

## **PA2 – Notice**

Commune de COUR-SUR-LOIRE  
LOTISSEMENT  
Permis d'Aménager  
«Le Clos des Montreuil»

# **NOTICE ET PROJET D'AMENAGEMENT**

## **Préambule :**

Le présent document a pour but d'exposer les objectifs poursuivis par l'opération de lotissement et justifier ceux-ci à l'égard des valeurs existantes du site et de son environnement paysager et urbain.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la SAS VAL DE LOIRE HABITAT.

L'élaboration du permis d'aménager a été confiée au cabinet AXIS-CONSEILS (successeur du Cabinet DESMET).

## **1 Présentation générale du site et de ses abords**

### **Situation :**

Le site considéré pour le lotissement est situé au lieu dit « Les Montreuil »

La commune de Cour-Sur-Loire appartient au canton de Mer regroupant 11 communes.

Elle fait partie de la Communauté de Communes de la Beauce Ligérienne qui regroupe 12 communes. Ses habitants s'appellent les Courtois.

La commune est située au Centre du département de Loir et Cher en bordure de la Loire. Elle est distante de 7 km de la Chaussée S/ Victor, 10 km de Blois.

Le territoire communal couvre une superficie de 540 hectares occupés pour plus de la moitié par le parc du château de Menars.

### **Paysage :**

Cour-sur-Loire, installée sur le coteau Nord de la Loire, constitue un ensemble paysager et architectural d'une très grande valeur, unifié par le rythme des coupures vertes.

La commune est traversée par l'ex route nationale n° 152 et la voie ferrée Paris Bordeaux. Remarquable par son organisation bâtie, elle occupe dans le bassin Ligérien un site riverain du fleuve.

Le plateau situé entre la RD 2152 et l'autoroute A10 partage l'espace en deux parties. Une première partie est occupée par l'important espace boisé du parc de Ménars et le reste, à l'exception du hameau des Montreuils, est occupé par les cultures céréalières. Cette partie du territoire se définit comme un espace ouvert sur l'horizon butant seulement sur le mur de pierres en continu du parc de Ménars.

Le hameau des Montreuils dont les constructions les plus anciennes ont été érigées en bordure de la RD 2152 a investi cet espace agricole. Une petite zone pavillonnaire s'est ainsi constituée au fil des ans de manière éparse et désorganisée le long de la voie ou en retrait mais tout en réduisant malgré tout faiblement l'espace agricole.

Depuis l'ex route nationale dont les bordures sont exemptes de constructions, le bourg en contrebas surgit en vue directe, découvrant l'église et son parc, le château ainsi que la succession des murs de Loire. Cet ensemble bâti est très groupé. Il a été organisé transversalement à l'ex RN.

Un autre hameau s'est constitué, il s'agit du hameau du Vivier séparé du bourg par le Clos Fleury enfermé derrière un mur de pierres qui souligne la qualité du paysage. Le Vivier, important lieu dit, constitue une alternance d'ensembles bâtis : demeures, maisons de bourg ou rurales appuyées les unes aux autres, de parcs et de jardins qui aèrent un tissu très dense.

Enfin, la plaine alluviale inondable située entre la Tronne et la Loire, offre un paysage alterné de peupleraies et de prairies d'élevage.

Mais malgré ces différentes ambiances, l'élément marquant du paysage de la commune est caractérisé par la succession des murs de pierres.

### **Relief :**

Il est constitué des éléments qui caractérisent le paysage de la commune :

- le plateau qui constitue l'espace céréalier de la commune venant se heurter au boisement du parc de Ménars.
- En contrebas, le bourg et le hameau du Vivier constituent un ensemble bâti traditionnel enserrés entre l'axe principal de la commune et le fleuve
- Entre la Tronne et la Loire la plaine alluviale est inondable

### **Géologie :**

Le projet est situé sur un ensemble de calcaires et marnes de beauce de l'Aquitaniens. Au-dessus se trouve de l'argile de décalcification rouge sang.

### **Le réseau viaire :**

La commune de Cour-Sur-Loire bénéficie d'une desserte importante :

- L'ex RN 152 permet de relier Paris via Orléans et assure ainsi une fonction de transit interrégional.
- La voie SNCF permet de relier Bordeaux-Paris.
- L'autoroute A10 Aquitaine, même si elle est située à l'extérieur de la commune permet également les mêmes liaisons.

### **Altitude :**

L'altitude de la commune varie entre 67 m et 115 m (IGN 69). Le point bas est situé en bordure de Loire et le point haut se situe sur le plateau.

