



## ENQUÊTE PUBLIQUE

\*\*\*

# MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE EN VUE DE CONSTRUIRE UNE RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE

---



**Du lundi 4 janvier 2021 - 9h00  
au vendredi 5 février 2021 - 18h00**

## CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur : Alain VAN KEYMEULEN

### Autorité organisatrice

Communauté d'Agglomération de Blois  
Agglopolys  
1, rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS

### Siège de l'enquête

Mairie de Saint-Denis-sur-Loire  
19, rue de la Loire  
41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

## SOMMAIRE

### CONCLUSIONS

**PAGES**

#### CHAPITRE 1 : GENERALITES SUR L'ENQUETE

**PAGES**

1-1 Rappel de l'objet de l'enquête	2
1-2 Mise en oeuvre et déroulement de l'enquête	2
1-3 Fondement des conclusions motivées	3

#### CHAPITRE 2 : BILAN DE L'ENQUETE

2-1 Concernant le déroulement de l'enquête	5
2-2 Concernant la documentation	5
2-3 Concernant le travail en amont de l'enquête publique	5
2-4 Concernant la participation du public	5
2 – 41 Onze contributions orales	5
2 – 42 Quatorze contributions écrites	7

#### CHAPITRE 3 : CONCLUSIONS

**16**



## **CHAPITRE 1 : GENERALITES SUR L'ENQUETE**

### **1-1 Rappel de l'objet de l'enquête**

Ainsi qu'il a été mentionné dans le rapport d'enquête qui précède, l'enquête publique a été conduite dans le cadre de la déclaration de projet n°1 présentée par la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (Loir-et-Cher) afin de réaliser la construction d'une résidence intergénérationnelle.

Une procédure de déclaration de projet a été lancée par la famille Ayguesparse afin de permettre l'implantation d'une résidence intergénérationnelle de 77 logements destinés à accueillir des séniors (30 T1, 21 T2 et 11 T3) ainsi que des familles (14 maisons individuelles T5), mais également un espace public de centralité. Elle emporte donc la mise en compatibilité du PLU de la commune.

Le projet porte sur 1,9 hectares à proximité de Blois, inséré dans le paysage entre les boisements existants et s'appuyant sur le bourg via la rue du 8 mai 1945 et le chemin de Pissevin.

Cette opération d'aménagement et de construction comprend également la création d'une salle commune (accueil, activités), d'un potager partagé et d'un nouveau concept de commerce sur 64 m<sup>2</sup>.

L'ensemble du projet aura pour objectif de réduire l'empreinte environnementale (biodiversité, gestion de l'eau, architecture bioclimatique et passive, matériaux biosourcés...). Il contribuera également à valoriser le cœur du village, répondant en cela aux objectifs et orientations d'aménagement du PADD dans les dix prochaines années.

Sans doute trop peu mis en avant, le lien intergénérationnel est un formidable levier de développement du lien social. Il vise à favoriser le contact, l'entente et la transmission de divers savoirs entre des personnes d'âges différents.

La prise de conscience de la solitude et le besoin de grand air n(ont-ils pas été vécus par l'ensemble de la population ces derniers mois ?

### **1-2 Mise en oeuvre et déroulement de l'enquête**

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif d'ORLEANS par l'ordonnance du 4 novembre 2020 (dossier n° E20000120/45).

Les permanences ont été tenues dans les locaux de la mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, conformément aux directives de l'arrêté d'ouverture de cette enquête n° AAR2020AS0072P du 27 novembre 2020.

Le dossier ainsi que le registre d'enquête publique ont été tenus à la disposition du public du lundi 5 janvier 2021 jusqu'au vendredi 4 février 2021, pendant les heures habituelles d'ouverture de la mairie.

Le dossier d'enquête a aussi été mis en ligne sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse : [www.agglopolys.fr](http://www.agglopolys.fr). Cette adresse a été mentionnée sur tous les supports d'annonces légales et d'affichage.

