

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*
*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Dossier complet le

N° d'enregistrement

1. Intitulé du projet

Aménagement du quartier éco-exemplaire Ilot Laplace à Blois sur une friche urbaine d'environ 3 ha.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

3 VALS AMENAGEMENT

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

Sylvie MOSNIER, Directrice Générale

RCS / SIRET

381 878 248 00065

Forme juridique SAEM

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
6°d) Infrastructures routières. Toutes routes d'une longueur inférieure à 3 kms.	Voies publiques et privées d'une longueur de 900 m environ.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Le secteur LAPLACE est un site de reconversion de friches industrielles en entrée de ville (ancien magasin Gamm Vert), situé à l'Est de l'avenue de Châteaudun, axe structurant de la ville de Blois.

Ce secteur constitue une des principales portes de la ville et est en même temps très proche du centre urbain bloisais.

De cette double caractéristique est née la volonté d'un projet d'aménagement combinant habitat, commerces et services dans une logique d'écoquartier.

La ville de Blois souhaite y accueillir un programme mixte de logements (73 logements mixant du collectif avec des commerces en rez-de-chaussée, de l'intermédiaire et de l'individuel dense).

Les élus de Blois souhaitent inscrire ce projet dans une démarche de développement durable forte tout au long de sa définition comme de sa réalisation (viabilisation - construction - gestion des espaces publics et privés - accueil des futurs usagers).

Pour se faire, la ville de Blois a confié l'aménagement de ce secteur à la SEM 3 Vals Aménagement.

4.2 Objectifs du projet

Les objectifs poursuivis par la ville de Blois sont les suivants :

- > accueillir de nouveaux habitants avec une variété de typologies de logements (collectif - intermédiaire - individuel)
- > répondre à la nécessité de réaliser au titre du PRU 33 logements sociaux
- > offrir un quartier d'habitat favorisant un cadre de vie agréable : intégration d'un espace vert paysager - mutualisation des stationnements - venelles intimistes d'accès aux logements - conception de qualité des logements
- > requalifier une des entrées de ville de Blois en lien avec d'autres projets supracommunaux : requalification de l'avenue de Châteaudun et implantation de la salle du Jeu de Paume à l'Ouest de l'avenue de Châteaudun au droit de l'opération pour une meilleure cohérence (fonctionnement - accessibilité - maillage des voies - organisation des transports en commun).
- > valoriser l'image de ce quartier avec l'ambition de réaliser un projet éco-exemplaire de référence, favorisant les innovations architecturales, urbanistiques, paysagères, "écologiques" démontrant le savoir-faire des entreprises locales. Les élus de Blois visent des constructions à énergie positive.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le programme opérationnel de l'aménagement du secteur consiste en :

- > la réalisation de 73 logements dont 33 logements PRU générant environ 8 325 m² de surface de plancher
- > la réalisation de 3 400 m² d'espace vert paysager - en continuité de l'espace vert de la future salle du Jeu de Paume
- > la réalisation d'environ 325 m² de surface de plancher de commerces de proximité
- > la viabilisation du site et de l'ensemble des lots (voiries - réseaux divers). L'ensemble des stationnements sera mutualisé.

Pour information, seront constitutifs de l'espace public :

- la rue Claude Bernard prolongée,
- l'espace vert paysager
- la voie interne pénétrante et en impasse (dont l'accès se fait par la rue Claude Bernard prolongée)
- le cheminement doux Est/Ouest situé au Sud des îlots n°1 et n°2,
- les espaces publics rétrocedés sur la rue Laplace et l'avenue de Châteaudun,
- la venelle Nord/Sud située entre les îlots n°3 et n°4

Les travaux seront réalisés en une seule tranche ; les travaux devraient durer environ 6 mois sachant que les travaux de finition (trottoirs - couche de roulement) seront différés une fois les travaux de construction achevés.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'ensemble du quartier sera accessible depuis l'avenue de Châteaudun.

A titre prévisionnel, le quartier pourrait générer un trafic automobile maximal de 200 véhicules/jour - hypothèse qui ne prend pas en compte l'amélioration de la desserte en transports en commun prévue au droit du secteur.

L'ensemble des espaces publics seront, à terme, gérés par la Ville de Blois et les différents concessionnaires réseaux.

Les espaces privés, venelles d'accès et stationnements mutualisés, seront gérés par les bailleurs, promoteurs et futurs habitants du quartier.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

La présente opération fera l'objet d'un dossier de permis d'aménager ainsi que d'un dossier au titre de la loi sur l'eau.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Le présent formulaire d'examen au cas par cas est réalisé préalablement au dépôt du permis d'aménager.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface de l'opération : environ 3 ha	
Nombre de logements : 73 logements (dont 33 logements PRU) générant environ 8 325 m ² SDP	
Superficie cessible globale : environ 1,4 ha	
Estimation des surfaces non imperméabilisées : préservation de plus de 30 % de terrains non bâtis. L'ensemble des toitures-terrasses devraient être par ailleurs végétalisées et les places de stationnement mutualisées traitées en "evergreen"	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

avenue de Châteaudun
41000 BLOIS

Coordonnées géographiques¹

Long. 1 ° 19 ' 42 " 1 E Lat. 47 ° 36 ' 04 " 09 N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui

Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

A titre d'information, deux projets fonctionnent en cohérence avec le futur écoquartier :

> le projet d'habitat dénommé "îlot n°1", comportant 17 logements sociaux et un Pôle Emploi en rez-de-chaussée

> la construction de la salle du Jeu de Paume, située au droit de l'opération et à l'Ouest de l'avenue de Châteaudun

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Usage actuel du sol : friche industrielle démolie et dépolluée

Destination du sol : zone urbaine de restructuration (zone URL au PLU de Blois)

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Eco-PLU de la ville de Blois arrêté le 17 décembre 2012 et dont l'approbation sera effective en fin d'année 2013 :

> secteur faisant l'objet de l'OAP n°5

> secteur classé au zone URL du PLU (zone urbaine de restructuration)

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dans le département du Loir-et-Cher, le plan de prescriptions d'isolement acoustique a été approuvé par le Préfet par arrêté du 23 juin 2009 modifié par arrêtés du 15/10/09 et du 15/04/2010. La cartographie associée fait apparaître la zone d'études comme un territoire affecté par le niveau sonore de l'avenue de Châteaudun et la voie ferrée Paris-Bordeaux.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Blois est concernée par : > le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Loire (Val de Blois) approuvé en 1999 et mis en révision (prescription par arrêté du 18/05/2010), > le Plan de Prévention des Risques Technologiques pour LIGEA approuvé le 30/03/10 Le site n'est pas concerné par ces documents.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les bâtiments de l'ancien site Gamm Vert ont été démolis (présence de plomb et d'amiante déposés selon les normes en vigueur). Le site, à priori, ne contenait pas d'autres sources de pollution. A noter que le site est situé à proximité de la centrale d'enrobage de la direction départementale de l'équipement et de l'agriculture (désagrèments sonores et olfactifs) mais aussi dans le voisinage de diverses sites inscrits dans la base de données BASIAS et BASOL.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Selon l'arrêté n°2006-272-3 en date du 29 septembre 2006 fixant dans le département du Loir-et-Cher la liste des communes incluses dans une zone de répartition des eaux la commune de Blois est incluse dans la zone de répartition des eaux du système aquifère "Nappe du Cénonien".
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site s'inscrit dans la zone de protection UNESCO du site Val de Loire entre Sully et Chalonnes. La zone tampon du patrimoine UNESCO a été définie pour permettre de préserver des espaces d'approche et de covisibilités, de menaces et utilisations inconséquentes et de protéger ainsi la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du périmètre UNESCO. Le projet n'interfère pas visuellement avec la Vallée de la Loire identifiée UNESCO.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En l'état d'avancement du projet, l'aménagement du site n'engendre pas de prélèvements d'eaux directs dans le sous-sol ou en surface. Il va, en revanche générer une hausse des consommations en eau potable sur le réseau de distribution de la commune.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En l'état d'avancement du projet, l'aménagement du site n'implique pas de drainage ou de modifications prévisibles des masses d'eau souterraine. La gestion des eaux pluviales est raisonnée dès la conception du projet.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet d'aménagement n'est pas de nature à générer des excédents ou des déficits particuliers et notables en matériaux.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'emprise à aménager ne présente pas de sensibilité écologique particulière.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Mouvement de terrain : aléa faible de retrait - gonflement des argiles Remontée des nappes : sensibilité faible Séisme : zone "0" de sismicité
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet à vocation d'habitat principalement n'est pas de nature à générer des nuisances sonores significatives, en dehors des périodes de chantier (impact temporaire). Lors de l'exploitation du site, les nuisances sonores susceptibles d'être générées seront liées à l'augmentation locale du trafic. Le site du projet est concerné par les périmètres définissant les secteurs affectés par le bruit des infrastructures les plus bruyantes présentes aux alentours (voie ferrée et avenue de Châteaudun - catégories 1 et 4).
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas de nature à générer des vibrations, en dehors des périodes de chantier (circulations et mouvements des engins = impact temporaire)
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Le projet va générer des émissions lumineuses propres à l'éclairage public et à l'éclairage des logements.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p>Le projet intégrera des dispositifs de gestion des eaux pluviales selon la nature des sols.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p>Le projet va nécessairement produire des déchets liés à l'aménagement en lui-même (chantier), mais également durant son exploitation (effluents domestiques, emballages).</p> <p>Il n'est toutefois pas de nature à produire des déchets dangereux.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Compte-tenu du contexte urbain (zone d'activités contigue - friches urbaines - tissu de faubourg) dans lequel il s'inscrit et de sa conception urbanistique, paysagère et architecturale, le projet n'est pas susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural et paysager local.</p> <p>Le projet tient compte des volumétries des futurs bâtiments à édifier dans le secteur : salle du jeu de Paume - bâtiment mixte Pôle Emploi/logements.</p> <p>Le site a fait l'objet d'un diagnostic archéologique qui n'a pas prescrit de fouille archéologique complémentaire.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>L'aménagement du site consiste en la requalification de la friche urbaine de l'ancien magasin Gamm Vert en un quartier d'habitat.</p>

