

## LOIRE – BLOIS - RECONQUETE DU BRAS DE DECHARGE DU DEVERSOIR DE « LA BOUILLIE »

VALETTE J-P

3, place Konrad Adenauer, 45000 – Orléans, France, e-mail: [konradenauer@orange.fr](mailto:konradenauer@orange.fr)

**Résumé :** *Un déversoir, créé dès le XVII<sup>e</sup> siècle sur la levée, rive gauche de la Loire, conduit l'excédent de crue dans le val, contournant ainsi le quartier résidentiel sud de Blois et déchargeant le vieux pont.*

*Près de 150 maisons d'habitation s'étaient installés depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle dans le bras de décharge qui le prolonge. En cas de crue, elles seraient soumises à une hauteur d'eau de 4 m et à une vitesse de plus de 2 m/s. Ce site accueillait 440 habitants permanents et une population de nomades dont certains en voie de sédentarisation.*

*Cette situation a conduit à préconiser un déplacement de la population exposée. Solution complexe qui fait jouer des aspects économiques, financiers, sociaux, techniques, paysagers et juridiques et ce en l'absence totale d'une culture du risque, le quartier n'ayant pas été inondé depuis 1907.*

*Suite à plusieurs études socio-économiques et de solutions d'endiguement alternatives, la communauté d'agglomération de Blois a décidé d'instaurer un droit de préemption sur ce territoire pour acquérir à l'amiable les terrains et les bâtiments et les démolir au fur et à mesure des transactions pour retrouver un « chemin de l'eau ».*

*Cette opération de suppression de logement dans une zone à risque était à l'origine prévue sur 14 ans. A mi-parcours, elle est en avance sur ses objectifs initiaux tout en apportant déjà un ensemble de connaissances qui devrait permettre de ne pas commettre les mêmes erreurs.*

**Mots-Clés:** *déversoir, bras de décharge, endiguement, droit de préemption*

**Abstract :** *A spillway created in XVII<sup>e</sup> century on the levee, on the left-bank of the Loire River, guides the overflow during floods to the valley, avoiding the residential district south of Blois and unloading the city old bridge.*

*About 150 houses have been constructed since the end of XIX<sup>e</sup> century in the release's branch of the spillway. In case of a flood, the water level in the branch would reach 4 meters with a speed flow of 2 m/s. The population of this area is composed of 440 people living permanently and of nomads, some of them being on their way to settle.*

*This situation has led to recommend a displacement of the exposed population. A complex solution which involved economic, financial, social, technical, landscape and legal aspects, in total absence of risk awareness, as the district has not been flooded since 1907.*

*As a result of socio-economical and alternative embanking solutions studies, the administrative district of Blois has decided to install pre-emption rights for this territory in order to acquire ground and buildings on the basis of an amicable agreement and to destroy them progressively along transactions in order to recover the « water way ».*

*This operation of lodging elimination in the risky area was initially foreseen for 14 years. Today, at midterm, the project is ahead of schedule and has brought an important knowledge which should allow avoid making further mistakes.*

**Keywords:** *spillway, release's branch, embanking, pre-emption rights*

### Introduction

La ville de Blois, édifiée à l'origine sur le coteau rive droite de la Loire, s'est très tôt étendue sur la rive Gauche avec le quartier de Vienne. Les levées construites pour protéger tant la rive droite que le quartier de Vienne des crues répétées de la Loire ont réduit la largeur du lit à 300 m. Ce rétrécissement est encore accentué au droit du pont Jacques Gabriel reliant Blois à son quartier sud. Ces modifications drastiques des conditions d'écoulement favorisent des débordements plus fréquents vers le lit majeur en rive gauche, qui devient alors un lit secondaire et joue le rôle d'un bras de décharge.