Outre le registre d'enquête, le public pouvait faire part de ses remarques et formuler d'éventuelles propositions :

- \* par courrier à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête à la mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE,
- \* par voie électronique à la préfecture à l'adresse : [plu-saint-denis-sur-loire@agglopolys.fr](mailto:plu-saint-denis-sur-loire@agglopolys.fr),

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions et sans aucun incident significatif.

L'intérêt du public a été relativement conséquent puisque ont été enregistrés:

- ✓ 8 remarques orales relevées lors de chaque permanence du commissaire enquêteur,
- ✓ 2 remarques écrites sur le registre d'enquête publique,
- ✓ 6 lettres,
- ✓ 2 mails .

### 1-3 Fondement des conclusions motivées

Les conclusions motivées ci-après s'appuient notamment sur :

- ◆ la loi n° 2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant les ordonnances n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- ◆ le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;
- ◆ les dispositions de l'arrêté n° AAR2020AS0072P du 27 novembre 2020, signé par le président de l'Agglopolys, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique,
- ◆ l'analyse du dossier d'enquête relatif à la demande de mise en compatibilité du PLU de la commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE,
- ◆ les termes de l'entretien du jeudi 10 décembre 2020 avec Madame Emmanuelle CARRE, chargée de mission au pôle développement territorial de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys (service urbanisme prévisionnel PLUi-HD),
- ◆ les observations écrites et orales formulées par le public,
- ◆ les avis des Personnes Publiques Associées (PPA),

- ◆ le mémoire en réponse de la Communauté de communes de Blois - Agglopolys en réaction au procès-verbal de synthèse des observations orales et écrites du public pendant l'enquête.



## **CHAPITRE 2 : BILAN DE L'ENQUÊTE**

### **2-1 Concernant le déroulement de l'enquête**

- la communication a été organisée de façon à toucher un maximum de public, notamment par la mise en place des panneaux « avis d'enquête » sur chaque axe permettant de rejoindre le site,
- les locaux mis à la disposition du commissaire enquêteur permettaient de recevoir le public dans le confort et la discrétion nécessaires,
- Madame Emmanuelle CARRE s'est toujours montrée réactive,
- le public a significativement participé à l'enquête.

### **2-2 Concernant la documentation**

- le dossier mis à la disposition du public est complet, explicite et conforme aux exigences de la réglementation ; il est suffisamment documenté,
- les documents graphiques, les figures et les tableaux sont de bonne qualité, correctement légendés et donnent une vue d'ensemble du futur site,
- la notice de présentation et l'évaluation environnementale sont d'une lecture facile et d'une compréhension aisée. Elles permettent d'appréhender toutes les caractéristiques du futur projet de résidence.

### **2-3 Concernant le travail en amont de l'enquête publique**

Les services d'Agglopolys, mandatés pour rédiger le dossier de demande de mise en compatibilité du PLU, se sont entourés d'études par des organismes sérieux afin de répondre au mieux aux exigences de la loi et des règlements en vigueur.

Les PPA ont été consultés et sont globalement favorables, tout en ayant formulé quelques recommandations précises et raisonnables.

### **2-4 Concernant la participation du public**

#### **2-41 Onze contributions orales**

- ◆ *Monsieur Dany et Madame Marie-Claire CORNILLEAU (le lundi 4 janvier 2021)* estiment que ce nouveau lotissement va détériorer l'environnement et le paysage. Ils craignent également pour la qualité des accès. A leur avis, ce projet va saccager « un beau coin verdoyant » et « encastrier des vieux sur une bande de terrain étroite ». En effet, ils estiment que le terrain est trop petit pour construire 80 maisons.