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	X
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	X
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	X
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
<ul style="list-style-type: none"> - courrier de la ville donnant mandat à la SEM de faire la demande au cas par cas (annexe 5) - évaluation environnementale de l'éco-PLU de Blois (annexe 6) - OAP concernant l'îlot Laplace (annexe 6)

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

Blois

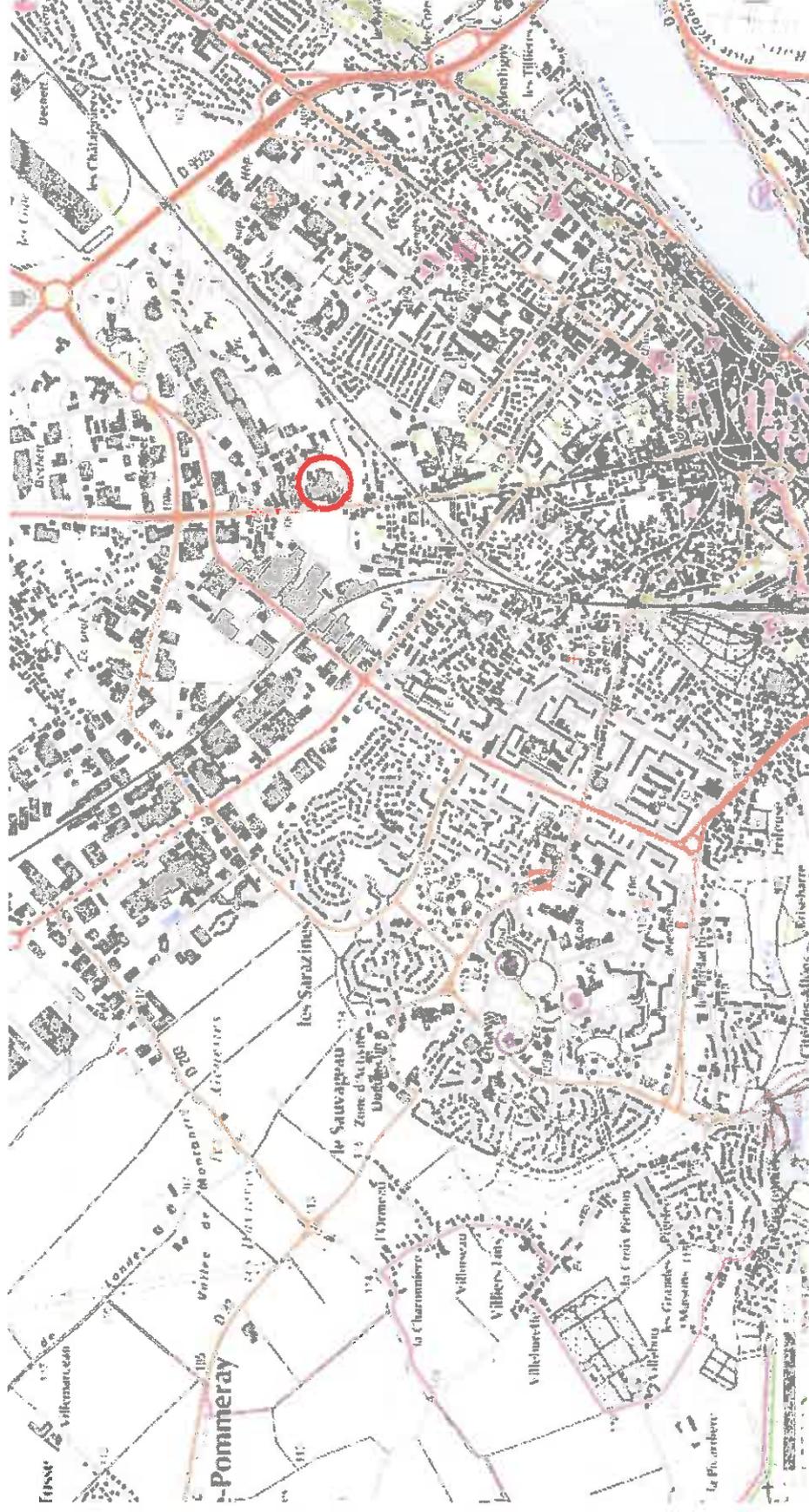
le,

14 août 2013

Signature



Plan de situation : Projet éco-exemplaire LAPLACE



© IGN 2012 – www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales



Photos projet éco-exemplaire ILOT LAPLACE – prises de vue du 19 juillet 2013



Photo n°1



Photo n°2



Photo n°3



Photo n°4

3 VALS AMÉNAGEMENT
HALLE LOUIS XII - 3 RUE DES JACOBINS CS 4307
41 013 BLOIS CEDEX



ETUDE DU PLAN MASSE DE L'ÎLOT LAPLACE À BLOIS



François BOUVARD, Architectes - 40 bis rue Sourderie 41000 BLOIS

MARS 2012

SOMMAIRE :

- 01 Sommaire et Introduction
- 02 Plan de Masse inséré dans la vue aérienne - 1/1000°
- 03 Périmètre opérationnel
- 04 Schéma des hauteurs - 1/1000°
- 05 Schéma des circulations automobiles - 1/1000°
- 06 Schéma des circulations douces - 1/1000°
- 07 Plan de Masse de répartition des opérations par opérateur - 1/1000°
- 08 Plan de Masse suivant cadastre - 1/1000°
- 09 Plan de Masse des ilots Jacques Gabriel (1/2/3) - 1/500°
- 10 Plan de Masse des ilots promoteurs privés (4/5/9) - 1/500°
- 11 Plan de Masse des ilots Terres de Loire Habitat (6/7/8) - 1/500°
- 12 Plan de Masse des ilots promoteur privé (9) - 1/500°
- 13 Typologie des maisons individuelles avec plans détaillés - 1/200°

INTRODUCTION :

Cette étude, réalisée à la demande la SEM - 3 Vals Aménagement, fait suite à l'étude de définition "Requalification de l'ilot Laplace à Blois" réalisée par SIAM CENTRE.

Les documents pris en référence sont les pièces finalisées de cette étude, soit la Synthèse et la Note de synthèse de Mars 2011.

Notre étude a d'abord vérifié le nombre et le dimensionnement des différents logements, immeubles collectifs ou intermédiaires et maisons individuelles accolées ou en bande.

Elle a également analysé les principes de transport prévu dans le plan masse dont les voiries automobiles et les emplacements de stationnement des véhicules publics et privés.

De ces analyses est ressorti un double bilan critique :

- le programme (quantité et typologie de logements) des différentes opérations n'était pas systématiquement valable et devait être refondé opération par opération, en garantissant le respect des articles du POS/PLU pour les prospects, les emprises et les COS.

- le caractère écologique du futur quartier devait être réaffirmé, en assignant des principes clairs aux déplacements automobiles sur le site: voirie de desserte unique de la rue Claude Bernard à la rue Laplace, seule à supporter les stationnements des véhicules des visiteurs, parcs de stationnements protégés dédiés aux habitants des opérations, tissage d'un réseau Nord-Sud et Est-Ouest de circulations douces piétonnes-vélos, accessibles au public, irriguant l'ensemble du quartier et distribuant avec évidence tous les logements.