### **Climat :**

C'est un climat océanique tempéré. Il est caractérisé par des écarts annuels plus prononcés (abaissement des températures hivernales et augmentation du nombre de jours de gelée) et des pluies moins fréquentes, mais plus abondantes que sur le littoral.

### **Histoire :**

Cour-sur-Loire apparaît pour la première fois dans l'histoire dans un cartulaire de l'abbaye de Bourgmoyen de Blois émanant du pape Eugène III en date du 25 mars 1145. Une deuxième charte du 15 mars 1183 confirme la précédente. Une origine de propriété de 1352 relate les biens de Damoiselle Marguerite de Neuvy. De ce manoir dont l'existence est attestée en 1352, il n'y a plus de traces hormis un souterrain voûté d'ogives. A cette date la guerre de 100 ans a commencé. Le manoir, ou à tout le moins la maison forte qui existait à l'emplacement du château actuel a pu être détruit ou fortement endommagé pendant cette période troublée. Cela expliquerait, au siècle suivant, que le nouveau propriétaire ait décidé de construire un bâtiment nouveau remplaçant ce qui était devenu une ruine. Les bâtiments actuels datent dans leur majorité, de la fin du XVème siècle.

D'autres bâtiments dans le bourg dateraient aussi du XVème siècle. Il s'agit d'une maison et de l'église. L'église gothique, St Vincent, possède quelques-uns des plus beaux vitraux de l'époque renaissance connus en Val de Loire. C'est une inscription sous sa flèche octogonale romane qui permet de la dater. Pourtant l'origine de l'église serait plus lointaine selon une lettre de 1145 qui en précise la dépendance par rapport à l'Abbaye de Bourgmoyen. L'édifice actuel comporte ainsi encore au-dessus de sa façade occidentale un clocher carré du XIIème siècle flanqué de contreforts plats.

Cour-sur-Loire, grâce à la présence de la Loire, seule voie de communication longtemps praticable, a connu de bonne heure une relative aisance.

La batellerie de Loire a donné à la commune une partie de sa prospérité passée. La situation, au bord même du fleuve et au confluent de la rivière Tronne, a constitué un abri sûr pour les marins dans les périodes d'intempéries. Plusieurs ports ont été installés le long des quais au Vivier, ceci afin d'assurer un trafic local actif. Les quais de Loire étaient animés. De nombreux corps de métiers vivaient plus ou moins du fleuve.

De plus, la commune a été avantagée grâce au tracé des chemins terrestres qui desservaient le village. Etape dès le Moyen Age, sur la route de Compostelle, une anecdote des pèlerins de St Jacques de Compostelle est relatée sur la nef de gauche dans l'église de Cour sur Loire.

La prospérité passée du village est inscrite dans la pierre locale : le château, l'église et les belles demeures « Renaissance ».

### **Population :**

Jusqu'au XIXème siècle, il y avait une vie très animée à Cour sur Loire comme en témoigne le nombre de commerçants et artisans patentés de Cour sur Loire. En 1843, la population était de 380 habitants. A partir du milieu du XIXème siècle, la construction du chemin de fer a brisé

l'isolement des campagnes et la naissance de l'industrialisation dans les villes a fait apparaître le début de l'exode rural. La vie locale animée a disparu et la commune a perdu une partie de sa population. Cependant depuis 1962, les chiffres montrent une augmentation régulière de la population.

1962	1968	1975	1982	1990	1999	2002
238	240	279	293	289	307	312

### **Le bâti, matériaux et aspect architectural :**

Cour-Sur-Loire bénéficie d'un patrimoine historique très riche grâce au nombre important de ces bâtiments anciens, le château, l'église et différentes propriétés plus modestes implantées au cœur d'espaces boisés. Du fait de l'emprise importante du parc de Ménard, l'urbanisation s'est développée entre la principale voie de communication et la Loire. C'est ainsi que le bourg s'est créé et en contrebas le « Vivier » où des ports avaient été installés originellement le long des quais pour assurer un trafic local actif pour le transport des vins du coteau (les vignes occupaient la majeure partie des terres de la commune) et des blés de beauce.

L'ensemble bâti dans le bourg et au « vivier » est très groupé. Le tissu est très dense. Les maisons sont à l'alignement appuyées les unes aux autres. Elles sont à rez de chaussée plus combles ou à rez de chaussée plus un étage. Beaucoup sont en pierres comme les hauts murs qui alternent parfois entre le bâti permettant toutefois d'apercevoir les arbres des parcs qui élancent leur silhouette au-dessus des murs apportant ainsi un équilibre dans cet univers minéral.

Les différentes formes et volumétries bâties sont compensées par une unité urbanistique que l'on constate par l'implantation des maisons à l'alignement caractéristique du bâti ancien dans les cœurs de village. La continuité du bâti est assurée par les murs de pierres, et l'utilisation systématique des mêmes matériaux comme la tuile, l'ardoise la pierre aussi bien pour les constructions que les murs de clôture.

