

MONT-PRÉS-CHAMBORD (41250)

ÉTUDE SUR LES ORIENTATIONS D'URBANISATION DU SECTEUR DES CHAMPS-DE-MONT INTÉGRANT DES JARDINS COLLECTIFS



CONTEXTE GÉNÉRAL

Située à une dizaine de kilomètre au Sud Est de Blois et encadrée par la forêt domaniale de Russy à l'Ouest et celle de Boulogne à l'Est, la commune de Mont-Prés-Chambord fait partie de l'unité paysagère de la Sologne (Plan Paysage d'Agglopolys) et plus précisément de la Sologne Viticole (Atlas de Paysage du Loir-et-Cher).

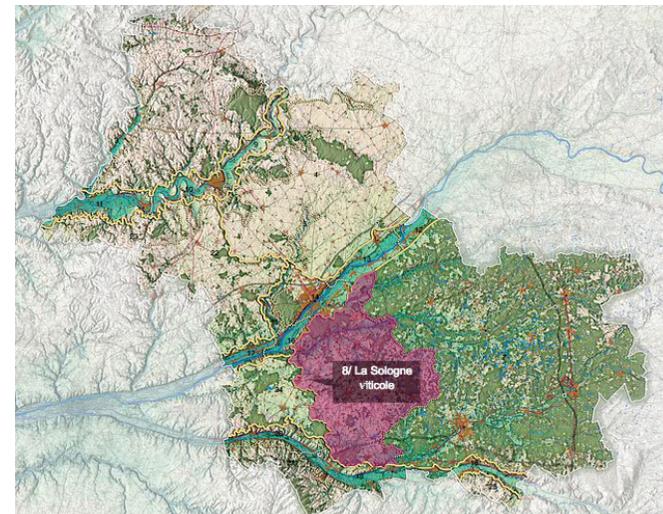
Cette unité se caractérise par un relief formé de doux vallonnements qui offre parfois des vues très lointaines et sur lequel se déroule un paysage de bois et cultures qui s'enchaînent en s'imbriquant les uns aux autres. Les sols, mélange variables de sables, limons et d'argiles issus de la dégradation des roches arrachées au Massif Central durant l'ère tertiaire, constituent une mosaïque de milieux propices à une diversité de cultures et de paysages. Céréales et oléagineux côtoient vignes, vergers, prairies, forêts et bosquets d'arbres. Le parcellaire modeste de cette mosaïque viticole et agricole contribue à préserver une grande diversité et confère à ce territoire un aspect jardiné.



Vergers et bâti ancien - Rue du Gué



Une polyculture très présente - Sud-Est de la commune



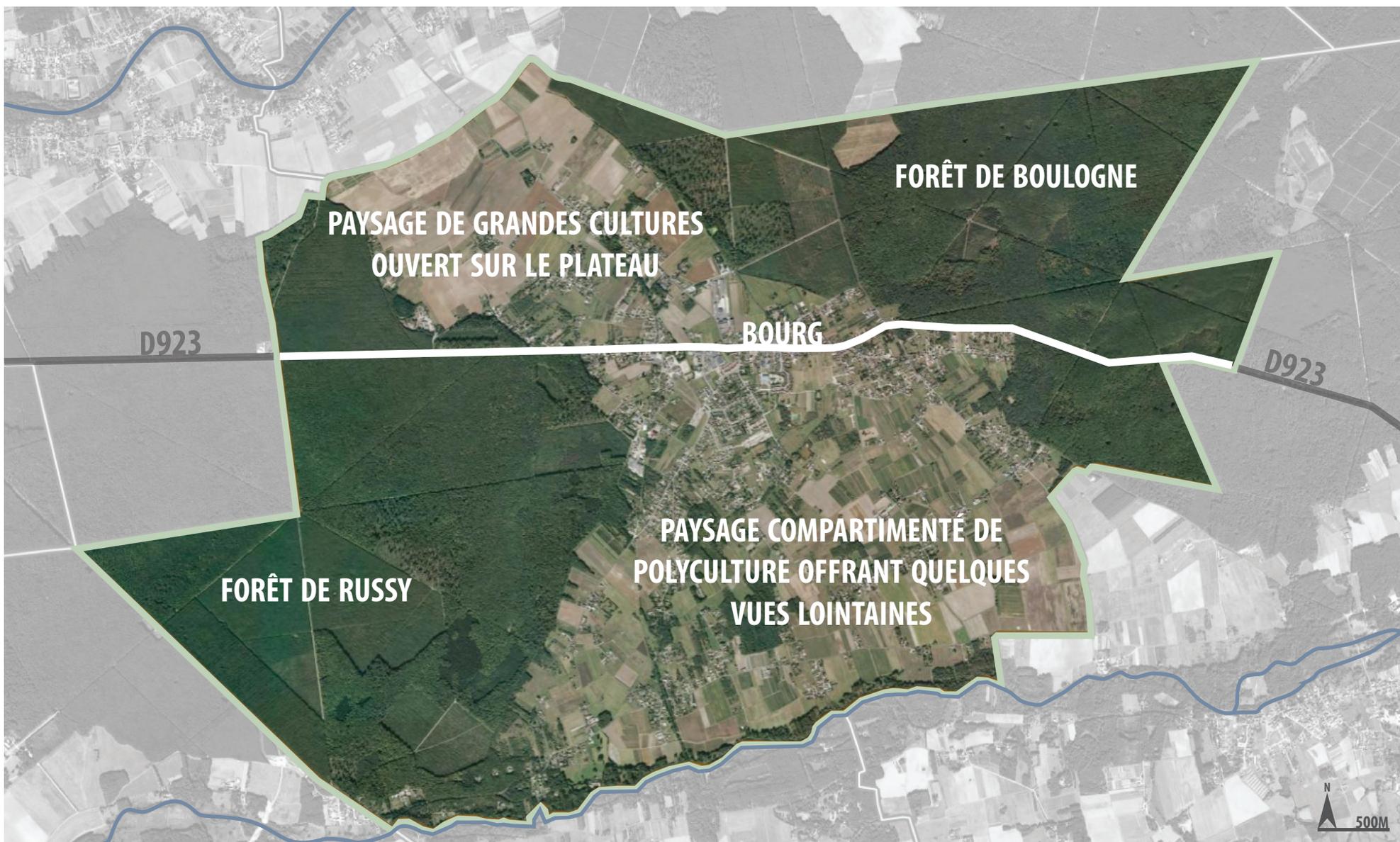
Localisation de la Sologne Viticole (Atlas des Paysages du Loir et Cher)



Des vues lointaines depuis le chemin des Prés de la Fontaine



Vergers au coeur du village



PRESSION FONCIÈRE ET ÉTALEMENT URBAIN

Pendant la deuxième moitié du 20^{ème} siècle, les mutations agricoles et la forte demande en habitat résidentiel lié à la proximité de Blois ont entraîné un fort étalement urbain.

Le bourg qui s'organisait autrefois essentiellement autour de la D923 s'est peu à peu délité. Les constructions sortent aujourd'hui de l'enveloppe initiale de l'urbanisation de Mont-Prés-Chambord et créent des limites urbaines diffuses. De longues bandes pavillonnaires s'étirent désormais le long des routes créant des continuums bâtis. Les lotissements quant à eux se composent d'habitations isolées au milieu de leurs parcelles individuelles dont les formes architecturales et les végétaux décoratifs s'affranchissent des couleurs, essences et matériaux locaux.



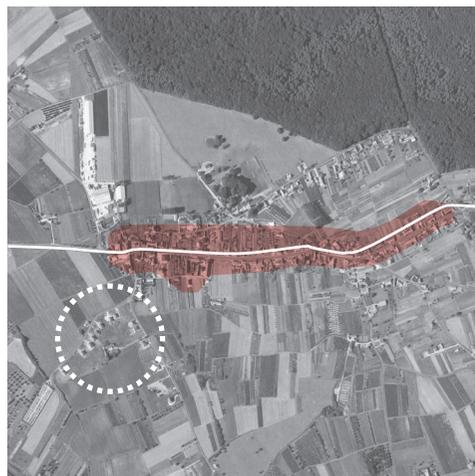
Tissus urbain récent : constructions en milieu de parcelle, en retrait par rapport aux voiries



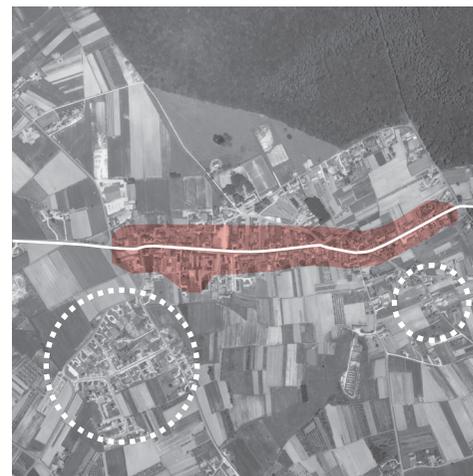
Tissus urbain ancien : constructions en bord de parcelle, alignées sur la voirie, aspect plus compact