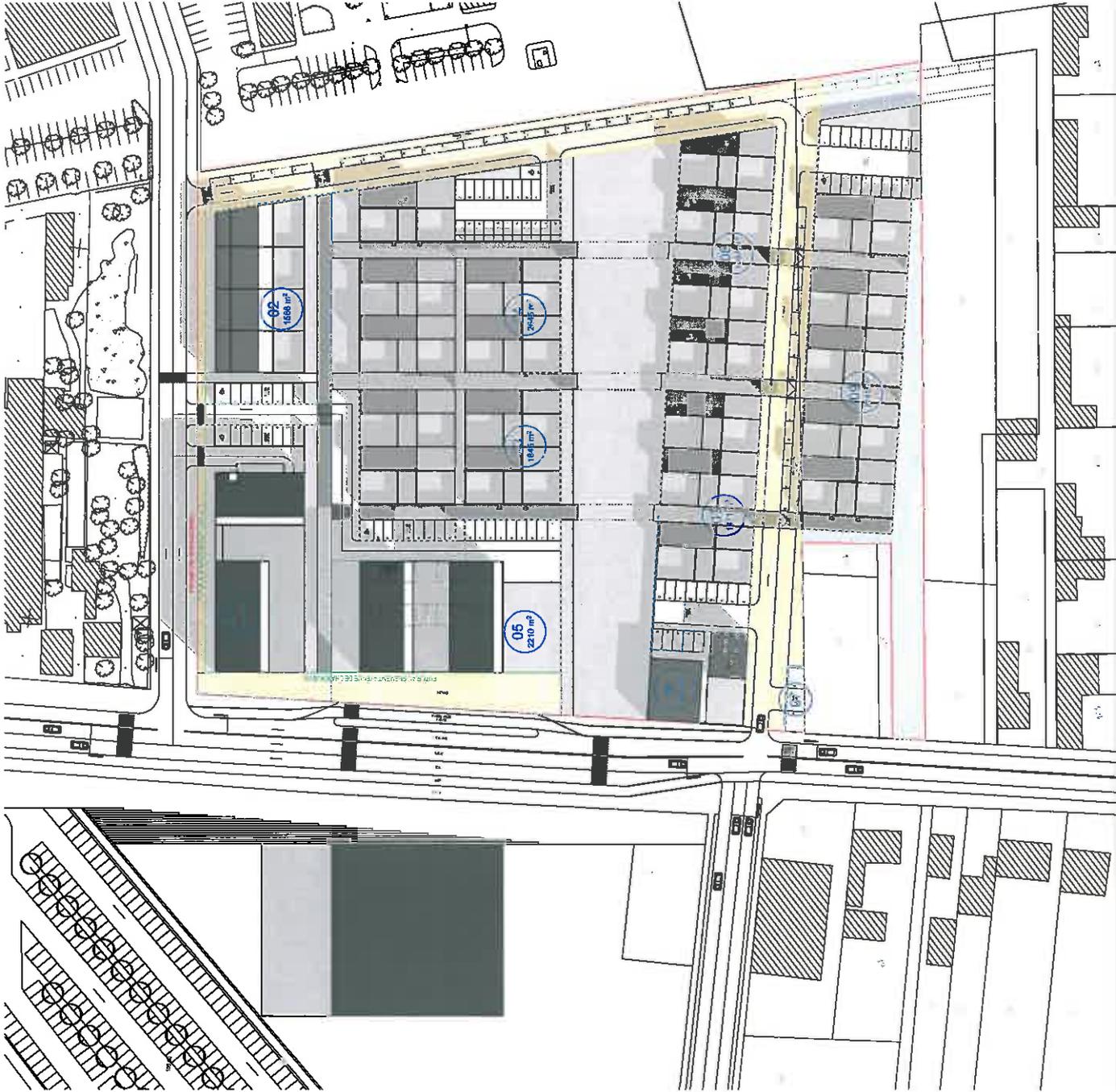
Ces enjeux nous ont amené à partir pour les maisons individuelles, qui constituent environ la moitié des logements, d'un principe de maison avec cour - patio individuel, alliant maisons de plain-pied et d'étage, formant une maille carrée desservie par des circulations douces et toutes accessibles à titre exceptionnel à des véhicules pour l'aménagement ou la sécurité. Ce module déclinable est représenté à l'issue de l'étude.

Cette typologie et le maillage des circulations douces alliés à la partie centrale passant d'Ouest en Est permettent de valider une préservation de plus de 30 % de terrains non bâtis absorbant les eaux pluviales.

Le projet crée 7990 m² de surfaces absorbant les eaux pluviales pour 7641 m² exigés par la réglementation (25 471 x 30 % = 7 641 m²).

L'ensemble des toitures - terrasses des bâtiments seront par ailleurs végétalisées et les places de stationnement traitées en "Evergreen" seront perméables.





Parcelle appartenant à la ville de Blois
Périmètre opérationnel selon alignements actuels

Alignements futurs
sur l'avenue de Chateaudun et la rue Laplace

Périmètre et surface de chaque îlot

Espace public futur

Emprise dédiée aux futurs alignements
sur avenue de Chateaudun et rue Laplace

Reliquats

Périmètre opérationnel :	25 471 m ²
Emprise publique foncier :	4550 m ²
Emprise privée foncier :	16 403 m ²
dont espace verts privés :	4585 m ²
Emprise reliquat :	1113 m ²
Espace vert public (Paine) :	3405 m ²
SHON :	
Logements	9618 m ²
Commerces	325 m ²
Bureaux	990 m ²
Total	10 933 m ²



