

**– ENQUÊTE PUBLIQUE –
EN VUE DE
LA MODIFICATION N°1 DU PLUI-HD**



18 mai 9h au 19 juin 2026 12h

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

1

FICHE DE REFERENCES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS - AGGLOPOLYS- MODIFICATION N°1 DU PLUi- HD

ENQUÊTE PUBLIQUE : OBJET DU DOSSIER SOUMIS	Projet de MODIFICATION N°1 DU PLUi- HD COMMUNAUTE D'AGGLOPOLYS- BLOIS -
MAITRE D'OUVRAGE	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION AGGLOPOLYS -BLOIS
AUTORITE ORGANISATRICE	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS - AGGLOPOLYS
DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	Décision du Président du tribunal administratif d'Orléans N° E26019 /45 du 26/02/2026
ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE	Arrêté N° A_AR 2026AS0013P du président l d'AGGLOPOLYS BLOIS du 10/04/2026
DUREE DE L'ENQUÊTE	33 jours - Du 18-05-2026 au 19-06-2026
SIEGE DE L'ENQUÊTE	AGGLOPOLYS BLOIS-1rue Honoré de BALZAC-BLOIS
ENQUETE PARTIELLEMENT DEMATERIALISEE	https://www.registremat.fr/plui-agglopolys
CONSULTATION SUR PAPIER	Sur les registre papier dans les 6 lieux de permanences
PERMANENCES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	6 lieux de permanences à : <u>AGGLOPOLYS 34 rue de la Villette BLOIS :</u> - le lundi 18 mai 2026 de 9h à 12h ; - le vendredi 19 juin 2026 de 9h à 12h. <u>MAIRIE DE VILLEBAROU</u> - le jeudi 4 juin de 14h à 17h. <u>MAIRIE DE SAINT-GERVAIS LA FORÊT</u> - le mardi 26 mai de 9h à 12h - le mercredi 10 juin de 9h à 12h. <u>MAIRIE DE CHEVERNY</u> - le mardi 26 mai de 14h à 17 h. <u>MAIRIE DE CHAUMONT SUR LOIRE</u> - le lundi 18 mai de 14h à 17 h. <u>MAIRIE DE HERBAULT</u> -le jeudi 4 juin de 9h à 12h.
PUBLICITÉ DE L'ENQUETE	- dans La NOUVELLE REPUBLIQUE du 30/04/2026 et Le 19/05/2026. - dans la RENAISSANCE du LOIR ET CHER du 01/05/2026 et du 22/05/2026 ; - par voie d'affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête dans les commune d'AGGLOPOLYS- BLOIS (plan d'affichage) - en ligne sur le site internet des services d'AGGLOPOLYS - BLOIS https://www.registredemat.fr/plui-agglopolys/
NOMBRE D'OBSERVATIONS	49 contributions
EVENEMENTS PARTICULIERS	à l'enquête publique : Communauté très étendue- grand nombre de communes concernées et plusieurs supports d'expression pour les contributions . Un ensemble difficile à gérer pour un CE seul ; 6 jours de permanences
PV DE SYNTHESE AU MO	- Remis au maître d'ouvrage le 22 juin 2026
MEMOIRE EN REPONSE DU MO	Reçu par courriel en date du 06/07/ 026
DATE DE REMISE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS	Le 13 juillet 2026 auprès de AGGLOPOLYS BLOIS

SOMMAIRE

I-GENERALITES-CADRE GENERAL-.....	7
I-1- CONTEXTE GENERAL.	7
I-2- ORIGINE DU PROJET ET OBJET DE L'ENQUÊTE.	9
I-3- LES AUTEURS DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU.	10
I-4- LE CADRE JURIDIQUE et PROCEDURE ADMINISTRATIVE-	10
II-LE PROJET-NATURE ET CARACTERISTIQUES –	11
II-1- OBJET ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 :	11
II-1-1-Les objectifs de la modification n°1 du PLUi-HD	11
II-1-2- L'objet de la modification n° 1du PLUi-HD	11
II-2- LES MODIFICATIONS PROJETEES DANS LE PROJET:	12
II-2-1- Les modifications par communes	12
II-2-2-Etat des principales modifications proposées par thème.	13
II-3- L' EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	15
II-4- LES AUTRES AVIS SOLLICITES.....	16
II-4-1- les avis des communes.....	16
II-4-2- Les avis des personnes publiques associées	17
III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DEL'ENQUETE PUBLIQUE	18
III-1- LE DEROULE PREVISIONNEL DE L'ENQUÊTE.	18
III-2- LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	18
III-2-1-Une notice explicative:.....	18
III-2-2- Les pièces administratives :	18
III-2-3- Les pièces modifiées.	19
III-2-3-1- <i>Le rapport de présentation : 1-4-0.Justification des choix</i>	19
III-2-4- Les autres pièces réglementaires - annexes TOME 6	20
III-3-L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	21
III-3-1 LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	21
III-3-2- OPERATIONS PREALABLES A L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	21
III-4- LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE ;	25
III-4- LES PERMANENCES	25

IV- LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC.....	26
IV-1- Décompte : synthèse comptable:.....	26
IV-1-1- Analyse statistiques des observations	26
IV-1-2- Résumé comptables des observations.....	26
IV-2- Synthèse et mémoire en réponse.	27
IV- 2- Analyse des contributions par thème d'observation.....	27
IV-2-1- Sur BLOIS , LE SITE DE LA BUTTE avec 15 observations-.....	28
IV-2-2- Sur CHAMBON SUR CISSE - SITE DES SABLONNIERES à VALENCISSE: avec 12 observations-	31
IV-2-3 – OBSERVATION RELATIVE AU REGLEMENT/ ZONE UM	32
IV-3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR COMMUNES.....	33
IV-3-1- VALENCISSE – DEMANDE INDIVIDUELLE HORS DU SITE DES SABLONNIERES.	33
IV-3-2 - VEUZAIN-sur-LOIRE / ONZAIN – quartier de la GARE.....	34
IV-3-3 - VILLERBON – OAP habitat rue des TOUCHES	34
IV-3-4- CHAUMONT SUR LOIRE- ER CHAUM-17 et OAP LA BATAILLE ;	36
IV-3-5- LA CHAPELLE-VENDOMOISE –	38
IV-3-6- SAINT-DENIS-/LOIRE/ Hameau des MEES et emplacement réservé STDE-3.38	
IV-3-7 SAINT-GERVAIS-LA-FORET :rue du BOURG / sect. AUGUSTE MICHEL	39
IV-3-8- SAINT-SULPICE-DE-POMMERAY – secteurs BROCHEBARDIN	40
IV-3-9- VILLEBAROU/ OAP FRANCILLON –.....	40
IV-3-10- FOSSE- / CHEMIN DES ARDENNES – ZD 214-215-217	41
IV-3-11- CHEVERNY- RUE DU BUCHER / L'AUMONE /LA PUCE.....	41
IV-3-12 . CANDE / MOULIN DU BOIS et RUE DES FICAUDIERES /	43
V- LA CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.	43

LES PIECES ANNEXES	44
Annexe-I-1-L'arrêté de M. Le président d'AGGLOPOLYS-BLOIS, prescrivant l'enquête publique en date du 10/04/2026.	45
Annexe I-2- décision du président du tribunal administratif d'Orléans portant désignation du commissaire enquêteur ;.....	50
Annexe I-3- AFFICHAGES :.....	51
I-3-1-Les emplacements.....	51
I-3-2-Le certificat d'affichage ;.....	52
Annexe I-4-LES PUBLICATIONS :	52
I-4-1 NRCO du 30/04/2026	53
I-4-2- NRCO du19-05-2026	54
I-4-3- La Renaissance du LOIR ET CHER du 01/05/2026.....	55
I-4-4- La Renaissance du LOIR ET CHER du 22/05/2026.....	55
Annexe I-5- LA SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS	56
Annexe I-6-LE MEMOIRE EN REPONSE D'AGGLOPOLYS-BLOIS.....	64

I-GENERALITES-CADRE GENERAL-

I-1- CONTEXTE GENERAL.

« AGGLOPOLYS », la **communauté d'agglomération de BLOIS** (41) à mi-chemin entre Tours et Orléans et s'étendant sur les deux rives de la LOIRE, qualifiée de dernier fleuve sauvage d'Europe ; elle délimite et unit la PETITE BEAUCE (rive droite/nord) et la SOLOGNE (rive gauche/sud). La communauté d'agglomération de BLOIS s'est construite au cours d'un long processus.

D'abord, autour de BLOIS avec 5 communes de la proche couronne le SIVOM des communes de BLOIS. Puis en 1999, le SIVOM évolue et devient la communauté de communes du BLAISOIS.

Et le processus se poursuit jusqu'à réunir aujourd'hui, 43 communes, et devenir la communauté d'agglomération, sous le nom d'« **AGGLOPOLYS** » .

Il présente désormais une superficie de 792,2 km² et compte 106 117 habitants.

Doté de la compétence aménagement de l'espace communautaire, dès 2015, AGGLOPOLYS établit un document prospectif appelé à façonner le territoire pour les 10 années suivantes : Le projet de territoire d'AGGLOPOLYS a pour ambition de fédérer quelques de 109 000 habitants de la communauté d'agglomération de BLOIS autour d'un même sentiment d'appartenance.

Ainsi le projet de territoire se décline-t-il autour de 3 axes :

* **Une identité paysagère bâtie autour de l'axe ligérien** : Classée au Patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco, la Loire atout majeur dans plusieurs domaines (tourisme, paysage...) représente néanmoins des risques pour les populations.

Douze des 48 communes de l'agglomération sont des communes ligériennes et représentent près de 70% de la population totale d'AGGLOPOLYS.

* **Un paysage commun** : sur lequel s'appuyer pour identifier et asseoir le développement du territoire, renforcer son attractivité grâce à ses châteaux (Blois, Chaumont-sur-Loire, Cheverny...), mais aussi grâce à ses grands espaces de nature et de culture , véritable charpente paysagère garante de sa qualité de vie et de sa spécificité .

* **Un cœur d'agglomération : Locomotive de l'agglomération**, il regroupe les grands secteurs des divers domaines institutionnels, stratégiques et économiques.

Autour de ce projet de territoire qu'AGGLOPOLYS, doté de compétences multiples, qui agit notamment en matière d'Urbanisme & Habitat , s'articule les différents outils de politiques publiques qui visent chacun en ce qui le concerne à faire vivre le projet de territoire.

Dans ce cadre, l'un des premiers outils d'AGGLOPOLYS est le **PLUi plan d'urbanisme intercommunal** (PLUi-HD). Document de planification urbaine à l'échelle d'AGGLOPOLYS, il vaut **programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains** (PLUi-HD) pour AGGLOPOLYS.

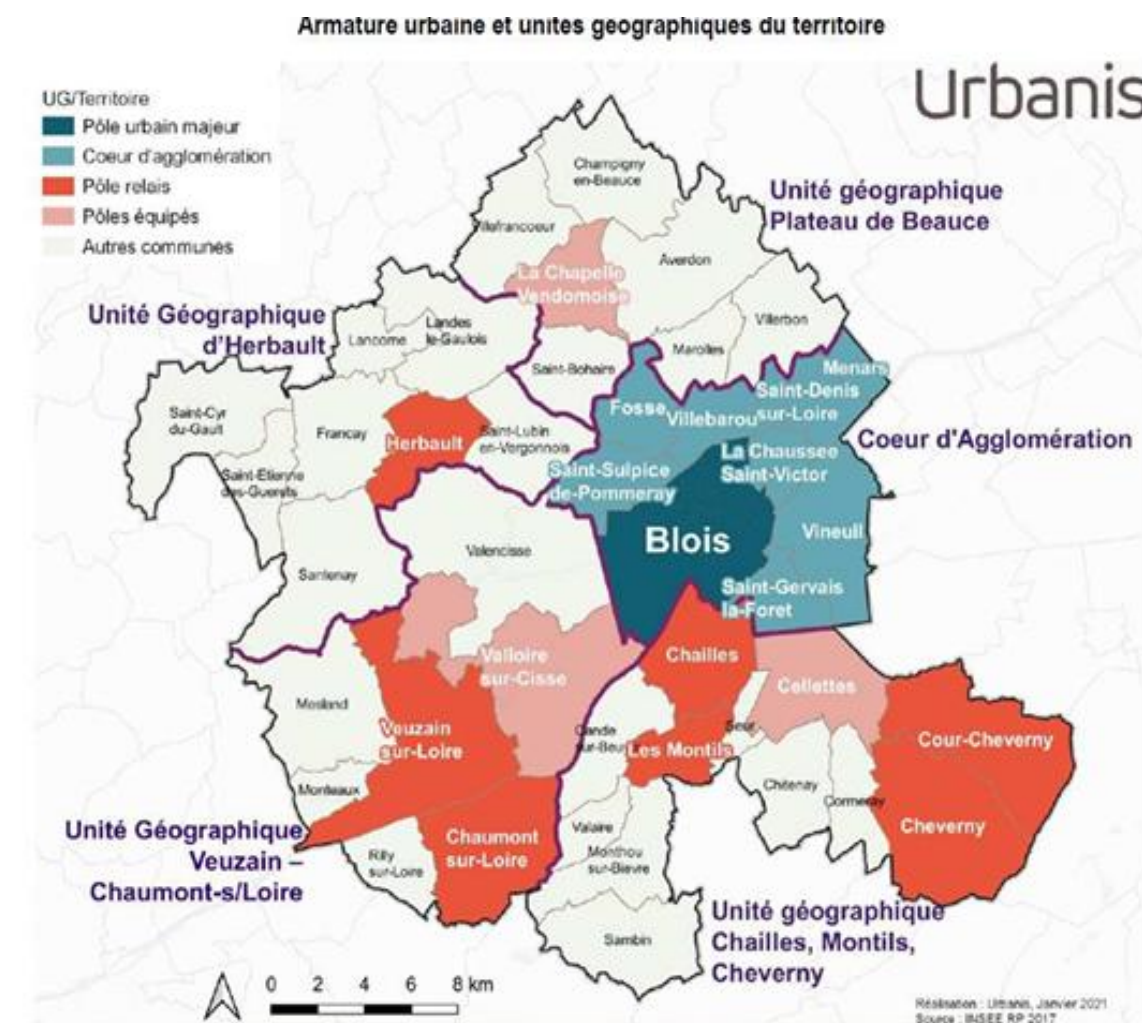
A ce titre, il couvre donc les 43 communes, et est approuvé en conseil communautaire le 29 novembre 2022. Entré en vigueur le 13 janvier 2023, il projette l'aménagement et le **développement de la Communauté d'agglomération de Blois-AGGLOPOLYS** au long des 15 prochaines années autour de **quelques idées force**:

* une croissance de +6750 habitants entre 2022 et 2037, 450 hab. par an (+0,4% par an).

* Un développement autour d'une armature urbaine constituée de :

- un cœur d'agglo de 9 communes dont la ville-centre, Blois ;
- 4 pôles relais : En premier pôle (HERBAULT, VEUZAIN-SUR-LOIRE - CHAUMONT-SUR-LOIRE, CHAILLES -LES MONTILS, COUR CHEVERNY -CHEVERNY) ;
- 3 pôles équipés (LA CHAPELLE-VENDOMOISE, CELLETES et VALLOIRE-SUR-CISSE) ;
- des communes périurbaines et rurales.

(Source : Insee janv 2023).



I-2- ORIGINE DU PROJET ET OBJET DE L'ENQUÊTE.

Depuis son entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023, le PLUi-HD a déjà connu plusieurs évolutions :

Procédure	Objet	Date d'approbation
Mise à jour n°1	Mise à jour des annexes (SUP, SIS, MH, risques technologiques, PPRI, archéologie)	12 juillet 2023
Mise à jour n°2	Mise à jour des annexes (SUP, MH, Site Classé, risques technologiques, PPRI, captages d'eau, ZAC)	14 juin 2024
Modification simplifiée n°1	Précisions et corrections au document suite à son entrée en vigueur(changements de destination, emplacements réservés, aspect extérieur des constructions, création d'un STECAL,...)	8 octobre 2024
Mise à jour n°3	Mise à jour des annexes (SUP, Obligation Légale de Débroussaillage, MH, ZAC, DPU, Classement sonore).	11 juillet 2025
Modification simplifiée n°2	Ajustement du PLUi-HD sur 4 communes : VEUZAIN-SUR-LOIRE (OAP), SAMBIN (OAP), BLOIS (ER), VALENCISSE (ER).	7 octobre 2025
Mise à jour n°4	Mise à jour des annexes (MH, DPU)	31 octobre 2025

Et néanmoins, et malgré les différentes évolutions, quelques insuffisances ont pu être notées :

- * Certains zonages ne correspondent plus aux projets tels qui avaient été formulés lors de la mise en œuvre du PLU, ou bien , des projets ont reçu des avancées non prises en compte ;
- * Des difficultés lors de l'instruction de certaines règles ;
- * Des imprécisions au niveau de certains éléments de zonage ;
- * Des évolutions sur certains projets qui justifieraient des ajustements.

C'est pourquoi, aux termes d'un **arrêté en date du 12 juin 2025**, M. le président d'AGGLOPOLYS a pris la décision de procéder à la **modification n° 1 du PLUi-HD** avec l'objectif **d'apporter diverses évolutions réglementaires, graphiques et écrites** au document d'urbanisme ; la modification devrait permettre :

- la mise en œuvre de projets déjà avancés ;
- des corrections limitées du zonage afin de mieux s'adapter au contexte ;
- la prise en compte du risque et des enjeux environnementaux ;
- une instruction et une lecture plus fluide de certaines règles ;
- une amélioration du document dans son évolution.

Conformément à la réglementation, la présente **ENQUETE PUBLIQUE** porte en conséquence sur la **MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLUi) d'AGGLOPOLYS BLOIS ;**

Et cette ENQUETE PUBLIQUE a pour objet

- **De porter à la connaissance du public, la modification de droit commun n°1 du PLU d'AGGLOPOLYS**
- **De recueillir ses observations** qui seront prises en compte par l'autorité décisionnaire.

I-3- LES AUTEURS DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU.

Le projet de modification concerne la **totalité du territoire d'AGGLOPOLYS**, toutes les communes sont concernées par la modification n° 1 proposée en vue de son **approbation par le conseil métropolitain** qui dispose de la compétence juridique en matière d'aménagement de l'espace.

La procédure de modification n° 1 est engagée à l'initiative du président qui établit le projet de modification et qui le notifie au préfet et aux PPA avant l'ouverture de l'enquête publique.

I-4- LE CADRE JURIDIQUE et PROCEDURE ADMINISTRATIVE-

Il existe plusieurs procédures d'évolution du PLU : révisions ou modifications en fonction de l'évolution attendue.

- L'évolution du PLUi-HD d'AGGLOPOLYS **vis** à
 - procéder à **diverses évolutions réglementaires, graphiques et écrites** du document d'urbanisme ;
 - **l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de LA PUCE à CHEVERNY** : Sur cette zone des acquisitions foncières significatives ont été réalisées ; son inscription dans le PLU communal remonte à 2018, puis dans le PLUi-HD en 2022, il y a désormais lieu de la concrétiser .
 - Les évolutions envisagées **ne sont pas de nature** à :
 - changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ,
 - 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 réserve foncière classée en zone à urbaniser ayant plus de 6 ans d'ancienneté,
 - créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),
 - bouleverser l'économie générale du PLUi-HD.

En conséquence, **la procédure à retenir est celle de la modification de droit commun du PLUi.**

Elle est régie par les **articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme** ;

Elle est engagée à **l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale** qui en établit le projet ;

Elle **requiert la notification préalable du projet aux PPA** avant l'enquête publique et les avis s'il y a lieu sont joint au dossier .

II-LE PROJET-NATURE ET CARACTERISTIQUES –

II-1- OBJET ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) d'AGGLOPOLYS couvre les 43 communes, approuvé en conseil communautaire le 29 novembre 2022, est entré en vigueur le 13 janvier 2023 .

L'application du PLUI lors de la procédure d'examen en vue de la délivrance des permis, a mis en évidence des difficultés d'instruction au regard de certaines règles mais aussi des manques de précision sur certains éléments de zonage. Par ailleurs, les différents projets dans les communes ont évolué et des ajustements s'avèrent nécessaires pour pouvoir se réaliser.

Il devenait en conséquence évident de faire évoluer le PLUI- HD.

II-1-1-Les objectifs de la modification n°1 du PLUI-HD .

La modification n°1 du PLUI-HD vise à procéder aux évolutions réglementaires, graphiques et écrites du document d'urbanisme qui s'imposent .

Ces modifications ont pour objectifs :

- Permettre de concrétiser des projets en cours d'aboutissement ;
- apporter des ajustements ponctuels au zonage afin d'intégrer le contexte local ;
- mieux considérer les risques et des enjeux environnementaux ;
- faciliter l'instruction de certaines règles ;
- faire évoluer le document dans une logique d'amélioration continue .

II-1-2- L'objet de la modification n° 1 du PLUI-HD .

En conséquence la modification n° 1 propose:

- des **modifications de zonage et d'Orientation d'aménagement (OAP) sectorielles dans 15 communes ;**
- des **modifications du règlement** qui s'appliqueront à l'ensemble des communes du territoire.

Les modifications visent à faciliter **la réalisation de certains projets, ainsi :**

- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « LA PUCE » à CHEVERNY ;**
- **La modification de la destination de la zone à urbaniser 1AUc de VILLEBAROU ;**
- **La modification du zonage du secteur d'optimisation urbaine dit « La Butte » à BLOIS ;**

Les modifications, ajustements et corrections réglementaires viennent ainsi préciser les règles dans la philosophie générale portée par le PLUi-HD.

II-2- LES MODIFICATIONS PROJETEES DANS LE PROJET:

II-2-1- Les modifications par communes

Les modifications projetées, concernent 15 communes :

COMMUNE	MODIFICATION PROPOSEE
La CHAPELLE VENDOMOISE	<i>Emplacement réservé ER</i>
VILLERBON	<i>Emplacements réservés ; Modification sur l'OAP LES TOUCHES</i>
VILLEBAROU	<i>Modification de zonage 1Auc Modification sur l'OAP correspondante</i>
SAINT DENIS SUR LOIRE	<i>Emplacement réservé</i>
LA CHAUSSEE SAINT VICTOR	<i>Modification sur la zone économique</i>
BLOIS	<i>Modification du zonage Modification de l'OAP « LA BUTTE » Emplacement réservé Prise en compte du risque industriel</i>
VINEUIL	<i>Emplacements réservés Modification de l'OAP des SABLONS</i>
SAINT GERVAIS LA FORÊT	<i>Emplacement réservé</i>
CHAILLES	<i>Modification du zonage U</i>
CELLETES	<i>Réduction de la zone U Prise en compte d'une mare</i>
CHEVERNY	<i>Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Modification de l'OAP « La PUCE » Emplacements réservés Prise en compte d'un patrimoine bâti CDD</i>
VEUZAIN SUR LOIRE	<i>Modification de l'OAP des MAILLARDIERES</i>
CANDE SUR BEUVRON	<i>Emplacement réservé</i>
CHAUMONT SUR LOIRE	<i>Emplacements réservés Prise en compte d'une mares Extension d'un emplacement boisé classé Modification d'OAP</i>
SAMBIN	<i>CDD</i>

II-2-2-Etat des principales modifications proposées par thème.

II-2-2-1-Des **Modifications du type de zonage** - THEME A-

A ce titre: Des adaptations ponctuelles du zonage, destinées à assurer une meilleure adéquation entre le PLUi-HD, projets communaux en cours et contraintes réglementaires applicables.

À **Villebarou**, il est proposé une évolution du zonage d'un secteur initialement destiné à l'accueil d'activités commerciales, afin de permettre l'implantation d'activités artisanales et industrielles, incluant un secteur limité dédié à l'hôtellerie-restauration. Avec cette évolution, ils s'agit d'intégrer des restrictions introduites par la loi *Climat et Résilience* et de répondre au déficit de foncier économique disponible.

À **Cheverny**, Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite *La Puce* afin de répondre aux insuffisances constatées quant à la production de logements, en présence de tension immobilière (notamment pour l'hébergement de travailleurs saisonniers). Cette évolution s'accompagne en conséquence d'une adaptation de l'OAP et de la suppression de plusieurs emplacements réservés devenus sans objet.

À **Chailles**, Evolution du zonage proposé afin de substituer à un zonage aujourd'hui inadapté, un zonage cohérent avec les caractéristiques du tissu pavillonnaire existant, dans un objectif de densification maîtrisée et respectueuse du cadre paysager.

À **La Chaussée-Saint-Victor**, avec l'ajustement envisagé, il s'agit principalement d'une correction du tracé de zonage afin d'assurer une concordance entre le plan d'aménagement de la ZAC et la réalité cadastrale.

À **Blois, secteur de La Butte**, site bien situé en cœur d'agglomération, à proximité immédiate des équipements, commerces et transports, le projet poursuit un objectif de valorisation de ce site. La modification proposée permet d'adapter les règles de hauteur et de densité afin de rendre possible une opération résidentielle cohérente avec les caractéristiques urbaines environnantes.

À **Cellettes**, la réduction d'une zone urbaine au profit d'un classement en zone naturelle répond à l'objectif de cohérence avec les contraintes du risque d'inondation et de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Enfin, à **Blois**, sur le site **Procter & Gamble**, la création d'un zonage spécifique répond à une demande de l'État visant à mieux prendre en compte les risques liés à un éventuel incendie industriel, notamment en encadrant la hauteur des constructions.

Dans son ensemble, au travers de ce thème A, il y a une volonté d'**ajustement ciblé du zonage**, afin de **faciliter la mise en œuvre de projets identifiés**, de renforcer la cohérence réglementaire du document et de mieux intégrer les contraintes de sécurité, d'environnement et de développement territorial.

II-2-2-2- Emplacements réservés, patrimoine, paysage et risques (thème B)

Sous ce thème B, il est regroupé plusieurs évolutions relatives aux emplacements réservés, ainsi qu'à la prise en compte de considérations paysagères, patrimoniales et environnementales.

