

PRINCIPAUX ACTES ADMINISTRATIFS

PROCEDURES ABOUTIES

Elaboration du PLUi-HD	
3/12/2015	DELIBERATION N° 2015-243 - Objectifs poursuivis - Définition des modalités de la concertation
25/11/2021	DELIBERATION N° A-D2021-233 - Arrêt du projet, bilan de la concertation
29/11/2022	DELIBERATION N° A-D2022-216 - Approbation
Evolutions du PLUi-HD	
12/07/2023	ARRÊTÉ N° A-AR2023AS0023P – Mise à jour n°1
14/06/2024	ARRÊTÉ N° A_AR2024AS0028P – Mise à jour n°2
8/10/2024	DELIBERATION N° A_D2024_222 – Modification simplifiée n°1
11/07/2025	ARRÊTÉ N° A_AR2025AS0027P – Mise à jour n°3
07/10/2025	DELIBERATION N° A_D2025_197 – Modification simplifiée n°2
30/06/2025	ARRÊTÉ N° A_AR2025AS0016P – Lancement de la déclaration de projet n°1
31/10/2025	ARRÊTÉ N°A_AR2025AS0048P – Mise à jour n°4
30/06/2026	ARRÊTÉ N°A_AR2026AS0051P – Mise à jour n°5
30/06/2026	DELIBERATION N° A_D2026_244 – Déclaration de projet n°1

PROCEDURES EN COURS

Modification de droit commun n°1 du PLUi-HD	
12/06/2025	ARRÊTÉ N° A_AR2025AS0015P – Lancement de la modification n°1
01/07/2025	DELIBERATION N° A_D2025_163 – Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU La Puce de Cheverny

REUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 3 DECEMBRE 2015

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil quinze le trois décembre, à compter de dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire, sur convocation en date du 26 novembre 2015 de Monsieur le Président, s'est réuni à la salle des Fêtes de MONTHOU SUR BIÈVRE, sous la présidence de Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président.

Membres titulaires présents :

DEGRUELLE Christophe, BAUDU Stéphane, FROMET François, TONDEREAU Alain, GRICOURT Marc, GARCIA Corinne, LESCURE Pierre, GAVEAU Simone, SIMONNIN Benoît, BAILLY Françoise, CROSNIER-COURTIN Yves, TROTIGNON Chantal, OLAYA Pierre, CONTOUR Michel, BOUJOT Jérôme, THIOLLET François, MOELO Didier, REBOUT Chantal, VETELE Benjamin, COUTY Myriam, BOURSEGUIN Yann, VIEIRA Gildas, ESKI Ozgur, VILLANFIN Annick, ROBILIARD Denys, BEIGBEDER Françoise, OLIVIER Yves, MONTEIRO Catherine, PATIN Joël, CHAUVIN Jacques, FERRE Christelle, MALHERBE Jean-Luc, CHASSIER Michel, PARIS Mathilde, BERGER Jean-Louis, LEPRAT Denis, GUIMARD Serge, LEFEBVRE Jean-Pierre, GALLARD Lionella, BOULAY Jean-Albert, LHERITIER Catherine, BURNHAM Henri, CROISSANDEAU François, MARIER Eveline, GENUIT Eliane, BORDE François, GOURAULT Jacqueline, GUILLON Didier, SEVREE Yannick, GEORGE Yves, GUETTARD Philippe, GUELLIER Jean-Yves, LEHOUELLEUR Yves, DARNIS Michel, SEGRET Nadine, CHARZAT Gérard, MORESVE Maryse, CHAPPUIS Jean-Noël, MARSEAULT Marie-Noëlle, GASIGLIA Jean, LE BELLU Nicole, BOUVIER Alexandre, MONTARU Pierre, MORETTI Jean-Marc, ROUSSELET Audrey, FHIMA Patricia

Pouvoirs :

SOULES Odile donne procuration à OLIVIER Yves, QUINET Fabienne donne procuration à PATIN Joël, BARRETEAU Elise donne procuration à BEIGBEDER Françoise, LAUMOND-VALROFF Isabelle donne procuration à COUTY Myriam, DELAPORTE Jean-Benoît donne procuration à BOUJOT Jérôme, DE RUL Marylène donne procuration à MONTEIRO Catherine, BOISSEAU Pierre donne procuration à VIEIRA Gildas, BUTEAU Louis donne procuration à ESKI Ozgur, FERET Marie-Agnès donne procuration à REBOUT Chantal, REINEAU Véronique donne procuration à CHAUVIN Jacques, PASQUET Joël donne procuration à GALLARD Lionella, BARBOUX Annie donne procuration à GAVEAU Simone, HADDAD Georges donne procuration à BAUDU Stéphane, BOURGUEIL Claudette donne procuration à BURNHAM Henri, FESNEAU Michel donne procuration à SIMONNIN Benoît, VEE Alain donne procuration à TONDEREAU Alain, PIGOREAU Didier donne procuration à SEVREE Yannick, GILBERT Elie donne procuration à DEGRUELLE Christophe, BARROIS Yves donne procuration à BOULAY Jean-Albert, MARY Christian donne procuration à FROMET François, NAVARD Catherine donne procuration à ROUSSELET Audrey

Membres suppléants présents :

GUILLOT Jean-Michel, JANVIER Eric

Membres titulaires excusés :

BORDIER Sylvie, LEDOUX Stéphane

Secrétaire de séance :

Monsieur Michel DARNIS

N° 2015-243

AMENAGEMENT DE L'ESPACE – Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Plan de Déplacements Urbains (PDU) et Programme Local de l'Habitat (PLH) – Objectifs poursuivis - Définition des modalités de la concertation.

Rapporteur : Monsieur Stéphane BAUDU

N° 2015-243

AMENAGEMENT DE L'ESPACE – Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Plan de Déplacements Urbains (PDU) et Programme Local de l'Habitat (PLH) – Objectifs poursuivis - Définition des modalités de la concertation

Rapport :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document stratégique qui traduira l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois. Ce document sera également un outil réglementaire qui fixera les règles et les modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant les règles d'utilisation des sols sur l'ensemble du territoire de l'agglomération à l'exception du territoire couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la ville de Blois.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire des 48 communes membres et se substituera, à l'approbation, aux documents d'urbanisme communaux existants (PLU, POS et cartes communales). En d'autres termes, les documents d'urbanisme communaux restent en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi.

> CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LOCAL :

La loi n°2010-874 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Grenelle 2 » avait initié la généralisation des PLU intercommunaux (PLUi) et une meilleure articulation entre les politiques sectorielles liées à l'aménagement du territoire.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR a confirmé cette approche et a modifié des éléments relatifs au contenu et à la procédure d'élaboration du PLUi.

La loi prévoit également une meilleure articulation entre les politiques de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements. Ainsi lorsqu'un EPCI est compétent en matière de PLU, le PLUi peut tenir lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et dès lors qu'il est élaboré par un EPCI également autorisé compétente pour l'organisation de la mobilité, il peut également tenir lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Les élus d'Agglopolys ont fait le choix de saisir cette opportunité de coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements et d'élaborer un PLUi HD, soit un PLUi valant PDU et PLH.

De même, la loi ALUR introduisait deux grands principes particulièrement contraignants pour les communes :

- la caducité des POS à compter du 1^{er} janvier 2016 si aucune révision n'a été engagée au préalable > concerne 5 communes de l'Agglomération.
- l'obligation de « grenelliser » les PLU approuvés sous le régime de la loi SRU au plus tard au 1^{er} janvier 2017 > concerne 14 communes de l'Agglomération.

Toutefois, dans le cadre de la loi sur la simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014, un amendement adopté au Sénat permet de suspendre jusqu'au 1^{er} janvier 2020, les sanctions applicables aux documents d'urbanisme locaux sous réserve que soit engagée avant la fin 2015 l'élaboration du PLUi.

Ainsi, dans le cadre de la solidarité communautaire, les élus ont souhaité anticiper et transférer la compétence PLUi à la communauté d'agglomération de Blois afin que l'élaboration du PLUi HD puisse être engagée lors du conseil communautaire du 3 décembre 2015. Cette décision permet de limiter les situations critiques auxquelles 19 communes d'Agglopolys auraient pu être confrontées.

Par ailleurs, le Schéma de Cohérence Territoriale du Blaisois (SCoT) dont la révision a été lancée le

28 mars 2012 vient d'être arrêté le 22 octobre 2015. L'approbation est prévue au printemps 2016. Le SCoT, document intégrateur compatible ou prenant en compte les plans et programmes de portée supérieure, décline une organisation territoriale et énonce des prescriptions qu'il convient de prendre en compte dans le PLUi HD. L'enjeu majeur du futur PLUi HD concerne sa capacité à traduire dans un document réglementaire les objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles définis par le SCoT et l'optimisation des espaces déjà urbanisés.

Enfin, le PLUi HD sera l'occasion d'articuler les différents documents cadres :

- le Projet de Territoire,
- le Plan d'action pour les Paysages, en cours de finalisation,
- le Plan Climat Air Énergie des Territoires (PCET), dont l'élaboration vient d'être lancée en 2015,
- le Projet Social du Territoire (PST), à l'échelle du territoire du CIAS,
- le Plan de gestion de la Loire,
- le Schéma des infrastructures économiques.

> OBJECTIFS POURSUIVIS :

Le travail sur la définition des objectifs s'est effectuée dans le cadre du projet de territoire, c'est un document prospectif pour les dix années à venir. Il s'inscrit dans une démarche politique nécessaire, qui prend tout son sens de par l'agrandissement progressif du périmètre de l'agglomération et de par la compétition entre territoires qui s'exerce de plus en plus âprement. Bassin de vie, aire urbaine, territoire commun, il faut maintenant relever un défi majeur : faire en sorte que les 108 460 habitants aient ce même sentiment d'appartenance que celui qu'ils éprouvent pour leur commune.

Les forces de notre territoire :

1 - La Loire. Classée au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO, la Loire est un atout majeur dans plusieurs domaines (tourisme, paysage,...) mais représente aussi un risque pour les populations qui habitent le long de ce fleuve sauvage. Douze communes des 48 que comporte l'agglomération sont des communes ligériennes et représentent près de 70% de la population totale d'Agglopolys.

2- Le paysage. Bien commun, parfois mis à mal, surtout en entrée du cœur de l'agglomération, il permet d'identifier, de développer notre territoire et de renforcer notre attractivité grâce à ses châteaux (Blois, Chaumont-sur-Loire, Cheverny...), mais aussi ses grands espaces de nature et de culture (grands espaces cultivés, grandes forêts, bords de rivières), qui composent ainsi, au plus proche de l'habitat, une véritable charpente paysagère garante de la qualité de vie et de la spécificité de notre territoire.

3- Le cœur d'agglomération, locomotive de l'agglomération, c'est lui qui regroupe les grands secteurs des divers domaines institutionnels, stratégiques, commerciaux et économiques.

Les premiers objectifs et pistes de réflexions intercommunales auxquels le PLUi HD devra répondre :

Faire de l'identité paysagère du Blaisois le socle du projet de territoire :

- Enrayer le phénomène d'étalement urbain ayant un impact non négligeable sur le paysage, sur les espaces agricoles et naturels, sur les déplacements et sur le budget des ménages et des collectivités ;
- Stopper et réparer l'urbanisation linéaire et diffuse en préférant une urbanisation compacte qui permet d'établir un projet urbain cohérent et d'assurer une optimisation du foncier consommé ;
- Préférer le renouvellement urbain et la reconquête de logements vacants aux extensions urbaines afin de limiter la consommation des espaces ;
- Veiller à la qualité paysagère le long des axes touristiques majeurs afin notamment de préserver les paysages exceptionnels et ordinaires du territoire.

- Aller vers un développement polarisé du territoire (structuration autour d'un cœur d'agglomération renforcé et de pôles relais), pour réduire les déplacements et les émissions de Gaz à Effet de Serre ;
- Construire un projet urbain autour des axes de transports en communs structurants.

- Encadrer fortement la protection des « grands » réservoirs de biodiversité : forêts, cours d'eau, sites Natura 2000 ;
- Protéger les milieux aquatiques qui présentent une richesse de biodiversité remarquable et participent à la gestion de l'eau ;
- Approfondir notre connaissance du territoire en déclinant à l'échelle intercommunale voire communale les études liées à la trame verte et bleue et aux zones humides.
- Dans le cadre de l'opération de désurbanisation du quartier de la Bouillie, redonner une vocation à cet espace libéré en mettant en avant des aménagements tant paysagers qu'utilitaires.

Affirmer une stratégie économique et touristique ambitieuse portée par le cœur d'agglomération et soutenue par l'ensemble des communes :

- Améliorer la qualité des zones d'activités existantes et leur fonctionnement (notamment en terme de desserte) pour conserver l'attractivité de l'agglomération, avec une attention particulière pour la reconversion des friches industrielles ;
- Maîtriser l'évolution des zones d'activités, en encadrant notamment les mutations vers le commerce ;
- Anticiper et préparer les futures zones de développement économique (à 10-15 ans) répondant aux attentes des entreprises et en cohérence avec les autres enjeux de l'agglomération (déplacements, paysage, environnement, agriculture...) ;
- Poursuivre les réflexions portant sur l'opportunité d'un deuxième échangeur autoroutier au nord-ouest de Blois.
- Se mettre en capacité d'attirer des locomotives, des enseignes « phares » afin d'insuffler une nouvelle dynamique au cœur historique de Blois notamment à travers le projet Saint-Vincent-Gare.
- Ramener des habitants à Blois et particulièrement dans le cœur historique.

Renforcer la cohésion sociale et urbaine en développant l'offre de services à destination des citoyens de l'agglomération :

- Favoriser l'optimisation du tissu urbain autour des transports collectifs dans le cœur d'agglomération ;
- Densifier autour de la gare de Blois (habitat, bureaux, commerces, services...) et proposer une offre multimodale qualitative ;
- Développer les transports partagés (création de parkings relais, aires de covoiturage...) dans les pôles relais pour limiter les déplacements automobiles vers le cœur d'agglomération.
- Encourager la production diversifiée de logements, locatif, accession, individuel, collectif, afin d'assurer le développement des parcours résidentiels adaptés aux besoins et à la demande des habitants de notre territoire.

Objectifs spécifiques liés au volet habitat :

- Se préoccuper collectivement des grands équilibres du territoire en veillant à renforcer l'attractivité résidentielle de Blois ;
- Mettre en place les conditions de développement de la construction de nouveaux logements pour assurer le développement démographique du territoire ;
- Répondre aux besoins en logement de tous notamment de ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Prendre en compte la nouvelle opération de rénovation urbaine (PRU2) visant à l'amélioration du fonctionnement des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- Répondre aux objectifs législatifs et réglementaires concernant la mixité sociale de l'occupation des logements du parc social.
- Agir sur le parc existant et améliorer les conditions de vie des habitants ;
- Encourager la remise sur le marché de logements anciens dans le centre ville de Blois et dans les centres bourgs afin de limiter les besoins de terrains en extension urbaine et au delà l'étalement urbain, et afin de renforcer leur attractivité ;
- Développer la réhabilitation du parc résidentiel existant afin de réduire la précarité énergétique du territoire, la vulnérabilité économique des ménages, et limiter la précarité énergétique

- pouvant frapper les plus modestes ;
- Travailler collectivement à l'échelle de toutes les communes, aux actions et programmes de relogement pour les gens du voyage sédentarisés ;
- Améliorer les conditions de logement des personnes vieillissantes afin de faire face à l'accroissement de la population de plus de 70 ans ;
- Veiller à répondre aux besoins et à la diversité des logements des jeunes ;
- Assurer l'évaluation des politiques de l'habitat et leur adaptation par le développement de l'observatoire de l'habitat.

Objectifs spécifiques liés au volet déplacements :

- Favoriser un développement du territoire plus économe en déplacement, limiter l'étalement, réduire les distances, favoriser une densité qualitative, une mixité d'usages et un développement de l'habitat proche des services et pôles d'attractivité ;
- Protéger l'environnement et la santé (qualité de l'air, maladie liée à la sédentarité, etc.) tout en satisfaisant les besoins de mobilité ;
- Réduire l'utilisation de l'automobile :
 - Développer un usage moins individuel de la voiture : co-voiturage, plans de déplacement d'administration, d'entreprises, notamment ;
 - Transformer le réseau viaire sous l'angle du partage de la voirie, en particulier en ville
 - Faire évoluer le stationnement comme un levier de maîtrise des flux automobiles.
- Conforter le réseau de transport public en évaluant son apport et en proposant des améliorations adaptées ;
- Poursuivre la mise en accessibilité des transports et de l'espace public et favoriser une meilleure prise en compte des déplacements piétons dans les zones urbanisées, bourgs et périphéries ;
- Adopter une démarche globale en faveur de l'usage utilitaire du vélo par l'aménagement de pénétrantes, par le traitement des discontinuités et des points durs majeurs et une prise en compte de ce mode de déplacement au sein des bourgs ;
- Prioriser la transformation du réseau routier existant, aboutir à une hiérarchisation de la voirie plus claire et réfléchir sur l'évolution des transports routiers et la livraison de marchandise.

De même, les évolutions législatives récentes ont recentré le rôle du PLUi HD dans la prise en compte de la transition énergétique et du changement climatique, en l'appelant à participer à l'effort collectif pour concevoir le territoire durable de demain. Le PLUi HD sera l'outil de cadrage et d'incitation pour développer l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables sur le territoire.

En définitive, l'élaboration du PLUi HD permettra de croiser des enjeux d'urbanisme, de biodiversité, de risques, de mobilité et de préservation du patrimoine. Le PLUi HD doit permettre la réalisation des grands projets communaux et intercommunaux tant en terme d'équipements que d'opérations d'habitat et offrir une qualité de vie au quotidien à tous les citoyens.

> MODALITES DE LA CONCERTATION :

L'élaboration d'un PLUi HD donne lieu, tout au long de l'élaboration du document, à une concertation dite « préalable » avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Cette concertation s'inscrit dans le cadre de l'article 7 de la Charte de l'Environnement qui précise que toute personne a le droit de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement.

Les acteurs concernés seront d'autant plus nombreux que les domaines abordés sont divers. Pour cela de nombreux partenaires institutionnels devront être associés et concertés, ainsi que le définissent le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, mais aussi les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

L'enjeu est fort puisqu'il touche au plus près les intérêts des habitants et de tous les acteurs de l'aménagement du territoire, de l'habitat et des déplacements.

Les enjeux de la concertation sont de permettre, tout au long de l'élaboration du projet de PLUi HD et ce jusqu'à son arrêt par le conseil communautaire :

- d'avoir accès à l'information,
- d'alimenter la réflexion et de l'enrichir,
- de formuler des orientations et propositions,
- de partager une vision commune du territoire,
- d'être sensibilisé aux enjeux et à leur prise en compte par le projet,
- de s'approprier le futur document et de suivre son évolution.

Les modalités de la concertation envisagées, conformément aux articles L.300-2 et L.122-4 du code de l'urbanisme, sont les suivantes :

- Réunions publiques pouvant être générales ou thématiques. Ces réunions se dérouleront soit à l'échelle d'Agglopolys soit à l'échelle des unités géographiques en fonction de la thématique abordée,
- Exposition publique avant l'arrêt du projet avec mise à disposition d'un registre,
- Mise à disposition sur le site internet de la communauté d'agglomération de Blois d'éléments d'information sur le contenu et l'avancement des études et de la procédure,
- L'information sera diffusée par tous les moyens adéquats (site internet de l'agglomération, sites internet communaux, bulletins municipaux, presse locale, plaquettes...). Le site internet de la communauté d'agglomération de Blois sera le média privilégié pour la diffusion de l'information et la conduite de la concertation tout au long de l'élaboration du PLUi HD.
- La mise en place à l'échelle des 48 communes d'un registre laissant la possibilité d'inscrire ses observations,
- Par ailleurs, durant toute la phase d'élaboration du PLUi HD, les citoyens pourront faire part de leurs remarques par courrier adressé à Monsieur le Président – Communauté d'Agglomération de Blois – 1, rue Honoré de Balzac – 41000 Blois.

Proposition :

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.5216-5 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.111-1-4, L. 121-1, L 123-6 et suivants et l'article L.300-2,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.581-14 et suivants,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L302-1 et suivants,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu les cartes communales, les POS et PLU actuellement en vigueur sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois,

Vu les statuts et compétences de la Communauté d'Agglomération de Blois approuvés par arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015,

Considérant la conférence des Maires relative aux modalités de collaboration avec les communes membres réunies le 6 novembre 2015,

- prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan de Déplacements Urbains et Programme Local de l'Habitat (PLUi HD) qui couvrira l'intégralité du territoire communautaire (à l'exception du secteur sauvegardé),

- approuver les objectifs poursuivis exposés précédemment,

- fixer les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités décrites précédemment,

- autoriser le Président, ou son représentant, à conclure et signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de service concernant cette procédure,

- solliciter le concours financier de l'État pour bénéficier d'une aide proportionnée à la dépense à laquelle la Communauté d'Agglomération aura à faire face, ainsi que tout autre organisme pouvant subventionner l'élaboration du PLUi HD,

La présente délibération fera l'objet de la notification prévue aux articles L.121-4 et L.123-6 du code de l'urbanisme et à l'article L.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, les mesures de publicité prévues aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme :

- notifiée notamment au :

- . Préfet,
- . Président du Conseil Régional,
- . Président du conseil Départemental,
- . Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- . Président de la Chambre des Métiers,
- . Président de la Chambre d'Agriculture,
- . Président de SIAB, syndicat en charge du Schéma de Cohérence Territoriale,
- . Organismes HLM et associations agréées pour la réalisation de logement social,
- . Associations compétentes en matière d'habitat et de logement,
- . Associations compétentes en matière d'hébergement,
- . Représentants des professions et des usagers dans le domaine de l'habitat,
- . Associations compétentes en matière de transport et déplacement
- . Représentants des professions et des usagers dans le domaine des transports.

- transmise pour information notamment :

- . au centre régional de la propriété foncière en application de l'article R.130-20 du code de l'urbanisme,
- . à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité,
- . à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
- . à la Mission Val de Loire,
- . au Pays des Châteaux,
- . aux EPCI et communes limitrophes de la communauté d'agglomération de Blois,
- . à l'Agence de l'Environnement et la Maîtrise de l'Energie.

Elle fera l'objet notamment des mesures de publicité suivantes :

- affichée pendant un mois au siège d'Agglopolys ainsi que dans les mairies des communes membres concernées, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans la Nouvelle République,

A compter de la publicité de la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi HD, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Conformément aux articles L.123-8, L. 121-5 et R. 121-5 du code de l'urbanisme, et article L.1214-14 du code des transports seront notamment consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant PDU et PLH :

- . le Président du Conseil Régional,
- . le Président du conseil Départemental,
- . le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- . le Président de la Chambre des Métiers,
- . le Président de la Chambre d'Agriculture,
- . les présidents des EPCI voisins compétents,
- . les maires des communes voisines,
- . les associations locales d'usagers agréées,
- . les associations agréées mentionnées à l'article L.141-1 du code de l'environnement,
- . les représentants des professions et des usagers des voies et modes de transport, les représentants d'associations de protection de l'environnement agréées au titre de l'article L.141-1 du code de l'environnement ainsi que des associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite.

Conformément à l'article L.123-8 du code de l'urbanisme, le Président ou son représentant pourra recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

Conformément à l'article L302-3 du Code de la construction et de l'habitat, les organismes suivants seront consultés et associés :

- . Organismes HLM et associations agréées pour la réalisation de logement social,
- . Associations compétentes en matière d'habitat et de logement,
- . Associations compétentes en matière d'hébergement,
- . Représentants des professions et des usagers dans le domaine de l'habitat.
- . Associations compétentes en matière de transport et déplacement,
- . Représentants des professions et des usagers dans le domaine des transports.

Décision : à la majorité avec 86 voix pour et 3 abstentions (CHASSIER Michel, PARIS Mathilde, BERGER Jean-Louis).

Pour extrait conforme,
Le Président,


C. Degruelle

Christophe DEGRUELLE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Transmis au contrôle de légalité le : 4 Décembre 2015

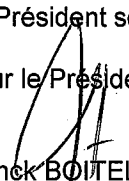
Reçu par le contrôle de légalité le : - 4 DEC. 2015

Publié ou notifié le : - 4 DEC. 2015

Exécutoire le : - 4 DEC. 2015

Le Président soussigné certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de l'acte.

Pour le Président et par délégation,


Franck BOITEL

Responsable

Direction Administration Générale





RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 NOVEMBRE 2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le 25 novembre 2021, à compter de 18h40, le conseil communautaire, sur convocation adressée par le président le 19 novembre 2021, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni au Jeu de Paume - Blois.

Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président, préside la séance.

Présents :

Stéphanie AMOUDRY, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN, Michèle AUGÉ, Françoise BAILLY, Yves BARROIS, Stéphane BAUDU, Françoise BEIGBEDER, Malik BENAKCHA, François BORDE, Jérôme BOUJOT, Jean-Albert BOULAY, Yann BOURSEGUIN, Henry BOUSSQUOT, Jean-Noël CHAPPUIS, Gérard CHARZAT, François CROISSANDEAU, Sébastien CROSNIER, Yves CROSNIER-COURTIN, Viviane DABIN, Philippe DAMBRINE, Christophe DEGRUELLE, Mathilde DESJONQUÈRES, Kadiatou DIAKITÉ, Axel DIEUZAIDE, Alain DUCHALAIS, Philippe DUMAS, Marie-Claude DUPOU, Ozgür ESKI, François FROMET, Lionella GALLARD, Corinne GARCIA, Paul GILLET, Marc GRICOURT, Philippe GUETTARD, Yann LAFFONT, Valéry LANGE, Nicole LE BELLU, Stéphane LEDOUX, David LEGRAND, Catherine LHÉRITIER, Baptiste MARSEAULT, Christian MARY, Philippe MASSON, Patrick MENON, Hélène MENOU, Rachid MERESS, Didier MOËLO, Pierre MONTARU, Catherine MONTEIRO, Maryse MORESVE, Jean-Marc MORETTI, Nicolas ORGELET, Étienne PANCHOUT, Bernard PANNEQUIN, Joël PASQUET, Éric PESCHARD, Alain PROT, Fabienne QUINET, Christophe REDOUIN, Ludivine REMAY, Audrey ROUSSELET, Joël RUTARD, Mourad SALAH-BRAHIM, Isabelle SOIRAT, Benjamin VÉTELÉ jusqu'à la délibération n° A-D2021-232, Gildas VIEIRA, Pierre WARDEGA.

Suppléants :

Éric JANVIER (suppléant de Catherine LE TROQUIER),

Pouvoirs :

Christelle BERENGER a donné pouvoir à Yann BOURSEGUIN,
Philippe BOURGUEIL a donné pouvoir à Catherine LHÉRITIER,
Michel FESNEAU a donné pouvoir à Éric PESCHARD,
Claire LOUIS a donné pouvoir à Nicolas ORGELET,
Joël PATIN a donné pouvoir à Rachid MERESS,
Pauline SALCEDO a donné pouvoir à Christophe DEGRUELLE,
Odile SOULÈS a donné pouvoir à David LEGRAND,
Guy VASSEUR a donné pouvoir à Stéphane LEDOUX
Alain VÉE a donné pouvoir à Michèle AUGÉ,
Benjamin VÉTELÉ a donné pouvoir à Marc GRICOURT à partir de la délibération n° A-D2021-233.

Excusés :

Christèle DESSITE, Marie-Agnès FÉRET, El Hassania FRAISSE-ZIRIAB, Christelle LECLERC, Pierre OLAYA, Serge TOUZELET,

Secrétaire de séance : Monsieur Didier MOËLO

N° A-D2021-233 **URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi** – Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Plan de Déplacements Urbains (PDU) et Programme Local de l'Habitat - arrêt du projet, bilan de la concertation

Rapporteur : Madame Françoise BAILLY

Rapport :

Par délibération du 3 décembre 2015 Agglopolys a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacement urbain (PLUi-HD) et fixé les modalités de concertation. Lors de cette même séance du conseil communautaire, les modalités de la collaboration entre Agglopolys et les communes membres ont été adoptées.

Les modalités de concertation ont par la suite fait l'objet de deux autres délibérations pour procéder à des précisions et ajustements (séances du 30 mars 2017 puis du 27 mai 2021).

Pour rappel, les motifs qui ont motivé le lancement de l'élaboration du PLUi-HD d'Agglopolys étaient notamment de :

- coordonner les politiques de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements,
- anticiper la mise en application de la loi ALUR qui programmait la caducité des POS ainsi que l'obligation de grenellisation des PLU,
- mettre en application le SCot approuvé en 2016 qui impose au futur PLUi-HD de relever le défis de sa capacité à traduire dans un document réglementaire les objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles et l'optimisation des espaces déjà urbanisés.
- articuler les différents documents cadres que sont le Projet de Territoire, le Plan d'action pour les Paysages, en cours de finalisation, le Plan Climat Air Énergie des Territoires (PCET), dont l'élaboration vient d'être lancée en 2015, le Projet Social du Territoire (PST), à l'échelle du territoire du CIAS, le Plan de gestion de la Loire et le Schéma des infrastructures économiques.

Les objectifs suivants ont alors été inscrits dans la délibération de prescription de cette élaboration (rappel):

- **Faire de l'identité paysagère du Blaisois le socle du projet de territoire,**
- **Affirmer une stratégie économique et touristique ambitieuse portée par le cœur d'agglomération et soutenue par l'ensemble des communes,**
- **Renforcer la cohésion sociale et urbaine en développant l'offre de services à destination des citoyens de l'agglomération,**
- **Objectifs spécifiques liés au volet habitat :** se préoccuper collectivement des grands équilibres du territoire en veillant à renforcer l'attractivité résidentielle de Blois ; assurer le développement démographique du territoire ; répondre aux besoins en logement de tous ; prendre en compte la nouvelle opération de rénovation urbaine (PRU2) ; répondre aux objectifs législatifs et réglementaires concernant la mixité sociale de l'occupation des logements du parc social ; agir sur le parc existant ; encourager la remise sur le marché de logements anciens ; développer la réhabilitation du parc résidentiel existant ; travailler collectivement pour les gens du voyage sédentarisés ; améliorer les conditions de logement des personnes vieillissantes ; veiller à répondre aux besoins et à la diversité des logements des jeunes ; assurer l'évaluation des politiques de l'habitat et leur adaptation.
- **Objectifs spécifiques liés au volet déplacements :** favoriser un développement du territoire plus économe en déplacement, limiter l'étalement, réduire les distances, favoriser une densité qualitative, une mixité d'usages et un développement de l'habitat proche des services et pôles d'attractivité ; protéger l'environnement et la santé ; réduire l'utilisation de l'automobile ; conforter le réseau de transport public ; poursuivre la mise en accessibilité des transports et de l'espace public et favoriser une meilleure prise en compte des déplacements piétons dans les zones urbanisées, bourgs et périphéries ; adopter une démarche globale en faveur de l'usage utilitaire du vélo ; prioriser la transformation du réseau routier existant, aboutir à une hiérarchisation de la voirie plus claire et réfléchir sur l'évolution des transports routiers et la livraison de marchandise.
- **Faire du PLUi-HD l'outil de cadrage et d'incitation pour développer l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables sur le territoire.**

Après une phase de diagnostic qui a permis notamment d'analyser les données, d'arpenter le territoire, d'échanger avec les communes et les partenaires et conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixant les grandes

orientations du projet de territoire a été débattu dans les conseils municipaux puis en conseil communautaire du 8 novembre 2018.

