



## 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**

## RAPPORT D'ENQUÊTE 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

**La première partie constitue le rapport du commissaire enquêteur.**

**Elle sera suivie, dans un document distinct, d'une seconde partie qui présentera les conclusions du commissaire enquêteur et fera part de son avis sur la demande d'autorisation environnementale en vue d'exploiter une carrière de sables et de graviers.**

## **SOMMAIRE GENERAL**

### **RAPPORT D'ENQUETE**

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

<b>1 – 1</b> Objet de l'enquête	<b>6</b>
<b>1 – 2</b> Cadre juridique et réglementaire de l'enquête	<b>7</b>
<b>1 – 3</b> Nature et caractéristiques du projet	<b>8</b>
<b>1 - 31</b> Nature de la déclaration de projet	<b>8</b>
<b>1 - 32</b> Compatibilité avec les documents administratifs principaux et opposables	<b>9</b>
<b>1 - 33</b> Evolution du PLU	<b>10</b>
<b>1 - 34</b> Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement	<b>11</b>
<b>1 – 4</b> Composition du dossier d'enquête	<b>12</b>

#### **CHAPITRE 2 : ORGANISATION DE L'ENQUETE**

<b>2 – 1</b> Désignation du commissaire enquêteur	<b>13</b>
<b>2 – 2</b> Modalités de l'enquête	<b>13</b>
<b>2 - 21</b> Organisation des permanences	<b>13</b>
<b>2 - 22</b> Transmission du dossier	<b>13</b>
<b>2 - 23</b> Contacts préalables et visites du public au cours de l'enquête	<b>13</b>
<b>2 - 24</b> Visite des lieux	<b>15</b>
<b>2 – 25</b> Méthodologie	<b>16</b>

## **CHAPITRE 3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

<b>3 – 1 Phase préalable à l'enquête</b>	<b>17</b>
<b>3 - 11 Publicité</b>	<b>17</b>
<b>3 - 12 Ouverture du registre</b>	<b>17</b>
<b>3 – 2 Phase d'enquête</b>	<b>18</b>
<b>3 - 21 Consultation du dossier et observations/propositions du public</b>	<b>18</b>
<b>3 - 22 Permanences du commissaire enquêteur</b>	<b>18</b>
<b>3 - 23 Incidents / Climat de l'enquête</b>	<b>18</b>
<b>3 – 3 Phase postérieure à l'enquête</b>	<b>19</b>
<b>3 - 31 Clôture de l'enquête</b>	<b>19</b>
<b>3 - 32 Remise du procès-verbal de synthèse des observations</b>	<b>19</b>
<b>3 - 33 Réception du mémoire en réponse de la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys</b>	<b>19</b>
<b>3 - 34 Décompte des observations du public</b>	<b>19</b>

## **CHAPITRE 4 : ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET**

<b>4 – 1 Examen des différents avis émis par les services associés</b>	<b>22</b>
<b>4 – 2 Analyse des observations du public et mémoire en réponse avec avis du commissaire enquêteur</b>	<b>24</b>
<b>4 – 21 Procès-verbal de synthèse des observations du public</b>	<b>25</b>
<b>4 – 22 Mémoire en réponse de la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys</b>	<b>38</b>
<b>4 – 221 Programme, densité et composition urbaine</b>	<b>38</b>
<b>4 – 222 Vieillessement de la population</b>	<b>39</b>
<b>4 – 223 Choix du site</b>	<b>40</b>
<b>4 – 224 Commerce</b>	<b>41</b>

<b>4 – 225 Chemins de randonnée</b>	<b>41</b>
<b>4 – 226 Accès, voirie, circulation dans le village, stationnement et mobilités</b>	<b>41</b>
<b>4 – 227 Eaux usées</b>	<b>43</b>
<b>4 – 228 Pluvial, ruissellement</b>	<b>43</b>
<b>4 – 229 Faune, flore et paysage</b>	<b>43</b>
<b>4 – 230 Partage de la résidence et projet social</b>	<b>44</b>
<b>4 – 231 Stade du projet, planning et communication</b>	<b>45</b>
<b>4 – 232 Propriétés voisines</b>	<b>45</b>
<b>4 – 233 Risques</b>	<b>47</b>
<b>4 – 234 Energie</b>	<b>47</b>



## **CONCLUSIONS**

<b><u>CHAPITRE 1 : GENERALITES SUR L'ENQUETE</u></b>	<b>PAGES</b>
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
<b><u>CHAPITRE 2 : BILAN DE L'ENQUETE</u></b>	
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
<b><u>CHAPITRE 3 : CONCLUSIONS</u></b>	<b>16</b>





## 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**

## RAPPORT

## 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

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

### **1 – 1 Objet de l'enquête**

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération projetée. La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation du projet.

Depuis décembre 2015, dans le cadre du transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », la Communauté d'agglomération Blois-Agglopolys a en charge le pilotage et l'élaboration des procédures d'évolution des documents de planification, en concertation avec les élus des communes.

Le projet immobilier a vocation à créer un ensemble de 80 logements, destinés à accueillir des familles (T5) et des séniors (du T1 bis au T3), mais aussi un espace public de centralité en recréant une placette et des bâtiments destinés à accueillir des services et/ou commerces sur la commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE. Ce projet, aujourd'hui, n'est pas autorisé en zone UE du PLU (zone urbaine recevant principalement des constructions à vocation économique). Il nécessite la conduite d'une procédure de déclaration de projet, au titre de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme.

L'emprise foncière concernée par la déclaration de projet est classée :

- \* en partie en zone AUe qui est un secteur affecté préférentiellement aux équipements d'intérêt public ou services ouverts au public,
- \* en partie en zone N mais cette zone n'est pas impactée par le projet et reste donc classée en N,
- \* en partie en Espace Boisé Classé ; l'EBC n'est pas impactée par le projet et est préservé.