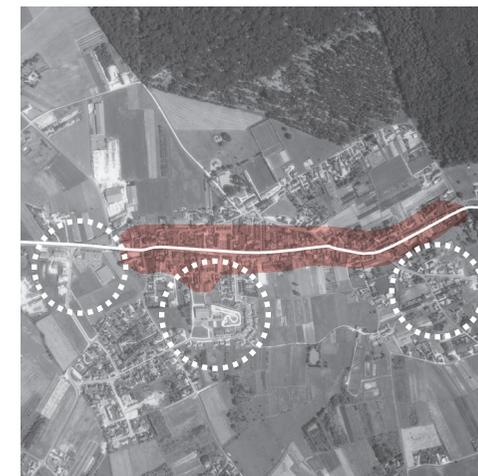
Jusqu' 1964 : développement du bourg concentré autour de la D923



1973 : début d'urbanisation vers le Sud-Ouest et densification du bourg ancien

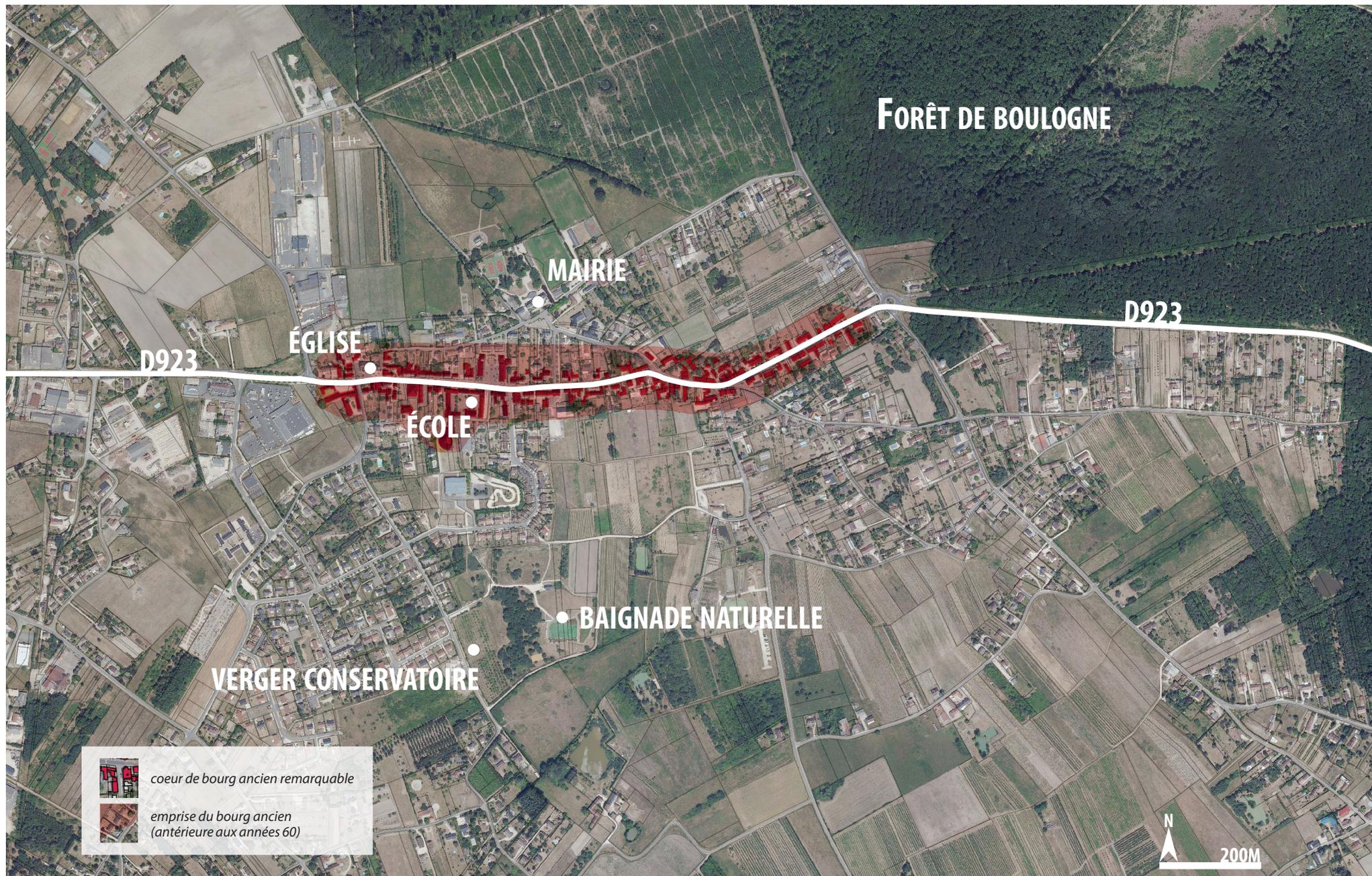


1983 : nouveau lotissement au Sud-Ouest et nouvelles constructions au Sud-Est

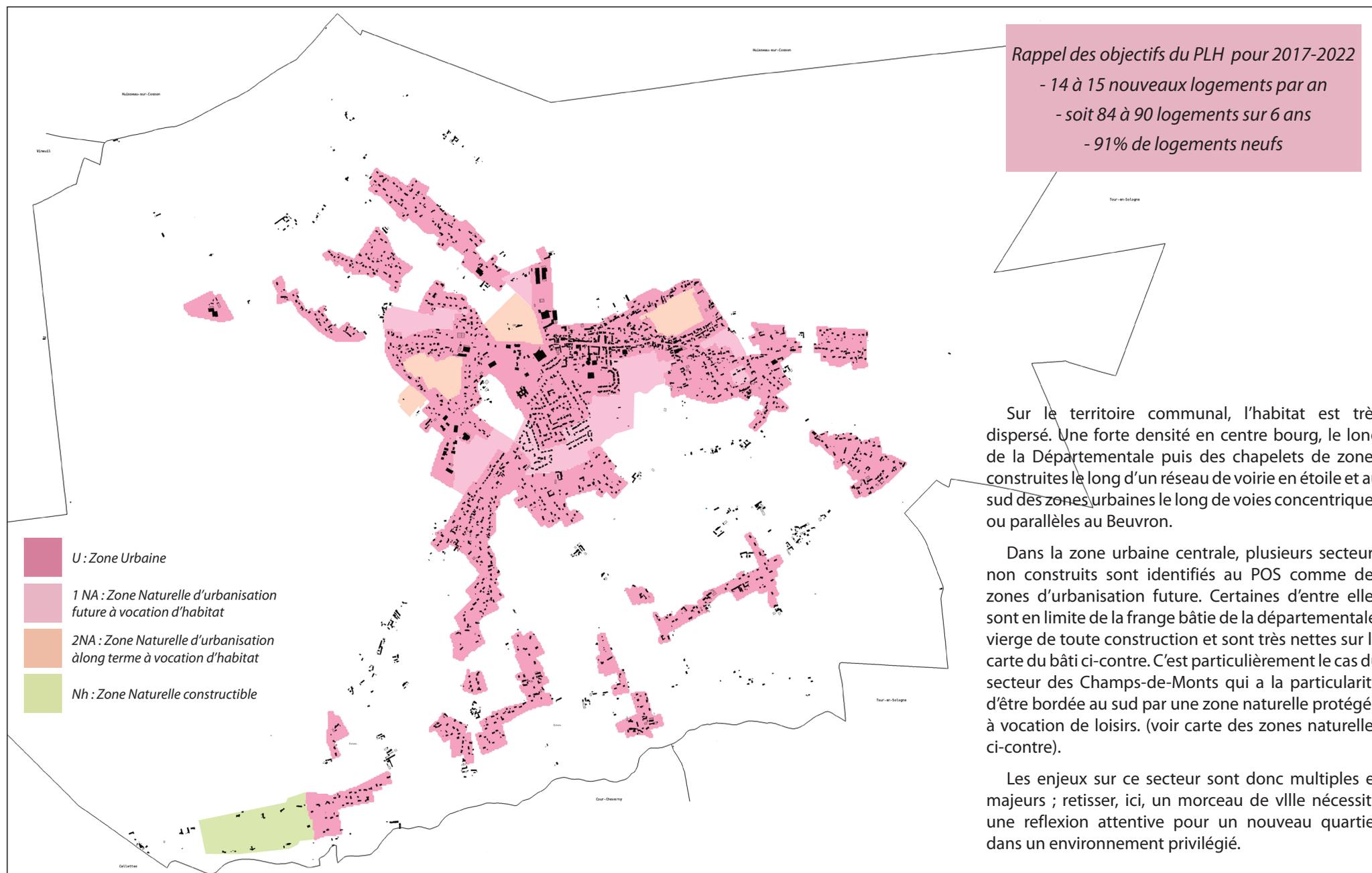


1997 : nouveau lotissement au Sud du Bourg ancien, nouvelles constructions à l'Est et implantation d'une zone commerciale à l'Entrée Ouest du Bourg