Les orientations en question sont réparties en trois axes :

- Axe 1 : Les ambitions pour le territoire d'Agglopolys (renverser les tendances démographiques, gagner +6750 habitants en 15 ans, améliorer l'équilibre générationnel, conforter l'attractivité résidentielle avec une diversité de l'offre et +8850 logements, répartir ces logements selon l'organisation voulue du territoire avec 70 % de l'offre sur le cœur d'agglomération, 20 % dans les pôles relais et 10 % dans les communes rurales, préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine, diviser la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestier de 40 %, prendre en compte les risques, tenir une politique de déplacements multimodale qui accompagne et contribue à l'aménagement et au développement du territoire, faire évoluer la mobilité en diminuant l'usage de la voiture particulière, ...).

- Axe 2 : Un territoire qui affirme une attractivité portée par le cœur d'agglomération et soutenue par l'ensemble des communes (créer + 6750 emplois en 15 ans, structurer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises, améliorer la qualité des zones économiques, soutenir les filières locales agricoles et viticoles, valoriser le potentiel touristique, améliorer l'accès aux zones d'emplois, conforter l'enseignement supérieur ...)

- Axe 3 : Un territoire qui conforte ses polarités, des rôles spécifiques pour chaque commune au service d'une stratégie globale (conforter le rayonnement commercial sur le cœur d'agglomération, faire de Blois la porte d'entrée du territoire, maîtriser le développement des zones d'activités, affirmer les polarités commerciales sur les pôles relais, ...).

Ces orientations répondent aux objectifs fixés.

A partir de janvier 2018, et suite à un changement de prestataires, l'élaboration des autres pièces composant le PLUi-HD a pu se poursuivre. Notamment l'établissement des programmes d'orientations et d'actions sur les volets Habitat et Mobilité (POA), du règlement (graphique- le zonage et écrit) et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont fait l'objet de nombreux échanges entre les services d'Agglopolys aidés des prestataires et les communes et, ce, malgré le contexte sanitaire. Cinq versions du plan de zonage ont ainsi été partagées et de multiples séances de travail ont été organisées pour l'établissement des OAP. Les personnes publiques ont été associées tout au long de la procédure ce qui a permis de relever les points de vigilance et d'ajuster les attentes des uns et des autres dans un processus itératif.

Conformément aux modalités fixées dans les délibérations du 3 décembre 2015 puis du 30 mars 2017 et du 27 mai 2021, la concertation s'est déroulée de la manière suivante :

- mise à disposition d'un registre et d'un dossier alimentés au fur et à mesure dans chacune des 43 communes et dans les locaux d'Agglopolys,
- création d'une rubrique internet dédiée, alimentée au fur et à mesure de l'avancement des études,
- mise en ligne d'une enquête par questionnaire,
- diffusion d'articles de presse,
- production de plaquettes de communication synthétique,
- mise en place d'une exposition itinérante qui a été conduite en trois temps (phases diagnostic, PADD et règlements),
- conduite d'ateliers thématiques avec les acteurs locaux et les habitants,
- temps de concertations avec les agriculteurs en lien avec la chambre d'agriculture,
- la possibilité d'envoyer un courrier, un mail et/ou de se renseigner auprès du service en charge du dossier,
- des réunions publiques en phase PADD et règlement.

Les moyens mis en place pour la concertation sont détaillés dans le bilan de la concertation annexé à cette délibération

Ainsi, plus de 100 courriers ont été reçus et répondus, des rendez-vous avec les élus et les services d'Agglopolys ont été assurés, une adresse mail dédiée a permis de réceptionner 26 mails au sujet du PLUi-HD, plus de 200 inscriptions ont été faites dans les registres, 17 demandes ont été reçues via le formulaire disponible sur le site internet, une enquête a été menée via le site dédié d'Agglopolys, des ateliers ont été organisés dans chaque commune, une exposition évolutive a été déployée en trois temps (phases diagnostic, PADD et règlements) sur les cinq unités géographiques ; les articles de presse, les informations relayées par les communes et le site internet ont permis de communiquer régulièrement sur l'avancement des études. Enfin, 6 réunions publiques (1 en phase PADD et 5 pour expliquer notamment l'esprit du zonage et des futures règles) ont mobilisé 810 personnes (en présentiel + nombre de vues vidéo en ligne).

Les résultats de la concertation sont détaillés dans le bilan de la concertation annexé à cette délibération.

Ces échanges et partages, qui se sont déroulés depuis plusieurs mois, ont permis d'aboutir au projet de PLUi-HD qui doit être arrêté à présent par le Conseil communautaire.

Le projet qui est présenté aujourd'hui est le résultat d'un travail partagé qui permet d'atteindre les orientations fixées pour Agglopolys tout en répondant aux grands enjeux nationaux qui s'imposent à la collectivité.

Le PLUi-HD est composé de plusieurs pièces dont notamment:

- un rapport de présentation avec :
 - > un diagnostic pluridisciplinaire, une synthèse des enjeux, un état initial de l'environnement, des annexes,
 - > un rapport de justifications des choix et une évaluation environnementale,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- un Programme d'Orientation et d'Actions Habitat,
- un Programme d'Orientation et d'Actions Déplacement,
- un règlement écrit, un règlement graphique (le zonage), une liste des ER et des bâtiments repérés,
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques,
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles,
- des annexes.

En définitive, comme le détaille le rapport de synthèse non technique, l'élaboration du PLUi-HD croise bien les enjeux d'urbanisme, de biodiversité, de risques, de mobilité et de préservation du patrimoine, tel que cela était indiqué dans la délibération de prescription. Le PLUi-HD doit permettre la réalisation des grands projets communaux et intercommunaux tant en terme d'équipements que d'opérations d'habitat et offrir une qualité de vie au quotidien à tous les citoyens.

Vu la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010,
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,
Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,
Vu le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifiant la rédaction de l'article R. 151-28 du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme, lequel permet de distinguer les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques »,
Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.5216-5 et suivants,
Vu le Code de l'urbanisme,
Vu le code de l'environnement,
Vu les statuts et compétences de la Communauté d'agglomération de Blois,
Vu la délibération n° 2015-243 du 3 décembre 2015 par laquelle le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Plan de Déplacements Urbains (PDU) Programme Local de l'Habitat (PLH) et défini les modalités de la concertation,
Vu la délibération n° 2017-073 du 30 mars 2017 par laquelle les modalités de la concertation ont été précisées,
Vu la délibération n° 2021-098 du 27 mai 2021 par laquelle les modalités de la concertation ont été actualisées,
Vu la délibération n° 2015-244 du 3 décembre 2015 portant arrêt des modalités de collaboration entre Agglopolys et les communes membres,
Vu la délibération n° 2017-021 du 9 février 2017, par laquelle il a été décidé d'appliquer les dispositions du livre 1^{er} du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur le 2 février 2020 (contenu modernisé du PLU),
Vu la délibération n° 2018-252 du 8 novembre 2018 prenant acte des débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
Vu le bilan de la concertation qui s'est déroulée tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi-HD, ci annexé,
Vu le projet de PLUi-HD ci-annexé,
Considérant que la concertation s'est déroulée selon les modalités prévues et que les modalités de collaboration avec les communes ont été mises en œuvre,
Considérant que le bilan de la concertation est prêt à être tiré,

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant plan local de l'Habitat et plan de Déplacement est prêt pour être arrêté puis soumis pour avis avant enquête publique, à la CDPENAF, à l'autorité environnementale, aux personnes publiques associées ou consultées visées au code de l'urbanisme ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet.

Proposition :

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- approuver le bilan de la concertation tel qu'annexé,
- arrêter le projet de PLUi-HD d'Agglopolys tel qu'annexé,
- soumettre pour avis le projet de PLUi-HD à la CDPENAF, à l'autorité environnementale, aux personnes publiques associées ou consultées visées au code de l'urbanisme ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet,
- dire que les 43 communes membres d'Agglopolys disposent de 3 mois pour émettre un avis à compter de ce jour. A l'issue de ce délai l'avis sera réputé favorable,
- dire que la présente délibération et ses annexes seront transmis aux personnes publiques associées visées aux articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme et notamment à :
 - au Préfet,
 - au Président du Conseil Régional,
 - au Président du Conseil Départemental,
 - au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
 - au Président de la Chambre des Métiers,
 - au Président de la Chambre d'Agriculture,
 - au Président du SIAB, syndicat en charge du Schéma de Cohérence Territoriale,
 - au Président de la Communauté d'agglomération - Autorité Organisatrice des Transports,
 - au Président de la Communauté d'agglomération - Autorité en charge du PLH,
 - au centre régional de la propriété forestière,
 - à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité,
 - au Président du Pays des Châteaux,
 - aux Présidents des EPCI directement intéressés,
 - aux Maires des communes limitrophes de la Communauté d'agglomération qui l'ont demandé,
 - au Président du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,
 - A la Direction Départementale des Territoires,
 - A SNCF réseau, gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public sur le territoire,
 - A la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
 - A la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du logement (DREAL/ MRAE) .
- autoriser le Président à signer toutes les pièces nécessaires à cet objet,

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale et dans les mairies des communes membres concernées.

Décision : Adopté à la majorité des votes exprimés

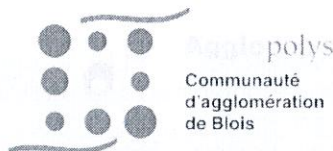
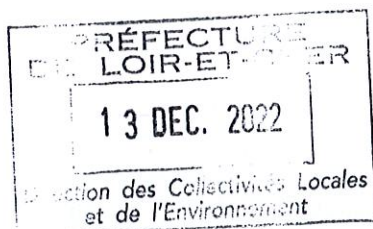
Pour extrait conforme,
Le Président,

Votes contre : 6, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN, Malik BENAKCHA, Alain DUCHALAIS, Nicole LE BELLU, Joël RUTARD et Gildas VIEIRA
Abstention : 12, Stéphanie AMOUDRY, Yves BARROIS, Philippe BOURGUEIL ayant donné pouvoir à Catherine LHÉRITIER, Gérard CHARZAT, Sébastien CROSNIER, Philippe DAMBRINE, Michel FESNEAU ayant donné pouvoir à Éric PESCHARD, Valéry LANGE, Catherine LHÉRITIER, Maryse MORESVE, Éric PESCHARD, Alain PROT

Certifié acte signé

Christophe DEGRUELLE

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérécourse citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.



Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

041-200030385-20221129-lmc10000008817-DE

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 09/12/2022

Retour Préfecture : 09/12/2022

RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 NOVEMBRE 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le 29 novembre 2022, à compter de 18 h 38, le conseil communautaire, sur convocation adressée par le président le 23 novembre 2022, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni au Jeu de Paume - Blois.

Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président, préside la séance.

Présents :

Stéphanie AMOUDRY, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN à partir de la délibération n° A-D2022-214, Michèle AUGÉ, Françoise BAILLY, Yves BARROIS, Stéphane BAUDU, Malik BENAKCHA, Christelle BERENGER, François BORDE, Jérôme BOUJOT, Jean-Albert BOULAY, Henry BOUSSIQUOT, Jean-Noël CHAPPUIS, Gérard CHARZAT, François CROISSANDEAU, Sébastien CROSNIER, Viviane DABIN jusqu'à la délibération n° A-D2022-246, Philippe DAMBRINE, Christophe DEGRUELLE, Kadiatou DIAKITÉ jusqu'à la délibération n° A-D2022-246, Axel DIEUZAIDE, Alain DUCHALAIS, Philippe DUMAS, Marie-Claude DUPOU, Ozgür ESKI, Marie-Agnès FÉRET, Michel FESNEAU, El Hassania FRAISSE-ZIRIAB à partir de la délibération n° A-D2022-216, François FROMET, Lionella GALLARD à partir de la délibération n° A-D2022-216, Corinne GARCIA, Paul GILLET, Marc GRICOURT, Philippe GUETTARD, Yann LAFFONT, Valéry LANGE, Nicole LE BELLU, Denis LESIEUR, Christelle LECLERC, David LEGRAND, Catherine LHÉRITIER, Claire LOUIS, Baptiste MARSEAULT, Philippe MASSON, Patrick MENON, Rachid MERESS, Didier MOËLO, Pierre MONTARU, Catherine MONTEIRO, Maryse MORESVE, Jean-Marc MORETTI, Pierre OLAYA, Nicolas ORGELET, Étienne PANCHOUT, Bernard PANNEQUIN, Joël PASQUET, Joël PATIN, Éric PESCHARD jusqu'à la délibération n° A-D2022-251, Alain PROT, Christophe REDOUIN, Ludivine REMAY, Audrey ROUSSELET jusqu'à la délibération n° A-D2022-228, Joël RUTARD, Mourad SALAH-BRAHIM, Isabelle SOIRAT, Guy VASSEUR, Gildas VIEIRA jusqu'à la délibération n° A-D2022-221, Pierre WARDEGA jusqu'à la délibération n° A-D2022-253

Suppléants :

Éric JANVIER (suppléant de Catherine LE TROQUIER)

Pouvoirs :

Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN donne pouvoir à Malik BENAKCHA jusqu'à la délibération n° A-D2022-213, Françoise BEIGBEDER donne pouvoir à Yann LAFFONT, Yann BOURSEGUIN donne pouvoir à Corinne GARCIA, Mathilde DESJONQUÈRES donne pouvoir à Stéphane BAUDU, Kadiatou DIAKITÉ donne pouvoir à Christophe DEGRUELLE à partir de la délibération n° A-D2022-247, Christian MARY donne pouvoir à François FROMET, Hélène MENUU donne pouvoir à Axel DIEUZAIDE, Fabienne QUINET donne pouvoir à Christelle LECLERC, Audrey ROUSSELET donne pouvoir à Ludivine REMAY à partir de la délibération n° A-D2022-229, Pauline SALCEDO donne pouvoir à Marie-Agnès FÉRET, Serge TOUZELET donne pouvoir à Patrick MENON, Alain VÉE donne pouvoir à Michèle AUGÉ, Benjamin VÉTELÉ donne pouvoir à Mourad SALAH-BRAHIM, Gildas VIEIRA donne pouvoir à Joël PATIN à partir de la délibération n° A-D2022-222

Excusés :

Philippe BOURGUEIL, Viviane DABIN à partir de la délibération n° A-D2022-247, El Hassania FRAISSE-ZIRIAB jusqu'à la délibération n° A-D2022-215, Lionella GALLARD jusqu'à la délibération n° A-D2022-215, Stéphane LEDOUX, Éric PESCHARD à partir de la délibération n° A-D2022-252, Odile SOULÈS, Pierre WARDEGA à partir de la délibération n° A-D2022-254

Secrétaire de séance : Madame Michèle AUGÉ

N° A-D2022-216 URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi – Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUi-HD), emportant abrogation des cartes communales de Averdon, Champigny-en-Beauce, Coulanges, Françay, Monthou-sur-Bièvre, Santenay, Seillac, Valaire et Villefrancoeur

A. G. Roux

[Signature]

Rapporteur : Madame Françoise BAILLY

Rapport :

L'élaboration d'un document de planification intercommunal est une première pour le territoire d'Agglopolys. Concilier l'ambition du projet intercommunal avec les singularités communales n'a donc pas été une entreprise simple mais le dispositif de gouvernance mis en place, la concertation préalable, l'association des personnes publiques (PPA) tout au long de la procédure ont permis de concevoir ce premier plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan des déplacements urbains (PLUi-HD).

1/ Rappel de la procédure : de la prescription à l'arrêt du projet

Par délibération du 3 décembre 2015, Agglopolys a prescrit l'élaboration de son PLUi-HD et fixé les modalités de concertation. Lors de cette même séance du conseil communautaire, les modalités de la collaboration entre Agglopolys et les communes membres ont été adoptées. Les mêmes modalités ont par la suite fait l'objet de deux autres délibérations pour procéder à des précisions et ajustements (séances du 30 mars 2017 puis du 27 mai 2021).

Cette décision, prise avant le transfert automatique de la compétence PLU, s'inscrivait dans un contexte d'évolutions législatives qui aurait obligé chaque commune à faire évoluer son document d'urbanisme individuellement (loi ENE en 2010, loi ALUR en 2014).

La Loi ALUR prévoyait également une meilleure articulation entre les politiques de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, permettant aux EPCI compétents en PLU de concevoir des PLUi tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et, dès lors que ce dernier est élaboré par un EPCI également autorisé compétente pour l'organisation de la mobilité, il peut également tenir lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Ainsi, dans le cadre de la solidarité communautaire, et afin de saisir cette opportunité de coordonner les politiques publiques, les élus ont souhaité anticiper et transférer la compétence PLUi à la Communauté d'agglomération de Blois afin que l'élaboration du PLUi-HD puisse être engagée lors du conseil communautaire du 3 décembre 2015. Cette décision a permis de limiter les situations critiques auxquelles 19 communes d'Agglopolys auraient pu être confrontées.

De même, le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Blaisois (SCoT) venait d'être arrêté (octobre 2015) déclinant une organisation territoriale et énonçant des principes à prendre en compte dans les documents d'urbanisme locaux.

Dès lors, le lancement de l'élaboration du PLUi-HD était l'occasion de mettre en application les différentes lois et les dispositions du SCoT mais aussi d'articuler plusieurs documents cadres existants sur l'agglomération (le Projet de Territoire, le Plan d'action pour les Paysages, le Plan Climat Air Énergie des Territoires, le Projet Social du Territoire, le Plan de gestion de la Loire, le Schéma des infrastructures économiques).

Une phase de diagnostic a donc été menée à partir de l'automne 2016 sur la base du « projet de territoire » dégagant les objectifs d'élaboration du PLUi-HD. Ce travail a permis de définir les enjeux du territoire selon diverses thématiques et décliner les trois axes majeurs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui a été débattu dans les conseils municipaux avant de l'être en conseil communautaire le 8 novembre 2018. Il détaille les trois axes suivants :

- Axe 1 : les ambitions pour le territoire d'Agglopolys
- Axe 2 : un territoire qui affirme une attractivité portée par le cœur d'agglomération et soutenue par l'ensemble des communes

- Axe 3 : un territoire qui conforte ses polarités, des rôles spécifiques pour chaque commune au service d'une stratégie globale

Au final, les grandes orientations du PADD n'ont pas été remises en cause, elles ont donc pu être déclinées dans les différentes pièces du dossier de PLUi-HD : le Rapport de Présentation, le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le Règlement (écrit et graphique), les Programmes d'orientations et d'actions (POA) des volets Habitat et Déplacements et les Annexes. Les OAP et les règlements (écrits et graphiques) sont les pièces opposables aux autorisations d'urbanisme, elles ont pour objet d'encadrer l'occupation et l'usage des sols selon les orientations de développement du territoire. Les POA Habitat et Déplacement déclinent les objectifs politiques en la matière et énoncent les actions mises en œuvre pour les atteindre. Les motifs qui ont présidé aux choix des dispositions contenues dans ces pièces sont expliqués dans le rapport de présentation qui comporte également une évaluation environnementale. Les annexes réunissent entre autres les servitudes d'utilité publique, diverses annexes réglementaires (périmètres des ZAC, ...), les plans des réseaux ou encore le zonage d'assainissement intercommunal.

L'élaboration de chaque pièce du PLUi-HD a été conduite en partenariat avec les élus des communes mais aussi des institutionnels et des habitants volontaires selon diverses modalités.

La concertation avec le public s'est déroulée conformément aux modalités fixées dans les délibérations du 3 décembre 2015 puis du 30 mars 2017 et du 27 mai 2021 et a fait l'objet d'un bilan de concertation qui a été un sujet de la délibération du 25 novembre 2021 portant également l'arrêt du projet de PLUi-HD. Elle a débuté dès le démarrage du dossier. Les voies d'expressions étaient diverses (courriers, registres à disposition dans les communes avec 210 inscriptions répertoriées, enquête sur internet, 49 ateliers paysage et patrimoine ayant réuni 590 participants, associations des agriculteurs en partenariat avec la Chambre d'Agriculture, 6 réunions publiques) de même que l'information a été assurée tout au long de cette phase par le biais : d'une exposition itinérante, d'une page dédiée sur le site internet d'Agglopolys, d'une vidéo sur le PADD, d'articles de presse, de réunions publiques qui ont mobilisé au total 800 personnes, ou encore de la mise à disposition de documents dans chaque commune... Ainsi 365 demandes ont été formulées via les différents moyens d'échange dont plus de 70 % concernaient la constructibilité. Cette concertation a permis d'alimenter et de faire évoluer la réflexion tout au long de la procédure.

De nombreux échanges entre les élus et les partenaires institutionnels se sont également déroulés tout au long de la procédure (4 ateliers thématiques en phase diagnostic ayant rassemblé 250 personnes, 5 ateliers pour préparer le PADD, 5 forums agricoles, 1 séminaire agricole, des séminaires et ateliers habitat et mobilité...). Cinq réunions ont permis de réunir les personnes publiques associées et consultées aux différentes phases clefs de la démarche (sur le PADD le 28 mai 2018, sur le dispositif réglementaire / OAP les 27 juin 2019 et 20 novembre 2020, avant l'arrêt de projet le 02 juillet 2021 et en vue de l'approbation pour évoquer les modifications au projet de PLUi le 08 novembre 2022) ; plusieurs autres réunions de travail thématiques ont permis de traiter de sujets ciblés. L'établissement des programmes d'orientations et d'actions sur les volets Habitat et Mobilité (POA), du règlement (graphique - le zonage et écrit) et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont fait l'objet de nombreux échanges entre les services d'Agglopolys et les communes et, ce, malgré le contexte sanitaire des années 2020 et 2021. Cinq versions du plan de zonage ont ainsi été partagées et de multiples séances de travail ont été organisées pour l'établissement des OAP. Les personnes publiques ont été associées tout au long de la procédure ce qui a permis de relever les points de vigilance et d'ajuster les attentes des uns et des autres dans un processus itératif.

Le dispositif de gouvernance mis en place a permis aux services d'Agglopolys d'avancer sur l'élaboration du PLUi-HD de manière concertée et étroite avec les 43 communes. Le Comité de pilotage, présidé par le Président d'Agglopolys, intégrant les élus référents des 5 unités géographiques (relais et porte-paroles des élus communaux) et les vices-présidents d'Agglopolys intéressés, s'est réuni 29 fois notamment pour acter de l'avancement des études et coordonner les principes à mettre en œuvre à l'échelle intercommunale. 70 réunions par « unités géographiques » ont été l'occasion de traiter régulièrement les sujets à l'échelle des « bassins de vie » tandis que plus de 300 réunions communales ont permis de s'assurer de la prise en compte des spécificités locales tout en restant dans le cadre intercommunal. Enfin, 10 conférences des Maires ont donné lieu à des points d'étapes jusqu'à l'arrêt du projet le 25 novembre 2021.

2/ Les avis recueillis sur le projet de PLUi-HD

Après son arrêt en conseil communautaire le 25 novembre 2021 qui a été également l'occasion de tirer le bilan de la concertation, le projet de PLUi-HD a été soumis à l'avis des personnes publiques associées et consultées (PPA et PPC) ayant demandées à l'être, à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et à la Commission Régionale de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHH). Le dossier a été réceptionné par chacun d'entre eux entre le 03 et le 06 décembre 2021. Les avis rendus ont été joints à l'enquête publique. Ils sont tous favorables avec des observations ou des réserves. Certaines contributions constituent des avis techniques.

Quelques récurrences sont ressorties des avis rendus conduisant Agglopolys à renforcer, à compléter les justifications de ses choix ou encore à ajuster les règlements graphiques et écrits et/ou les OAP.

Ainsi, il est noté que le projet de développement d'Agglopolys est ambitieux, ce qui a conduit le Préfet et la CDPENAF à conseiller une plus grande maîtrise dans l'ouverture à l'urbanisation des zones, une plus forte densité de certains secteurs d'OAP et, enfin, que le besoin en foncier économique soit mieux démontré. Cette question de la densité est également portée par le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB), la chambre d'agriculture et la MRAe.

Une vigilance est également demandée sur les STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée), que ce soit dans l'avis porté par le Préfet, l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) ou celui de la CDPENAF, avec un souhait de réduction des périmètres au plus près des projets.

La MRAe et l'État recommandent de prendre en compte les dispositions du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI), non encore déclinés dans le Plan de Prévention au Risque Inondation (PPRI) Loire aval notamment.

Dans l'avis porté par l'État mais aussi celui de la MRAe et du SIAB une attention spécifique est demandée sur la thématique du paysage et de l'architecture réinterrogeant la localisation de certaines zones d'urbanisation futures et de STECAL, demandant d'intégrer des dispositifs réglementaires plus poussés ou de compléter les OAP.

Dans son avis, l'État souligne « l'importante démarche de concertation menée tout au long de l'élaboration du document et l'étroite association des services de l'État (...). Un document de bonne qualité. (...) qui traduit un projet stratégique proportionné aux enjeux du territoire (...) conformément au SCoT du Blaisois ». Il soulève « toutefois des points d'amélioration possibles » qui convergent avec l'avis de la CDPENAF sur la question de la maîtrise de la consommation d'espace, enjeu par ailleurs « bien intégré par le document (...) qui vise une diminution significative de l'ordre de 40 % (...) rejoignant ainsi les ambitions du SRADDET (...) ».

La CDPENAF donne un avis favorable sur les règlements des zones A et N sous réserve d'intégrer des modifications (pas de destination bureau en cas de changement de destination, encadrement plus strict des piscines et des abris animaux). Chaque réserve a fait l'objet d'un examen de la part d'Agglopolys, qui a conduit soit à des modifications, soit à des justifications plus étayées. La CDPENAF s'est prononcée défavorablement sur 5 STECAL.

L'INAO est favorable au projet sous réserve de remise en question de 4 STECAL et de 5 zones à urbaniser qui impactent des secteurs AOP/AOC cultivés ou non, directement ou parce que limitrophes.

La Chambre d'Agriculture souligne « une bonne prise en compte des enjeux agricoles (...) le réel effort de limitation de l'artificialisation et la qualité de ce document d'urbanisme, complet et ambitieux » et demande que quelques remarques soient toutefois prises en compte. Celles-ci concernent le règlement de la zone N et celui de la zone Ap, requestionnent des secteurs d'extensions urbaine et certains STECAL, se prononcent sur l'usage de l'outil Espace Boisé Classé (EBC), ou encore alertent sur la prise en compte des circulations agricoles.

L'avis de la MRAe met en avant la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Elle recommande de : revoir les objectifs de croissance et notamment de veiller à préserver de toute urbanisation les zones à enjeux paysagers ou environnementaux forts, de porter une attention particulière aux questions liées aux énergies, à la mobilité et au changement climatique. Plusieurs de ces recommandations ont permis d'ajuster le PLUi-HD (soit de justifier mieux, soit de compléter certaines pièces), toutefois quelques sujets pointés dans l'avis relèvent de dossiers connexes.

Le SIAB, en charge du SCOT, émet un avis favorable et joint des remarques. Il demande des justifications sur l'évolution des zonages couvrant les ZACOM (zones d'activités commerciales), des ajustements sur le règlement graphique des secteurs présentant une sensibilité environnementale (lisière de forêt, de ZNIEFF, présence de boisements...) ou paysagère (coupures vertes du SCOT) ou encore des compléments sur le règlement écrit afin d'améliorer la compatibilité avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et le SCOT.

Le CNPF/ CRPF (Centres Nationale et Régional de la propriété forestières) et la SNCF ne formulent pas d'avis. Le CRPF/CNPF souhaite juste qu'une mention soit ajoutée dans le PADD sur la question des forêts privées.

La CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) indique que « le projet reçoit globalement [son] accord ». Elle indique un souhait de rendre constructible le « triangle de Fossé » et l'aménagement d'un second échangeur autoroutier au nord-ouest de Blois.

Le Conseil Départemental émet plusieurs demandes en faveur d'un second échangeur autoroutier au nord-ouest de l'agglomération, de la mise à jour des emplacements réservés liés au projet de contournement de La Chaussée Saint-Victor, d'un projet de ferme photovoltaïque sur le site de l'aérodrome du Breuil, et de la desserte du projet « nouvel Hôpital ». Des demandes concernent également le volet mobilité alternative.

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) donne lui aussi un avis favorable sur le volet qui le concerne. Le scénario de reconquête des logements vacants a été salué ainsi que la manière dont la question des gens du voyage a été traitée. Le CRHH souligne la nécessité pour Agglopolys de veiller à ce que la production de logements réponde bien aux besoins, notamment sur les petits logements dans les communes rurales.

Les 43 communes d'Agglopolys ont également été invitées, comme le veut la procédure, à se prononcer sur le projet de PLUi-HD arrêté. Tous les avis ont été favorables (32 avec des observations). La majorité des remarques consistait à signaler des erreurs de localisation de prescriptions et à demander à Agglopolys d'étudier la possibilité d'en ajouter (patrimoniales, paysagères, fonds de jardin, emplacements réservés), de réduire une contrainte, de modifier le type de zone urbaine ou à urbaniser, de rectifier un classement de zone A en N et inversement, de modifier la densité dans des secteurs d'OAP, ou de clarifier certains points du règlement. Quand ces observations sont concordantes avec celles des personnes publiques associées, et/ou contribuent à améliorer la compatibilité du PLUi-HD au SCOT et ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD et du dossier présenté à l'enquête publique, elles ont conduit à des modifications. La plupart concernant donc les règlements graphiques et les OAP.

Ces avis et observations formulées avant enquête publique ont fait l'objet de premières réponses dans le cadre d'une notice jointe à l'enquête publique (pièce 4.3 du dossier administratif de l'enquête) afin par ailleurs que le public puisse prendre connaissance d'éventuelles évolutions envisagées pour le dossier approuvé. Certains avis et demandes ont nécessité des investigations complémentaires et l'attente des conclusions de l'enquête publique ; la notice en réponse aux avis a donc été mise à jour pour l'approbation du dossier et jointe en annexe à cette délibération, elle relève ainsi les modifications portées au dossier, issues de ces avis.

Durant cette phase, entre l'arrêt de projet et l'approbation, de nouveaux échanges ont pu avoir lieu avec les PPA, des réunions en bureau communautaire ont permis de livrer des informations et précisions concernant le recueil des avis et la mise à enquête publique. Trois conférences des maires ont été l'occasion de présenter les avis reçus et de faire la synthèse de l'enquête publique.

3/ De L'arrêt de projet à l'approbation : l'enquête publique, déroulement et résultats

L'enquête publique s'est déroulée du 16 mai 2022 au 24 juin 2022. Elle a été conduite par une commission d'enquête présidée par Roland Lessmeister assisté de messieurs Martin Leddet et Pierre Tonnelie désignés par le tribunal administratif d'Orléans. Elle consistait en une enquête publique unique portant également sur le projet de zonage d'assainissement intercommunal et l'abrogation des neufs cartes communales en vigueur sur le territoire d'Agglopolys. Les dossiers étaient consultables dans huit lieux d'enquête en format papier et sur poste informatique (Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat au 34 rue de la Villette à Blois, mairies de Cour-Cheverny, Candé-sur-Beuvron, Vineuil, Villebarou, La Chapelle-Vendômoise, Herbault et Veuzain-sur-Loire). Sur ces lieux, un registre papier permettait également de consigner les remarques. Un site dédié avec registre dématérialisé était également mis en place ainsi qu'une adresse mail spécifique. Disponible 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, le site du registre dématérialisé offrait à chacun la possibilité de consulter ou télécharger les pièces du dossier et d'accéder à une carte interactive lui permettant, avec recherche par adresse ou coordonnées cadastrales, de repérer notamment la zone du règlement graphique du PLUi-HD à laquelle le terrain objet de la recherche était rattaché. Le site du registre dématérialisé a enregistré 1708 visites « uniques » et 2805 visionnages ; il était aussi possible d'y accéder directement via le site d'Agglopolys.

Trente (30) permanences ont été menées par la commission, réparties sur les huit lieux d'enquête. Lors de ces permanences, 327 personnes ou groupes se sont présentés.

Le dossier d'enquête était composé des pièces de chacun des trois projets soumis à l'enquête et d'un dossier administratif réunissant : l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, les délibérations liées au PLUi-HD et le bilan de la concertation, la présentation et composition du dossier arrêté du PLUi-HD, les avis rendus et les réponses aux avis (notice évoquée ci-avant), les éléments liés au projet de zonage d'assainissement, les

éléments liés au dossier d'abrogation des cartes communales (délibérations). Un mode d'emploi du PLUi-HD complétait également le dossier.