Suite à l'avis favorable du Comité de Pilotage Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Déplacement (PLUi HD), en date du 9 septembre 2019, Agglopolys a prescrit, par délibération du 6 février 2020, une procédure de mise en compatibilité du PLU de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, dans le cadre d'une déclaration de projet d'intérêt général. Cette procédure doit permettre de faire évoluer le document et réaliser le projet.

Le PLU de la commune a été approuvé par le conseil municipal le 28 février 2008, modifié le 28 juin 2011, puis mis à jour par délibération du conseil communautaire le 31 mars 2017. Cette mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration de projet d'intérêt général, est la première depuis l'approbation du PLU en vigueur.

Dans un contexte démographique marqué par le vieillissement de la population, il est essentiel de développer des logements adaptés, favorisant le bien vieillir, afin d'éviter l'isolement de nos séniors.

## 1 - 2 Cadre juridique et réglementaire de l'enquête

L'objet de l'enquête publique est d'informer le public, la population et les citoyens sur les incidences du projet sur l'environnement et sur les dispositions prises par le pétitionnaire au titre des mesures compensatoires afin que ces citoyens puissent en prendre connaissance et éventuellement émettre des observations.

Le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme encadrent juridiquement l'enquête publique et les principaux articles et les règles détaillées par ces articles.

De plus, les textes légaux ou réglementaires essentiels (lois, décrets, directives, arrêtés) applicables au projet en matière d'urbanisme et de protection de l'environnement, pris en compte dans le dossier d'enquête publique relatif à la demande exprimée par le pétitionnaire, sont les suivants :

- articles L 153-52 à 59, R 153-13 à 17, L 300-6 et L 153-54 à 59 du Code de l'Urbanisme,
- articles L 121-17-1, L 121-18, L 126-1, R 121-25, R 122-17 et 18 du Code de l'Environnement,
- articles L 104-1 à 104-8 et R 104-1 à 14 du Code de l'Urbanisme pour la seule évaluation environnementale,
- loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 sur l'orientation et la programmation pour la ville et la rénovation urbaine,
- circulaire 2003-76 du 17 décembre 2003,
- loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et son décret d'application n° 210-304 du 22 mars 2010,
- loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,
- décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU,
- 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.

## **1 – 3 Nature et caractéristiques du projet**

### **1-31 Nature de la déclaration de projet**

Une procédure de déclaration de projet a été lancée par la famille AYGUESPARSSE afin de permettre l'implantation d'une résidence intergénérationnelle, d'une capacité de 77 logements, destinée à accueillir des familles (maisons T5) et des séniors (T1 bis à T3), mais aussi un espace de centralité. Cette procédure emporte la mise en compatibilité du PLU de la commune.

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.

L'ensemble des constructions aura pour objectif de réduire l'empreinte environnementale (biodiversité, gestion de l'eau, architecture bioclimatique et passive, matériaux bio-sourcés...).

Ce projet, optimisant un nouvel espace, valorisera le cœur du village pour répondre aux objectifs et orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans les dix prochaines années.

Le projet se situe sur la commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, qui dépend d'Agglopolys (communauté d'agglomération de BLOIS), territoire composé de 43 communes, dont 7 représentant le cœur d'agglomération, comprenant SAINT-DENIS-SUR-LOIRE. Forte de plus de 100 000 habitants, Agglopolys dessine un territoire attractif pour tous où l'environnement, la cohésion sociale, le développement économique et l'accès aux loisirs pour tous sont au cœur des priorités.

La possibilité de concevoir un quartier à connotation résidentielle offre un filtre avec l'espace naturel protégé. Il créera ainsi une nouvelle polarité structurante pour le village, respectueuse de l'environnement et de la nature. Il offre l'avantage de dominer la Loire et sa plaine alluvionnaire qui lui garantissent une nature préservée.

Le site retenu doit pouvoir accueillir un programme d'envergure avec plus de 4 000 m<sup>2</sup> répartis entre :

- ◆ 77 unités d'hébergement intergénérationnel : 62 appartements réservés aux séniors (T1, T2, T3), 14 maisons pour les familles (T5) et 1 logement pour le service,
- ◆ une salle commune,
- ◆ un espace public,
- ◆ des commerces et services de proximité destinés à accueillir des activités économiques.

Ce terrain, qui n'a jamais été propice pour l'agriculture, jouxte l'ancienne station hydrominérale, lieu de bien-être autrefois reconnu.

L'assiette du projet porte sur 1,9 hectare, insérée 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. Elle comprend les parcelles cadastrées 62, 63, 69 et une partie de la parcelle 61.

## 1-32 Compatibilité avec les documents administratifs principaux et opposables

- respect du contexte du Val de Loire UNESCO, indiqué dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (**SRADDET**) : ce document encourage les démarches innovantes en matière de production de logements et e développement de nouvelles formes d'habitat, notamment l'habitat intergénérationnel. La densité des opérations et leur exemplarité environnementale sont recherchées. Tout comme le précise ce schéma, le projet va renforcer le centre bourg ainsi que son attractivité, tout en limitant l'étalement urbain et en préservant les richesses patrimoniales, naturelles et bâties,
- respect des enjeux du Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**) :
  - cet espace très privilégié est situé en front de coteau. L'opération s'inscrit dans la topographie du site, ce qui permet de tirer parti de la déclivité naturelle en permettant l'aménagement des R+1+combles (hauteur maximum de 6 mètres sous la gouttière),
  - les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité seront préservés et même restaurés afin de garantir un réseau écologique fonctionnel de trame verte et bleue,
  - les coteaux seront préservés puisque le projet ne compromettra pas l'identité du site (les co-visibilités trop fortes seront évitées),
- respect d'un des enjeux du Programme Local d'Habitat (**PLH**) au Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (**PLUi-HD**) : « La commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE fait partie du cœur d'agglomération où la production de logements est attendue pour rééquilibrer le territoire et limiter les déplacements. »,
- respect du Plan Climat, Air, Energie Territorial d'Agglopolys (**PCAET**) sur les logements: réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre et de 15% des consommations énergétiques,
- respect du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne 2016-2021 (**SDAGE**) dans les règles d'emprise au sol afin de limiter l'imperméabilisation des sols ainsi que dans la notion de matériaux perméables dans la traitement des surfaces,

