

RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 NOVEMBRE 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

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

Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président, préside la séance.

Présents :

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

Suppléants :

Éric JANVIER (suppléant de Catherine LE TROQUIER)

Pouvoirs :

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

Excusés :

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

Secrétaire de séance : Madame Michèle AUGÉ

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


A. Gilou

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

Rapporteur : Madame Françoise BAILLY

Rapport :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notamment, les modifications les plus notables sont :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le PADD n'a pas été modifié.

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

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

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

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

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

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

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

Ainsi,

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

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

Vu le code de l'environnement,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant l'exposé des motifs,

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

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

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

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

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

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

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

Proposition :

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- approuver le PLUi-HD d'Agglopolys, modifié pour tenir compte des avis et des résultats de l'enquête publique, tel qu'annexé dans toutes ses composantes,

- dire que les cartes communales des communes de Averdon, Champigny-en-Beauce, Coulanges, Françay, Monthou-sur-Bièvre, Santenay, Seillac, Valaire et Villefrancoeur seront abrogées dès lors que le PLUi-HD

sera exécutoire,

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

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

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

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

Liste des annexes :

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

Décision : Adopté à la majorité des votes exprimés

Pour extrait conforme,

Le Président,

Certifié acte signé

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

Christophe DEGRUELLE

La secrétaire de séance,

Certifié acte signé

Michèle AUGÉ

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