A l'issue de l'enquête, la commission d'enquête a dégagé 8 thèmes dans son procès verbal remis le 4 juillet et a exprimé le souhait qu'Agglopolys puisse, à la fois, commenter ces thèmes et apporter une réponse individuelle ou de manière groupée à l'ensemble des observations reçues (550). Le mémoire en réponse en date du 19 juillet 2022 établi par Agglopolys a répondu à ces requêtes et a été intégralement joint au tome 3 du rapport d'enquête.

Le rapport d'enquête a été remis le 9 septembre 2022 à Agglopolys et mis en ligne sur son site internet (<https://www.agglopolys.fr/3545-enquete-publique.htm>), sur celui du registre dématérialisé (<https://www.registredemat.fr/plui-agglopolys/rapport>) et déposé en format papier dans les huit communes lieux de l'enquête publique où il restera mis à disposition du public pendant un an. Ce rapport est composé de quatre tomes. Les trois premiers constituent le rapport d'enquête (les conditions et le déroulement – l'analyse des observations du public – les annexes) et le dernier tome comporte les trois conclusions et les trois avis portant sur les trois objets de l'enquête publique.

Le tome 1 du rapport d'enquête répertorie les pièces soumises à l'enquête, expose brièvement l'objet de ces pièces composant le PLUi-HD et un rapide avis sur leur contenu. Les éléments d'analyse sont repris et étayés dans le tome 4 du rapport d'enquête. Il est indiqué que le dossier d'abrogation des cartes communales « *informe correctement le lecteur (...)* » et conclut que « *Les documents présentés à l'enquête sont globalement de bonne qualité dans leur ensemble et ont nécessité un travail important* ». Ce tome 1 fait la synthèse des avis reçus sans analyse ni commentaire de la part de la commission ; toutefois la commission s'appuie sur certains de ces avis pour commenter les observations du public dans le tome 2. Il énonce les conditions de préparation et de déroulement de l'enquête en renvoyant vers les « preuves » rassemblées dans le tome 3. Il est précisé que chacun a pu s'exprimer librement et selon différentes manières.

Le tome 2 rassemble la synthèse des 550 observations émises durant l'enquête, les explications et/ou les réponses d'Agglopolys et l'analyse qu'en a fait la commission d'enquête. Il fait état de 327 personnes ou d'associations reçues lors des permanences. Sur les 550 observations du public qui ont été consignées :

- 186 émanent des 8 registres papiers, dont 94 lors des 30 permanences,
- 38 ont été reçues par courrier,
- 326 ont été déposées sur le registre dématérialisé directement ou par transfert du mail dédié (59 %).

95% de ces observations concernaient le projet de PLUi-HD et 5 % le projet de zonage d'assainissement intercommunal ; aucune n'a été déposée sur l'abrogation des cartes communales.

30 % des observations étaient des demandes de particuliers ou professionnels visant à rendre constructible leurs terrains.

Cinq sujets, ont fait l'objet de plusieurs observations, auxquelles la commission a répondu au travers d'une réponse unique, pouvant prendre la forme de « recommandations » à l'attention d'Agglopolys :

- 15 % (plus de 80) des observations (sans compter les pétitions) étaient relatives à la « *perception du projet de PLUi-HD à Saint-Sulpice-de-Pommeray* » remettant en question deux secteurs de développement, Les Bourmaines et Les Gayets, faisant ainsi miroir à l'avis de PPA. Sur ce secteur, le PLUi-HD a donc été modifié pour tenir compte à la fois des observations du public, de l'avis de la commission d'enquête publique, des PPA et de la commune dans sa délibération. Cette modification conduit au maintien du potentiel d'urbanisation en imposant toutefois un contrôle strict du rythme d'ouverture des zones à urbaniser.

- 6 % (une trentaine) des observations concernaient une demande de retrait des emplacements réservés mis en place pour aménager et rendre accessible les bords de la Cisse sur les communes de Saint-Sulpice-de-Pommeray et Saint-Lubin-en-Vergonnois. Sans être supprimés, les projets étant bien inscrits dans les objectifs de développement, des ajustements de ces emplacements réservés ont été réalisés pour tenir compte de l'avancée des réflexions depuis l'arrêt du projet de PLUi-HD et aussi des acquisitions réalisées. La commission a recommandé d'être vigilant sur la question des emplacements réservés en général.

- 4 % des observations (une vingtaine) ont concerné le projet de Valencisse et notamment, outre le zonage d'assainissement, des questionnements sur les OAP du Clos du-Prieuré et de Lattre de Tassigny et sur des emplacements réservés. Les justifications apportées par Agglopolys pour ces secteurs d'OAP n'ont pas soulevé de remarques de la part de la commission.

- moins de 3 % des observations (15 demandes sans compter les signataires de pétitions) avaient pour objet le maintien des jardins familiaux sur le site de Frileuse à Blois couvert par une OAP. Le PLUi-HD poursuit en effet le projet porté par le PLU communal en vigueur depuis 2013 et prévoit de relocaliser ces jardins familiaux plus au Nord, dans le secteur de Villiersfins (secteurs Nj prévus à cet effet). Pour les raisons expliquées dans le mémoire en réponse au PV de la commission d'enquête, l'OAP affichera explicitement la possibilité d'aménager une parcelle de jardin partagé, sans pour autant remettre en cause les projets de développement de ce secteur stratégique de la ville de Blois qui permet de répondre aux objectifs de renouvellement urbain.

- environ 2 % (13 demandes) ont concerné le quartier du Tertre à Cour-Cheverny (sur un STECAL pour de l'hébergement insolite et le classement du hameau Bourrellière-Tertre en zone U). Après réexamen de la configuration du secteur et prise en compte des chantiers démarrés, il a pu être classé en zone U. Le STECAL dit du « tertre » pour de l'hébergement insolite est maintenu et légèrement redimensionné pour garantir un projet de taille raisonnable.

Les autres observations se répartissent entre des demandes d'évolution du règlement écrit ou de contenu d'orientation des OAP sectorielles à dominante d'habitat, de requestionnement de secteurs de projet dans leur localisation ou périmètre (zone économique Nord-Est pour 8 observations, ...), d'ajouts ou de corrections de repérages patrimonial, paysager ou de changements de destination, de requestionnement de l'utilité de certains emplacements réservés (en plus de celles qui concernaient la Cisse et Valencisse), d'explications ou de confirmations.

90 % des réponses faites par Agglopolys aux observations dans le cadre du mémoire en réponse au procès-verbal (annexé au tome 3 – reprises dans le tome 2) n'ont pas reçu d'avis contradictoire de la commission d'enquête. Les observations ayant reçu un avis contradictoire ont fait l'objet d'un nouvel examen et une nouvelle réponse ou justification a été apportée qui est annexée à cette délibération (annexe 3).

Le tome 4 rassemble trois conclusions et avis indépendants pour les trois objets de l'enquête. Sur l'abrogation des cartes communales, l'avis est favorable « sous réserve que les abrogations n'interviennent qu'à partir de l'approbation définitive » du PLUi-HD. Sur le PLUi-HD, les conclusions préalables à l'avis complètent parfois les éléments soulignés dans le tome 1 comme succincts, manquants ou de qualité insuffisante. Certains de ces points ont ainsi fait l'objet de compléments et d'améliorations pour l'approbation du dossier. Ces conclusions aboutissent à un avis favorable avec cinq réserves qui ont été prises en compte pour finaliser le dossier de PLUi-HD de la manière suivante (compléments en annexe 4):

Réserve n°1 Sur les zones agricoles enclavées : « L'examen des plans de zonage met en évidence la présence de zones agricoles enclavées au sein soit du tissu urbain existant, soit par le positionnement retenu pour certaines OAP. Outre les difficultés inhérentes liées aux conditions d'exercice d'une activité agricole effective (problématique de l'accès au travers de secteurs déjà urbanisés et des manœuvres sur site des machines agricoles, marges de recul imposées par la réglementation sanitaire vis-à-vis des zones d'habitat), la taille réduite de ces secteurs peut laisser craindre que ceux-ci ne soient pas réellement exploités et qu'à court terme, ils se transforment en friches ».

La réserve porte sur quatre secteurs dont la situation a été précisément réexaminée au regard du PADD, de la jurisprudence et de l'équilibre du PLUi-HD.

A Herbault, la zone A située au sud-ouest de la zone 1AUv « Gâtines » a été reclassée en zone 1AU concomitamment à la réduction de la dite zone 1AUv affichée à l'arrêt de projet.

Suite à une étude de sol complémentaire effectuée sur la parcelle classée en A, la zone 1AUj de la Gare de La Chapelle-Vendômoise est confirmée telle qu'elle a été proposée à l'enquête publique, elle est toutefois basculée en zone Naturelle N.

Concernant le site de Candé-sur-Beuvron (La Pièce du Cimetière) le classement prévu en A de cet espace accessible par trois côtés n'est pas modifié eu égard à la taille importante de la zone, mais également du fait qu'elle se trouve actuellement exploitée.

Pour Cormeray, la commission demande un reclassement en UJ3 ou 1AUj d'un site classé en N dans le PLU en vigueur et en A dans le projet de PLUi-HD. Agglopolys considère que cet espace de presque 2 ha, difficilement accessible et situé en cœur de bourg doit être préservé comme « poumon vert » ; il est toutefois entendu que son maintien en zone A peut être réinterrogé du fait de son enclavement. Il est donc reclassé en zone N dans le PLUi-HD.

Réserve n°2 sur la correction du règlement graphique (document 3-2) : « Le déroulement de l'enquête publique a permis de mettre en évidence un certain nombre d'insuffisances, rendant difficile l'usage du règlement graphique particulièrement pour les personnes non initiées. L'application informatique a permis de compenser ces insuffisances. Cependant, considérant que seule la version papier reste opposable aux tiers, les plans de zonage et autres documents graphiques doivent faire l'objet d'une réelle amélioration »

Les noms de lieux-dit, les noms de quelques axes routiers ont été ajoutés. La légende des zones à urbaniser a été adaptée. La production de cartes au 2000ème sur les centres-bourgs permet de mieux lire les informations sur ces secteurs. Les cartes de zonage du stationnement, produites en A3 à l'arrêt de projet sont réalisées au format A0 à l'échelle 5000ème. Il est précisé que la dématérialisation du droit du sol implique une mise en ligne obligatoire du PLUi-HD sur le Géoportail de l'Urbanisme ; cela implique de fait l'existence d'une cartographie précise, dynamique avec possibilité de recherche à l'adresse et à la référence cadastrale accessible à tous. En outre, comme pour l'enquête publique, Agglopolys rendra rapidement accessible le règlement (graphique et écrit) via une cartographie dynamique mise en ligne sur son site internet.

Réserve n°3 sur la correction de l'article 10 du règlement à propos de l'assainissement des eaux usées : « Considérant que le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit constituer la norme de

référence pour les constructions réalisées en zone urbaine denses, sauf dérogation dûment justifiée, l'obligation de raccorder une construction au réseau d'assainissement collectif doit s'imposer pour les zones Ui1 - Ville intense, Uv1 - Coeur de village, Uj1 - Jardins resserrés, Up - Zone urbaine de projet, UA1 - Grand parc ou site industriel et UC1 - Grand parc commercial. Pour chacune de ces zones, la rédaction de l'article 10.3.1 du règlement d'urbanisme (document 3 -1) doit être modifiée en conséquence ».

La rédaction de l'article 10 est bien conforme au L.2224-10 et R.2224-10 et R2224-6 du CGCT.

Il faut distinguer l'obligation de raccordement de l'obligation de desserte. Il est exact de considérer que le raccordement est obligatoire en cas de desserte (sauf dérogation dûment justifiée), mais l'obligation de desserte n'existe que dans les « agglomérations d'assainissement de plus de 120 kg DBO5/j (environ 2000 habitants) ». Cette notion d'« agglomération d'assainissement » n'est pas liée au zonage du PLUi-HD (pas de relation avec le type de zone U). Le tracé de la limite de la zone d'assainissement collectif est à la discrétion de l'autorité compétente dans les respects des règles légales et réglementaires issues du CGCT et du code de la santé publique.

Sur les zones Ui1, Uv1, Uj1, Up, UA1, UC1, Agglopolys fait donc ce choix d'inclure dans le zonage d'assainissement collectif uniquement les zones desservies et celles qu'elle compte desservir à court terme (ce court terme étant l'échéance du PLUi-HD), après avoir fait une étude technico-économique.

Sur ces 6 zones, environ 90,5 % de la surface est inclus dans le zonage d'assainissement collectif :

	% de la zone en assainissement collectif
Ui1 - Ville intense	97,6
Uv1 - Coeur de village	91
Uj1 - Jardins resserrés	88
Up - Zone urbaine de projet	98,9
UA1 - Grand parc ou site industriel	94,5
UC1 - Grand parc commercial	93,6

L'assainissement collectif dans ces 6 zones est donc bien la « norme » (en particulier en zone Ui1 – ville intense où quasiment 98% de la zone est en assainissement collectif) et des contraintes technico-économiques viennent justifier que certains secteurs soient en Assainissement Non Collectif (ANC).

Réserve n°4 sur les entreprises installées sur les zones d'activités : « (...) Rétablissement de l'intégralité des sites Décathlon (Villebarou), Créa-Invest (Herbault) et Affinity (La Chapelle-Vendômoise) dans la configuration initiale de la zone, telle qu'elle figure dans les documents d'urbanisme à ce jour, sans qu'aucune contrainte nouvelle supplémentaire par rapport au droit à construire, n'y soit associée. Maintien de la zone 1AU1 délimitée pour l'extension de l'entreprise Innothera à Valloire-sur-Cisse telle que prévue au projet de PLUi-HD. La rédaction de l'OAP couvrant la parcelle ZH 18 doit être complétée par des dispositions précises (hauteurs limitées, traitement des façades, environnement paysager etc ...) visant à limiter l'impact du projet d'extension sur les perspectives du site UNESCO. »

La zone 1AU « Couratière » à Villebarou couvrant le site Décathlon est réintégrée tel que demandé, dans la mesure où, par ailleurs, cela correspond au périmètre de la ZACOM du SCOT.

Les zones Affinity et Innothera sont maintenues dans les dimensions prévues à l'arrêt de projet, correspondant à la demande de la commission d'enquête. L'OAP du site Innothera est complétée de dispositions visant à sa bonne insertion paysagère.

Pour le site propriété de Créa Invest à Herbault, la demande ne peut être satisfaite dans la mesure où une zone humide est identifiée sur le secteur. Le PADD prévoit la protection des zones humides. La préservation des zones humides est en outre d'intérêt général.

Réserve n°5 sur l'identification des grandes structures d'hôtellerie de plein air : « L'identification des grandes structures d'hôtellerie de plein air définies comme étant des STECAL semble incohérente. Dans la plupart des cas, ces entreprises présentent une densité de leurs installations qui est largement supérieure à celle des zones urbaines. La commission demande la requalification des campings présentant une grande capacité d'hébergement sous une identification spécifique (UT par exemple), la notion de STECAL dans les zones N ou A devant être réservée aux hébergements touristiques de capacité réduite ».

Le maintien en zone N indicée pour les campings existants (NCa) et leurs extensions (Np1) qui sont des espaces proposant majoritairement des emplacements pour des hébergements légers de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ou pour du camping en toiles et une minorité de constructions pour l'accueil et les sanitaires est souhaité par la collectivité mais également par les PPA (avis favorable CDPENAF sur les Np1 de Valloire-sur-Cisse et Veuzain-sur-Loire et demande de transformer le AUt de Mesland en STECAL). Un classement en zone Urbaine de ces espaces n'est pas retenu, eu égard au type d'occupation et d'usage prévus où les constructions, au sens du code de l'urbanisme, doivent rester minoritaires.

4/ La prise en compte des avis des PPA, PPC et communes avant enquête publique, des observations du public et des avis et conclusions de la commission d'enquête : les modifications

Les avis recueillis sur le projet de PLUi-HD arrêté ainsi que le rapport d'enquête et les conclusions et avis ont fait l'objet de présentations lors de trois conférences des Maires les 8 avril, 17 juin et 30 septembre 2022. Ils ont permis d'apporter des modifications au PLUi-HD qui n'ont pas conduit à modifier le PADD et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet porté à l'enquête publique. L'annexe n°2 à cette délibération recense ces avis et les réponses apportées, dont celles qui ont conduit à des modifications. Egalement cet annexe récapitule les observations issues de l'enquête publique qui ont impliqué des évolutions du dossier.

Ainsi, en compléments des évolutions mentionnées plus haut, les modifications ont consisté à :

- gagner en clarté globale : ajout de sommaires, ajouts de phrases pour faire le lien entre les pièces, changement de dénominations (exemple « OAP sectorielle mixte » est devenu « OAP sectorielle à dominante d'habitat »), harmonisation des termes utilisés entre les différentes pièces opposables aux autorisations d'urbanisme, améliorations de mise en forme selon les pièces, etc.
- corriger des erreurs matérielles, mettre à jour ou compléter des données : modification de définitions, de noms de commune, de numéro de pièce, ajouts au tableau d'emplacement réservé, mise à jour du fond cadastral (MAJIC III millésime 2022) et des données dans le rapport de présentation, les annexes, les fonds de plans, etc.
- ajuster le dispositif réglementaire pour améliorer la compatibilité avec le PADD avec le souci de s'ajuster au mieux avec les attentes formulées et sans jamais perdre de vue l'équilibre global du projet porté à enquête publique.

Notamment, les modifications les plus notables sont :

Des compléments ont été apportés dans le rapport de présentation et spécifiquement sur :

- l'analyse des capacités de densification des zones d'activités existantes (le potentiel) ;
 - le renforcement des justifications sur les zones économiques, les STECAL, les OAP, les densités ;
 - l'actualisation des données de l'état initial de l'environnement (sur la ressource en eau mises à jour, clarifiées et complétées, sur la trame noire, ...) ;
 - la consommation d'espace mise à jour conformément au code de l'urbanisme, et l'apport de précisions et clarifications de ce qui a été pris en compte dans les calculs ;
 - l'évaluation environnementale, complétée avec les éléments d'information manquant sur les STECAL et mis à jour selon les modifications mineures apportées aux autres pièces du dossier ;
- Ces évolutions ne remettent pas en cause les conclusions de l'évaluation environnementale.

Sur le règlement écrit, des précisions ou assouplissements ont été réalisés, comme :

- l'amélioration de l'écriture de certaines règles (précision de la règle de hauteur pour l'extension des constructions existantes) ou leur présentation (mise en forme), suppression des doublons, etc., sans en changer le sens dans un souci de meilleure compréhension (articles 1 et 2 des zones A et N, disposition concernant les périmètres de mixité aux articles 1 et 2 des zones U, article 5 sur les toitures et terrasses en zone UV...);
- l'assouplissement de règles pour permettre l'adaptation aux sites mais aussi l'évolution des bâtiments existants en vue de répondre aux enjeux énergétiques, exemple sur : l'implantation en limite de voie et emprise publique des modèles façade et pignon sur rue, la surélévation des bâtiments existants et protégés (donc autorisée), assouplissement du 5.2.1, 5.2.2 et 5.2.3 concernant la tonalité des enduits, pour les travaux sur les clôtures existantes, la possibilité d'avoir des murs entre les zones économiques et les terrains avec habitation ;
- la correction d'oublis manifestes révélés par la rédaction d'autres articles et/ou présence sur le règlement graphique (ajout de règles d'emprise au sol pour Ari, d'un 7.2 en zone Up, rajout du Uj3* dans le caractère de zone)
- l'ajustement des terminologies des éléments du patrimoine bâti et paysager pour correspondre exactement à la légende du règlement graphique, la suppression de la zone 1AUt liée au camping de Mesland devenue Np1 ;
- l'ajout de règles qui permettent d'améliorer la compatibilité avec le SCOT, le PCAET ou le PADD ou d'améliorer la qualité, comme suggéré notamment dans les avis des PPA : obligation de plantation sur les espaces laissés libres de plus de 500m², implantation des abris animaux à 50 mètres de la construction principale en zone N, ajout de règles pour permettre des formes plus qualitatives des aires de retournement des voies en impasse (articles 9) ou encore de traitement plus qualitatif des bassins d'eau apparents (articles 10), reprise de règles de certaines ZAC dans des secteurs UP pour garantir une qualité bâtie et la préservation du patrimoine et du paysage (Up2 notamment) ;
- dans le lexique : complément et clarification de certaines définitions (aménagement léger, caravane dont stationnement et installation, renouvellement urbain, toiture à un pan, espace de pleine terre, matériaux imperméables).

Sur le règlement graphique, il s'agit (en plus de ce qui a été décrit pour prendre en compte les réserves émises par la commission d'enquête) :

- de mettre à jour (ajuster ou supprimer) des emplacements réservés (ER), le tableau listant ces ER ayant donc été mis à jour en conséquence) :

- * retrait ou redimensionnement à la baisse si les acquisitions ont été réalisées, si une étude complémentaire en a révélé l'inutilité, le projet a été abandonné entre l'arrêt et l'approbation (exemples à Fossé, Saint-Lubin-en-Vergonnois, Mesland, Valencisse), etc.

- * d'ajouter ou d'étendre quelques emplacements réservés pour des projets d'intérêt général avérés comme celui du contournement routier de La Chaussée Saint-Victor porté par le conseil départemental

- d'ajouter des éléments de paysages ou écologiques oubliés et signalés par les communes dans leur avis et par les particuliers, dans la mesure où ils répondent bien à la logique retenue pour l'ensemble d'Agglopolys et améliorent la compatibilité avec le PADD sans pour autant impacter considérablement l'usage des terrains où ils se situent. Ainsi les tableaux listant ces éléments ont été mis à jour (à noter que pour les bâtiments patrimoniaux à protéger et les ensembles patrimoniaux à protéger, les tableaux renvoient à l'ensemble des références cadastrales de chaque bâtiment). Un tableau sur le petit patrimoine a été ajouté qui comporte, en plus des références cadastrales, deux colonnes permettant de localiser précisément l'élément repéré même si ce dernier est situé sur l'emprise publique.

- de réajuster le tracé des zones de manière non significative à l'échelle d'Agglopolys mais qui permet de répondre aux avis des PPA, des communes et de tenir compte des observations du public sans perdre de vue la compatibilité avec le PADD et sans remettre en cause l'économie générale du projet arrêté. Il a s'agit notamment de :

- * ajuster la zone 1AUA2 de l'Ardoise à Cour-Cheverny ce qui permet entre autre d'éviter une zone humide.

- * transformer la zone 1AUt pour l'extension du camping en Mesland (9 ha) en STECAL Np1.

- * ajuster des STECAL au plus proche des besoins des projets : 18 STECAL ont été réduits. L'enquête publique a permis de réinscrire le périmètre correspondant à l'arrêté préfectoral d'exploitation de la carrière à Averdon en secteur Ari, projet qui avait fait l'objet d'avis favorables notamment de la CDPENAF, lors de la procédure préalable à la prise de cet arrêté.

- * réajuster la zone Ap à Valloire (Seillac), Valaire, Monteaux pour permettre plus de souplesse dans l'évolution des sites d'exploitation mais en restant câlés sur les vues du SCOT.

- * basculer les trois hameaux de la Butte de Carthage et Quenaudière à Valloire, le Tertre à Cour-Cheverny en zone constructible U.

- * basculer des terrains classés en A ou N à l'arrêt de projet en zone U ayant fait l'objet d'un début de chantier et notamment lorsqu'ils sont en situation de dents creuses ou continuité d'enveloppe urbaine (ou faisant parti d'un ensemble bâti pouvant être qualifié de hameau constructible).

- * transformer des terrains classés en A ou N à l'arrêt de projet en zones 1AU économique (Bois Blanc à Veuzain) ou U économique (Couratières à Villebarou) qui doivent permettre de répondre aux besoins économiques ou en zones 2AU pour l'habitat à Landes-le-Gaulois et Pinaudière aux Montils (la zone 1AU est basculée en 2AU et légèrement augmentée dans cette commune pôle relais)

- * modifier les types de zones U sur des quartiers notamment des communes de Blois, La Chaussée Saint-Victor, Vineuil, Cour-Cheverny.

- * modifier les zones à urbaniser à dominante habitat : à Saint-Sulpice-de-Pommeray, Chailles, Valencisse (Chambon-sur-Cisse) et Herbault à surface constante (cf ci-avant point 3 et 4), Saint-Sulpice-de-Pommeray (Les Bourmain en 2AU), Les Montils (Pinaudières en 2AU).

- * mettre à jour le zonage A et N en fonction de derniers usages (passer du A en N et inversement comme à La-Chapelle-Vendômoise, Cormeray, Valloire, Cour-Cheverny).

- * réajuster les périmètres des OAP « optimisation » des communes de Monthou-sur-Bievre et Chaumont-sur-Loire.

Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, il a été procédé notamment à des modifications de :

- forme pour améliorer l'information sur le contexte et faciliter le lien entre les différentes pièces du PLUi-HD à consulter (ajout d'un encart récapitulant les prescriptions s'appliquant en plus du PLUi-HD tel que le PPRi, risque argile, ...).

- l'expression des objectifs de densité dans les OAP à dominante habitat, notamment du cœur d'Agglomération (Blois, La Chaussée Saint-Victor, Ménars), ou de pôle relais (Veuzain-sur-Loire) pour permettre des projets plus denses là où les études révéleront que cela est pertinent. Ces évolutions impactent peu le potentiel de logements et ne remettent donc pas en cause le projet de PLUi-HD tel qu'arrêté en novembre 2021.

- améliorations, précisions, compléments pour préciser ou expliquer le contexte et clarifier le parti d'aménagement ou pour intégrer des dispositions visant à garantir la prise en compte d'un milieu sensible tel que la zone UNESCO, la proximité d'un monument, d'un espace naturel sensible (Innothéra, VUE, ...).
- modifications de certains schémas pour prendre en compte les dernières évolutions de contexte ou les réflexions signalées dans les avis communaux ou lors de l'enquête publique, ou encore pour améliorer la prise en compte du paysage suite aux avis des PPA
- ajouts, suppressions, modifications des OAP lorsque les zones 1AU ou U ont vu leur périmètre modifié (pour l'habitat concernant les secteurs en extension urbaine : Saint-Sulpice-de-Pommeray, Valencisse, Les Montils, Herbault, Chailles, et les secteurs en optimisation foncière : Monthou-sur-Bievre, Chaumont-sur-Loire / pour l'économie : Cour-Cheverny, Villebarou, Veuzain-sur-Loire) ou encore ajout sur les programmes de logements à Cheverny pour répondre aux objectifs de mixité.
- correction des indications des zonages appliqués sur les secteurs couverts par les OAP.
- l'OAP échancier ouverture à l'urbanisation introduite par la loi Climat résilience a été mise à jour (les zones passées en 2AU, les zones supprimées et celles qui les remplacent, ...). Cet outil, dont le rôle a été renforcé par la loi Climat Résilience, va permettre de répondre à la préoccupation de la régularisation des ouvertures à l'urbanisation qui ressort des avis de l'État et de la MRAe notamment.
- les schémas des OAP économiques ont en outre été améliorés pour une meilleure lisibilité, sans en modifier le sens.

Sur les OAP thématiques et les POA (Programmes d'Orientations et d'Actions), les évolutions consistent notamment à :

- l'OAP thématique paysage Val de Loire a été clarifiée pour expliquer comment elle s'inscrit dans le PLUi-HD et des compléments y ont été apportés pour gagner en qualité, selon les avis de plusieurs PPA (ajouts de 2 vues emblématiques, ajout d'élément pour la prise en compte des vues ordinaires identifiées au SCOT).
- sur l'OAP transition écologique et paysage la mise en page a été revue pour une meilleure lecture et des précisions ont été faites sur, par exemple, la construction dans la pente.
- sur l'OAP Habitat-mixité-diversité, les suggestions demandées par les communes de Blois, Villebarou ou encore Cour-Cheverny dans leurs avis ont été intégrées pour permettre des opérations 100 % accession à Blois, pour éviter l'effet de seuil de 1000 m² favorisant la mixité des opérations de logements, et enfin pour renvoyer vers les OAP sectorielles pour les contextes spécifiques.
- sur l'OAP et le POA mobilité, les clarifications et corrections d'informations suggérées dans les avis des PPA ont été apportées telles que indiqué dans la notice en réponse à ces avis.

Sur les Annexes : Il a été procédé à des modifications de forme afin de garantir une meilleure lisibilité de cette pièce du PLUi-HD (ajout de sommaires, agrandissement et décomposition de la carte des servitudes d'utilités publique, mises à jour comme : le PPRI Blois-Chailles-Saint-Gervais-la-forêt- Vineuil remplacé par la version approuvée fin 2021, le zonage d'assainissement approuvé le 18 novembre 2022, les SIS, ...) et à l'ajout d'informations (carte aléas pour repérer les hauteurs d'eau supérieures à 1mètres qui serviront à définir les dispositions du PPRI Loir Aval, droit de préemption urbain instauré par la délibération du 29 novembre 2022, mise à jour du zonage d'assainissement approuvé le 18 novembre 2022, ...).

Le PADD n'a pas été modifié.

Ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet et ont permis de prendre en compte les réserves de la commission d'enquête, des avis des PPA, PPC et communes et des observations du public.

- ainsi l'axe 1 du PADD n'est pas remis en question (les objectifs de productions de logements ne sont pas remis en cause, les équilibres de répartitions de la croissance démographique restent compatibles avec ceux fixés, la diminution de la consommation reste de près de 40 %, la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine est confirmée, les dispositions liées à la mobilité restent constantes)
- les modifications apportées ne modifient pas le projet de développement économique porté par l'axe 2 du PADD ni celui inscrit dans l'axe 3 de structuration du territoire d'Agglopolys selon le rôle joué par chaque commune qu'elle soit en cœur d'agglomération, pôle relais ou équipé ou dite rurale.

Le dossier qui est présenté aujourd'hui est ainsi le résultat d'un travail partagé et concerté qui permet d'atteindre les orientations fixées pour Agglopolys tout en répondant aux grands enjeux nationaux qui s'imposent à la collectivité. Le PLUi-HD est composé de plusieurs pièces dont notamment :

- un rapport de présentation avec : un diagnostic pluridisciplinaire et des annexes, une synthèse des enjeux, un état initial de l'environnement, un rapport de justifications des choix et une évaluation environnementale,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- un Programme d'Orientation et d'Actions Habitat,
- un Programme d'Orientation et d'Actions Déplacement,
- un règlement écrit, un règlement graphique (le zonage), une liste des ER et des bâtiments repérés,
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques,

- des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles,
- des annexes (les servitudes d'utilité publique, les autres annexes réglementaires tels que les périmètres de projets -ZAC, PUP,...-, le droit de Préemption Urbain, les périmètres de protection L111-17, les réseaux de chaleur, le classement sonores des infrastructures, les bois et forêts du régime forestier, les secteurs d'information sur les sites et sols pollués, le règlement local de publicité, le périmètre Unesco, les zones de présomption de prescriptions archéologiques, les annexes sanitaires que sont les réseaux d'eau potable, déchets, assainissement, les annexes informatives tel que les atlas des zones inondables du Beuvron, du Cosson et de la Cisse, aléa retrait gonflement des argiles, carrières...).

L'ensemble des annexes à la présente délibération, dont le dossier de PLUi-HD ainsi que les avis des PPA/PPC et communes (dossier mis à enquête publique), les délibérations des communes concernées par l'abrogation de leur carte communale, et une synthèse du contenu du PLUi-HD étaient consultables dans leur intégralité par l'ensemble des membres du conseil avant la présente séance sur la plateforme Octopus, dans la docuthèque de l'espace Conseil communautaire. Dans ce même cadre de l'exercice de leur droit à l'information tel que reconnu par l'article L. 2121-13 du Code général des collectivités territoriales, les élus communautaires ont pu prendre connaissance du rapport d'enquête sur le site d'Agglopolys (<https://www.agglopolys.fr/3545-enquete-publique.htm>), et sur celui du registre dématérialisé (<https://www.registredemat.fr/plui-agglopolys/rapport>).