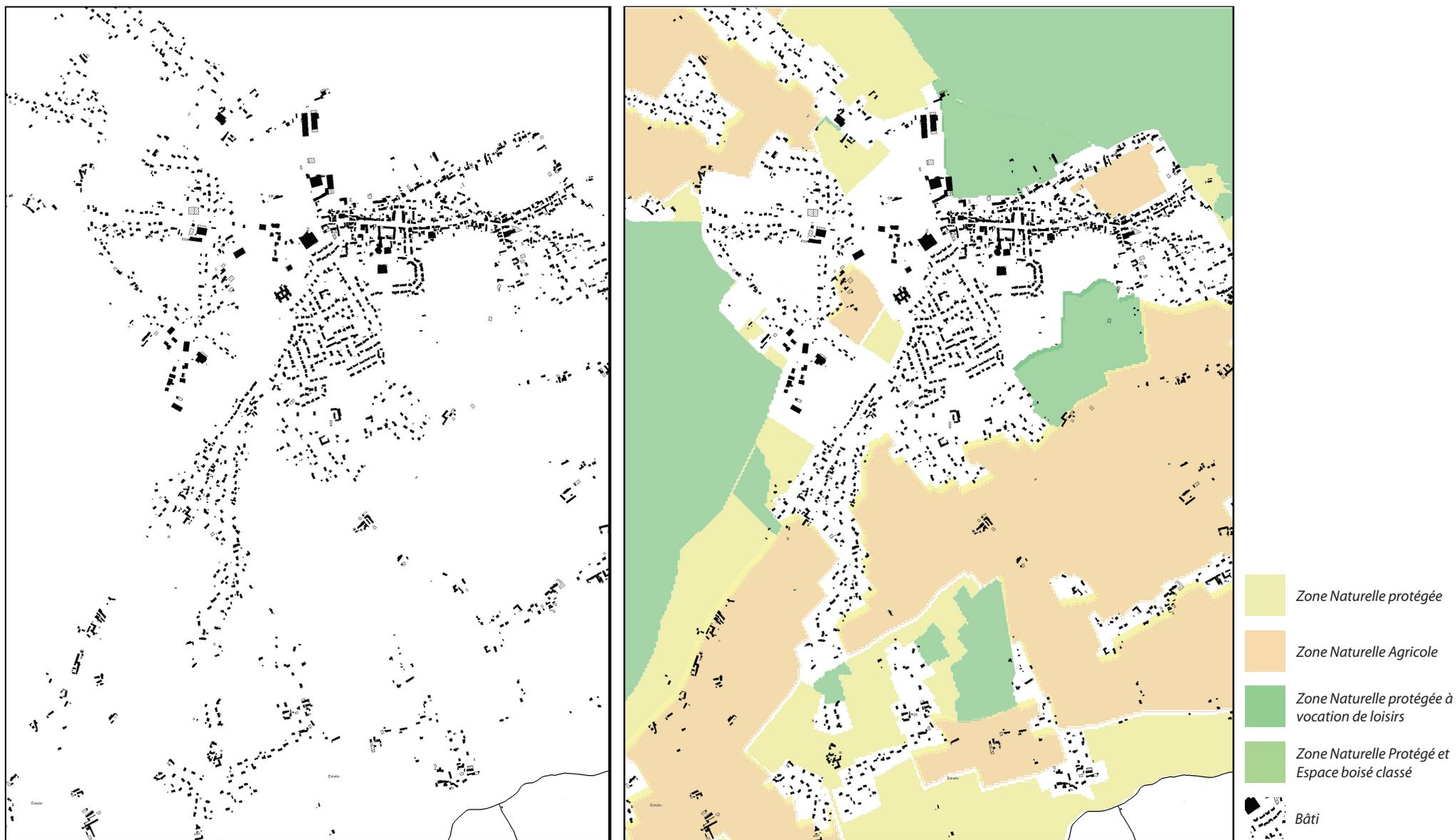
MONT-PRÉS-CHAMBORD AUJOURD'HUI



MONT-PRÉS-CHAMBORD AUJOURD'HUI - Zones constructibles à l'échelle communale



MONT-PRÉS-CHAMBORD AUJOURD'HUI - Bâti et zones naturelles



DENSIFICATION ET DÉVELOPPEMENT URBAIN : DEUX PROBLÉMATIQUES

Appartenant à la communauté de communes du Grand Chambord, Mont-Prés-Chambord reste sous l'influence de l'agglomération blésoise qui la considère aujourd'hui comme l'une de ses centralités principales. Ainsi, même si la commune présente à la fois les caractéristiques d'une commune rurale (activité agricole et sylvicole) et résidentielles (nombreux habitats pavillonnaires), elle n'en est pas moins une commune urbaine à l'échelle de l'agglomération blésoise. Un urbanisme local et de qualité y est donc un enjeu majeur pour d'une part continuer à développer le bourg de façon plus adaptée et d'autre part requalifier les urbanisations linéaires et les lotissements banalisés de ces 50 dernières années.

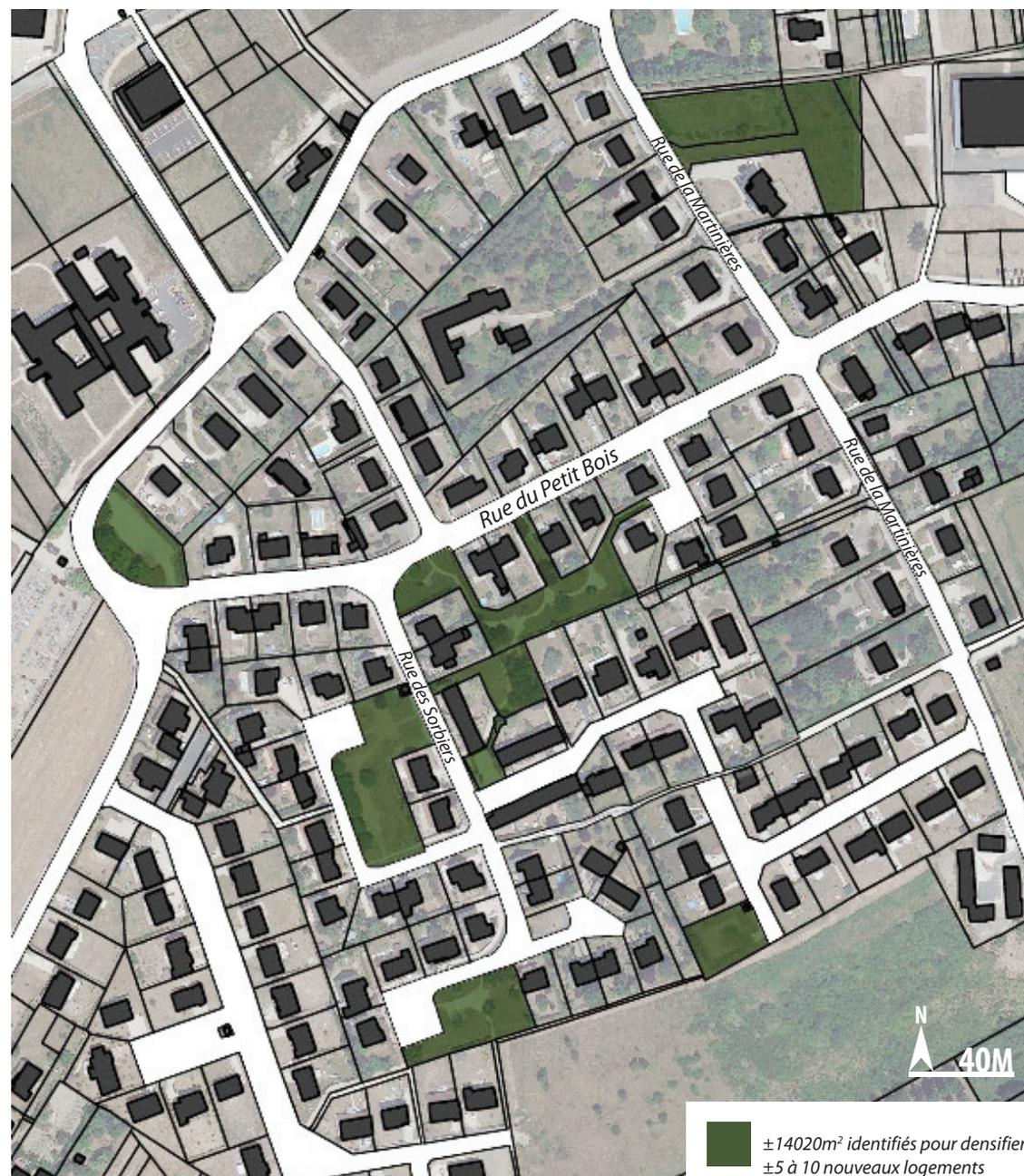
CAS 1 : RE-DENSIFICATION DES ESPACES DÉJÀ URBANISÉS EXEMPLE SUR LE SECTEUR DU PETIT BOIS

Ce lotissement qui s'est développé entre les années 60 et 90 dispose aujourd'hui de vastes « espaces verts » sans réels usages qui pourraient permettre de densifier l'habitat dans ce quartier.