Puis les quelques extensions pavillonnaires qui se sont créées au « vivier » contrastent fortement avec l'organisation bâtie traditionnelle. Ces pavillons sans recherche architecturale créent une rupture dans l'unité urbanistique qui faisait le charme et l'intérêt de la commune.

Il en est de même pour le hameau des « Montreuil » qui s'est développé de manière éparse et inorganisée le long de la voie avec des pavillons modestes sans recherche, implantés au milieu des parcelles en retrait de l'alignement et souvent également en retrait des limites séparatives. Des matériaux basés sur les nouvelles techniques de construction font que les réalisations n'ont plus de spécificités locales. Aujourd'hui la quasi totalité des constructions sont en parpaing, enduit gratté, couverture en tuile mécanique plate ou à côte de teinte tuile et rarement en petite tuile plate du pays. Les clôtures constituées souvent d'une plaque béton surmonté d'un grillage sont doublées presque majoritairement de haies de thuyas.

## **2. Analyse locale de l'opération**

### **Présentation :**

La présente demande de permis d'aménager porte sur les parcelles cadastrées B 400 p, 614 p et 616 p sur la commune de Cour sur loire.

L'ensemble constitue une surface arpentée de 5437 m<sup>2</sup>.

Le projet situé au lieu dit « Les Montreuils » sera desservi par la rue des Montreuils.  
Il sera réalisé une voie interne permettant la desserte des lots.

L'opération se situe au Nord de la RD 2152 sur le plateau céréalier dans une zone pavillonnaire qui s'est développée de manière éparse et désorganisée laissant des espaces libres pour des projets futurs au sein même de ces constructions.

Il s'agit de maisons d'habitations individuelles à rez de chaussée parfois avec combles, avec ou sans sous sol. Elles sont couvertes en tuiles mécanique plates ou à côtes de teinte tuile et parfois de teinte ardoise. Les enduits sont grattés de ton pierre.

Le terrain, objet de l'opération est constitué de 5 lots dont 3 seront desservis par une voirie centrale. La voirie se terminera par une petite placette pour la desserte des trois lots du fond.

### **Topographie :**

Comme en atteste le plan PA3 état actuel, le terrain présente une faible dénivelée avec une côte de 102.02 m côté ouest du terrain et 101.94 côté est (système altimétrique local).

### **Classement au document d'urbanisme de Cour-sur-Loire.**

Le terrain objet de l'opération est situé en zone I NA du POS de Cour sur Loire. La définition donnée de cette zone est la suivante. Il s'agit d'une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future en permettant l'extension du bourg sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat (lotissements ou groupes d'habitations).

Les opérations d'aménagement ne doivent pas compromettre l'urbanisation cohérente de la zone qui doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires et l'adaptation du parcellaire.

### **ZPPAUP de Cour- sur-Loire**

La ZPPAUP de la commune classe le hameau des « Montreuils » en secteur 2. Le règlement s'attache à conférer à ces espaces une certaine cohérence et à permettre un développement modéré s'inscrivant correctement dans le paysage. L'aspect extérieur des bâtiments à construire, les clôtures et les portails sont règlementés.

La réglementation de la ZPPAUP vient compléter de manière très précise le règlement écrit du POS notamment pour tout ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.

### **Le programme**

Le lotissement comprendra 5 lots :

Ces lots sont destinés chacun à l'implantation d'une construction à usage principal d'habitation individuelle avec annexe (s) et (ou) avec activités accessoires de service quand elles sont intégrées à l'habitation.

Le projet sera réalisé en une tranche unique de travaux.

### **Aménagement prévu pour le terrain :**

Le terrain, objet de l'opération était affecté à un usage agricole. Il sera donc réalisé une opération de lotissement qui viendra joxter la zone pavillonnaire et la zone agricole.

### **Organisation, composition des aménagements nouveaux :**

Le parti pris d'aménagement est d'utiliser au mieux le site pour créer un espace accueillant visant à améliorer la qualité du bâti existant.

Le lotisseur a décidé d'offrir des terrains de moyenne superficie.

La réflexion menée sur le projet a abouti à la création d'une voirie unique limitant ainsi les travaux de viabilité.

A la demande de l'Architecte des bâtiments de France, il n'y aura pas de voirie en attente permettant l'aménagement ultérieur du reste de la zone NA. Cette opération sera donc totalement indépendante d'une réalisation future.