- respect du Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux de la nappe de Beauce et milieux associés(SAGE) dans les mêmes termes que pour le SDAGE,
- respect de la réglementation thermique RT 2012,
- s'approcher du référentiel du label Bâtiment à Energie Positive et Réduction Carbone (BEPOS Effinergie 2017),

## 1-33 Evolution du PLU

- ❖ évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : il s'agit d'ajouter la question du logement des personnes âgées, permettant de prendre en compte le vieillissement de la population constaté ces dernières années sur la commune,
- ❖ évolution du règlement écrit : il s'agit de modifier le règlement écrit et graphique en créant un sous-secteur 1Aur, reprenant la trame réglementaire du sous-secteur 1AU où :
  - la destination habitation est autorisée, dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur plus de 3 lots, avec notamment un schéma général d'organisation du secteur,
  - les règles d'implantation des constructions font référence au plan de composition de l'opération et au schéma d'organisation de la zone,
  - l'aspect extérieur des constructions et la gestion des espaces libres et plantations sont encadrés afin de favoriser une bonne intégration des nouveaux quartiers d'habitat dans le paysage,
  - il ne sera pas imposé la réalisation de logements aidés,
  - dans une bande de 10 mètres en fond de parcelle, jouxtant la zone N, les constructions principales ne seront pas autorisées,
  - le niveau des rez-de-chaussée sera légèrement relevé afin d'insérer plus harmonieusement les futures constructions dans la pente,
  - les constructions implantées en retrait devront comporter une bande paysagère privative en bordure de voie,
- ❖ création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : ce document définit les principes généraux d'organisation du futur quartier :
  - desserte des futures constructions par une voie parallèle au chemin de Pissevin, sans cul de sac,
  - intégration de petits espaces publics (place ou placette...),
  - préservation de la lisière du boisement de la zone N,

- en cas d'implantation de services et de commerces, localisation à privilégier à l'est du secteur, plus proche du village ancien,
- définition de la forme urbaine : maisons groupées ou jumelées, performance énergétique des constructions, densité de 30 logements par hectare.

## 1 – 34 Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

- Biodiversité et milieux naturels : le secteur AUe/ 1 Aur, située à 200 mètres du val de Loire, joue un rôle dans un ensemble de corridors écologiques et d'habitats de type pelouse calcicoles (sol calcaire) et prairies mésophiles (température modérée) entre la Loire et l'autoroute. Un ensemble de boisements protégés au PLU encadre les prairies et pelouses.
- Consommation d'espace : la zone AUe de 4,4 hectares, aujourd'hui non cultivée, est non urbanisée mais prévue pour l'être en vue de l'accueil d'équipements. La réaffectation des surfaces à urbaniser se traduira par une absence de consommation d'espace et par une absence d'atteinte aux éléments naturels déjà protégés,
- Paysage et patrimoine : du fait de la présence des boisements, classés EBC, du coteau, protégés au PLU, le bourg et la future urbanisation sont invisibles depuis le bord de Loire,
- Ressources en eau : les objectifs sont de limiter le ruissellement des eaux pluviales et d'assurer la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel,
- Energie : la réalisation de ce projet va opportunément permettre la mise en œuvre d'une production d'énergie renouvelable intégrée aux constructions ainsi que la mise en œuvre des qualités énergétiques et thermiques du bâti,
- Déplacement et transport : cette résidence bénéficiera de transports scolaires à proximité et développera les mobilités douces,
- Conséquences éventuelles sur la protection des zones Natura 2000 : le nouveau secteur 1Aur est situé A PROXIMITE des sites Natura 2000 suivants :
  - ✓ Vallée de la Loire de MOSNES à TAVERS (directive habitat),
  - ✓ Vallée de la Loire du Loir-et-Cher (directive oiseaux),
  - ✓ Petite Beauce (directive oiseaux).

Le projet engendrera la destruction du milieu par changement de l'occupation du sol. Mais des mesures d'évitement et de réduction des impacts sont prises :

- préserver la lisière avec la zone N,
- imposer l'implantation d'arbres isolés, d'espaces ou de couvertures vertes, créant ainsi des espaces de nature relais,
- limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser la présence d'insectes.

Au final, ce projet représente une opportunité d'optimisation du foncier tout en préservant les espaces naturels.

## 1 - 4 Composition du dossier d'enquête

Ce dossier est constitué en application du Code de l'Environnement et comprend les éléments suivants :

- ◆ notice de présentation :
  - généralités sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU,
  - présentation du projet et de l'intérêt général :
    - ~ préambule et choix de la procédure,
    - ~ projet et justification de son caractère d'intérêt général (choix du site, accessibilité et voirie, politique du logement adaptée aux besoins et face aux nouveaux enjeux territoriaux.....),
  - mise en compatibilité du PLU avec le projet,
  - évaluation environnementale des évolutions portées sur le PLU :
    - ~ description et contexte du projet,
    - ~ synthèse de l'état initial de l'environnement,
    - ~ analyse des incidences du projet sur l'environnement et présentation des mesures,
    - ~ incidence sur le réseau Natura 2000,
    - ~ mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation (ERC) des impacts,
    - ~ justification du choix retenu,
    - ~ indicateur de suivi,
    - ~ articulation avec les documents cadres,
    - ~ résumé non technique,
    - ~ méthode de réalisation de l'évaluation environnementale,
  - annexes
- ◆ pièces administratives,
- ◆ examen conjoint et avis, notamment celui de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), traités au §4-1 du chapitre 4.