Méthodologie :

- Diagnostic global des secteurs à densifier : paysage, usages, covisibilités, transitions, lisières, vues, trame végétale, formes architecturales, stationnements, cheminements, identification des espaces potentiellement densifiables...
- Diagnostic précis des espaces potentiellement densifiables, de leurs usages, des cheminements piétons qui les traversent, de leur compositions...

-> Objectif : définir précisément ces espaces à urbaniser et leurs orientations d'aménagements



DENSIFICATION ET DÉVELOPPEMENT URBAIN : DEUX PROBLÉMATIQUES

CAS 2 : DENSIFICATION DANS LES ZONES À URBANISER CAS DU SECTEUR DES CHAMPS DE MONT

Située au coeur du bourg, cette réserve foncière identifiée comme «à urbaniser» présente un enjeux majeur pour le développement futur de la commune. La qualité de ses paysages et sa situation privilégiée en font un espace sensible où l'urbanisation doit être réfléchi et accompagnée.

Méthodologie :

- Diagnostic global du site : paysages, usages, covisibilités, transitions, lisières, vues, trames végétales...

-> Objectif : définir précisément les orientations d'aménagement de cet espace



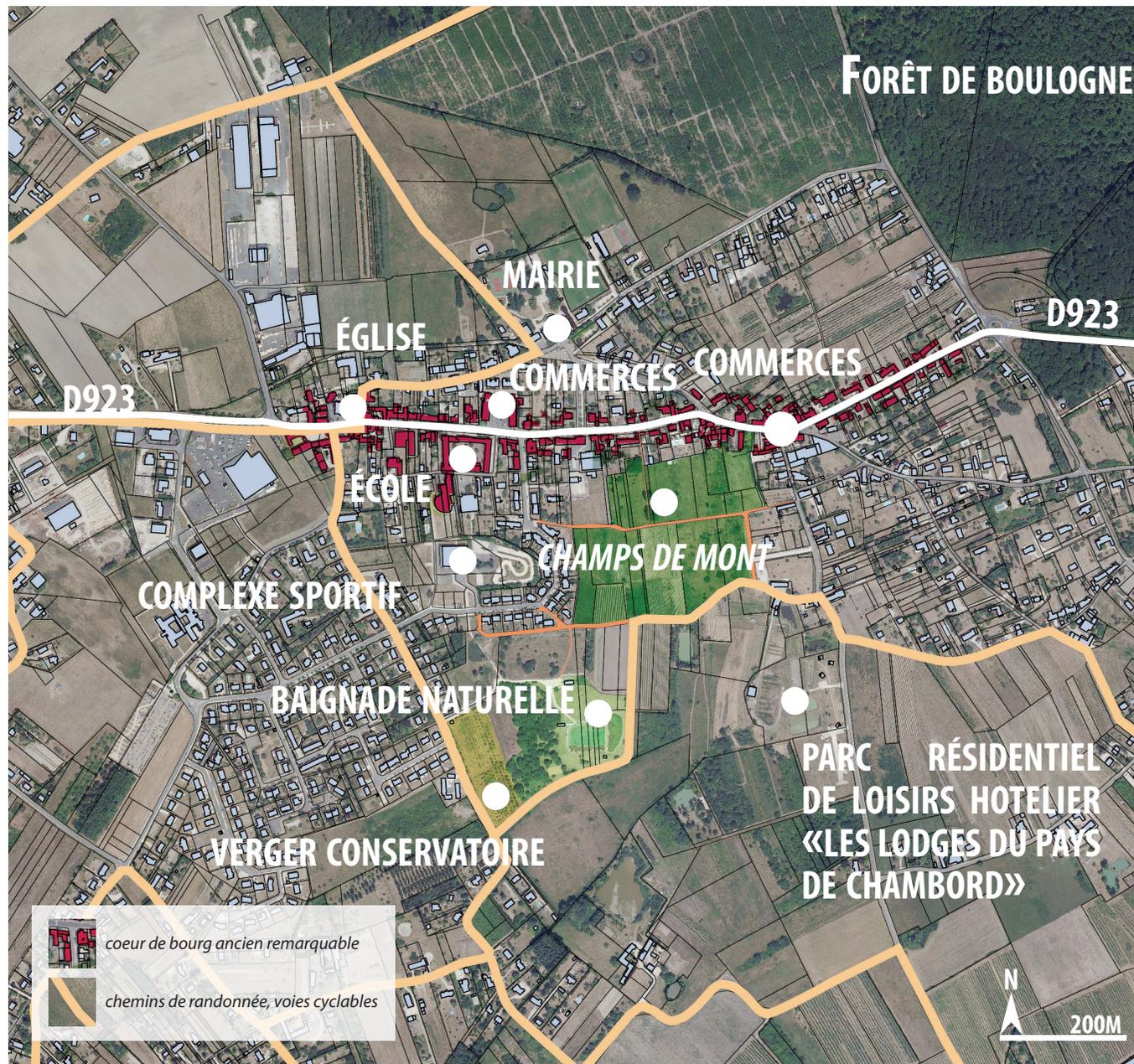
SECTEUR DES CHAMPS DE MONT : UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE

UN «POUMON VERT» PROCHE DE PLUSIEURS PÔLES DE SERVICES

Le site du Champs de Mont dispose d'une situation privilégiée. Dans un rayon de 200 à 400m autour de ce «poumon vert» se retrouvent de nombreux services et activités : un petit pôle commercial face à l'école (pharmacie, coiffeur, banque...), l'église et la mairie, le gymnase, la baignade naturelle, le verger conservatoire bar-tabac, boulangerie, restaurant...



Petits commerces au croisement de la D923 et de la rue du Gué



SECTEUR DES CHAMPS DE MONT : UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE

CONNECTÉ AUX NOMBREUSES CIRCULATIONS DOUCES ET AUX VOIRIES EXISTANTES

Traversé par plusieurs chemins piétons et/ou cyclables, le site est ainsi connecté aux différents quartiers qui l'entourent ainsi qu'au plus vaste réseau de voie cyclable et chemin de grande randonnée de la région (Chemin de Découverte de la commune, Itinéraire 08 des Châteaux à Vélo, GR3...).

Il dispose également de plusieurs points d'accroches sur les voiries existantes.



-  chemins ruraux
-  chemins de randonnée, voies cyclables
-  accroches potentielles aux voiries existantes



Chemin rural des Prés de la Fontaine



Baignade naturelle



Verger conservatoire

SECTEUR DES CHAMPS DE MONT : DES LIMITES AUX FORMES VARIÉES

Autrefois seulement bordé au Nord par le bourg originel (cf photo ci-dessous), le site a vu ses limites changer au cours des dernières décennies. Il est aujourd'hui encadré sur trois de ses côtés par des constructions d'époques variées. Sa limite Sud est quant à elle bordée par quelques massifs boisés qui cadrent des vues lointaines sur le paysage.