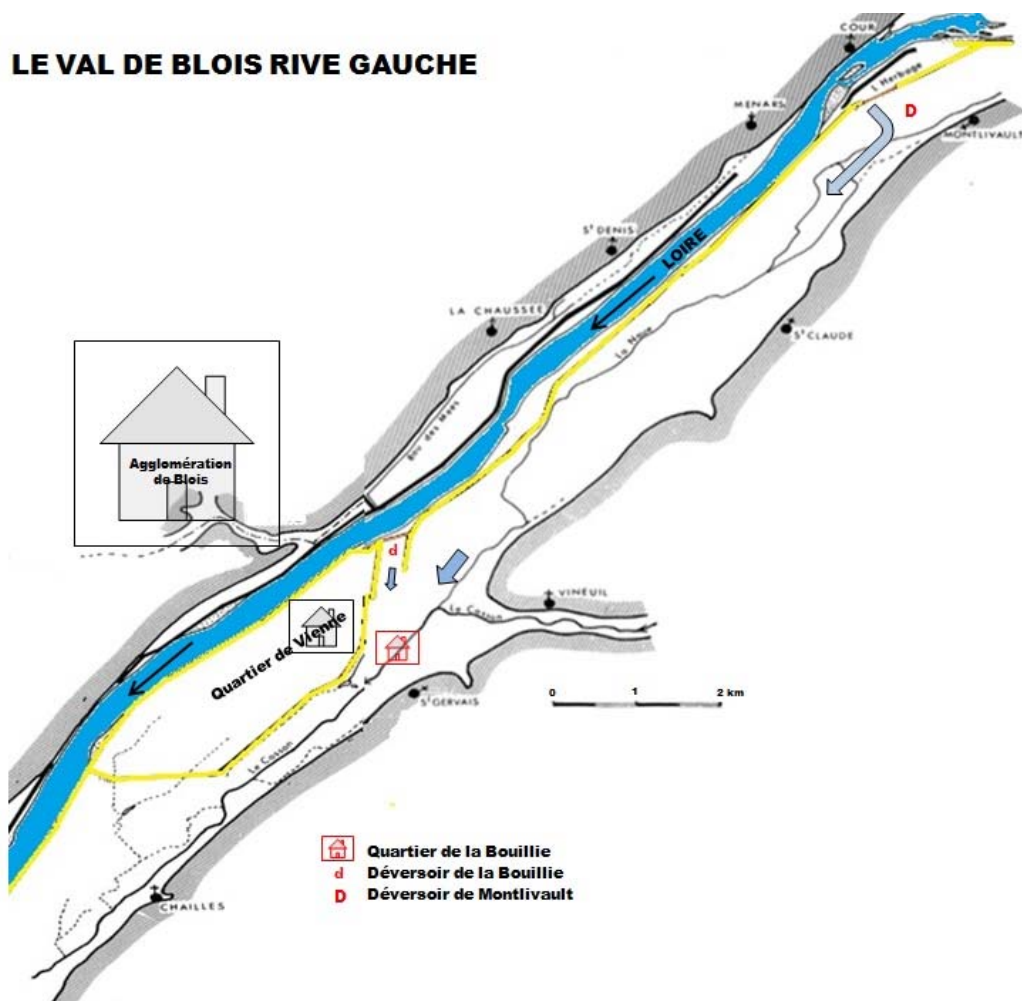
Il existe également un risque d'embâcle de glace dans la traversée de la ville. En 1789, la débâcle est à l'origine de l'un des plus gros sinistres qu'eut à connaître le quartier de Vienne.

Dès 1584 on trouve mention dans les archives de la nécessité de « canaliser par la Bouillie vers le Cosson» les eaux de crue de la Loire pour protéger pont et habitations. Les nombreuses crues des 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, et 18<sup>e</sup> siècles ne feront que confirmer cette évidence et ce site ne connaîtra, jusqu'à la fin du 19<sup>e</sup> siècle, que des utilisations agricoles compatibles avec sa vocation de bras de décharge.

### Déversoir de Montlivault

Suite aux crues catastrophiques de 1846, 1856 et 1866, l'Ingénieur Général Comoy préconisa en 1867 la réalisation de plusieurs déversoirs sur les levées de Loire. Situé au droit de brèches ayant par le passé (1608, 1707, 1846 notamment) détruit les levées, le déversoir de Montlivault fut réalisé entre 1887 et 1890. Ce dispositif s'ouvre sur un val de plus de 10 km<sup>2</sup>. Le volume détourné varie entre 50 et 190 millions de m<sup>3</sup> (crue de période de retour de 170 à 500 ans). Le stockage ainsi constitué permet d'abaisser la ligne d'eau de 50 cm à son aval.

Le débouché de ce déversoir rejoint le débouché du déversoir de la Bouillie dans l'actuel quartier de la Bouillie. Jusqu'au 19<sup>e</sup> siècle, ces terrains sont considérés comme faisant partie intégrante de la protection de Blois contre les crues. Ils sont gérés comme s'ils tombaient sous le coup de l'ordonnance royale de 1783 (ancêtre du Code du Domaine Public Fluvial) : interdiction de construire et de planter.