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

### **2 - 1 Désignation du commissaire enquêteur**

La désignation du commissaire enquêteur a été prononcée par l'ordonnance n° E 20000120/45 de Monsieur le Président du Tribunal administratif d'ORLEANS en date du 4 novembre 2020. Cette décision a été confirmée par l'arrêté n° AAR2020AS0072P du 27 novembre 2020, signé par Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Blois.

### **2 – 2 Modalités de l'enquête**

#### **2 – 21 Organisation des permanences**

Le mardi 17 novembre 2020, un premier contact téléphonique a été pris avec Madame Emmanuelle CARRE, chargée de mission au pôle développement territorial de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys (service urbanisme prévisionnel PLUi-HD) afin de détailler les modalités pratiques liées à la présente enquête.

Nous en avons notamment profité pour fixer les permanences comme suit :

- lundi 4 janvier 2021, de 9h00 à 12h00,
- jeudi 14 janvier 2021, de 9h00 à 12h00,
- lundi 18 janvier 2021, de 14h00 à 17h00,
- jeudi 28 janvier 2021, de 9h00 à 12h00,
- vendredi 5 février 2021, de 15h00 à 18h00 (fin de l'enquête).

#### **2 – 22 Transmission du dossier**

J'ai reçu les divers documents liés à cette enquête (dossier papier) le jeudi 10 décembre 2021, lors de la réunion dans les locaux d'Agglopolys avec Madame Emmanuelle CARRE.

#### **2 – 23 Contact préalable et visites du public au cours de l'enquête**

- le lundi 4 janvier 2021 (1° permanence) :
  - ◆ avant la 1° permanence, je me rends sur le site et emprunte les divers accès possibles,
  - ◆ Madame Nathalie JAVENEAU écrit sur le registre sa satisfaction pour ce projet qui apportera de « la vie et des services au village »,

- ◆ *Monsieur Dany et Madame Marie-Claire CORNILLEAU* 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 « encastrent des vieux sur une bande de terrain étroite ». En effet, ils estiment que le terrain est trop petit pour construire 80 maisons. Ils me quittent en me précisant qu'ils m'adresseront un courrier plus détaillé avant la fin du délai de l'enquête,

- le jeudi 14 janvier 2021 (2° permanence) :

- ◆ *Mesdames Nicole HAMELIN et Sylvie BRANSON* 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* 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* 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,

- le lundi 18 janvier 2021 (3° permanence) :

- ◆ *Mesdames Patricia de FERRON et Elisabeth NOULIN* 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 Jacqueline FAVRON* 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* émet l'idée de réduire le nombre de logements afin de ne pas modifier le PLU,
- le jeudi 28 janvier 2021 (4° permanence) :
- ◆ *Monsieur Raymond et Madame Simone MOREAU* expriment sur le registre leurs inquiétudes 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,
  - ◆ *Monsieur Jean-Claude et Madame Anne-Marie PALUSZKA accompagnant Madame Josiane GARNIER* cherchent si la maison de cette dernière est proche du site et si les terrains environnants le futur site vont changer de dénomination,
- le vendredi 5 février 2021 (5° et dernière permanence) :
- ◆ *Monsieur Philippe de LA BOISSIERE, accompagné de sa sœur*, 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* se renseigne sur les voies d'accès ainsi que sur le nombre et le type de maisons,
  - ◆ *Monsieur Gilles AYGUEPARSSE*, propriétaire du terrain et initiateur du projet, m'explique les tenants et aboutissants du projet et répond à quelques-unes de mes interrogations,
  - ◆ *Monsieur Georges MICHEL* vient simplement lire quelques articles du dossier,
  - ◆ *Madame DOLEANS* vient s'assurer que le mail, envoyé hier par son mari et elle, est bien joint au registre d'enquête et consulte les remarques écrites sur ce dernier.

## 2– 24 Visite des lieux

Elle a été effectuée le lundi 4 janvier 2021, avant ma 1° permanence, afin de mieux percevoir l'espace retenu pour la réalisation de ce projet et voir chacun des chemins d'accès actuels au terrain. J'ai également vérifier la pertinence de l'emplacement des panneaux d'affichage de l'avis d'enquête publique,

## **2 – 25 Méthodologie**

Madame Emmanuelle CARRE, chargée de mission au pôle développement territorial de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys (service urbanisme prévisionnel PLUi-HD) est la personne désignée plus particulièrement pour le suivi de l'enquête publique au niveau d'Agglopolys et correspondante naturelle du commissaire enquêteur. Elle est chargée également de répondre aux questions du public, comme prévu dans l'arrêté de la Communauté d'agglomération.



## **CHAPITRE 3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **3 – 1 Phase préalable à l'enquête**

#### **3 – 11 Publicité**

##### **A) Presse**

Un avis, informant le public et faisant connaître l'ouverture de l'enquête, a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci dans deux éditions de deux journaux locaux, diffusés dans le département, avec rappel dans les huit jours après l'ouverture de l'enquête :

- la Nouvelle République dans ses éditions du lundi 14 décembre 2020 et du lundi 4 janvier 2021,

- la Renaissance du Loir-et-Cher dans ses éditions du vendredi 18 décembre 2020 et du vendredi 8 janvier 2021.