1. Limite Ouest : un front bâti continu et homogène très présent malgré quelques plantations d'arbres et de haies



2. Limite Nord-Ouest : front bâti discontinu et hétérogène, imposant et très visible



3. Limite Nord-Est : front bâti ancien homogène constitué de constructions traditionnelles identitaires bordées de jardins et prairies



Situation des points de vue

SECTEUR DES CHAMPS DE MONT : DES LIMITES AUX FORMES VARIÉES



4. Limite Est



5. Limite Est : front bâti discontinu et imposant



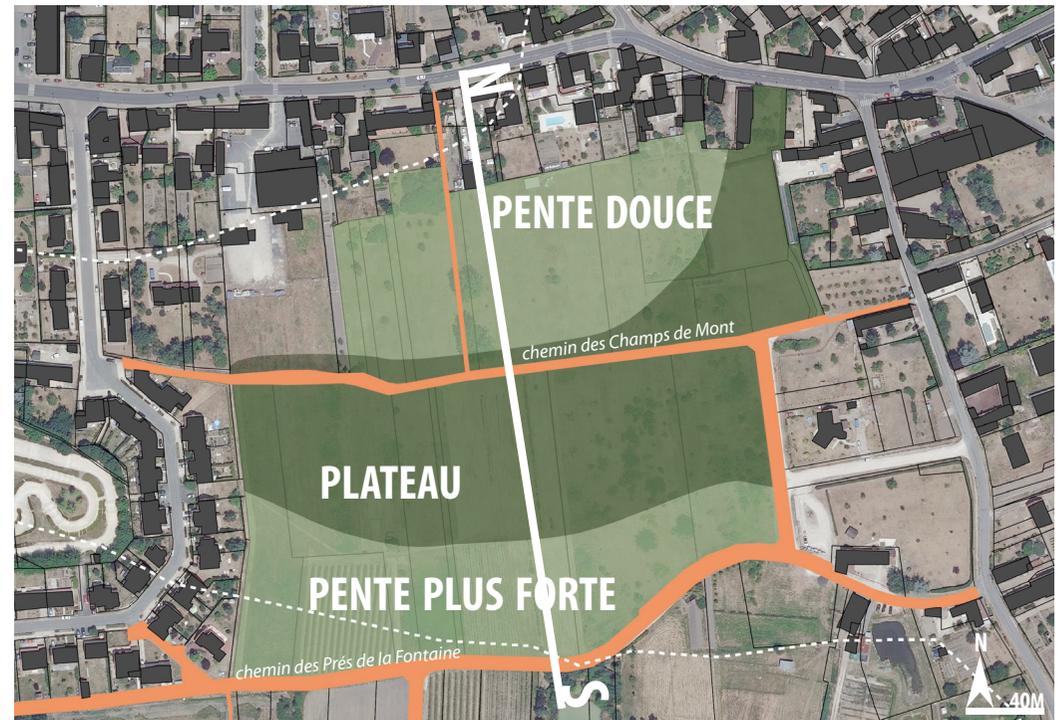
6. Limite Sud ouverte sur le paysage de la Sologne viticole où les boisements cadrent des vues lointaines

SECTEUR DES CHAMPS DE MONT : UNE MICROTOPOGRAPHIE QUI ORGANISE LES PERCEPTIONS

Au sein du périmètre d'étude, la perception du paysage est accentué par une micro-topographie forte qui s'organise en 3 parties :

- au centre, de part et d'autre du chemin rural des Champs de Mont s'étend un petit plateau, sorte de balcon qui domine l'ensemble du site et s'ouvre sur les paysages alentours,
- il se termine au Nord par une pente douce qui descend doucement vers la frange urbaine,
- au Sud, il est prolongé par une pente plus accentuée qui semble se dérouler jusqu'au Beuvron en ondulant.

Ce micro-relief crée des jeux de vues :



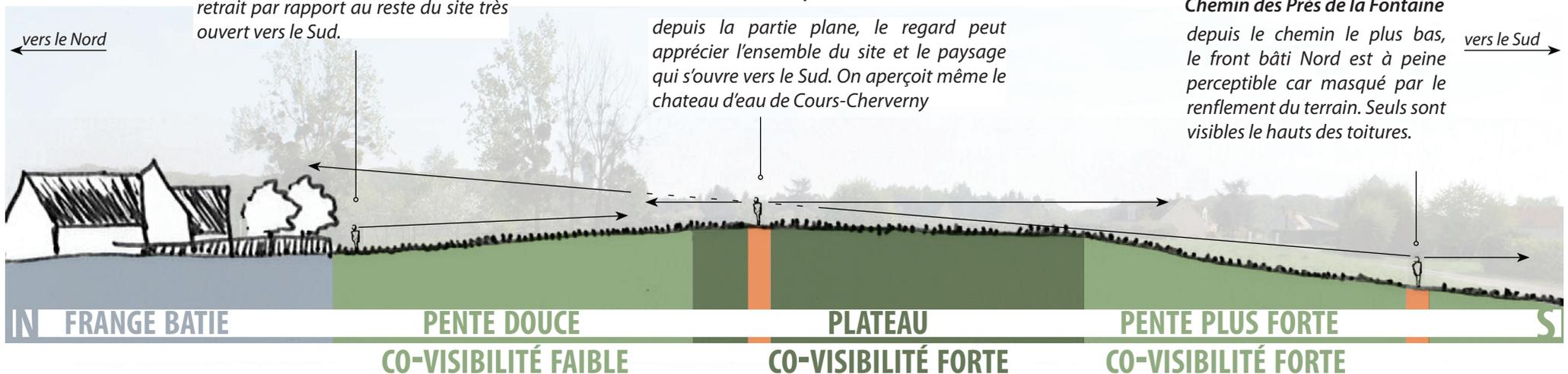
au Nord, on se sent comme blotti entre la frange bâtie et le chemin des Champs de Mont et légèrement en retrait par rapport au reste du site très ouvert vers le Sud.

Chemin des Champs de Monts

depuis la partie plane, le regard peut apprécier l'ensemble du site et le paysage qui s'ouvre vers le Sud. On aperçoit même le chateau d'eau de Cours-Cherverny

Chemin des Prés de la Fontaine

depuis le chemin le plus bas, le front bâti Nord est à peine perceptible car masqué par le renflement du terrain. Seuls sont visibles le hauts des toitures.



SECTEUR DES CHAMPS DE MONT : UNE MICROTOPOGRAPHIE QUI ORGANISE LES PERCEPTIONS



Vue vers le Sud depuis le chemin des Champs de Mont



Vue vers le Nord depuis le chemin des Prés de la Fontaine



Vue vers le Nord depuis le chemin des Champs de Mont

SECTEUR DES CHAMPS DE MONT : STRUCTURES PAYSAGÈRES ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES

On retrouve au sein du site plusieurs éléments identitaires de l'unité paysagère de la Sologne Viticole qui méritent d'être souligné et contribuent à la qualité paysagère de cet espace :



VERGERS ET LIGNES DE FRUITIERS : de nombreux fruitiers sont présents sur le périmètre d'étude sous forme de vergers (limite Est) ou simplement d'alignement (ligne Nord-Sud reliant le chemin des Champs de Mont à celui des Prés de la Fontaine).



LA CABANE ET SON CONIFÈRE marquent le bord du plateau

UNE FORTE PRÉSENCE DE L'EAU



CITERNE située au milieu de l'alignement des fruitiers



FONTAINE : actuellement masquée par un dense rideau de bambou, cette fontaine maçonnée mériterait d'être mise davantage en valeur.



MARE PRIVÉE : blottie au coeur d'un îlot arboré et clos

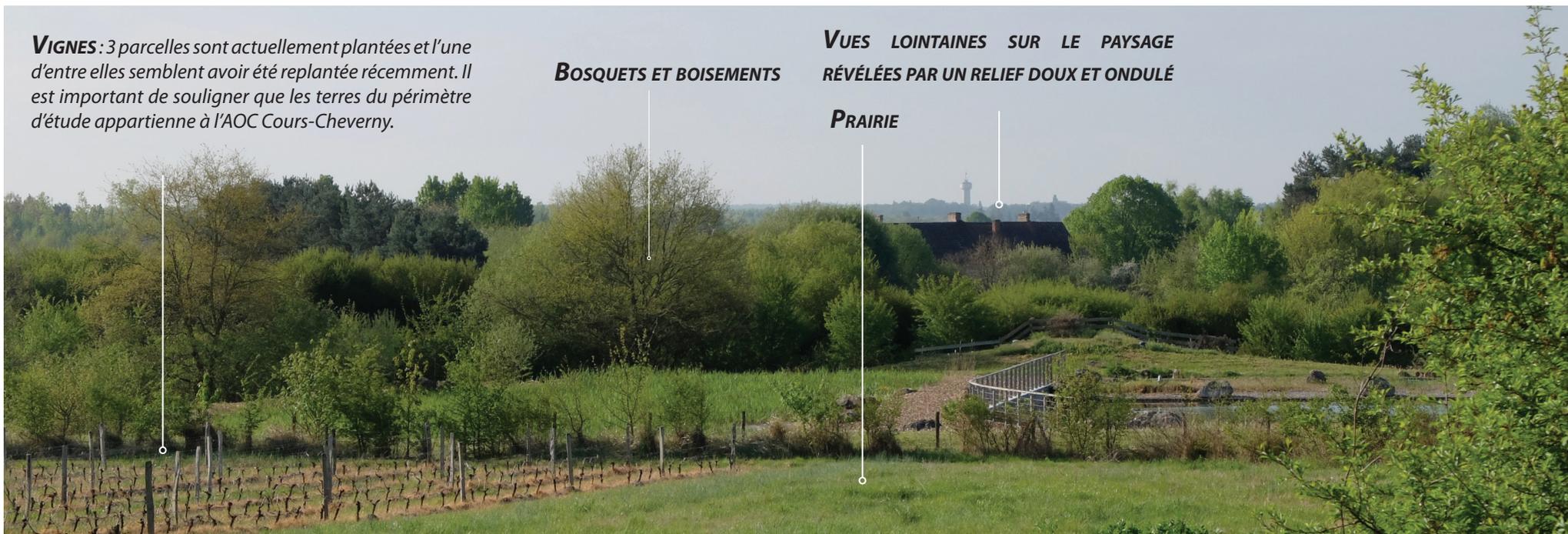
SECTEUR DES CHAMPS DE MONT : STRUCTURES PAYSAGÈRES ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES

VIGNES : 3 parcelles sont actuellement plantées et l'une d'entre elles semblent avoir été replantée récemment. Il est important de souligner que les terres du périmètre d'étude appartiennent à l'AOC Cours-Cheverny.