BÂTIMENTS à R+3



BÂTIMENTS à R+2

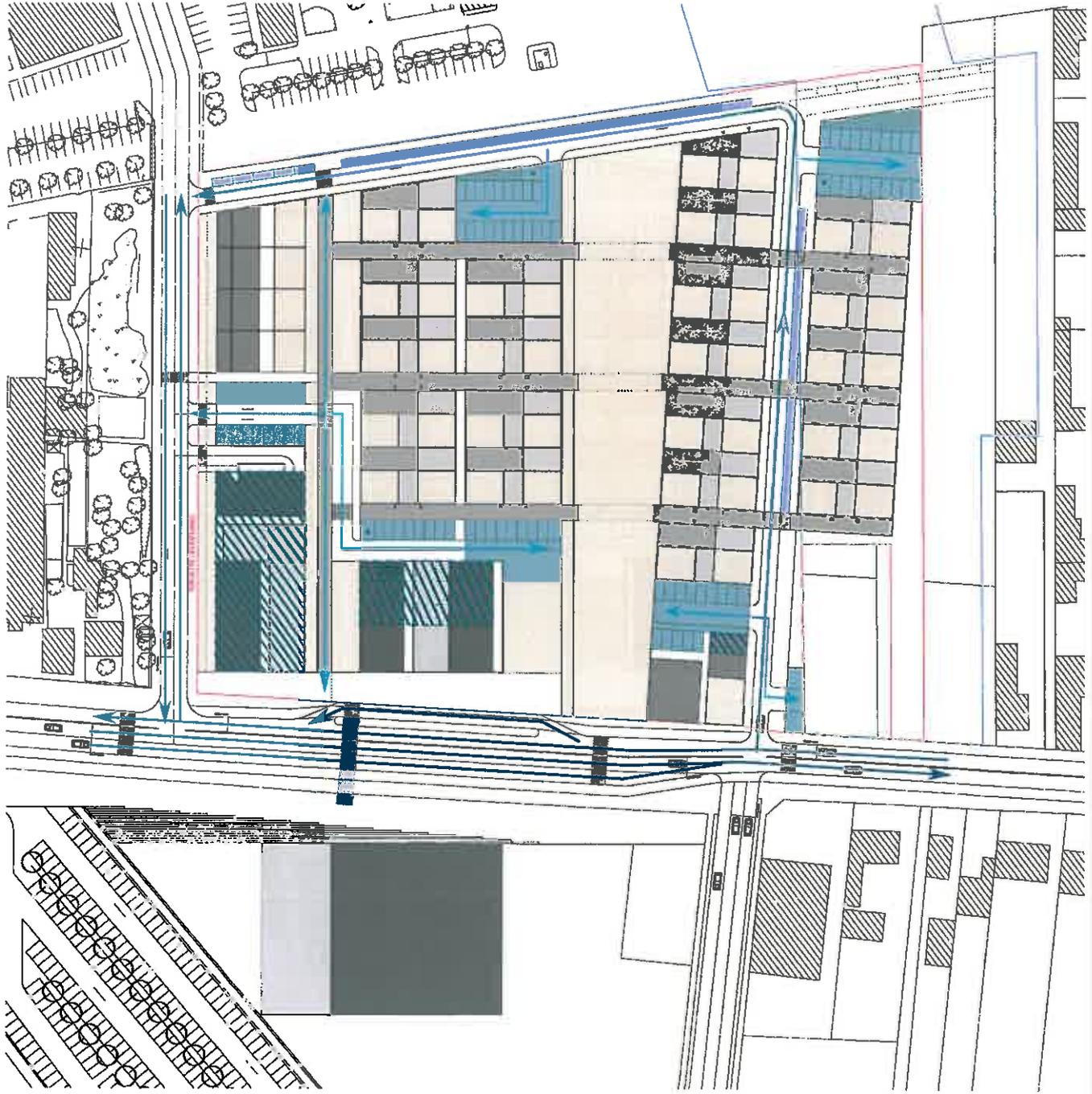


BÂTIMENTS à R+1



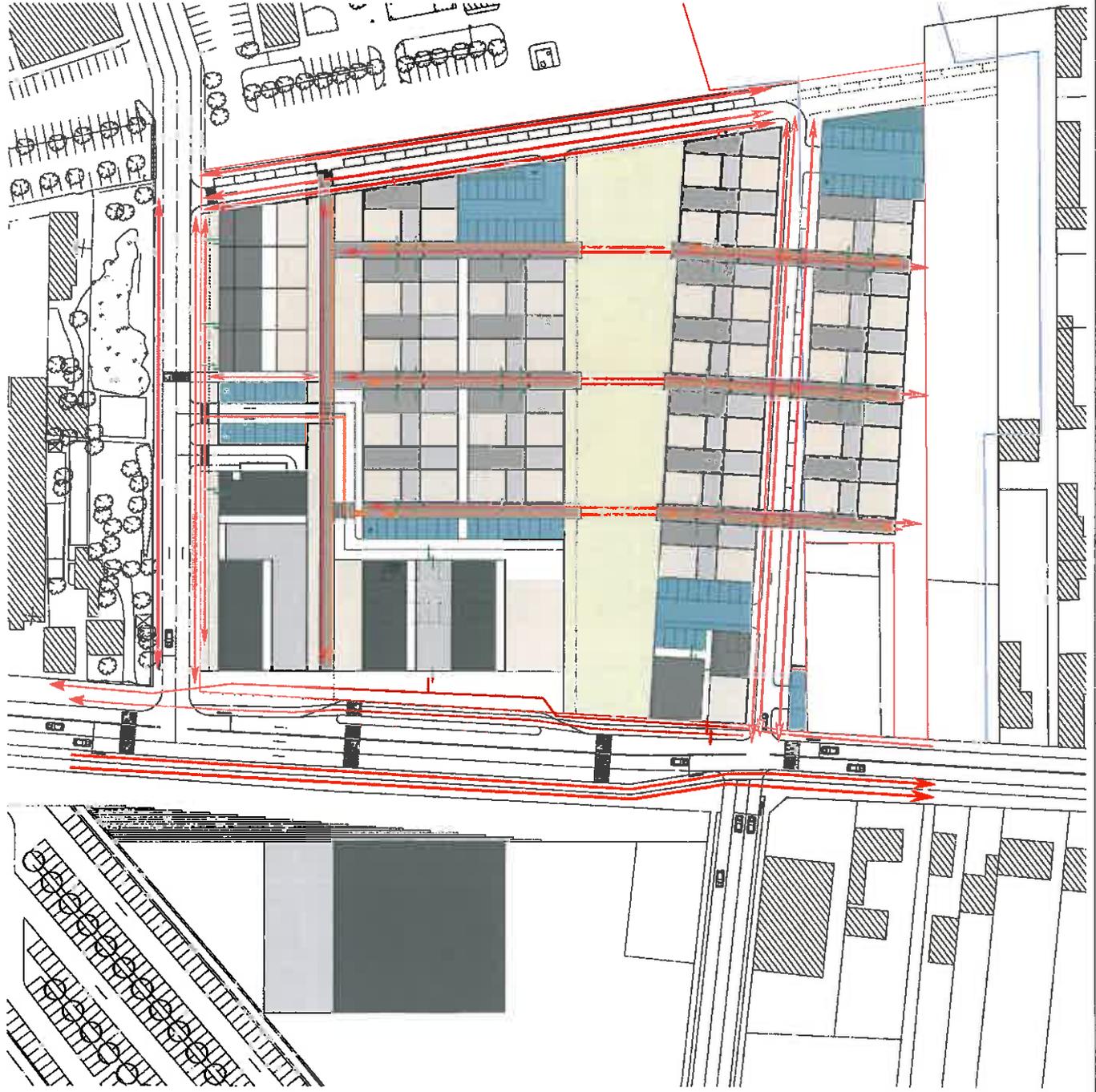
BÂTIMENTS à RDC





CIRCULATIONS AUTOMOBILES
 DEL'ILÔT SUR VOIES PUBLIQUES
 CIRCULATIONS AUTOMOBILES
 INTERNES A L'ILÔT
 (POMPIERS / LIVRAISON/ACCÈS PARKING)
 CIRCULATIONS AUTOMOBILES ET BUS

ARRÊTS DE BUS
 PARKING PRIVÉ AÉRIEN
 PARKING PRIVÉ SOUTERRAIN OU À RDC
 PARKING VISITEURS



CIRCULATIONS PIÉTONNES



CIRCULATIONS CYCLISTES



ACCÈS BÂTIMENTS



PLAINE ACCESSIBLE PIÉTONS / VÉLOS



PARKING PRIVÉ AÉRIEN





OPÉRATEUR : JACQUES GABRIEL 3 F

- C1 - 17 logements collectifs en locatif social (PRU)
1250 m2 de SHON pour les logements
Agence pôle Emploi à RDC
990 m² SHON à RDC
- C2 - 8 logements intermédiaires en locatif social (PRU)
866 m² de SHON
- C3 - 8 maisons groupées en locatif social (PRU)
968 m² de SHON

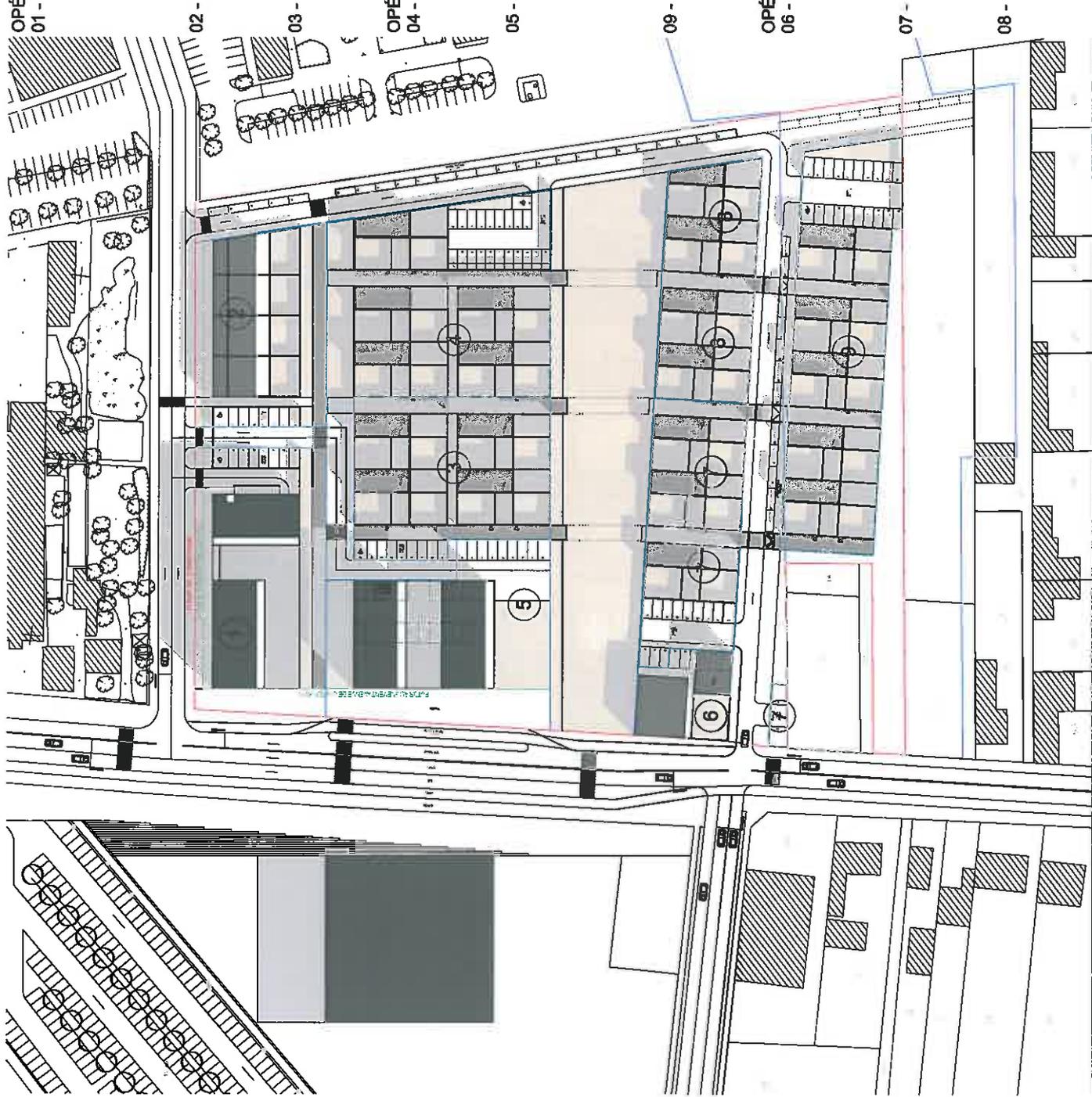
OPÉRATEUR : ACCESSION

- C4 - 10 maisons groupées
Accession maîtrisée au PLSA
1210 m² de SHON
- C5 - 18 logements collectifs
Accession libre
1650 m2 de SHON pour les logements
325 m² SHON de commerces à RDC
- C9 - 10 maisons groupées
Accession libre
1210 m² de SHON