Plusieurs communes sont concernées par des opérations de **réduction, suppression, création ou élargissement d'emplacements réservés**, en fonction de l'évolution des besoins d'aménagement ou de la faisabilité des projets. Ces adaptations concernent notamment **Saint-Denis-sur-Loire, Saint-Gervais-la-Forêt, Blois, Candé-sur-Beuvron, La Chapelle-Vendômoise, Vineuil, Chaumont-sur-Loire, Villerbon et Cheverny**.

Ces modifications poursuivent différents objectifs : amélioration des accès à des zones à urbaniser, sécurisation de carrefours, prolongement de voies, création de cheminements doux, mise en œuvre de continuités écologiques ou encore aménagement d'espaces publics. Elles visent, de manière générale, à renforcer la faisabilité opérationnelle des projets tout en améliorant leur insertion dans le territoire.

Il est ainsi mis en évidence une logique d'**ajustement fonctionnel et territorial**, fondée sur une meilleure prise en compte des contraintes locales, des mobilités, de la sécurité des accès et des continuités paysagères ou écologiques.

II-2-2-3. Renforcement des protections patrimoniales et environnementales

Le projet inclut également plusieurs mesures de protection complémentaires portant sur le patrimoine bâti et les éléments naturels remarquables.

Il est ainsi proposé d'ajouter plusieurs possibilités de **changements de destination** à **Sambin** et **Cheverny**, de renforcer la protection de **bâtiments patrimoniaux** à **Cheverny**, d'étendre un **espace boisé classé** à **Chaumont-sur-Loire**, ainsi que d'identifier et protéger plusieurs **mares** situées à **Cellettes** et **Chaumont-sur-Loire**. Ces évolutions participent à une meilleure prise en compte des composantes patrimoniales, paysagères et écologiques du territoire, dans le respect des orientations générales du PLUi-HD.

II-2-2-4. Modifications du règlement écrit

La modification n°1 comporte également plusieurs ajustements du règlement écrit, destinés à améliorer sa lisibilité, son applicabilité et sa cohérence avec les situations rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ces ajustements portent notamment sur les dispositions relatives au **patrimoine bâti**, aux **clôtures**, aux **volets roulants** et aux **toitures**, avec l'introduction de certaines possibilités de dérogation ou d'assouplissement, notamment lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs d'intégration architecturale ou de performance thermique. Également des adaptations des règles de hauteur, d'implantation, de gestion des eaux pluviales ou encore certaines précisions rédactionnelles visant à faciliter l'interprétation du règlement.

II-2-2-5. Modifications des OAP

Enfin, plusieurs **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** font l'objet d'adaptations, en cohérence avec les modifications de zonage ou les évolutions de projet identifiées dans les communes concernées.

Ces modifications portent notamment sur les secteurs de **Veuzain-sur-Loire, Chaumont-sur-Loire, Villerbon** et **Cheverny**. Elles concernent principalement l'adaptation des accès, l'évolution des conditions d'aménagement, l'introduction de souplesse dans les modalités de réalisation, ainsi que l'intégration d'espaces de nature, de loisirs ou de convivialité au sein des opérations projetées.

Ces ajustements visent à garantir une meilleure articulation entre les orientations d'aménagement, les capacités réelles de mise en œuvre et les projets portés localement.

***Analyse de la commissaire enquêtrice :** Globalement , les propositions intégrées à la modification n°1 du PLUi-HD s'inscrivent dans une logique d'**adaptation ponctuelle et maîtrisée** du document d'urbanisme. Elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet intercommunal, mais tendent à corriger certaines incohérences, à accompagner l'évolution de projets locaux, à renforcer la prise en compte des risques et de l'environnement, et à renforcer la cohérence et à améliorer la lisibilité des règles applicables. Ces évolutions répondent enfin, à une logique de **clarification et d'amélioration continue du document réglementaire**, sans remise en cause de ses orientations générales.*

II-3- L' EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .

Conformément aux articles R 104-33 et 104-35 du code de l'urbanisme , AGGLOPOLYS a saisi la MRAE **en vue d'une demande d'avis conforme** ;

Considérant , le projet présenté et les informations y relatives disponibles ,

La MRAE a considéré aux termes d'un **avis rendu le 13 janvier 2026**

- Que **la modification du PLUI** de BLOIS AGGOLPOLYS, **n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement** et sur la santé humaine

- **Qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale**,

Avis consultable sur le site internet de l'évaluation environnementale à l'adresse :

<https://evaluationenvironnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews> et sur le site internet de la MRAe Centre val de Loire.

II-4- LES AUTRES AVIS SOLLICITES.

II-4-1- les avis des communes

Structure	Date de l'avis	Avis
Commune d'AVERDON	aucun	Présumé favorable
Commune de BLOIS	26/01/2026	Favorable – délibération
Commune de CANDÉ-SUR-BEUVRON	aucun	Présumé favorable
Commune de CELLETES	27/01/2026	Favorable – mail du maire
Commune de CHAILLES	12/12/2025	Favorable – courrier du maire
Commune de CHAMPIGNY-EN-BEAUCE	aucun	Présumé favorable
Commune de CHAUMONT-SUR-LOIRE	05/01/2026	Favorable – délibération
Commune de CHEVERNY	05/01/2026	Favorable – délibération
Commune de CHITENAY	aucun	Présumé favorable
Commune de CORMERAY	18/12/2025	Favorable – délibération
Commune de COUR-CHEVERNY	aucun	Présumé favorable
Commune de FOSSE	30/01/2026	Favorable – courrier du maire
Commune de FRANCAÏ	20/01/2026	Favorable – délibération
Commune d'HERBAULT	17/12/2025	Favorable – délibération
Commune de LA CHAPELLE-VENDÔMOISE	19/01/2026	Favorable – délibération
Commune de LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR	28/01/2026	Favorable – courrier du maire
Commune de LANCÔME	10/12/2025	Favorable – délibération
Commune de LANDES-LE-GAULOIS	aucun	Présumé favorable
Commune de LES MONTILS	aucun	Présumé favorable
Commune de MAROLLES	12/01/2026	Non précisé – préssumé favorable - délibération
Commune de MENARS	aucun	Présumé favorable
Commune de MESLAND	09/12/2025	Favorable – délibération
Commune de MONTEAUX	10/12/2025	Favorable – délibération
Commune de MONTHOU-SUR-BIÈVRE	29/01/2026	Favorable – avec une remarque sur l'OAP de Veuzain-sur-Loire - courrier du maire
Commune de RILLY-SUR-LOIRE	23/01/2026	Favorable – délibération
Commune de SAINT-GERVAIS-LA-FORÊT	26/01/2026	Défavorable à propos de la création de l'emplacement réservé à Saint-Gervais-la-Forêt – délibération
	27/01/2026	Demande la suppression de l'emplacement réservé STGE-2 prévu par la modification. - courrier du Maire
Commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS	10/12/2025	Favorable – délibération
Commune de SAINT-SULPICE-DE-POMMERAY	03/12/2025	Favorable – délibération
Commune de SAINT-BOHAIRE	09/12/2025	Favorable – délibération
Commune de SAINT-CYR-DU-GAULT	aucun	Présumé favorable
Commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE	26/01/2027	Pas d'observations – mail du secrétaire de mairie
Commune de SAINT-ÉTIENNE-DES-GUERETS	aucun	Présumé favorable
Commune de SAMBIN	10/12/2025	Favorable – délibération
Commune de SANTENAY	18/12/2025	Favorable – délibération
Commune de SEUR	09/12/2025	Pas d'opposition – mail du maire
Commune de VALAIRE	aucun	Présumé favorable
Commune de VALENCISSE	16/01/2026	Favorable – délibération
Commune de VALLOIRE-SUR-CISSE	27/01/2026	Pas d'observations mais demande à l'avenir une modification ou révision plus large du document – courrier du maire
Commune de VEUZAIN-SUR-LOIRE	aucun	Présumé favorable
Commune de VILLEBAROU	15/01/2026	Favorable – mail de la responsable urbanisme
Commune de VILLEFRANCOEUR	aucun	Présumé favorable
Commune de VILLERBON	15/12/2025	Favorable – délibération
Commune de VINEUIL	aucun	Présumé favorable

II-4-2- Les avis des personnes publiques associées

CDPENAF	12/02/2026	Favorable
Conseil Régional du Centre Val de Loire	aucun	Présumé favorable
Services de l'État en Loir-et-Cher	17/02/2026	Favorable avec une remarque sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Cheverny (phasage) et la prise en compte de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France adressé séparément.
Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine- ABF	28/01/2026	Avis défavorable sur 3 modifications (changement de zonage avenue de la Butte à Blois – création d'un emplacement réservé à Vineuil – réglementation des volets roulants) et une modification avec un avis favorable sous réserve (réglementation des toitures claires) L'avis est favorable pour les autres modifications.
Conseil Départemental du Loir-et-Cher	aucun	Présumé favorable
Chambre de commerce et d'industrie du Loir-et-Cher	12/01/2026	Favorable avec une proposition de réécriture pour plus de précision dans l'OAP Euro-Val de Loire
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	aucun	Présumé favorable
Chambre d'Agriculture	16/01/2026	Favorable
Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise	05/01/2026	Favorable avec une vigilance sur la possibilité offerte par la modification de porter un projet de restauration dans la zone économique de Villebarou, et une information sur la disponibilité de données complémentaires sur les mares et la trame noire.
SNCF Réseau	14/01/2026	Non précisé – Le courrier transmis liste des informations principalement sur la servitude T1 et les nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire. Des points de vigilance de nature générale indiquées dans le document.
Communauté d'Agglomération de Blois – AGGLOPOLYS – Autorité en charge du PLH	aucun	Présumé favorable
Communauté d'Agglomération de Blois – AGGLOPOLYS – Autorité Organisatrice des Transports	aucun	Présumé favorable

Analyse de la commissaire enquêtrice : Au regard des différents avis prononcés, s'il ressort un large consentement au projet présenté, il y a lieu cependant de s'arrêter sur **l'avis défavorable de l'UDAP-ABF** qui porte sur les 3 propositions de modification (changement de zonage avenue de LA BUTTE A BLOIS – création d'un emplacement réservé à VINEUIL – réglementation des volets roulants) **et un avis favorable sous réserve** (réglementation des toitures claires). Cet avis, certes très minoritaire, au milieu des nombreux avis favorables relevés, mérite qu'on s'y arrête. En effet, AGGLOPOLYS- BLOIS se trouve situé dans le périmètre de protection défini par l'UNESCO au titre du patrimoine mondial qui justifie une attention toute particulière au traitement du patrimoine et des paysages.

III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

III-1- LE DEROULE PREVISIONNEL DE L'ENQUÊTE.

L'enquête est prévue pour se dérouler sur 33 jours, du lundi 18 mai 2026 9h00 au vendredi 19 juin 12h00 .

L'enquête **concerne la totalité de l'agglomération** ; en effet les modifications du règlement **affectent toutes les communes , mais les modifications de zonages ou d'OAP restent ciblées sur 15 communes** dont certaines vont impacter plus précisément certains propriétaires (nouvel emplacement réservé, mare protégée,...) . L'organisation de l'enquête se trouve donc influencées par ces données.

III-2- LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE .

Le dossier papier se présente sous la forme d'une grosse chemise sanglée comprenant la totalité du dossier dit : MODIFICATION N° 1 PLUI-HD. Dossier soumis à ENQUÊTE PUBLIQUE .

Un tel dossier est mis à consultation dans chacune des mairies appelées à recevoir les permanences à savoir :

- Au siège de la communauté d'agglomération AGGLOPOLYS -BLOIS : 34 rue de la Villette -BLOIS.
- En mairie de VILLEBAROU -9 rue Maurice Pasquier ;
- En mairie de CHEVERNY – Place de l'Eglise ;
- En mairie de CHAUMONT SUR LOIRE – 81 rue du Maréchal Leclerc ;
- En mairie de HERBAULT – 4 place de l'hôtel de ville.

Le dossier comprend les pièces suivantes :

III-2-1-Une notice explicative:

Ce document présente et justifie la totalité des modifications proposées dans cette procédure.

Dans le dossier papier, ce document se présente en format A3, relié par anneaux, et compte 210 pages

III-2-2- Les pièces administratives :

Ce document comprend :

- les actes administratifs relatifs à la procédure :

- * L'arrêté de M. Le Président de la communauté d'agglomération de Blois en date du 12/06/2026 ;

- * L'extrait du registre des délibérations du conseil communautaire en date du 01/07/2025 décidant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU LA PUCE à CHEVERNY .

* L'extrait du registre des délibérations du conseil communautaire en date du 10/02/2026 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

* Etat des avis sollicités auprès des PPA, avec mention des dates de réception des avis réceptionnés ; (communes ; MRAE , de la CDPENAF, Conseil régional ; Services de l'état ; ABF ; Conseil départemental ; CCI ; Chambre des métiers ; Chambre d'Agriculture ; Syndicat d'agglomération Blésoise ;SNCF ; AGGLOPOLYS, autorité en charge du PLH ; AGGLOPOLYS, en charge des transports) ;

* Les avis des communes.

Dans le dossier papier, ce document se présente en format A3, relié par anneaux. Les pages ne sont pas numérotées.

III-2-3- Les pièces modifiées.

Ne figure dans cette partie que les fractions modifiées des documents du PLUI
Les fascicules modifiés du règlement apparaissent en rouge.

III-2-3-1- Le rapport de présentation : 1-4-0.Justification des choix

-TOME 01 : Avec un extrait pour l'enquête publique de la justification des choix 1-4-0–
La version papier se présente sous la forme d'un fascicule A 3 agrafé dénommé TOME 1 .

III-2-3- 2- Le règlement écrit et graphique TOME 3

Avec Règlement écrit :

- TOME 03 : Le document comprend les extraits des documents modifiés par la procédure :

- la justification des choix : extrait ne contenant que les parties surlignées - les autres parties n'étant pas modifiées

* Justification des zones AU : besoins, localisation, échéancier et densité

* Justification des principes réglementaires sur la prise en compte des risques, nuisances et contraintes diverses

* Justification de la délimitation des zones U et AU à vocation économique

* Justification des principes réglementaires associés à l'offre commerciale

* Justification des outils dédiés au développement de l'offre touristique

*Justification des emplacements réservés associés aux réseaux (STEP, EU, etc.)

*Justification de la délimitation et des principes réglementaires de la zone Ue

* Justification des emplacements réservés pour création d'équipements publics ;

* Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

* Justification des principes réglementaires associés aux éléments de patrimoine bâti, paysager et écologique identifiés au règlement graphique

* Justification des emplacements réservés pour la création d'espaces verts et continuités écologiques

* Justification des emplacements réservés pour création ou élargissement d'emprise publique .

- Le règlement écrit; ne contenant que les parties modifiées : avec successivement :

- | | |
|---|---|
| 3-1-1 Zone Uv « Esprit village ». | 3-1-7-Zone UC « Commerciale |
| 3-1-2 Zone Ui3 « Ville intense » | 3-1-8- Zone UM « Tertiaire et service » |
| 3-1-3 Zone Uj « jardins» | 3-1-9- Zone 1AUj, 1AUv, 1AUj |
| 3-1-4- Zone Up « Zone Up » “projets” | 3-1-10-Zone 1AU secteur 1AUA , 1AUC ; |
| 3-1-5- Zone Ue “Equipements d’intérêt collectif » | 3-1-13-Zone A « agricole » |
| 3-1-6- Zone UA « Artisanale et industrielle » | 3-1-14- Zone « naturelle » |
| | 3-1-16- Lexique commun à toutes les zones |

- Le règlement graphique ;

- Le Tableau des emplacements réservés.

- Les Orientations d’Aménagement de Programmation ;

Avec Règlement graphique

TOME 3 : 3-2-0- règlement graphique : successivement les plans de BLOIS 4-9 ; BLOIS 6-9 ; avec son plan de stationnement; CANDE SUR BEUVRON 1-2 ; CELLETES OUEST 2-3 ; CELLETES EST 3-3 ; CHAILLE 2-3 avec son plan de stationnement; CHAUMONT CENTR 1-3 ; CHAUMONT NORD 2-3 ; CHAUMONT SUD 3-3 ; CHEVERNY NORD 1-3 avec son plan de stationnement; La CHAPELLE VENDOMOISE ; La CHAUSSEE ST VICTOR 2-2 ; SAMBIN 1-2 ; ST DENIS SUR LOIRE 1-2 ; ST GERVAIS LA FORET ; VILLEBAROU 1-2 ; VILLERBON ; VINEUIL CENTRE 2-3 ;

Puis le plan de stationnement

- Le zonage UNESCO

III-2-3-3- Les Orientations d’Aménagement et de Programmation TOME 4

Avec les OAP Sectorielles : 4-1-1-échancier de l’ouverture à l’urbanisation sous agrafe ;

4-1-2- OAP sectorielles à dominante d’habitat document

relié par anneaux ;

4-1-3 OAP sectorielles économiques sous agrafe ;

4-1-4 OAP Thématiques Economie sous agrafe ;

III-2-4- Les autres pièces réglementaires - annexes TOME 6

Avec des documents nouveaux à savoir : les périmètres NATURA 2000 dont 3 plans .

Analyse de la commissaire enquêtrice : Le dossier mis à disposition du public en vue de l’enquête publique est complet au regard de la réglementation.

Il est clair, très lisible. Les graphiques images et photos le rendent parfaitement intelligible et accessible.

Les dossiers papier mis à disposition dans les communes sièges des permanences sont parfaitement conformes au dossier dématérialisé. L’épaisseur du dossier est quelque peu impressionnante pour les non initiés, mais c’est la garantie du sérieux de l’étude et l’impérieuse nécessité de le rendre accessible à tous.

III-3-L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .

III-3-1 LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision du 17février 2026 , M. Le Président du tribunal administratif a désigné Mme ANNICK DUPUY, en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire l'enquête publique en vue de la modification du PLUI AGGLOPOLYS BLOIS .

III-3-2- OPERATIONS PREALABLES A L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Préalablement aux opérations proprement dite nécessaires au bon déroulement de l'enquête publique, j'ai rencontré Mme CARRE sur le site de AGGLOPOLYS 1 rue Honoré de Balzac à BLOIS accompagnée de sa collègue.

- le 3 mars 2026 en vue d'une présentation du projet et de définir l'ensemble des modalités pratiques de l'enquête publique.
- le 20 avril 2026 afin de prendre possession d'un dossier papier d'une part et d'autre part, afin de parafer les dossiers papier appelés à être mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête.
- le 18 mai 2026, avant la permanence, j'ai rencontré M. l'adjoint à l'urbanisme à M. le Maire de CHAUMONT SUR LOIRE, qui a largement pris le temps de m'expliquer le projet de la municipalité, le projet lors de l'élaboration du PLUi et l'évolution actuelle qui justifie une mise en attente du projet.
- Le 26 mai 2026, de la même façon, j'ai rencontré M. SOURIAU conseiller délégué à l'urbanisme par M. le Maire de SAINT GERVAIS LA FORET qui a , comme son collègue de CHAUMONT SUR LOIRE , largement pris le temps de m'expliquer le projet de la municipalité. M. SOURIAU était accompagné par M. MILLION, chargé de l'urbanisme à la mairie de SAINT GERVAIS LA FORET.
- Le mercredi 3 juin à 8h30 avant la permanence à HERBAULT, j'ai rencontré Mme AUGER Maire de HERBAULT qui m'a présenté son projet pour la commune et la modification du PLUi sur sa commune.
- Le mercredi 3 juin à 14 heures avant la permanence , j'ai rencontré Mr PIGNON adjoint à l'urbanisme de M. Le maire de VILLEBAROU.
- Le 9juin 2026,14h rencontre avec Mme le maire de CHEVERNY
- le 10 juin : 9h-12h : Mairie de SAINT-GERVAIS-LA-FORET
- le 19 juin : 9h-12h : Direction urbanisme et Habitat de BLOIS
- le vendredi 29 mai 14 heures, par ailleurs, à la suite des observations entendues , lors de la permanence à BLOIS, le 18 mai , suivie des observations recueillies sur le registre dématérialisé et consignées sur le registre papier je me suis déplacée à BLOIS, rue Albert 1^{er}, et j'ai fait le tour du site THILLAT. J'ai également traversé la LOIRE afin de tenter de me rendre compte de l'impact possible de la construction d'un immeuble en R+4, depuis la rive sud de la Loire.

III-3-2-1- L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Par arrêté en date du 10-04-2026 , M. Le Président d'AGGLOPOLYS décide de l'Enquête publique relative à la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (PLUi-HD).

III-3-2-2- les modalités de l'enquête publique :

- durée de l'enquête durée de 33 jours à compter du lundi 18 mai 2026, 9h00 jusqu'au vendredi 19 juin 2026 à 12h, clôture de l'enquête publique.
- le siège de l'enquête est fixé, 34 rue de la Villette, 41000 BLOIS , siège d'AGGLOPOLYS .
- Un registre d'enquête à feuillets, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, sera déposé du lundi 18 Mai 2026 à 9h00 jusqu'au vendredi 18 juin 2026 à 12h30, et mis à disposition pendant cette période selon le tableau ci-dessous:

Lieux d'enquête	Jours et Heures d'ouverture des lieux d'enquête (sauf jour férié : lundi de pentecôte le 25 mai)
Siège de l'enquête Communauté d'Agglomération Blois Agglopolys – Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat (DUH) - 34 rue de la Villette, 41000 Blois 3ème étage – Service urbanisme réglementaire et planification	Lundi, mardi et vendredi : 9 h–12 h 30 mercredi : 9 h–12 h 30, et 13 h 30–17 h
Mairie de Villebarou (41000) 9 rue Maurice Pasquier	lundi et jeudi : 9h-12h30 et 14h-17h mardi : 9h-12h30 et 16h-19h vendredi : 9h – 16h samedi : 9h à 12h
Mairie de Saint-Gervais-la-Forêt (41350) 15 rue des Écoles	lundi et vendredi : 8h30 – 12h et 13h30 – 16h30 mardi et jeudi : 9h – 12h30 et 16h15 – 18h30 mercredi : 9h – 12h30 samedi : 10h – 12h
Mairie de Cheverny (41700) Place de l'Eglise	mardi et vendredi : 9h-12h / 14h-17h mercredi, jeudi et samedi : 9h-12h
Mairie de Chaumont-sur-Loire (41150) 81 rue du Maréchal de Lattre	lundi : 9h-12h30 et 14h-17h00 mardi, mercredi, jeudi et vendredi : 9h-12h30 samedi 6 juin uniquement : 9h-12h
Mairie de Herbault (41190) 4 place de l'Hôtel de Ville	lundi, vendredi : 8h30-12h00 / 13h30-17h mardi, mercredi, jeudi : 8h30-12h00

Le dossier d'enquête et les informations relatives à ce dossier pouvait être sollicités en amont ou pendant l'enquête auprès d' AGGLOPOLYS – Direction de l'urbanisme et de l'Habitat : plui@agglopolys.fr

Les observations et propositions étaient reçues exclusivement pendant la durée de l'enquête selon les modalités définies définie à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique : le public pourra faire ses observations et propositions :

- sur le registre dématérialisé sécurisé accessible 7j/7 et 24h/24h depuis le site internet : www.registredemat.fr/plui-agglopolys
- par courriel à l'adresse suivante : plui-agglopolys@registredemat.fr

Toutes les observations ou propositions déposées sur le registre dématérialisé ou transmises par mail étaient consultables par tous sur le registre dématérialisé.

- sur les registres papier d'enquête publique ouverts à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par la Commissaire enquêtrice et mis à disposition dans les 6 lieux d'enquête indiqués ci-avant, aux heures précisées dans le tableau de l'article 5 de l'arrêté. Les observations écrites sur les registres étaient consultables sur ces registres tout au long de l'enquête.

- Par courrier postal au siège de l'enquête : Communauté d'Agglomération de Blois AGGLOPOLYS, Pôle Développement Territorial, à l'attention de Madame la Commissaire enquêtrice, 34 rue de la Villette, 41000 Blois.

Les observations écrites transmises par voie postale étaient consultables au siège de l'enquête tout au long de l'enquête.

- Lors des permanences organisées sur les 6 lieux d'enquêtes auprès de la Commissaire enquêtrice.

III-3-2-3 - La publicité réglementaire et complémentaire.

L'enquête publique a fait l'objet d'une publicité réglementaire

L'avis d'enquête publique a fait l'objet de 4 publications dans la presse, conformément à la réglementation :

Par avis, publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux diffusés dans le département , conformément au tableau ci-dessous :

JOURNAL	Précision	Date	Pièce justificative
NRCO	Publication 1	30/04/2026	Certificat + extrait PDF journal
NRCO	Publication 2	19/05/2026	Certificat + extrait PDF journal
La Renaissance du Loir-et-Cher	Publication 1	01/05/2026	Certificat +extrait PDF journal
La Renaissance du Loir-et-Cher +	Publication 2	22/05/2026	Certificat +extrait PDF+ journal

Également, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis a été publié, par voie d'affiches format A2 jaunes :

- sur les panneaux d'affichages officiels de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys, 1 rue Honoré de Balzac, 41 000 BLOIS,

- au siège de l'enquête publique, Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat de la communauté d'agglomération de Blois – AGGLOPOLYS, 34 rue de la Villette, 41000 BLOIS,

- ainsi que sur les lieux d'affichages habituels en mairie des 43 communes d'AGGLOPOLYS.