BOSQUETS ET BOISEMENTS

VUES LOINTAINES SUR LE PAYSAGE RÉVÉLÉES PAR UN RELIEF DOUX ET ONDULÉ

PRAIRIE



UN PAYSAGE COMPARTIMENTÉ



FRONT BÂTI ANCIEN DE QUALITÉ : la limite Nord-Est du site se compose de constructions anciennes homogènes dans leur architecture et leurs matériaux. Elles sont bordées de jardins arborés et de potagers

SYNTHÈSE ET ENJEUX

SYNTHÈSE

Le diagnostic réalisé permet de faire ressortir plusieurs éléments sur lesquels s'appuyer pour définir les grandes orientations de l'urbanisation du secteur des Champs de Mont :

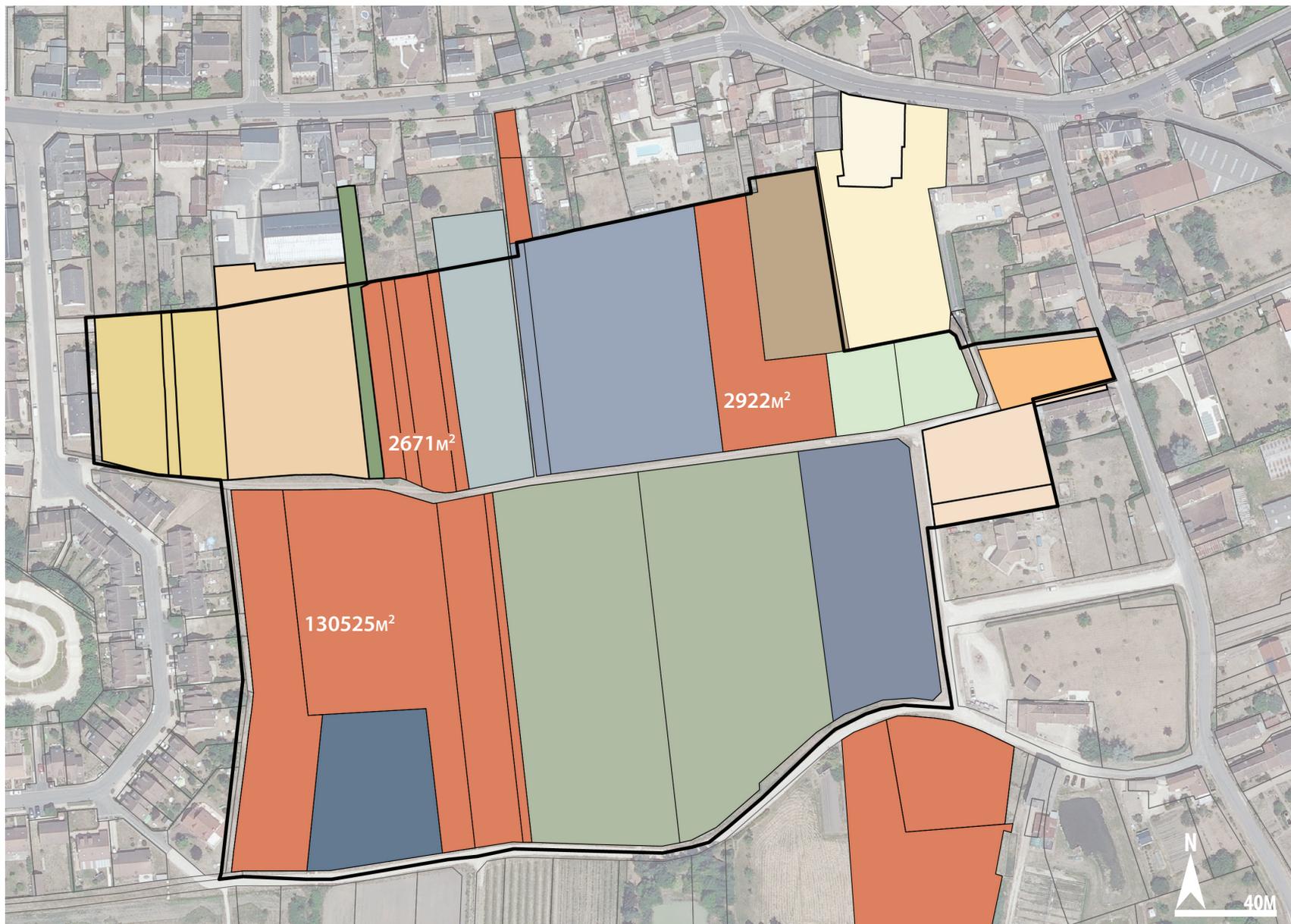
- **Une position privilégiée :**
 - à proximité de nombreux services et activités
 - desservi par une trame de circulation douce
 - disposant de points d'accroche sur les voiries existantes
- **Un site fragile à l'équilibre délicat :**
 - Des limites aux traitements variés, parfois peu qualitatifs (frange Est, Ouest et Nord-Ouest),
 - Un relief fin mais marqué qui organise les covisibilités et les perceptions depuis et hors du site
 - Un paysage de qualité, composé d'éléments identitaires de la Sologne viticole (petits vergers, vues lointaines , potagers, vignes, front bâti ancien...)

ENJEUX

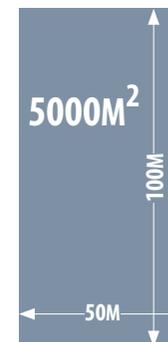
Les orientations pour l'aménagement du secteur des champs de Mont sont donc les suivantes :

- **PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS IDENTITAIRES DU SITE :**
 - maintenir une polycultures incluant vignes, vergers, fontaine, prairies
 - conforter sa position de «balcon» sur le paysage (vues lointaines en direction du Sud)
 - maintenir les vues sur le bâti ancien
- **DÉFINIR UN GRADIENT D'URBANISATION QUI S'APPUIE SUR LE MICRO-RELIEF ET LES CO-VISIBILITÉS :**
 - privilégier l'implantation des constructions dans la partie Nord-Ouest du site, moins exposée
 - travailler les futures transitions agri/urbaines (pré-verdissement)
- **REQUALIFIER LES FRANGES BÂTIES EXISTANTES** Est, Ouest et Nord-Ouest (transition plantée et/ou jardinée)
- **MAINTENIR LA TRAME DE CIRCULATION DOUCE** qui permet de connecter cet espace aux différents services, quartiers et promenades qui l'entourent