##### **B) Affichage**

Conformément à l'article 8 de l'arrêté communautaire, l'avis d'enquête a été affiché au siège de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys et sur les 5 panneaux d'affichage municipal de la mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, ainsi que chemin de Pissevin, rue Médicis et rue du 8 mai 1945.

##### **C) Site internet**

L'avis d'enquête, ainsi que l'ensemble du dossier, a été aussi publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération [www.agglopolys.fr](http://www.agglopolys.fr)

Aucun registre électronique n'a été activé mais les administrés pouvaient adresser leurs remarques à Madame Emmanuelle CARRE, soit par téléphone soit sur son site [emmanuelle.carre@agglopolys.fr](mailto:emmanuelle.carre@agglopolys.fr).

#### **3 – 12 Ouverture du registre**

Le dossier de consultation et le registre d'enquête ont été paraphés et signés par le commissaire enquêteur au début de la 1<sup>o</sup> permanence, soit le lundi 4 janvier 2021.

## **3– 2 Phase d'enquête**

### **3– 21 Consultation du dossier et observations / propositions du public**

Le dossier ainsi que le registre d'enquête publique ont été tenus à la disposition du public du lundi 4 janvier 2021 au vendredi 5 février 2021, en dehors des permanences du commissaire enquêteur et 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 –Agglopolys. Cette adresse a été mentionnée sur tous les supports d'annonces légales et d'affichage.

Le public, outre le registre d'enquête et les rencontres avec le commissaire enquêteur lors de ses 5 permanences, pouvait faire part de ses remarques et formuler d'éventuelles propositions par courrier à l'attention du commissaire enquêteur auprès à la mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE.

### **3 – 22 Permanences du commissaire enquêteur**

Le planning des permanences figure au § 2-21 ci-dessus (organisation des permanences).

Pour ce qui est des conditions de consultation, tout a été mis en œuvre conformément à la loi pour la réception du public et la consultation du dossier.

La salle de réunion du conseil municipal a été mise à ma disposition à chacune de mes permanences.

### **3 – 23 Incidents / Climat de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions et sans aucun incident. L'intérêt du public a été relativement conséquent puisque qu'une trentaine de personnes se sont exprimées tant par oral que par écrit.

L'enquête s'est déroulée tout à fait normalement et sereinement, dans un climat convivial avec mes divers interlocuteurs.

Les secrétaires de mairie m'ont fort bien accueilli et ont répondu volontiers à mes demandes.

## **3 – 3 Phase postérieure à l'enquête**

### **3 – 31 Clôture de l'enquête**

A l'expiration du délai, le registre d'enquête publique a été clos le vendredi 5 février 2021 par mes soins.

Ce registre et le dossier complet ont été emmenés par le commissaire enquêteur à l'issue de la dernière permanence clôturant l'enquête publique.

### **3 – 32 Remise du procès verbal de synthèse des observations**

Ce document, doublé d'une version numérique, a été remis à Madame Emmanuelle CARRE le mercredi 10 février 2021. Nous en avons profité pour échanger sur les différentes observations, parvenues dans les délais, afin que le pétitionnaire puisse comprendre au mieux les remarques et sujétions formulées tout au long de l'enquête publique.

### **3 – 33 Réception du mémoire en réponse de la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys**

Le mémoire en réponse est arrivé par internet, le vendredi 19 février 2021. La version papier, envoyée en recommandé avec accusé de réception, est parvenue le mardi 23 février 2021.

Il a été constaté que cette réponse était précise et détaillée ; elle apportait des arguments précis aux demandes des particuliers.

### **3 – 34 Décompte des observations du public**

Au final, 11 remarques ont été formulées par oral et 2 observations ont été formulées sur le registre d'enquête. A ce bilan, il convient d'ajouter 7 lettres et 5 mails, arrivés en mairie :

✓ par oral :

- Monsieur Dany et Madame Marie-Claire CORNILLEAU le lundi 4 janvier 2021,
- Mesdames Nicole HAMELIN et Sylvie BRANSON le jeudi 14 janvier 2021,
- Monsieur Nicolas et Madame Martine DUBOIS le jeudi 14 janvier 2021,
- Monsieur Dominique CORMIER le jeudi 14 janvier 2021,
- Mesdames Patricia de FERRON et Elisabeth NOULIN le lundi 18 janvier 2021,

- Madame Jacqueline FAVRON le lundi 18 janvier 2021,
- Monsieur Chantal GUILLET le lundi 18 janvier 2021,
- Madame Josiane GARNIER, Monsieur Jean-Claude et Madame Marie-Hélène PALUSZKA le jeudi 28 janvier 2021,
- Monsieur Philippe dd LA BOISSIERE et sa sœur le vendredi 5 février 2021,
- Monsieur Jean MANDARD le vendredi 5 février 2021,
- Monsieur Gilles AYGUEPARSSE le vendredi 5 février 2021.

✓ sur le registre d'enquête :

- Madame Nathalie JAVENEAU le lundi 4 janvier 2021,
- Monsieur Raymond et Madame Simone MOREAU le jeudi 28 janvier 2021,

✓ lettres :

- Monsieur Dominique CORMIER le vendredi 14 janvier 2021,
- Monsieur et Madame Jean DUMERGUE le mardi 26 janvier 2021,
- Monsieur Dany et Madame Marie-Claire CORNILLEAU le mercredi 27 janvier 2021,
- Monsieur Philippe et Madame Marie-Hélène THIBAUT le jeudi 28 janvier 2021,
- Madame Sylvie BRANSON le jeudi 28 janvier 2021,
- Madame Nicole HAMELIN le jeudi 28 janvier 2021,
- Monsieur Gilles VION (Loir-et-Cher Nature) le samedi 30 janvier 2021,

✓ mails :

- Madame Patricia de FERRON le mardi 26 janvier 2021,
- Monsieur Luc et Madame Marie-Claude RIOLAND le jeudi 28 janvier 2021,
- Monsieur Martial LELLU le mercredi 3 février 2021,

- Monsieur et Madame François DOLLEANS le jeudi 4 février 2021,
- Monsieur et Madame Antoine LONGUE le vendredi 5 février 2021.