- ◆ **Mesdames Nicole HAMELIN et Sylvie BRANSON (le jeudi 14 janvier 2021)** estiment que le projet soumis à enquête s'inscrit dans le périmètre classé du château. Elles expriment aussi leurs craintes sur l'utilisation finale du chemin de Pissevin,
- ◆ **Monsieur Nicolas et Madame Martine DUBOIS (le jeudi 14 janvier 2021)** manifestent leur inquiétude quant à l'aménagement de la voirie d'accès, à ce jour totalement inadaptée au futur trafic routier engendré par la construction de ces 80 logements,
- ◆ **Monsieur Dominique CORMIER (le jeudi 14 janvier 2021)** constate que la population de cette résidence, à majorité de seniors, va sensiblement déséquilibrer la pyramide des âges de la commune au profit des personnes âgées et ainsi nuire à la dynamique du village. Il détaille son point de vue dans une lettre, reçue en mairie le vendredi 15 janvier 2021,
- ◆ **Mesdames Patricia de FERRON et Elisabeth NOULIN (le lundi 18 janvier 2021)** seront riveraines des 3 maisons qui seront construites à l'extrémité ouest du futur site (voir carte p.14 de la notice de présentation), au niveau de la rue Médicis. Ces 3 maisons, avec certainement un étage, sont orientées nord/sud et auront donc des vues sur les maisons de ces dames. Elles demandent donc de prévoir des pignons aveugles ou de changer l'orientation initiale (la maison du milieu sera alors supprimée). Elles demandent enfin que, dans le règlement, les combles de ces maisons ne soient jamais aménageables.  
Pour sa part, Madame de FERRON demande l'octroi d'un droit d'échelle pour l'entretien de son mur au 1 de la rue Médicis.  
Enfin, elles soulignent leur souhait que, dans le futur, cette résidence seniors ne devienne pas un simple lotissement en transformant les appartements qui leur sont initialement dédiés en maisons. Elles n'ont pas du tout envie que le village soit dénaturé en transformant cette résidence en lotissement.  
Madame Patricia de FERRON précise son point de vue dans un mail, reçu à l'Agglopolys, le vendredi 25 janvier 2021,
- ◆ **Madame Jacqueline FAVRON (le lundi 18 janvier 2021)** est fortement soucieuse quant au flux important de véhicules que va nécessairement engendrer ce projet qui emprunteront des voies pas toujours suffisamment larges ou non susceptibles de pouvoir être élargies,
- ◆ **Monsieur Chantal GUILLET (le lundi 18 janvier 2021)** émet l'idée de réduire le nombre de logements afin de ne pas modifier le PLU,
- ◆ **Madame Josiane GARNIER, Monsieur Jean-Claude et Madame Marie-Hélène PALUSZKA (le jeudi 28 janvier 2021)** situent leur maison respective par rapport au projet de construction. Madame Garnier quant à elle, dans la mesure où son terrain jouxte celui du projet, demande si la modification du PLU va s'appliquer à sa propriété. A priori non puisque ce changement ne concerne que les parcelles du projet stricto sensu, sans toucher aux parcelles voisines,

- ◆ **Monsieur Philippe de LA BOISSIERE et sa sœur (le vendredi 5 février 2021)** possède une parcelle (K 78) proche du site et souhaite savoir s'il est concerné : a priori non car ce terrain borde le chemin qui devrait conserver sa vocation piétonnière,
- ◆ **Monsieur Jean MANDARD (le vendredi 5 février 2021)** se renseigne sur les voies d'accès ainsi que sur le nombre et le type de maisons,
- ◆ **Monsieur Gilles AYGUEPARSSE (le vendredi 5 février 2021)**, propriétaire du terrain et initiateur du projet, m'explique les tenants et aboutissants du projet et répond à quelques-unes de mes interrogations.

## 2-42 Quatorze contributions écrites

### ➤ sur le registre d'enquête :

- ◆ **Madame Nathalie JAVENEAU (le lundi 4 janvier 2021)** exprime sur le registre sa satisfaction pour ce projet qui apportera de « la vie et des services au village »,
- ◆ **Monsieur Raymond et Madame Simone MOREAU (le jeudi 28 janvier 2021)** sont inquiets par rapport au volume important de circulation que ce projet va provoquer, tout en augmentant les nuisances dans le village. Leur crainte est de voir une partie de leur village se transformer en ZUP,