ETAT DES LIEUX DU FONCIER

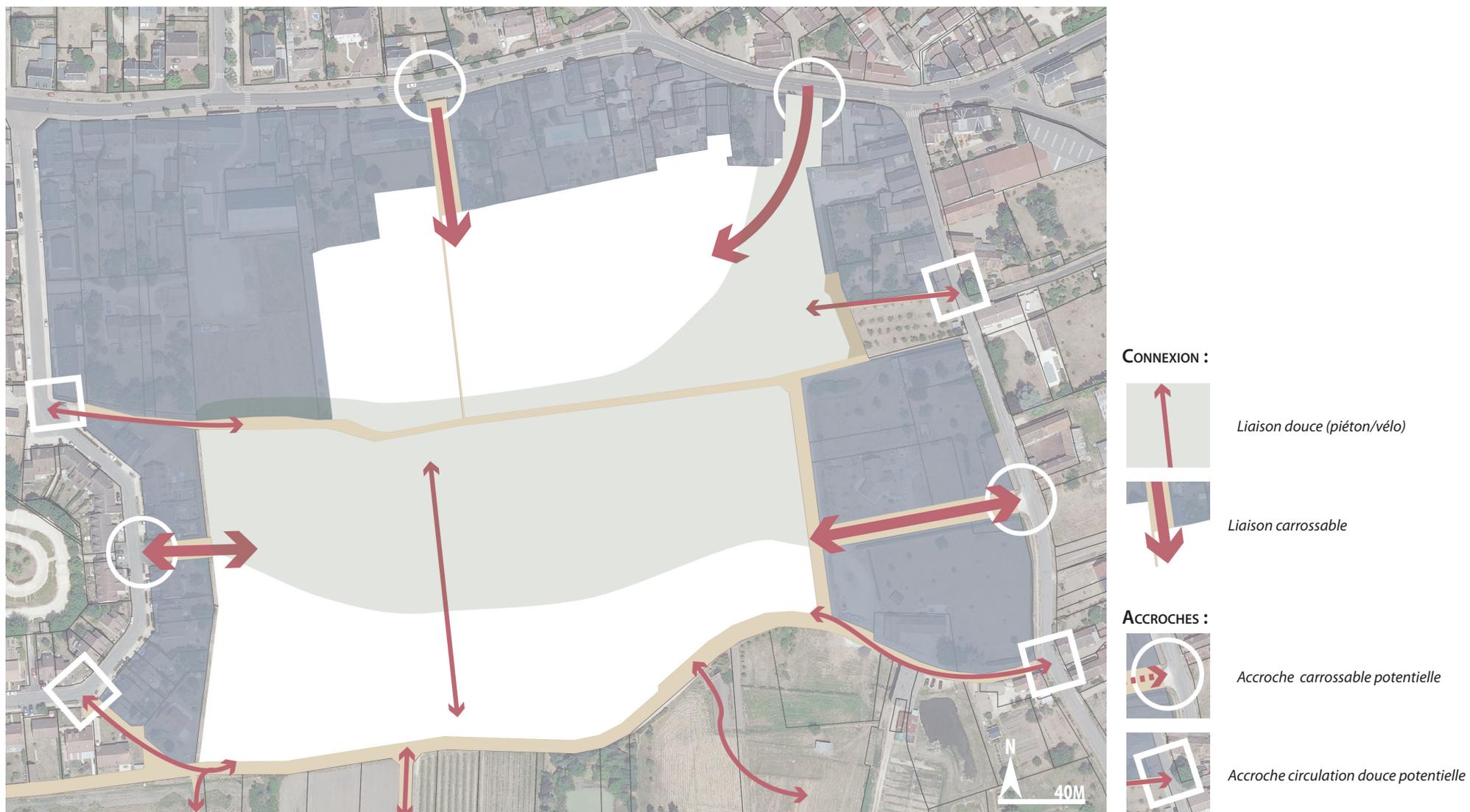


Repère :