## **CHAPITRE 4 : ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET**

### **4 – 1 Examen des différents avis émis par les services associés**

Conformément aux dispositions légales inscrites dans le code de l'environnement, les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées dans les délais et leurs conclusions ont été également formulées dans les délais. En effet, leurs avis sont requis et doivent être joints au dossier d'enquête. Les PPA ont un délai de 3 mois pour rendre leur avis, après réception du dossier. Passé ce délai, l'avis est réputé favorable.

La Communauté de communes a répondu à toutes les remarques et a joint ce document au dossier d'enquête afin de parfaire l'information du public.

Ces avis sont classés chronologiquement par ordre de date de rédaction du courrier, suivis de la réponse de la Communauté d'agglomération - Agglopolys en caractères gras (**RCCA**) et de l'avis du commissaire enquêteur en italiques (*ACE*).

➤ ***AVIS FAVORABLE*** du Conseil départemental de Loir-et-Cher (service sécurité, gestion et entretien) le 5 octobre 2020 : cet organisme a formulé 2 observations à prendre en considération :

- ❖ en matière de développement touristique, il est demandé de ne pas interrompre la continuité du sentier rural n°8, inscrit au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) de Loir-et-Cher,
- ❖ en matière d'aménagement foncier, il est souligné que tout aménagement réalisé en lieu et place d'une prairie présentera automatiquement un risque non neutre. Il faut en plus appuyer la disposition visant à intégrer une végétalisation par des espèces locales et à installer des gîtes favorables aux oiseaux et aux chauve-souris.
- **RCCA :**
  - **le sentier rural n°8 est situé au nord du projet et donc sa continuité ne sera nullement remise en cause,**
  - **le coefficient d'emprise au sol n'étant pas modifié, l'impact de l'altération est nul ; la remarque sur la végétalisation et le logis des oiseaux a été intégré à l'OAP.**

- ACE : on ne peut que se féliciter de la prise en compte des dispositifs prévus pour la végétalisation et les gîtes réservés aux oiseaux et chauve-souris.

➤ **AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RECOMMANDATIONS** lors de la réunion d'examen conjoint regroupant un grand nombre d'administrations le 8 octobre 2020 : cette réunion a dégagé 7 remarques par 2 organismes :

⇒ la Direction Départementale des Territoires (DDT) souhaite :

- ✓ relever la densité inscrite dans l'OAP afin d'acter la densité du projet,
- ✓ disposer de plus d'éléments de précision pour évaluer l'impact de la perte de feuillage sur la vue depuis le Val de Loire,

⇒ l'architecte des Bâtiments de France émet 4 observations :

- ✓ dans l'OAP, ne sont pas précisés les alignements bâtis avec faitage parallèle à la pente ainsi que la végétalisation de pied de mur qui sont caractéristiques du bourg du village,
- ✓ les murs sont très présents dans le village, ce qui n'est pas autorisé par le règlement actuel,
- ✓ les chaussées étroites à largeur variable créant des accidents et des perspectives, ceci doit se retrouver dans le projet pour inviter à la promenade et limiter la circulation automobile,
- ✓ le PLU n'autorise pas les façades enduites. Sur des bâtiments de commerce ou de service, il pourrait être intéressant d'utiliser d'autres matériaux, selon la volonté du projet de s'orienter vers des matériaux biosourcés,
- ✓ la hauteur des bâtiments d'activités, fixée à 6 mètres, pourrait être augmentée jusqu'à 10-12 mètres pour permettre une forme architecturale plus harmonieuse.

○ **RCCA** : chaque remarque ou sujétion a été prise en compte:

- ✓ l'OAP sera complétée afin de respecter scrupuleusement les 2 suggestions,
- ✓ la règle de l'article 11 du règlement sera modifiée afin de permettre la réalisation de murs et murets dans la zone 1Aur,
- ✓ une légende sera ajoutée au plan de zonage, précisant que la largeur indiquée pour les rues à créer est une « largeur

**maximale ». L'OAP sera complétée ainsi : « Les chaussées seront étroites et à largeur variable »,**

- ✓ l'article 11 du règlement autorise l'usage de matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, enduits, briques....) et n'exclue pas l'usage d'autres matériaux,
- ✓ la règle de l'article 10 en zone 1AU et Aur sera modifiée : la hauteur des constructions nouvelles à usage d'activités, autorisées dans le secteur, sera limitée à R+1+C, tout comme les constructions à usage d'habitation.

▪ ACE : les réponses apportées répondent globalement aux attentes de l'architecte des Bâtiments de France.

- **AVIS** de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 20 octobre 2020 : en application des dispositions du chapitre IV du Livre 1° du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la mise en compatibilité du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

## **4 – 2 Analyse des observations et mémoire en réponse avec avis du commissaire enquêteur**

Le procès verbal de synthèse était composé d'une lettre d'envoi, suivie de l'énoncé des remarques inscrites sur le registre d'enquête ou formulées directement au commissaire enquêteur au cours des permanences, mais aussi des lettres et des mails. Ces observations sont classées chronologiquement, par ordre de date de visite en dehors ou pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Compte-tenu qu'un même thème était abordé par différentes personnes, les réponses d'Agglopolys sont classées par enjeux, à la suite du PV de synthèse, avec mention des personnes ayant posé les questions, classées par ordre alphabétique. Après chaque enjeu figure l'avis du commissaire enquêteur en italiques (ACE).