En définitive, l'élaboration du PLUi-HD croise bien les enjeux d'urbanisme, de biodiversité, de risques, de mobilité et de préservation du patrimoine, tel que cela était indiqué dans la délibération de prescription. Le PLUi-HD doit permettre la réalisation des grands projets communaux et intercommunaux tant en terme d'équipements, de développement économique que d'opérations d'habitat et offrir une qualité de vie au quotidien à tous les citoyens.

Ainsi,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment, son article L. 5216-5

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-23 à R. 104-25, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21;

Vu le code de l'environnement,

Vu les statuts et compétences de la Communauté d'agglomération de Blois,

Vu le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération Blésoise, approuvé le 12 juillet 2016,

Vu la délibération n° 2015-243 du 3 décembre 2015 par laquelle le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Plan de Déplacements Urbains (PDU) Programme Local de l'Habitat (PLH) et défini les modalités de la concertation,

Vu la délibération n° 2017-073 du 30 mars 2017 par laquelle les modalités de la concertation ont été précisées,

Vu la délibération n° 2021-098 du 27 mai 2021 par laquelle les modalités de la concertation ont été actualisées,

Vu la délibération n° 2015-244 du 3 décembre 2015 portant arrêt des modalités de collaboration entre Agglopolys et les communes membres,

Vu les délibérations n° 2017-021 du 9 février 2017 puis n° 2021-232 du 25 novembre 2021 par lesquelles il a été décidé d'appliquer les dispositions du livre 1^{er} du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur le 1^{er} janvier 2016 puis du 2 février 2020 (contenu modernisé du PLU),

Vu la délibération n° 2018-252 du 8 novembre 2018 prenant acte des débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Vu la délibération n° 2021-233 du 25 novembre 2021 arrêtant le projet de PLUi-HD et tirant le bilan de concertation,

Vu les avis favorables des 43 communes dont 32 avec des observations sur le projet de PLUi-HD,

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées, de la CDPENAF et de l'autorité environnementale sur le le projet de PLUi-HD,

Vu la délibération n°2021-234 du 25 novembre 2021 concernant l'abrogation des cartes communales des communes de Averdon, Champigny-en-Beauce, Coulanges, Françay, Monthou-sur-Bièvre, Santenay, Seillac, Valaire et Villefrancoeur,

Vu les délibérations des communes de Averdon, Champigny-en-Beauce, Coulanges, Françay, Monthou-sur-Bièvre, Santenay, Seillac, Valaire et Villefrancoeur lançant l'abrogation des cartes communales,

Vu l'arrêté n° AR2022AS0010T d'ouverture d'enquête publique unique relative à l'élaboration du Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (dit PLUi-HD) et projet de zonage d'Assainissement Intercommunal d'Agglopolys et Abrogation des cartes communales de Averdon, Champigny-en-Beauce, Coulanges, Françay, Monthou-sur-Bièvre, Santenay, Seillac, Valaire et Villefrancoeur,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 mai au 24 juin 2022,

Vu le rapport d'enquête publique et notamment les conclusions et avis de la commission d'enquête au projet de PLUi-HD et à l'abrogation des cartes communales de Averdon, Champigny-en-Beauce, Coulanges, Françay, Monthou-sur-Bièvre, Santenay, Seillac, Valaire et Villefrancoeur,

Vu les conférences des Maires du 08 avril, du 17 juin et du 30 septembre 2022 lors desquelles les avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête ont été présentés,

Vu le projet de PLUi-HD modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête tenu à la disposition du public,

Considérant l'exposé des motifs,

Considérant les réponses apportées aux avis des PPA ,PPC, CDPENAF, MRAe et des communes reportées dans le document « réponses aux avis des PPA et des communes » jointes en annexe,

Considérant les 550 observations du public auxquelles Agglopolys a répondu dans le cadre de son mémoire en réponse au procès-verbal de la commission d'enquête, porté en annexe du rapport d'enquête mis à disposition du public pendant 1 an (jusqu'en septembre 2023), et qui ont également fait l'objet d'un commentaire de la part de la commission d'enquête (tome 2 du rapport d'enquête sus-visé),

Considérant les nouvelles réponses apportées par Agglopolys aux observations pour lesquelles la commission d'enquête a émis un avis contradictoire à celui d'Agglopolys (annexe 3),

Considérant que les cinq réserves concernant le projet de PLUi-HD ont fait l'objet d'une réponse,

Considérant que les adaptations apportées au projet de PLUi-HD dans sa version arrêtée le 25 novembre 2021 ne modifient pas l'économie générale du projet initial de PLUi-HD et relèvent des avis PPA/PPC et des communes, des observations et du rapport d'enquête publique comme cela peut être constaté dans les annexes jointes.

Considérant que le PLUi-HD ci-annexé est prêt à être approuvé,

Considérant que la réserve de la commission d'enquête indiquant que l'abrogation des cartes communales ne devra intervenir qu'à partir de l'approbation définitive du PLUi-HD est levée par la formulation de la décision ci-après,

Proposition :

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- approuver le PLUi-HD d'Agglopolys, modifié pour tenir compte des avis et des résultats de l'enquête publique, tel qu'annexé dans toutes ses composantes,
- dire que les cartes communales des communes de Averdon, Champigny-en-Beauce, Coulanges, Françay, Monthou-sur-Bièvre, Santenay, Seillac, Valaire et Villefrancoeur seront abrogées dès lors que le PLUi-HD

sera exécutoire,

- dire que conformément aux articles R153-20, R153-21, R153-22 du code de l'urbanisme la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et dans les 43 communes, mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département ; elle sera également publiée sur le portail national de l'urbanisme conformément au R153-22,

- autoriser le Président à signer toutes les pièces nécessaires à cet objet,

La présente délibération et les dispositions résultant de l'élaboration du PLUi-HD ne seront exécutoires qu'après un mois suivant leur transmission au Préfet et accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus (la date pour l'affichage étant le 1er jour où il a été effectué).

Une fois exécutoire, le PLUi-HD pourra être consulté par le public sur le site internet d'Agglopolys, à la Direction de l'urbanisme et de l'habitat, ainsi que dans chacune des communes membres.

Liste des annexes :

- annexe 1 : tableau de synthèse des avis reçus
- annexe 2 : notice en réponse aux avis PPA, PPC et communes
- annexe 3 : tableau de synthèse des observations émises durant la phase d'enquête publique (extrait du mémoire en réponse au PV de la commission d'enquête) : ayant conduit à des modifications sur le projet - et celles ayant nécessité une nouvelle réponse
- annexe 4 : analyse des réserves
- le PLUi-HD (6 tomes)

Décision : Adopté à la majorité des votes exprimés

Votes contre : 2, Malik BENAKCHA, Joël RUTARD
Abstention : 4, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN,
Alain DUCHALAIS, Catherine LHÉRITIER, Gildas VIEIRA

Pour extrait conforme,

Le Président,

Certifié acte signé

Christophe DEGRUELLE

La secrétaire de séance,

Certifié acte signé

Michèle AUGÉ

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérécours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.



Direction de l'urbanisme et de l'habitat
Service Urbanisme réglementaire et planification

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT N° A-AR2023AS0023P

Objet : URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi - Mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le Président de la Communauté d'agglomération de Blois,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-43, L. 153-60, R151-51 à R.151-53 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article R.153-18 indiquant que la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, portant modification de l'article 5 des statuts de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, pour le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys en date du 29 novembre 2022 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°41-2023-01-019-00001 en date du 19 janvier 2023 portant création d'un secteur d'information sur les sols sur la commune d'Herbault ;

Vu l'arrêté préfectoral portant inscription au titre des monuments historiques de la maison dite de la Chancellerie à Blois en date du 19 décembre 2022 ;

Vu le document d'information sur les risques industriels (DIRI) concernant l'installation classée pour la protection de l'environnement de la société H.B FULLER sis allée Robert SCHUMAN du 8 septembre 2022 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°41-2021-10-29-0006 portant approbation de la révision du plan de prévention des risques d'inondation de la Loire sur les communes de Blois, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil du 29 octobre 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°01-4051 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondations de la Loire sur les communes de Candé-sur-beuvron, Chaumont-sur-Loire, Chouzy-sur-Cisse, Monteaux, Onzain, Rilly-sur-Loire et Veuves du 1^{er} octobre 2001 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°41-2022-10-014 prescrivant la révision de plan de prévention des risques d'inondation de la « Loire Aval » dans le département de Loir-et-Cher du 17 octobre 2022 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°02-0656 portant approbation du plan de prévention des risques inondations de la Loire sur les communes d'Avary, Courbouzon, Cour-sur-Loire, La Chaussée Saint-Victor, Lestiou, Maslives, Menars, Mer, Montlivault, Muides-sur-Loire, Saint-Claude-de-Diray, Saint-Denis-sur-Loire, Saint-Dyé-sur-Loire, Saint-Laurent-Nouan et Suèvres du 22 février 2002 ;

Vu l'arrêté de la préfète de la région Centre – Val de Loire, préfète coordonnatrice du bassin, du 15 mars 2022 approuvant le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 ;

Considérant qu'il est nécessaire de mettre à jour les annexes du PLUi-HD d'Agglopolys

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Agglopolys est mis à jour à la date du présent arrêté pour intégrer et tenir compte de :

- la liste des annexes des Servitudes d'Utilité Publique pour les communes de Blois, Cellettes, Chailles, Champigny sur Beauce, La Chaussée-saint-Victor, Cheverny, Ménars, Saint-Denis-sur-Loire, Saint-Gervais-la-forêt, Saint-Lubin-en-Vergonnois, Valloire-sur-Cisse, Veuzain-sur-Loire, Villebarou, Villerbon et Vineuil, intégrée au TOME 6 / 6.1.1 liste et annexes des SUP par commune.

- l'arrêté préfectoral n°41-23023-01-19-00001 créant un secteur d'information de sol sur la commune d'Herbault en date du 19 janvier 2023, intégré au TOME 6, dossier 6.2.0 annexes_autres annexes réglementaires / 6.2.8 secteurs d'information sur les sols (SIS) / 6.2.8.2 Herbault_SIS.

- l'arrêté préfectoral portant inscription au titres monuments historiques de la maison dite de la Chancellerie à Blois en date du 19 décembre 2022, intégré au TOME 6 / 6.1.1 liste et annexes des SUP par commune ainsi qu'au 6.1.3.1a Blois PDA.

- l'information de porter à connaissance sur l'installation classée pour la protection de l'environnement de la société H.N FULLER concernant les risques industriels (DIRI) intégré au TOME 6 / 6.1.3.6 PPRT / 6.1.3d Blois_H.B FULLER.

- la modification du titre du dossier « 6.1.3.6 PPRT » devenant le « 6.1.3.6 PPRT et autres risques technologiques ».

- la modification des plans des servitudes d'utilité publique au TOME 6 / 6.1.0 Annexes_servitudes d'utilité publique / 6.1.2 Plan des servitudes d'utilité publique pour intégrer les périmètres des PPRI Loire Aval et Loire Amont en vigueur et à l'étude pour révision.

- la modification du 6.1.3.5a pour ajout d'une page de garde et des plans de zonage PPRI Blois, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil.

- la modification du 6.1.3.5c pour ajout d'une page de garde et des plans de zonage du plan de prévention des risques inondations (PPRI) Loire Aval, ainsi que les éléments relatifs au Porter à Connaissance (PAC) de l'État émis dans le cadre de la révision de ce plan, prescrite par arrêté préfectoral n°41-2022-10-014.

- la modification du 6.1.3.5d pour ajout d'une page garde et des plans de zonage PPRI Loire Amont.

- la modification du 6.4.5.1 pour intégrer la liste des sites et indices de sites archéologiques de la commune de Vineuil et modifier le titre du fichier numérique .pdf : « 6.4.5.1_liste_sites_archeo » en lieu et place de « Chambon sur Cisse-archeo ».

ARTICLE 2 : La mise à jour est effectuée sur le document tenu à la disposition du public dans les mairies des 43 communes situées sur le territoire d'Agglopolys (partiellement papier, complet en voie informatique mise à disposition du public), dans les locaux de la Communauté d'Agglomération pendant 1 mois.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché au siège Communauté d'Agglomération d'Agglopolys, dans l'ensemble des 43 communes situées sur le territoire d'Agglopolys aux emplacements réservés à cet effet, ainsi que sur le site internet du géoportail de l'urbanisme.

Le présent arrêté sera transcrit au registre des arrêtés du président, transmis au représentant de l'État dans le département, affiché, publié et notifié aux intéressés.

Fait à Blois, le 12/07/2023

Le Président,

Certifié signé

Christophe DEGRUELLE

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérécours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.



**Direction de l'urbanisme et de l'habitat
Service Urbanisme réglementaire et planification**

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT N° A_AR2024AS0028P

Objet : URBANISME - Mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le Président de la Communauté d'agglomération de Blois,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses article L.151-43, L. 153-60, R151-51 à R.151-53 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article R.153-18 indiquant que la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, portant modification de l'article 5 des statuts de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, pour le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys en date du 29 novembre 2022 ;

Vu l'arrêté n° A-AR2023AS0023P du 12 juillet 2023 portant la mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbains (PLUi-HD) ;

Vu le décret du 19 mai 2023 portant classement parmi les sites du département du Loir-et-Cher, du site « Val de Loire, perspectives du Château à Chaumont-sur-Loire et Veuzain-sur-Loire », commune de Chaumont-sur-Loire, Mesland, Monteaux, Rilly-sur-Loire et Veuzain-sur-Loire ;

Vu l'arrêté préfectoral n°27 portant classement au titre des monuments historiques de la maison dite de la Chancellerie à Blois en date du 13 octobre 2023 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°41-2023-08-00004 du 03 aout 2023, prescrivant la révision du plan de prévention des risques d'inondation de la « Loire Amont » dans le département de Loir-et-Cher ;

Vu les arrêtés déclarant d'utilité publique les captages d'eau potable et périmètres de protection sur les communes de Averdon, Blois, Cellettes, Chailles, Chaumont-sur-Loire, Cour-Cheverny, Fossé, Herbault, Landes-le-Gaulois, Les Montils, Monteaux, Monthou-sur-Bièvre, Rilly-sur-Loire, Sambin, Saint-Denis-Loire, Valencisse, Veuzain-sur-Loire, Vineuil.

Vu la délibération n°A_D2023_280 du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 30 novembre 2023 approuvant la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté des Sablons à Vineuil ;

Vu la délibération n°A-2023-130 du Conseil Communautaire d'Agglopolys en date du 22 mai 2023 approuvant la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Ardoise à Cour-Cheverny ;

Vu la délibération n°A-D2024_078 du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 26 mars 2024 visant à supprimer les ZAC « Le Bout des Hayes » et « Le Bout des Hayes Ouest » (Blois – Villebarou) ;

Vu le porter à connaissance de février 2023 relatif au risque technologique sur la commune de Blois sur la société Procter et Gamble ;

Vu l'arrêté Préfectoral n°2014062-0008 du 16 mars 2018 portant institution de servitudes d'utilité publique au droit et aux abords de l'établissement anciennement exploité par la société JTEKT-HPI à Blois ;

Vu l'arrêté Préfectoral n°41-2018-0316-001 du 3 mars 2014 portant institution de servitudes d'utilité publique au droit de l'établissement anciennement exploité par la société IMPRIMERIE BLOIS, 108-118 avenue de Vendôme à Blois ;

Considérant les erreurs matérielles constatées comme le report du périmètre de la zone d'aménagements concertés (ZAC) Saint Vincent Gare Médicis de la Ville de Blois ;

Considérant que certains éléments n'étaient pas situés dans les bons dossiers, occasionnant une confusion dans la bonne compréhension des annexes ;

Considérant qu'il est nécessaire de mettre à jour les annexes du PLUi-HD d'Agglopolys ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Pour tenir compte des évolutions citées ci-dessus, le TOME 6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Agglopolys est mis à jour à la date du présent arrêté, notamment les pièces suivantes sont modifiées :

- Mise à jour de la pièce « 6.1.1 liste et annexes des SUP par commune », pour les communes de :
 - Chaumont-sur-Loire, Veuzain-sur-Loire, Mesland, Monteaux, Rilly-sur-Loire : suppression de l'information concernant le site « perspectives du Château de Chaumont-sur-Loire » substituée par l'information du classement du site « Val de Loire, perspective du Château à Chaumont-sur-Loire et Veuzain-sur-Loire »
 - Blois : mise à jour de la liste des monuments historiques pour intégrer le classement au titre des monuments historiques de la maison dite de la Chancellerie et supprimer son inscription. Suppression de l'arrêté portant institution d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP) concernant le site DELPHI 9 boulevard de l'industrie 41042 BLOIX CEDEX, ce dernier se trouvant dans un autre dossier dédié aux PPRT et autres risques.
 - Pour l'ensemble des communes, l'intégration de la fiche des gestionnaires des SUP.
- Mise à jour des plans dans la pièce « 6.1.2 Plan des servitudes d'utilité publique », notamment :
 - plans « 6.1.2.1_COEUR AGGLO_A0 » et « 6.1.2.1_BLOIS_A0 » pour la commune de Blois, afin d'intégrer le nouveau périmètre de protection de 500 mètres des abords de monument historique généré par le classement de la maison dite le Chancellerie.
 - Plan « 6.1.2.4_VEUZAIN_A0 » pour les communes de Chaumont-sur-Loire, Veuzain-sur-Loire, Mesland, Monteaux, Rilly-sur-Loire afin d'intégrer le nouveau périmètre du site classé « Val de Loire, perspective du Château à Chaumont-sur-Loire et Veuzain-sur-Loire » et de supprimer le périmètre du site « perspectives du Château de Chaumont-sur-Loire ».
- Mise à jour de pièces et création de dossiers dans le « 6.1.3 Compléments SUP » :
 - Modification de « 6.1.3.1a Blois PDA » : ajout de l'arrêté préfectoral portant classement au titre des monuments historiques de la maison dite de la Chancellerie.
 - Modification de « 6.1.3.6 PPRT et autres risques » : ajout des arrêtés préfectoraux sur les autres risques technologiques, nommés « 6.1.3.6e Blois_P&G », « 6.1.3.6g_Blois_JTKET », et « 6.1.3.6f_Blois_Quebecor ».
 - Création des nouveaux dossiers :
 - « 6.1.3.8 Sites classés » (hors Blois) pour ajout du décret portant création du site classé « Val de Loire, perspective du Château à Chaumont-sur-Loire et Veuzain-sur-Loire »
 - « 6.1.3.9 Captage d'eau » pour ajout des arrêtés déclarant d'utilité publique les captages d'eau potable et périmètres de protection sur les communes de Averdon, Blois, Cellettes, Chailles, Chaumont-sur-Loire, Cour-Cheverny, Fossé, Herbault, Landes-le-Gaulois, Les Montils, Monteaux, Monthou-sur-Bièvre, Rilly-sur-Loire, Sambin, Saint-Denis-Loire, Valencisse, Veuzain-sur-Loire, Vineuil.

- Modification de « 6.1.3.5d PPRI LOIRE AMONT » : ajout de l'arrêté préfectoral prescrivant la révision du plan de prévention des risques d'inondation de la « Loire Amont » dans le département de Loir-et-Cher et les éléments relatifs au Porter à Connaissance (PAC) de l'État émis dans ce cadre pour les communes de La Chaussée-saint-Victor, Saint-Denis-sur-Loire et Ménars.

- Modification dans les plans du « 6.2.1 Périmètres de zones d'aménagements concertés (ZAC) » :

- « 6.1.2.1_COEUR AGGLO_A0_SUP » et 6.1.2.2_BLOIS_A0_ » pour la correction d'une erreur matérielle dans le report du périmètre de la zone d'aménagements concertés (ZAC) Saint Vincent Gare Médecis de la Ville de Blois, la suppression de la ZAC Sablons à Vineuil, la suppression de la ZAC du Clos du bourg à La Chaussée-Saint-Victor, la suppression des ZAC « Le Bout des Hayes » et « Le Bout des Hayes Ouest » à Blois – Villebarou.
- « 6.2.1.2 ZAC - Cour-Cheverny_A3 » : suppression du plan suite à la suppression de la ZAC de l'Ardoise à Cour-Cheverny.

- Modification du « 6.4.1 Zones inondables du Beuvron et du Cosson » : suppression des pages liées aux communes situées en dehors du périmètre d'Agglopolys afin d'alléger le nombre de page des At-las.

ARTICLE 2 : La mise à jour est effectuée sur le document tenu à la disposition du public dans les mairies des 43 communes situées sur le territoire d'Agglopolys (partiellement papier, complet en voie informatique mise à disposition du public), dans les locaux de la Communauté d'Agglomération pendant 1 mois.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché au siège Communauté d'Agglomération d'Agglopolys, dans l'ensemble des 43 communes situées sur le territoire d'Agglopolys aux emplacements réservés à cet effet ou par voie d'affichage numérique dans les communes où c'est la règle, ainsi que sur le site internet du Géoportail de l'urbanisme.

Le présent arrêté sera transcrit au registre des arrêtés du Président, transmis au représentant de l'État dans le département, affiché, publié et notifié aux intéressés.

Fait à Blois, le 14/06/2024

Pour le Président, ,

Certifié signé

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.



RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 08 OCTOBRE 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le 08 octobre 2024, à compter de 18 h 30, le conseil communautaire, sur convocation adressée par le président le 02 octobre 2024, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni au Carroir - La Chaussée-Saint-Victor.

Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président, préside la séance.

Présents :

Stéphanie AMOUDRY, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN jusqu'à la délibération n°A_D2024_224, Michèle AUGÉ, Françoise BAILLY, Yves BARROIS, Stéphane BAUDU, Françoise BEIGBEDER, Malik BENAKCHA, Christelle BERENGER, François BORDE, Jérôme BOUJOT, Jean-Albert BOULAY, Henry BOUSSQUOT, Sébastien CROSNIER, Philippe DAMBRINE, Christophe DEGRUELLE, Kadiatou DIAKITÉ-CAMARA à partir de la délibération n°A_D2024_214, Alain DUCHALAIS, Philippe DUMAS, Marie-Claude DUPOU jusqu'à la délibération n°A_D2024_235, Marie-Agnès FÉRET, Michel FESNEAU, François FROMET, Lionella GALLARD, Corinne GARCIA, Paul GILLET, Marc GRICOURT jusqu'à la délibération n°A_D2024_235, Philippe GUETTARD jusqu'à la délibération n°A_D2024_227, Yann LAFFONT, Valéry LANGE, David LEGRAND, Catherine LHÉRITIER à partir de la délibération n°A_D2024_214, Cédric MARMUSE, Philippe MASSON, Patrick MENON, Rachid MERESS, Didier MOËLO, Pierre MONTARU, Céline MOREAU, Maryse MORESVE, Jean-Marc MORETTI, Étienne PANCHOUT jusqu'à la délibération n°A_D2024_235, Bernard PANNEQUIN, Joël PATIN, Éric PESCHARD, Alain PROT, Christophe REDOUIN, Ludivine REMAY, Audrey ROUSSELET, Joël RUTARD, Mourad SALAH-BRAHIM jusqu'à la délibération n°A_D2024_236, Isabelle SOIRAT, Odile SOULÈS, Guy VASSEUR jusqu'à la délibération n°A_D2024_225, Benjamin VÉTELÉ jusqu'à la délibération n°A_D2024_235, Gildas VIEIRA jusqu'à la délibération n°A_D2024_234,

Pouvoirs :

Hélène MENOU donne pouvoir à Marie-Agnès FÉRET, Claire LOUIS donne pouvoir à Cédric MARMUSE, Axel DIEUZAIDE donne pouvoir à Françoise BEIGBEDER, Baptiste MARSEAU donne pouvoir à Corinne GARCIA, Mathilde DESJONQUÈRES donne pouvoir à Stéphane BAUDU, Özgür ESKI donne pouvoir à Jérôme BOUJOT, François CROISSANDEAU donne pouvoir à Stéphanie AMOUDRY, Christelle LECLERC donne pouvoir à Mourad SALAH-BRAHIM jusqu'à la délibération n°A_D2024_236, Fabienne QUINET donne pouvoir à Joël PATIN, Viviane DABIN donne pouvoir à Alain PROT, Catherine LE TROQUIER donne pouvoir à Lionella GALLARD, Pauline SALCEDO donne pouvoir à Yann LAFFONT, Joël PASQUET donne pouvoir à Jean-Albert BOULAY, Denis LESIEUR donne pouvoir à Valéry LANGE, Pierre OLAYA donne pouvoir à Maryse MORESVE, Jean-Noël CHAPPUIS donne pouvoir à Françoise BAILLY, Stéphane LEDOUX donne pouvoir à Christophe DEGRUELLE, Christian MARY donne pouvoir à François FROMET, Florent MARMAGNE donne pouvoir à Joël RUTARD, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN donne pouvoir à Malik BENAKCHA à partir de la délibération n°A_D2024_225, Philippe GUETTARD donne pouvoir à Philippe DAMBRINE à partir de la délibération n°A_D2024_228, Marie-Claude DUPOU donne pouvoir à Philippe DUMAS à partir de la délibération n°A_D2024_236

Excusés :

Nicolas ORGELET, Pierre WARDEGA, Serge TOUZELET, Nicole LE BELLU, Gérard CHARZAT, Catherine MONTEIRO, Philippe BOURGUEIL, Guy VASSEUR à partir de la délibération n°A_D2024_226, Gildas VIEIRA à partir de la délibération n°A_D2024_235, Benjamin VÉTELÉ à partir de la délibération n°A_D2024_236, Étienne PANCHOUT à partir de la délibération n°A_D2024_236, Marc GRICOURT à partir de la délibération n°A_D2024_236, Mourad SALAH-BRAHIM à partir de la délibération n°A_D2024_237, Christelle LECLERC à partir de la délibération n°A_D2024_237

Secrétaire de séance : Madame Ludivine REMAY

N° A_D2024_222 URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi – Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) d'Agglopolys - Bilan de la mise à disposition du public et approbation

N° A_D2024_222 URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi – Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) d'Agglopolys - Bilan de la mise à disposition du public et approbation

Rapporteur : Madame Françoise BAILLY

Rapport :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 29 novembre 2022, a été rendu exécutoire le 13 janvier 2023.

La mise en application du PLUi-HD a permis de mettre en évidence des erreurs et la nécessité d'apporter des précisions ou des corrections au document pour les motifs suivants :

- clarifier le règlement sur certaines dispositions qui posent des problèmes d'interprétation et donc d'instruction des autorisations liées au droit des sols,
- préciser des prescriptions réglementaires qui n'ont pas été écrites correctement lors de l'élaboration du document, apporter ainsi diverses précisions pour assurer la cohérence de l'ensemble du document, sa compréhension et son application,
- assouplir certaines règles notamment d'aspect extérieur qui apparaissent inutilement contraignantes, voire qui ne sont pas cohérentes avec ce qui est prévu dans d'autres zones,
- corriger des erreurs matérielles sur les règlements graphiques et écrits,
- ajuster le règlement graphique et ajouter au repérage des bâtiments oubliés lors de l'approbation pouvant prétendre à un changement de destination en zone non constructible,
- créer un STECAL Ns (zones d'équipements publics ou privés dédiés à la pratique du sport et de loisirs, ainsi que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics en zone Naturelle) à Blois, oublié lors de l'élaboration du document, sur une ancienne friche de vigne, comportant déjà des aménagements, la Ville de Blois y portant un projet pédagogique et agricole.

Conformément au Code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure simplifiée car elle permet de corriger des erreurs matérielles et ne conduit notamment pas à :

- modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- diminuer ces possibilités de construire
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1/ La procédure de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée n° 1 a fait l'objet d'un recensement des besoins auprès des communes à l'été 2023, d'une réunion de travail préalable avec les Personnes Publiques Associées (PPA) le 16 novembre 2023 et d'une présentation de son contenu en bureau communautaire le 17 novembre 2023. Une fois le projet établi il a été adressé :

- à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, saisie dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas ad hoc, demandant l'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur cette procédure. L'avis conforme rendu le 23 février 2024 confirme l'analyse d'Agglopolys sur l'absence de nécessité de réaliser cette évaluation.
- aux communes et aux PPA pour avis.

Touchant au règlement et au zonage des zones Agricoles et Naturelles, le dossier a de plus été soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) qui s'est réunie le 8 février 2024.

Agglopolys a délibéré le 27 mars 2024 pour acter la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale et définir les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Le dossier complété des différents avis reçus a été mis à disposition du public du 21 mai au 21 juin 2024. Un avis a été diffusé au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition (par voie de presse dans La Nouvelle République, affichage au siège d'Agglopolys et dans les 43 communes et via le site internet d'Agglopolys). En complément du dossier numérique mis à disposition dans toutes les communes et sur le site internet d'Agglopolys, le dossier était consultable en version papier à la Direction de l'Urbanisme et Habitat au 34 rue de la Villette à Blois, et dans les mairies d'Herbault, Veuzain-sur-Loire et Candé-sur-Beuvron. Les avis ont pu être formulé sur papier (courrier ou registres mis à disposition) et via une adresse mail dédiée à la procédure (ms1.plui@agglopolys.fr).

Cette délibération clôture la procédure en réalisant le bilan des avis recueillis sur le projet de modification simplifiée, en précisant les ajustements réalisés sur le dossier suite à ces avis, et enfin en approuvant les modifications.

2/ Bilan des avis recueillis sur le projet de modification simplifiée

Les avis sont synthétisés dans l'annexe n° 1 jointe à la présente délibération, le document présentant les réponses de la collectivité et indiquant les suites données.

47 avis sont favorables ou réputés favorables.
17 comprennent des observations, des réserves ou des avis défavorables.

	Communes	PPA+CDPENAF	Public	Total
Pas d'avis – réputé favorable	26	4	-	30
Avis favorables sans remarques	15	2	-	17
Avis favorables avec observations / réserves / avis défavorables	2	5	10	17

Les remarques du public ont principalement été réalisées via l'adresse e-mail créée pour la procédure (10 reçus, dont 1 doublon). Un courrier a été reçu doublant un envoi par e-mail et 1 remarque a été inscrite dans le registre de la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat. Quatre personnes ont formulé la même remarque concernant une règle de hauteur des constructions (remarque n° 21).

3/ Le contenu de la modification simplifiée soumise à approbation

Les modifications portent sur les pièces suivantes (disponibles dans l'annexe n°2) :

- Tome 1 – Rapport de présentation
- 1.4.0 Justification des choix : l'ajustement du rapport de présentation est réalisé à chaque fois que la nature de la modification l'impose.
 - Un nouveau dossier est de plus créé pour insérer la notice explicative de cette procédure : 1.7.0 Évolutions du PLUi-HD / pièce 1.7.1 Notice de la Modification Simplifiée n° 1
- Tome 3 – Règlement
- 3.1 Règlement écrit : les règlements des zones U, 1AU, A, N (3.1.1 Règlement Uv / 3.1.2 Règlement Ui / 3.1.3 Règlement Uj / 3.1.4 Règlement Up / 3.1.5 Règlement Ue / 3.1.6 Règlement Ua / 3.1.7 Règlement Uc / 3.1.8 Règlement Um / 3.1.9 Règlement 1AUi-v-j / 3.1.10 Règlement 1AUa-c / 3.1.13 Règlement A / 3.1.14 Règlement N), ainsi que le lexique (3.1.16 Lexique commun à toutes les zones)
 - 3.2 Règlement graphique : 115 documents sont modifiés que ce soient des plans de zonage, plans de stationnement, tableaux d'emplacements réservés et tableaux du patrimoine repéré.