OPÉRATEUR : TERRES DE LOIRE HABITAT

- C6 - 5 logements intermédiaires en locatif social (PRU)
688 m² de SHON
- C7 - 6 maisons groupées en locatif social (PRU)
726 m² de SHON
- C8 - 8 maisons groupées en locatif social (PRU)
968 m² de SHON

	Logements par opérateur	Logements collectifs	MIG/Logements intermédiaires
JG	33	17	16
opérateur accession	38	18	20
TDLH	19		19
TOTAL	90	35	55



OPÉRATEUR : JACQUES GABRIEL 3 F

- 01 - 17 logements collectifs en locatif social (PRU)
 soit 17 places au total réparties en :
 - 10 places de parking à R-1 et 07 places aériennes nécessaires
 Agence Pôle Emploi à RDC: 28 places de parking à R-1
 SHON du projet :
 - 1250 m² pour les logements
 - 990 m² pour l'agence Pôle Emploi
 Surface de la parcelle : 2141 m² - 320 m² à rétrocéder = 1821 m²

- 02 - 8 logements intermédiaires en locatif social (PRU)
 8 places de parking aériennes
 SHON du projet : 866 m²
 Surface de la parcelle : 1568 m² - 95 m² à rétrocéder = 1473 m²

- 03 - 8 maisons groupées en locatif social (PRU)
 8 places de parking aériennes nécessaires / 9 disponibles
 SHON du projet : 968 m²
 Surface de la parcelle : 1845 m²

- OPÉRATEUR : ACCESSION**
- 04 - 10 maisons groupées en accession maîtrisée ou PLSA
 20 places de parking aériennes
 SHON du projet : 1210 m²
 Surface de la parcelle : 2645 m²

- 05 - 18 logements collectifs en accession libre
 soit 28 places au total réparties en :
 - 19 places de parking à RDC et 09 places aériennes
 Commerces à RDC : 10 stationnement clients
 SHON du projet : - 1650 m² de SHON pour les logements
 - 325 m² SHON de commerces à RDC
 Surface de la parcelle : 2210 m² - 478 m² à rétrocéder = 1732 m²

- 09 - 10 maisons groupées en accession libre
 20 places de parking aériennes
 SHON du projet : 1210 m²
 Surface de la parcelle : 2645 m²

- OPÉRATEUR : TERRES DE LOIRE HABITAT**
- 06 - 5 logements intermédiaires en locatif social (PRU)
 5 places au total réparties en :
 - 2 places de parking aériennes
 - 3 places à RDC

- SHON du projet : 688 m²
 Surface de la parcelle : 481 m²

- 07 - 6 maisons groupées en locatif social (PRU)
 6 places de parking aériennes sur parking commun de 14 places
 SHON du projet : 726 m²
 Surface de la parcelle : 1471 m²

- 08 - 8 maisons groupées en locatif social (PRU)
 8 places de parking aériennes sur parking commun de 14 places
 SHON du projet : 968 m²
 Surface de la parcelle : 1397 m²

- 01 - 17 logements collectifs en locatif social (PRU) soit 17 places au total réparties en :
 - 10 places de parking à R-1
 - 08 places aériennes
- Agence pôle Emploi à RDC : 38 places de parking à R-1

SHON du projet :
 - 1250 m² pour les logements
 - 990 m² pour l'agence Pôle Emploi

Surface de la parcelle : 2141 m²

Vérification emprise :
 2141 x 60 % = 1284 m² maximum
 emprise actuelle 1050 m²

Vérification COS :
 2141 x 1,20 = 2569 m² maximum
 SHON totale actuelle 2240 m²

Hauteur bâti : 13,40 m

- 02 - 8 logements intermédiaires en locatif social (PRU)
 8 places de parking aériennes