A la fin du 19<sup>e</sup> siècle, suite à un recours des propriétaires auprès du Conseil d'Etat, celui-ci déclare que ces terrains ne sont pas une dépendance de la Loire et que les propriétaires en ont la libre disposition. Suite à cette décision, ces terrains situés le long de l'axe sud de développement de

l'agglomération blaisoise vont logiquement s'urbaniser jusqu'à la dernière guerre. En 1907, le bras de décharge est inondé et en 1924, les riverains empêchent le déversoir de la Bouillie de fonctionner. Ce n'est que le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) approuvé le 13 janvier 1968 qui mettra un frein définitif au développement de l'urbanisation. Cette interdiction sera confirmée par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du val de Blois, approuvé le 2 juillet 1999 qui n'autorise dans cette zone que le simple entretien des bâtiments existants.

Un demi siècle à néanmoins suffi pour que plus de 130 habitations s'installent dans ce bras de décharge, dans l'axe de l'écoulement principal des crues.

### **Les enjeux**

Une enquête réalisée en 2000 a mis en évidence que 160 constructions étaient édifiées au point de passage obligé des flux provenant du déversoir de la Bouillie, du déversoir de Montlivault et du Cosson. C'étaient essentiellement des habitations individuelles isolées dont la majeure partie ne comportait qu'un niveau en rez-de-chaussée. Plus de 450 personnes, majoritairement âgées, économiquement fragiles et totalement incroyables face au risque y résidaient. A ces habitants permanents, il fallait aussi ajouter une population de nomades dont la sédentarisation était en train de s'accroître.

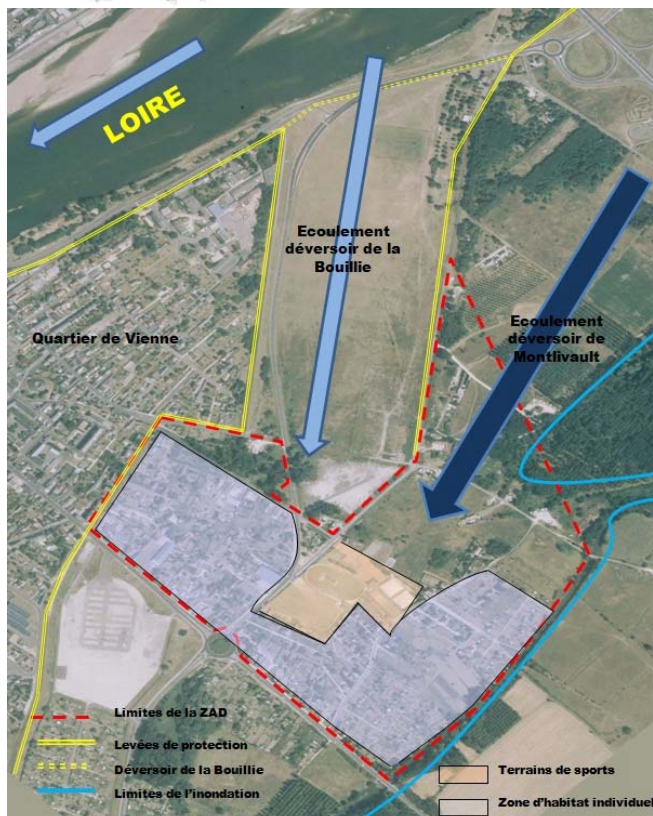
Même si le rez-de-chaussée était parfois surélevé, ce type de maison ne permettait pas la mise à l'abri de leurs occupants en attente des secours, alors qu'à peine 3 heures après le début du fonctionnement du déversoir, la hauteur d'eau dépassait 2 mètres. Construites il y a plus de 50 ans avec des moyens et des matériaux « économiques », elles n'offraient aucune garantie de résister tant aux affouillements des fondations générés par la vitesse élevée du courant et par les tourbillons qu'aux chocs provoqués par les nombreux objets (arbres, véhicules, cuves...) transportés par la Loire en cette occasion. D'où un risque léthal pour les populations et une quasi certitude sur la démolition partielle voire totale de ces édifices. Démolition d'autant plus dommageable que le PPRi n'autorisait pas la reconstruction de ces édifices même sinistrés.

De plus, par sa situation cette zone d'habitations réduisait de 80% la section d'écoulement et augmentaient le frottement. La surélévation de la ligne d'eau de l'ordre de 1 m qui en résulterait aggraverait le risque de rupture des levées qui protègent le quartier urbanisé de Vienne où résident plus de 4500 personnes et dont l'évacuation ne peut se faire que par deux ponts.

Une étude hydraulique a mis en outre en lumière l'impossibilité de protéger ces habitations in situ. Des nouvelles digues seraient très lourdes à mettre en place, coûteuses et fragiles sans pour autant apporter une sécurité absolue. De plus elles reporteraient une sur-inondation et des atteintes plus fortes sur d'autres secteurs proches.