### ➤ par courriers remis à la mairie :

- ◆ **Monsieur Dominique CORMIER (le jeudi 14 janvier 2021)** trouve le projet intéressant et « correspond sans doute à un besoin de la population de l'agglomération ». Mais il émet 2 réserves :
  - ❖ la densité des constructions (60% au-dessus de la densité minimale) semble très excessive pour une commune rurale comme SAINT DENIS à l'habitat diffus . Pour lui, au final, on pourrait être confronté à un risque de « pauvreté architecturale » (ensemble compact de maisons groupées et jumelées) au sein d'une commune « au riche patrimoine »,
  - ❖ la création de cette résidence sénior va encore augmenter l'indice de vieillesse actuel de la commune (déjà supérieur à la moyenne départementale), alors que l'accueil de jeunes couples pourrait contribuer à la croissance (ou au maintien) des effectifs du groupe scolaire.
- ◆ **Monsieur et Madame Jean DUMERGUE (le mardi 26 janvier 2021)** estiment que le projet est inadapté au caractère particulier du village et à l'orientation

écologique actuelle. Ils proposent donc quelques réflexions et posent des questions :

- ❖ le projet a un but principalement financier (promotion immobilière privée), permettant de transformer des terres agricoles en des terrains constructibles,
- ❖ la commune, comme d'autres aux alentours, est victime de la fermeture des petits commerces et la désertification médicale. Cette particularité rend peu probable l'installation de commerces ou de structures de soins,
- ❖ « un inventaire floristique et faunistique, sur un cycle biologique, serait nécessaire »,
- ❖ « une évaluation du trafic automobile actuel et futur devrait être réalisée » : quelles mesures de réduction ou de compensation des nuisances sont prévues pour le voisinage ? (ex : rue du 18 juin 1945, actuellement impasse, transformée en chaussée à double sens),
- ❖ « est-il favorable de regrouper des séniors dans la commune où le potentiel d'activités sportives, associatives et culturels est quasi inexistant ? »,
- ❖ s'agira-t-il de logements en location ou en accession à la propriété ? Et à quel prix ?

♦ **Monsieur Dany et Madame Marie-Claire CORNILLEAU (le mercredi 27 janvier 2021)** expriment quelques remarques :

- ❖ le projet est situé entre le cœur du village et Macé, et non les Mées,
- ❖ les déplacements de la faune vont être arrêtés et la flore bien abîmée,
- ❖ des sentiers pédestres, traversant le terrain du projet, vont donc disparaître,
- ❖ cette résidence sera isolée du cœur du village,
- ❖ « la surface des voies et du bâti est nettement trop importante par rapport à l'emprise du projet,
- ❖ qu'en est-il des commerces ?
- ❖ pour créer un centre bourg, on ne construit pas sur un terrain boisé, isolé et sauvage servant de réserve naturelle,
- ❖ aucune précision n'est apportée sur l'assainissement,

- ❖ compte-tenu du trafic important engendré par le lotissement de la Martinière, il serait souhaitable que la nouvelle voie (chemin de Pissevin vers le projet) soit en sens unique,
  - ❖ cette parcelle est toujours très humide : que deviendront les riverains après l'enrobage de cette parcelle (inondations...) ?
  - ❖ « a qui incomberont les frais d'entretien des voiries et des réseaux ?
  - ❖ « bien que ce projet soit élaboré par un particulier, il a quand même été débattu lors d'un conseil municipal et non reporté sur le bulletin municipal ».
- ◆ **Monsieur Philippe et Madame Marie-Hélène THIBAUT (le jeudi 28 janvier 2021)** ont élaboré un dossier de 14 pages fort bien illustré et argumenté. Il en résulte que :
- ❖ l'emplacement choisi pour l'implantation de ce projet n'est pas justifié. Le SCoT exige que la politique de densification urbaine tienne compte des dents creuses ; « il n'est pas indiqué que des dents creuses doivent être créées ». Un positionnement à l'entrée du bourg, en juxtaposition du lotissement des Ouches ou sur la rue du Lierre serait plus approprié,
  - ❖ contrairement aux allégations du dossier, l'implantation de ce projet ne renforce pas le développement du bourg puisque excentrée de celui-ci,
  - ❖ ce projet constituera un îlot isolé, trop proche de l'espace naturel protégé pour ne pas avoir un impact permanent sur la flore et la faune,
  - ❖ quelle est la plus-value architecturale d'un tel site dans le périmètre protégé des bâtiments de France ?
  - ❖ comment réaliser la construction de 4 000 m<sup>2</sup> de plancher, voiries et parking sur 8 000 m<sup>2</sup> de terrain non arboré restant, en tenant compte de l'écartement de 10 m des arbres existants ?
  - ❖ quelle sera la fourchette du coût d'acquisition de ces logements ? Quelles seront les charges mensuelles ?.....
  - ❖ les équipements collectifs seront-ils réservés aux habitants du projet ?
  - ❖ le projet ne respectera pas la directive du PADD du SCoT sur la qualité environnementale puisque il sera visible autant de la rive gauche que de la rive droite de la Loire,