III-3-2-4- vérification de la réalité de publicité -affichage

Un tableau récapitulatif des affichages a été établi :

COMMUNES	Affichage AVS A2	Autres Affichages	Site Internet	Bulletin M	Application mobile	Autre
AVERDON	- en mairie sur le plateau d'affichage régal en ligne https://mairie-averdon.fr/mairie/actualites/avis-a2/ à l'entrée de ville - dans la cour - place Jean Luchet en Maine avenue nord - sur la voie - à place Bernard Luchet en Maine avenue sud - sur la voie - à rue Dugny sur site « La Bulle » - à l'angle rue Charles d'Orléans et avenue de la Bulle https://images.app.goo.gl/gHvUJ3o7YxwCnD9W sur site « Pivertier » - à l'angle avenue Soubertien et avenue de Vendôme https://images.app.goo.gl/gBzKdNqfQyG03A				- sur l'application panneaux pocket du 24/05 au 31/05	
BLOS				- dans le BUDS NAO de juin 2024 - page n°		
CANDÉ-SUR-BEUVRON	- en mairie sur site - rue des Cadres https://images.app.goo.gl/gVUCu3rTbvTG	- dans le panneau d'affichage affiché sur l'ancien office de tourisme - rue de Bloss (affichage de l'avis en A2)			- sur l'application panneaux pocket du 28/04 au 30/04	
CELLETES	- en mairie en entrée de Bourg sur la D38 - La Blanchetière https://images.app.goo.gl/CACCTLPjgALPUB en entrée de Bourg sur la D38/68 https://images.app.goo.gl/gHtMkZnDqfXnmTmnd		- sur le site internet de la commune		- sur l'application panneaux pocket du 28/04 au 29/06	
CHALLÉS			- sur le site internet de la commune		- sur l'application panneaux pocket du 1/05 au 15/06	- sur panneaux lumineux situés devant le mairie du 1er mai au 19 juin sur la page Facebook la commune
CHAMPIGNY-EN-BEAULIE	- en mairie sur site - rue des Prés https://images.app.goo.gl/gHvUJ3o7YxwCnD9W					
CHAUMONT-SUR-LOIRE	- en mairie en entrée de Bourg sur la D11 - sur le pont Bourg https://images.app.goo.gl/gHvUJ3o7YxwCnD9W en entrée de Bourg sur la D11 - rue de village vers Bourg https://images.app.goo.gl/gHvUJ3o7YxwCnD9W	- dans les 4 boîtes d'affichage extérieurs dans les quartiers de la commune (affichage de l'avis en A2) - rue des Angéliens, route de Rilly, rue de la Chapelle, allée du Vieux Pressoir	- sur le site internet de la commune		- sur l'application intramuros du 14/04 au 15/05	
CHEVERNY	- en mairie sur site - route de Blocher https://images.app.goo.gl/gHvUJ3o7YxwCnD9W sur site - route de Remorimont - à côté maison inhabitée https://images.app.goo.gl/gHvUJ3o7YxwCnD9W		- sur le site internet de la commune	- dans le bulletin communal (page 2) distribué aux habitants le 24 avril	- sur l'application panneaux pocket du 29/04 au 30/04	
CITENAY	- en mairie				- sur l'application panneaux pocket du 27/04 au 30/04	
CORMERY	- en mairie					
COUR-CHEVERNY	- en mairie		- sur le site internet de la commune		- sur l'application panneaux pocket du 24/04 au 15/05	- sur la page Facebook la commune
FOSSE		- sur les 5 panneaux d'affichage extérieurs dans les quartiers de la commune (affichage de l'avis en A2) : Bourg, Audouin, La Sauche, Vilaine et Val de Cisse				
FRANCAÏ	- en mairie					
HERBAULT	- en mairie		- sur le site internet de la commune	- dans l'édition du Journal communal page 3 - diffusé fin avril dans les boîtes aux lettres	- sur l'application panneaux pocket du 13/05 au 15/05	
LA CHAPPELLE-VENDÔMOISE	- en mairie					
LA CHAPELLE-SAINT-ACTOR	- en mairie					
LANÇÔME	- en mairie					
LANDES-LE-GAULOIS	- en mairie					
LES MORTILS	- en mairie				- sur l'application panneaux pocket du 30/04 au 15/05	- sur le panneau d'information lumineuse situé route de Bloss
MAROLLES	- en mairie		- sur le site internet de la commune (les panneaux pocket)		- sur l'application panneaux pocket du 24/04 au 15/05	
MENARS		- sur les 5 panneaux d'affichage extérieurs dans les quartiers de la commune (affichage de l'avis en A2)				
MESLAND	- en mairie				- sur l'application panneaux pocket du 22/04 au 23/05	
MONTAUX	- en mairie					
MONTTHOU-SUR-BÈVRE	- en mairie		- sur le site internet de la commune		- sur l'application panneaux pocket du 26/04 au 29/05	
RILLY-SUR-LOIRE	- en mairie					
SAINT GERVAIS-LA-FORÊT	- en mairie sur site - rue de Bourg - affichage municipal place Desnoes Lacaille https://images.app.goo.gl/gHvUJ3o7YxwCnD9W				- sur l'application panneaux pocket du 29/04 au 29/05	- sur la page Facebook de la commune

Page 1

		pour CE			
SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS	en mairie			- dans le Petit Éclair (journal communal) de mai 2026 en page 3	- sur la page Facebook de la commune
SAINT-SULPICE-DE-POMMERAY	en mairie			- sur l'application panneau poictot du 2004 au 1905	
SAINT-BOHAIRE	en mairie			- sur l'application panneau poictot du 2704 au 2005	
SAINT-CYR-DU-GAULT	en mairie				
SAINT-DENIS-SUR-LOIRE	en mairie				
SAINT-ÉTIENNE-DES-GUERETS	en mairie				diffusion de faux per mail via un listing communal
SAMBIN	en mairie			- dans Nuits Semaines d'avril 2026 (journal communal en page 1 - intitulé ainsi ma)	- sur l'application panneau poictot du 0505 au 2008
SANTENAY- SEUR	en mairie				
VALAIRE	en mairie				- sur l'application panneau poictot du 2804 au xix
VALENCISSE		- sur le site internet de la commune		- avoir distribué dans toutes les boîtes aux lettres les autr avec le Valencisss Infos publication (communauté townsmairie)	
VALLORRE-SUR-CISSE	en mairies de Mâlain, Ouhasset et Chantenay-sur-Cisse en mairies de Châtigny-sur-Cisse, Toulgenès et Sallat				
VEUZAIN-SUR-LOIRE	en mairies de Ouhasset et Veuilly sur site : les Georges (dead https://maps.app.goo.gl/YH8yCJw4nVtE	- sur le site internet de la commune		- sur l'application panneau poictot du 2704 au 1806	- sur la page Facebook de la commune
VILLEBAROU	en mairie sur site : les Indes Prospects - Chemin de Landerie https://maps.app.goo.gl/gZmXvKdntkxjgkyl	- sur le site internet de la commune		- sur l'application panneau poictot du 2704 au xix	- sur le réseau d'affiches technique extérieur situ devant la Mairie
VILLEFRANCOEUR	en mairie				
VILLERBON	en mairie à proximité du site : Street-Futurs https://maps.app.goo.gl/mvNtqQzLqghu			- sur l'application panneau poictot du 0405 au 1905	
VINEUIL	en mairie - plans Robert Minoux https://maps.app.goo.gl/tW8LpouduChufuht sur site : carrefour avenue des Noëls / entrée des Talles https://maps.app.goo.gl/yUxyfmgvG7L6				- sur le panneau d'affichage numérise situé à l'extérieur de la Mairie
AGGLOPOLYS	sur le plancheur d'affichage situé en ligne https://visual.multiplex.fr/visualisation/index.html au regard d'Agrégation / sur Internet de Nantes - Loire			- mise en ligne sur le site internet de Agglomération le 27 avril d'une page dédiée à la procédure et d'une information sur pages d'accueil	

L'information a de plus été largement relayée par les bulletins municipaux et sites internet des communes .

IV-6 REGISTRE PAPIER- REGISTRE DEMATERIALISE

Un registre papier coté et parafé a été déposé dans chacun des lieux retenus pour assurer les permanences .

III-4- LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE ;

III-4- LES PERMANENCES

CALENDRIER : Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique,

Des permanences ont été tenues par la Commissaire enquêtrice pour recevoir les observations et propositions, dans les 6 lieux d'enquête listés à l'article 5 selon le calendrier suivant

Lundi 18 mai : 9h-12h : Direction urbanisme et Habitat de BLOIS (siège de l'enquête)

Lundi 18 mai : 14h-17h : Mairie de CHAUMONT-SUR-LOIRE

Mardi 26 mai : 9h-12h : Mairie de SAINT-GERVAIS-LA-FORET

Mardi 26 mai : 14h-17h : Mairie de CHEVERNY

Jeudi 4 juin : 9h-12h : Mairie d'HERBAULT

Jeudi 4 juin : 14h-17h : Mairie de VILLEBAROU

Mercredi 10 juin : 9h-12h : Mairie de SAINT-GERVAIS-LA-FORET

Vendredi 19 juin : 9h-12h : Direction urbanisme et Habitat de BLOIS (siège enquête)

Les permanences ont été ouvertes à tous publics, résidant ou non sur la commune du lieu d'enquête.

DEROULEMENT : Les permanences se sont déroulées dans un climat serein mais ont été relativement peu fréquentées.



Source : dossier d'enquête

Analyse de la commissaire enquêtrice : L'enquête publique a été organisée dans le respect de la réglementation. Toutes les phases réglementaires ont été respectées : avec un dossier complet, clair et parfaitement lisible sous sa forme papier ou dématérialisée, tenu à disposition dans les mairies sièges des permanences, ou consultable sur le site dématérialisé mis à disposition ; à partir d'un poste privé ou d'un des postes mis à disposition dans les mairies siège des permanences. L'enquête a fait l'objet d'une publicité large et satisfaisante, par voie d'affiches réglementaires, par une publicité également conforme à la réglementation dans toutes les communes de la communauté et les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions et sans incident.

IV- LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

En préalable était à disposition du public:1 registre dématérialisé-6 registres papier .

L'enquête s'est révélée être complexe avec :

- ses 42 communes,
- un registre numérique, et 6 registres papier.
- La possibilité d'intervenir par courrier et par courriel.
- Une consultation ouverte mais complexe.

La collecte des contribution fait l'objet d'une analyse et d'une synthèse , qui regroupent les contributions enregistrées par commune, en distinguant les sujets abordés, les positions exprimées et les demandes formulées par les contributeurs.

IV-1- Décompte : synthèse comptable:

IV-1-1- Analyse statistiques des observations

En conséquence, les contributions ont été apportées à partir de différents canaux :

- au cours des permanences tenues au sein des mairies ou des locaux d'AGGLOPOLYS ;
- par courrier postal ou par courriels ;
- par écrit directement sur l'un des 6 registres mit à disposition du public dans les mairies ou au siège de l'enquête ;
- sur le site dématérialisé dédié à l'enquête publique.

Toutes les contributions, quelque soit leur origine ont été systématiquement enregistrée et collectées chaque jour sur le site dématérialisée. Ainsi un décompte précis a pu être réalisé.

Il a ainsi pu être enregistré que le dossier a été consulté sur le site dématérialisé par **573 VISITEURS** ; chiffre qu'il y a lieu de prendre avec réserves. En effet, le dossier d'enquête était également consultable dans sa version papier dans les différentes communes pour lesquelles des modifications ponctuelles du PLUi étaient envisagées. Un résumé statistique permet néanmoins de suivre les activités décelées pendant la durée de l'enquête sur le site dématérialisé et de définir les points qui ont soulevé le plus d'intérêt :

IV-1-2- Résumé comptables des observations

	THEME DE L'ANALYSE	STATISTIQU E OBSERVEE
1	Nombre de visiteurs uniques	573
2	Nombre de téléchargements	566
3	Nombre de visionnages	598
5	Nombre de contributions enregistrées	49

IV-2- Synthèse et mémoire en réponse.

L'ensemble des contributions a fait conformément à la réglementation, l'objet d'une synthèse qui a été remis à AGGLOPOLYS dans les délais requis le 22 juin 2026 ; et le président d'AGGLOPOLYS a quant à lui apporté sa réponse le 6 juin 2026.

L'ensemble a été respecté les délais réglementaires.

La synthèse et la réponse apportée par AGGLOPOLYS sont intégrées dans leur totalité en annexe du présent rapport.

Et les contributions ont été une par une, analysées en regard de la réponse apportée par AGGLOPOLYS .

Le résultat de ce travail est retracé dans le paragraphe qui suit.

IV- 2- Analyse des contributions par thème d'observation

Les thèmes d'observations ont été divers, néanmoins, 2 SITES ont fait l'objet d'un plus grand nombre d'observations:

En préalable à ses réponses, AGGLOPOLYS a souhaité faire quelques rappels en introduction :

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 18 MAI AU 19 JUIN 2026

MEMOIRE EN REPONSE

Avant d'apporter des réponses ciblées commune par commune aux observations reçues dans le cadre de l'enquête publique, il apparaît opportun de rappeler quelques définitions sur le PLUi-HD d'Agglopolys (signalées par un * dans la suite du texte) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-HD (PADD) : C'est le document qui exprime le projet de territoire, à travers les grandes orientations ainsi que les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Pour Agglopolys, ce document établit notamment les objectifs suivants :

- produire 8850 logements dont 60 % en optimisation urbaine
- diviser par 2 la consommation d'espaces naturels et agricoles à des fins d'urbanisation par rapport aux années passées
- réaliser 1 déplacement sur 2 en mode alternatif à la voiture individuelle
- préserver les emplois existants et créer 6750 emplois supplémentaires
- organiser le développement selon une armature urbaine

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Cet outil permet, en plus du zonage et des règles qui sont édictées de définir des intentions d'aménagement qui soient en adéquation avec les attentes de la collectivité et permettent de guider les porteurs de projets vers des aménagements organisés et de qualité. Les projets concernés par une OAP sectorielle ou thématique doivent respecter les principes d'aménagements déclinés, selon un lien de "compatibilité" et non de "conformité".

Les emplacements réservés : Un emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme en vue d'une affectation prédéterminée. Les parcelles identifiées au sein d'un emplacement réservé ne peuvent plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude.

L'enveloppe urbaine : L'enveloppe urbaine regroupe l'ensemble des espaces artificialisés présentant une certaine continuité et compacité. Elle désigne les espaces effectivement construits mais également les parcelles non bâties et donc potentiellement mobilisables pour des opérations de construction.

La zone U : La zone urbaine, ou zone constructible, identifie les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone A : La zone agricole rassemble les terres à dominante agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Le classement de terrains en zone agricole n'est pas suspendu au fait qu'ils fassent l'objet d'une exploitation agricole et que les terrains en cause aient une valeur agricole. Il repose aussi sur la vocation générale de la zone couverte.

La zone N : La zone naturelle et forestière identifie les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison par exemple de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de leur caractère d'espaces naturels ou encore de la nécessité de prévenir les risques.

IV-2-1- Sur BLOIS , LE SITE DE LA BUTTE avec 15 observations-

*Il est à noter ici, que le projet de modification du PLU-HD présenté par AGGLOPOLYS fait de ce point, une des **centralité de sa proposition**.*

Et en effet, le secteur de La BUTTE A BLOIS constitue le principal point de cristallisation relevé au cours de l'enquête, avec une opposition très majoritaire au changement de zonage et au projet de densification de la friche THIOLAT.

Les raisons invoquées dans les contributions sont diverses mais toutes s'associant à une opposition à la modification du PLUi telle que proposée.

Elles sont ici analysées point par point, et rapprochées des réponses apportées par AGGLOPOLYS :

1- *Les contributions sont majoritairement défensives et visent à préserver le cadre de vie existant.*

AGGLOPOLYS PROPOSE EN REPONSE

1/ Intérêt général et production de logements

Pour rappel Blois porte les objectifs de développement suivants dans le PADD* du PLUi-HD :

- Tendre vers un objectif de production de plus de 50 % des logements attendus sur le cœur d'agglomération soit plus de 200 logements par an à produire à Blois
- Optimiser la ville :
 - Développer la ville en accordant la priorité au renouvellement urbain, à la densification, à la reconquête des friches et à la réduction de la vacance ;
 - Renforcer la centralité bloisaise en élargissant le centre-ville (secteur Laplace, secteur Gare, Médicis, secteur Maunoury...)

Le secteur de la butte a été identifié parmi les sites majeurs de renouvellement urbain localisés dans l'enveloppe urbaine* et qui ont été classés en zone U* dans le PLUi-HD (sites de la Gare, la Butte à Blois, Maunoury à Blois et La Chaussée St Victor,...). Ces sites doivent permettre de **répondre au besoin de création de logements en optimisation du tissu urbain afin de produire du logement en consommant moins d'espaces agricoles et naturels, conformément au cadre légal nationale (loi climat et résilience d'août 2021) visant le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et du PADD* du PLUi-HD. Le site en friche, très bien situé à moins de 500m de la gare de Blois, présente un potentiel pour développer du logement à proximité immédiate des équipements, commerces, transports en commun présents dans le quartier. Il est considéré comme faisant partie du centre-ville élargi. Il est attendu au minimum 50 logements sur ce périmètre. Les enjeux de production de logements et d'optimisation du tissu urbain justifient l'évolution du zonage.**

La reconquête des logements vacants et la requalification du parc existant doit également permettre de contribuer à l'objectif de production de logements mais ne permet pas de répondre à tous les besoins. Sur le centre ancien de Blois, l'étude de préfiguration de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement urbain) a permis en 2025 d'analyser finement la vacance longue durée qui représentait 8,4 % des logements et se concentrait sur les immeubles les plus énergivores et fortement dégradés. Ces logements ne sont pas en état de confort pour être habités. La ville et l'agglomération se sont alors engagées dans des actions pour remettre sur le marché les logements vacants du centre-ville et lutter contre le logement indigne (notamment Opération de Restauration Immobilière, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain, création de la SPL Agglopolys Aménagement, procédures de biens vacants sans maître ou d'abandon manifeste, taxe sur la vacance des locaux d'habitation...). Cette stratégie d'action est pleinement intégrée au PLUi-HD notamment au travers du Programme d'Orientations et d'Action habitat.

2- Avec des thèmes récurrents tels, la densification, les hauteurs de construction avec un refus des constructions en R+3 et des hauteurs pouvant atteindre 17,5m ; Il est demandé des règles moins permissives , proche du PLU actuel.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse :

2/ Densité et hauteur

L'évolution voulue du règlement doit effectivement permettre de réaliser des constructions plus hautes et plus denses, privilégiant une implantation proche de la voie. En Ui1 :

Hauteur maximale des constructions :

- Bande A (20m) inférieure ou égale à 17,50m (R+3+c)
- Bande B (au-delà des 20m) inférieure ou égale à 11,50m (R+2)

L'emprise au sol n'est pas réglementée mais doit être déduite de la pleine terre imposée dans la bande B (20 % de pleine terre).

La proximité du quartier gare (à moins de 500m : établissements d'enseignement supérieur, gares SNCF et routières, bureaux,...) fait du secteur « La Butte » **un site en friche privilégié pour répondre aux objectifs de renouvellement de la ville sur la ville. Le changement de zonage proposé répond à cette nécessité.**

Les principes détaillés dans l'OAP* « la butte », qui s'appliquent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme en complément du règlement, **précisent que les constructions les plus denses sont attendues en bordure de l'avenue de la Butte et de la rue Charles d'Orléans.** Il n'est pas attendu de construction dense côté rue Albert 1^{er} afin de préserver les murs anciens, une part de végétation, mais aussi pour prendre en compte le dénivelé existant. Les autorisations d'urbanisme seront analysées à la lumière de cette OAP* qui garantit l'intégration des aménagements futurs dans le quartier.

Toutefois, au regard des différentes remarques et avis formulés, la collectivité prendra le temps de réexaminer le sujet avant d'approuver la modification du document d'urbanisme.

3- les espaces verts, la situation paysagère, la protection du patrimoine avec des inquiétudes notamment sur l'impact visuel depuis la LOIRE, la proximité de la CHOCOLATERIE POULAIN, LA BUTTE DES CAPUCINS, des murs et bâtis protégés, et enfin le périmètre UNESCO...

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse :

3/ Insertion paysagère et patrimoine

Les protections existantes continueront de s'appliquer et participeront à la constitution du futur projet d'aménagement et de construction :

- la butte classée au monument historique, également repérée en « espace boisé classé » au zonage du PLUi-HD, rend le site protégé inconstructible. La construction de nouveaux bâtiments à proximité ne remet pas en cause l'objectif de la ville de l'ouvrir au public afin de la faire connaître et profiter d'un point de vue vers le sud/est sur la ville.
- le site est situé dans le rayon de protection de 500m de la chocolaterie Poulain (Monument Historique), le/les autorisation/s d'urbanisme sera/ont soumise/s à l'Architecte des Bâtiments de France qui pourra émettre un avis et des prescriptions spécifiques. Il veillera à la bonne intégration architecturale et paysagère du projet par rapport au quartier et aux vues lointaines.
- les murs en pierre côté rue Albert 1^{er} sont protégés par le PLUi-HD (repérés au plan de zonage au titre du L159-19 du Code de l'Urbanisme). Une ouverture pourra être créée mais le mur ne peut pas être démoli en intégralité.

S'applique également l'OAP* thématique « UNESCO Val de Loire » (pièce n°4.2.5) qui apporte une traduction, dans le PLUi-HD, de la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E) associée à l'inscription du Val de Loire sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Les projets devront être compatibles avec les objectifs de l'OAP* opposable, en portant une attention :

- à l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments ou des nouvelles installations en évitant une rupture dans la silhouette urbaine (émergence inadaptée) et/ou une rupture par rapport au contexte bâti de qualité (forme, volume, implantation, traitement de la façade, matériaux, couleurs...).
- aux matériaux et aux gabarits des toitures.

4- La crainte de la perte de la qualité du cadre de vie qui est le leur , de la perte de l'ensoleillement, de vues plongeantes, de la dévalorisation de leurs biens, de la transformation du quartier...

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse :

4/ Cadre de vie

La friche THIOLAT se situe en frange d'un secteur très urbain (quartier Gambetta/gare). Dans l'environnement proche réside une certaine mixité urbaine : toutes petites parcelles avec des maisons individuelles ou maisons groupées, très grandes parcelles arborées avec maison bourgeoise ou grands immeubles de résidence... L'architecture également est très diverse avec différentes époques et matériaux (présence la pierre de taille, meulières, briques,...). **Le choix a été fait de limiter le changement de zonage à un périmètre restreint pour préserver cette diversité tout en affirmant un caractère urbain de ce secteur du centre-ville élargi.**

5- la circulation, le stationnement, Les contributeurs dénoncent les encombrements récurrents sur la rue Albert 1^{er}, l'impasse THIOLAT, les craintes relatives à la sécurité notamment des cyclistes de plus en plus nombreux ; la saturation du stationnement...

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse :

5/ Circulation et stationnement

La ville a bien constaté les difficultés liées à la circulation routière dense dans le secteur et programmé la création en fin d'été 2026 d'un plateau au bas de l'avenue de la Butte, en amont de la rue Albert 1^{er}, pour faire ralentir les véhicules. D'autres aménagements sont à l'étude, notamment l'élargissement du trottoir à l'entrée de la rue Albert 1^{er}, des tests pourront être effectués fin 2026 pour vérifier l'efficacité d'un tel dispositif. Enfin, la ville va étudier pour 2027 la faisabilité de création de stationnements sur voirie accompagnés d'une végétalisation sur la partie Est de la rue Albert 1^{er}, selon l'espace disponible et les réseaux présents.

La proximité du site gare favorisera également l'usage des déplacements doux. Pôle majeur de mobilité, le quartier bénéficie de nombreux atouts pour proposer des déplacements alternatifs à la voiture individuelle pour les habitants du quartier : transports urbains, train, gare routière, station d'autopartage,... le pôle multimodal joue un rôle important dans l'organisation des mobilités de l'agglomération.

La ville sera attentive au nombre de places de stationnement créé dans le futur projet, au positionnement des accès et à l'aménagement des circulations proposées dans le cadre des autorisations d'urbanisme en s'appuyant sur :

- les principes de circulation définis dans l'OAP* « La Butte » qui ne changent pas dans le cadre de la modification (une liaison douce/piétonne et en option la création d'une voie pour les véhicules en sens unique) ;
- les règles de stationnement de la zone U*i à ce jour à savoir au minimum 1 place/logement (0,5 en cas de locatif aidé par l'État) et la présence de stationnements visiteurs pour les opérations de plus de 10 logements.

6- Les contributeurs demandent qu'il soit veiller à la préservation du verger, des espaces verts, des îlots de fraîcheur, de la biodiversité , d'être attentif à limiter l'imperméabilisation des sols...

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse :

6/ Environnement

Le règlement du PLUi-HD encadre l'imperméabilisation des sols même dans les secteurs denses :

- en cœur de l'îlot, le règlement Ui1 impose de préserver un minimum de pleine terre (Bande B : 20%)
- il impose également la gestion des eaux pluviales à la parcelle et encourage la mise en œuvre d'aménagements perméables pour pouvoir gérer ces eaux.

En complément de ces éléments, l'OAP* « la Butte » prend en compte les particularités du site en demandant à penser l'urbanisation du site en préservant les éléments paysagers déjà existants (arbres, arbustes...). La végétation existante est en grande majorité située côté Albert 1^{er} derrière les murs en pierre. Au stade de l'instruction des autorisations d'urbanisme la collectivité portera donc une vigilance particulière au fait que le projet devra être compatible avec cette orientation.

7- Les observations soulèvent également les risques liés aux chantiers avec les nuisances qui s'y rapportent , les risques hydrauliques et sanitaires...

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse :

7/ Risques : pollution, amiante et argile

Ce n'est pas le PLUi-HD qui régleme cela. Le projet et le chantier devront respecter les normes s'appliquant à chacun de ces risques (études préalables, dépollution, désamiantage, dispositions de protection des riverains, dispositions constructives...). Le maintien du site en l'état présente également des risques (incendie sur un site potentiellement pollué, dégradation dans le temps des matériaux amiantés, squat,...)

8- *Les contributeurs demandent une meilleure justification des choix d'urbanisme, une prise en compte plus fine des situations locales , une concertation plus lisible.*

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse

8/ Concertation

Le PLUi-HD en cours de modification constitue un cadre réglementaire dans lequel les projets doivent être définis et non un projet en tant que tel.

Les différents projets esquissés jusqu'à maintenant se sont heurtés aux règles d'urbanisme contraignantes et à des contraintes liées au site (dépollution, désamiantage,...) qui rendent l'opération trop complexe et coûteuse pour aboutir dans les conditions actuelles. Ces projets n'ont donc pas été partagés avec les riverains à ce stade.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Des contributions relatives à LA BUTTE : Il apparait que les contributions ne traduisent pas une réelle opposition à tout projet de reconstruction. Elles traduisent plutôt la crainte légitime provoquer par les changements, voire les bouleversements que tout projet pourra provoquer. La collectivité a déjà pris l'initiative de l'organisation d'«une rencontre avec les riverains. La proposition de modification du PLUi sur ce quartier devrait sans nul doute pouvoir se faire en étroite collaboration et trouver des points d'entente et de rencontre. Et le projet, lorsque qu'il émergera pourra être travaillé de la même façon dans l'écoute et le respect des riverains .