En l'absence de solution de protections complémentaires raisonnables et vu l'importance du risque et la totale incrédulité des personnes concernées par son existence, il ne restait plus qu'à envisager la délocalisation de la population et la suppression des obstacles, solution qui impose le rachat de toutes les constructions et leur démolition. L'expropriation pour cause d'utilité publique a été rejetée tant par les élus que par l'Etat. C'est en effet une procédure violente, qui peut déclencher un mouvement d'hostilité et de rejet qui risque de la rendre temporellement incontrôlable voire irréalisable.

Figure 1.  
Délimitation de la ZAD de la Bouillie



En accord avec les élus de la communauté d'agglomération la solution d'une délocalisation lente à l'amiable des habitants a été retenue comme tenant le mieux compte de la population. Le Droit de Prémption Urbain (DPU) ne pouvant être utilisé, les terrains étant classés en zones naturelles des POS des 3 communes concernées, une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) fut instituée le 6 octobre 2003 sur ces terrains au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Blaisoise. Cet outil offrait plusieurs avantages :

- Une durée de 14 ans qui correspond à l'intervalle moyen des mutations d'un bien résidentiel. Les propriétaires peuvent continuer à y vivre et à l'entretenir sans en être expulsé. Ce n'est que lorsqu'ils décident de l'aliéner (vente, mise en SCI, donation...), que la collectivité titulaire fait jouer son droit de préemption pour en réaliser l'acquisition. Pendant toute cette durée, ils peuvent aussi en proposer l'acquisition par voie amiable au prix du marché à la collectivité titulaire. Celle-ci ne peut refuser.
- Les prix d'acquisition sont gelés à la date de sa création, empêchant ainsi toute dévalorisation pour les derniers vendeurs même au bout de 13 ans alors que la valeur réelle du bien se sera effondrée.
- Au bout des 14 ans, la mise en place d'une procédure d'expropriation est simplifiée.

Un plan d'évacuation de la zone était parallèlement mis en place pour faire face à une inondation pendant cette période.

A l'origine, il était prévu que l'ensemble du projet soit financé, sur la période 2003-2006, par la communauté d'agglomération de Blois (Agglopolys), le Conseil Général du Loir et Cher (10%), l'Etat et la Région Centre (40 % chacun) dans le cadre du Plan. Son coût global hors travaux de réaménagement du site était estimé à 20 millions d'euros. Ce montant était inférieur au 25 millions au minimum nécessaires pour la réalisation de protections nouvelles à l'efficacité incertaine et exigeant le déplacement d'une partie des résidents. Il était aussi sans rapport avec le coût des dommages provoqués par une crue bi centennale avec rupture de la levée de Vienne estimé à plus de 150 millions.



## Les acquisitions

En un peu plus d'un an, alors même qu'aucune démolition n'était intervenue, la communauté d'agglomération avait déjà acquis 16 maisons et terrains alors que la prévision initiale ne dépassait pas 5 mutations par an. Ce chiffre de 5 s'appuyait sur la croyance que la plus grande part des acquisitions se ferait par voie de préemption : dans l'esprit des promoteurs de la ZAD, les résidents continuaient à vivre dans leur logement et les mutations n'intervenaient qu'à l'occasion de changements résidentiels ou de décès. Hors, toutes les transactions de la première année furent réalisées à l'amiable, à la demande des propriétaires, sur la base de l'évaluation du service des Domaines majorée de 5%. Aujourd'hui, sur l'ensemble de l'opération, Agglopolys n'a fait jouer son droit de préemption que dans moins de 10% des transactions, chiffre très éloigné des prévisions initiales. Ce phénomène, trouve peut-être son origine dans une maîtrise insuffisante de la communication.

Celle-ci était conçue comme une communication spécifique à une ZAD, c.à.d. principalement orientée vers les notaires et professionnels de l'immobilier pour attirer leur attention sur l'obligation de déclarer toute intention d'aliéner un bien. Mais une association de défense montée par quelques habitants s'opposant à ce projet a communiqué en insistant fortement sur la réalité du risque inondation et du danger à vivre dans cette zone. C'est peut-être cette insistance qui a eu pour effet de déclencher ces propositions de vente à l'amiable dont le nombre en dépassant les prévisions initiales a failli mettre en péril le planning financier. La Région Centre ne pouvant plus assumer sa part de financement, Agglopolys et les services de l'Etat ont obtenu que les acquisitions immobilières soient subventionnées dès la fin 2005 à 100% de l'estimation des Domaines par le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeures. Ce financement est encore assuré aujourd'hui.