- ❖ avec la chute des feuilles, l'écran naturel ne protégera plus de la co-visibilité du monument historique et de la Loire,
- ❖ l'accès chemin de Pissevin est inutile (nuisances, accidentogène...) et pose des problèmes liés aux parcelles 63, 64, 69 et 587 (problème aussi avec la rue du 8 mai),
- ❖ le réseau d'évacuation des eaux pluviales sera-t-il accessible pour les riverains (rues du 8 mai, de Pissevin et Médicis) ?
- ❖ pour le parking (pas de garages individuels ?), les chiffres de dimensionnement retenus ne correspondent pas avec la réalité,
- ❖ il n'est pas précisé si les constructions destinées aux séniors comporteront un étage.

Au final, les conclusions sont les suivantes :

- le projet n'est pas adapté à la commune : ce n'est pas une population âgée qui va dynamiser le village, son école et ses associations,
- le projet donne le sentiment d'isolement géographique et relationnel,
- « ce projet urbanisé bétonné et bitumé à outrance n'est pas compatible avec l'identité de notre commune »,
- s'il n'y a pas de commerces de proximité, il n'y aura pas d'attrait pour ce lieu,
- des garages pour véhicules sont-ils prévus ?
- il serait souhaitable d'éviter la création de nouvelles voies routières, notamment chemin de Pissevin,
- la modification du PLU n'est-elle pas la porte ouverte pour étendre la zone AUe limitrophe en zone UB ?
- aucune délibération municipale, aucune information préalable du public.

◆ **Madame Sylvie BRANSON** (le jeudi 28 janvier 2021) a identifié 3 préoccupations :

- ❖ situation du projet :

- erreur sur l'implantation du projet : entre le bourg et Macé et non les Mées,
  - très éloigné du bourg, ce projet n'apportera pas le dynamisme escompté,
  - cet espace naturel devrait être protégé pour sa faune et sa proximité du Val de Loire (éviter l'impact visuel),
  - qu'en est-il des nuisances sonores que la résidence va nécessairement apporter aux riverains du chemin de Pissevin et de la rue du 8 mai ?
  - résidence haut de gamme : les habitants de la commune ne pourront investir dans des loyers onéreux,
  - la densité des logements ne correspond nullement à la vie du village,
- ❖ voiries :
- l'aménagement des voies d'accès est à la charge de la commune ou du lotisseur ?
  - la parcelle 69 ne dépasse pas les 10 mètres alors que le dossier parle de 18,6 mètres,
  - la parcelle 69 recueille des eaux pluviales : leur récupération est-elle prévue ?
  - qu'est-il prévu pour pallier les nuisances sonores et environnementales liées à une augmentation significative du trafic routier ?
- ❖ commerces :
- pourquoi des commerces à l'écart des axes de circulation et des lieux de vie des actuels villageois ?
  - les commerces seraient mieux à l'entrée du village,
- ❖ en conclusion
- aucune plus-value pour le village,
  - aucun rajeunissement de la population,

→ aucune redynamisation de la vie de la commune.