## 4-21 Procès-verbal de synthèse des observations du public

Alain VAN KEYMEULEN  
Commissaire enquêteur  
20, rue de Chambord  
41600 LAMOTTE-BEUVRON

Monsieur Christophe DEGRUELLE  
1, rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS

A Blois, le 10 février 2021

**Objet** : Procès-verbal de synthèse concernant 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

**Références** : Arrêté communautaire n° AAR2020AS0072P du 27 novembre 2020

### **Remarques orales (8) :**

- Monsieur Dany et Madame Marie-Claire CORNILLEAU le 4 janvier 2021,
- Mesdames Nicole HAMELIN et Sylvie BRANSON le 14 janvier 2021,
- Monsieur Nicolas et Madame Martine DUBOIS le 14 janvier 2021,
- Monsieur Dominique CORMIER le 14 janvier 2021,
- Mesdames Patricia de FERRON et Elisabeth NOULIN le 18 janvier 2021,
- Madame Jacqueline FAVRON le 18 janvier 2021,
- Monsieur Chantal GUILLET le 18 janvier 2021,
- Madame Josiane GARNIER, Monsieur Jean-Claude en Madame Marie-Hélène PALUSZKA le 18 janvier 2021

### **Remarques écrites dans le registre d'enquête (2) :**

- Madame Nathalie JAVENEAU le 4 janvier 2021,
- Monsieur Raymond et Madame Simone MOREAU le 28 janvier 2021,

**Lettres (7) :**

- Monsieur Dominique CORMIER le 14 janvier 2021,
- Monsieur et Madame Jean DUMERGUE le 26 janvier 2021,
- Monsieur Dany et Madame Marie-Claire CORNILLEAU le 27 janvier 2021,
- Monsieur Philippe et Madame Marie-Hélène THIBAUT le 28 janvier 2021,
- Madame Sylvie BRANSON le 28 janvier 2021,
- Madame Nicole HAMELIN le 28 janvier 2021,
- Monsieur Gilles VION (Loir-et-Cher Nature) le 30 janvier 2021,

**Mails (3) :**

- Madame Patricia de FERRON le 21 janvier 2021,
- Monsieur Luc et Madame Marie-Claude RIOLAND le 28 janvier 2021,
- Monsieur Martial LELLU le 3 février 2021.

**Pièces jointes insérées dans le registre d'enquête (pour mémoire) :**

- lettre de Monsieur Dominique CORMIER,,
- lettre de Monsieur et Madame Jean DUMERGUE,
- lettre de Monsieur et Madame Dany CORNILLEAU,
- lettre de Monsieur et Madame THIBAUT,
- lettre de Madame Sylvie BRANSON
- lettre de Madame Nicole HAMELIN,
- lettre de Monsieur Gilles VION,
- mail de Madame Patricia de FERRON,
- mail de Monsieur et Madame Luc RIOLAND,
- mail de Monsieur Martial LELLU.

Monsieur,

Conformément à l'article 6 §3 de l'arrêté communautaire mentionné ci-dessus, vous trouverez ci-dessous le procès verbal de synthèse des remarques, tant écrites qu'orales, émises au cours de l'enquête publique relative au sujet mentionné en objet, ouverte le lundi 4 janvier 2021 à 9h00 et clôturée le vendredi 5 février 2021, après 18h00.

J'ai été désigné par le Tribunal Administratif d'Orléans par la décision du 4 novembre 2020 (dossier n° E20000120/45) et confirmé par l'arrêté communautaire n° AAR2020AS0072P du 27 novembre 2020.

Les permanences ont été tenues dans les locaux de la mairie, conformément aux directives de l'arrêté.

Elles se sont donc déroulées aux dates suivantes :

- lundi 4 janvier 2021, de 9h00 à 12h00,
- jeudi 14 janvier 2021 de 9h00 à 12h00,
- lundi 18 janvier 2021, de 14h00 à 17h00,
- jeudi 28 janvier 2021, de 9h00 à 12h00,
- vendredi 5 février 2021, de 15h00 à 18h00.

La consultation, organisée au sein de la commune, a donc été clôturée le vendredi 5 février 2021 après 18h00 et je vous communique, par la présente, la synthèse des entretiens oraux lors des permanences, des observations transcrites sur le registre papier déposé à la mairie, des lettres et des mails reçus.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, j'ai donc établi ce procès-verbal, joint ci-après, répertoriant les observations écrites et orales recueillies au cours de cette enquête.

Avant d'évoquer les résultats de la consultation, j'ai le plaisir de porter à votre connaissance que l'enquête s'est déroulée dans une bonne ambiance avec une participation conséquente du public, tout en soulignant que le projet est globalement reconnu conforme à la réglementation par les diverses autorités administratives qui se sont exprimées sur le sujet. Cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE en vue de réaliser une résidence intergénérationnelle a rencontré une opposition de la part du public qui, parfois, a proposé des solutions de substitution.

**Le bilan de la consultation est le suivant :**

- 35 personnes se sont déplacées, dont 14 en dehors des permanences du commissaire enquêteur,
- Observations orales : 11
- Observations écrites : 2
- Lettres : 7

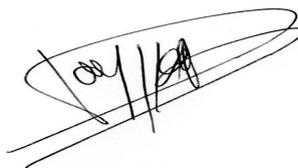
• Mails : 5

Soucieux de respecter la procédure (article R.123-18 du code de l'environnement), je vous demande de bien vouloir produire **les remarques ou observations que vous estimez nécessaires au travers d'un mémoire en réponse, dans un délai maximum de quinze jours**, après réception de ce courrier. Ce document complètera et clôturera cette consultation. L'ensemble des éléments en réponse m'aidera ensuite à trouver la proposition la plus équilibrée à la formulation de mon avis sur la demande citée en objet, avant de le transmettre, dans les délais prescrits, avec la documentation requise, à Monsieur le Président du Tribunal administratif (article 6 de l'arrêté communautaire du 27 novembre 2020).