Le coût et l'impact des démolitions furent aussi l'occasion d'une découverte pour les promoteurs de la ZAD. Les premières furent réalisées en 2006 et dépassèrent de loin les évaluations financières réalisées par récurrence aux démolitions pour travaux routiers. Ces estimations ne tenaient pas compte des coûts et des procédures de désamiantage et de recherche de plomb ni des nouvelles normes de sécurité et de mise en décharge. De 1M d'euros estimés à l'origine leur montant passa en réalité à près de 3,5 M d'euros. La disparition des constructions acquises eut, comme attendu par les promoteurs de l'opération, un effet accélérateur des propositions de vente à l'amiable, mais elles jouèrent aussi sur le quotidien de ceux qui désiraient encore rester en créant un sentiment d'insécurité.

Certains terrains débarrassés de leurs constructions étant squattés, la population restante demanda un accroissement visible de la présence des forces de l'ordre et un entretien des terrains libérés. Il fut donc nécessaire d'entourer ceux-ci d'un fossé assez profond et de fermer leur accès par une barrière amovible solide, dispositif indispensable pour empêcher le passage d'une caravane tractée ou d'un camping-car. Pour éviter un développement anarchique de la végétation, contraire à l'image d'une reconquête d'un chemin de l'eau et générateur d'un sentiment d'insécurité, il fallut aussi les enherber et les entretenir ; coûts là aussi non prévus à l'origine.

Les premières études avaient évoqué la nécessité d'une aide sociale pour accompagner les populations quittant la zone. Les premières ventes commencèrent avant qu'elle ne soit mise en place. Heureusement elles concernaient les biens de plus fortes valeurs, certaines acquisitions étant supérieures à 200 000 €, ce qui facilitait le relogement des propriétaires. A partir de 2007 se posa le problème de biens immobiliers de valeur moindre dont l'aliénation par la collectivité ne permettait plus aux propriétaires de se reloger dans de bonnes conditions. Les services d'Agglopolys mirent en place une aide individuelle au relogement versée, sous réserve de conditions de ressource, aux propriétaires dont la valeur du bien était estimée à moins de 130 000 euros. Parallèlement à ce soutien financier les services sociaux de la Communauté d'Agglomération furent mobilisés pour assister les cédants dans leurs démarches de relogement.

Il ne reste plus aujourd'hui qu'une vingtaine d'habitation à acquérir, mais 14 d'entre elles posent de réels problèmes sociaux, le prix de vente même abondé par l'aide individuel ne permet pas le relogement de leurs occupants.

L'acquisition des terrains occupés par des nomades en voie de sédentarisation pose aussi quelques problèmes. Certains sont faiblement évalués car considérés comme terrains « nus » qui n'ont jamais été reconnus comme constructibles d'où une quasi impossibilité économique de relogement pour leurs occupants. D'autres sont juridiquement quasi-impossibles à acquérir, ayant été bâtis et étant occupés par des résidents qui n'en sont pas les propriétaires.

Figure 2. Le chemin de l'eau retrouvé : il y a 8 ans, il y avait ici une zone pavillonnaire...



## Bilan

Aujourd'hui, huit ans après la première acquisition, 97 logements ont été démolis et il n'en reste plus qu'une vingtaine à acheter. Les équipements du complexe sportif situé au cœur de la ZAD seront démolis dès que leur reconstruction actuellement en cours dans le quartier de Vienne sera terminée. Le secteur de la Bouillie retrouvera alors, sa vocation de chemin de l'eau pour la prochaine grande crue.

Dans un premier temps, Agglopolys s'est attaché à mettre en œuvre la reconquête de ce site sans chercher à élaborer un projet de réaménagement. Depuis maintenant près de deux, les services de l'Agglomération réfléchissent au devenir des terrains libérés. Ils sont et demeureront inconstructibles et ne peuvent être occupés que par des activités qui laissent le champ libre aux écoulements provenant des déversoirs. Les études s'orientent vers une reconquête par la population blésoise de ces secteurs avec deux thèmes :

- nourrir la ville, par l'installation d'activités agricoles périurbaines biologiques.
- fédérer par l'eau.

Les études lancées dès cette année vont permettre d'affiner ces deux approches.

L'opération blésoise démontre qu'il est possible de reconquérir des zones de risque important sans en traumatiser outre mesure les occupants et cela même lorsque le risque n'est plus présent dans leur mémoire. Les outils existent, il n'est nécessaire que de s'en donner le temps et d'avoir une volonté politique forte et pérenne.