Les modifications sont regroupées selon 5 thématiques et détaillées dans la notice de la procédure (disponible dans l'annexe n°2 – pièce 1.7.1). Voici de façon synthétique les principales modifications effectuées ainsi que les adaptations réalisées sur le dossier suite aux différents avis reçus :

Thème A : Éléments graphiques (pièce 3.2 Règlement graphique)

- 18 bâtiments oubliés sont ajoutés au repérage pouvant bénéficier d'un changement de destination (selon l'article L.151-11 du code de l'urbanisme) ;
- des emplacements réservés sont réduits (VEUZ-8, CAN-1, CHAUM-1 et CHEV-4) ou supprimés (CHAI-7, CHAI-8 et CHAI-10) du fait d'erreurs dans la version initiale du document ou encore de projets réalisés ou abandonnés. **L'emplacement CELL-6 à Cellettes est renommé (« préservation d'un corridor écologique ») pour corriger une erreur manifeste suite à la remarque n° 22 formulée dans le cadre de la mise à disposition du dossier au public ;**
- le repérage patrimonial est corrigé à La Chaussée-Saint-Victor, Cheverny et Blois.
- plusieurs erreurs de zonage sont corrigées (zonage de la Loire, risque d'inondation, périmètre de mixité fonctionnelle de Chailles, plans de stationnement). **Les limites du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Blois ont été corrigées, suite à la remarque n° 25 formulée dans le cadre de la mise à disposition du dossier au public constatant une erreur de report sur les plans de zonage ;**
- un STECAL NS est créé à Blois allée de Coulanges, oublié lors de l'élaboration du document, sur une ancienne friche de vigne, comportant déjà des aménagements, la Ville de Blois y portant un projet pédagogique et agricole ;
- [...]

Thème B : Lexique (pièce 3.1.16 Lexique commun à toutes les zones)

- des corrections ou précisions sont apportées aux définitions (hauteur, reconstruction à l'identique, clôture, opération d'ensemble). **La définition de l'emprise au sol a elle aussi été corrigée conformément à la définition inscrite dans le Code de l'Urbanisme suite à la remarque n° 27 formulée dans le cadre de la mise à disposition du dossier au public constatant cette erreur matérielle de retranscription ;**
- des définitions manquantes sont ajoutées (tôle ondulée, mur-bahut). **Les illustrations de la définition de « tole ondulée » ont été légendées et une illustration a été remplacée à la définition de « mur-bahut » (pour un exemple de clôture de meilleure qualité) suite aux remarques n° 10 et 11 formulées par l'ABF ;**
- [...]

Thème C : Destinations des constructions (pièce 3.1 Règlement écrit)

- mise en conformité avec le code de l'urbanisme des règlements des zones A et N concernant les activités agricoles et forestières ;
- précisions apportées dans les secteurs d'intérêt écologique (Nv et Nf), et zone Agricole, notamment du fait de la présence de constructions existantes qui n'ont pas été considérées dans l'écriture du règlement en vigueur (par exemple les moulins en zone Nv). **Le règlement des zones Nv et Nf a été complété pour prendre en compte d'autres équipements existants (par exemple, les stations d'épuration) pour permettre « les travaux de restructuration, adaptation, réfection des installations ou constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics déjà existants » suite à la remarque n° 12 formulée par la Direction Départementale des Territoires (DDT) ;**
- clarifier ce qui est autorisé dans les STECAL à vocation touristique (At, Np2 et Nt) pour ce qui concerne les structures d'hébergements légers de loisirs sous la forme de parcs résidentiels de loisirs, qui sont donc bien autorisés ;
- clarifier le fait que les changements de destination vers des destinations non autorisées en zone Urbaine et A Urbaniser sont interdits ;
- précision de la règle de mixité sociale concernant la commune de Vineuil ;
- mise en concordance entre ce qui est possible dans les OAP et les règlements des zones économiques : autoriser les stations-service et les hôtels prévus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les règlements concernés (Ua et 1AUa-c) ;
- précision pour une meilleure compréhension concernant les activités attendues en zone Ua ;
- [...]

Thème D : Aspect extérieur (pièce 3.1 Règlement écrit)

- correction des règlements des zones A et N qui ne faisaient pas apparaître les règles spécifiques aux bâtiments à préserver repérés sous la typologie « Urbaine » ;
- correction de l'oubli d'interdiction de création de nouvelles menuiseries en PVC sur les bâtiments repérés au titre du patrimoine (alors que c'est le cas pour les clôtures de ces mêmes bâtiments).

La formulation a été complétée pour prendre en compte toutes les menuiseries plastiques (« PVC ou matériaux assimilés ») suite à la remarque n° 16 formulée par la DDT ;

- assouplissement des règles d'aspect extérieur des bâtiments existants non repérés au titre du patrimoine pour la réalisation d'une Isolation Thermique par l'Extérieur. **Des précisions et des corrections de l'écriture réglementaire ont été réalisées suite à la remarque n° 17 formulée par l'ABF :**
 - o **l'assouplissement formulé ne pourra être mis en œuvre que dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) ;**
 - o **le règlement invite dorénavant pour les bâtiments anciens à réaliser cette opération (ITE) avec des matériaux naturels limitant l'apparition de pathologies sur le bâti ancien (incite mais n'impose pas) ;**
- **les règlements ont été précisés pour permettre le fibrociment teinté dans la masse qui peut être utilisé en architecture contemporaine et présente un aspect et une durabilité satisfaisants suite à la remarque n° 10 formulée par l'ABF ;**
- correction des règlements des zones urbaines concernant la forme des toitures, et des zone A et N concernant les toitures des constructions autres qu'à usage d'habitation ;
- assouplissements concernant les clôtures (usage des plaques béton en limite séparative en sous-bassement d'un grillage, suppression des indications sur les types de grillages, possibilité de réaliser un grillage toute hauteur en zone 1AUj) ;
- [...]

Thème E : Autres modifications pour une bonne application du règlement (pièces 1.4.0 Justification des choix et 3.1 Règlement écrit)

- il est précisé que les règles d'implantation des modèles ne s'appliquent pas aux piscines, constructions ouvertes sur tous leurs côtés et serres de jardin ;
- les dispositions concernant l'application des règles d'implantation pour les terrains bordés de plusieurs voies sont assouplies ;
- le modèle jardinets à l'avant est assoupli en zone Ui pour permettre la préservation des éléments paysagers existants ;
- de nouvelles possibilités d'extension sont proposées pour les longères repérées au titre du patrimoine ;
- les règles d'aspect extérieur concernant le patrimoine local repéré seront dorénavant également applicables aux équipements publics et centres des congrès ;
- possibilité de dérogation aux normes de création de places pour les vélos dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public et/ou peu d'agents sur site ;
- [...]

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment, son article L.5216-5,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-23, L.153-36 à L153-40, L153-45 à L153-48, R153-20 à R153-22,

Vu les statuts et compétences de la Communauté d'agglomération de Blois,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 novembre 2022, rendu exécutoire le 13 janvier 2023,

Vu l'arrêté communautaire du 12 juillet 2023 portant mise à jour n°1 du PLUi-HD,

Vu l'arrêté communautaire du 14 juin 2024 portant mise à jour n° 2 du PLUi-HD,

Vu la délibération n°A_D2024_074 du 27 mars 2024 par laquelle l'agglomération a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la procédure de modification simplifiée n° 1,

Vu la délibération n°A_D2024_075 du 27 mars 2024 par laquelle les modalités de mise à disposition du public ont été définies,

Vu les avis émis par les communes, les personnes publiques associées et consultées, la CDPENAF, l'autorité environnementale et le public sur le projet de modification simplifiée n° 1 du PLUi-HD,

Vu la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée qui s'est déroulée du 21 mai au 21 juin 2024,

Vu le projet de modification simplifié n° 1 du PLUi-HD modifié pour tenir compte des avis et des observations formulées,

Considérant l'exposé des motifs,

Considérant les réponses apportées aux avis des communes, des personnes publiques associées et consultées, de la CDPENAF et du public reportées dans le document joint en annexe,

Considérant que les adaptations apportées au projet de modification simplifiée du PLUi-HD ne modifient pas l'économie générale du projet initial et relèvent des avis et des observations formulées pendant la procédure,

Considérant que les pièces de la modification simplifiée n° 1 du PLUi-HD ci-annexées sont prêtes à être approuvées,

Proposition :

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- prendre acte du bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 1 du PLUi-HD,
- approuver la modification simplifiée du PLUi-HD d'Agglopolys telle qu'annexée à la présente délibération,
- autoriser le président à signer toutes les pièces nécessaires à cet objet,

La présente délibération et les dispositions résultant de la modification simplifiée n° 1 du PLUi-HD ne seront exécutoires qu'après un mois suivant leur transmission au Préfet et accomplissement des mesures de publicité.

Une fois exécutoire, le PLUi-HD modifié pourra être consulté par le public sur le site internet d'Agglopolys, sur le géoportail de l'urbanisme, à la direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, ainsi que dans chacune des communes membres.

Liste des annexes :

- annexe n° 1 : le bilan des avis reçus et les réponses apportées par la collectivité
- annexe n° 2 : les pièces de la modification simplifiée n° 1

Décision : Adopté à l'unanimité des votants

Pour extrait conforme,

Le Président,

Certifié acte signé

Christophe DEGRUELLE

La secrétaire de séance,

Certifié acte signé

Ludivine REMAY

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.

ANNEXE N°1 A LA DELIBERATION D'APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUI-HD D'AGGLOPOLYS – BILAN DES AVIS REÇUS ET RÉPONSES APPORTÉES PAR LA COLLECTIVITÉ

Avis des Personnes Publiques Associées et des communes

Structure	Date de l'avis	Avis
Commune d'AVERDON		Réputé favorable
Commune de BLOIS	12/02/2024	Favorable
Commune de CANDÉ-SUR-BEUVRON		Réputé favorable
Commune de CELLETES		Réputé favorable
Commune de CHAILLES	19/02/2024	Favorable
Commune de CHAMPIGNY-EN-BEAUCE		Réputé favorable
Commune de CHAUMONT-SUR-LOIRE	30/01/2024	Favorable
Commune de CHEVERNY	05/02/2024	Favorable
Commune de CHITENAY		Réputé favorable
Commune de CORMERAY		Réputé favorable
Commune de COUR-CHEVERNY		Réputé favorable
Commune de FOSSE		Réputé favorable
Commune de FRANCAIS	08/02/2024	Favorable avec réserve
Commune d'HERBAULT	30/01/2024	Favorable
Commune de LA CHAPELLE-VENDÔMOISE	05/02/2024	Favorable
Commune de LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR		Réputé favorable
Commune de LANCÔME	08/02/2024	Favorable
Commune de LANDES-LE-GAULOIS		Réputé favorable
Commune de LES MONTILS		Réputé favorable
Commune de MAROLLES		Réputé favorable
Commune de MENARS		Réputé favorable
Commune de MESLAND		Réputé favorable
Commune de MONTEAUX	18/01/2024	Favorable
Commune de MONTHOU-SUR-BIÈVRE		Réputé favorable
Commune de RILLY-SUR-LOIRE	23/02/2024	Avis défavorable sur 1 point – favorable sur le reste
Commune de SAINT-GERVAIS-LA-FORÊT		Réputé favorable
Commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS	13/02/2024	Favorable
Commune de SAINT-SULPICE-DE-POMMERAY	06/02/2024	Favorable
Commune de SAINT-BOHAIRE	23/01/2024	Favorable
Commune de SAINT-CYR-DU-GAULT		Réputé favorable
Commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE	02/02/2024	Favorable
Commune de SAINT-ÉTIENNE-DES-GUERETS		Réputé favorable
Commune de SAMBIN		Réputé favorable
Commune de SANTENAY		Réputé favorable
Commune de SEUR		Réputé favorable
Commune de VALAIRE	17/01/2024	Favorable
Commune de VALENCISSE	19/01/2024	Favorable
Commune de VALLOIRE-SUR-CISSE		Réputé favorable
Commune de VEUZAIN-SUR-LOIRE	22/02/2024	Favorable
Commune de VILLEBAROU		Réputé favorable

Commune de VILLEFRANCOEUR		Réputé favorable
Commune de VILLERBON		Réputé favorable
Commune de VINEUIL		Réputé favorable
Mission Régionale de l'Autorité Environnementale	23/02/2024	Avis conforme
CDPENAF	08/02/2024	Favorable avec observations
Conseil Régional du Centre Val de Loire		Réputé favorable
Services de l'État en Loir-et-Cher	Reçu le 22/02/2024	Favorable avec observations
Unité Départementale d'Architecture et du Paysage - ABF	23/02/2024	Défavorable sur 3 points, des propositions et observations sur 6 points de la modification simplifiée
Conseil Départemental du Loir et Cher	04/03/2024	Favorable avec observations
Chambre de commerce et d'industrie du Loir-et-Cher	16/02/2024	Favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat		Réputé favorable
Chambre d'Agriculture	19/02/2024	Favorable avec observations
Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise	23/02/2024	Favorable
Communauté d'Agglomération de Blois – AGGLOPOLYS – Autorité en charge du PLH		Réputé favorable
Communauté d'Agglomération de Blois – AGGLOPOLYS – Autorité Organisatrice des Transports		Réputé favorable

Avis du public

Nom	Date de l'avis	Moyen
FLAMERMONT Franck	22/05/24	Mail
HAMELIN J.Benoit	29/05/24	Mail
HAMELIN Olivier	03/06/24	Mail
RUTARD Joël	02/06/24	Mail
BLEYS Bernard	10/06/24	Mail
NGUYEN-NICOLAS Erwan	11/06/24	Mail
FROGER Christophe	12/06/24	Mail
REGNARD Jean-Luc	18/06/24	Mail (+doublé d'un envoi par courrier)
BEIGBEDER François	18/06/24	Mail (+doublé nouvel envoi mail le 19/06/24)
ANONYME	11/06/24	Registre Agglo

N° de la modification correspondante dans la notice de présentation de la procédure / Avis PPA ou Communes résumés / Avis du public résumés

1- REMARQUES PORTANT SUR LES MODIFICATIONS SOUMISES AUX AVIS

A-1	Remarque n°1 – Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
Pour les biens situés à Valaire, prendre en compte la situation dans le périmètre UNESCO. Pour les biens situés à Monteaux, tenir compte de leurs situations dans le périmètre UNESCO + servitude AS1.	
A-1	Remarque n°2 – Etat – Direction départementale des Territoires
Sur les biens situés à Monteaux, rappeler leur situation en zone UNESCO + servitude de protection AS1.	
Réponse : Le bien situé à Valaire n'est pas situé dans le périmètre UNESCO mais en limite. Pour les biens situés à Monteaux ces précisions sont apportées dans la notice de présentation de la procédure (UNESCO + servitude AS1).	

A-1	Remarque n°3 – Département du Loir-et-Cher
Le trafic supplémentaire généré par les changements de destination pourra amener le conseil départemental à demander un aménagement particulier ou l'adaptation d'un accès existant. Un examen au cas par cas sera fait et le respect du règlement de la voirie départementale attendu.	
Réponse : L'article R423-53 du Code de l'urbanisme prévoit que « lorsque le projet aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis, celle-ci consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie [...] », le Département sera alors consulté et pourra faire part de ses demandes dans ce cadre.	
A-9	Remarque n°4 – Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF
Le tableau des typologies du diagnostic prévoit une abréviation « Aco » pour les fermes à cour ouverte et « Acf » pour les fermes à cour fermée. Cette référence mérite d'être précisée dans le règlement et le zonage. Superposition d'étiquettes illisibles sur le plan de zonage.	
Réponse : Le zonage et le règlement ne font part que de l'abréviation « Ac », car il n'y a pas de différence dans les règles entre ces deux typologies. L'outil SIG ne permet pas d'améliorer la lisibilité des étiquettes du zonage. Le détail de la typologie exacte des bâtiments est donné par le tableau des bâtiments patrimoniaux.	
A-11	Remarque n°5 – Etat – Direction départementale des Territoires
Il serait nécessaire de différencier le zonage actuel, opposable aux tiers, de celui du périmètre entrant dans la révision des PPRi Loire Amont et Aval. Préciser les éléments graphiques et la légende en ce sens.	
Réponse : Il a été choisi de mettre l'information la plus large possible, sans différenciation des périmètres pour ne pas alourdir le plan de zonage qui comporte déjà beaucoup d'éléments. Cet affichage n'est qu'une information visant à alerter et n'a pas de valeur réglementaire, elle renvoie aux annexes comme indiqué dans la légende (pièce 6.1.3). Certaines contraintes peuvent de plus déjà être appliquées par les services de l'Etat sur les secteurs en étude qui n'étaient auparavant pas intégrés aux PPRi. La légende renvoie pour plus de détail aux pièces situées en annexe.	
A-13	Remarque n°6 – Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF
Concernant le périmètre de mixité fonctionnelle de Chailles, le caractère champêtre des parcelles et l'allée plantée du Plessis-Villelouet à l'ouest de la RD751 forment un contrepoids naturel face à la zone d'activités située de l'autre côté de la route. Cette impression sera altérée par la présence de constructions nouvelles, quelle que soit leur destination. Un retour à un zonage naturel destiné aux loisirs par exemple semblerait plus approprié. <u>Avis défavorable.</u>	
Réponse : <u>Requestionner la zone Urbaine au profit d'un reclassement en zone Naturelle ne peut s'effectuer dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.</u> Les parcelles sont aujourd'hui déjà constructibles avec le zonage du PLUi-HD en vigueur. Il n'est pas donné plus de droits à construire dans le cadre de cette procédure mais seulement l'ajout de destinations possibles. La CCI émet un avis favorable à cette modification qui permettra de conforter la commune dans son rôle de Pôle relais. Le Préfet, dans son avis, approuve le recours à une modification simplifiée. Inclus dans les abords d'un monument historique, l'ABF sera consulté pour les projets qui se dérouleront à cet endroit.	
A-13	Remarque n°7 – Etat – Direction départementale des Territoires
Concernant le périmètre de mixité fonctionnelle de Chailles, ce changement de vocation du secteur Uj pourrait diminuer les possibilités de densification de l'habitat. Ce secteur est inclus en zone UNESCO et dans le périmètre de protection du château du Plessis (AC1 MH).	
Réponse : La position du site en secteur UNESCO et servitude AC1 est précisée dans la notice de présentation de la procédure. L'ajout de destinations possibles sur ces parcelles dans le cadre d'un périmètre de mixité fonctionnelle n'empêche pas la réalisation d'un projet incluant des logements. L'impact sur le potentiel de densification est donc faible.	
A-13	Remarque n°8 – Département du Loir-et-Cher
Le développement de nouveaux commerces à Chailles générera une modification du trafic. Le Département précise dans son avis les modalités d'aménagement à prévoir.	
Réponse : Les parcelles sont aujourd'hui déjà constructibles avec le zonage du PLUi-HD en vigueur. Il n'est pas donné plus de droits à construire dans le cadre de cette procédure seulement l'ajout de destinations possibles pour ces nouvelles constructions. Le PLUi-HD dispose de règles pour la création de places de stationnement et le Département devra être consulté au stade du projet pour les aménagements à réaliser.	
B-1	Remarque n°9 – Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF
Proposition d'une autre formulation de l'écriture d'un paragraphe du lexique présent dans les définitions de la hauteur et des limites séparatives : Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction (par exemple en limite séparative), la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, (le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit à l'égout de la toiture pour une toiture traditionnelle majoritairement parallèle à la limite séparative, soit au faîtage pour une toiture traditionnelle majoritairement perpendiculaire à la limite séparative soit à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, soit au faîtage dans le cas de façade pignon) non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.	
Réponse : Cette proposition d'écriture ne prend pas en compte tous les cas de figure, puisque des constructions traditionnelles perpendiculaires à la limite séparative peuvent présenter une toiture à 4 pans. En ce cas ce n'est pas le faîtage mais bien la gouttière qui permet de mesurer la hauteur de référence pour calculer la marge de recul. Cette proposition n'est pas retenue.	

B-5	Remarque n°10 – Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF
Légèder les exemples photographiques autorisés et non autorisés dans la définition de tôle ondulée : AUTORISE : - tôle ondulée : tôle présentant des ondulations de faible largeur, dite tôle « petites ondes » - bac acier reprenant l'aspect du zinc à joint debout NON AUTORISE : - bac acier nervuré S'assurer de plus que le règlement du PLUi autorise l'utilisation de panneaux en fibrociment teintés dans la masse, utilisés en traitement des façades contemporaines, qui offrent un aspect et une durabilité satisfaisants.	

Réponse : Cette remarque est prise en compte.

B-6	Remarque n°11 – Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF
Les photographies présentées dans la définition du mur-bahut montrent des exemples très peu qualitatifs. Montrer des exemples de clôtures avec mur-bahut plus qualitatives (mur bahut ancien en pierre surmonté d'une grille ancienne et accompagné d'une végétation).	

Réponse : Cette remarque est prise en compte. Les photos proposées dans l'avis présentent des murs bahuts trop hauts par rapport à la règle du PLUi-HD ; une autre photo d'une clôture de ce type a été choisie pour remplacer l'une des photographies données en exemple.

C-2	Remarque n°12 – Etat – Direction départementale des Territoires
Dans les secteurs Nf et Nv des équipements collectifs (petite STEP...), des services publics ainsi que d'autres bâtiments de type moulin par exemple existent déjà. Afin d'assurer la pérennité de ces infrastructures, autoriser la réfection et l'adaptation, sous peine de les voir périr.	

Réponse : Cette remarque est prise en compte, le règlement est modifié en ce sens.

C-2	Remarque n°13 – Chambre d'agriculture
Autoriser en zone N les extensions et annexes liées aux sites agricoles existants dans ces zones. De même, permettre : - dans les prairies en zone N les constructions et installations nécessaires à la gestion agricole des espaces prairiaux. - les projets d'installation en maraîchage et/ou cultures spéciales qui pourraient s'inscrire dans des zones classées naturelles.	

Réponse : Le règlement de la zone N permet déjà les extensions et annexes liées aux sites agricoles existants à la date d'approbation du PLUi-HD. Le PADD du PLUi-HD insiste sur la nécessaire protection du patrimoine naturel, afin d'assurer le bon fonctionnement écologique et environnemental du territoire, et la préservation des éléments paysagers du quotidien garants de la qualité du cadre de vie. La zone Naturelle est ainsi considérée dans le règlement comme zone spécialisée, elle limite strictement l'occupation et l'usage du sol. Un travail important a donc été réalisé sur le zonage pour reclasser des parcelles précédemment Naturelle dans les PLU communaux en zone Agricole, afin de ne pas entraver le développement de l'Agriculture. Ce choix a été justifié et étayé lors de l'élaboration du PLUi-HD, au final 57 % du territoire est classé en zone Agricole, contre 34 % pour les zones Naturelles. Les zones Naturelles représentent donc moins d'espace qu'auparavant mais sont mieux préservées par le règlement. La demande de modification du règlement de la zone Naturelle afin de pouvoir y créer des constructions et installations est à étudier et débattre lors d'une modification avec enquête publique ou révision (nouveaux droits à construire en zone Naturelle).

D-1 D-2	Remarque n°14 – Commune de Françay
Le projet de modification ajoute des contraintes pour la réglementation des bâtiments repérés, (qui sont des habitations majoritairement isolées), cela pourrait décourager de futurs acheteurs, il serait souhaitable d'assouplir les règles concernant les bâtiments repérés.	

Réponse : Les modifications réalisées visent à corriger des oublis lors de l'écriture du règlement. La modification D-1 permet de réintégrer dans les règlements des zones A et N les règles spécifiques aux bâtiments en typologie Urbaine, cette typologie pouvant ponctuellement se trouver dans ces zones. La modification D-2 vient souligner l'absence de règles à suivre dans le cas de création de nouvelles menuiseries pour les nouvelles ouvertures alors que le remplacement des menuiseries existantes et les matériaux de clôture sont encadrés, ce qui est clairement un oubli.

D-2	Remarque n°15 – Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF
Compléter la rédaction pour préciser les attentes en matière d'aspect des menuiseries des bâtiments à préserver : Pour les nouvelles menuiseries créées et en cas de remplacement de l'existant, le matériau d'origine et la composition de la menuiserie d'origine devront être repris. L'emploi du PVC est interdit.	

Réponse : Il existe déjà une règle en cas de remplacement des menuiseries existantes : « **Les menuiseries existantes en bois sont conservées et refaites à l'identique.** En cas de nécessité de remplacement, les dessins, profils et découpes des nouvelles menuiseries seront identiques à celles d'origine. ». Elle n'interdit pas l'emploi du PVC si la menuiserie existante est déjà en cette matière, cependant elle exige une réfection à l'identique et donc dans le même matériau que celui d'origine lorsque celles-ci sont en bois.

D-2	Remarque n°16 – Etat – Direction départementale des Territoires
Concernant l'aspect des menuiseries des bâtiments à préserver, remplacer l'interdiction de l'emploi du PVC par une phrase de type : « les nouvelles menuiseries devront reprendre le profil, les sections et les matériaux des menuiseries déjà existantes sur le bâtiment ».	

Réponse : Selon l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis [...] à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation* ».

ou leur restauration ». Ainsi le PLUi-HD d'Agglopolys a prévu des dispositions en ce sens nommant certains matériaux comme le PVC. L'Agglomération considère que l'aspect d'un matériau est fortement lié à sa nature. Cela n'a pas fait l'objet de remarques de la part de la DDT lors des consultations en amont de l'approbation du document en 2022.

Cette remarque reflète la doctrine de l'État qui est une interprétation du code, mais la jurisprudence montre qu'une autre interprétation est possible. A ce titre, la cour administrative de Lyon a jugé très explicitement que les PLU peuvent prescrire l'utilisation de certains matériaux pour les constructions et ce qu'elle que soit la zone où elles se trouvent implantées (CAA Lyon 10 mai 2011, Commune de Bard, req. n°09LY0 0729, Contr.-Urba n° juill. 2011, comm. 101, X. Couton). La jurisprudence de Lyon n'ayant pas été contredite depuis, la recommandation de l'État ne sera donc pas suivie. **Il est tout de même ajouté PVC « ou matériaux assimilés » comme dans la règle des clôtures pour englober tous les matériaux plastiques.**

D-3	Remarque n°17 – Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF
Concernant l'assouplissement de l'article relatif aux décors des constructions existantes non repérées au titre du patrimoine : le repérage patrimonial du PLUi-HD n'est pas exhaustif (constructions vernaculaires non repérées). L'altération possible par des travaux d'isolation par l'extérieur de ces constructions contribuerait à banaliser les paysages. L'isolation par l'extérieur des chaînages d'angles, linteaux et encadrements en tuffeau ou en autre matériau poreux, est source de pathologies qui peuvent causer des désordres structurels. <u>Avis défavorable.</u>	

Réponse : L'exemple présenté en photo dans l'avis de l'ABF concerne un bâtiment qui a fait l'objet d'un ravalement de façade, sans ajout d'une isolation thermique par l'extérieur. La modification du règlement vise uniquement les projets d'isolation par l'extérieur que l'Agglomération souhaite favoriser (transition énergétique du bâti existant) mais il est convenu que le règlement ne le précise pas explicitement. **Il sera donc précisé dans l'écriture de la règle que cette exception ne pourra s'appliquer que dans ce cadre.** Il faut savoir que, selon l'article L152-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut, par décision motivée, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives notamment à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser notamment la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (sauf en secteur protégé ou constructions repérées au PLU au titre du L151-19 du code de l'urbanisme). La demande de dérogation doit être accompagnée d'une note justificative (article R.431-31-2 du CU). Le recours à cette dérogation est cependant peu connu. C'est donc un choix de la collectivité de l'inscrire dans le document d'urbanisme pour faciliter sa mise en œuvre. **Ces précisions sont donc ajoutées à la notice de présentation de la procédure.** L'Agglomération est cependant sensible à l'argument portant sur les risques de pathologies créées par des travaux d'isolation par l'extérieur par des matériaux inadaptés au bâti ancien. **Ainsi il est ajouté une phrase ayant vocation à sensibiliser les particuliers et les professionnels sur l'usage de matériaux naturels et respirants dans le cadre de réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur de bâtiments anciens.**

D-6	Remarque n°18 – Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF
Assouplir la règle sur les plaques en béton va à l'encontre de la nécessaire simplicité de traitement des clôtures en limites séparatives. Les bordures de soubassement en béton tendent à modifier progressivement le caractère des tissus bâtis ruraux qui finissent par s'apparenter à des tissus péri-urbains, voire industriels. <u>Avis défavorable.</u>	

Réponse : Le projet de règlement encadre l'usage de ce type d'installation aux seules limites séparatives, les clôtures sur voies qui sont les plus visibles de l'espace public et impactent fortement l'ambiance d'une rue devant être traitées selon les principes définis à l'article qui leur est dédié. Il limite de plus à 15cm maximum l'affleurement de la bordure en béton, ce qui atténue son impact sur la petite faune et sur l'aspect industriel de la clôture. Le projet de règlement ne sera donc pas modifié.

D-6	Remarque n°19 – Commune de RILLY-SUR-LOIRE
La modification permet d'installer des plaques béton en sous-bassement de grillage uniquement en limite séparative et maintient l'interdiction de plaques béton sur rue. Il aurait été judicieux de l'interdire uniquement dans les périmètres de sites classés. <u>Avis défavorable.</u>	

Réponse : Les règles des clôtures du PLUi-HD visent à améliorer qualitativement les aménagements de clôtures sur rue sur le territoire, tout en laissant plus de souplesse pour les clôtures en limite séparative. L'assouplissement prévu par la modification simplifiée reste dans cet esprit.

D-7	Remarque n°20 – Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF
Concernant l'assouplissement des règles appliquées aux grillages : préciser que les grillages en plaques rigides peuvent être acceptés à condition d'être plans et interdire les plaques rigides nervurées. Au titre des teintes sombres non autorisées, il convient notamment de préciser le « gris anthracite ». Préciser que les grillages peuvent être placés derrière ou devant une haie vive d'essences locales. Une bande de bruyère peut être fixée sur le grillage, côté intérieur, le temps que la haie pousse. Les systèmes de brise-vues synthétiques de type bâche plastique, fausse végétation ou lames glissées entre les mailles sont à proscrire.	

Réponse : La modification de cette règle sur les grillages ne concerne que les zones Uj et 1AUj, la réalisation d'un grillage toute hauteur en zone Uv et Ui n'étant pas acceptée. Les secteurs Uj et 1AUj sont les zones habitées à l'esprit jardiné et la possibilité d'implanter une haie vive en complément du grillage est déjà précisée dans la règle. Les systèmes de brise vue synthétique et fausse végétation, les moins durables, sont déjà proscrits par le règlement. Il n'est pas souhaité ajouter de contraintes supplémentaires, le règlement étant déjà complexe et détaillé. Dans le cas d'un projet qui manque de qualité il pourra être fait usage de la mention suivante : « *Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et les matériaux utilisés doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage* ».

2- AUTRES DEMANDES

Remarque n°21 – FLAMERMONT Franck / HAMELIN J.Benoit / HAMELIN Olivier / BEIGBEDER François
Modifier le gabarit possible en zone Uj2 et Uj3 dans la bande B pour autoriser les combles (R+combles), afin de mettre en cohérence le type de

construction autorisée avec la hauteur définie par le règlement (4m50).

Réponse : L'ensemble du règlement a été rédigée de la façon suivante : un gabarit maximal est donné par une indication de gabarit (R+...) et une hauteur en mètres (permettant de réglementer des projets divers de destinations autres que le logement pouvant nécessiter des hauteurs sous plafond plus importantes). La règle selon des bandes de constructibilité permet une densification mesurée préservant le caractère végétalisé et l'intimité des cœurs d'îlots et fonds de parcelles. La proposition d'autoriser les combles augmenterait les possibilités de construire de plus de 20 % (double le nombre de niveaux réalisables) ce que la procédure de modification simplifiée ne permet pas. La question des hauteurs des constructions sera éventuellement questionnée lors d'une modification ou révision du PLUi-HD.