SHON du projet : 866 m²

Surface de la parcelle : 1568 m²

Vérification emprise :
 1568 x 60 % = 940 m² maximum
 emprise actuelle 436 m²

Vérification COS :
 1568 x 1,20 = 1881 m² maximum
 SHON totale actuelle 866 m²

Hauteur bâti : 9,20 m

- 03 - 8 maisons groupées en locatif social (PRU)
 8 places de parking aériennes

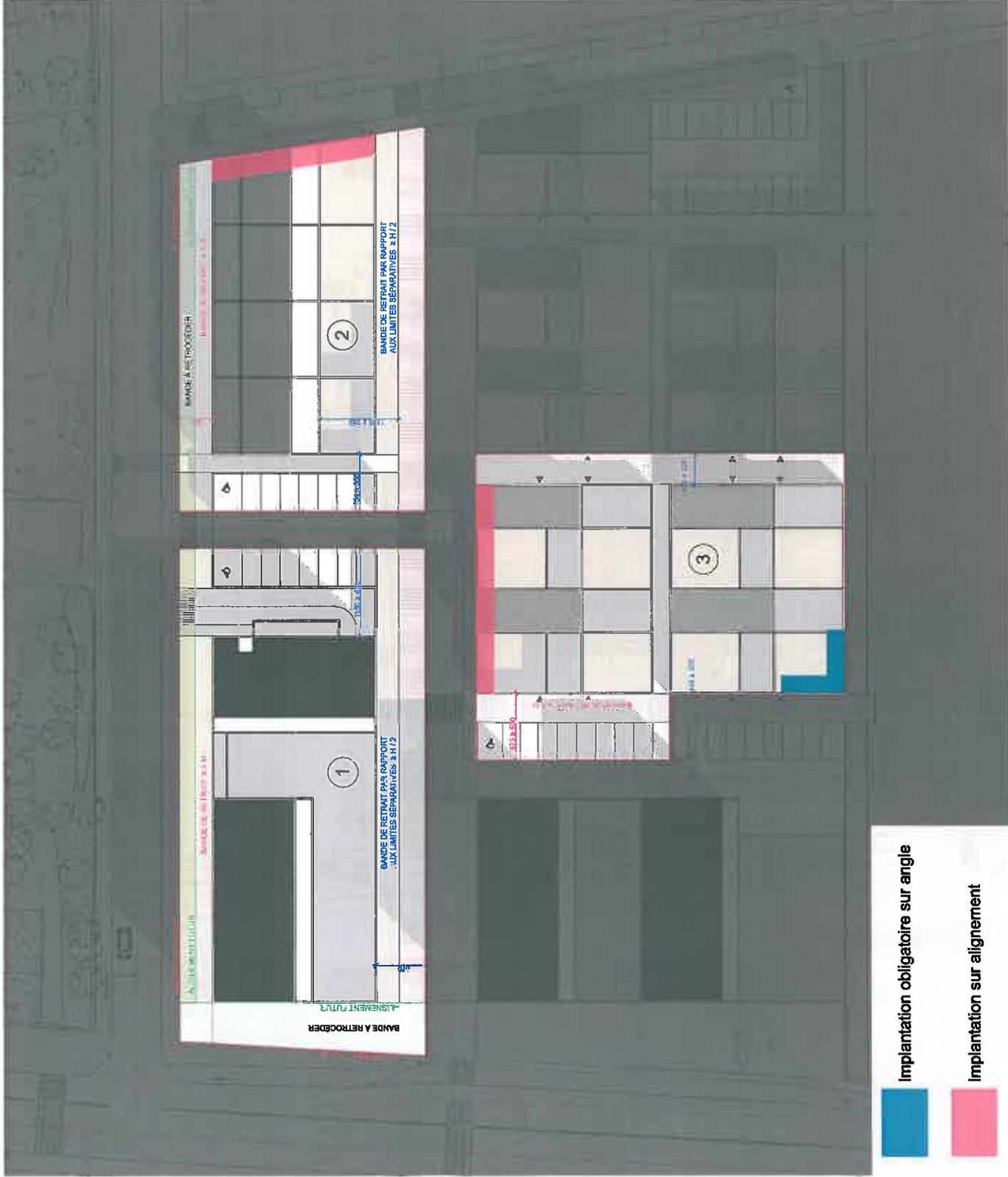
SHON du projet : 968 m²

Surface de la parcelle : 1845 m²

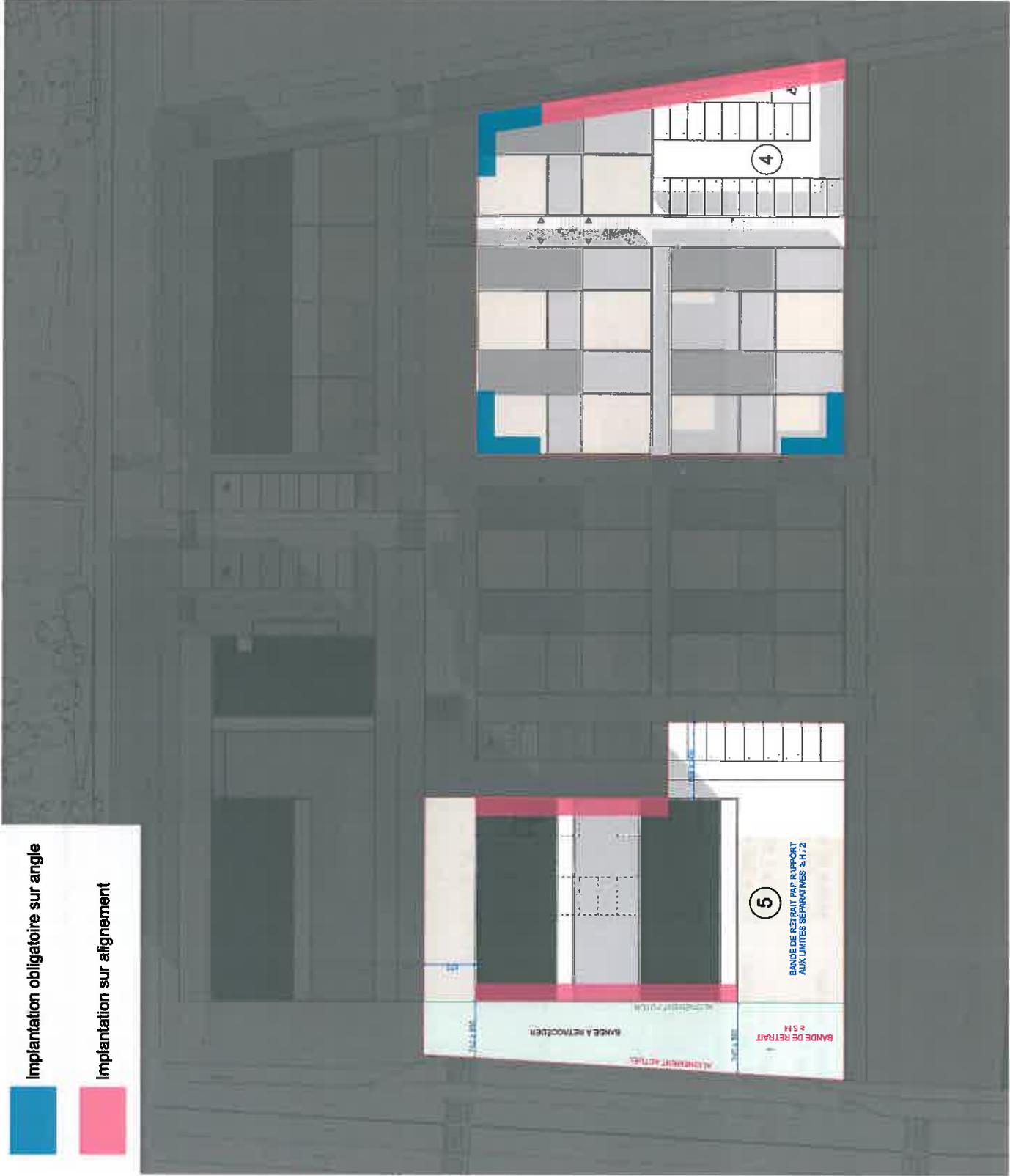
Vérification emprise :
 1845 x 60 % = 1107 m² maximum
 emprise actuelle 350 m²

Vérification COS :
 1845 x 1,20 = 2214 m² maximum
 SHON totale actuelle 2240 m²

Hauteur bâti : 6,40 m



- Implantation obligatoire sur angle
- Implantation sur alignement



OPÉRATEUR : ACCESSION

- 04 - 10 maisons groupées en accession maîtrisée ou PLSA
- 20 places de parking aériennes

SHON du projet : 1210 m²

Surface de la parcelle : 2645 m²

Vérification emprise :
2645 x 60 % = 1587 m² maximum
emprise actuelle 950 m²

Vérification COS :
2645 x 1,20 = 3174 m² maximum
SHON totale actuelle 1210 m²

Hauteur du bâti : 6,40 m

- 05 - 18 logements collectifs en accession libre soit 28 places au total réparties en :
 - 18 places de parking à RDC
 - 10 places aériennes
- Commerces à RDC :
10 "déposes-minute"
sur Avenue de Châteaudun

SHON du projet :

- 1650 m² de SHON pour les logements
- 325 m² SHON de commerces à RDC

Surface de la parcelle : 2210 m²

Vérification emprise :
2210 x 60 % = 1326 m² maximum
emprise actuelle 940 m²

Vérification COS :

2210 x 1,20 = 2652 m² maximum
SHON totale actuelle 1950 m²

Hauteur du bâti : 13,40 m

Implantation obligatoire sur angle

Implantation sur alignement

OPÉRATEUR : TERRES DE LOIRE HABITAT

06 - 5 logements intermédiaires en locatif social (PRU)
5 places de parking aériennes

SHON du projet : 688 m²

Surface de la parcelle : 481 m²

Hauteur du bâti : 9,20 m

Surface cumulée des parcelles : 481 + 1471 + 1397 = 3349 m²

Vérification emprise : 3349 x 60 % = 2009 m² maximum
emprise actuelle : 244 + 525 + 1065 = 1834 m²

Vérification COS : 3349 x 1,20 = 4019 m² maximum
SHON totale actuelle : 770 + 726 + 968 = 2464 m²