◆ **Madame Nicole HAMELIN (le jeudi 28 janvier 2021)** fait état de ses craintes :

- ❖ le coût d'acquisition de ces logements et le montant des charges de cette « résidence privée » ne seront sans doute pas à la portée financière des villageois,
- ❖ environnement bétonné et bitumé ainsi que promiscuité ne vont pas attirer les séniors,
- ❖ le pourcentage de population âgée va augmenter,
- ❖ pouvez-vous présenter un plan détaillé des constructions car les dimensions évoquées dans le dossier ne sont pas réalistes ?
- ❖ les rues avoisinantes ne sont pas du tout adaptées à une augmentation conséquente du trafic routier,
- ❖ enfin, une analyse du contexte économique et commercial a-t-elle été réalisée pour évaluer la viabilité des commerces ?

◆ **Monsieur Gilles VION, vice-président de Loir-et-Cher Nature (le samedi 30 janvier 2021)** n'a trouvé aucun écrit mentionnant la présence de la héronnière installée dans la zone N boisée en haut du coteau, en limite de l'emprise du projet. Il demande donc d'appliquer la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) pour protéger le site de reproduction de cette espèce protégée (arrêté du 29 novembre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés) ;

Il note également l'absence de mention d'une espèce botanique protégée (la tulipe des bois). Elle est présente sur le haut du coteau dans le boisement ainsi que dans la bande boisée entre la prairie et la partie cultivée et le bassin de récupération des eaux pluviales.

➤ par mail adressé à l'Agglopolys :

◆ **Madame Patricia de FERRON (le jeudi 21 janvier 2021)** apprécie le projet qui constitue, en plus d'une demande adaptée aux séniors, « une jonction nécessaire entre le centre bourg et le hameau de Macé ». Elle poursuit en évoquant son souci principal.

Habitant au 1 rue de Médicis, le mur nord de sa propriété jouxte la partie du terrain concerné par le projet. Les bâtiments sont à quelques mètres de ce mur. L'avant-projet fait apparaître 3 maisons R+1 T4 ou T5, orientées

nord/sud et donc en face de ses bâtiments. Compte-tenu de la pente du terrain (vers le sud), ces 3 maisons auront une vue plongeante sur les bâtiments ainsi que sur une grande partie du terrain.

Au final, elle demande que ces maisons soient orientées est/ouest et que leurs pignons soient aveugles.

♦ **Monsieur Luc et Madame Marie-Claude RIOLAND (le jeudi 28 janvier 2021)** ne remettent pas en cause le projet mais énumèrent des constats et posent des questions :

- ❖ aucune mesure d'atténuation ne figure dans le dossier pour les riverains des 3 voies d'accès nouvelles,
- ❖ qui aura à sa charge les frais d'aménagement et d'entretien de ces voies ?
- ❖ un flot important de camions empruntera la voirie communale (non adaptée) : qui remettra en état,
- ❖ malgré les affirmations du dossier, aucune ligne de bus régulière ne dessert la commune. Les services de bus à la demande ne suffiront pas,
- ❖ la dangerosité d'accès à la D 2152 n'est pas mentionnée, ni les infrastructures à mettre en place pour pallier les risques induits,
- ❖ aucune proposition concrète ni mention environnementale ne sont indiquées quant au mode de chauffage,
- ❖ le sujet de l'évacuation des eaux usées n'est pas évoqué,
- ❖ « l'intégration du projet dans la zone de classement du site Ménars et le Val amont de Blois, qui vise à préserver la valeur universelle exceptionnelle du bien inscrit par l'UNESCO, n'est pas mentionnée dans le document.