### **Choix retenu pour l'organisation de l'aménagement projeté :**

L'unité foncière sera découpée pour créer une voirie mixte de 5,00 m de large, en impasse terminée par une placette. Cette voirie accueillera tous types de véhicules y compris les cycles. Afin de faciliter les entrées dans le lotissement, il sera réalisé un pan coupé devant le lot 5. Les Accès aux lots 1 et 5 se feront depuis la rue des Montreuil.

### **Traitement des voies et espaces publics collectifs :**

La voirie sera traitée conformément au programme des travaux.

### **Comment sont organisés les accès au terrain et les aires de stationnement :**

L'accès au lotissement se fera depuis la rue des Montreuil par une voie qui desservira les lots 2, 3 et 4. Afin d'éviter les stationnements sur le domaine public ou sur l'espace commun, il sera réalisé par chaque acquéreur deux aires de stationnement non closes.

Il est prévu la pose d'un « cédez le passage ».

Afin d'éviter le stationnement des véhicules sur le domaine public ou sur la voie interne du lotissement il sera réalisé par les acquéreurs, sur chaque lot, une entrée charretière permettant le stationnement de deux véhicules.

### **Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain :**

Pour les lots 1 et 5 le faitage de l'habitation sera imposé. Il sera parallèle à la rue des Montreuil.

Toute construction devra présenter des qualités architecturales aptes à s'intégrer à l'opération envisagée.

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des bâtiments traditionnels de Cour-sur-Loire.

Par son échelle, sa composition, sa volumétrie et sa modénature (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniche, bandeaux, encadrements de baie, chaînes d'angle..), la construction nouvelle fera référence à la typologie architecturale des bâtiments de Cour-sur-Loire.

Notamment, les façades seront traitées dans des tonalités s'apparentant à celles des matériaux traditionnels (pierre, brique ou enduits) ou dans des teintes s'intégrant dans le paysage.

Les menuiseries, fenêtres, volets ou portes d'entrée s'inspireront des modèles traditionnels.

S'il existe une ou des clôtures traditionnelles en continuité de la nouvelle, cette dernière s'inscrira entre les hauteurs des clôtures existantes et sera traitée en relation avec celles-ci, en reprenant en particulier les mêmes matériaux.

Dans les autres cas, la clôture nouvelle sera constituée d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage posé sur cornières métalliques ou bois, de couleur verte, côté parcelle, sans soubassement maçonné.

Pour l'ensemble des jardins, il conviendra de favoriser la richesse paysagère, botanique et écologique locale pour susciter des projets de qualité. Les essences devront appartenir à la palette régionale. Ponctuellement des sujets exotiques seront admis (cèdres par exemple).

Un projet d'aménagement végétal devra obligatoirement être présenté lors de la demande de permis de construire.

En tout état de cause, le projet de construction devra respecter les dispositions du POS, et de la ZPPAUP dont le règlement écrit du présent lotissement se réfère.

Il sera réalisé une haie paysagère en limite de l'opération au fonds des lots 3 et 4.

### **Equipements à usage collectif**

Seule la voirie constituera un équipement à usage collectif. Il n'y aura pas d'aire de répurgation pour l'enlèvement des ordures ménagères.

### **Viabilisation et traitement paysager**

L'ensemble des équipements VRD du lotissement sera constitué, outre l'accès individuel de chaque terrain, par les réseaux d'assainissement vanne, d'adduction d'eau potable, d'électricité, d'éclairage public et de télécom qui seront raccordés sur les réseaux existants.

Les eaux pluviales des lots seront gérées à la parcelle, les eaux pluviales de voirie seront évacuées par infiltration.

Le poteau incendie est existant à proximité rue des Montreuils.

Côté Nord- Est, il sera réalisé par les acquéreurs des lots 3 et 4, une haie paysagère de 1,50 m minimum assez dense comportant des espèces saisonnières.

### **Insertion du projet**

Le terrain à aménager, possède une faible dénivelée comme cela a déjà été indiqué.

L'analyse du site permet d'insérer au mieux le projet dans son environnement. Le plan de composition pièce PA4 représente l'insertion du projet dans l'environnement avec une hypothèse d'implantation des bâtiments d'habitation.

La conception du lotissement résulte d'une réflexion menée après étude du parcellaire existant et du schéma d'aménagement d'ensemble qui avait été proposé à l'Architecte des Bâtiments de France.

### **CONCLUSION :**

Dans le respect des orientations communales, ce projet d'aménagement, sous la procédure de permis d'aménager, permettra d'assurer l'extension de ce secteur en tenant compte de l'environnement naturel et paysager.

Ce projet contribuera à la poursuite de la politique de renouvellement et de développement régulier de la population et à lutter contre le vieillissement en accueillant peut-être de jeunes ménages.