Avec ces mesures développées dans ce projet , AGGLOPOLYS met en place, un ensemble de mesures aptes à rendre le projet opérationnel, prêt pour notamment la création de logements, conformément aux objectifs annoncés.

IV-2-2- Sur CHAMBON SUR CISSE - SITE DES SABLONNIERES à VALENCISSE: avec 12 observations-

Il est à noter ici, que le projet de modification du PLU-HD présenté par AGGLOPOLYS ne propose pas d'apporter sur ce point d'évolution dans le déroulé du PLUi-HD .

Cependant, ce sujet constitue le second sujet important des contributions relevées pendant l'enquête publique, et les observations se mobilisent autour de la contestation du périmètre de protection envisagé.

C'est ici une demande de révision du périmètre de protection du site des SABLONNIERES , notamment du CHEMIN DES COURTAUDIERES , rue des COURTERELLES et de la GREDINIERE afin que les habitations du lotissement soient toutes sorties du périmètre de protection.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse :

L'enquête publique portant sur la Modification n°1 du PLUi-HD d'Agglopolys ne comporte pas d'éventuelle évolution du périmètre des abords du site des Sablonnières à Chambon-sur-Cisse.

Ce sujet ayant soulevé une mobilisation des habitants, il nécessite tout de même d'apporter ici quelques éléments de réponse :

Le site des Sablonnières a été inscrit en 2015 au titre des monuments historiques par arrêté du Préfet de la région Centre, ce qui a généré la création d'un périmètre de protection des abords. Le périmètre de 500m est une servitude d'utilité publique gérée par l'État. La commune a saisi l'Architecte des Bâtiments de France pour étudier la possibilité d'une simplification et clarification de la servitude de protection des abords de ce monument, en mettant en œuvre le principe de Périmètre Délimité des Abords (PDA). Ainsi, une proposition de PDA, maintenant des habitations dans le périmètre, a été faite par l'Architecte des Bâtiments de France fin 2025. La commune de Valencisse et Agglopolys ont délibéré contre ce projet de PDA du fait du maintien d'habitations dans le périmètre. Le dossier n'a donc pas été soumis à enquête publique conjointement à la modification n°1 du PLUi-HD. La procédure n'a pas été poursuivie pour le moment, dans l'attente de nouveaux échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Du site des SABLONNIERES ; Le périmètre de protection répond à la définition juridique d'une servitude d'utilité publique. Elle s'impose à la collectivité qui ne peut s'y opposer. Elle peut demander la révision du périmètre, c'est en effet ce qu'a fait la municipalité . Il était justifié que les propriétaires riverains demandent la révision du périmètre ; leur mobilisation peut aider la collectivité dans ses démarches auprès de l'Architecte des bâtiments de France.

IV-2-3 – OBSERVATION RELATIVE AU REGLEMENT/ ZONE UM .

Un contributeur Interroge la modification de la règle exigeant une hauteur minimale des rdc à vocation d'hôtel (4m initialement, portée à 3m50 minimum dans le cadre de la modification) . Disposition qui engendre des difficultés de conception dans les projets d'extension pour avoir des planchers continus, présente des surcoûts d'investissement et de fonctionnement.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse :

MODIFICATION C-12

La zone Um accueille des activités tertiaires et de services mais aussi des activités industrielles et logistiques peu nuisantes. Les hôtels sont autorisés dans cette zone mais n'en constituent pas l'activité dominante. La règle modifiée permet d'anticiper la mutabilité des usages des locaux de rez-de-chaussée pour différents usages. Intégrer dès la conception du projet l'enjeu de réversibilité des usages du bâtiment permet d'assurer à terme qu'il pourra évoluer vers une autre activité qui pourrait nécessiter une hauteur sous plafond conséquente. La modification abaisse le seuil et précise comment s'applique la règle pour prendre en considération les difficultés évoquées. La zone Uc est également concernée.

Agglopolys prendra le temps de réévaluer la pertinence de cette règle avant d'approuver la modification du PLUi-HD.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Du règlement de la zone Um : Il s'agit là d'un point complexe qui demanderait d'être expliqué et réfléchi, sur lequel la commissaire enquêtrice ne souhaite pas apporter d'avis.

IV-3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR COMMUNES

Au-delà des deux points de cristallisation que l'on vient de voir, les contributions sont nombreuses et traduisent toujours une véritable inquiétude . Elles font apparaître plusieurs tendances fortes et portent sur :

IV-3-1- VALENCISSE – DEMANDE INDIVIDUELLE HORS DU SITE DES SABLONNIERES.

Parcelles AB157-AM11-AK31 Les RENARDIERES RUE CREUSE et CHEMIN DES MALTIERES.

Cette demande vise à en modifier le zonage applicable aux parcelles ou adapter le règlement afin de permettre une extension cohérente des habitations existantes , sous réserve d'un examen au cas par cas.

A noter : le projet de modification du PLU-HD présenté par AGGLOPOLYS ne propose pas d'apporter sur ce point d'évolution dans le déroulé du PLUi-HD.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse :

L'extension de zones urbaines n'est pas prévue par la modification en cours du PLUi-HD.

Agglopolys a déjà pu répondre à ces différentes demandes par courrier en dehors de cette enquête publique. Le classement en zone Naturelle ou Agricole des parcelles dans le PLUi-HD s'inscrit dans une démarche globale à l'échelle intercommunale afin de maîtriser le développement urbain dans les secteurs peu denses. La procédure en cours ne remet pas en question ce principe. Une extension des zones U rentrerait dans une logique d'étalement urbain contraire aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HD d'Agglopolys.

Par ailleurs, cette procédure ayant été engagée avant l'entrée en vigueur de la loi de simplification de l'urbanisme (loi de novembre 2025), la modification du PLUi HD ne peut inclure la transformation de zones A ou N en U.

Concernant la demande d'évolution du règlement de la zone N* pour y permettre la réalisation d'extensions de constructions existantes situées dans une zone U* : la zone N* limite strictement l'occupation et l'usage du sol afin de préserver les espaces pour des raisons paysagères, écologiques, de gestion des risques mais aussi économiques. Le code de l'urbanisme ne permet pas de prévoir dans cette zone la réalisation d'extensions ou d'annexes de constructions sises en zone U*.

Analyse de la commissaire enquêtrice : De la modification du zonage des parcelles rue CREUSE ET DES MALTIERES : Les propriétaires de ces parcelles ont en effet exprimés leur frustration. Ils ont rappelés que les terrains étaient en zone constructibles lorsqu'ils les ont acquis. Les modifications précédentes du PLUi ont modifié leur classement. Il est en effet regrettable qu'ils n'aient pas été attentifs aux évolutions. Il paraît bien difficile aujourd'hui de revenir sur ces dispositions qui plus est concernent des zones N pour lesquelles les réglementations du code de l'urbanisme s'avèrent à juste titre particulièrement rigoureuses .

IV-3-2 - VEUZAIN-sur-LOIRE / ONZAIN – quartier de la GARE.

Parcelles M665-504- 502-500-667-493-728-422-676-672-674-732-675.

Dans le quartier de la Gare d'ONZAIN est exprimé une demande relative au classement de ces parcelles boisées en zone UM ; le souhait est de

- maintenir la vocation protectrice et paysagère de ces espaces boisés et éviter l'implantation d'activités susceptibles d'accroître les nuisances ;
- et d'apprécier le rôle de ces boisements comme espace tampon et comme élément de qualité urbaine dans un secteur soumis à des contraintes sonores et de circulation.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse :

La procédure en cours ne modifie pas le classement en vigueur des parcelles dans ce secteur.

Le zonage Um met en évidence un potentiel autour du pôle gare d'Onzain et oriente vers une mutation possible du secteur vers des activités mixtes (tertiaire, services, mais aussi activités industrielles et logistiques peu nuisibles) et pouvant bénéficier de la desserte ferroviaire, tant en termes d'accessibilité que de vitrine.

Ce quartier est cependant soumis à un risque d'inondation et au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). En zone d'aléas très fort et en partie en zone de dissipation d'énergie limite de fait la constructibilité des parcelles.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Du quartier de la gare à Onzain/ Il semble bien que le projet n'apporte pas de modification au classement de ce quartier qui bénéficie de la proximité de la gare. Il se trouve néanmoins relativement protégé par sa situation en zone inondable. Les activités qui pourraient s'y développeront seront en conséquence obligées d'apporter des garanties dans leur implantation et leur fonctionnement.

IV-3-3 - VILLERBON – OAP habitat rue des TOUCHES .

interrogation sur l'évolution de la zone 1AUv

–Avec une contribution critique et interrogative, sans opposition globale explicite au principe d'aménagement, mais demandant des clarifications et une demande de clarification sur la forme des logements prévus, notamment sur la possibilité d'un habitat collectif en R+1 à vocation intergénérationnelle.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse :

MODIFICATION D-5

La zone 1AUv des Touches a vocation à organiser le développement urbain de la commune autour d'une opération mêlant des équipements publics et du logement (environ 23 logements). Le règlement y permet des constructions en R+1+c et rien n'empêche d'y réaliser de l'habitat intergénérationnel.

Concernant la route des Perdielles, la commune fait savoir qu'un bureau d'études a été missionné pour travailler sur la reprise de la route et sa sécurisation prenant notamment en compte la desserte du futur lotissement.

L'OAP* prévoit deux accès par la rue des Perdielles ET la rue des Touches. Elle précise également les orientations suivantes en terme de sécurisation des accès et de stationnement :

- « Des zones de rencontre sont aménagées au contact des voies existantes, rue des touches (et rue du Moulin) et rue des Perdielles, afin de sécuriser l'accès et la sortie du quartier pour les piétons, cyclistes et automobilistes »
- « Des espaces de stationnement sont aménagés et peuvent bénéficier à la fois aux habitants de la nouvelle opération, à ceux des constructions existantes mais aussi aux utilisateurs des équipements situés à proximité ».

Le règlement impose la création dans l'opération de 2 places de stationnement par logement (ou au moins 0,5 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État) ainsi que la réalisation de places visiteurs complémentaires.

La commune souhaite maîtriser la réalisation de la future haie en lisière d'opération (création d'un emplacement réservé* VILL-4) afin d'assurer la qualité de l'aménagement à réaliser et son intégration dans l'environnement existant. Le PLUi-HD comporte à ce titre une liste d'essences et des orientations sur les aménagements à réaliser pour créer une lisière favorable à la biodiversité dans son OAP* « transition écologique et paysage » (pièce n°4.2.4) sur lesquelles la commune pourra s'appuyer pour élaborer son projet.

Le PLUi-HD en cours de modification constitue un cadre réglementaire dans lequel les projets doivent être définis et non un projet en tant que tel.

Concernant la parcelle G342, située face à la zone 1AU, son caractère agricole n'est pas remis en cause par la modification en cours du PLUi-HD.

Le classement en zone N*aturelle ou Agricole des parcelles dans le PLUi-HD s'inscrit dans une démarche globale à l'échelle intercommunale afin de maîtriser le développement urbain. La procédure en cours ne remet pas en question ce principe. Une extension des zones U rentrerait dans une logique d'étalement urbain contraire aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HD d'Agglopolys.

Par ailleurs, cette procédure ayant été engagée avant l'entrée en vigueur de la loi de simplification de l'urbanisme (loi de novembre 2025), la modification du PLUi-HD ne peut inclure la transformation de zones A ou N en U.

Analyse de la commissaire enquêtrice : De l'OAP des PERDRIELLES et de la zone 1AUv : Comme souvent , lorsqu'on est en présence d'une OAP, les riverains s'inquiètent du devenir du quartier. Le principe de l'OAP est de donner une orientation d'aménagement , de fixer les accès de la zone de constructions , de maîtriser et garantir son développement et d'en fixer le règlement . Les données définitives du projet et des constructions seront bien sûr définies lors de la phase de réalisation. Le projet de modification proposé n'apporte pas de modification quant au zonage de la parcelle G342. En outre la modification d'une zone A ou N en U ne peut être envisagée dans le cadre d'une modification de PLUi.

IV-3-4- CHAUMONT SUR LOIRE- ER CHAUM-17 et OAP LA BATAILLE ;

○ ER CHAUM-17 : parcelles ZE182-183-184 –

Avec une opposition à la création de l'emplacement réservé CHAUM-17 sur les parcelles ZE 182, ZE 183 et ZE 184. Opposition ferme à l'emprise envisagée, perçue comme portant atteinte à une propriété privée et à son usage économique.

Les contributeurs rappellent l'existence d'une activité de travaux publics ancienne, continue et réactivée par bail commercial.

Les contributeurs mettent en cause l'absence d'étude comparative, l'absence d'analyse de terrains communaux disponibles et l'insuffisance de démonstration du caractère indispensable de l'emprise.

L'emplacement réservé limiterait durablement les possibilités d'usage, de valorisation et de transmission du terrain. Il est demandé de supprimer et de réexaminer l'emplacement réservé CHAUM-17,

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse :

MODIFICATION B-7

Les ateliers municipaux sont installés depuis 1990 dans l'ancien potager du château (dessiné par le paysagiste Henri Duchêne à la fin du XIXème siècle). La commune doit déménager ses ateliers en raison d'un projet d'aménagement autour de l'entrée sud du domaine régional de Chaumont-sur-Loire incluant la revalorisation du potager (projet en réflexion depuis 2020 - travaux programmés à l'horizon 2028). Elle recherche un nouveau terrain éloigné des habitations notamment pour limiter les nuisances sonores, facilement accessible aux engins et suffisamment spacieux pour le stockage. Ce projet est indispensable pour le bon fonctionnement des services municipaux.

Le site identifié a servi jusqu'en 1992 de dépôt à une entreprise de travaux publics. Comparé à d'autres terrains communaux, il est assez éloigné des habitations pour ne pas générer de nuisances aux riverains, il n'est pas concerné par une OAP à vocation d'habitat, il n'est pas exploité en terre agricole. Les échanges à l'amiable avec le propriétaire engagés en 2020 n'ont pas abouti. Le terrain a été identifié lors de l'élaboration du PLUi-HD en 2022 via son classement en zone Ns justifié dans le rapport de présentation (page 184 - « Le STECAL permet la réalisation des ateliers municipaux de la commune sur un terrain en friche, et nécessaire au bon fonctionnement des services de la commune. »). La collectivité souhaite se doter d'un outil qui lui permette de limiter la constructibilité du terrain aux seuls travaux qui seraient conformes au projet justifiant la servitude, dans l'attente de pouvoir réaliser son projet. Cela n'empêche pas le propriétaire de louer son bien. En contrepartie, l'emplacement réservé* ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement (articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Analyse de la commissaire enquêtrice : De l'ER CHAM 17- parcelles ZE182-183-184 - La création d'un emplacement réservé sur une emprise territoriale n'en change pas la destination. Le propriétaire peut poursuivre ses activités dans les mêmes conditions que précédemment dans l'attente de la réalisation du projet envisagé. L'emplacement réservé est un outil d'aménagement qui permet à la collectivité de limiter la constructibilité du bien à d'autre fin que celle qu'elle a défini. Le propriétaire peut cependant entreprendre des négociations avec la collectivité en vue de la vente de son bien. Les dispositions du code de l'urbanisme lui donnent la possibilité de mettre la collectivité en demeure d'avoir à définir et d'avancer dans son projet

○ *l'OAP LA BATAILLE :*

La proposition est inadaptée face à la seule exploitation d'élevage restante sur la commune ; La parcelle est utilisée pour faire du foin et du stockage de paille, utilisation exclusive pour l'exploitation. Il est demandé de revenir au classement A de la parcelle et qu'elle soit retirée de l'OAP.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse :

MODIFICATION D-4

Le PLUi-HD adopté en 2022 acte l'ensemble des parcelles du secteur La Bataille comme une zone Urbaine du fait des constructions existantes et identifie un potentiel non construit à optimiser. L'OAP* apporte un cadre afin que les futurs projets (si il y en a) répondent aux enjeux d'optimisation du foncier visant la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

La modification en cours n'a pas pour objet la remise en cause du statut constructible de la parcelle, seule l'OAP* évolue dans ses modalités de réalisation.

Analyse de la commissaire enquêtrice : OAP La BATAILLE- Parcelle ZB 38. Le projet de modification du PLUi n'a pas d'incidence sur le classement actuel de la parcelle concernée (le classement en zone U date de 2022) d'une part et d'autre part, le fait qu'elle soit classée en zone U n'enlève au propriétaire ni son droit de propriété, ni son droit d'occuper le sol comme il l'entend . Il reste libre d'exploiter sa propriété en terre agricole s'il le juge opportun.

○ *La GOUTECHALIERE : de la complexité du règlement .*

La demande est d'améliorer la lisibilité du règlement applicable aux secteurs concernés.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse

MODIFICATION D-3

Le hameau de la Goutechalière est un quartier résidentiel en pleine évolution, où les constructions récentes sont implantées en diffus. En complément du règlement applicable à la zone Uj, une OAP* organise le développement du cœur du hameau et précise les attendus en terme de densité afin d'optimiser l'aménagement de la zone constructible conformément aux objectifs de limitation de la consommation d'espace portés par le PLUi-HD. L'OAP* et le règlement sont deux outils complémentaires du PLUi-HD.

La modification en cours de l'OAP* permet de réserver une zone du hameau pour créer un espace vert aménagé au cœur du quartier.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Il n'y a rien à ajouter à l'explication apportée.

IV-3-5- LA CHAPELLE-VENDOMOISE –

Emplacement réservé LCHA-6 et des accès aux terrains concernés.

avis favorable à la révision pour l'accès au terrain nord, mais demande d'un traitement équivalent pour la partie résiduelle située au sud.

les contributeurs soulignent l'ambiguïté entre la possibilité de créer plusieurs lots, la nécessité d'assurer un accès au lot sud et la préservation des éléments paysagers existants. Ils demandent en conséquence

- de prévoir un accès cohérent pour les terrains situés au nord et au sud, tout en préservant autant que possible l'espace vert existant.

- de rechercher un équilibre entre constructibilité, desserte foncière et préservation paysagère.

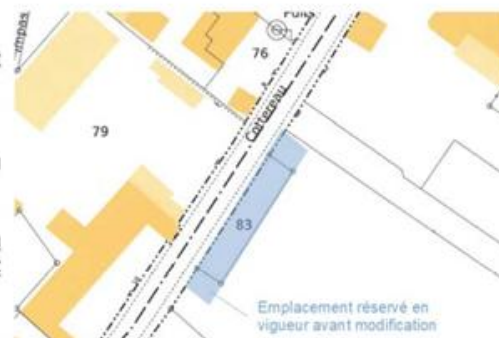
Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse

MODIFICATION B-5

La commune a acquis le 30 avril 2025 une partie de l'emplacement réservé* (nouvelle parcelle AB83).

Extrait du cadastre à jour →
création de la parcelle 83 de propriété communale correspondant au découpage proposé par les demandeurs.

Agglopolys prendra le temps d'évaluer avec la commune la nécessité de maintenir ou non cet emplacement réservé* avant d'approuver la modification du PLUi-HD.



Analyse de la commissaire enquêtrice : Parcelle AB 83- Il ne fait pas de doute qu'une solution équilibrée pourra être trouvée.

IV-3-6- SAINT-DENIS-SUR-LOIRE/ Hameau des MEES et emplacement réservé STDE-3.

- *Hameau des MEES : parcelle 1698.*

La demande vise le classement complet en zone Uj2-A d'un terrain partiellement constructible. Le terrain est entouré sur trois faces par des parcelles bâties, non exploitable par l'agriculture et assimilable à une dent creuse.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse

L'extension de zones urbaines n'est pas prévue par la modification en cours du PLUi-HD.

Le classement en zone N*aturelle ou Agricole des parcelles dans le PLUi-HD s'inscrit dans une démarche globale à l'échelle intercommunale afin de maîtriser le développement urbain. La procédure en cours ne remet pas en question ce principe. Une extension des zones U rentrerait dans une logique d'étalement urbain contraire aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HD d'Agglopolys.

Par ailleurs, cette procédure ayant été engagée avant l'entrée en vigueur de la loi de simplification de l'urbanisme (loi de novembre 2025), la modification du PLUi-HD ne peut inclure la transformation de zones A ou N en U.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Il n'y a rien à ajouter à la position de la collectivité qui reste cohérente depuis le début de l'enquête.

○ *Emplacement réservé STDE-3 :*

Il s'agit là de remarques relatives à la réduction de cet emplacement réservé et propose de revoir les priorités sur le carrefour Chemin de PISSEVIN /rue MEDICIS.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse

MODIFICATION B-1

La modification de l'emplacement réservé* ne présage pas des choix d'aménagement qui seront réalisés sur ce carrefour qui seront à déterminer par la commune.

Analyse de la commissaire enquêtrice : L'aménagement d'un carrefour relève en effet de la compétence de la commune.

IV-3-7 SAINT-GERVAIS-LA-FORET :rue du BOURG / sect. AUGUSTE MICHEL .

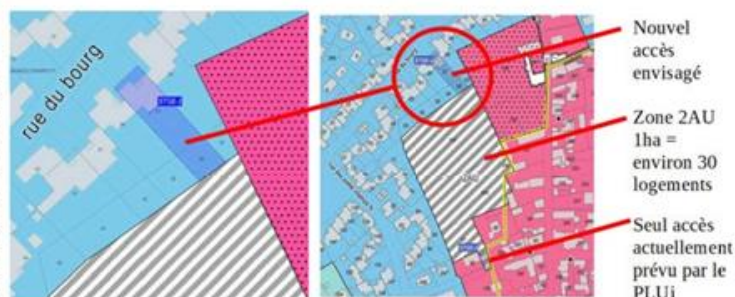
○ *Accès ou de passage depuis la rue du BOURG vers le secteur AUGUSTE MICHEL.*

Il est craint une augmentation du trafic et l'apparition de nuisances supplémentaires avec une perte de tranquillité dans une rue actuellement calme.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse

MODIFICATION B-2

La desserte de la zone 2AU prévue au PLUi-HD n'est pas suffisante. Cependant, la zone 2AU de Saint-Gervais-la-Forêt n'est pas une priorité au regard de la réalisation de la ZAC de l'Aubépin en cours. C'est pourquoi **Agglopolys, en accord avec l'avis porté par le conseil municipal de Saint-Gervais-la-Forêt en date du 26/01/2026 supprimera cet emplacement réservé* rue du bourg avant d'approuver la modification du PLUi-HD. La commune prendra le temps de réétudier l'accessibilité de la zone.**



Analyse de la commissaire enquêtrice : La décision prise de supprimer l'ER devait donner satisfaction aux riverains et apaiser les craintes.

○ *OAP CHARBONNIER :LOUISE ARBEZ MICHEL- parcelle AI 1079*

Le contributeur exprime une opposition au projet d'accès, et demande d'étudier autrement la constructibilité .

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse

La modification de cette orientation d'aménagement et de programmation n'est pas prévue par la modification du PLUi-HD en cours.

Afin de favoriser la production de logements en optimisation, des OAP* sectorielles ont été définies. Cette mobilisation de secteurs stratégiques, assise sur des conditions d'urbanisation précises, contribue à la maîtrise de l'étalement urbain et aux objectifs de modération foncière mentionnés dans le PADD*. Ici l'OAP* demande la création d'une voie étroite pour desservir les fonds de jardins et envisager leur densification. L'opération peut être réalisée au coup par coup, en fonction de l'équipement du secteur et en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

Analyse de la commissaire enquêtrice : L'objectif d'une OAP est bien de protéger la réalisation d'un projet d'ensemble afin d'en garantir sa cohérence. Etudier les constructions séparément des accès et voiries, conduirait inévitablement à perdre l'harmonie recherchée. Et le projet perdrait inévitablement en cohésion.

- Rue du MOULIN A VENT – Parcelles AK 240 .

une demande distincte concerne la constructibilité d'une parcelle, notamment AK 240.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse :

L'extension de zones urbaines n'est pas prévue par la modification en cours du PLUi-HD.

Le classement en zone N*aturelle ou Agricole des parcelles dans le PLUi-HD s'inscrit dans une démarche globale à l'échelle intercommunale afin de maîtriser le développement urbain. La procédure en cours ne remet pas en question ce principe. Une extension des zones U rentrerait dans une logique d'étalement urbain contraire aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HD d'Agglopolys.

Par ailleurs, cette procédure ayant été engagée avant l'entrée en vigueur de la loi de simplification de l'urbanisme (loi de novembre 2025), la modification du PLUi-HD ne peut inclure la transformation de zones A ou N en U.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Il n'y a rien à ajouter à la position de la collectivité qui reste cohérente depuis le début de l'enquête.

IV-3-8- SAINT-SULPICE-DE-POMMERAY – secteurs BROCHEBARDIN

Opposition préventive à de nouveaux projets de construction ou d'aménagement urbain. les sols sont marécageux, il existe une saturation de l'évacuation des eaux pluviales et des risques d'inondation. Il y a lieu de tenir compte de l'état réel des sols et des difficultés hydrauliques avant toute évolution urbaine.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse :

La zone 1AUj de Brochebardin n'est pas concernée par cette procédure d'évolution du PLUi-HD.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Dont acte.

IV-3-9- VILLEBAROU/ OAP FRANCILLON –

Parcelles AW137-206-207-227. OAP Uj2, conditions d'accès

Plusieurs contributions s'opposent aux conditions d'accès, jugées inadaptées et devant être repensées

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse

L'OAP* de Francillon n'est pas concernée par cette procédure d'évolution du PLUi-HD.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Il y aurait grand avantage à trouver un accord concerté préservant les intérêt de la collectivité en même temps que la satisfaction des riverains.

IV-3-10- FOSSE- / CHEMIN DES ARDENNES – ZD 214-215-217

Le propriétaire indique que les bâtiments sur ces parcelles ont un usage artisanal et non agricole. Le propriétaire souhaite louer ces bâtiments. Il demande en conséquence qu'ils soient classés constructibles conformément à leur usage.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse

L'extension de zones urbaines n'est pas prévue par la modification en cours du PLUi.