♦ **Monsieur Martial LELLU (le mercredi 3 février 2021)** est « assez favorable sur le fond » en précisant être « potentiellement un futur résident dans un hébergement sénior ». Mais il s'interroge sur :

- ❖ un si grand nombre de logements sur un terrain pas très large et en zone humide, à faible distance d'un bois privant le site de l'ensoleillement sud, avec une voie centrale d'une largeur insuffisante et avec un manque de stationnement,

- ❖ les plans de masse et l'implantation des constructions sans cotations,
- ❖ 200 résidents sur 4 000 m<sup>2</sup> de plancher et 19 hectares, avec un certain nombre d'intervenants en plus,
- ❖ le bien vivre, l'architecture, la circulation et son stationnement, les services rendus, l'attractivité.

◆ **Monsieur et Madame François DOLLEANS (le jeudi 4 février 2021)** ne remettent pas en cause le projet mais expriment quelques craintes :

- ❖ enjeux démographiques et urbains : les 77 logements prévus vont augmenter la population de la commune d'environ 20 à 25%, « créant une concentration de population significative ». Les accès à la commune vont augmenter ainsi que le croisement de véhicules sur des chaussées étroites,
- ❖ risques naturels et environnementaux majeurs : aucun mur de soutènement ne protège le terrain d'un risque d'affaissement et d'éboulement,
- ❖ implications sur la vie et le patrimoine de la commune : pour La Malouinière (ancienne demeure du peintre Bernard Lorjou, le mur de soutènement au sud et le mur de pierres ancien (qui délimite la propriété à l'ouest) ne risquent-ils pas d'être fragilisés par des travaux d'une telle ampleur ? Les nouvelles constructions auront-elles des murs aveugles afin d'éviter toute vue sur les terrains privés ?

Le projet mentionne la construction d'autres bâtiments à d'autres usages que l'habitation : risques de bruits, d'attroupements, de rassemblements nocturnes ?

« Un calendrier prévisionnel précis de construction et de vente a-t-il été soigneusement élaboré pour éviter les risques de logements vacants ?

Au final, la crainte est que ce projet risque d'entraîner une « dégradation des conditions de vie » dans le village.

◆ **Monsieur et Madame Antoine LONGUE (le vendredi 5 février 2021)** sont opposés à la mise en compatibilité du PLU :

- ❖ la zone historique du village a bénéficié des investissements des divers propriétaires pour rénover leur maison. Leur crainte concerne l'augmentation de la circulation automobile dans des rues étroites et son corollaire le bruit engendré,
- ❖ étonnement de proposer des constructions nouvelles à côté du château,
- ❖ étonnement de proposer l'implantation de commerce alors qu'aucun n'a survécu,
- ❖ ils comptent donc sur le maire pour s'opposer à ce projet qui nuit à l'environnement (« détruire un coin de nature sauvage ») et au respect architectural afin de sauvegarder « cet espace de verdure et d'unité des vieilles bâtisses toutes proches ».

Au final, la population a répondu conséquemment à ce nécessaire élan de communication et de concertation qu'offre l'enquête publique.



## **CHAPITRE 3 : CONCLUSIONS**

Les conclusions de ce rapport s'appuient sur :

- l'analyse complète des informations contenues dans le dossier d'enquête, les avis des PPA et les remarques tant écrites qu'orales des particuliers,
- l'entretien avec Madame Emmanuelle CARRE, chargée de mission au pôle développement territorial de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglomération (service urbanisme prévisionnel PLUi-HD),
- la visite du site le lundi 4 janvier 2021,
- l'étude du mémoire en réponse aux observations mentionnées dans le procès-verbal de synthèse,

Etant donné que :

- **l'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté communautaire du 27 novembre 2020,**
- **le dossier est correctement élaboré ; il est de qualité suffisante et permet de rendre compte des justifications du projet et de ses impacts potentiels sur les composantes environnementales qu'il est susceptible d'affecter,**
- **la publicité légale a bien été respectée et donc le public a eu toute possibilité de s'informer et de s'exprimer librement,**
- **le projet respecte les exigences légales et réglementaires,**
- **ces parcelles prévues en urbanisation permettent de :**
  - ❖ **répondre au manque de résidences seniors dans l'agglomération blésoise,**
  - ❖ **accueillir une mixité fonctionnelle comprenant de l'hébergement spécifique pour répondre aux besoins des personnes âgées, un équipement collectif ou des services avec l'accueil d'une clientèle et des activités économiques,**
  - ❖ **s'intégrer au village par un environnement progressivement bâti, de façon plus dense dans le**