Remarque n°22 – **RUTARD Joël – Maire de Cellettes**

Transfère une demande d'un géomètre demandant la modification de l'intitulé de l'emplacement réservé n°6 de Cellettes qui ne correspond pas à la vocation des lieux. Le Maire appuie cette demande de correction. Nouvel intitulé demandé : « Préservation d'un corridor écologique ».

Réponse : L'intitulé de l'emplacement réservé constitue en effet une erreur manifeste. L'article L151-41 du code de l'urbanisme permet la création d'emplacement réservés « aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ». **Cette remarque est donc prise en compte afin de corriger l'erreur matérielle.**

Remarque n°23 – **BLEYS Bernard**

Demande le reclassement en zone Uj2 d'un secteur en Uj3 à Cheverny et le classement en zone U de l'intégralité de sa propriété (actuellement à cheval sur les zones U et A, système d'épandage dans la zone A)

Réponse : Le PLUi-HD par son zonage vise à limiter le développement des hameaux et prioriser la production de logements à proximité des équipements, services et commerces. Ici le hameau présente une faible densité, aux parcelles très arborées et de grandes tailles qui présenteraient un potentiel important de densification. La zone Uj3 donne donc des possibilités d'évolution du foncier mais encadre la densification du hameau afin qu'elle reste acceptable. Le découpage du zonage entre zone A et N permet d'éviter l'urbanisation linéaire le long des voies existantes qui engendrerait l'extension linéaire du hameau. La parcelle M331 en majeure partie classée en A n'est pas bâtie et présente une dominante verger et potager. Malgré la présence d'un assainissement sur cette parcelle celle-ci n'a pas vocation à être bâtie. Enfin ces deux demandes n'entrent pas dans le champs de la modification simplifiée mais de la procédure de modification ou de révision (réduction d'une zone Agricole et augmentation des possibilités de construire dans une zone).

Remarque n°24 – **NGUYEN-NICOLAS Erwan – 3 Vals aménagement**

Demande la correction du périmètre de la ZAC Saint-Vincent Gare Médicis du plan des ZAC situé en annexe du PLUi-HD.

Réponse : Cette correction a déjà été apportée lors de la Mise à jour n°2 du PLUi-HD (arrêté du 14 juin 2024).

Remarque n°25 – **FROGER Christophe – 3 Vals aménagement**

Constate une erreur de report des limites du PSMV de Blois sur les parcelles DP731/DO8413 et DM79-208, et propose la correction des plans de zonage à l'occasion de cette modification simplifiée.

Réponse : **Cette remarque est prise en compte afin de corriger l'erreur matérielle.**

Remarque n°26 – **REGNARD Jean Luc**

Demande repérage en changement de bâtiments situé sur les parcelles F18 et F362 à Candé-sur-Beuvron.

Réponse : Les bâtiments de la parcelle F362 sont situés en zone Urbaine, ils peuvent donc bénéficier d'un changement de destination sans repérage sur le plan de zonage, dans les limites des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone (ce repérage n'est nécessaire qu'en zone A et N). Le bâtiment de la parcelle F18 est situé dans un secteur naturel classé Nfr et Nv correspondant à des espaces à forte valeur écologique (corridor et réservoir de la Trame Verte et Bleue). Il n'est de plus pas desservi par les réseaux. Ainsi, la situation du bâtiment n'est pas favorable à un changement de destination. Le PLUi-HD ne sera pas modifié.

Remarque n°27 – **REGISTRE Agglopolys**

Demande correction de la définition de l'emprise au sol conformément au code de l'urbanisme.

Réponse : **Cette remarque est prise en compte afin de corriger l'erreur matérielle.**



Direction de l'urbanisme et de l'habitat
Service Urbanisme réglementaire et planification

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT N° A_AR2025AS0027P

Objet : URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi - Mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le Président de la Communauté d'agglomération de Blois,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses article L.151-43, L. 153-60, R151-51 à R.151-53 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article R.153-18 indiquant que la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, portant modification de l'article 5 des statuts de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, pour le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys en date du 29 novembre 2022 et modifié par procédure simplifiée le 8 octobre 2024 ;

Vu l'arrêté n° A-AR2023AS0023P en date du 12 juillet 2023 portant la mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbains (PLUi-HD) ;

Vu l'arrêté n° A_AR2024AS0028P en date du 14 juin 2024 portant la mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbains (PLUi-HD) ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 13 janvier 2025 définissant les obligations légales de débroussaillage (OLD) dans les massifs exposés au risque de feux de forêt du département du Loir-et-Cher ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2024 portant inscription au titre des monuments historiques de la maison sise 1 rue Pierre de Blois à Blois (Loir-et-cher) ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 13 juin 2024 portant institution de servitudes d'utilité publique sur le site de l'ancienne usine à gaz de Blois ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 avril 2025 portant inscription au titre des monuments historiques de la statue et de l'escalier Denis-Papin à Blois (Loir-et-Cher) ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 avril 2025 portant inscription au titre des monuments historiques de la statue de Diane à Blois (Loir-et-Cher)

Vu l'arrêté préfectoral en date du 8 février 2024 portant approbation sur la révision du classement sonores des infrastructures de transports terrestres dans le département de Loir-et-Cher ;

Vu la délibération n°A_D2024_244 du conseil communautaire d'Agglopolys en date du 8 octobre 2024 portant suppression de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Les Guignières » située sur la commune de Blois ;

Vu la délibération n°B_D2024_198 du conseil communautaire d'Agglopolys en date du 30 septembre 2024 portant suppression de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Caserne Maurice de Saxe » ;

Vu la délibération du conseil communautaire d'Agglopolys en date du 1^{er} juillet 2025 sur le droit de préemption urbain et l'ajustement des périmètres sur les parcs d'activités Blois Nord – Villebarou, Bout des Hayes Ouest et des Sablons et la reprise de la compétence du droit de préemption urbain par Agglopolys sur le périmètre 2AU de la future zone d'activités économique « Parc des Châteaux 2 ».

Considérant qu'il est nécessaire de mettre à jour les annexes du PLUi-HD d'Agglopolys ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Pour tenir compte des évolutions citées ci-dessus, le TOME 6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Agglopolys est mis à jour à la date du présent arrêté, notamment les pièces suivantes sont modifiées :

- Mise à jour de la pièce « 6.1.1 liste et annexes des SUP par commune », pour la commune de :
 - Blois : ajout de l'arrêté n°41-2024-06-13-00003 portant institution de servitudes d'utilité publique sur le site de l'ancienne usine à gaz de Blois en date du 13 juin 2024 et modification du tableau des SUP;
 - Blois : ajout de l'inscription dans la liste et description AC1 / AC2 / AC4 ;
 - en totalité de la maison 1 rue Pierre de Blois
 - en totalité de la statue Denis Papin et son escalier
 - en totalité de la statue de Diane
- Mise à jour de la pièce « 6.1.3.1a Blois_PDA et MH » pour ajout des arrêtés préfectoraux d'inscription au titre des monuments historiques de la maison 1 rue Pierre de Blois, de la statue Denis Papin et son escalier, et de la statue de Diane.
- Mise à jour de la pièce « 6.1.3.6 PPRT et autres risques », pour ajout de l'arrêté préfectoral « 6.1.3.6h_usine à gaz_Blois »
- Mise à jour de la pièce « 6.2. Annexes_autres annexes réglementaires », pour ajout de l'arrêté préfectoral OLD au « 6.2.12.1 Risque feux de forêt_OLD » dans un nouveau dossier « 6.2.12 Obligations légales de débroussaillage ».
- Mise à jour de la pièce « 6.2.1.1 ZAC - Cœur_d'Agglomération_A3 » pour suppression de la ZAC des Guignières et Maurice de Saxe sur la ville de Blois.
- Mise à jour de la pièce « 6.2.6 Classements sonores des infrastructures de transport » pour la substitution des pièces « 6.2.6.1 Arrêté préfectoral classement sonore », « 6.2.6.2 Loir_et_Cher_Classement_sonore_A3 » et « 6.2.6.3 Blois_Classement_sonore_A3 » ;
- Mise à jour de la pièce « 6.2.3 Droit de préemption urbain » pour ajout de la délibération sur le droit de préemption urbain concernant l'ajustement des périmètres sur les parcs d'activités Blois Nord – Villebarou, Bout des Hayes Ouest et des Sablons et la reprise de la compétence du droit de préemption urbain par Agglopolys sur le périmètre 2AU de la future zone d'activités économique « Parc des Châteaux 2 ».

ARTICLE 2 : La mise à jour est effectuée sur le document tenu à la disposition du public dans les mairies des 43 communes situées sur le territoire d'Agglopolys (partiellement papier, complet en voie in-

formatique mise à disposition du public), dans les locaux de la Communauté d'Agglomération pendant 1 mois.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché au siège Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys, dans l'ensemble des 43 communes situées sur le territoire d'Agglopolys aux emplacements réservés à cet effet ou par voie d'affichage numérique dans les communes où c'est la règle, ainsi que sur le site internet du Géoportail de l'urbanisme.

Le présent arrêté sera transcrit au registre des arrêtés du Président, transmis au représentant de l'État dans le département, affiché, publié et notifié aux intéressés.

Fait à Blois, le 11/07/2025

Pour le Président, ,

Certifié signé

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérécours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.



RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 07 OCTOBRE 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le 07 octobre 2025, à compter de 18 h 30, le conseil communautaire, sur convocation adressée par le président le 01 octobre 2025, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salon du Jeu de Paume.

Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président, préside la séance.

Présents :

Stéphanie AMOUDRY, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN, Michèle AUGÉ, Françoise BAILLY, Stéphane BAUDU, Françoise BEIGBEDER, Malik BENAKCHA, François BORDE, Jérôme BOUJOT, Henry BOUSSIQUE, Marie BRANCHU (suppléante d'Alain VÉE), Jean-Noël CHAPPUIS, Gérard CHARZAT, François CROISSANDEAU, Sébastien CROSNIER, Philippe DAMBRINE, Christophe DEGRUELLE, Mathilde DESJONQUÈRES à partir de la délibération A_D2025_193, Axel DIEUZAIDE, Alain DUCHALAI, Philippe DUMAS, Marie-Claude DUPOU, Ozgür ESKI, Marie-Agnès FÉRET, François FROMET jusqu'à la délibération A_D2025_228, Lionella GALLARD, Corinne GARCIA, Paul GILLET à partir de la délibération A_D2025_197, Marc GRICOURT, Yann LAFFONT, Valéry LANGE, Catherine LE TROQUIER, Christelle LECLERC jusqu'à la délibération A_D2025_213, Stéphane LEDOUX, David LEGRAND, Denis LESIEUR, Cédric MARMUSE, Christian MARY, Philippe MASSON, Patrick MENON, Rachid MERESS, Didier MOËLO, Pierre MONTARU, Catherine MONTEIRO, Céline MOREAU, Maryse MORESVE, Jean-Marc MORETTI, Pierre OLAYA, Nicolas ORGELET, Bernard PANNEQUIN, Joël PATIN, Éric PESCHARD, Fabienne QUINET, Audrey ROUSSELET, Joël RUTARD, Isabelle SOIRAT, Odile SOULÈS, Guy VASSEUR, Benjamin VÉTELÉ jusqu'à la délibération A_D2025_228

Pouvoirs :

Yves BARROIS donne pouvoir à Maryse MORESVE, Christelle BERENGER donne pouvoir à Céline MOREAU, Jean-Albert BOULAY donne pouvoir à François CROISSANDEAU, Viviane DABIN donne pouvoir à Michèle AUGÉ, Kadiatou DIAKITÉ-CAMARA donne pouvoir à Marie-Agnès FÉRET, François FROMET donne pouvoir à Françoise BAILLY à partir de la délibération A_D2025_229, Paul GILLET donne pouvoir à Marc GRICOURT jusqu'à la délibération A_D2025_196, Philippe GUETTARD donne pouvoir à Philippe DAMBRINE, Christelle LECLERC donne pouvoir à Fabienne QUINET à partir de la délibération A_D2025_214, Catherine LHÉRITIER donne pouvoir à Didier MOËLO, Claire LOUIS donne pouvoir à Cédric MARMUSE, Florent MARMAGNE donne pouvoir à Alain DUCHALAI, Baptiste MARSEAUT donne pouvoir à Catherine LE TROQUIER, Hélène MENU donne pouvoir à Yann LAFFONT, Étienne PANCHOUT donne pouvoir à Stéphane BAUDU, Joël PASQUET donne pouvoir à Jean-Noël CHAPPUIS, Alain PROT donne pouvoir à Christophe DEGRUELLE, Christophe REDOUIN donne pouvoir à Éric PESCHARD, Ludivine REMAY donne pouvoir à Sébastien CROSNIER, Mourad SALAH-BRAHIM donne pouvoir à Ozgür ESKI, Pauline SALCEDO donne pouvoir à Françoise BEIGBEDER, Benjamin VÉTELÉ donne pouvoir à Rachid MERESS à partir de la délibération A_D2025_229, Pierre WARDEGA donne pouvoir à Stéphane LEDOUX

Excusés :

Philippe BOURGUEIL, Mathilde DESJONQUÈRES jusqu'à la délibération A_D2025_192, Michel FESNEAU, Nicole LE BELLU, Serge TOUZELET, Gildas VIEIRA

Secrétaire de séance : Madame Audrey ROUSSELET

N° A_D2025_197 URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi – Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) d'Agglopolys - Bilan de la mise à disposition du public et approbation

N° A_D2025_197 URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi – Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) d'Agglopolys - Bilan de la mise à disposition du public et approbation

Rapporteur : Madame Françoise BAILLY

Rapport :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 novembre 2022, a été rendu exécutoire le 13 janvier 2023. Une première modification simplifiée n°1 a été approuvée le 8 octobre 2024.

L'étude de projets a mis à jour de nouveaux besoins d'ajustement du PLUi-HD sur 4 communes :

- modification de 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - à Veuzain-sur-Loire : suppression de la vocation sociale de la zone à urbaniser dite « Bosseries Sud »,
 - et Sambin : suppression de la notion d'opération d'ensemble du secteur d'optimisation urbaine du « Bourg neuf », et modification du principe d'aménagement de la zone à urbaniser du « Bois Bourdeau »,
- réduction de 2 emplacements réservés :
 - VALE-5 à Valencisse (parking du cimetière),
 - BLOI-19 à Blois (création d'une voie depuis la rue Albert 1er).

Conformément au Code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure simplifiée lorsqu'elle ne conduit notamment pas à :

- modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- diminuer ces possibilités de construire
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1/ La procédure de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée n°2 a fait suite à la sollicitation des 4 communes concernées. Une fois le projet établi il a été adressé :

- à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, saisie dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas ad hoc, demandant l'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur cette procédure. L'avis conforme rendu le 4 avril 2025 confirme l'analyse d'Agglopolys sur l'absence de nécessité de réaliser cette évaluation.
- aux communes concernées par la procédure et aux PPA pour avis.

Agglopolys a délibéré :

- le 26 mars 2025 pour définir les modalités de mise à disposition du dossier au public ;
- le 27 mai 2025 pour acter la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

Le dossier complété des différents avis reçus a été mis à disposition du public du 16 juin au 18 juillet 2025 inclus (hors 14 juillet férié). Un avis a été diffusé au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition (par voie de presse dans La Nouvelle République, affichage au siège d'Agglopolys et dans les 4 communes concernées par la procédure, et via le site internet d'Agglopolys). En complément du dossier numérique mis à disposition sur le site internet d'Agglopolys, le dossier était consultable en version papier à la Direction de l'Urbanisme et Habitat au 34 rue de la Villette à Blois, et dans les mairies de Valencisse, Sambin et Veuzain-

sur-Loire. Les avis ont pu être formulé sur papier (courrier ou registres mis à disposition) et via une adresse mail dédiée à la procédure (ms2.plui@agglopolys.fr).

Cette délibération clôture la procédure en réalisant le bilan des avis recueillis sur le projet de modification simplifiée, en précisant les ajustements réalisés sur le dossier suite à ces avis, et enfin en approuvant les modifications.

2/ Bilan des avis recueillis sur le projet de modification simplifiée

12 avis sont favorables ou réputés favorables.

1 avis comprend des observations.

La mise à disposition du dossier au public n'a pas suscité de remarques.

	Communes	PPA	Public	total
Pas d'avis – réputé favorable	2	4	-	6
Avis favorables sans remarques	2	4	-	6
Avis favorables avec observations / réserves / avis défavorables		1	-	1

Les avis sont synthétisés dans l'annexe n°1 jointe à la présente délibération, le document présentant les réponses de la collectivité.

3/ Le contenu de la modification simplifiée soumise à approbation

Les modifications portent sur les pièces suivantes (disponibles dans l'annexe n°2) :

Tome 1 – Rapport de présentation

- 1.4.0 Justification des choix : l'ajustement du rapport de présentation est réalisé à chaque fois que la nature de la modification l'impose.
- 1.7.2 Notice de la Modification Simplifiée n°2 (intégration de la notice)

Tome 3 – Règlement

- 3.2 Règlement graphique : 7 planches de zonage sont modifiées à Blois et Valencisse ainsi que les tableaux des emplacements réservés des deux communes.

Tome 4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- 4.1.2 OAP sectorielles à dominante d'habitat : 3 OAP sont modifiées à savoir :
 - VEUZAIN-SUR-LOIRE - OAP Les Bosseries Sud
 - SAMBIN - OAP du Bois Bourdeau et OAP Le Bourg Neuf

Les modifications sont détaillées dans la notice de la procédure (disponible dans l'annexe n°2 – pièce 1.7.2). Voici de façon synthétique les principales modifications effectuées sur le document d'urbanisme (aucune adaptation n'a été réalisée suite aux différents avis reçus) :

- modification de l'OAP dite « Bosseries Sud » à Veuzain-sur-Loire : suppression de l'indication réservant le secteur à la réalisation d'un programme de maisons groupées à vocation sociale.
- modification de l'OAP dite du « Bourg neuf » à Sambin : modification des orientations concernant les modalités de réalisation de l'opération d'aménagement, afin de permettre la réalisation de ce secteur d'OAP au coup par coup, au fur et à mesure de l'équipement de la zone à aménager.
- modification de l'OAP dite du « Bois Bourdeau » à Sambin : modification des orientations concernant la desserte du secteur d'OAP pour créer une voie interne desservant l'ensemble des lots et bouclant sur le chemin de l'Etang Granger.
- réduction de 2 emplacements réservés :
 - VALE-5 à Valencisse (parking du cimetière), cet emplacement est réduit de 85 %
 - BLOI-19 à Blois (création d'une voie depuis la rue Albert 1^{er}), cet emplacement est réduit de 54 %

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment, son article L.5216-5,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-23, L.153-36 à L153-40, L153-45 à L153-48, R153-20 à R153-22,

Vu les statuts et compétences de la Communauté d'agglomération de Blois,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 novembre 2022, rendu exécutoire le 13 janvier 2023,

Vu l'arrêté communautaire du 12 juillet 2023 portant mise à jour n°1 du PLUi-HD,

Vu l'arrêté communautaire du 14 juin 2024 portant mise à jour n°2 du PLUi-HD,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 8 octobre 2024 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi-HD,

Vu l'arrêté communautaire du 11 juillet 2025 portant mise à jour n°3 du PLUi-HD,

Vu la délibération n°A_D2025_112 du 27 mai 2025 par laquelle l'agglomération a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la procédure de modification simplifiée n°2,

Vu la délibération n°A_D2025_062 du 26 mars 2025 par laquelle les modalités de mise à disposition du public ont été définies,

Vu les avis émis par les communes, les personnes publiques associées et consultées, et l'autorité environnementale sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi-HD,

Vu la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée qui s'est déroulée du 16 juin au 18 juillet 2025 inclus (hors 14 juillet férié), lors de laquelle aucune observation n'a été formulée par le public,

Vu le projet de modification simplifié n°2 du PLUi-HD,

Considérant l'exposé des motifs,

Considérant les réponses apportées aux avis des personnes publiques associées et consultées reportées dans le document joint en annexe,

Considérant que les pièces de la modification simplifiée n°2 du PLUi-HD ci-annexées sont prêtes à être approuvées,

Proposition :

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- prendre acte du bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du PLUi-HD,
- approuver la modification simplifiée du PLUi-HD d'Agglopolys telle qu'annexée à la présente délibération,
- autoriser le Président à signer toutes les pièces nécessaires à cet objet,

La présente délibération et les dispositions résultant de la modification simplifiée n°2 du PLUi-HD ne seront exécutoires qu'après un mois suivant leur transmission au Préfet et accomplissement des mesures de publicité.

Une fois exécutoire, le PLUi-HD modifié pourra être consulté par le public sur le site internet d'Agglopolys, sur le géoportail de l'urbanisme, à la direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, ainsi que dans chacune des communes membres.

Liste des annexes :

- * annexe n°1 : bilan des avis reçus et réponses apportées par la collectivité
- * annexe n°2 : pièces de la modification simplifiée n°2

Décision : Adopté à l'unanimité des votants

Pour extrait conforme,

Le Président,

Certifié acte signé

Christophe DEGRUELLE

La secrétaire de séance,

Certifié acte signé

Audrey ROUSSELET

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérécours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.

ANNEXE N°1 A LA DELIBERATION D'APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLUI-HD D'AGGLOPOLYS – BILAN DES AVIS REÇUS ET RÉPONSES APPORTÉES PAR LA COLLECTIVITÉ

Avis des Personnes Publiques Associées et des communes

Structure	Date de l'avis	Avis
Commune de BLOIS	17/03/2025	Favorable
Commune de SAMBIN		Réputé favorable
Commune de VALENCISSE	21/03/2025	Favorable
Commune de VEUZAIN-SUR-LOIRE		Réputé favorable
Mission Régionale de l'Autorité Environnementale	04/04/2025	Avis conforme
Conseil Régional du Centre Val de Loire		Réputé favorable
Services de l'État en Loir-et-Cher	24/04/2025	Favorable
Conseil Départemental du Loir-et-Cher	09/05/2025	Favorable
Chambre de commerce et d'industrie du Loir-et-Cher	09/04/2025	Favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	10/03/2025	Favorable
Chambre d'Agriculture	25/03/2025	Favorable avec recommandation
Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise		Réputé favorable
Communauté d'Agglomération de Blois – AGGLOPOLYS – Autorité en charge du PLH		Réputé favorable
Communauté d'Agglomération de Blois – AGGLOPOLYS – Autorité Organisatrice des Transports		Réputé favorable

Remarque n°1 – **Chambre d'Agriculture 41**

Orientations d'Aménagement Programmées (OAP)

De manière générale, nous rappelons l'importance de l'aménagement de zones tampons entre la zone A et les futures zones d'habitations, afin d'éviter les nuisances et de ne pas contraindre l'activité agricole. De plus, l'extension et l'aménagement des zones de logements doit notamment se faire en compatibilité avec les mobilités agricoles. Nous préconisons particulièrement ces modalités pour l'OAP Bois Bourdeau (Sambin) au vu de la proximité avec les terres agricoles au nord-est, situées juste de l'autre côté de la voirie (parcelles 068 à 071).

Réponse : L'OAP du Bois Bourdeau à Sambin organise le développement du nouveau lotissement autour d'une voie nouvelle de desserte (accès des parcelles, stationnement). Aucune parcelle ne sera accessible depuis la rue existante (rue de l'Etang Granger) afin de limiter les conflits d'usage. La rue de l'Etang Granger marquant la transition entre l'espace aménagé et l'espace agricole restera un espace de circulation ouvert aux circulations agricoles.

Remarque n°2 – **Chambre d'Agriculture 41**

Autres remarques : maraîchage en zone N

Si l'exploitation des parcelles est autorisée pour une activité agricole en zone N, nous regrettons toutefois que l'implantation de nouvelles structures (hors annexes et extensions) reste impossible. Nous serons toutefois vigilants à ce que le sujet soit traité lors de la prochaine révision du document, en préconisant par exemple une évolution de la réglementation de la zone N, un reclassement en zone A pour les parcelles concernées ou à travers la mise en place d'un STECAL dédié à l'activité maraîchère en zone N.

Réponse : Cette remarque n'a pas de lien avec le contenu de cette modification simplifiée. Elle sera à traiter lors d'une révision du document d'urbanisme.

Avis du public

Nom	Date de l'avis	Moyen
// AUCUN AVIS DÉPOSÉ //		



Direction de l'urbanisme et de l'habitat
Service Urbanisme réglementaire et planification

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT N° A_AR2025AS0016P

Objet : URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi - Lancement de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi-HD

Le Président de la Communauté d'agglomération de Blois,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses article L153-54 et suivants, R153-15 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, portant modification de l'article 5 des statuts de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, pour le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys en date du 29 novembre 2022, modifié le 8 octobre 2024 selon une procédure simplifiée et mis à jour le 12 juillet 2023 et le 14 juin 2024 ;

Considérant le projet de création d'un nouvel équipement sportif porté par le Blois Foot 41 sur une parcelle située à Blois, avenue Pierre Brossolette ;

Considérant que le PLUi-HD ne permet pas le projet, le terrain étant actuellement classé en zone Agricole ;

Considérant que ce projet présente un caractère d'intérêt général, notamment pour les raisons suivantes :

- la politique sportive de la Ville de Blois a reçu le label « Ville active et sportive », de la part du conseil national des Villes actives et sportives. La Ville souhaite poursuivre son engagement en accompagnant ce projet de développement d'une nouvelle infrastructure sportive nécessaire au fonctionnement et au développement du club.
- le Blois Foot 41, en National 2, est l'un des principaux clubs sportifs défendant les couleurs de la ville. La Ville et la Communauté d'agglomération soutiennent le développement du club pour son engagement dans l'économie locale avec 180 partenaires (entreprises et collectivités), son rôle éducatif, de promotion du sport et d'animation du territoire.
- comme précisé dans le SRADDET, soutenir le mouvement sportif permet de stimuler l'économie résidentielle de la région ainsi que maintenir et accueillir des jeunes sur le territoire.
- le cœur d'Agglomération et sa ville centre ont vocation à accueillir des équipements structurants qui sont bénéfiques pour l'image et l'attractivité et profitent à l'ensemble des habitants de l'agglomération.

Considérant que lorsque les dispositions d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ne permettent pas la réalisation d'un projet d'intérêt général, une procédure de déclaration de projet emportant sa mise en compatibilité peut être menée ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Une procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi-HD de Blois Agglopolys est engagée.

ARTICLE 2 :

Elle a pour objet le projet de création d'un nouvel équipement dédié au football porté par le Blois Foot 41 sur la commune de Blois.

ARTICLE 3 :

La déclaration de projet fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dite « ad hoc » auprès de l'autorité environnementale afin que celle-ci se prononce sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale.

ARTICLE 4 :

Le projet de mise en compatibilité du PLUi-HD fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec L'État ou son représentant, des personnes publiques associées, d'Agglopolys et du maire de la Ville de Blois ou son représentant.

ARTICLE 5 :

La déclaration de projet fera l'objet d'une enquête publique dont les modalités seront définies ultérieurement. Cette enquête portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui en est la conséquence.

ARTICLE 6 :

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil communautaire délibérera et adoptera, par délibération motivée, le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-HD, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le présent arrêté sera transcrit au registre des arrêtés du Président, transmis au représentant de l'État dans le département, affiché, publié et notifié aux intéressés.

Fait à Blois, le 30/06/2025

Le Président,

Certifié signé

Christophe DEGRUELLE

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.



Direction de l'urbanisme et de l'habitat
Service Urbanisme réglementaire et planification

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT N° A_AR2025AS0048P

Objet : URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi - Mise à jour n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le Président de la Communauté d'agglomération de Blois,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses article L.151-43, L. 153-60, R151-51 à R.151-53 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article R.153-18 indiquant que la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, portant modification de l'article 5 des statuts de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, pour le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys en date du 29 novembre 2022 et modifié par procédure simplifiée le 8 octobre 2024 ;

Vu la délibération n°A_D2025_167 du conseil communautaire d'Agglopolys en date du 1er juillet 2025 sur le droit de préemption urbain et l'ajustement des périmètres sur les parcs d'activités Blois Nord – Villebarou, Bout des Hayes Ouest et des Sablons et la reprise de la compétence du droit de préemption urbain par Agglopolys sur le périmètre 2AU de la future zone d'activités économique « Parc des Châteaux 2 » ;

Vu la délibération n°A_D2025_200 du conseil communautaire d'Agglopolys en date du 7 octobre 2025 pour l'instauration et délégation du Droit de Préemption Urbain Renforcé pour la Ville de Blois ;

Vu l'arrêté n° A-AR2023AS0023P en date du 12 juillet 2023 portant la mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbains (PLUi-HD) ;

Vu l'arrêté n° A_AR2024AS0028P en date du 14 juin 2024 portant la mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbains (PLUi-HD) ;

Vu l'arrêté n° A_AR2025AS0027P en date du 11 juillet 2025 portant la mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbains (PLUi-HD) ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 31 juillet 2025 portant inscription au titre des monuments historiques de la maison sise 8 rue Pardessus à Blois (Loir-et-Cher) ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 31 juillet 2025 portant inscription au titre des monuments historiques de la maison sise 10 rue Pardessus à Blois (Loir-et-Cher) ;

Considérant l'erreur matérielle corrigée sur la délibération n°A_D2025_167 nécessitant la substitution de la délibération initialement publiée ;

Considérant qu'il est nécessaire de mettre à jour les annexes du PLUi-HD d'Agglopolys ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Pour tenir compte des évolutions citées ci dessus, le TOME 6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Agglopolys est mis à jour à la date du présent arrêté, notamment les pièces suivantes sont modifiées :

- Mise à jour de la pièce « 6.1.1 liste et annexes des SUP par commune », pour la commune de :
 - Blois : ajout de l'inscription dans la liste et description AC1 / AC2 / AC4 ;
 - en totalité de la maison 8 rue Pardessus
 - en totalité de la maison 10 rue Pardessus
- Mise à jour de la pièce « 6.1.3.1a Blois_PDA et MH » pour ajout des arrêtés préfectoraux d'inscription au titre des monuments historiques de la maison 8 rue Pardessus et de la maison 10 rue Pardessus ;
- Mise à jour de la pièce « 6.2.3 Droit de préemption urbain » pour ajout de :
 - la délibération sur le droit de préemption urbain concernant l'ajustement des périmètres sur les parcs d'activités Blois Nord – Villebarou, Bout des Hayes Ouest et des Sablons et la reprise de la compétence du droit de préemption urbain par Agglopolys sur le périmètre 2AU de la future zone d'activités économique « Parc des Châteaux 2 ».
 - la délibération sur le droit de préemption urbain renforcé pour la ville de Blois

ARTICLE 2 : La mise à jour est effectuée sur le document tenu à la disposition du public dans les mairies des 43 communes situées sur le territoire d'Agglopolys (partiellement papier, complet en voie informatique mise à disposition du public), dans les locaux de la Communauté d'Agglomération pendant 1 mois.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché au siège Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys, dans l'ensemble des 43 communes situées sur le territoire d'Agglopolys aux emplacements réservés à cet effet ou par voie d'affichage numérique dans les communes où c'est la règle, ainsi que sur le site internet du Géoportail de l'urbanisme.

Le présent arrêté sera transcrit au registre des arrêtés du Président, transmis au représentant de l'État dans le département, affiché, publié et notifié aux intéressés.

Fait à Blois, le 31/10/2025

Pour le Président, ,

Certifié signé

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.



ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT N°A_AR2026AS0051P

Objet : Mise à jour n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le Président de la Communauté d'agglomération de Blois ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses article L.151-43, L. 153-60, R151-51 à R.151-53 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article R.153-18 indiquant que la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, portant modification de l'article 5 des statuts de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, pour le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys en date du 29 novembre 2022 et modifié par procédure simplifiée le 8 octobre 2024 et le 10 juillet 2025;

Vu l'arrêté n° A-AR2023AS0023P en date du 12 juillet 2023 portant la mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbains (PLUi-HD) ;

Vu l'arrêté n° A_AR2024AS0028P en date du 14 juin 2024 portant la mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbains (PLUi-HD) ;

Vu l'arrêté n° A_AR2025AS0027P en date du 11 juillet 2025 portant la mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbains (PLUi-HD) ;

Vu l'arrêté n° A_AR2025AS0048P en date du 31 octobre 2025 portant la mise à jour n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbains (PLUi-HD) ;

Vu l'arrêté préfectoral n°41.2026.03.12.00008 en date du 12 mars 2026 portant approbation de la révision du plan de prévention des risques d'inondation de la « Loire amont » dans le département de Loir-et-Cher sur les communes de Avaray, Cours-sur-Loire, Courbouzon, La Chaussée-Saint-Victor, Lestiou, Maslives, Ménars, Mer, Montlivault, Muides-sur-Loire, Saint-Claude-de-Diray, Saint-Denis-sur-Loire, Saint-Dyé-sur-Loire, Saint-Laurent-Nouan et Suèvres ;

Vu l'arrêté préfectoral n°41.2026.03.12.00007 en date du 12 mars 2026 portant approbation de la
Agglopolys - Arrêté du Président N° A_AR2026AS0051P

révision du plan de prévention des risques d'inondation de la « Loire aval » dans le département de Loir-et-Cher sur les communes de Candé-sur-Beuvron, Chaumont-sur-Loire, Monteaux, Rilly-sur-Loire, Valloire-sur-Cisse et Veuzain-sur-Loire

Vu l'arrêté préfectoral en date du 31 juillet 2025 portant inscription au titre des monuments historiques de la maison sise 8 rue Pardessus à Blois (Loir-et-Cher) ;

Vu la délibération N° B_D2026_010 du Conseil Municipal de Blois en date du 26 janvier 2026 portant sur la suppression de la ZAC « Croix Chevalier – Europe » ;

Vu la délibération N° A_D2026_072 du Conseil Communautaire d'Agglopolys en date du 03 mars 2026 portant sur la suppression de la ZAC « Les perrières » sur la commune de Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil ;

Considérant qu'il est nécessaire de mettre à jour les annexes du PLUi-HD d'Agglopolys ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Pour tenir compte des évolutions citées ci-dessus, le TOME 6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Agglopolys est mis à jour à la date du présent arrêté, notamment les pièces suivantes sont modifiées :

- Mise à jour du dossier « 6.1.2 Plan des servitudes d'utilité publique » pour mise à jour des périmètres Monument Historiques de 500m, et plus précisément des pièces:
 - 6.1.2.1_BLOIS_A0_SUP
 - 6.1.2.2_COEUR AGGLO_A0_SUP
- Mise à jour du dossier « 6.1.3.5 PPRI » pour substitution des deux PPRI :
 - 6.1.3.6c PPRI LOIRE AMONT
 - 6.1.3.7d PPRI LOIRE AVAL
- Mise à jour de la pièce « 6.2.1 Périmètres de zones d'aménagements concertés (ZAC) » et du plan « 6.2.1.1 ZAC - Coeur_d'Agglomération_A3 » pour suppression des ZAC :
 - « Les Perrières » (commune de Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil)
 - « Croix Chevalier – Europe » (commune de Blois)

ARTICLE 2 : La mise à jour est effectuée sur le document tenu à la disposition du public dans les mairies des 43 communes situées sur le territoire d'Agglopolys (partiellement en papier, complet en voie informatique) et dans les locaux de la Communauté d'Agglomération pendant 1 mois.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché au siège Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys, dans l'ensemble des 43 communes situées sur le territoire d'Agglopolys aux emplacements réservés à cet effet ou par voie d'affichage numérique dans les communes où c'est la règle, ainsi que sur le site internet du Géoportail de l'urbanisme.

Le présent arrêté sera transcrit au registre des arrêtés du Président, transmis au représentant de l'État dans le département, affiché, publié et notifié aux intéressés.

Fait à Blois, le

Le Président,

Envoyé en préfecture le 30/06/2026

Reçu en préfecture le 30/06/2026

Publié le



ID : 041-200030385-20260630-A_AR2026AS0051P-AR

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérécours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.

**RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 30 JUIN 2026****EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Le 30 juin 2026, à compter de 18 h 30, le conseil communautaire, sur convocation adressée par le président le 24 juin 2026, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salon du Jeu de Paume.

Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président, préside la séance.

Présents :

Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN, Michèle AUGÉ, Marine BARDET, Stéphane BAUDU, Franck BOITEL, Henry BOUSSIQUOT, Serge CHOLLET à partir de la délibération n° A_D2026_218, Marie CLEMENT, Rachel COPIN, Eric COULLON, Viviane DABIN, Christophe DEGRUELLE, Philippe DESHAYES, Mathilde DESJONQUÈRES, Alain DUCHALAIS, François FROMET, Lionella GALLARD, Corinne GARCIA, François GERMAIN, Jacky GIBERT, Paul GILLET, Georges GLEDEL, Catherine GOUFFAULT, Marc GRICOURT, Eric JAHAN, Isabelle JALLAIS-GUILLET, Yann LAFFONT, Pierre LAMBIN, Yves LECUIR, Denis LESIEUR, Florent MARMAGNE, Cédric MARMUSE, Matthieu MARQUAILLE, Patrick MENON, Hélène MENU, Didier MOËLO, Claire MOLLIÈRE, Céline MOREAU, Jean-Marc MORETTI jusqu'à la délibération n° A_D2026_243, Jean-François MORTELETTE, Pascal NOURRISSON, Frédéric ORAIN, Bernard PANNEQUIN, Christine PAVY, Gilles PERRIAULT, Aurélie PHILIPPOT, Fabienne QUINET, Ludivine REMAY, Audrey ROUSSELET à partir de la délibération n° A_D2026_218, Anaïs SAILLAU, Mourad SALAH-BRAHIM, Ingrid SOUILLA, Julien TOUGAT, Guy VASSEUR, Alain VÉE, Benjamin VÉTELÉ

Suppléants :

Pierre BOUQUIN (suppléant d'Alain PROT),
Isabelle THYEBAUT (suppléante de Yannick SEVREE)
Catherine CHARDON (suppléante de François LE MENER)
Libertad MERAUD (suppléante de Georges ABDALLAH)
Annick BARRE (suppléante de Joël RUTARD)

Pouvoirs :

Malik BENAKCHA donne pouvoir à Jean-François MORTELETTE, Simon BLIN donne pouvoir à Céline MOREAU, Anne-Laure CABIROL donne pouvoir à Anaïs SAILLAU, Cécile DREUX donne pouvoir à Mathilde DESJONQUÈRES, Philippe DUMAS donne pouvoir à Stéphane BAUDU, Dominique ELBORY donne pouvoir à Michèle AUGÉ, Johann ELBORY donne pouvoir à Corinne GARCIA, Julie EYMARD donne pouvoir à Yann LAFFONT, Michel FESNEAU donne pouvoir à Yves LECUIR, Corinne KIBONGUI-SAMINOU donne pouvoir à Christophe DEGRUELLE, Amandine LEBRAT donne pouvoir à Claire MOLLIÈRE, Catherine LE TROQUIER donne pouvoir à Lionella GALLARD, Baptiste MARSEAULT donne pouvoir à Gilles PERRIAULT, Philippe MASSON donne pouvoir à Jean-Marc MORETTI jusqu'à la délibération n° A_D2026_243, Nicolas ORGELET donne pouvoir à Matthieu MARQUAILLE, Étienne PANCHOUT donne pouvoir à Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN, Yuki PENOT donne pouvoir à Hélène MENU, Audrey ROUSSELET donne pouvoir à François FROMET jusqu'à la délibération n° A_D2026_217, François THIOLLET donne pouvoir à Ingrid SOUILLA

Excusés :

Philippe BOURGUEIL, Serge CHOLLET jusqu'à la délibération n° A_D2026_217, Philippe DAMBRINE, Catherine LHÉRITIER, Michel MARPAULT, Philippe MASSON à partir de la délibération n° A_D2026_244, Jean-Marc MORETTI à partir de la délibération n° A_D2026_244, Éric PESCHARD, Christophe REDOUIN

Secrétaire de séance : Monsieur Denis LESIEUR

N° A_D2026_244 URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi – Adoption de la déclaration de projet n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) d'Agglopolys

Rapporteur : Monsieur Pascal NOURRISSON

Rapport :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 novembre 2022, a été rendu exécutoire le 13 janvier 2023. Deux procédures de modification simplifiées ont été approuvées en 2024 puis 2025.

Le Blois Foot 41 porte actuellement l'ambition de créer un nouvel équipement sportif sur une parcelle située à Blois, avenue Pierre Brossolette. Le PLUi-HD ne permet cependant pas le projet, le terrain étant actuellement classé en zone Agricole. Ce projet, reconnu d'intérêt général en raison de son impact positif sur l'offre sportive locale, nécessite une mise en compatibilité du PLUi-HD pour permettre sa réalisation.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, une procédure de déclaration de projet a été menée par Agglopolys. La présente délibération a donc pour objet d'adopter la déclaration de projet n°1 et d'approuver la mise en compatibilité du PLUi-HD qui en découle (modification du document d'urbanisme).

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

Vu les statuts et compétences de la Communauté d'agglomération de Blois,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 novembre 2022, rendu exécutoire le 13 janvier 2023,

Vu l'arrêté communautaire du 12 juillet 2023 portant mise à jour n°1 du PLUi-HD,

Vu l'arrêté communautaire du 14 juin 2024 portant mise à jour n°2 du PLUi-HD,

Vu l'arrêté communautaire du 11 juillet 2025 portant mise à jour n°3 du PLUi-HD,

Vu l'arrêté communautaire du 31 octobre 2025 portant mise à jour n°4 du PLUi-HD,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 8 octobre 2024 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi-HD,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 7 octobre 2025 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLUi-HD,

Vu l'arrêté de lancement de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD d'Agglopolys, n° A_AR2025AS0016P en date du 30 juin 2025,

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 8 janvier 2026 et les avis émis par les personnes publiques associées et consultées (résumés dans le tableau de synthèse des avis annexé à la présente délibération),

Vu l'avis favorable de la CDPENAF émis en séance du 4 décembre 2025,

Vu l'avis conforme de l'autorité environnementale en date du 3 octobre 2025 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la procédure de déclaration de projet n°1 du PLUi-HD,

Vu la délibération n°A_D2025_263 du 2 décembre 2025 par laquelle l'agglomération a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la procédure de déclaration de projet n°1,

Vu l'arrêté du Président d'Agglopolys en date du 9/02/2026 N°A_AR2026AS0001P portant sur l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi-HD d'Agglopolys, par lequel les modalités de l'enquête publique ont été définies,

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur émettant un avis favorable à la déclaration de projet, consultables sur le site internet d'Agglopolys (www.agglopolys.fr) et dans les locaux de la Direction Urbanisme et Habitat, 34 rue de la Villette à Blois, 3eme étage – service Urbanisme Réglementaire et Planification, aux heures d'ouverture au public, portés à la connaissance des élus,

Vu le dossier de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi-HD joint à la présente délibération,

Considérant que le projet de création d'un équipement sportif porté par le Blois Foot 41 est un projet d'intérêt général en ce qu'il répond à un besoin avéré en matière d'offre sportive sur la commune de Blois. Il contribue à la cohésion sociale, à la santé publique et à l'attractivité du territoire, en offrant une nouvelle infrastructure adaptée au développement des pratiques sportives. Son implantation avenue Pierre Brossolette, bien que située en zone agricole, est justifiée par la proximité des axes de transport et des équipements sportifs existants et l'absence d'alternative viable en zone urbanisable ;

Considérant que le projet ne peut actuellement pas se réaliser du fait du classement de la parcelle en zone Agricole,

Considérant que la mise en compatibilité du PLUi-HD proposée s'inscrit dans la logique de sobriété foncière (échange de surfaces qui ne génère pas de nouvelle consommation foncière) pour permettre la création de ce nouvel équipement, et que les modifications apportées sont limitées et ciblées (modification du zonage : contour de la zone Ns à surface constante) ;

Considérant que la déclaration de projet n°1 a été menée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment :

- la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, saisie dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas ad hoc, a confirmé par avis conforme l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur cette procédure ;
- le dossier a été transmis à la commune et aux personnes publiques associées (PPA) puis a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint ;
- le dossier a été soumis à la CDPENAF qui s'est réunie et a donné un avis favorable à la procédure ;
- une enquête publique s'est tenue du 24 mars au 27 avril 2026, portant sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du document d'urbanisme. Le public a été informé de cette enquête par un avis a été diffusé au moins 15 jours avant le début de cette enquête par :
 - o voie de presse dans La Nouvelle République et la Renaissance du Loir-et-Cher, avis republié dans les 8 premiers jours de l'enquête, (à noter que lors de la 1ere publication dans la Renaissance du Loir-et-Cher le texte de l'avis a été tronqué, l'avis a été republié dans son intégralité dans le numéro suivant) ;
 - o affichage au siège d'Agglopolys, à la Mairie de Blois, à la Direction Urbanisme et Habitat, dans les deux Mairies annexes Nord et Sud, à la piscine Agl'eau et sur le site du projet, et via le site internet d'Agglopolys ;

L'information a également été relayée via le journal d'information de la Ville de Blois (Bloismag) et son site internet.

Considérant l'avis favorable du Commissaire Enquêteur et l'unique remarque reçue dans le cadre de l'enquête ;

Considérant les réponses apportées aux avis des personnes publiques associées et consultées reportées dans le document joint en annexe ;

Considérant que les pièces de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi-HD, ci-annexées sont prêtes à être approuvées ;

Proposition :

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- prendre acte des conclusions du Commissaire Enquêteur ;
- de reconnaître le caractère d'intérêt général du projet de création de nouveaux terrains d'entraînement dédiés au football avenue Pierre Brosollette ;
- adopter la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi-HD qui implique la modification du contour de la zone dédiée aux équipements sportifs située au sud de Blois (STECAL Ns) ;
- autoriser le Président ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à cet objet.

Le PLU valant PLH (Programme Local de l'Habitat), la présente délibération et les dispositions résultant de la déclaration de projet n°1 du PLUi-HD ne seront exécutoires qu'après un mois suivant leur transmission au Préfet et accomplissement des mesures de publicité.

Une fois exécutoire, le PLUi-HD modifié pourra être consulté par le public sur le site internet d'Agglopolys, sur le géoportail de l'urbanisme, à la direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, ainsi que dans chacune des communes membres.

Liste des annexes :

- * annexe n° 1 : bilan des avis reçus et les réponses apportées par la collectivité,
- * annexe n° 2 : pièces de la déclaration de projet n°1.

Décision : Adopté à l'unanimité des votants

Pour extrait conforme,

Le Président,

Certifié acte signé

Christophe DEGRUELLE

Le secrétaire de séance,

Certifié acte signé

Denis LESIEUR

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.

Annexe n°1 à la délibération d'approbation de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi-HD d'Agglopolys

Tableau de synthèse des avis et réponses apportées	
REMARQUES FORMULÉES	RÉPONSES
AVIS DE LA MRAE (MISSION RÉGIONALE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE)	
N°MRAe 2025-5311 du 03/10/2025 – avis conforme – pas nécessité d'évaluation environnementale.	/
AVIS DE LA CDPENAF (COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS)	
Séance du 4 décembre 2025 – avis favorable	/
EXAMEN CONJOINT AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	
1 Ville de Blois - favorable	/
2 Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise – avis favorable du 5/01/2026 avec une alerte sur la bonne gestion de l'éclairage du site pour la préservation de la trame noire, et sur la gestion des eaux pluviales.	La gestion de l'éclairage est strictement réglementée par la Fédération Française de Football. Il sera installé un système d'éclairage récents permettant d'avoir une gestion beaucoup plus précise des zones d'éclairage sur les terrains de football et une bonne programmation des éclairages. La gestion des eaux pluviales est exigée à la parcelle dans le cadre du règlement du PLUi-HD.
3 DDT – avis favorable avec une alerte sur la gestion des accès pour lesquels il est nécessaire de prendre attache avec le département à ce sujet, et sur l'application de l'amendement Dupont le long de la route départementale selon le positionnement du vestiaire (une dérogation pourra être demandée).	Ces alertes sont prises en compte pour la suite de la mise en œuvre du projet dans le cadre du dépôt de la future l'autorisation d'urbanisme.
4 Service Habitat d'Agglopolys – avis favorable du 3/12/2025	/
5 Chambre d'agriculture – remarque adressée par e-mail le 8/01/2026 Demande à ce que les surfaces retirées au pâturage soient compensées sur un autre site (terrain du projet actuellement mis à disposition de l'association des Bergers du Val de Loire pour le pâturage)	La mise à disposition de ce terrain pour le pâturage fait l'objet d'une convention. Celle-ci sera modifiée selon les termes prévus. En fonction des disponibilités foncières de la collectivité, un autre site de substitution pourra être proposé.
6 UDAP – avis favorable Le projet se trouvant en périmètre de protection des ponts Saint Michel (Monument Historique) devra faire l'objet d'une réunion d'échange avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme pour affiner le plan d'aménagement et l'architecture du vestiaire.	Les échanges se poursuivent entre le porteur de projet et l'ABF pour prendre en compte ses préconisations.

7	Département de Loir-et-Cher – remarques adressées par e-mail le 8/01/2026 : - préconise de modifier l'accès au site en accédant par le parking du centre aquatique pour des questions de sécurité routière - questionne le choix du site (entre est et ouest du centre aquatique) et la proximité d'espaces naturels.	Suite à cette remarque, Agglopolys étudie avec le département et le porteur de projet les questions d'accès et de stationnement pour répondre au mieux aux enjeux d'aménagement, d'usage, d'accessibilité et de sécurité routière. La modification du zonage du PLUi-HD va permettre de conserver un boisement identifié « à préserver » au PLUi-HD jouant un rôle notamment paysager et qui aurait du être en partie supprimé si le projet avait dû se faire à l'ouest du centre aquatique.
ENQUÊTE PUBLIQUE		
1 avis défavorable a été formulé durant l'enquête publique contestant l'artificialisant de terres naturelles. Le commissaire enquêteur a estimé que le projet est bien d'intérêt général. Il a émis un avis favorable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-HD d'Agglopolys. --- Le rapport et les conclusions de l'enquête sont disponibles pendant 1 an sur le site internet de l'agglomération à la page : https://www.agglopolys.fr/3796-declaration-de-projet-n-1.htm ---		Plusieurs sites ont été étudiés pour ce projet, la parcelle identifiée répond aux différents critères : - foncier public (Agglopolys), terrain entretenu par convention (pâturage) mais ne présentant pas d'usage actuellement - taille et forme du terrain permettant d'accueillir deux terrains dont 1 homologué - implantation qui permettra de conforter un pôle d'équipements existant (Tennis AAJB/ UCPA AQUA STADIUM AGL'EAU/ Anneau cyclable omnisports AAJB) De plus le site est desservi par l'une des principales lignes urbaines de transports en commun et desservi par le réseau cyclable. La modification du STECAL Ns à surface égale permet de ne pas impacter la consommation d'espace du document d'urbanisme.



Direction de l'urbanisme et de l'habitat
Service Urbanisme réglementaire et planification

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT N° A_AR2025AS0015P

Objet : URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi - Lancement de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le Président de la Communauté d'agglomération de Blois,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses article L153-36 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, portant modification de l'article 5 des statuts de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, pour le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys en date du 29 novembre 2022, modifié le 8 octobre 2024 selon une procédure simplifiée et mis à jour le 12 juillet 2023, et le 14 juin 2024 ;

Considérant que le PLUi-HD est un document de planification qui doit aujourd'hui évoluer pour :

- procéder à des adaptations liées à l'évolution des projets sur les communes notamment via des ajustements du zonage et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, la mise à jour des emplacements réservés et l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU ;
- ajuster le zonage au contexte en complétant le repérage paysager et patrimonial ou encore en adaptant le type de zonage sur certains secteurs ;
- améliorer la prise en compte des risques naturels, industriels et des enjeux environnementaux ;
- corriger des erreurs identifiées au fur et à mesure de son utilisation ;
- améliorer l'écriture réglementaire afin de faciliter la compréhension des règles et lever les ambiguïtés d'interprétation problématiques lors de l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme.

Considérant que ces modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- bouleverser l'économie générale du PLUi-HD ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 6 ans n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone forestière ;
- réduire une protection édictée contre les risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- de créer des Orientations d'Aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concertée ;

Considérant qu'au regard de ces évolutions, le PLUi doit faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Une procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD est engagée.

ARTICLE 2 :

Les objectifs poursuivis par cette modification sont :

- d'adapter le document pour la mise en œuvre de projets,
- d'apporter des corrections limitées du zonage pour mieux s'adapter au contexte,
- d'améliorer la prise en compte du risque et des enjeux environnementaux,
- de faciliter l'instruction et la lecture de certaines règles dans le cadre de l'amélioration continue du document.

ARTICLE 3 :

Le projet de modification fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale afin que celle-ci se prononce sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale.

ARTICLE 4 :

Le projet de modification sera notifié au Préfet, aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées par la modification, pour avis.

ARTICLE 5 :

Le projet de modification fera l'objet d'une enquête publique dont les modalités seront définies ultérieurement.

ARTICLE 6 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification sera éventuellement amendé puis approuvé par délibération du Conseil communautaire.

Le présent arrêté sera transcrit au registre des arrêtés du Président, transmis au représentant de l'État dans le département, affiché, publié et notifié aux intéressés.

Fait à Blois, le 12/06/2025

Pour le Président, Président,

Certifié signé

Christophe DEGRUELLE

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérécours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.

**RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 01 JUILLET 2025****EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Le 01 juillet 2025, à compter de 18 h 30, le conseil communautaire, sur convocation adressée par le président le 25 juin 2025, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salon du Jeu de Paume.

Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président, préside la séance.

Présents :

Stéphanie AMOUDRY, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN, Michèle AUGÉ, Françoise BAILLY, Stéphane BAUDU, Françoise BEIGBEDER, Malik BENAKCHA, Christelle BERENGER, François BORDE, Jérôme BOUJOT, Jean-Albert BOULAY, Philippe BOURGUEIL, Henry BOUSSIQUOT, Jean-Noël CHAPPUIS, Gérard CHARZAT à partir de la délibération A_D2025_162, François CROISSANDEAU, Sébastien CROSNIER, Philippe DAMBRINE, Christophe DEGRUELLE, Mathilde DESJONQUÈRES à partir de la délibération A_D2025_158, Kadiatou DIAKITÉ-CAMARA, Alain DUCHALAIS, Philippe DUMAS, Marie-Claude DUPOU à partir de la délibération A_D2025_161, Özgür ESKİ, Marie-Agnès FÉRET, François FROMET, Lionella GALLARD, Corinne GARCIA, Paul GILLET à partir de la délibération A_D2025_162, Marc GRICOURT, Philippe GUETTARD, Yann LAFFONT, Valéry LANGE, Christelle LECLERC, Stéphane LEDOUX, David LEGRAND, Denis LESIEUR, Catherine LHÉRITIER, Claire LOUIS, Florent MARMAGNE, Cédric MARMUSE, Baptiste MARSEAULT jusqu'à la délibération A_D2025_186, Christian MARY, Philippe MASSON, Patrick MENON, Hélène MENU à partir de la délibération A_D2025_167, Rachid MERESS, Didier MOËLO, Pierre MONTARU, Catherine MONTEIRO, Céline MOREAU, Jean-Marc MORETTI, Pierre OLAYA, Nicolas ORGELET, Bernard PANNEQUIN, Joël PASQUET, Fabienne QUINET, Ludivine REMAY, Audrey ROUSSELET, Joël RUTARD, Isabelle SOIRAT, Odile SOULÈS, Serge TOUZELET, Guy VASSEUR, Benjamin VÉTELÉ.

Pouvoirs :

Yves BARROIS donne pouvoir à Jean-Albert BOULAY, Gérard CHARZAT donne pouvoir à Didier MOËLO jusqu'à la délibération A_D2025_161, Viviane DABIN donne pouvoir à Michèle AUGÉ, Axel DIEUZAIDE donne pouvoir à Marie-Agnès FÉRET, Marie-Claude DUPOU donne pouvoir à Stéphane BAUDU jusqu'à la délibération A_D2025_160, Paul GILLET donne pouvoir à Marc GRICOURT jusqu'à la délibération A_D2025_161, Catherine LE TROQUIER donne pouvoir à Lionella GALLARD, Hélène MENU donne pouvoir à Françoise BEIGBEDER jusqu'à la délibération A_D2025_166, Maryse MORESVE donne pouvoir à Pierre OLAYA, Étienne PANCHOUT donne pouvoir à Mathilde DESJONQUÈRES, Joël PATIN donne pouvoir à Corinne GARCIA, Mourad SALAH-BRAHIM donne pouvoir à Özgür ESKİ, Pauline SALCEDO donne pouvoir à Nicolas ORGELET, Alain VÉE donne pouvoir à Philippe GUETTARD, Gildas VIEIRA donne pouvoir à Christophe DEGRUELLE,

Excusés :

Mathilde DESJONQUÈRES jusqu'à la délibération A_D2025_157, Michel FESNEAU, Nicole LE BELLU, Baptiste MARSEAULT à partir de la délibération A_D2025_187, Éric PESCHARD, Alain PROT, Christophe REDOUIN, Pierre WARDEGA

Secrétaire de séance : Monsieur Denis LESIEUR

N° A_D2025_163 URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi – Modification de droit commun n°1 du PLUi-HD
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU La Puce de Cheverny

N° A_D2025_163 URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi – Modification de droit commun n°1 du PLUi-HD
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU La Puce de Cheverny

Rapporteur : Madame Françoise BAILLY

Rapport :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacement urbain (PLUi-HD) d'Agglopolys a été approuvé le 29 novembre 2022, puis mis à jour les 12 juillet 2023, 14 juin 2024 et modifié le 8 octobre 2024 (via une procédure de modification simplifiée).

Par arrêté n° A_AR2025AS0015P du 12 juin 2025, le Président d'Agglopolys a engagé une procédure de modification de droit commun ayant pour objet :

- d'adapter le document pour la mise en œuvre de projets, notamment l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU ;
- d'apporter des corrections limitées du zonage pour mieux s'adapter au contexte ;
- d'améliorer la prise en compte du risque et des enjeux environnementaux ;
- de faciliter l'instruction et la lecture de certaines règles dans le cadre de l'amélioration continue du document.

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation peut être menée dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun. Dans la mesure où la procédure ouvrira à l'urbanisation un secteur classé en 2AU, il convient de justifier l'utilité publique de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet (L153-38CU).

Il en est ainsi, de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de « La Puce » à Cheverny pour une consommation de 1,1 hectares d'espaces agricoles, ce qui représente 1,7 % de la totalité des zones 2AU d'Agglopolys.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Cheverny-La Puce :

Les éléments sont ici résumés, les justifications sont développées dans le document annexé à la délibération.

L'objectif de production du PLUi-HD d'Agglopolys est de 8 850 logements entre 2022 et 2037, soit 590 logements par an. Il vise notamment à renforcer l'habitat sur les pôles relais et équipés au plus proche des équipements, commerces, emplois et services (20 % de la production de logements). 60 % de la production de logements est fléchée en optimisation des tissus urbains existants.

La commune de Cheverny constitue un pôle relais avec Cour-Cheverny. A ce titre, un développement de +7 logements par an est attendu à Cheverny, soit 40 logements sur la durée du POA Habitat (2022-2027) et 105 logements sur 15 ans. Cependant, sur la période 2022-2024 le rythme de production de logements n'est pas tenu : le prix du foncier élevé, les contraintes patrimoniales et la dynamique touristique rendent difficile la mobilisation du foncier qui a peu évoluée à Cheverny depuis l'adoption du PLUi-HD en 2022. La commune doit de plus faire face à une population vieillissante, et un besoin de trouver des solutions de logement diversifiées (petits logements et accueil de primo-accédants). Ce bilan montre l'importance pour la commune d'agir et de contrôler sa production de logements sur le foncier qu'elle maîtrise par la réalisation d'une opération structurante et planifiée.

De plus, en tant que « station classée de tourisme », Cheverny a l'obligation de conclure avec l'État une « convention pour le logement des travailleurs saisonniers ». La convention a été élaborée sur la base d'un diagnostic des besoins en logements des travailleurs saisonniers réalisé en 2024 par la communauté d'agglomération. Ce dernier a révélé que le secteur Cheverny / Cour-Cheverny est en carence de logements/hébergements pour les saisonniers, alternants et travailleurs temporaires. Bien que pressenti, ce besoin spécifique n'avait pas été identifié clairement dans les objectifs de production de logements du PLUi-HD.

La commune de Cheverny dispose d'une unique réserve foncière sur le secteur de La Puce qui doit couvrir près de 67 % des objectifs de logements de la commune (60 logements en 1AU et 10 en 2AU). La zone 2AU de la Puce est fléchée pour la création de 10 logements dédiés aux saisonniers dans le cadre de la convention précitée.

Les contraintes liées aux dysfonctionnements de la station d'épuration de Cour-Cheverny et de l'approvisionnement en eau potable seront levées en 2027 dans le cadre des travaux engagés par Agglopolys.

Les études sur le secteur de la Puce sont avancées mais le bon fonctionnement des aménagements projetés et la faisabilité économique du projet sont conditionnés à la réalisation de l'ensemble de la zone (1AU et 2AU), élaborée dans un esprit écoquartier. Le classement actuel en 2 types de zonages au PLUi-HD contraint la temporalité de l'opération. Un classement de la totalité du secteur La Puce en 1AU permettrait donc une conception cohérente, libérée des contraintes issues d'un zonage hérité et donc plus amène de respecter les principes d'aménagement durable.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son articles L153-38 ;

Vu le PLUi-HD approuvé le 29 novembre 2022, modifié le 8 octobre 2024 selon une procédure simplifiée et mis à jour le 12 juillet 2023 et le 14 juin 2024 ;

Vu les statuts et compétences de la communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys ;

Vu l'arrêté n° A_AR2025AS0015P du 12 juin 2025 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD ;

Vu les termes du projet de convention sur le logement des travailleurs saisonniers pour la commune de Cheverny, actés par délibération n° 023 du conseil communautaire du 1^{er} juillet 2025 ;

Les éléments de justification exposés dans la note explicative jointe à la présente délibération,

La commune de Cheverny forme un pôle relais avec la commune de Cour-Cheverny qui porte des objectifs de production de logements forts pour un développement équilibré sur le territoire d'Agglopolys, au plus proche des équipements et services, et dont les objectifs à mi-parcours du POA habitat ne sont pas atteints,

La faible production de logements constatée sur la commune de Cheverny et des tensions sur le marché immobilier de la commune qui ne permettent pas de répondre au projet d'accueil de tous les habitants ;

Étant donné qu'il est nécessaire de faire évoluer le classement de la zone 2AU La Puce à Cheverny, représentant 1,1ha, pour permettre à la commune d'assurer la maîtrise d'un développement urbain cohérent pour la production d'une offre de logements diversifiée, dans le respect des objectifs de production de logements portés par le PADD et le POA Habitat du PLUi, en prenant en compte les nouvelles données et les engagements de la commune sur le logement des travailleurs saisonniers ;

Proposition :

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- prendre acte des motivations exposées ci-avant justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU La Puce de Cheverny,
- approuver le principe d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi-HD pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement cohérente et intégrant des logements saisonniers,
- autoriser le Président ou son représentant à prendre toutes dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Décision : Adopté à l'unanimité des votants

Pour extrait conforme,

Le Président,

Certifié acte signé

Christophe DEGRUELLE

Le secrétaire de séance,

Certifié acte signé

Denis LESIEUR

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérécours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.