Les bâtiments sont d'anciens bâtiments d'élevage qui ne sont plus utilisés pour l'activité agricole. La zone A*gricole préserve leur vocation, dans le respect des orientations du PADD* à savoir « préserver les espaces agricoles et naturels par la maîtrise de la consommation du foncier agricole » ou encore « préserver la fonctionnalité des espaces agricoles ». Le code de l'urbanisme précise que peuvent être classés en zone A*gricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Le classement en zone agricole n'empêche pas la location du bien, mais préserve en effet sa vocation agricole d'origine.

IV-3-11- CHEVERNY- RUE DU BUCHER / L'AUMONE /LA PUCE.

- Rue du BUCHER - Parcelles AE 44, 45 et 88.

- demandes de précision et d'ajustement concernant les protections patrimoniales ;
- Inquiétudes quant aux raisons qui ont conduit au classement de parcelles ;
- demande de revoir la liste des bâtis protégés, notamment pour les parcelles AE 44, AE 45 et AE 88.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse

MODIFICATION B-11

Le PADD* vise à « protéger et/ou valoriser les patrimoines bâtis identitaires du territoire : petits châteaux, maisons traditionnelles, fermes à l'architecture typique, calvaires, murs, venelles, bâti agricole identitaire, séchoirs à tabac... ». Dans cet objectif, le zonage identifie les bâtiments à préserver parce qu'ils sont caractéristiques du patrimoine local. Le règlement détaille les prescriptions applicables à ces bâtiments en cas de travaux portant sur l'aspect extérieur des constructions pour conserver les éléments qui participent à leur qualité patrimoniale, ou encore oriente la façon dont les extensions et annexes vont s'implanter. L'objectif est d'assurer la pérennité des matériaux d'origine, ou le respect d'une composition architecturale d'origine et révélatrice d'une fonction et donc de l'appartenance à une typologie particulière.

Lors de l'élaboration du PLUi-HD seule une partie des bâtiments de cette ferme à cour fermée avaient été repérés sur le plan de zonage. **Hors il convient de repérer l'ensemble du corps de ferme** afin de préserver l'identité des lieux répondant aux critères détaillés dans le rapport de présentation du PLUi-HD – p469 comme « une cour tout autour de laquelle se répartissent les bâtiments d'habitation et d'annexes qui viennent la refermer, ne la laissant accessible que par un Portail [...] ».

Analyse de la commissaire enquêtrice : La crainte exprimée par la contributrice est celle d'avoir des frais supplémentaire dans des éventuels travaux d'entretien ou de restauration si son bien est repéré dans la liste des bâtis identitaires du territoire. Néanmoins, la rédaction d'une telle liste garantit et protège la qualité du patrimoine des villages, veille à ce qu'il conserve leur identité ; et donne en définitif de la valeur au bâti. Par ailleurs, il y a une obligation pour la collectivité à

- *L'AUMONE : parcelles M331-M332.*

La demande vise à l'intégration de plusieurs parcelles appartenant à une même propriété dans la même zone Uj2

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse

L'extension de zones urbaines n'est pas prévue par la modification en cours du PLUi.

Demande déjà formulée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi. 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.

Par ailleurs, cette procédure ayant été engagée avant l'entrée en vigueur de la loi de simplification de l'urbanisme (loi de novembre 2025), la modification du PLUi-HD ne peut inclure la transformation de zones A ou N en U.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Si je comprends bien le souhait du propriétaire pour que tous ses terrains soient classés dans une même zone, ce souhait ne peut être satisfaisant au niveau de la collectivité. Par ailleurs, la réponse d'AGGLOPOLYS est cohérente avec sa position tout au long de l'enquête.

- *LA PUCE.*

Plusieurs observations sont exprimées sur le projet d'urbanisation du secteur :

- respect des contraintes architecturales et de la qualité paysagère ;
- Limitation des nuisances liées aux logements saisonniers ;
- L'aménagement de la nouvelle rue de sorte que la vitesse soit réduite sur cette voie ;
- Prise en compte de la présence d'argile.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse

MODIFICATION A-2

L'OAP* du secteur encadre le développement de ce futur quartier en tenant compte des caractéristiques naturelles et urbaines du bourg de Cheverny. Elle précise notamment que la voie à créer « est une rue de quartier. Elle est aménagée de manière à permettre une circulation apaisée en cœur d'îlot. L'ensemble des aménagements utilisés permet de limiter la vitesse et d'éviter que les usagers extérieurs empruntent cette voie pour contourner le centre-bourg. »

L'architecte des bâtiments de France sera consulté pour avis dans le cadre des autorisations d'urbanisme qui seront délivrées sur le secteur « La Puce » (périmètres des abords de 500m autour du Château de Cheverny et de l'église Saint-Etienne). Il pourra alors émettre des prescriptions supplémentaires à celles existantes dans le document d'urbanisme.

Les logements dédiés aux travailleurs saisonniers seront intégrés au futur quartier dans une logique de mixité résidentielle et pour répondre à un besoin avéré du territoire.

La Loi encadre les constructions sur sols argileux. Le projet devra donc répondre à ces normes (études géotechniques préalables et dispositions constructives).

Analyse de la commissaire enquêtrice : L'OAP LA PUCE à CHEVERNY constitue un projet important pour l'aménagement du village de CHEVERNY. Il mérite en effet toute l'attention de tous, collectivité et riverains. Et c'est bien l'objet d'une OAP de préserver un bon encadrement et de réunir autour du projet l'ensemble des acteurs et conseils pour que l'opération puisse être menée à bien. Le village de CHEVERNY est un lieu sensible ou chacun s'en nulle doute fera preuve d'attention.

IV-3-12 . CANDE / MOULIN DU BOIS et RUE DES FICAUDIERES /

- *MOULIN DU BOIS ET RUE DES BELLIERES -Parcelles F278 et F362.*

Demande en vue de l'inscription du MOULIN DU BOIS situé route des MONTILS, , sur la liste des constructions pouvant changer de destination.

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse

Demande déjà formulée dans le cadre de la mise à disposition du public de la Modification Simplifiée n°1 du PLUi-HD. Les bâtiments situés en zone Urbaine peuvent 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). Ce changement de destination peut être effectué à l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Analyse de la commissaire enquêtrice : Le propriétaire reçoit ainsi la réponse à sa demande. Je n'ai rien à ajouter.

- *Rue des FICAUDIERES- Parcelles G785 787.*

Demandes ponctuelles visant à permettre l'extension et l'évolution encadrée du bâti existant .

Sur ce point, AGGLOPOLYS en réponse

Les parcelles sont en zone constructible Uv1. Le pétitionnaire peut se renseigner auprès de la mairie pour connaître les règles applicables ou faire une demande de certificat d'urbanisme opérationnel pour vérifier la faisabilité de son projet.

Analyse de la commissaire enquêtrice

V- LA CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.

L'enquête a été close le 19 Juin 2026 à 12heures conformément à l'arrêté de M. Le président d'AGGLOPOLYS BLOIS n° 2026AS0013P en date du 10/04/2026.

Mon avis relatif au projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal d'AGGLOPOLYS-BLOIS fait l'objet d'un document séparé à la suite du présent rapport conformément à la réglementation. (Il constitue néanmoins la seconde partie non dissociable du rapport d'enquête).

A BLOIS le 13 JUILLET 2026 .

Annick Dupuy Commissaire enquêtrice



LES PIECES ANNEXES .

Annexe-I-1 -L'arrêté de M. Le président d'AGGLOPOLYS-BLOIS, prescrivant l'enquête publique en date du 10/04/2026.



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

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT N° A_AR2026AS0013P

Objet : URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi - URBANISME PREVISIONNEL – PLUI – Enquête publique relative à la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (PLUi-HD)

Le Président de la Communauté d'agglomération de Blois,

Vu la délibération en date du 9 avril 2026 portant élection du président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme en vigueur et notamment les articles L153-41 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement, Chapitre III du Titre II du Livre I,

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

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 du Président d'Agglopolys en date du 12 juin 2025 engageant la procédure de modification n°1 du PLUi-HD,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 1^{er} juillet 2025 initiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU La Puce de Cheverny,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 10 février 2026 portant décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale suite à l'avis conforme de l'autorité environnementale sur la modification n°1 du PLUi-HD,

Vu la décision du Président du tribunal Administratif d'Orléans N° E26000019/45 du 17 février 2026 portant nomination d'une Commissaire enquêtrice et d'un suppléant,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

Envoyé en préfecture le 10/04/2026
Reçu en préfecture le 10/04/2026
Publié le
ID : 041-200030385-20260410-A_AR2026AS0013F



ARRÊTE

ARTICLE 1 : OBJET, CONTENU ET DATES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il sera ouvert une enquête publique portant sur la modification de droit commun n°1 du PLUi-HD d'Agglopolys. Le projet de modification porte les objectifs suivants :

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

Les modifications concernent principalement :

- des évolutions du règlement écrit applicable à l'ensemble du territoire de l'Agglomération ;
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite « La Puce » à Cheverny ;
- et des changements de zonage ou d'orientations d'aménagement ciblés plus particulièrement sur une quinzaine de communes, à savoir : Blois, La Chapelle-Vendômoise, Villebarou, Villerbon, Saint-Denis-sur-Loire, La Chaussée Saint-Victor, Vineuil, Saint-Gervais-la-Forêt, Chailles, Chaumont-sur-Loire, Sambin, Candé-sur-Beuvron, Cellettes et Cheverny et Veuzain-sur-Loire.

Cette enquête aura lieu du

Lundi 18 mai 2026 à partir de 9h00 au vendredi 19 juin 2026 à 12h00, soit pendant 33 jours consécutifs.

La Commissaire enquêtrice peut rallonger ce délai de 15 jours si elle le juge nécessaire.

Le dossier soumis à enquête publique comporte : un dossier administratif (actes administratifs liés à la procédure, avis des communes et des personnes publiques associées dont ceux de l'autorité environnementale et de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels et Agricoles), et le projet soumis à enquête publique (comportant une notice explicative et les pièces permettant de voir les modifications effectuées).

ARTICLE 2- RESPONSABLE DU PROJET ET AUTORITÉ AUPRÈS DE LAQUELLE OBTENIR DES RENSEIGNEMENTS

L'autorité compétente responsable du projet est la Communauté d'agglomération de Blois AGGLOPOLYS représentée par son Président, M. Christophe DEGRUELLE, dont le siège administratif est situé : 1 rue Honoré de Balzac, 41000 Blois.

Le siège de l'enquête est fixé dans les locaux de la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat de la communauté d'agglomération de Blois - AGGLOPOLYS au 34 rue de la Villette, 41000 Blois.

ARTICLE 3 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le tribunal administratif d'Orléans a désigné Madame Annick DUPUY, retraitée de la fonction publique territoriale, comme Commissaire enquêtrice, et Monsieur Marc DE MARIA en qualité de suppléant à la Commissaire enquêtrice.

ARTICLE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE, AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE, DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Cette procédure a fait l'objet d'un examen dit au « cas par cas ad hoc » ou « cas par cas porté par la personne publique responsable ». Agglopolys a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) afin qu'elle rende un avis sur la base des arguments portés dans une auto-évaluation réalisée par la collectivité. Par un avis conforme n°MRAe CVL-2025-005184/KK AC PLU rendu le 13 janvier 2026, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a confirmé l'analyse d'Agglopolys et estime que ledit projet de modification simplifiée ne nécessite pas d'évaluation environnementale. Agglopolys a ensuite délibéré le 10 février 2026 pour acter cette décision.

La CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), s'est réunie le 5 février 2026 et a délivré un avis favorable à cette procédure.



Les personnes publiques associées et les communes ont également été consultées.

Les différents avis reçus sont joints au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 5 - CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier relatif à l'enquête, prescrite à l'article 1, sera tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

- par voie numérique 7/7 J et 24H/24H sur le site internet : www.registredemat.fr/plui-agglopolys

- sur supports papier et numérique (ordinateur ou tablette) mis à la disposition du public gratuitement, aux heures habituelles d'ouverture au public (rappelées ci-dessous) dans les communes désignées lieux d'enquête :

Lieux d'enquête	Jours et Heures d'ouverture des lieux d'enquête (sauf jour férié : lundi de pentecôte le 25 mai)
Siège de l'enquête Communauté d'Agglomération Blois Agglopolys – Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat (DUH) - 34 rue de la Villette, 41000 Blois 3ème étage – Service urbanisme réglementaire et planification	Lundi, mardi et vendredi : 9 h–12 h 30 mercredi : 9 h–12 h 30, et 13 h 30–17 h
Mairie de Villebarou (41000) 9 rue Maurice Pasquier	lundi et jeudi : 9h-12h30 et 14h-17h mardi : 9h-12h30 et 16h-19h vendredi : 9h – 16h samedi : 9h à 12h
Mairie de Saint-Gervais-la-Forêt (41350) 15 rue des Écoles	lundi et vendredi : 8h30 – 12h et 13h30 – 16h30 mardi et jeudi : 9h – 12h30 et 16h15 – 18h30 mercredi : 9h – 12h30 samedi : 10h – 12h
Mairie de Cheverny (41700) Place de l'Eglise	mardi et vendredi : 9h-12h / 14h-17h mercredi, jeudi et samedi : 9h-12h
Mairie de Chaumont-sur-Loire (41150) 81 rue du Maréchal de Lattre	lundi : 9h-12h30 et 14h-17h00 mardi, mercredi, jeudi et vendredi : 9h-12h30 samedi 6 juin uniquement : 9h-12h
Mairie de Herbault (41190) 4 place de l'Hôtel de Ville	lundi, vendredi : 8h30-12h00 / 13h30-17h mardi, mercredi, jeudi : 8h30-12h00

Les lieux d'enquête sont ouverts à tous publics, résidant ou non sur la commune du lieu d'enquête.

Le dossier d'enquête et les informations relatives à ce dossier pourront être sollicités en amont ou pendant l'enquête auprès d' AGGLOPOLYS – Direction de l'urbanisme et de l'Habitat : plui@agglopolys.fr

ARTICLE 6 - FAIRE PART DE SES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS

Exclusivement pendant la durée de l'enquête définie à l'article 1, le public pourra faire ses observations et propositions :

- sur le registre dématérialisé sécurisé accessible 7j/7 et 24h/24h depuis le site internet : www.registredemat.fr/plui-agglopolys

- par courriel à l'adresse suivante : plui-agglopolys@registredemat.fr

Toutes les observations ou propositions déposées sur le registre dématérialisé ou transmises par mail seront consultables par tous sur le registre dématérialisé.

- sur les registres papier d'enquête publique ouverts à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par la Commissaire enquêtrice et mis à disposition dans les 6 lieux d'enquête indiqués ci-avant, aux heures précisées dans le tableau de l'article 5.

Les observations écrites sur les registres sont consultables sur ces registres tout au long de l'enquête.

- Par courrier postal au siège de l'enquête : Communauté d'Agglomération de Blois AGGLOPOLYS, Pôle Développement Territorial, à l'attention de Madame la Commissaire enquêtrice, 34 rue de la Villette, 41000 Blois.

Les observations écrites transmises par voie postale sont consultables au siège de l'enquête tout au long de l'enquête.

- Lors des permanences organisées sur les 6 lieux d'enquêtes auprès de la Commissaire enquêtrice.

Envoyé en préfecture le 10/04/2026

Reçu en préfecture le 10/04/2026

Publié le

ID : 041-200030385-20260410-A_AR2026AS0013P-



Une observation ou proposition reçue en dehors de la période d'enquête publique définie à l'article 1 ne pourra pas être considérée comme recevable.

Des permanences seront tenues par la Commissaire enquêtrice pour recevoir les observations et propositions, dans les 6 lieux d'enquête listés à l'article 5 selon le calendrier suivant :

Lundi 18 mai : 9h-12h : Direction urbanisme et Habitat de BLOIS (siège de l'enquête) 14h-17h : Mairie de CHAUMONT-SUR-LOIRE	Mardi 26 mai : 9h-12h : Mairie de SAINT-GERVAIS-LA-FORET 14h-17h : Mairie de CHEVERNY
Jeudi 4 juin : 9h-12h : Mairie d'HERBAULT 14h-17h : Mairie de VILLEBAROU	Mercredi 10 juin : 9h-12h : Mairie de SAINT-GERVAIS-LA-FORET
Vendredi 19 juin : 9h-12h : Direction urbanisme et Habitat de BLOIS (siège enquête)	

Les permanences sont ouvertes à tous publics, résidant ou non sur la commune du lieu d'enquête.

ARTICLE 7 - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

A l'issue de l'enquête publique, les registres seront portés sans délais à la Commissaire enquêtrice qui les réceptionnera au siège de l'enquête le vendredi 19 juin 2026 de 14h00 à 16h00. Ces registres seront pris en compte par la Commissaire enquêtrice et clos par elle.

Dès réception des registres et des documents annexés, la Commissaire enquêtrice disposera d'un délai de 30 jours (peut être prolongé de 30 jours) pour remettre au Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys les registres et pièces annexées, le rapport d'enquête publique et ses conclusions motivées.

Dans un délai de 8 jours après la clôture de l'enquête publique, la Commissaire enquêtrice rencontrera les représentants d'Agglopolys en charge du dossier pour leur remettre le procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête.

Ensuite, Agglopolys disposera d'un délai de 15 jours, pour transmettre un mémoire en réponse .

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera adressée au Préfet de Loir-et-Cher et au Président du Tribunal Administratif d'Orléans. Également l'ensemble des Maires des communes membres d'Agglopolys se verront adresser ce rapport.

Le rapport et les conclusions motivées de la Commissaire enquêtrice pourront être consultés pendant un an à compter de la date de remise des documents :

- dans les 6 lieux d'enquête aux heures d'ouverture au public,
- sur le site internet d'Agglopolys.

ARTICLE 8 - DÉCISIONS AU TERME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Au terme de l'enquête publique, le projet pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis des communes, des Personnes Publiques Associées et des observations et propositions du public ainsi que du rapport et des conclusions de la Commissaire enquêtrice avant d'être soumis à délibération du Conseil communautaire en vue de son approbation.

ARTICLE 9 - LA PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Un avis au public fera connaître la tenue de l'enquête ainsi que les modalités de son déroulement. Il sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

Également, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera publié, par voie d'affiches :

- sur les panneaux d'affichages officiels de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys, 1 rue Honoré de Balzac, 41 000 BLOIS,

- au siège de l'enquête publique, Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat de la communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys, 34 rue de la Villette, 41000 BLOIS,

Envoyé en préfecture le 10/04/2026
Reçu en préfecture le 10/04/2026
Publié le
ID : 041-200030385-20260410-A_AR2026A50013P-AR

- ainsi que sur les lieux d'affichages habituels en mairie des 43 communes d'Agglopolys.

Il sera enfin diffusé sur le site internet d'Agglopolys, sur la plateforme d'affichage légal dématérialisé d'Agglopolys, et par d'autres moyens d'information dans les communes.

ARTICLE 10 – NOTIFICATION ET EXÉCUTION DU PRÉSENT ARRÊTÉ

Ampliation du présent arrêté sera adressé pour notification et exécution à Mesdames et Messieurs le Préfet du loi-et-Cher, à l'ensemble des Maires des communes membres d'Agglopolys ainsi qu'à la Commissaire enquêtrice et son suppléant.

Cet arrêté fera l'objet des mesures de publicité réglementaires.

Il sera publié sur les plateformes d'affichage légal dématérialisé ou affiché par les 43 communes d'Agglopolys et la Communauté d'Agglomération au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à Blois, le 10/04/2026

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>.

Annexe I-2- décision du président du tribunal administratif d'Orléans portant désignation du commissaire enquêteur ;

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉCISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

17/02/2026

N° E26000019 /45

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire enquêteur

Vu, enregistrée le 11/02/2026, la lettre par laquelle le président de la communauté d'agglomération de Blois Agglopolys (Loir-et-Cher) demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération de Blois Agglopolys ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2026 ;

DECIDE

Article 1^{er} : Madame Annick DUPUY est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Monsieur Marc DE MARIA est désigné en qualité de suppléant à la commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice est autorisée à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

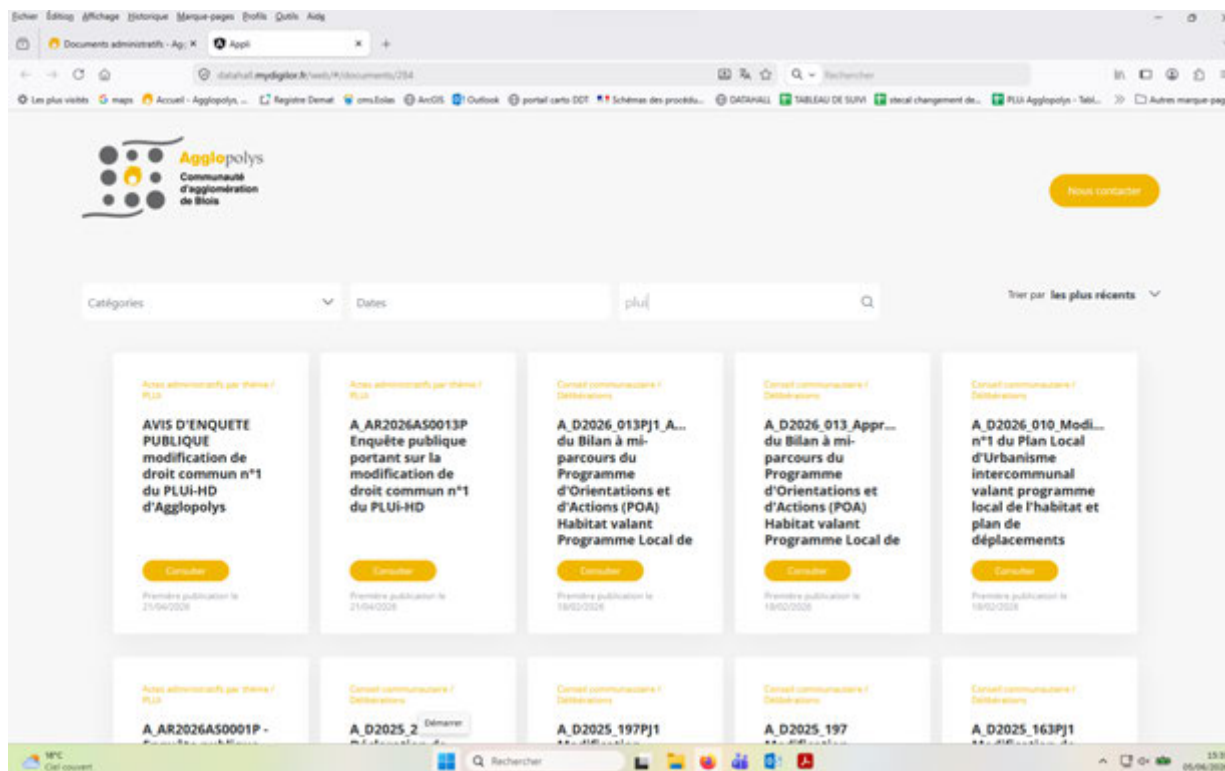
Article 4 : La présente décision sera notifiée à la communauté d'agglomération de Blois Agglopolys, à Madame Annick DUPUY et à Monsieur Marc DE MARIA.

Le président,



Annexe I-3- AFFICHAGES:

I-3-1-Les emplacements.



I-3-2-Le certificat d'affichage ;

**CERTIFICAT D'AFFICHAGE ET DE COMMUNICATION
ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 DU PLUi-HD**

DÉPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER

Communauté d'agglomération BLOIS-AGGLOPOLYS

Je soussigné, Christophe DEGRUELLE

Président de la Communauté d'agglomération BLOIS-AGGLOPOLYS

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la Modification n°1 du PLUi-HD d'Agglopolys,
certifie qu'il a été procédé à l'affichage de :

- l'arrêté du Président d'Agglopolys n°A_AR2026AS0013P en date du 10 avril 2026 précisant les modalités de l'enquête publique, à compter du 21/04/26 et jusqu'à la fin de l'enquête publique le 19 juin inclus :
 - sur la plateforme d'affichage légal en ligne

ET

- l'avis d'enquête publique (affiche A2 jaune) portant sur cette même enquête à compter du 28/04/26 et jusqu'à la fin de l'enquête publique le 19 juin inclus :
 - sur la plateforme d'affichage légal en ligne
 - au siège d'Agglopolys -1 rue honoré de Balzac – BLOIS
 - à la Direction Urbanisme et Habitat 34 rue de la Villette – BLOIS

Agglopolys a également diffusé l'information sur cette enquête publique :

- sur le site internet de l'agglomération : mise en ligne le 27 avril d'une page dédiée à la procédure et d'une information en page d'accueil

Fait à AGGLOPOLYS

le 23/06/2026

Le Président,



I-4-3- La Renaissance du LOIR ET CHER du 01/05/2026

[illegible]

I-4-4- La Renaissance du LOIR ET CHER du 22/05/2026

[illegible]

Annexe I-5- LA SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE à LA MODIFICATION N°1 du PLUi-HD AGGLOPOLYS - BLOIS- SYNTHÈSE-

La présente synthèse regroupe les observations issues du registre dématérialisé, des registres papier, ainsi que des éventuels courriers ou courriels. Elle est organisée par commune et par point soulevé, afin de faire apparaître, les demandes formulées et les points appelant une réponse spécifique. Les volumes indiqués doivent être considérés comme indicatifs, certains contributeurs ayant pu intervenir sur plusieurs supports

1 -Analyse comptable des contributions enregistrées au cours de l'enquête publique .

En préalable était à disposition du public:1 registre dématérialisé-
6 registres papier .

L'enquête s'est révélée être complexe avec :

- ses 42 communes,
- un registre numérique, et 6 registres papier.
- La possibilité d'intervenir par courrier et par courriel.
- Une consultation ouverte mais complexe.

Cette synthèse regroupe les contributions enregistrées par commune, en distinguant les sujets abordés, les positions exprimées et les demandes formulées par les contributeurs.

2 - Tendances générales tous registres confondus.

Les contributions recueillies font apparaître plusieurs tendances fortes. Le secteur de La Butte à Blois constitue le principal point de cristallisation de l'enquête, avec une opposition très majoritaire au changement de zonage et au projet de densification de la friche THIOLAT. Le site des Sablonnières à VALENCISSE constitue un second sujet important, autour de la contestation du périmètre de protection envisagé.