07 - 6 maisons groupées en locatif social (PRU)
6 places de parking aériennes

SHON du projet : 726 m²

Surface de la parcelle : 1471 m²

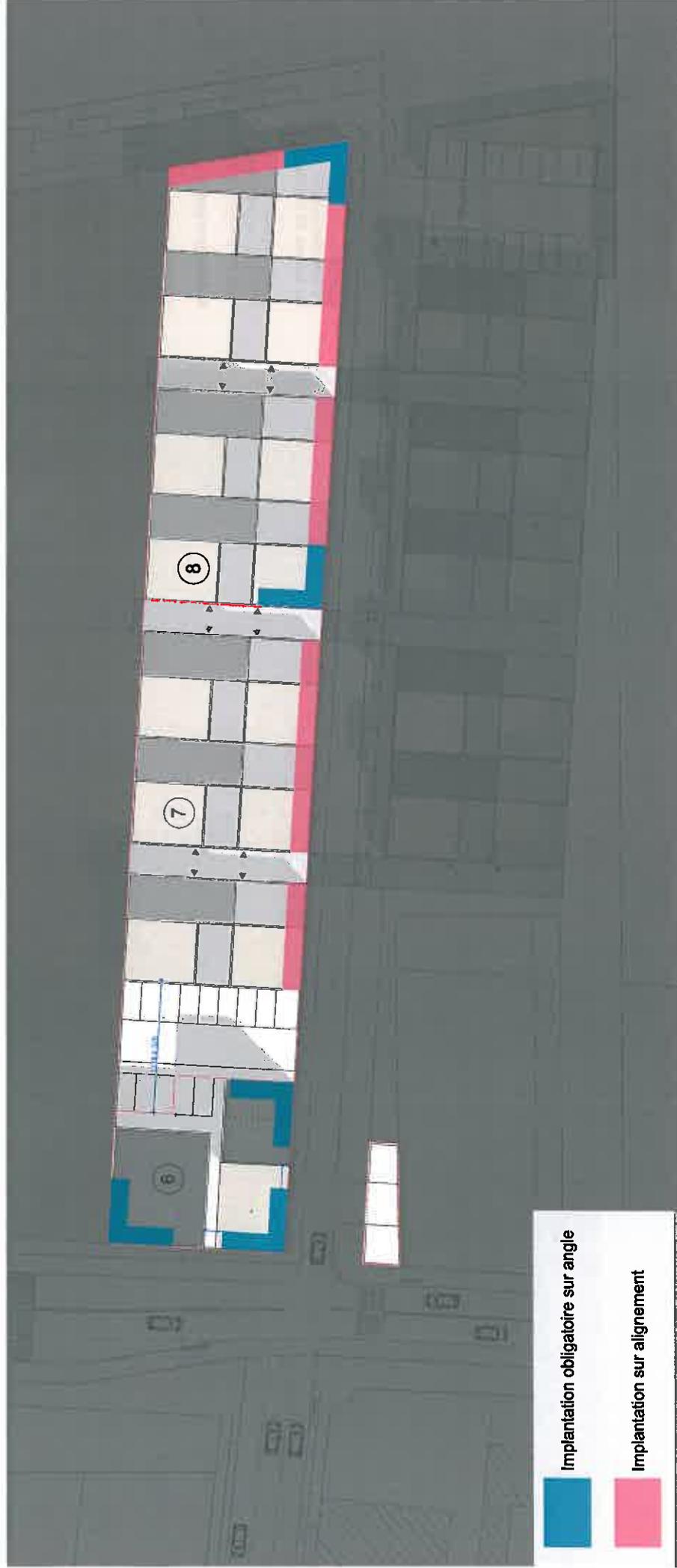
Hauteur du bâti : 6,40 m

08 - 8 maisons groupées en locatif social (PRU)
8 places de parking aériennes

SHON du projet : 968 m²

Surface de la parcelle : 1397 m²

Hauteur du bâti : 6,40 m



Implantation obligatoire sur angle
 Implantation sur alignement

OPÉRATEUR : PROMOTEURS PRIVÉS

09 - 10 maisons groupées en accession libre
20 places de parking aériennes

SHON du projet : 1210 m²

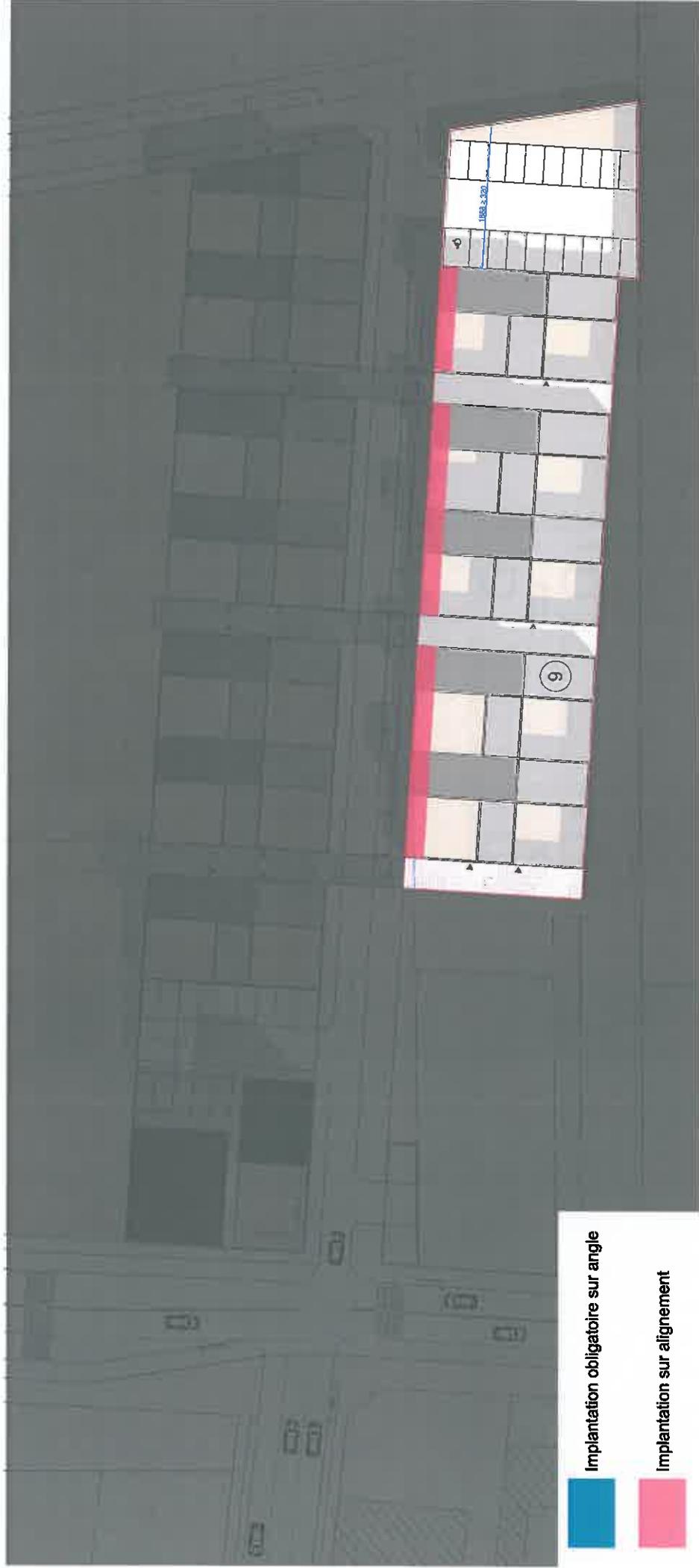
Surface de la parcelle : 2645 m²

Vérification emprise :

2645 x 60 % = 1587 m² maximum
emprise actuelle 875 m²

Vérification COS :