Agglopolys

Communauté d'agglomération de Blois

► MODIFICATION N°1

ANNEXE A LA DELIBERATION OUVERTURE A
L'URBANISATION 2AU LA PUCE / CHEVERNY



CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

La commune de Cheverny a émis le souhait de voir évoluer le zonage du secteur dit « La Puce », en ouvrant la zone 2AU à l'urbanisation, afin de développer une offre de logements saisonniers intégrée à une opération d'aménagement d'habitat structurée à proximité immédiate du bourg de la commune. Cela lui permettra de répondre à ses obligations en tant que « station classée de tourisme ».

Selon l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

1/ Rappel des objectifs de production de logement

• Rappel des objectifs du SCOT

Le SCoT du Pays Blaisois fixe comme ambition d'accueillir 10 000 nouveaux habitants à l'horizon 2030, engageant à la production de 14 000 logements (soit 700 logements par an), dont 12 000 sur le territoire d'Agglopolys, en s'appuyant prioritairement sur un niveau d'armature comprenant :

- Le coeur d'agglomération où l'effort de production sera prioritaire
- Les pôles relais attractifs et équipés
- Les autres communes

Le SCOT donne priorité à l'optimisation des espaces urbanisés. A l'échelle du Blaisois, **le SCoT prescrit la réalisation d'au moins 30 % de la production de logements (soit 4 200 sur les 14 000 projetés à l'horizon 2030) en optimisation foncière des enveloppes urbanisées.** Appliquée sur les unités géographiques d'Agglopolys, cette prescription se traduit comme suit :

- Coeur d'agglomération : 40 % des constructions à réaliser en optimisation foncière
- Plateau de Beauce : 40 % des constructions à réaliser en optimisation foncière
- Chailles – Les Montils : entre 15 et 20 % des constructions à réaliser en optimisation foncière
- Herbault : 15 % des constructions à réaliser en optimisation foncière
- Onzain – Chaumont : 20 % des constructions à réaliser en optimisation foncière

Il fixe une densité entre 15 et 20 logements/ha pour les nouvelles opérations dans les pôles relais.

• Rappel des objectifs du PLUi-HD

L'ambition démographique du PADD du PLUi-HD vise une croissance de +6 750 habitants entre 2022 et 2037, soit 450 habitants par an (+0,4% par an). Pour cela il est recherché une action sur le logement entre autre afin de :

- permettre les parcours résidentiels adaptés sur toutes les communes du territoire
- proposer des logements locatifs sur les communes dont l'offre est aujourd'hui essentiellement tournée vers l'accession à la propriété en individuel
- prendre en compte les besoins spécifiques du vieillissement et du handicap
- permettre le développement du logement et de l'hébergement des populations spécifiques (jeune, saisonniers,...)

L'objectif de production est de 8 850 logements entre 2022 et 2037, soit 590 logements par an. Le scénario retenu prévoit un recentrage de la production autour de l'armature urbaine avec 70% sur le coeur urbain d'Agglopolys, 20% sur les communes-relais et les pôles équipés et 10% de la production de logement sur les communes rurales. Il s'agit notamment de **renforcer l'habitat sur les pôles relais et équipés au plus proche des équipements, commerces, emplois et services.** Ces pôles sont fléchés notamment pour développer des opérations innovantes qui travaillent notamment les formes d'habitat intermédiaire, d'habitat individuel dense, d'habitat participatif et intergénérationnel.

Le POA Habitat établi la commune de Cheverny comme faisant partie du pôle relais Cheverny/Cour-Cheverny. A ce titre, un développement de 7 logements par an est attendu à Cheverny, **soit 40 logements sur la durée du POA (2022-2027) et 105 logements sur 15 ans.**

2/ Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées mise en regard de la dynamique de production de logement et des besoins constatés sur la commune de Cheverny

- **Un potentiel de production de 60 % des objectifs de la production de logements dans l'enveloppe urbaine à l'échelle d'Agglopolys**

Lors de l'élaboration du PLUi-HD, une évaluation du potentiel de construction de nouveaux logements en optimisation a été réalisée selon une analyse qui se veut « acceptable » pour respecter les cadres de vie identifiés sur le territoire et « absorbable » pour le marché foncier et immobilier.

Différents types de gisements fonciers ont été considérés. De nature foncièrement différente, la méthodologie d'évaluation des potentiels a été ajustée à chacun de ces cas :

- **Les unités foncières bâties** : dans les secteurs constructibles, la plupart des parcelles sont déjà bâties mais certaines peuvent évoluer en se densifiant.
- **Les dents creuses** : des unités foncières non bâties mais situées au sein de l'enveloppe urbaine constructible.
- **Les bâtis existants** : une partie des objectifs de créations de nouveaux logements pourra être réalisée dans les bâtiments déjà existants (sortie de vacance, changement de destination, reconfigurations de bâtiments permettant la production d'une offre nouvelle).

Cette méthode est explicitée plus précisément dans le rapport de présentation du PLUi-HD (Tome 1 – Diagnostic territorial / Cahier foncier / Analyse des capacités d'optimisation foncière - à partir de la page 548).

L'analyse a mis en avant **un volume potentiel de 330 à 380 logements à produire chaque année dans l'enveloppe urbaine soit environ 60% des objectifs de production de logements inscrits dans le PADD.**

- **Une faible évolution du foncier à Cheverny dans un contexte peu favorable à la production de logements en optimisation**

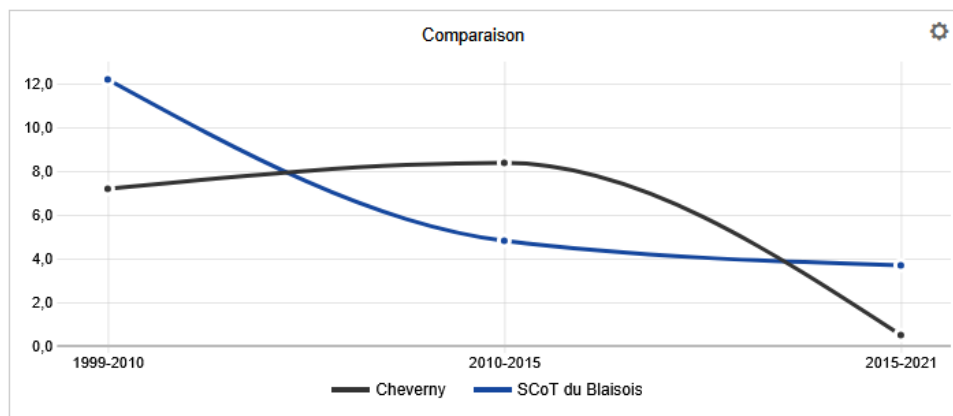
Sur les 3 premières années du POA habitat (2022-2024), 6 logements (source SITADEL) ont été réalisés sur la commune de Cheverny soit 28 % de l'objectif défini. A titre de comparaison Cour-Cheverny a réalisé 66 % de son objectif avec 34 logements. A l'échelle du pôle relais, ce retard sur la commune de Cheverny se ressent : 40 logements réalisés sur les 72 à produire entre 2022 et 2024.

Bilan à mi parcours des objectifs de production de logements du POA Habitat sur l'unité géographique Sud

Commune	Logements réalisés 2022-2024 (SITADEL)	Objectif de production 2022-2024 du POA Habitat	Réalisation de l'objectif
Chailles	8	51	16 %
Les Montils	5	39	13 %
Candé-sur-Beuvron	11	15	73 %
Seur	4	6	67 %
Sambin	4	9	44 %
Cellettes	20	42	48 %
Chitenay	3	12	25 %
Cormeray	17	15	113 %
Monthou-sur-Bièvre	4	9	44 %
Valaire	0	0	0
Cheverny	6	21	28 %
Cour-Cheverny	34	51	66 %
TOTAL	116	240	48 %

Les années 2020-2021-2022 ont été marquées par l'impact du COVID 19 et une forte augmentation des coûts de construction et de pénurie de matériaux avec un impact les logements mis en chantier. La production neuve a donc été en dessous des besoins. Cependant, cette tendance générale sur la commune de Cheverny est plus spécifiquement marquée et est très inférieure à la dynamique observée sur le territoire du SIAB.

Evolution en % du nombre total de logements de la commune de Cheverny, comparée à la dynamique sur le territoire du SCOT du Blaisois / Observatoire de l'Habitat du SIAB – OET41 – Soucre INSEE RP



L'analyse des demandes de permis de construire reçus depuis l'adoption du PLU de Cheverny en 2018 pour la réalisation constructions neuves à destination d'habitation montre la faible dynamique de construction pour création de nouveaux logements sur la commune. C'est donc dans le bâti existant que s'est réalisée la majeure partie de la production de logements.

Maisons neuves autorisées depuis 2018 (source service d'instruction mutualisé ADS)

Année	Maisons neuves autorisées
2018	0
2019	2 (Les Robinières, l'Allée)
2020	1 (Le Tremblay)
2021	2 (l'Argonne, Carroir)
2022	1 (l'Allée)
2023	0
2024	1 (La Remardière – zone Agricole) → ouverture du chantier 03/2025
2025	0 à ce jour - 29/04/2025

La production de logements à Cheverny est inférieure à la dynamique prévue par le PLUi-HD et le foncier a peu évolué depuis 2022. Le phénomène de crise est accentué sur la commune par :

- **le prix du foncier élevé** : entre 2021 et 2023 le prix médian des transactions de maisons à Cheverny s'élevait à 220 500€ (source CEREMA DV3F juillet 2024). Ce prix est le plus élevé du territoire d'Agglopolys sur cette période.

- **le caractère patrimonial de la commune** : les zones urbaines de la commune sont en grande majorité soumises à une servitude AC1 (abords du château de Cheverny et de l'église Saint-Etienne), et le PLUi-HD protège au travers de son zonage des éléments de patrimoine comme des murs anciens, des arbres remarquables ou du bâti ancien. Ces protections conditionnent la réalisation de projets.

- **le développement des logements touristiques** : en 2023 6,3 % (Soucre AirDnA et INSEE RP) des logements de la commune de Cheverny étaient présents sur une plateforme d'hébergement touristique ce qui impacte la disponibilité des logements. La pression exercée par l'attrait touristique de la commune perturbe le marché immobilier. La reconversion de bâtis anciens vers une activité touristique, valorisant le patrimoine, est privilégiée par les propriétaires et porteurs de projet désirant s'installer sur la commune. Le potentiel devient donc plus difficilement mobilisable pour la création de nouveaux logements. L'augmentation des logements touristiques augmente mécaniquement le besoin de production de logements pour l'accueil de résidents permanents.

- **Des enjeux démographiques et des besoins en logement spécifiques à la commune de Cheverny**

Différents enjeux sont constatés sur la commune ayant mené la municipalité à réfléchir depuis plus de 10 ans sur le projet de création d'un nouveau quartier d'habitat dit « La Puce » afin d'y répondre :

- **une population vieillissante** : la commune comptait 908 habitants en 2022, elle a perdu 76 habitants entre 2016 et 2022. La part des 60 ans ou plus représente 37,1 % de la population (source : INSEE, millésime 2021).
- **une offre de logements à diversifier** et à cibler à destination des jeunes ménages et des personnes âgées en tenant compte des divers revenus des populations : les acheteurs sur la commune de Cheverny sont des familles avancées dans leur parcours résidentiel et relativement aisées.
- **un risque de tension du marché** lié à l'offre locative touristique : l'équilibre de l'offre locative résidentielle et immobilière sur la commune est mise en cause par le développement notable des locations touristiques depuis 2018.
- **une réflexion à engager vers le logement adapté et modulable** pouvant s'adapter à l'évolution des familles : le parc résidentiel est aujourd'hui principalement composé de grands logements (81,8 % de T4 et + en 2021). 30,8 % des ménages sont cependant composés de personnes seules en 2021.

En parallèle, la commune de Cheverny, dans le cadre de son agrément de « station classée de tourisme » (renouvellement par arrêté préfectoral du 11 avril 2025), **a l'obligation de conclure avec l'État une « convention pour le logement des travailleurs saisonniers »**. La convention a pour objet, aux termes de l'article L. 301-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, de définir les besoins en logement des travailleurs saisonniers sur la commune de Cheverny. Elle est élaborée en association avec la commune et l'Etat, sur la base d'un diagnostic des besoins en logements des travailleurs saisonniers réalisé en 2024 (ciblée sur le logement des publics spécifiques jeunes, alternants et saisonniers - Diagnostic des besoins en logement des publics jeunes (15-29 ans) – Agglopolys - 2024) par la communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys, qui détient la compétence en matière d'habitat sur le territoire.

Ce diagnostic auquel s'était engagée l'agglomération de Blois dans son POA-Habitat (action 6 de l'axe 2 - intégré au PLUi-HD adopté en 2022) a révélé que le secteur Cheverny / Cour-Cheverny est en carence de logements/hébergements pour les saisonniers, alternants et travailleurs temporaires. **Le nombre de saisonniers à loger est important :**

- saisonniers agricoles : 1600 employés sur Agglopolys et 400 besoins en logements dont 1/3 sur Cheverny/Cour-Cheverny. Le GAEC Julien à Cheverny emploie chaque année 100 à 150 saisonniers.
- saisonniers touristiques : 340 postes sur Agglopolys, 32% des employeurs expriment un besoin en logement pour leur personnel non permanent.

La commune de Cheverny accueille environ annuellement 350 saisonniers pour des emplois touristiques et agricoles, dont environ 100 pour les seuls emplois touristiques.

Bien que pressenti, ce besoin spécifique n'avait pas été identifié clairement dans les objectifs de production de logements du PLUi-HD. La faible représentation des logements T1/T2 sur la commune (4,4% - source INSEE, millésime 2021) engendre des difficultés de logement pour les travailleurs saisonniers. Les problématiques de mobilité rencontrées par ces publics saisonniers relevées dans le diagnostic réalisé impose la création de ces logements au plus proche des besoins. C'est l'objet de la convention, dont les termes ont été actés par délibération de la commune de Cheverny le 7 avril 2025, établissant une liste d'action pour Cheverny. **Parmi ces actions, la zone 2AU de la Puce est fléchée pour la création de 10 logements dédiés aux saisonniers.**

- **Permettre à la commune de Cheverny d'agir et de maîtriser sa production de logements sans bouleverser l'équilibre de la consommation d'espace du PLUi-HD**

Le secteur de La Puce doit couvrir près de 67 % des objectifs de logements de la commune de Cheverny (60 logements en 1AU et 10 en 2AU), le reste devant être produit par « optimisation foncière » dans les zones urbaines (U). Les disponibilités existantes et mobilisables dans le tissu urbain n'apparaissent pas suffisantes pour répondre au projet d'accueil de nouveaux habitants sur la commune face à la pression touristique et au contexte patrimonial. Sur la période 2022-2024 le rythme de production de logement n'est pas tenu, le foncier a peu évolué et de nouveaux besoins en logements spécifiques sont apparus. Dans ce contexte, l'aménagement du secteur La Puce apparaît comme crucial.

Ce bilan montre l'importance pour la commune d'agir et de maîtriser sa production de logements sur le foncier qu'elle maîtrise par la réalisation d'une opération structurante et planifiée. C'est ce qu'elle souhaite porter par le projet d'écoquartier afin de redynamiser sa démographie et développer son cœur de bourg, et pour lequel le zonage doit aujourd'hui évoluer pour intégrer la production de logements à destination des saisonniers.

La zone 2AU représente 1,1 hectares, soit 1,7 % des zones 2AU du PLUi-HD et 0,4 % des zones à urbaniser (1AU+2AU). **L'impact sur la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers du PLUi-HD est donc très maîtrisé.**

3/ Faisabilité opérationnelle du projet « La Puce »

- **Foncier, zonage et avancement du projet**

La commune de Cheverny a mené des acquisitions foncières dans ce secteur depuis 1991, notamment dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique pour la création d'une réserve foncière pour la création d'un écoquartier intergénérationnel (arrêté du Préfet du 22/07/2022). **Seule une parcelle reste à acquérir en zone 2AU.**

Introduit dans son PLU communal en 2018, puis repris par la suite dans le PLUi-HD d'Agglopolys adopté en 2022, le secteur « La Puce » se développe sur 5ha :

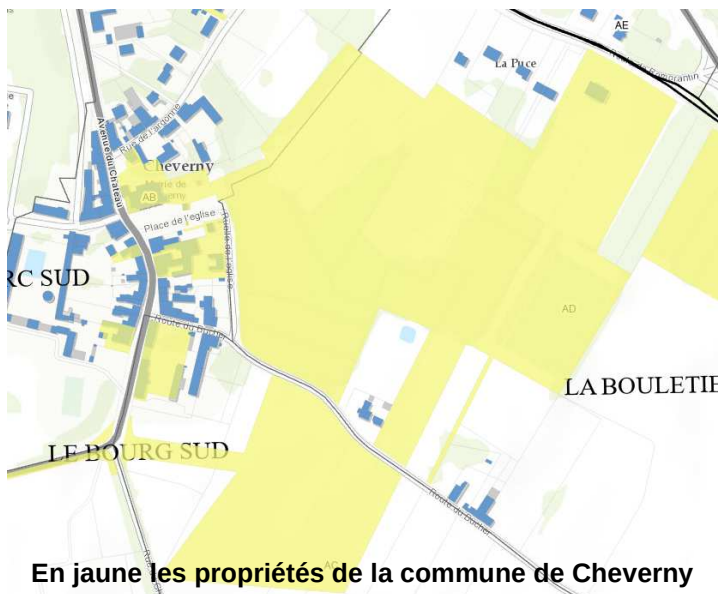
- un secteur à vocation d'habitat urbanisable à court terme 1AU (4 ha) pour environ 60 logements
- un secteur à vocation d'habitat urbanisable à long terme 2AU (1,1 ha) pour environ 10 logements

Ce zonage hérité du PLU communal n'est pas issu d'une réflexion urbaine. Il conditionne cependant la conception du futur quartier.

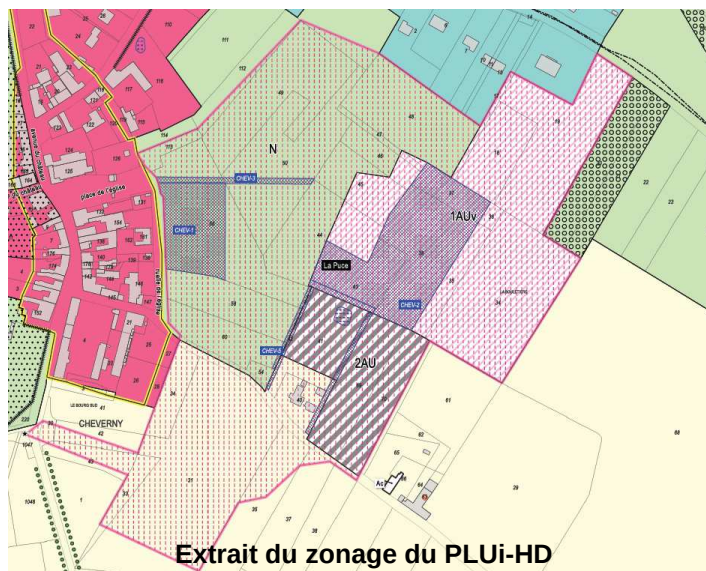
Il est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation plus large qui précise les objectifs qui devront être portés par les différents projets :

- *Aménager un nouveau quartier au contact du bourg de Cheverny*
- *Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle et la diversité des formes urbaines*
- *Aménager des espaces de stationnement à proximité du Château*
- *Desservir le cœur d'îlot et assurer un bouclage viaire entre la route de Romorantin, la route du Bûcher et la D102*
- *Développer un réseau d'espaces communs paysagers et de liaisons piétonnes connectés au bourg, au Château et aux parkings*
- *Préserver l'ambiance arborée du secteur*
- *Garantir une insertion urbaine harmonieuse et cohérente avec le patrimoine bâti environnant*

L'aménagement de l'espace polyvalent (parking et accueil de manifestations), entre la route du Bûcher et le domaine du Château, d'ores et déjà réalisé a été inauguré en 2024.



En jaune les propriétés de la commune de Cheverny



Extrait du zonage du PLUi-HD

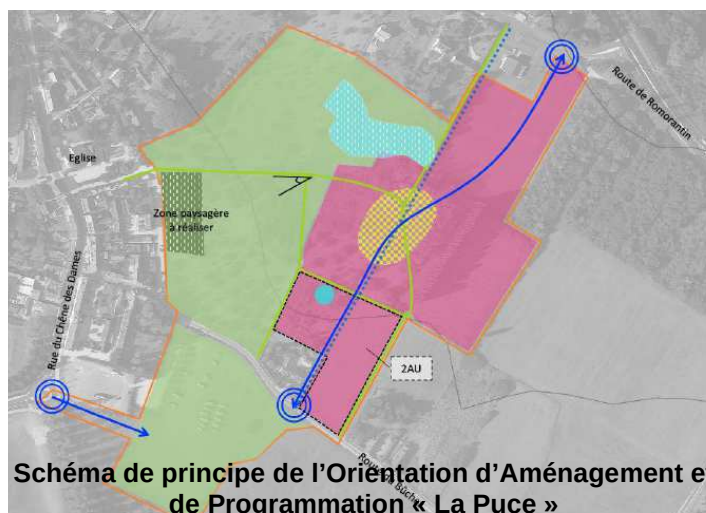


Schéma de principe de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Puce »

Pour concrétiser le projet du nouveau quartier d'habitat, des études d'aménagement sont en cours depuis 2020 dans un esprit d'écoquartier. Une concertation importante a été menée à l'échelle communale et les fouilles archéologiques ont été menées. L'Architecte des bâtiments de France, le CAUE, les services de la DDT entre autres accompagnent ce projet. **En 2024, une procédure de dialogue compétitif a été engagée pour choisir une équipe qui sera chargée de concevoir un avant-projet d'aménagement.**

- **Assainissement**

L'OAP la Puce indique que :

- les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés route de Romorantin.
- l'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée à la capacité résiduelle du système d'assainissement. Si le système d'assainissement ne dispose pas d'une capacité suffisante, la réalisation de travaux par Agglopolys sera un préalable obligatoire avant toute obtention d'autorisation d'urbanisme.

En effet, les eaux sont traitées par la station d'épuration de Cour-Cheverny qui présente des déversements importants d'eaux usées non traitées par temps de pluie vers le milieu naturel (le Conon) et des dépassements récurrents de la capacité hydraulique et organique nominale de la station d'épuration.

Par délibération en 2023 Agglopolys a acté la construction d'une nouvelle unité de traitement des eaux usées à Cour-Cheverny d'une capacité d'environ 6 500 équivalents habitants par temps sec et 6 870 équivalents par temps de pluie) ainsi qu'un bassin de stockage des sur-débits de temps de pluie. Cette nouvelle installation est nécessaire, d'une part pour respecter les prescriptions réglementaires en matière de déversements vers le milieu naturel, et d'autre part pour faire face au développement urbanistique et économique prévu par le PLUi-HD d'Agglopolys sur les communes de Cour-Cheverny et Cheverny.

A ce jour, les travaux sont prévus en 2026 avec une mise en service fin 2027.

Les réseaux sont existants au pourtour du projet, et le calendrier de construction de la nouvelle station d'épuration coïncide avec le projet de développement de logements sur le secteur de La Puce.

- **Eau potable**

L'OAP la Puce indique que les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant rue du Bûcher et route de Romorantin **et assurer le maillage du réseau** (sauf impossibilité technique).

Les études sur l'eau potable menées en 2019 sur l'unité de distribution de Cour-Cheverny/Cheverny ont mis en évidence la nécessité :

- de mise en place d'un traitement de l'arsenic sur le forage de Beauvais (dépassement des seuils réglementaires)
- et l'abandon du forage de Fourmillière (vulnérable aux pollutions).

Les travaux sont prévus pour 2026 avec une mise en service des ouvrages en 2027.

Les réseaux sont existants au pourtour du projet, et le calendrier des travaux prévus pour améliorer la qualité de la production d'eau potable coïncide avec le projet de développement de logements sur le secteur de La Puce.

- **Eaux pluviales**

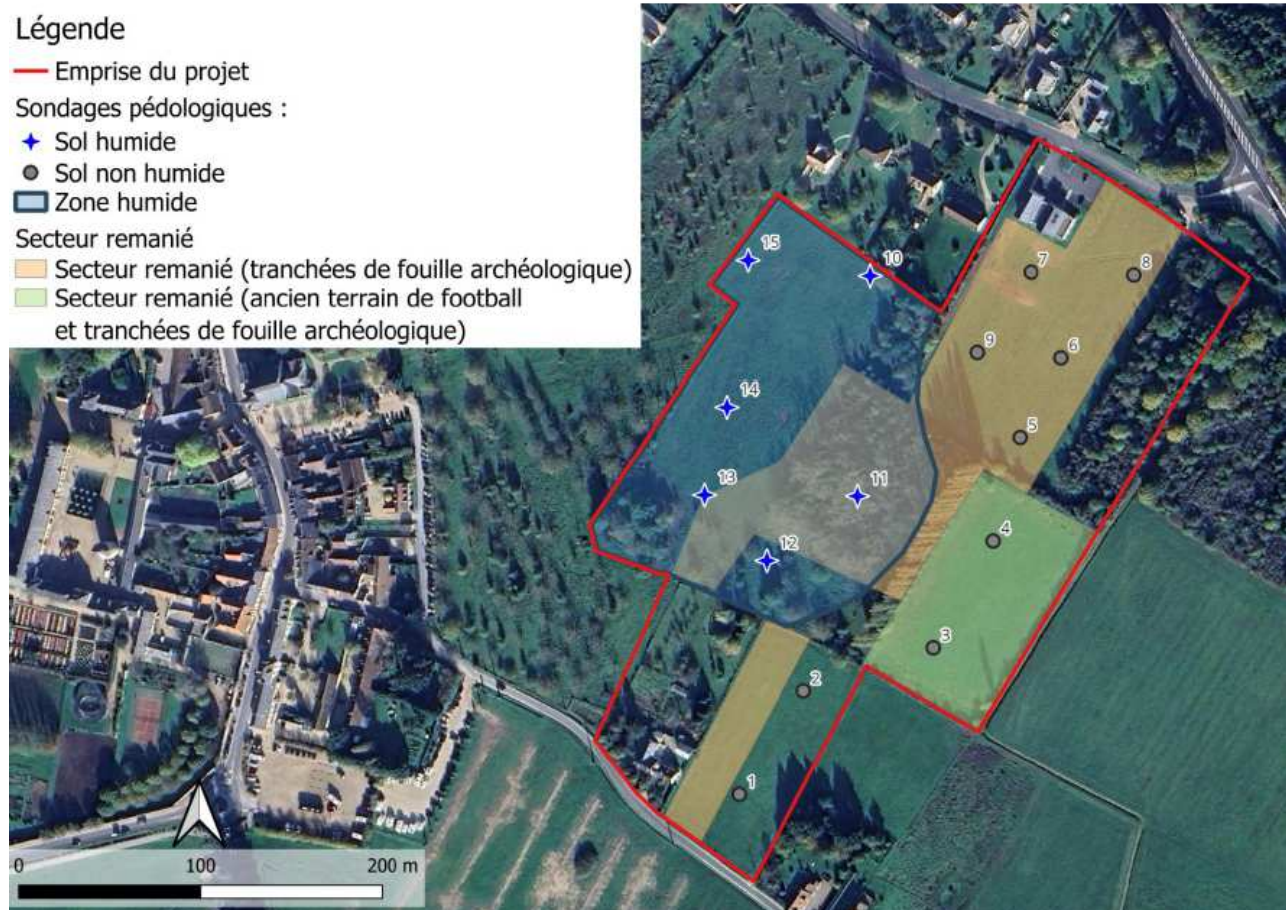
Dans le règlement du PLUi-HD, par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant. **La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à l'unité foncière sont obligatoires.**

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible. L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base. A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur l'unité foncière (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité

L'OAP la Puce précise que les matériaux drainants sont privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places...) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. Les systèmes de rétention et d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics sont traités de façon paysagère. L'accompagnement paysager des cheminements piétons permettra de gérer les eaux de ruissellement en surface (noues paysagères) et de sécuriser les circulations douces.

Les diagnostics pédologiques réalisés en 2020 et mars 2025 le secteur de la Puce identifient un secteur humide sur la zone 1AU. **La zone 2AU présente un sol non humide qui facilitera la gestion de l'eau sur ce nouveau quartier.**

Plan d'implantation des sondages



Flow concept – compte rendu d'observations pédologiques - 25/03/2025

- **Voirie**

L'étude menée par le CAUE en 2021-2022, établissant les principes forts du nouveau quartier La Puce, et l'OAP du secteur inscrite dans le PLUi-HD, structurent le futur quartier autour d'une voie de desserte principale. Cette voie ouverte à la circulation des véhicules prendra accroche sur la route de Romorantin (double sens de circulation, aménagement piétons cycles sécurisé) et la rue du Bûcher (sens unique de circulation depuis le bourg, contre-sens vélo matérialisé par une bande cyclable sur la voie). Au sud, elle débouche également sur le nouvel aménagement créé reliant directement le rond point de la D102 (double sens de circulation, aménagement piétons cycles sécurisé).



Seule la partie située en zone 1AU, connectée à la route de Romorantin peut être réalisée selon le zonage actuel du PLUi-HD. La desserte principale du quartier ne pourra donc pas être effective tant que la partie située en zone 2AU ne sera pas ouverte à l'urbanisation. Dans le cadre de sa réflexion, la commune a envisagé une situation provisoire de desserte en « cul de sac » mais elle n'est pas satisfaisante car :

- elle n'assure pas la réalisation à terme de la voie telle qu'imaginée ;
- elle risque de générer des troubles de circulation au point d'accès-sortie sur la route de Romorantin, à proximité de la RD765 ;
- elle pose des difficultés d'accès pour la collecte des déchets et les secours ;
- les connexions des modes doux et actifs seraient également en attente ;

Les infrastructures existantes sont suffisantes aux abords du projet, avec un accès facilité aux départementales. La réalisation du projet dans son ensemble (1AU et 2AU) permettra d'assurer un maillage pour tous les types de mobilité.

- **Faisabilité financière**

Les études de faisabilité économique réalisées en 2022 ont montré que le bilan prévisionnel d'aménagement du secteur La Puce était viable avec un niveau de subventionnement limité. Cependant, ce bilan montre un déficit sur la zone 1AU estimé à plus de + 400 000€, et un bénéfice sur la zone 2AU de +200 000€. Cet équilibre n'est donc possible qu'en considérant l'ensemble de la zone (1AU+2AU). **Il est donc important pour la commune de s'assurer de la faisabilité du projet dans son intégralité.**

4/ Conclusion

- La commune de Cheverny accuse un retard de production de logements qui impacte la réalisation de l'objectif à l'échelle du pôle relais Cheverny/Cour-Cheverny ;
- Cette production se réalise difficilement dans les zones urbaines et par renouvellement urbain, le foncier à Cheverny présentant un prix élevé et faisant face à la pression du développement du tourisme sur le marché du logement ;
- La commune observe un vieillissement structurel de sa population, un besoins de diversification du logement, et s'est engagée à trouver des solutions de logement pour les travailleurs saisonniers, besoin qui n'était pas identifié lors de l'élaboration du PLUi-HD ;
- Les réalisations et aménagements récents de voirie, ainsi que les travaux prévus sur la station d'épuration et la desserte en eau potable permettront d'assurer la desserte du site de projet « La Puce » dans un calendrier cohérent avec sa réalisation ;
- La cohérence des aménagements et la faisabilité économique du projet sont liés à la réalisation de l'ensemble de la zone d'aménagement « La Puce » (1AU et 2AU) ;
- Le secteur de « La Puce » est la seule réserve foncière qui permettrait à la commune de développer un projet répondant à ses besoins de logements, par une opération d'aménagement maîtrisée et structurée en prenant en considération le contexte patrimonial et environnemental.
- L'ouverture à l'urbanisation de 1,1 hectares a un impact sur la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers du PLUi-HD très maîtrisé.