- Les contributions sont majoritairement défensives et visent à préserver le cadre de vie existant.
- Les thèmes récurrents sont la densification, les hauteurs de construction, la circulation, le stationnement, les nuisances de chantier, la protection du patrimoine, la biodiversité, les espaces verts, les risques hydrauliques et la constructibilité des terrains.
- Les contributeurs demandent une meilleure justification des choix d'urbanisme, une prise en compte plus fine des situations locales et une concertation plus lisible.
- Les registres papier confirment les grandes tendances du registre dématérialisé, tout en faisant davantage ressortir des demandes individuelles ou localisées.

3 - Synthèse par commune et par point

BLOIS – secteur de La BUTTE / friche THIOLAT

Les observations relatives au secteur de La Butte constituent le principal point de cristallisation de l'enquête. Elles figurent à la fois dans le registre dématérialisé et dans le registre papier de BLOIS. Le registre dématérialisé comporte 15 observations consacrées à ce secteur ; le registre papier en comporte 11, soit un total indicatif de 26 observations, sous réserve de doublons.

Les contributions expriment une opposition très majoritaire au changement de zonage et au projet de densification de la friche THIOLAT.

- Densité et hauteur : refus des constructions en R+3+C et des hauteurs pouvant atteindre 17,50 mètres ; demande de maintien de règles moins permissives, proches de celles du PLU antérieur.
- Insertion paysagère et patrimoine : inquiétudes sur l'impact visuel depuis la Loire, la proximité de la chocolaterie POULAIN, du site de la BUTTE DES CAPUCINS, des murs et bâtis protégés et du périmètre UNESCO.
- Cadre de vie : craintes relatives à la perte d'ensoleillement, aux vues plongeantes, à la promiscuité, à la dévalorisation des biens et à la transformation du caractère pavillonnaire du quartier.
- Circulation et stationnement : inquiétudes sur l'augmentation du trafic rue ALBERT 1er, impasse THIOLAT et rues voisines, sur la sécurité des piétons et cyclistes et sur la saturation du stationnement.
- Environnement : demande de préservation du verger, des espaces verts, des îlots de fraîcheur, de la biodiversité et de limitation de l'imperméabilisation des sols.

- Travaux et risques sanitaires : demandes de garanties sur le désamiantage, la dépollution, les poussières, les vibrations et les risques pour les maisons construites sur sols argileux.
- Concertation : critiques sur le manque d'information des riverains et demande de réunion ou de dialogue préalable avec les habitants.
- Demande principale : abandon ou révision du changement de zonage, limitation de la densité et de la hauteur, maintien d'un projet moins dense, plus végétalisé et mieux intégré au quartier.

VALENCISSE / CHAMBON-SUR-CISSE – site des SABLONNIERES

Le site des Sablonnières constitue le second secteur de crispation. Les contributions, présentes dans le registre dématérialisé et dans les registres papier, portent principalement sur le périmètre de protection envisagé autour des tranchées d'entraînement de la Première Guerre mondiale.

- Position dominante : contestation du périmètre de protection tel qu'envisagé qui intègre des habitations.
- Reconnaissance du patrimoine : les contributeurs reconnaissent l'intérêt historique du site et la nécessité de le protéger.
- Absence de Co visibilité : les habitants précisent que les maisons des chemins des COURTAUDIERES, des COTTERELLES et parfois de la GREDINIERE ne sont pas visibles depuis le site, situé en environnement forestier.
- Contraintes jugées disproportionnées : les prescriptions sont perçues comme administrativement, techniquement et financièrement lourdes, sans bénéfice réel pour la protection du site.
- Demande principale : Nécessité d'élaborer un nouveau périmètre de protection, concentré sur le site lui-même et excluant toutes les habitations sans lien visuel ou patrimonial direct.

VALENCISSE – demandes individuelles hors SABLONNIERES

- Points concernés : impasse des RENARDIERES, rue CREUSE à ORCHAISE et demandes d'ajustement entre zones constructibles et zones naturelles.
- Position exprimée : demandes individuelles de constructibilité ou d'adaptation du zonage afin de tenir compte de situations existantes.
- Motifs : les contributeurs évoquent notamment un certificat d'urbanisme antérieur, une parcelle partagée entre zone U et zone N, ainsi qu'une difficulté à étendre logiquement une habitation existante lorsque la partie la plus adaptée se trouve classée en zone naturelle.
- Demande principale : modifier le zonage ou adapter le règlement afin de permettre une extension cohérente des habitations existantes, sous réserve d'un examen au cas par cas.

- Point d'attention : il est souhaité que soit vérifié la cohérence entre les limites de zonage, l'usage réel des terrains, leur desserte et les objectifs de maîtrise de l'urbanisation.

VEUZAIN-sur-LOIRE / ONZAIN – quartier de la GARE

- Point concerné : classement de parcelles boisées en zone UM dans le quartier de la Gare d'ONZAIN.
- Position exprimée : opposition de l'Association de Protection du Quartier de la Gare d'ONZAIN à ce classement.
- Motifs : les parcelles boisées sont présentées comme un écran contre les nuisances ferroviaires, un élément de protection paysagère et un facteur d'équilibre pour un quartier déjà exposé au bruit et à la circulation liée notamment à la ZAC.
- Demande principale : maintenir la vocation protectrice et paysagère de ces espaces boisés et éviter l'implantation d'activités susceptibles d'accroître les nuisances.
- Point d'attention : apprécier le rôle de ces boisements comme espace tampon et comme élément de qualité urbaine dans un secteur soumis à des contraintes sonores et de circulation.

VILLERBON – OAP habitat rue des TOUCHES

- Point concerné : évolution de l'OAP habitat rue des TOUCHES et intégration d'un projet à vocation intergénérationnelle.
- Position exprimée : contribution critique et interrogative, sans opposition globale explicite au principe d'aménagement, mais demandant des clarifications.
- Urbanisme et agriculture : interrogation sur la cohérence entre la préservation des terres agricoles et la continuité de l'urbanisation, notamment en présence d'une bande agricole résiduelle.
- Programme de logements : demande de clarification sur la forme des logements prévus, notamment sur la possibilité d'un habitat collectif en R+1 à vocation intergénérationnelle.
- Accès et circulation : inquiétudes relatives à l'accès unique par la route des PERDRIELLES, à l'étroitesse de la voie, au passage de camions et d'engins agricoles et au stationnement.
- Biodiversité : demande d'attention au choix des plantations, des haies et à l'intégration environnementale du projet.
- Demande principale : clarifier le projet, sécuriser les accès, améliorer la lisibilité urbaine et renforcer l'intégration de la biodiversité.

CHAUMONT-SUR-LOIRE – emplacement réservé CHAUM-17 et OAP LA BATAILLE ;

Première demande emplacement réservé CHAUM-17

- Point principal : opposition à la création de l'emplacement réservé CHAUM-17 sur les parcelles ZE 182, ZE 183 et ZE 184.
- Position exprimée : opposition ferme à l'emprise envisagée, perçue comme portant atteinte à une propriété privée et à son usage économique.
- Usage du site : les contributeurs rappellent l'existence d'une activité de travaux publics ancienne, continue et réactivée par bail commercial.
- Justification contestée : l'observation met en cause l'absence d'étude comparative, l'absence d'analyse de terrains communaux disponibles et l'insuffisance de démonstration du caractère indispensable de l'emprise privée.
- Droit de propriété : l'emplacement réservé est présenté comme limitant durablement les possibilités d'usage, de valorisation et de transmission du terrain. supprimer ou réexaminer l'emplacement réservé CHAUM-17,

Seconde demande pour CHAUMONT : l'OAP LA BATAILLE

- Position exprimée est jugée inadaptée face à la seule exploitation d'élevage restante sur la commune ;
- Usage du site : La parcelle est utilisée pour faire du foin et du stockage de paille, utilisation exclusive pour l'exploitation.
- La demande est de revenir au classement A de la parcelle et qu'elle soit retirée de l'OAP.

Dernière demande : de la complexité du règlement applicable à La GOUTECHALIERE.

- Demande: améliorer la lisibilité du règlement applicable aux secteurs concernés.

LA CHAPELLE-VENDOMOISE – emplacement réservé LCHA-6

- Point concerné : De l'emplacement réservé LCHA-6 et des accès aux terrains concernés.
- Position exprimée : avis favorable à la révision pour l'accès au terrain nord, mais demande d'un traitement équivalent pour la partie résiduelle située au sud.
- Point de blocage : les contributeurs soulignent l'ambiguïté entre la possibilité de créer plusieurs lots, la nécessité d'assurer un accès au lot sud et la préservation des éléments paysagers existants.
- Demande principale : prévoir un accès cohérent pour les terrains situés au nord et au sud, tout en préservant autant que possible l'espace vert existant.
- Point d'attention : rechercher un équilibre entre constructibilité, desserte foncière et préservation paysagère.

SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

- 2 Points concernés : Hameau des MEES et emplacement réservé STDE-3.
- 1-Hameau des MEES : demande de classement complet en zone Uj2-A d'un terrain partiellement constructible.
- Motifs : le terrain est présenté comme entouré sur trois faces par des parcelles bâties, non exploitable par l'agriculture et assimilable à une dent creuse.
- 2-Emplacement réservé STDE-3 : une contribution signale des remarques relatives à la réduction de cet emplacement réservé.
- Demande principale : étendre le zonage constructible du terrain concerné et examiner les observations relatives à STDE-3.
- Point d'attention : apprécier la qualification de dent creuse, la continuité urbaine, l'absence d'usage agricole et la cohérence avec les objectifs de maîtrise de l'urbanisation.

SAINT-GERVAIS-LA-FORET – rue du BOURG / secteur AUGUSTE MICHEL

- Point principal : projet d'accès ou de passage depuis la rue du BOURG vers le secteur AUGUSTE MICHEL.
- Position : opposition au projet d'accès, notamment parce qu'il impliquera la démolition d'une habitation.
- Motifs : les contributeurs craignent une augmentation du trafic, l'apparition de nuisances supplémentaires et une perte de tranquillité dans une rue actuellement calme.
- Autre point : une demande distincte concerne la constructibilité d'une parcelle, notamment AK 240.
- Demande principale : abandonner ou réexaminer l'accès projeté depuis la rue du BOURG et étudier séparément la demande de constructibilité.
- Point d'attention : vérifier la nécessité de l'accès envisagé, ses impacts sur les riverains et les alternatives possibles.

SAINT-SULPICE-DE-POMMERAY – secteurs BROCHEBARDIN et BOISSIERE

- Points concernés : secteurs BROCHEBARDIN et BOISSIERE.
- Position exprimée : opposition préventive à de nouveaux projets de construction ou d'aménagement urbain.
- Motifs : les contributions évoquent des sols marécageux, une saturation de l'évacuation des eaux pluviales et des risques d'inondation.
- Demande principale : tenir compte de l'état réel des sols et des difficultés hydrauliques avant toute évolution urbaine.

- Point d'attention : vérifier la capacité des secteurs concernés à recevoir de nouveaux aménagements au regard des contraintes hydrauliques et du risque d'imperméabilisation.

VILLEBAROU

- Points concernés : OAP Uj2, conditions d'accès, zonage agricole et demandes de constructibilité.
- **OAP Uj2** : plusieurs contributions s'opposent aux conditions d'accès, jugées inadaptées et devant être repensées.
- **Zonage agricole** : une observation indique que certains bâtiments ont un usage artisanal et non agricole, notamment sur les parcelles ZD 214, ZD 215, ZD 217 et ZD 218.
- **Constructibilité** : une contribution concerne une propriété située sur deux zones, Uj2 et A, et demande une clarification ou une adaptation permettant une constructibilité cohérente.
- Demande d'information : une contribution porte sur les modalités de consultation et sur les secteurs de VILLEBAROU concernés par les zonages Uj2 et l'OAP.
- Demande : revoir les accès de l'OAP Uj2 ;
vérifier la cohérence du classement agricole avec les usages réels,
examiner les demandes de constructibilité
- Point d'attention : apprécier la capacité des accès, la cohérence entre zonage et usages existants, et l'équité de traitement des propriétés concernées.

CHEVERNY

- Points concernés : recommandations générales, liste des bâtis protégés et cohérence du zonage de certaines parcelles.
- Position exprimée : demandes de précision et d'ajustement concernant les protections patrimoniales et le classement de parcelles.
- Bâtis protégés : une contribution demande de revoir la liste des bâtis protégés, notamment pour les parcelles AE 44, AE 45 et AE 88.
- Zonage : une demande vise à intégrer plusieurs parcelles d'une même propriété dans une même zone Uj2 .
- Demande principale : vérifier les protections patrimoniales et la cohérence réglementaire du zonage appliqué aux parcelles concernées.
- Point d'attention : apprécier la proportionnalité des protections au regard de l'intérêt patrimonial réel et de la situation foncière des parcelles.

CANDE

- Points concernés : MOULIN DU BOIS, avec changement de destination et constructibilité des parcelles.
- Changement de destination : une contribution demande l'inscription du MOULIN DU BOIS situé route des MONTILS, , sur la liste des constructions pouvant changer de destination.
- Constructibilité : une observation demande la constructibilité des parcelles G 785 et G 787.
- Position exprimée : demandes ponctuelles visant à permettre l'évolution encadrée du bâti existant ou de terrains identifiés.
- Demande principale : examiner les critères de changement de destination et la possibilité de rendre constructibles les parcelles concernées, sous réserve de compatibilité avec les objectifs du PLUi-HD.
- Point d'attention : vérifier la desserte, l'insertion, l'usage actuel des bâtiments et la compatibilité des demandes avec la limitation de l'urbanisation diffuse.

4- Conclusion de la synthèse

La synthèse tous registres confondus montre que les contributions se structurent autour de quelques préoccupations récurrentes : préservation du cadre de vie, maîtrise de la densification, protection du patrimoine et des espaces paysagers, conditions d'accès, circulation, stationnement, constructibilité des terrains et justification des emplacements réservés ou des OAP.

Registres papier ou registre dématérialisé les grandes tendances sont les mêmes, mais les demandes des registres papier apportent des demandes plus localisées.

Dans l'ensemble, les observations appellent une réponse commune par commune, mais également une analyse transversale sur la proportionnalité des règles, la cohérence des zonages et la lisibilité du projet pour le public.

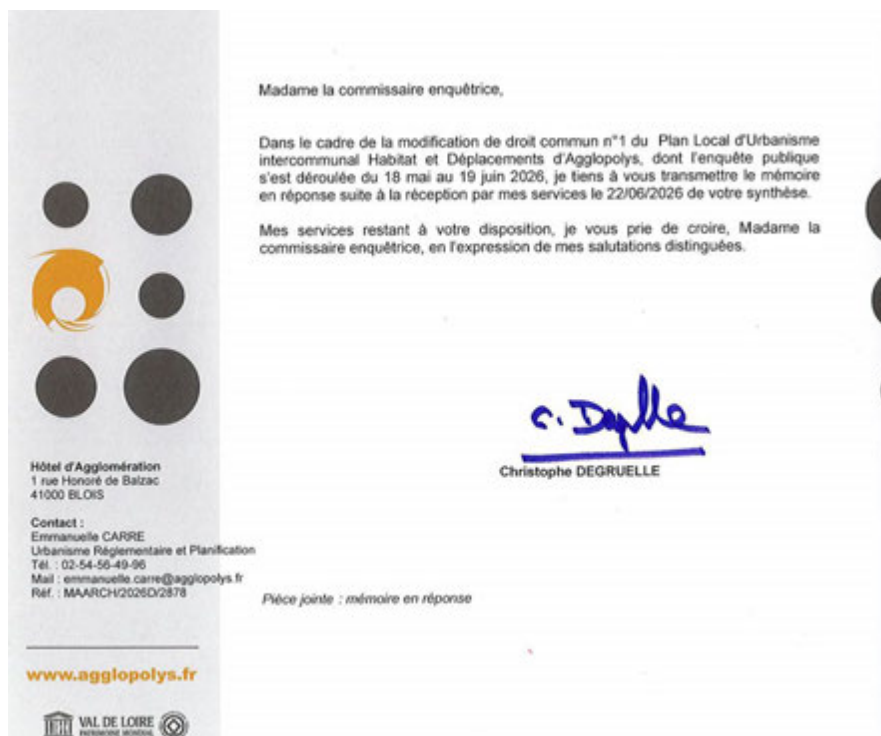
Conformément à la réglementation monsieur le Président d'AGGLOPOLYS est appelé à apporter sa réponse à la présente synthèse sous quinzaine, c'est-à-dire avant le 5/07/2026.

A TOURS LE 22 juillet 2026.

Annick Dupuy, commissaire enquêtrice.



Annexe I-6-LE MEMOIRE EN REPONSE D'AGGLOPOLYS-BLOIS.



Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys

MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°1 DU PLUi-HD

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 18 MAI AU 19 JUIN 2026

MEMOIRE EN REPONSE

Avant d'apporter des réponses ciblées commune par commune aux observations reçues dans le cadre de l'enquête publique, il apparaît opportun de rappeler quelques définitions sur le PLUi-HD d'Agglopolys (signalées par un * dans la suite du texte) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-HD (PADD) : C'est le document qui exprime le projet de territoire, à travers les grandes orientations ainsi que les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Pour Agglopolys, ce document établit notamment les objectifs suivants :

- produire 8850 logements dont 60 % en optimisation urbaine
- diviser par 2 la consommation d'espaces naturels et agricoles à des fins d'urbanisation par rapport aux années passées
- réaliser 1 déplacement sur 2 en mode alternatif à la voiture individuelle
- préserver les emplois existants et créer 6750 emplois supplémentaires
- organiser le développement selon une armature urbaine

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Cet outil permet, en plus du zonage et des règles qui sont édictées de définir des intentions d'aménagement qui soient en adéquation avec les attentes de la collectivité et permettent de guider les porteurs de projets vers des aménagements organisés et de qualité. Les projets concernés par une OAP sectorielle ou thématique doivent respecter les principes d'aménagements déclinés, selon un lien de "compatibilité" et non de "conformité".

Les emplacements réservés : Un emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme en vue d'une affectation prédéterminée. Les parcelles identifiées au sein d'un emplacement réservé ne peuvent plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude.

L'enveloppe urbaine : L'enveloppe urbaine regroupe l'ensemble des espaces artificialisés présentant une certaine continuité et compacité. Elle désigne les espaces effectivement construits mais également les parcelles non bâties et donc potentiellement mobilisables pour des opérations de construction.

La zone U : La zone urbaine, ou zone constructible, identifie les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone A : La zone agricole rassemble les terres à dominante agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Le classement de terrains en zone agricole n'est pas suspendu au fait qu'ils fassent l'objet d'une exploitation agricole et que les terrains en cause aient une valeur agricole. Il repose aussi sur la vocation générale de la zone couverte.

La zone N : La zone naturelle et forestière identifie les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison par exemple de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de leur caractère d'espaces naturels ou encore de la nécessité de prévenir les risques.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS - AGGLOPOLYS-
MODIFICATION N°1 DU PLUi- HD

DEMANDE / OBSERVATION	REPONSE
BLOIS – secteur de La BUTTE / friche THIOLAT • Densité et hauteur : refus des constructions en R+3+C et des hauteurs pouvant atteindre 17,50 mètres ; demande de maintien de règles moins permissives, proches de celles du PLU antérieur. • Insertion paysagère et patrimoine : inquiétudes sur l'impact visuel depuis la Loire, la proximité de la chocolaterie POULAIN, du site de la BUTTE DES CAPUCINS, des murs et bâtis protégés et du périmètre UNESCO. • Cadre de vie : craintes relatives à la perte d'ensoleillement, aux vues plongeantes, à la promiscuité, à la dévalorisation des biens et à la transformation du caractère pavillonnaire du quartier. • Circulation et stationnement : inquiétudes sur l'augmentation du trafic rue ALBERT 1er, impasse THIOLAT et rues voisines, sur la sécurité des piétons et cyclistes et sur la saturation du stationnement. • Environnement : demande de préservation du verger, des espaces verts, des îlots de fraîcheur, de la biodiversité et de limitation de l'imperméabilisation des sols. • Travaux et risques sanitaires : demandes de garanties sur le désamiantage, la dépollution, les poussières, les vibrations et les risques pour les maisons construites sur sols argileux. • Concertation : critiques sur le manque d'information des riverains et demande de réunion ou de dialogue préalable avec les habitants. • Demande principale : abandon ou révision du changement de zonage, limitation de la densité et de la hauteur, maintien d'un projet moins dense, plus végétalisé et mieux intégré au quartier.	MODIFICATION A-5 1/ Intérêt général et production de logements Pour rappel Blois porte les objectifs de développement suivants dans le PADD* du PLUi-HD : • Tendre vers un objectif de production de plus de 50 % des logements attendus sur le cœur d'agglomération soit plus de 200 logements par an à produire à Blois • Optimiser la ville : – Développer la ville en accordant la priorité au renouvellement urbain, à la densification, à la reconquête des friches et à la réduction de la vacance ; – Renforcer la centralité bloisaise en élargissant le centre-ville (secteur Laplace, secteur Gare, Médicis, secteur Maunoury...) Le secteur de la butte a été identifié parmi les sites majeurs de renouvellement urbain localisés dans l'enveloppe urbaine* et qui ont été classés en zone U* dans le PLUi-HD (sites de la Gare, la Butte à Blois, Maunoury à Blois et La Chaussée St Victor,...). Ces sites doivent permettre de répondre au besoin de création de logements en optimisation du tissu urbain afin de produire du logement en consommant moins d'espaces agricoles et naturels, conformément au cadre légal nationale (loi climat et résilience d'août 2021) visant le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et du PADD* du PLUi-HD. Le site en friche, très bien situé à moins de 500m de la gare de Blois, présente un potentiel pour développer du logement à proximité immédiate des équipements, commerces, transports en commun présents dans le quartier. Il est considéré comme faisant partie du centre-ville élargi. Il est attendu au minimum 50 logements sur ce périmètre. Les enjeux de production de logements et d'optimisation du tissu urbain justifient l'évolution du zonage. La reconquête des logements vacants et la requalification du parc existant doit également permettre de contribuer à l'objectif de production de logements mais ne permet pas de répondre à tous les besoins. Sur le centre ancien de Blois, l'étude de préfiguration de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement urbain) a permis en 2025 d'analyser finement la vacance longue durée qui représentait 8,4 % des logements et se concentrait sur les immeubles les plus énergivores et fortement dégradés. Ces logements ne sont pas en état de confort pour être habités. La ville et l'agglomération se sont alors engagées dans des actions pour remettre sur le marché les logements vacants du centre-ville et lutter contre le logement indigne (notamment Opération de Restauration Immobilière, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain, création de la SPL Agglopolys Aménagement, procédures de biens vacants sans maître ou d'abandon manifeste, taxe sur la vacance des locaux d'habitation...). Cette stratégie d'action est pleinement intégrée au PLUi-HD notamment au travers du Programme d'Orientations et d'Action habitat. 2/ Densité et hauteur L'évolution voulue du règlement doit effectivement permettre de réaliser des constructions plus hautes et plus denses, privilégiant une implantation proche de la voie. En U1 :

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLUi-HD AGGLOPOLYS – mémoire en réponse - page 2/15

DEMANDE / OBSERVATION	REPONSE
	Hauteur maximale des constructions : - Bande A (20m) inférieure ou égale à 17,50m (R+3+c) - Bande B (au-delà des 20m) inférieure ou égale à 11,50m (R+2) L'emprise au sol n'est pas réglementée mais doit être déduite de la pleine terre imposée dans la bande B (20 % de pleine terre). La proximité du quartier gare (à moins de 500m : établissements d'enseignement supérieur, gares SNCF et routières, bureaux...) fait du secteur « La Butte » un site en friche privilégié pour répondre aux objectifs de renouvellement de la ville sur la ville. Le changement de zonage proposé répond à cette nécessité. Les principes détaillés dans l'OAP* « la butte », qui s'appliquent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme en complément du règlement, précisent que les constructions les plus denses sont attendues en bordure de l'avenue de la Butte et de la rue Charles d'Orléans. Il n'est pas attendu de construction dense côté rue Albert 1^{er} afin de préserver les murs anciens, une part de végétation, mais aussi pour prendre en compte le dénivelé existant. Les autorisations d'urbanisme seront analysées à la lumière de cette OAP* qui garantit l'intégration des aménagements futurs dans le quartier. Toutefois, au regard des différentes remarques et avis formulés, la collectivité prendra le temps de réexaminer le sujet avant d'approuver la modification du document d'urbanisme. 3/ Insertion paysagère et patrimoine Les protections existantes continueront de s'appliquer et participeront à la constitution du futur projet d'aménagement et de construction : - la butte classée au monument historique, également repérée en « espace boisé classé » au zonage du PLUi-HD, rend le site protégé inconstructible. La construction de nouveaux bâtiments à proximité ne remet pas en cause l'objectif de la ville de l'ouvrir au public afin de la faire connaître et profiter d'un point de vue vers le sud-est sur la ville. - le site est situé dans le rayon de protection de 500m de la chocolaterie Poulain (Monument Historique), le/les autorisation/s d'urbanisme sera/ont soumise/s à l'Architecte des Bâtiments de France qui pourra émettre un avis et des prescriptions spécifiques. Il veillera à la bonne intégration architecturale et paysagère du projet par rapport au quartier et aux vues lointaines. - les murs en pierre côté rue Albert 1^{er} sont protégés par le PLUi-HD (repérés au plan de zonage au titre du L159-19 du Code de l'Urbanisme). Une ouverture pourra être créée mais le mur ne peut pas être démoli en intégralité. S'applique également l'OAP* thématique « UNESCO Val de Loire » (pièce n°4.2.5) qui apporte une traduction, dans le PLUi-HD, de la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E) associée à l'inscription du Val de Loire sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Les projets devront être compatibles avec les objectifs de l'OAP* opposable, en portant une attention : - à l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments ou des nouvelles installations en évitant une rupture dans la silhouette urbaine (émergence inadaptée) et/ou une rupture par rapport au contexte bâti de qualité (forme, volume, implantation, traitement de la façade, matériaux, couleurs...). - aux matériaux et aux gabarits des toitures.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLUi-HD AGGLOPOLYS – mémoire en réponse - page 3/15