2645 x 1,20 = 3174 m² maximum
SHON totale actuelle 1210 m²



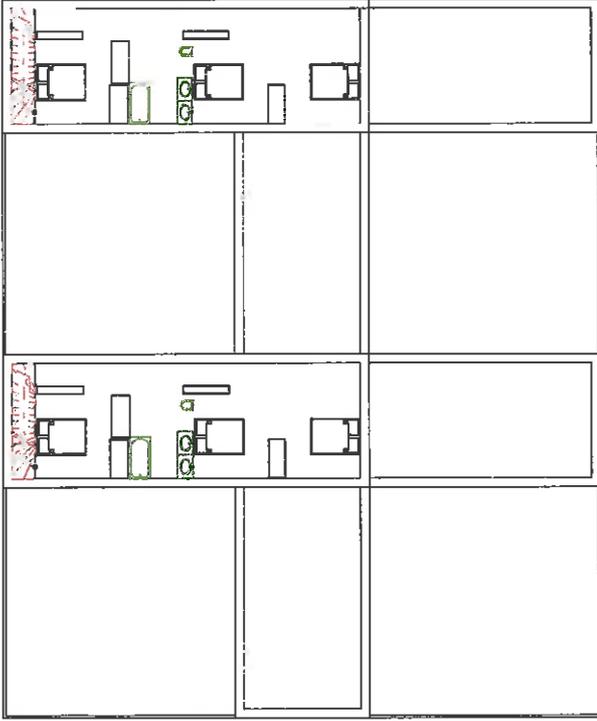
Implantation obligatoire sur angle

Implantation sur alignement

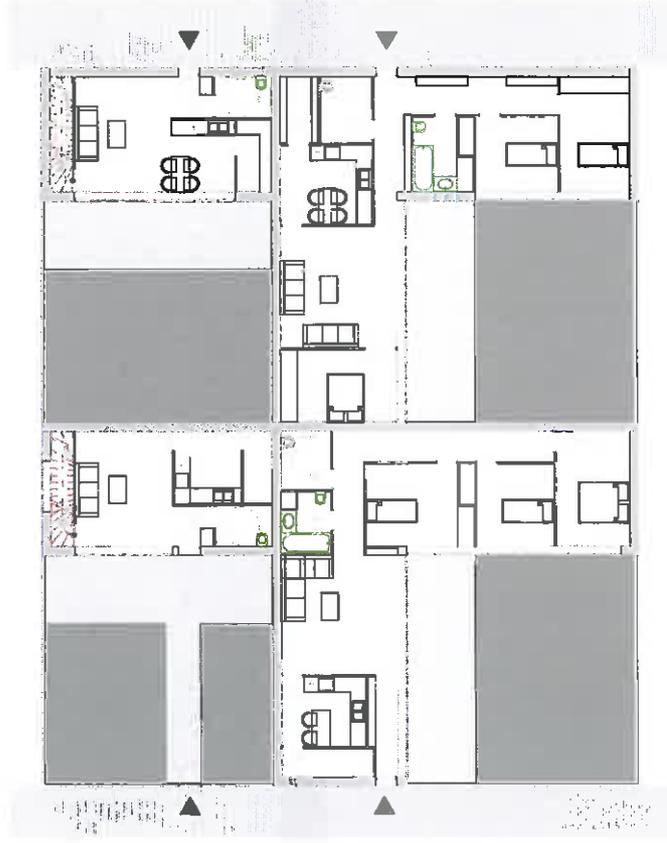
3 VALS AMÉNAGEMENT
HALLE LOUIS XII
3 RUE DES JACOBINS CS 4307 - 41 013 BLOIS

ETUDE DU PLAN MASSE DE L'ÎLOT LAPLACE À BLOIS

PLAN MASSE PAR LOT
Echelle 1/500 - 19/07/2012



PLAN DU NIVEAU R+1

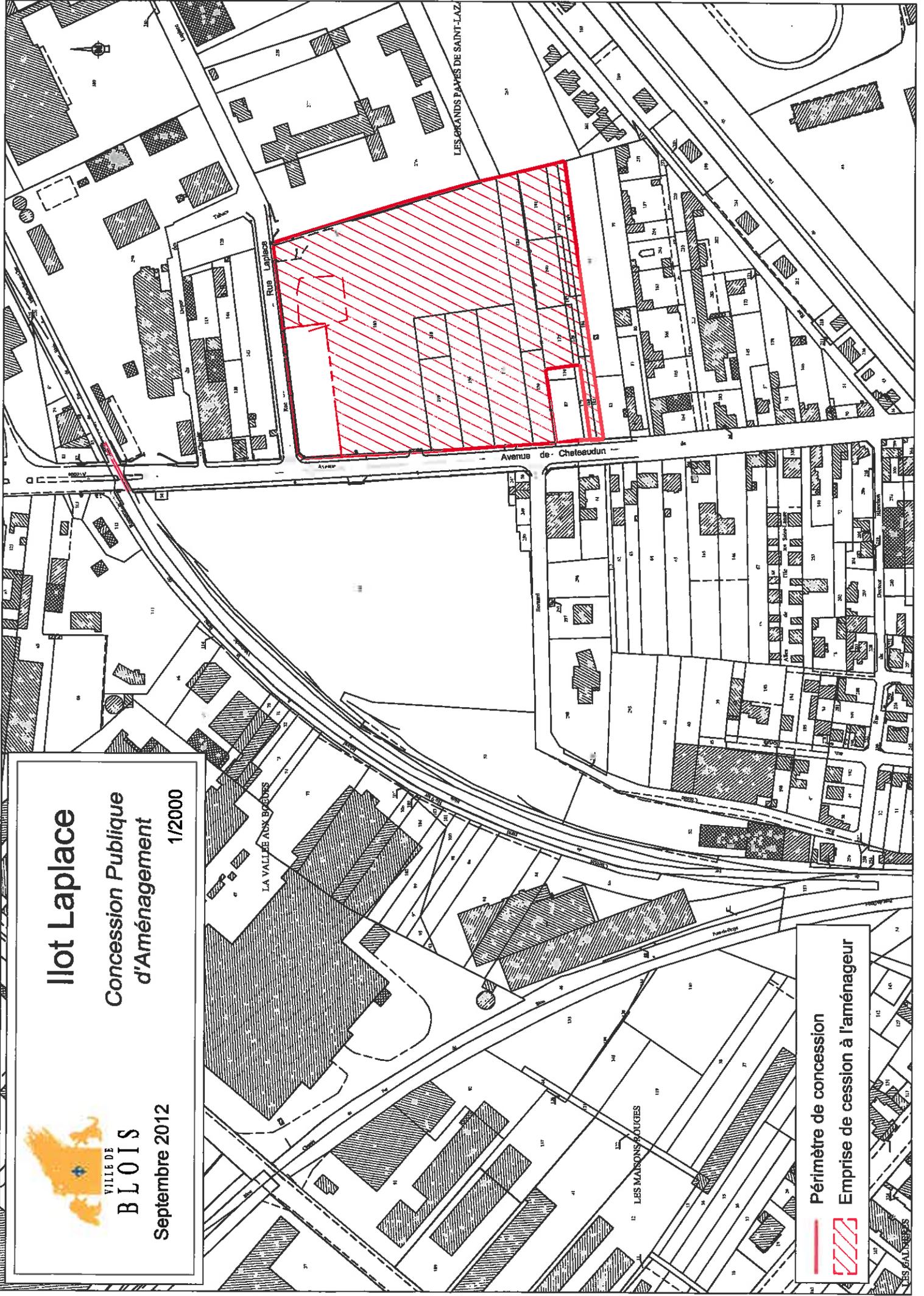


Maison à étage

Maison de plain-pied

4 Pièces
 SHON 117 m²
 SHAB 99 m²
 y compris circulations

PLAN DU REZ DE CHAUSSEE



Ilot Laplace

Concession Publique
d'Aménagement

1/2000



VILLE DE
BLOIS

Septembre 2012

Périmètre de concession
Emprise de cession à l'aménageur



OAP n°5 : Laplace

Contexte

Ancienne friche d'une superficie de 6 hectares, le secteur Laplace se situe au nord du centre-ville, en prolongement des faubourgs, et entre les deux faisceaux de la voie ferrée. Très proche du centre de Blois, il est desservi par l'avenue de Châteaudun, une des artères principale de ville qui relie l'hypercentre à la zone d'activité nord.

Le renouvellement urbain de ce secteur présente un potentiel de développement exceptionnel et participe à la politique plus générale de reconquête des friches urbaines.



Enjeux et objectifs

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire, l'OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce secteur afin de :

- **Répondre aux besoins en nouveaux logements** pour la population dans un souci de diversification de l'offre et **d'affirmation de Blois comme cœur d'agglomération**;
- **Répondre aux besoins de l'ensemble de la population** dans sa diversité sociale et générationnelle (*logement social, personnes âgées, niveau d'équipement et qualité de service à la population*) par le **renforcement de l'offre en équipement** ;
- **Proposer une offre attractive (logement service) adaptée à la fonction de cœur d'agglomération**, notamment grâce à la **conception d'espaces publics comme de véritables lieux de convivialité et d'échange** ;
- **Optimiser la ville et son empreinte écologique** en donnant la priorité au renouvellement urbain, à la densification via la **reconquête des friches** ;
- Veiller à la qualité des espaces de transition et des espaces publics en **favorisant le séquençage des axes structurants pour clarifier la composition urbaine de la ville.**

Orientations des aménagements futurs

Rénovation du site

Le renouvellement de ce secteur a déjà fait l'objet d'études dont la présente OAP retranscrit les grandes orientations. Le secteur de projet se développe de part et d'autre de l'avenue de Châteaudun et se décompose en deux sous-secteurs d'intervention :

1. **A l'ouest** : un îlot qui accueillera un équipement d'agglomération (une salle multifonctionnelle à vocation sportive et événementielle). Un bâtiment à usage de commerce ou de service sera également créé à l'angle de l'avenue de Châteaudun et de la rue Claude Bernard ;
2. **A l'est** : un macro-lot à vocation résidentielle comprenant une centaine de logements respectant la mixité sociale ainsi que des commerces de proximité.

Les deux ensembles de constructions seront unifiés par une coulée verte orientée dans le sens est-ouest comme indiqué sur le schéma de principe.

Habitat

L'est du site accueillera différents programmes de logement :

- du collectif en R+3 à l'angle de l'avenue de Châteaudun et de la rue Laplace, avec des services/commerces en rez-de-chaussée
- Des logements intermédiaires en R+2 le long de l'avenue de Châteaudun et de la rue Laplace ;
- de l'individuel dense en Rdc / R+1, de type maisons de ville ouvrant sur des patios privatifs, sur l'ensemble des autres lots constructibles.

Les bâtiments seront donc dégressifs en termes de volume entre l'avenue de Châteaudun / la rue Laplace et l'intérieur de l'îlot. Ils seront implantés de manière à proposer des façades structurantes le long de l'avenue de Châteaudun, de la rue Claude Bernard et son prolongement, de la rue Laplace et de la coulée verte. Par rapport au profil actuel de l'avenue de Châteaudun, les façades seront

implantées en retrait afin de permettre un réaménagement de la voie et de lui donner un profil plus urbain.

Déplacements

Afin de desservir l'opération de logements, la rue Claude Bernard sera prolongée et un bouclage sera créé avec la rue Laplace. L'accès véhicule aux logements se fera par ces rues périphériques et débouchera sur des parkings groupés périphériques externalisés. Il sera également créé un réseau de venelles douces qui permettront d'irriguer le quartier et de faciliter les accès à la coulée verte et à l'avenue de Châteaudun.

L'avenue de Châteaudun sera requalifiée et en partie élargie pour intégrer un dépôt minute et assurer le passage des transports collectifs.

Des bandes cyclables seront à aménager sur l'avenue de Châteaudun et la rue Laplace.

Pour le sous-secteur ouest, un parking paysager sera aménagé le long de la voie ferrée pour le fonctionnement de l'équipement. Il sera accessible depuis la rue Claude Bernard et l'avenue de Châteaudun.

Traitement paysager et espaces publics

La coulée verte sera l'élément fédérateur de l'opération, elle devra être aménagée comme un espace paysager convivial où les traversées de l'avenue de Châteaudun y seront facilitées. Le parking de l'équipement sera également largement planté afin d'en réduire son impact visuel.

L'avenue de Châteaudun sera réaménagée dans l'objectif de lui donner un caractère plus urbain. Pour ce faire, les façades donnant de part et d'autre de la voie seront implantées en retrait du profil actuel afin de créer des trottoirs élargis

qui prendront la forme de petites esplanades animées par les commerces et l'équipement d'agglomération.

Performance énergétique

L'urbanisation en secteur dense ne permet pas de valoriser les apports solaires passifs (récupération de la chaleur par les baies vitrées) de manière aisée, en raison des contraintes d'implantation liées au bâti existant. Cet inconvénient peut être compensé en partie par la compacité des projets qui devra être recherchée. Il sera apporté un soin particulier dans la recherche d'un éclairage naturel important, notamment pour les bâtiments à vocation tertiaire.

Une attention particulière devra être portée sur l'étanchéité à l'air des futurs bâtiments surtout si comme c'est fréquemment le cas pour ce type d'usage fonctionnel, un principe de chauffage et de rafraîchissement par l'air est retenu par les concepteurs.

En fonction de l'évolution du projet de réseau de chaleur dédié à ce nouveau quartier, un raccordement systématique à ce dernier devra être prévu. Il sera prévu des installations de production de chaleur et d'eau chaude sanitaire collectives à l'échelle la plus pertinente du point de vue technico économique (le quartier, l'îlot ou le bâtiment) de façon à permettre une conversion ultérieure aux énergies renouvelables si cela n'est pas prévu dès le départ. Ceci en conformité avec l'article 15 du P.L.U.