-  limite zone Ua du POS
-  propriétés communales
-  autres propriétaires

CARTE DE SYNTHÈSE : ACCROCHES POTENTIELLES ET CONNEXIONS



CARTE DE SYNTHÈSE : ÉLÉMENTS REMARQUABLES À PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR



MICRO-RELIEF

■ Plateau

PRÉSENCE DE L'EAU

● Citerne

■ Fontaine

■ Mare

POLYCULTURE

■ Jardins et potagers

■ Parcelles de vignes

■ Verger

■ Fruitiers en alignement

■ Fruitiers isolés

BÂTI ANCIEN

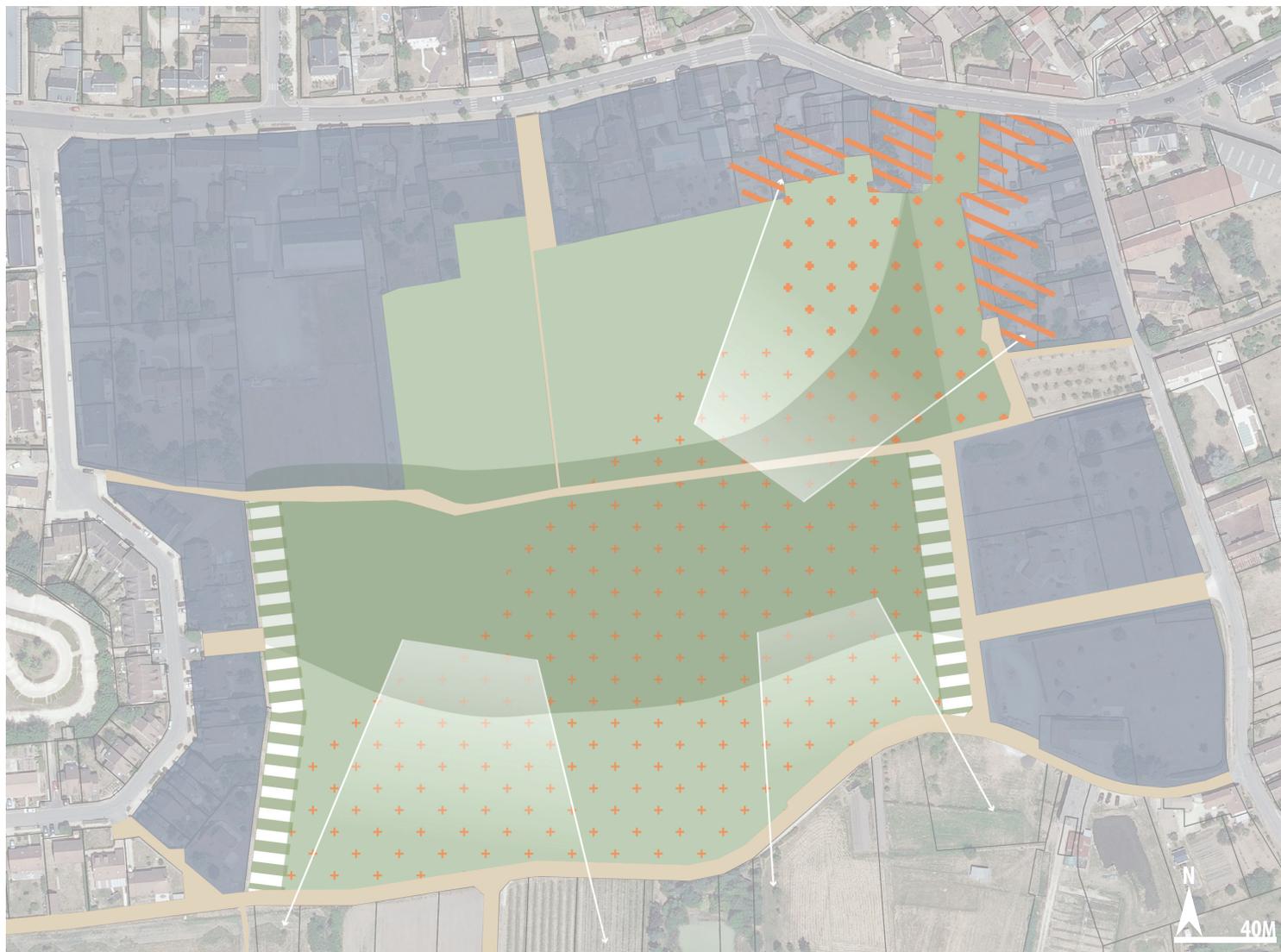
■ Ensemble bâti ancien de qualité

CARTE DE SYNTHÈSE : UN GRADIENT D'URBANISATION



Densité des constructions
Hauteur des constructions

CARTE DE SYNTHÈSE : ESPACES À PRÉSERVER POUR LE MAINTIEN DES VUES SUR LE GRAND PAYSAGE



Vue sur le bâti ancien à préserver et mettre en valeur



Espace agricole à préserver et à maintenir ouvert sur le paysage

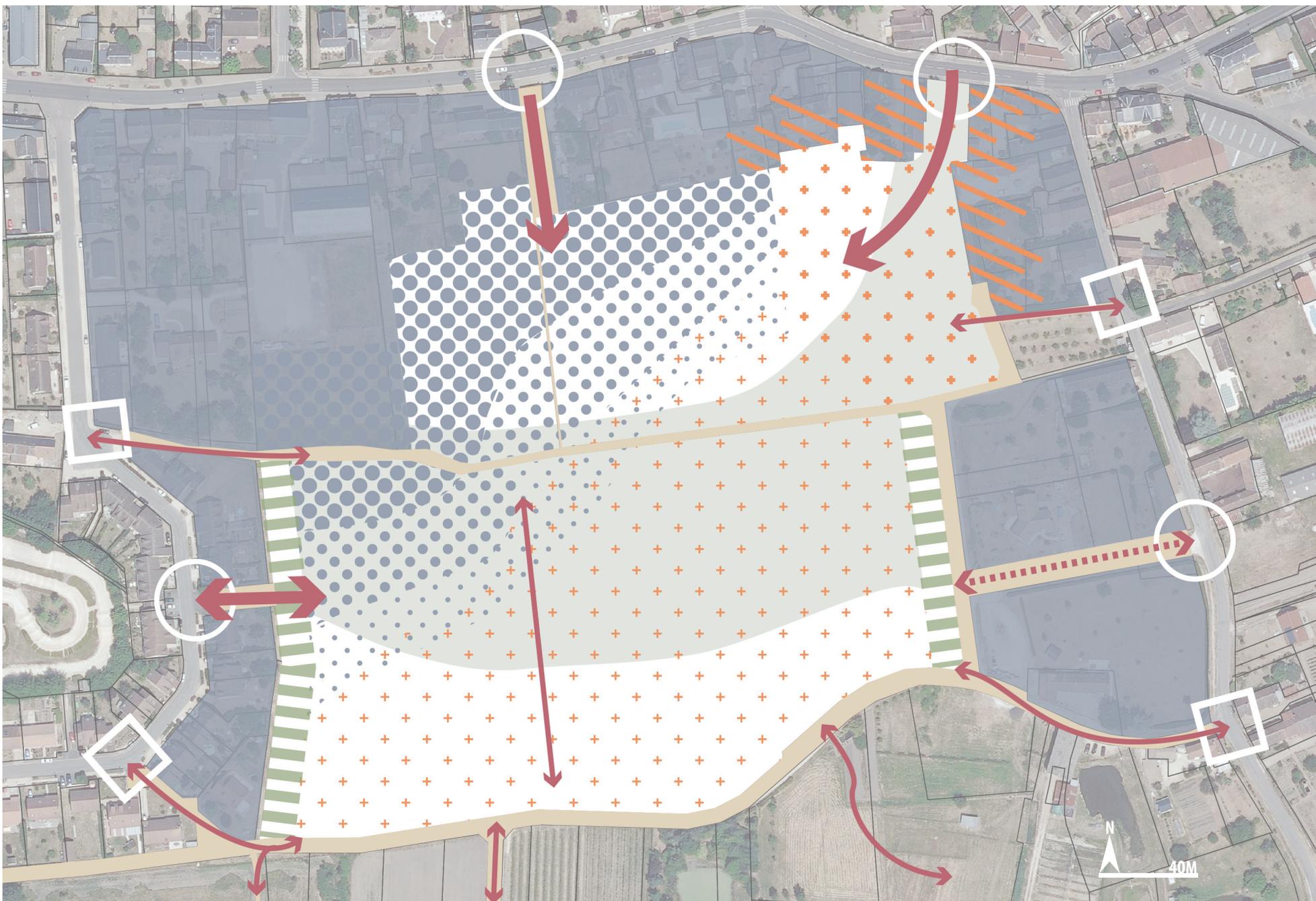


Franges urbaines à travailler



Ouverture sur le paysage et le bâti à préserver

CARTE DE SYNTHÈSE



DENSITÉ URBAINE À MONT PRÉS CHAMBORD

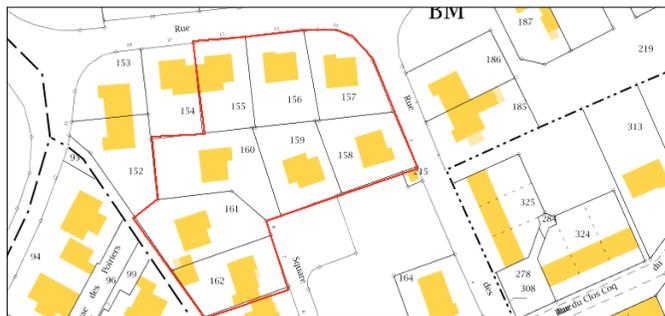
COEUR DE BOURG



- 16 logements/hectare
- taille moyenne de la parcelle : 625m²



LE PETIT BOIS

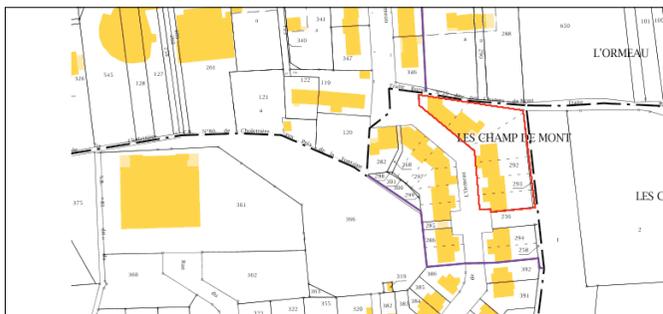


- 15 logements/hectare
- taille moyenne de la parcelle : 660m²



DENSITÉ URBAINE À MONT PRÉS CHAMBORD

LES CHAMPS DE MONTS



- 32 logements/hectare
- taille moyenne de la parcelle : 300m²



ROUTE DES PONTS D'ARIAN



- 2 logements/hectare
- taille moyenne de la parcelle : 5000m²



VERS UNE NOUVELLE URBANISATION : ÉLÉMENTS À PRENDRE EN COMPTE DANS L'OAP

DENSITÉ :

- hauteur des constructions : RDC, R+1 R+2?
- découpage parcellaire des îlots : grande parcelle? petite parcelle?
- occupation au sol des îlots

TRAITEMENT DES LIMITES :

- entre l'urbanisation et les espaces naturels et agricoles,
- entre les propriétés : végétaux? bois? hauteur? forme? quelles essences si il s'agit d'une haie
- avec l'espace public : est-elle matérialisée? ou non?

QUALIFICATION DES CONSTRUCTIONS :

- implantation sur la parcelle : en limite de propriété? dans une zone délimitée?
- définition des typologies d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel groupé, individuel pur)
- formes urbaines, patrimoine à conserver,
- orientation des parcelles et des constructions (sens des façades, positionnement des façades principales...)
- forme générale du bâti, hauteur des constructions (R+1, plein pied), alignement et cohérence des fronts bâtis
- matériaux : bois? pierre?...
- forme du toit et pente : toit plat? quelle pente?

ESPACES PUBLICS :

- maillage et hiérarchisation des voiries nouvelles et à requalifier
- accès, typologies, traitement des voies, bouclage
- cheminement, mode doux, connexions
- matériaux
- sens de circulation et stationnement

ESPACES PAYSAGES :

- éléments de paysages à valoriser ou à créer
- aménagement de coulées vertes, mise en valeur de plantations ou cultures locales,
- définition et qualification des interfaces, hiérarchisation des espaces,
- prise en compte du relief et cônes de vues à préserver,
- cheminement, mode doux et bouclage, requalification des anciens chemins agricoles
- espaces publics, collectifs, partagés, individuels,
- plantations à créer ou à conserver, alignement d'arbres, vergers, cultures, jardins...
- matériaux, palette végétale
- gestion du pluvial (bassin de rétention, noues paysagères...)

VERS UNE NOUVELLE URBANISATION : ÉLÉMENTS À PRENDRE EN COMPTE DANS L'OAP

TRAITEMENT DES LIMITES :

- entre l'urbanisation et les espaces naturels et agricoles :
- entre les propriétés : végétaux? bois? hauteur? forme? quelles essences si il s'agit d'une haie
- avec l'espace public : est-elle matérialisée? ou non?
- mise en place d'un pré-verdissement?



Eco quartier dans le PNR des Monts d'Archèche



Eco quartier Vauban - Freiburg (Belgique)



Le Clos des Fées - Paluel (76)



Le Clos des Fées - Paluel (76)



Ithaca - USA

VERS UNE NOUVELLE URBANISATION : ÉLÉMENTS À PRENDRE EN COMPTE DANS L'OAP

FORME DES CONSTRUCTIONS :

- implantation sur la parcelle : en limite de propriété? dans une zone délimitée?
- orientation : Nord/Sud, Est/Ouest
- forme générale du bâti et sa hauteur : R+1? plein pied?
- matériaux : bois? pierre?...
- forme du toit et pente : toit plat? quelle pente?
- prise en compte des principes de conception bioclimatique



VERS UNE NOUVELLE URBANISATION : ÉLÉMENTS À PRENDRE EN COMPTE DANS L'OAP

ESPACES PUBLICS :

- traitement et hiérarchisation des voiries
- matériaux
- gestion du pluvial
- palette végétale
- stationnement
- sens de circulation
- une typologie de voirie douce au sein des îlots où piéton et véhicule se partagent l'espace sans danger



Logements BBC - Chanteloup en Brie (77)



Eco quartier Ginko - Bourdeaux (33)



Ile de Ré (17)

CAUE

CONSEIL
ARCHITECTURE
URBANISME
ENVIRONNEMENT
LOIR-ET-CHER

CAUE de Loir-et-Cher
34 avenue Maunoury
41000 Blois
T. 02 54 51 56 50
F. 02 54 51 56 51
contact@caue41.fr