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS - AGGLOPOLYS-
MODIFICATION N°1 DU PLUi- HD

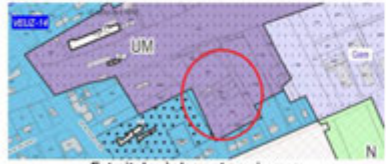
DEMANDE / OBSERVATION	REPONSE
	4/ Cadre de vie La friche THIOLAT se situe en frange d'un secteur très urbain (quartier Gambetta/gare). Dans l'environnement proche réside une certaine mixité urbaine : toutes petites parcelles avec des maisons individuelles ou maisons groupées, très grandes parcelles arborées avec maison bourgeoise ou grands immeubles de résidence... L'architecture également est très diverse avec différentes époques et matériaux (présence la pierre de taille, meulrières, briques,...). Le choix a été fait de limiter le changement de zonage à un périmètre restreint pour préserver cette diversité tout en affirmant un caractère urbain de ce secteur du centre-ville élargi. 5/ Circulation et stationnement La ville a bien constaté les difficultés liées à la circulation routière dense dans le secteur et programmé la création en fin d'été 2026 d'un plateau au bas de l'avenue de la Butte, en amont de la rue Albert 1^{er}, pour faire ralentir les véhicules. D'autres aménagements sont à l'étude, notamment l'élargissement du trottoir à l'entrée de la rue Albert 1^{er}, des tests pourront être effectués fin 2026 pour vérifier l'efficacité d'un tel dispositif. Enfin, la ville va étudier pour 2027 la faisabilité de création de stationnements sur voirie accompagnés d'une végétalisation sur la partie Est de la rue Albert 1^{er}, selon l'espace disponible et les réseaux présents. La proximité du site gare favorisera également l'usage des déplacements doux. Pôle majeur de mobilité, le quartier bénéficie de nombreux atouts pour proposer des déplacements alternatifs à la voiture individuelle pour les habitants du quartier : transports urbains, train, gare routière, station d'autopartage,... le pôle multimodal joue un rôle important dans l'organisation des mobilités de l'agglomération. La ville sera attentive au nombre de places de stationnement créé dans le futur projet, au positionnement des accès et à l'aménagement des circulations proposées dans le cadre des autorisations d'urbanisme en s'appuyant sur : - les principes de circulation définis dans l'OAP* « La Butte » qui ne changent pas dans le cadre de la modification (une liaison douce/piétonne et en option la création d'une voie pour les véhicules en sens unique) ; - les règles de stationnement de la zone U*1 à ce jour à savoir au minimum 1 place/logement (0,5en cas de locatif aidé par l'État) et la présence de stationnements visiteurs pour les opérations de plus de 10 logements. 6/ Environnement Le règlement du PLUi-HD encadre l'imperméabilisation des sols même dans les secteurs denses : - en cœur de l'ilot, le règlement U1 impose de préserver un minimum de pleine terre (Bande B : 20%) - il impose également la gestion des eaux pluviales à la parcelle et encourage la mise en œuvre d'aménagements perméables pour pouvoir gérer ces eaux. En complément de ces éléments, l'OAP* « La Butte » prend en compte les particularités du site en demandant à penser l'urbanisation du site en préservant les éléments paysagers déjà existants (arbres, arbustes...). La végétation existante est en grande majorité située côté Albert 1^{er} derrière les murs en pierre. Au stade de l'instruction des autorisations d'urbanisme la collectivité portera donc une vigilance particulière au fait que le projet devra être compatible avec cette orientation.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLUi-HD AGGLOPOLYS – mémoire en réponse - page 4/15

DEMANDE / OBSERVATION	REPONSE
	7/ Risques : pollution, amiante et argile Ce n'est pas le PLUi-HD qui régleme cela. Le projet et le chantier devront respecter les normes s'appliquant à chacun de ces risques (études préalables, dépollution, désamiantage, dispositions de protection des riverains, dispositions constructives...). Le maintien du site en l'état présente également des risques (incendie sur un site potentiellement pollué, dégradation dans le temps des matériaux amiantés, squat,...) 8/ Concertation Le PLUi-HD en cours de modification constitue un cadre réglementaire dans lequel les projets doivent être définis et non un projet en tant que tel. Les différents projets esquissés jusqu'à maintenant se sont heurtés aux règles d'urbanisme contraignantes et à des contraintes liées au site (dépollution, désamiantage,...) qui rendent l'opération trop complexe et coûteuse pour aboutir dans les conditions actuelles. Ces projets n'ont donc pas été partagés avec les riverains à ce stade.
VALENCISSE / site des SABLONNIERES Demande d'évolution du périmètre de protection des abords autour du site des Sablonnières (monument historique) afin d'exclure les habitations des rues des Courtaudières, Cotterelles et Gredinière.  Extrait du plan des servitudes d'utilité publique	L'enquête publique portant sur la Modification n°1 du PLUi-HD d'Agglopolys ne comporte pas d'éventuelle évolution du périmètre des abords du site des Sablonnières à Chambon-sur-Claise Ce sujet ayant soulevé une mobilisation des habitants, il nécessite tout de même d'apporter ici quelques éléments de réponse : Le site des Sablonnières a été inscrit en 2015 au titre des monuments historiques par arrêté du Préfet de la région Centre, ce qui a généré la création d'un périmètre de protection des abords. Le périmètre de 500m est une servitude d'utilité publique gérée par l'État. La commune a saisi l'Architecte des Bâtiments de France pour étudier la possibilité d'une simplification et clarification de la servitude de protection des abords de ce monument, en mettant en œuvre le principe de Périmètre Délimité des Abords (PDA). Ainsi, une proposition de PDA, maintenant des habitations dans le périmètre, a été faite par l'Architecte des Bâtiments de France fin 2025. La commune de Valencisse et Agglopolys ont délibéré contre ce projet de PDA du fait du maintien d'habitations dans le périmètre. Le dossier n'a donc pas été soumis à enquête publique conjointement à la modification n°1 du PLUi-HD. La procédure n'a pas été poursuivie pour le moment, dans l'attente de nouveaux échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLUi-HD AGGLOPOLYS – mémoire en réponse - page 5/15

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS - AGGLOPOLYS-
MODIFICATION N°1 DU PLUi- HD

DEMANDE / OBSERVATION	REPONSE
VALENCISSE / le bas des Renardières, rue Creuse et chemin de la Maltière - parcelles AB157, AM11 et AK31 Demandes individuelles de constructibilité ou d'adaptation du zonage.  Extraits du règlement en vigueur	L'extension de zones urbaines n'est pas prévue par la modification en cours du PLUi-HD. Agglopolys a déjà pu répondre à ces différentes demandes par courrier en dehors de cette enquête publique. Le classement en zone Naturelle ou Agricole des parcelles dans le PLUi-HD s'inscrit dans une démarche globale à l'échelle intercommunale afin de maîtriser le développement urbain dans les secteurs peu denses. La procédure en cours ne remet pas en question ce principe. Une extension des zones U rentrerait dans une logique d'étalement urbain contraire aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HD d'Agglopolys. Par ailleurs, cette procédure ayant été engagée avant l'entrée en vigueur de la loi de simplification de l'urbanisme (loi de novembre 2025), la modification du PLUi-HD ne peut inclure la transformation de zones A ou N en U. Concernant la demande d'évolution du règlement de la zone N° pour y permettre la réalisation d'extensions de constructions existantes situées dans une zone U* : la zone N° limite strictement l'occupation et l'usage du sol afin de préserver les espaces pour des raisons paysagères, écologiques, de gestion des risques mais aussi économiques. Le code de l'urbanisme ne permet pas de prévoir dans cette zone la réalisation d'extensions ou d'annexes de constructions sises en zone U*.
VEUZAIN-sur-LOIRE / ONZAIN – quartier de la GARE - parcelles M 665, 504, 502, 500, 667, 493, 728, 422, 676, 672, 674, 732 et 675. Opposition au classement de parcelles boisées en zone Um.  Extrait du règlement en vigueur	La procédure en cours ne modifie pas le classement en vigueur des parcelles dans ce secteur. Le zonage Um met en évidence un potentiel autour du pôle gare d'Onzain et oriente vers une mutation possible du secteur vers des activités mixtes (tertiaire, services, mais aussi activités industrielles et logistiques peu nuisibles) et pouvant bénéficier de la desserte ferroviaire, tant en termes d'accessibilité que de vitrine. Ce quartier est cependant soumis à un risque d'inondation et au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). En zone d'aléas très fort et en partie en zone de dissipation d'énergie limite de fait la constructibilité des parcelles.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLUi-HD AGGLOPOLYS – mémoire en réponse - page 6/15

DEMANDE / OBSERVATION	REPONSE
VILLERBON – OAP* habitat rue des TOUCHES - Urbanisme et agriculture : interroge l'aménagement et la constructibilité d'une bande agricole résiduelle - parcelle G342. - Programme de logements : demande de clarification sur la forme des logements prévus, et la possibilité d'un habitat collectif en R+1 à vocation intergénérationnelle. - Accès et circulation : inquiétudes relatives à l'accès unique par la route des PERDRIELLES, et au stationnement. - Biodiversité : demande d'attention au choix des plantations, des haies et à l'intégration environnementale du projet.  Extrait du règlement en vigueur	MODIFICATION D-5 La zone 1AUv des Touches a vocation à organiser le développement urbain de la commune autour d'une opération mêlant des équipements publics et du logement (environ 23 logements). Le règlement y permet des constructions en R+1+c et rien n'empêche d'y réaliser de l'habitat intergénérationnel. Concernant la route des Perdrielles, la commune fait savoir qu'un bureau d'études a été missionné pour travailler sur la reprise de la route et sa sécurisation prenant notamment en compte la desserte du futur lotissement. L'OAP* prévoit deux accès par la rue des Perdrielles ET la rue des Touches. Elle précise également les orientations suivantes en terme de sécurisation des accès et de stationnement : - « Des zones de rencontre sont aménagées au contact des voies existantes, rue des touches (et rue du Moulin) et rue des Perdrielles, afin de sécuriser l'accès et la sortie du quartier pour les piétons, cyclistes et automobilistes » - « Des espaces de stationnement sont aménagés et peuvent bénéficier à la fois aux habitants de la nouvelle opération, à ceux des constructions existantes mais aussi aux utilisateurs des équipements situés à proximité ». Le règlement impose la création dans l'opération de 2 places de stationnement par logement (ou au moins 0,5 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat) ainsi que la réalisation de places visiteurs complémentaires. La commune souhaite maîtriser la réalisation de la future haie en lisière d'opération (création d'un emplacement réservé* VILL-4) afin d'assurer la qualité de l'aménagement à réaliser et son intégration dans l'environnement existant. Le PLUi-HD comporte à ce titre une liste d'essences et des orientations sur les aménagements à réaliser pour créer une lisière favorable à la biodiversité dans son OAP* « transition écologique et paysage » (pièce n°4.2.4) sur lesquelles la commune pourra s'appuyer pour élaborer son projet. Le PLUi-HD en cours de modification constitue un cadre réglementaire dans lequel les projets doivent être définis et non un projet en tant que tel. Concernant la parcelle G342, située face à la zone 1AU, son caractère agricole n'est pas remis en cause par la modification en cours du PLUi-HD. Le classement en zone N°naturelle ou Agricole des parcelles dans le PLUi-HD s'inscrit dans une démarche globale à l'échelle intercommunale afin de maîtriser le développement urbain. La procédure en cours ne remet pas en question ce principe. Une extension des zones U rentrerait dans une logique d'étalement urbain contraire aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HD d'Agglopolys. Par ailleurs, cette procédure ayant été engagée avant l'entrée en vigueur de la loi de simplification de l'urbanisme (loi de novembre 2025), la modification du PLUi-HD ne peut inclure la transformation de zones A ou N en U.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLUi-HD AGGLOPOLYS – mémoire en réponse - page 7/15

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS - AGGLOPOLYS-
MODIFICATION N°1 DU PLUi- HD

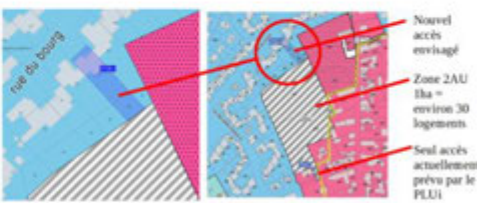
DEMANDE / OBSERVATION	REPONSE
CHAUMONT-SUR-LOIRE – création d'un emplacement réservé* CHAUM-17 - parcelles ZE 182, ZE 183 et ZE 184 Opposition à la création de l'emplacement réservé*. • Usage du site : les contributeurs rappellent l'existence d'une activité de travaux publics ancienne, continue et réactivée par bail commercial. • Justification contestée : l'observation met en cause l'absence d'étude comparative, l'absence d'analyse de terrains communaux disponibles et l'insuffisance de démonstration du caractère indispensable de l'emprise privée.	MODIFICATION B-7 Les ateliers municipaux sont installés depuis 1990 dans l'ancien potager du château (dessiné par le paysagiste Henri Duchêne à la fin du XIXème siècle). La commune doit déménager ses ateliers en raison d'un projet d'aménagement autour de l'entrée sud du domaine régional de Chaumont-sur-Loire incluant la revalorisation du potager (projet de réflexion depuis 2020 - travaux programmés à l'horizon 2028). Elle recherche un nouveau terrain éloigné de habitations notamment pour limiter les nuisances sonores, facilement accessible aux engins et suffisamment spacieux pour le stockage. Ce projet est indispensable pour le bon fonctionnement des services municipaux. Le site identifié a servi jusqu'en 1992 de dépôt à une entreprise de travaux publics. Comparé à d'autres terrains communaux, il est assez éloigné des habitations pour ne pas générer de nuisances aux riverains, il n'est pas concerné par une OAP à vocation d'habitat, il n'est pas exploité en terre agricole. Les échanges à l'amiable avec le propriétaire engagés en 2020 n'ont pas abouti. Le terrain a été identifié lors de l'élaboration du PLUi-HD en 2022 via son classement en zone Ns justifié dans le rapport de présentation (page 184 - « Le STECAL permet la réalisation de ateliers municipaux de la commune sur un terrain en friche, et nécessaire au bon fonctionnement des services de la commune. »). La collectivité souhaite se doter d'un outil qui lui permette de limiter la constructibilité du terrain aux seuls travaux qui seraient conformes au projet justifiant la servitude, dans l'attente de pouvoir réaliser son projet. Ceci n'empêche pas le propriétaire de louer son bien. En contrepartie, l'emplacement réservé* ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement (articles L230-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
CHAUMONT-SUR-LOIRE – OAP* LA BATAILLE – parcelle ZB38 Opposition au caractère constructible d'une parcelle faisant partie d'une exploitation d'élevage, utilisée pour faire du foin et du stockage de paille. Demande de classement en zone A* de la parcelle et qu'elle soit retirée de l'OAP*.  Extrait du règlement en vigueur	MODIFICATION D-4 Le PLUi-HD adopté en 2022 acte l'ensemble des parcelles du secteur La Bataille comme une zone Urbaine du fait de constructions existantes et identifie un potentiel non construit à optimiser. L'OAP* apporte un cadre afin que les futurs projets (si il y en a) répondent aux enjeux d'optimisation du foncier visant la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers. La modification en cours n'a pas pour objet la remise en cause du statut constructible de la parcelle, seul l'OAP* évolue dans ses modalités de réalisation.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLUi-HD AGGLOPOLYS – mémoire en réponse - page 8/15

DEMANDE / OBSERVATION	REPONSE
CHAUMONT-SUR-LOIRE – LA GOUTECHAÏÈRE Demande d'améliorer la lisibilité du règlement applicable, jugé non adapté dans ce hameau.	MODIFICATION D-3 Le hameau de la Goutechaïère est un quartier résidentiel en pleine évolution, où les constructions récentes sont implantées en diffus. En complément du règlement applicable à la zone Uj, une OAP* organise le développement du cœur du hameau et précise les attendus en terme de densité afin d'optimiser l'aménagement de la zone constructible conformément aux objectifs de limitation de la consommation d'espace portés par le PLUi-HD. L'OAP* et le règlement sont deux outils complémentaires du PLUi-HD. La modification en cours de l'OAP* permet de réserver une zone du hameau pour créer un espace vert aménagé au cœur du quartier.
LA CHAPELLE-VENDOMOISE – emplacement réservé* LCHA-6 Avis favorable à la révision pour l'accès au terrain nord, mais demande d'un traitement équivalent pour la partie résiduelle située au sud. • Point de blocage : les contributeurs soulignent l'ambiguïté entre la possibilité de créer plusieurs lots, la nécessité d'assurer un accès au lot sud et la préservation des éléments paysagers existants. • Demande principale : prévoir un accès cohérent pour les terrains situés au nord et au sud, tout en préservant autant que possible l'espace vert existant. • Point d'attention : rechercher un équilibre entre constructibilité, desserte foncière et préservation paysagère.	MODIFICATION B-5 La commune a acquis le 30 avril 2025 une partie de l'emplacement réservé* (nouvelle parcelle AB83). Extrait du cadastre à jour -> création de la parcelle 83 de propriété communale correspondant au découpage proposé par les demandeurs.  Agglopolys prendra le temps d'évaluer avec la commune la nécessité de maintenir ou non cet emplacement réservé* avant d'approuver la modification du PLUi-HD.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLUi-HD AGGLOPOLYS – mémoire en réponse - page 9/15

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS - AGGLOPOLYS-
MODIFICATION N°1 DU PLUi- HD

DEMANDE / OBSERVATION	REPONSE
SAINT-DENIS-SUR-LOIRE – hameau des Mées – parcelle I698 Demande de classement complet en zone Uj2 d'une parcelle.  Extrait du règlement en vigueur	L'extension de zones urbaines n'est pas prévue par la modification en cours du PLUi-HD. Le classement en zone N'aturelle ou Agricole des parcelles dans le PLUi-HD s'inscrit dans une démarche globale à l'échelle intercommunale afin de maîtriser le développement urbain. La procédure en cours ne remet pas en question ce principe. Une extension des zones U rentrerait dans une logique d'étalement urbain contraire aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HD d'Agglopolys. Par ailleurs, cette procédure ayant été engagée avant l'entrée en vigueur de la loi de simplification de l'urbanisme (loi de novembre 2025), la modification du PLUi-HD ne peut inclure la transformation de zones A ou N en U.
SAINT-DENIS-SUR-LOIRE – emplacement réservé* STDE-3 Demande à revoir les priorités sur le carrefour du chemin de Pissevin et de la rue Médicis.	MODIFICATION B-1 La modification de l'emplacement réservé* ne présage pas des choix d'aménagement qui seront réalisés sur ce carrefour qui seront à déterminer par la commune
SAINT-GERVAIS-LA-FORET – rue du BOURG / secteur AUGUSTE MICHEL Opposition au projet d'accès, notamment parce qu'il impliquerait la démolition d'une habitation. Crainte d'une augmentation du trafic, l'apparition de nuisances supplémentaires et une perte de tranquillité dans une rue actuellement calme.	MODIFICATION B-2 La desserte de la zone 2AU prévue au PLUi-HD n'est pas suffisante. Cependant, la zone 2AU de Saint-Gervais-la-Forêt n'est pas une priorité au regard de la réalisation de la ZAC de l'Aubépin en cours. C'est pourquoi Agglopolys, en accord avec l'avis porté par le conseil municipal de Saint-Gervais-la-Forêt en date du 26/01/2026 supprimera cet emplacement réservé* rue du bourg avant d'approuver la modification du PLUi-HD. La commune prendra le temps de réétudier l'accessibilité de la zone.  Nouvel accès envisagé Zone 2AU Iha = environ 30 logements Seul accès actuellement prévu par le PLUi

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLUi-HD AGGLOPOLYS – mémoire en réponse - page 10/15

DEMANDE / OBSERVATION	REPONSE
SAINT-GERVAIS-LA-FORET – OAP* Charbonnier/Louise Arbez-Michel – parcelle AI 1079 Demande d'abandonner ou réexaminer l'accès projeté depuis la rue Louise ARBEZ-MICHEL et d'étudier séparément la demande de constructibilité .	La modification de cette orientation d'aménagement et de programmation n'est pas prévue par la modification du PLUi-HD en cours. Afin de favoriser la production de logements en optimisation, des OAP* sectorielles ont été définies. Cette mobilisation de secteurs stratégiques, assise sur des conditions d'urbanisation précises, contribue à la maîtrise de l'étalement urbain et aux objectifs de modération foncière mentionnés dans le PADD*. Ici l'OAP* demande la création d'une voie étroite pour desservir les fonds de jardins et envisager leur densification. L'opération peut être réalisée au coup par coup, en fonction de l'équipement du secteur et en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.
SAINT-GERVAIS-LA-FORET – constructibilité d'une parcelle, rue du Moulin à vent – parcelle AK240 Propriétaire de la parcelle pour laquelle la commune montre un intérêt, n'est pas vendeur sauf si environ 3000m² de la surface est reclassée en zone constructible et qu'il conserverait  Extrait du règlement en vigueur	L'extension de zones urbaines n'est pas prévue par la modification en cours du PLUi-HD. Le classement en zone N'aturelle ou Agricole des parcelles dans le PLUi-HD s'inscrit dans une démarche globale à l'échelle intercommunale afin de maîtriser le développement urbain. La procédure en cours ne remet pas en question ce principe. Une extension des zones U rentrerait dans une logique d'étalement urbain contraire aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HD d'Agglopolys. Par ailleurs, cette procédure ayant été engagée avant l'entrée en vigueur de la loi de simplification de l'urbanisme (loi de novembre 2025), la modification du PLUi-HD ne peut inclure la transformation de zones A ou N en U.
SAINT-SULPICE-DE-POMMERAY – secteur BROCHEBARDIN Opposition aux projets de construction ou d'aménagement urbain.	La zone 1AUJ de Brochebardin n'est pas concernée par cette procédure d'évolution du PLUi-HD.
VILLEBAROU – OAP* FRANCILLON – parcelles AW 137, 206, 207, 227 Demande la modification de l'accès prévu à l'OAP*.	L'OAP* de Francillon n'est pas concernée par cette procédure d'évolution du PLUi-HD.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLUi-HD AGGLOPOLYS – mémoire en réponse - page 11/15

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS - AGGLOPOLYS-
MODIFICATION N°1 DU PLUi- HD

DEMANDE / OBSERVATION	REPONSE
FOSSE- CHEMIN RURAL DES ARDENNES – parcelles ZD214-217-215-218 Demande le classement en zone constructible pour permettre la location des bâtiments existants.  Extrait du règlement en vigueur	L'extension de zones urbaines n'est pas prévue par la modification en cours du PLUi. Les bâtiments sont d'anciens bâtiments d'élevage qui ne sont plus utilisés pour l'activité agricole. La zone A*gricole préserve leur vocation, dans le respect des orientations du PADD* à savoir « préserver les espaces agricoles et naturels par la maîtrise de la consommation du foncier agricole » ou encore « préserver la fonctionnalité des espaces agricoles ». Le code de l'urbanisme précise que peuvent être classés en zone A*gricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
CHEVERNY – RUE DU BUCHER - parcelles AE0044 et 45 Souhaite connaître les raisons du classement en bâtiments patrimoniaux à protéger des constructions.	MODIFICATION B-11 Le PADD* vise à « protéger et/ou valoriser les patrimoines bâtis identitaires du territoire : petits châteaux, maisons traditionnelles, fermes à l'architecture typique, calvaires, murs, venelles, bâti agricole identitaire, séchoirs à tabac... ». Dans cet objectif, le zonage identifie les bâtiments à préserver parce qu'ils sont caractéristiques du patrimoine local. Le règlement détaille les prescriptions applicables à ces bâtiments en cas de travaux portant sur l'aspect extérieur des constructions pour conserver les éléments qui participent à leur qualité patrimoniale, ou encore oriente la façon dont les extensions et annexes vont s'implanter. L'objectif est d'assurer la pérennité des matériaux d'origine, ou le respect d'une composition architecturale d'origine et révélatrice d'une fonction et donc de l'appartenance à une typologie particulière. Lors de l'élaboration du PLUi-HD seule une partie des bâtiments de cette ferme à cour fermée avaient été repérés sur le plan de zonage. Hors il convient de repérer l'ensemble du corps de ferme afin de préserver l'identité des lieux répondant aux critères détaillés dans le rapport de présentation du PLUi-HD – p469 comme « une cour tout autour de laquelle se répartissent les bâtiments d'habitation et d'annexes qui viennent la refermer, ne la laissant accessible que par un Portail [...] ».

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLUi-HD AGGLOPOLYS – mémoire en réponse - page 12/15

DEMANDE / OBSERVATION	REPONSE
CHEVERNY – L'AUMONE - parcelles M331 et 332 Demande le classement intégral en Uj.  Extrait du règlement en vigueur	L'extension de zones urbaines n'est pas prévue par la modification en cours du PLUi. Demande déjà formulée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi. 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. Par ailleurs, cette procédure ayant été engagée avant l'entrée en vigueur de la loi de simplification de l'urbanisme (loi de novembre 2025), la modification du PLUi-HD ne peut inclure la transformation de zones A ou N en U.
CHEVERNY - LA PUCE Plusieurs recommandations sont formulées sur le projet d'urbanisation du secteur : - respecter les contraintes architecturales et les qualités paysagères et urbaines du site par un aménagement de qualité, - limiter les nuisances liées aux logements saisonniers - aménager la nouvelle rue de façon à imposer une vitesse réduite sur cet axe, - tenir compte de la présence d'argile.	MODIFICATION A-2 L'OAP* du secteur encadre le développement de ce futur quartier en tenant compte des caractéristiques naturelles et urbaines du bourg de Cheverny. Elle précise notamment que la voie à créer « est une rue de quartier. Elle est aménagée de manière à permettre une circulation apaisée en cœur d'îlot. L'ensemble des aménagements utilisés permet de limiter la vitesse et d'éviter que les usagers extérieurs empruntent cette voie pour contourner le centre-bourg. » L'architecte des bâtiments de France sera consulté pour avis dans le cadre des autorisations d'urbanisme qui seront délivrées sur le secteur « La Puce » (périmètres des abords de 500m autour du Château de Cheverny et de l'église Saint-Etienne). Il pourra alors émettre des prescriptions supplémentaires à celles existantes dans le document d'urbanisme. Les logements dédiés aux travailleurs saisonniers seront intégrés au futur quartier dans une logique de mixité résidentielle et pour répondre à un besoin avéré du territoire. La Loi encadre les constructions sur sols argileux. Le projet devra donc répondre à ces normes (études géotechniques préalables et dispositions constructives).