**centre bourg vers une densité moindre en limite séparative,**

**❖ répondre au PLU dont « le projet communal est axé sur le développement résidentiel afin de participer à la construction d'un équilibre démographique à l'échelle de l'agglomération »,**

**➤ ce lieu est exceptionnel car :**

**❖ il n'est pas situé dans le PPRI de la Loire qu'il domine et n'est pas lié aux risques de remontée des nappes,**

**❖ il est en dehors des zones de bruit,**

**❖ son charme est particulier par sa vision de la Loire, tout en restant discret à travers les fenêtres d'un bois qui les protège mutuellement,**

**❖ il lui confère une facilité pour les trajets car situé à proximité des zones de commerce de La Chaussée, des cinémas, du pôle santé de Blois-La Chaussée,**

**❖ il est à proximité des équipements publics (mairie, salle des associations, salle des fêtes, école) dans un rayon de 250 mètres, favorisant ainsi la mobilité douce,**

**❖ il n'enclave pas de terres ni agricoles, ni à construire dans sa continuité,**

**➤ les enjeux du SCoT seront préservés par le respect du paysage culturel, la qualité paysagère du projet et la continuité de l'identité paysagère du bâti local des constructions projetées,**

**➤ la recherche de la performance énergétique se traduira par l'optimisation de la consommation énergétique afin de limiter l'impact de celui-ci pour atteindre un niveau énergétique vertueux en conformité avec les normes actuelles,**

- **les bâtiments seront biosourcés tout en développant une architecture bioclimatique et passive,**
- **le projet sera traité afin de garantir une infiltration rapide des eaux pluviales dans le sol,**
- **ces logements seront adaptés, sécurisés et destinés aux personnes autonomes et semi-autonomes, créant ainsi une éventuelle transition progressive vers l'EHPAD,**
- **la mise en compatibilité du PLU permet de réaffecter 1,9 hectares à urbaniser sans augmentation de la consommation d'espace ni atteinte aux éléments naturels déjà protégés, notamment avec la conservation d'espaces de pleine terre, valorisés par des aménagements de culture de vergers paysagers et jardins densifiant la végétation par rapport à l'existant,**
- **il n'y a aucune incidence notable, directe ou indirecte, sur le périmètre de la zone Natura 2000 situé à proximité,**
- **concernant les enjeux d'habitats naturels (faune et flore), ils sont considérés comme forts sur les zones boisées (classées « zone naturelle » et « espace boisé classé ») présentes sur l'emprise parcellaire,**
- **l'évaluation environnementale a permis de :**
  - ❖ **intégrer dans l'OAP des orientations et éléments de sensibilisation visant à limiter la fragmentation des milieux naturels liée à cette opération d'aménagement,**
  - ❖ **atteindre la densité minimale du SCoT (30 logements à l'hectare), ce qui permet donc d'une part d'optimiser l'utilisation du foncier et d'autre part de répondre aux enjeux de rééquilibrage de la production de logements sur le cœur d'agglomération,**
  - ❖ **limiter l'impact sur les co-visibilités du Val de Loire,**

❖ **promouvoir l'usage de matériaux perméables pour les parkings, stationnements et accès des véhicules afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales,**

➤ **concernant l'alimentation en eau potable, la commune fait partie d'un secteur disposant de forts excédents en ressources, lui permettant d'envisager l'évolution de la consommation avec sérénité,**

**J'émet donc un**

**AVIS FAVORABLE**

**en soulignant les avancées notables consenties par la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys afin de répondre au mieux aux interrogations nombreuses et aux propositions réalistes des diverses personnes qui se sont exprimées sur ce dossier.**

A BLOIS, le 1<sup>er</sup> mars 2021

Alain VAN KEYMEULEN  
Commissaire enquêteur