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLUi-HD AGGLOPOLYS – mémoire en réponse - page 13/15

DEMANDE / OBSERVATION	REPONSE
CANDE - MOULIN DU BOIS et RUE DES BELLIERES – parcelles F278 et F362 Demande de possibilité de changement de destination de bâtiments situés route des Montils, et de constructibilité.  Extrajts du règlement en vigueur	Demande déjà formulée dans le cadre de la mise à disposition du public de la Modification Simplifiée n°1 du PLUi-HC. Les bâtiments situés en zone Urbaine peuvent bénéficier d'un changement de destination sans repérage sur le plan d'zonage, dans les limites des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone (ce repérage n'est nécessaire qu'en zone A* et N). Ce changement de destination peut être effectué à l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Concernant la demande de constructibilité de la parcelle F278, l'extension des zones urbaines n'est pas prévue par la modification en cours du PLUi. La parcelle est classée en zone N°r correspondant à un secteur naturel forestier réservoir de biodiversité contribuant à la trame verte du territoire. Par ailleurs, cette procédure ayant été engagée avant l'entrée en vigueur de la loi de simplification de l'urbanisme (loi de novembre 2025), la modification du PLUi-HD ne peut inclure la transformation de zones A ou N en U.
CANDE – RUE DES FICAUDIÈRES Demande de constructibilité pour une extension des bâtiments existants sur les parcelles G785 et G787.  Extrait du règlement en vigueur	Les parcelles sont en zone constructible Uv1. Le pétitionnaire peut se renseigner auprès de la mairie pour connaître les règles applicables ou faire une demande de certificat d'urbanisme opérationnel pour vérifier la faisabilité de son projet.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLUi-HD AGGLOPOLYS – mémoire en réponse - page 14/15

DEMANDE / OBSERVATION	REPONSE
ZONE UM – REGLEMENT Interroge la modification de la règle exigeant une hauteur minimale des rdc à vocation d'hôtel (4m initialement, portée à 3m50 minimum dans le cadre de la modification) car cela engendre des difficultés de conception dans les projets d'extension pour avoir des planchers continus, présente des surcoûts d'investissement et de fonctionnement.	MODIFICATION C-12 La zone Um accueille des activités tertiaires et de services mais aussi des activités industrielles et logistiques peu nuisantes. Les hôtels sont autorisés dans cette zone mais n'en constituent pas l'activité dominante. La règle modifiée permet d'anticiper la mutabilité des usages des locaux de rez-de-chaussée pour différents usages. Intégrer dès la conception du projet l'enjeu de réversibilité des usages du bâtiment permet d'assurer à terme qu'il pourra évoluer vers une autre activité qui pourrait nécessiter une hauteur sous plafond conséquente. La modification abaisse le seuil et précise comment s'applique la règle pour prendre en considération les difficultés évoquées. La zone Uc est également concernée. Agglopolys prendra le temps de réévaluer la pertinence de cette règle avant d'approuver la modification du PLUi-HD.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLUi-HD AGGLOPOLYS – mémoire en réponse - page 15/15

**DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER
AGGLOPOLYS –
COMMUNAUTE D’ AGGLOMERATION–
41000- BLOIS**

**– ENQUÊTE PUBLIQUE –
EN VUE DE
LA MODIFICATION N°1 DU PLUI-HD**



source AGGLOPOLYS- carte 43 communes

18 mai 9h au 19 juin 2026 12h

**CONCLUSIONS ET AVIS
DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

annick Dupuy
TA E26000019/45 du 12/02/2026

FICHE DE REFERENCES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS - AGGLOPOLYS- MODIFICATION N°1 DU PLUi- HD

ENQUETE PUBLIQUE :	PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLUi- HD
OBJET DU DOSSIER SOUMIS	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS - AGGLO POLYS-
MAITRE D'OUVRAGE	- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS - AGGLO POLYS
AUTORITE ORGANISATRICE	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS - AGGLO POLYS
DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	DECISION DU PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLEANS N° E26019 /45 DU 26/02/2026
AVIS D'OUVERTURE DE L'ENQUETE	ARRÊTÉ N° A_AR 2026AS0013P DU PRÉSIDENT L D' AGGLO POLYS -BLOIS - DU 10/04/2026
DUREE DE L'ENQUETE	33 JOURS - DU 18-05-2026 AU 19-06-2026
SIEGE DE L'ENQUETE	AGGLOPOLYS BLOIS-1RUE HONORE DE BALZAC-BLOIS
ENQUETE PARTIELLEMENT DEMATERIALISEE	HTTPS://WWW.REGISTREMAT.FR/PLUI-AGGLOPOLYS
CONSULTATION SUR PAPIER	SUR LES REGISTRE PAPIER DANS LES 6 LIEUX DE PERMANENCES
PERMANENCES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	6 LIEUX DE PERMANENCES A : AGGLOPOLYS 34 RUE DE LA VILLETTE BLOIS : - LE LUNDI 18 MAI 2026 DE 9H A 12H ; - LE VENDREDI 19 JUIN 2026 DE 9H A 12H. MAIRIE DE VILLEBAROU - LE JEUDI 4 JUIN DE 14H A 17H. MAIRIE DE SAINT-GERVAIS LA FORÊT - LE MARDI 26 MAI DE 9H A 12H - LE MERCREDI 10 JUIN DE 9H A 12H. MAIRIE DE CHEVERNY - LE MARDI 26 MAI DE 14H A 17 H. MAIRIE DE CHAUMONT SUR LOIRE - LE LUNDI 18 MAI DE 14H A 17 H. MAIRIE DE HERBAULT - LE JEUDI 4 JUIN DE 9H A 12H.
PUBLICITÉ DE L'ENQUETE	- DANS LA NOUVELLE REPUBLIQUE DU 30/04/2026 ET LE 19/05/2026. - DANS LA RENAISSANCE DU LOIR ET CHER DU 01/05/2026 ET DU 22/05/2026 ; - PAR VOIE D'AFFICHAGE DE L'AVIS D'OUVERTURE DE L'ENQUETE DANS LES COMMUNE D'AGGLOPOLYS- BLOIS (PLAN D'AFFICHAGE) - EN LIGNE SUR LE SITE INTERNET DES SERVICES D'AGGLOPOLYS -BLOIS HTTPS://WWW.REGISTREDEMAT.FR/PLUI-AGGLOPOLYS/
NOMBRE D'OBSERVATIONS	49 OBSERVATIONS
EVENEMENTS PARTICULIERS	A L'ENQUETE PUBLIQUE ; COMMUNAUTE TRES ETENDUE- UN GRAND NOMBRE DE COMMUNES CONCERNEES ET PLUSIEURS SUPPORTS D'EXPRESSION POUR LES CONTRIBUTIONS . UN ENSEMBLE DIFFICILE A GERER POUR UN CE SEUL ; 6 JOURS PLEINS DE PERMANENCES .
PV DE SYNTHESE AU MO	- REMIS AU MAITRE D'OUVRAGE LE 22/06/2026
MEMOIRE EN REPONSE DU MO	REÇU PAR COURRIEL EN DATE DU 06 JUILLET 2026
DATE DE REMISE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS MOTIVEES	LE 13 JUILLET 2026

SOMMAIRE

I-QUELQUES RAPPELS :.....	5
I-1- Contexte et objet de l'enquête publique.....	5
I-2-Références juridiques et administratives:.....	5
I- MES CONCLUSIONS SUR LA FORME.	6
II-1-RELATIVEMENT A LA PROCEDURE CHOISIE	6
II-2-DE L'ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE - Chronologie de l'enquête	6
II-3- DU DOSSIER D'ENQUETE	7
II-4- DE L'INFORMATION DU PUBLIC.	7
II-5- DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC.	8
III-MES CONCLUSIONS SUR LE FOND.	8
III-1 – DES ENJEUX ET OBJECTIFS ASSIGNES AU PROJET DE MODIFICATION DU PLUi	8
III-2- LE PROJET DE MODIFICATION EN REGARD DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC	10
IV- CONCLUSIONS et AVIS.....	11

I-QUELQUES RAPPELS :

I-1- Contexte et objet de l'enquête publique.

La communauté d'agglomération de Blois dite **AGGLOPOLYS-BLOIS**, regroupe **43 communes** du département , compte **106 117 habitants** et couvre **792,2 km²** .

Située entre Tours et Orléans, elle s'étend de part et d'autre de la Loire et s'inscrit dans un territoire à forte identité paysagère, entre **Petite Beauce** et **Sologne**.

Dans le cadre de sa compétence aménagement du territoire, AGGLOPOLYS-BLOIS s'est dotée d'un **projet de territoire** structuré autour de trois axes :

- Une identité ligérienne,
- Un paysage commun valorisant patrimoine et nature,
- Un cœur d'agglomération moteur du développement.

Le **PLUi-HD**, approuvé fin 2022 et entré en vigueur en janvier 2023, constitue l'outil principal de planification urbaine à l'échelle intercommunale.

Après plusieurs mises à jour et modifications, sont apparues un certain nombre de limites pour une utilisation fluide, ainsi:

- Certains zonages inadaptés,
- Des difficultés d'instruction, et quelques imprécisions,
- Des évolutions de projets,

Ces constats ont conduit AGGLOPOLYS-BLOIS à engager la **modification n°1 du PLUi-HD** et dans ce cadre à prescrire une enquête publique conformément à la réglementation.

L' Enquête vise à informer le public sur cette modification et à recueillir ses observations.

I-2-Références juridiques et administratives:

MAITRE D'OUVRAGE

AUTORITE ORGANISATRICE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS -AGGLOPOLYS

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS - AGGLOPOLYS

DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE
ENQUÊTRICE

DECISION DU PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF
D'ORLEANS N° E26019 /45 DU 26/02/2026

DELIBERATION DU PRESIDENT
D'AGGLOPOLYS-HD
DECIDANT LA MODIFICATION DU PLUI

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 8
OCTOBRE 2024 APPROUVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
N°1 DU PLUI-HD,

AVIS D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

ARRETE N° A_AR2026AS0013P DU PRESIDENT D'AGGLOPOLYS
BLOIS DU 10/04/2026

La procédure de modification du PLUi retenue est régie par les **articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme** ;

Engagée à l'initiative du président d'AGGLOPOLYS-HD l'établissement public de coopération intercommunale qui en a établi le projet ;

la notification préalable du projet aux PPA a été faite avant l'enquête publique et les avis lorsqu'ils ont été rendus, ont été joint au dossier d'enquête publique.

I- MES CONCLUSIONS SUR LA FORME.

II-1-Relativement à la procédure choisie .

Les modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- 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 réserve foncière classée en zone à urbaniser ayant plus de 6 ans d'ancienneté,- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),
- bouleverser l'économie générale du PLUi-HD

En conséquence la procédure de modification est bien celle requise par la réglementation.

II-2-De l'organisation et déroulement de l'enquête publique - Chronologie de l'enquête .

L'organisation de l'enquête publique s'est faite dans d'excellentes conditions en collaboration avec les services d'AGGLOPOLYS en parfaite relation avec les mairies de l'agglomération. Il y a lieu de remercier ici la parfaite maîtrise la grande disponibilité de Me CARRE du service urbanisme d'AGGLOPOLYS BLOIS ; Ses excellentes relations avec les services municipaux ont permis une organisation fluide et maîtrisée.

Il en a découlé que l'enquête s'est déroulée du 18 mai 8h au 19 juin 2026 12h, conformément à l'arrêté du président, sans incident et dans d'excellentes conditions.

Cette enquête s'est en conséquence déroulée sur 33 jours de façon conforme aux dispositions réglementaires.

La chronologie de l'enquête en a été la suivante :

DATES	OBJET -ACTION
03/03/2026	Réunion de travail avec Mme CARRE AGGLOPOLYS-HD
20/04/2026	Réunion de travail avec Mme CARRE AGGLOPOLYS-HD
18/05/2026	Rencontre avec M. l'Adjoint à l'urbanisme de CHAUMONT SUR LOIRE préalablement à la permanence.
26/05/2026 9h	Rencontre avec M. SOURIAU délégué à l'urbanisme et M. M. MILLION, chargé de l'urbanisme à la mairie de SAINT GERVAIS LA FORET.
29/05/2026	Déplacement sur le site de LA BUTTE à BLOIS
03/06/2026 à 8h30	Rencontre avec Mme AUGER Maire de HERBAULT
03/06/2026 14h	Rencontre avec M.PIGNON adjoint à l'urbanisme de M. Le maire de VILLEBAROU.
09/06/2026	Rencontre avec Mme la Maire de CHEVERNY
10/06/2026	Rencontre avec M. L'adjoint de SAINT-GERVAIS-LA-FORET
19/06/2026	Rencontre avec Mme CARRE Direction urbanisme et Habitat de AGGLO POLYS -BLOIS

18 /05/2026- 9/12h	AGGLOPOLYS-BLOIS	 Permanences d'enquête
18/05/2026-14/17h	CHAUMONT SUR LOIRE	
26 /05/2026-9/12h	ST GERVAIS LA FORET	
26/05/2026-14/17h	CHEVERNY	
04/06/2026 -9/12h	HERBAULT	
04/06/2026 -14/17h	VILLEBAROU	
10/06/2026- 9/12h	ST GERVAIS LA FORET	
19/06/2026- 9/12h	AGGLOPOLYS -BLOIS	
19/06/2026 -14/17h	Récupération des registres d'enquête à partir du siège de l'EP	
22/06/2026 -	Remise du rapport de synthèse	
06/07/2026	Réception du mémoire en réponse	
13/07/2026	Remise du rapport et des conclusions	

II-3- Du dossier d'enquête

Le dossier mis à disposition du public en vue de l'enquête publique est complet et conforme au regard de la réglementation.

Bien que touffu et volumineux, Il est clair, très lisible. Les graphiques images et photos le rendent parfaitement intelligible et accessible.

Les dossiers papier mis à disposition dans les communes sièges des permanences sont parfaitement conformes au dossier dématérialisé. L'épaisseur du dossier est quelque peu impressionnante pour les non initiés, mais c'est la garantie du sérieux de l'étude et de pouvoir le rendre accessible à tous.

II-4- De l'information du public.

Les publications légales et réglementaires ont été parfaitement réglementaires et le respect des délais:

JOURNAL	Précision	Date	Pièce justificative
NRCO	Publication 1	30/04/2026	Certificat + extrait PDF journal
NRCO	Publication 2	19/05/2026	Certificat + extrait PDF journal
La Renaissance du Loir-et-Cher	Publication 1	01/05/2026	Certificat +extrait PDF journal
La Renaissance du Loir-et-Cher +	Publication 2	22/05/2026	Certificat +extrait PDF+ journal

De la même façon, les affichages: Sur les 43 communes conformément à la réglementation ainsi qu'une diffusion large des affiches .

On peut considérer que le public a pu largement prendre connaissance de l'enquête publique , s'informer sur son contenu , poser toutes questions relatives au contenu des modifications et obtenir des réponses adaptées à ses interrogations et observations

La remise d'un certificat d'affichages tant au niveau d'Agglo polys que des communes, également attestés par des certificats d'affichages.

II-5- De la participation du public.

Compte tenu de la grande étendue de la collectivité, du grand nombre des communes adhérentes et concernées,
compte tenu de l'importance de la publicité,
compte tenu de la bonne implication des élus, on aurait pu penser à une forte mobilisation des publics. Il n'en est rien.

Probablement, la faible participation tient elle à la proximité des élus avec la population, à l'attention portée par les élus à l'écoute de leurs administrés.

Et certainement, la relativement faible participation est elle tout simplement due à l'équilibre et la correcte adéquation réalisés par le PLUi.

En conséquence, et en conclusion sur la forme :

La modification du PLUi a été conduite selon une procédure adaptée ;

L'organisation de l'enquête a été fait dans les règles, elle s'est déroulée dans d'excellentes conditions et sans incidents ;

L'enquête s'est faite sur un dossier complet, répondant aux réglementation clair et facile d'accès ;

L'information relative à l'enquête a été conforme à la réglementation, suffisante, et adaptée ;

La participation du public n'a certes pas été importante, mais elle a néanmoins mobilisé un public intéressé aux évolutions de leur territoire.

En conséquence, la modification du PLUi est engagée de façon conforme.

III-MES CONCLUSIONS SUR LE FOND.

- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- 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 réserve foncière classée en zone à urbaniser ayant plus de 6 ans d'ancienneté,- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),
- bouleverser l'économie générale du PLUi-HD

III-1 – Des enjeux et objectifs assignés au projet de modification du plui

Afin de palier à quelques insuffisances,

Afin de concrétiser diverses évolutions réglementaires, graphiques et écrites du document d'urbanisme,

Le président, par sa décision d'engager la modification n°1 du PLUI le 12 juin 2025 en définit **les objectifs à atteindre** ; il s'agit :

- *mettre en œuvre des projets avancés- 1*

- effectuer des corrections limitées du zonage pour mieux s'adapter au contexte -2
- améliorer la prise en compte du risque et des enjeux environnementaux -3
- ajuster le document dans le cadre de son amélioration continue -4
- faciliter l'instruction et la lecture de certaines règles- 5

Pour apprécier de la réalisation des objectifs, on examinera successivement comment le projet de modification se définit sur chacun des points:

- 1- Le projet de modification du PLUi proposé, tant avec les mesures prises sur LA BUTTE à BLOIS ou avec les aménagements proposés sur l'OAP de la PUCE à CHEVERNY **met en œuvre les dispositions permettant la progression de projets déjà avancés . Ce sont autant de dispositions propices rendre plus vite opérationnels les projets et de répondre au besoins de création de logements** . « un minimum de 50 logts » en même temps que des aménagements de hauteur des bâtiments dans le projet de la BUTTE à BLOIS ; Avec l'ouverture à l'urbanisation (1AU) **et de 70 logements** dont 10 pour les saisonniers à CHEVERNY. A CHAUMONT SUR LOIRE avec l'extension limitée de la zone constructible ;
- 2- Le projet apporte en effet, communes par communes, selon les besoins, **les corrections de zonage** permettant de s'adapter aux contexte ,ainsi de la création une zone Uj à CHAILLES, « plus adaptée au tissu urbain existant pour une densification respectueuse du cadre de vie » ; de procéder à des modifications ponctuelles de zonage avec la création d'emplacements réservés , à SAINT DENIS SUR LOIRE , CHAUMONT, LA CHAPELLE VENDOMOISE ,CHERVERNY et VINEUIL , VILLERBON , CANDE SUR BEUVRON, SAINT FERVAIS LA FORET . La modification s'accorde avec les réflexions en cours à VILLERBON ou l'OAP a été redessinée pour s'accorder avec les réflexions en cours ; pour plus de souplesse et un aménagement progressif à CHAUMONT SUR LOIRE ou encore ajouter un espace de nature et de convivialité au sein du hameau de LA GOUTECHALIERE ; offrir l'accès via une parcelle appartenant déjà à la municipalité sur le chemin des BIGOTTIERES à VEUZAIN
C'est vrai également dans un esprit de protection du petit patrimoine et la sauvegarde de la qualité des paysages, à SAMBIN , et CHEVERNY (pour des changements de destination) , CHEVERNY (la protection de bâtiments) ;
- 3- La modification **développe une attention particulière aux problèmes environnementaux**. Il en est ainsi de la décision de délimiter un zonage spécifique autour de l'entreprise PROTER & GAMBLE en prévention des risques de fumées en cas d'incendie ; de la décision de limiter par exemple à CELETTE la constructibilité et l'imperméabilisation des sols ; de l'inscription des marres à CELETTE et CHAUMONT SUR LOIRE pour la protection des milieux
- 4- Le projet **visé à l'adaptation du document dans le cadre de son amélioration continue**
Avec des assouplissement des règles concernant le bâti repéré ; Ajout d'une mention visant à prendre en compte l'environnement et le contexte, incluant la possibilité de

déroger aux règles (clôtures) ou pour les équipements publics ; ou visant l'amélioration de la thermiques des bâtis (volets roulants, teintes ...);

- 5- Enfin, la modification , **facilite l'instruction et la lecture de certaines règles** par l'assouplissement de points ponctuels dans un effort de réécriture afin d'adapter les règles à la réalité ou encore afin de faciliter la compréhension.

III-2- Le projet de modification en regard des contributions du public .

J'ai, dans le rapport d'enquête rapporté les questions et contributions exposées au cours de l'enquête. Toutes les demandes et observations ont été transmises avec précision et exhaustivité dans un souci d'exactitude et de loyauté à AGGLOPOLYS .

- AGGLOPOLYS a apporté réponse à chacune d'entre elle dans une volonté de transparence et de pédagogie.

- La participation du public et les observations recueillies au cours de l'enquête restent assez limitées ; pas d'opposition forte ;

Outre le souci récurrent des visiteurs et des auteurs d'observations relativement à des problèmes de perte de constructibilité de parcelles familiales ou à des demandes de même type en vue de la constructibilité de parcelles,

Les contributions ont mis en évidence :

- les craintes relatives à des modifications sur les OAP : il en est ainsi pour le projet de la BUTTE à BLOIS avec des craintes relatives à la densité inscrite dans le projet ;relativement aux hauteurs de bâtiments envisagées ; au respect des protections du patrimoine ; Mais aussi des craintes relativement aux augmentations atténuées de la circulation ; aux difficultés de stationnement .

- Des crainte du même ordre sont exprimées face aux modifications apportées au projet sur CHEVERNY pour l'OAP LA PUCE .

Un certain nombre de contribution , on l'a vu, portent sur des sujets qui n'ont pas été traités dans la modification mais que les riverains voudraient voir engagés ;

Il en est ainsi pour défendre certains sites naturels ou d'intérêts écologiques locaux (ONZAIN) ou encore pour modifier les périmètre de protection d'un site historique à VALENCISSE.

Ainsi , les contributions exprimées sont relativement peu nombreuses ; mais ont exprimées des craintes et des réserves qu'il y a lieu de retenir et qui méritent d'être examinées.

en conséquence, et en conclusion sur le fond :

Le projet présenté répond aux objectifs qu'il s'est fixé ;

Le projet présente des modifications finalement assez limitées , ponctuelles qui : ne remettent pas en cause le PADD, et conserve au PLU sa cohérence globale ;

Le projet de modification du PLUi lui permettent de rester en cohérence avec les documents supra communaux ;

Le projet de modification poursuit la prise en compte prend en compte la préservation de l'environnement ; de la ressource en eau, le patrimoine culturel et architectural (volet faune/flore, la trame verte et bleue et les corridors écologiques ; les zones humides) ainsi que les risques et nuisances présents sur le territoire ;

Le projet veille à conserver au projet global sa proximité avec la réalité du contexte ; en veillant au bon déroulement des opérations , à rendre les projets opérationnels sans retard ;

Le projet s'attache à la création adaptée de logements dans le cadre de programmes certes harmonieux ;

Néanmoins, qui éveillent à diverses reprises les craintes des habitants face au développement des extensions urbaines ,ou posent des questions relativement à la qualité des patrimoines et des paysages qu'ils redessinent et méritent en conséquence une attention particulière ,

Bien que non concernés par la présente modification, certaines inquiétudes , voire mal être sont apparus au cours de l'enquête ; inquiétudes qui mériteront d'être retenues ou au moins étudiées avec attention dans l'avenir

IV- CONCLUSIONS et AVIS.

En conséquence,

Aux termes de cette enquête,

Considérant

1. Que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales et sans incidents, conformément aux prescriptions de l'arrêté d'ouverture d'enquête, des textes et des procédures réglementaires actuellement en vigueur,
2. Que le dossier soumis à enquête permettait parfaitement d'appréhender les buts poursuivis par le projet, et dans chacune des communes considérées, les modifications attendues ;
Que la « version papier » était consultable dans chacune des mairies siège d'une permanence mais également au siège de la communauté AGGLOPOLYS BLOIS aux heures d'ouverture au public ;
Que la version dématérialisée consultable sur le site d'AGGLOPOLYS BLOIS , mais aussi sur le site des communes , sur les postes informatiques mis à disposition en mairies et au siège d'AGGLOPOLYS -BLOIS ;
3. Que la publicité réglementaire, faite et relayée deux fois – avant et pendant l'enquête – dans deux journaux départementaux ainsi que par voie d'affichage en mairies et sur le territoire des communes, a été réellement effectuée, et dans des conditions réglementaires ;
4. Que la consultation démocratique du dossier a été effective dans les différentes mairies considérées.
5. Que chacun a pu s'exprimer librement en l'absence ou en présence du commissaire enquêteur,
6. Que le mémoire en réponse d'AGGLOPOLYS BLOIS, répond à la totalité des contributions déposées pendant l'enquête , que les motifs majeurs d'opposition à cette modification ont reçu réponses .
7. Considérant que

Après avoir pris connaissance du dossier ;

Vérifier que la procédure relative à l'enquête a été régulière, sur l'intégralité de son déroulement ;

Après avoir étudié les divers documents soumis à l'enquête ;

Après m'être tenue à disposition et avoir reçu le public aux dates et heures convenues par l'arrêté de M le Président d'AGGLOPOLYS-BLOIS ;

Après avoir constaté qu'aucun incident n'est survenu pendant la durée de l'enquête ;

Après avoir communiqué à AGGLOPOLYS-BLOIS mon rapport de synthèse, avoir pris connaissance des réponses apportées;

Après avoir analysé l'ensemble, questions, réponses, peser le pour et le contre ;

Compte tenu des orientations définies dans les objectifs du projet, traduites et mises en œuvre dans le projet, PADD, règlements et OAP,

Sure que l'avis des bâtiments de France sera requis une nouvelle fois, dans les phases de réalisation des projets dans ces périmètres inscrits au patrimoine mondial UNESCO et/ou intéressés par une proximité de monuments historiques , donc bénéficiant de protections rapprochées,
j'émet un

AVIS FAVORABLE

Sans réserve

au projet de modification n°1 du PLUi d'AGGLOPOLYS-BLOIS

A le 13/07/2026.

Annick DUPUY, commissaire enquêtrice.