En attendant de vous lire à ce sujet, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Alain VAN KEYMEULEN

Commissaire enquêteur



Reçu en mains le 10 février 2021 d'Alain VAN KEYMEULEN



### I – Onze observations orales :

- ◆ *Monsieur Dany et Madame Marie-Claude 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 « encastrent 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.

## **II - Deux observations écrites :**

- ◆ **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,

## **III – Sept lettres**

- ◆ **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 voiries 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...) ?
- ❖ « à 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 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.

#### **IV – Cinq mails :**

- ◆ **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 ».

## 4-22 Mémoire en réponse de la Communauté d'agglomération de Blois - Agglompolys

Agglompolys a identifié 13 thèmes en réponse aux remarques et sujétions des différents intervenants.

- **4-221 Programme, densité et composition urbaine** (Mme BRANSON, M CORMIER, M et Mme CORNILLEAU, M et Mme DOLLEANS, M GUILLET, Mme HAMELIN, M LELLU et M et Mme THIBAUT)

Saint-Denis-sur-Loire est incluse dans ce qu'il est appelé le « cœur d'agglomération » du territoire Intercommunal. Elle doit ainsi participer à une production de logements plus soutenue que par les années passées afin de **contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements à l'échelle d'Agglompolys**, ciblé au nord de la Loire dans ce Cœur d'Agglomération. Il s'agit en effet de répondre aux objectifs de développement inscrits dans le SCoT en vigueur depuis 2016 (Schéma de Cohérence Territoriale) et le PLUi-HD (Plan Local d'Urbanisme Habitat – Déplacement) en cours d'élaboration.

En considérant que les logements seniors seront occupés en majorité par des personnes seules, et les logements familiaux par des foyers de 3,5 personnes, cela représente un total de 100-120 habitants maximum. Par rapport à la population de 2017 de 837 habitants, qui ne comptabilise pas l'arrivée de nouveaux habitants ces dernières années au lotissement de la Martinière, ceci représente une augmentation de la population de 11-12 %.

**Le projet respecte les engagements du SCoT en faveur d'une utilisation économe de l'espace pour produire du logement (il s'agit de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles), et favorise la création de petits logements** qui permettra de diversifier cette offre sur la commune. La densité minimale recommandée sur le cœur d'Agglomération est de 25 à 30 logements par hectare. L'orientation d'aménagement et de programmation fixe une **densité minimale de 30 logements par hectare, soit 48 logements** sur la zone 1AUr (sont enlevées du calcul les surfaces en espace boisé classé).

Dans le projet présenté il y aura une part importante de petits logements allant du **T1bis au T3** (62 logements allant de 32 à 56m<sup>2</sup>). **Ces petits logements prendront une forme intermédiaire (entre la maison individuelle et le petit collectif) de logements groupés accessibles de plein pied.** Les logements individuels seront de taille standard (110m<sup>2</sup>), mais l'objectif n'est pas de proposer une forme pavillonnaire classique. Les formes urbaines que prendront ces logements groupés ainsi que les logements individuels mitoyens pourra s'approcher de la volumétrie du bâti ancien du bourg, notamment des longères, pour favoriser une ambiance villageoise. **Ainsi les 77 logements composeront un ensemble de 30 à 40 unités bâties.**

La qualité paysagère du site par ses boisements existants et préservés apportera une atmosphère forte à ce nouveau quartier. **Inscrit dans le périmètre de protection des bâtiments de France, les qualités architecturales seront analysées et si besoin orientées par les services de l'Architecte des Bâtiments de France.** L'orientation des constructions parallèles à la pente correspond aux implantation anciennes de la commune de Saint-Denis-sur Loire faisant écho aux constructions existantes au bout de la rue Médicis et sur la rue de Bellevue.

La résidence ne sera pas médicalisée, le commerce/service ainsi que la salle commune n'auront pas vocation à attirer d'autres populations que celle habitant dans le village. Le caractère résidentiel ne produira pas d'attroupements ou de nuisances autres que celles déjà existantes dans le village.

**ACE** - *Ces réponses peuvent rassurer les habitants actuels du village. Il est intéressant de noter qu'Agglopolys s'engage à consulter l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et réaffirmer dans sa réponse sur le choix du site. En outre, elle précise un peu mieux le style de commerce qu'il est prévu d'ouvrir sur le site.*

➤ **4-222 Vieillesse de la population** (Mme BRANSON, M CORMIER, M et Mme DUMERGUE, Mme HAMELIN et M et Mme THIBAUT)

La production de logements ces dernières années sur la commune a principalement concerné la production de logements familiaux en lotissement. **Les chiffres indiquent cependant un vieillissement de la population continu** (indice de vieillesse INSEE : 2007 = 76 / 2012 = 120 / 2017 = 162).

Le parc de logements de la commune est actuellement composé à plus de 80% de grands logements (T4 et plus). La population est composée à plus de 70 % de ménages de 1 ou 2 personnes – données INSEE 2015.

**La structure du parc de logement n'est pas en adéquation avec la réalité des besoins des ménages, un rééquilibrage des typologies de logements en produisant notamment de petits logements peut permettre à la commune de mieux accompagner le vieillissement de la population**

en cours. Les personnes âgées pourront emménager dans un logement plus petit, avec moins d'entretien, accessible et répondant à leurs besoins, sans devoir quitter nécessairement la commune. Cette démarche permettrait de **libérer progressivement des grands logements sur la commune, actuellement sous-occupés, qui pourront être réinvestis par des familles.**

La structure gérante de la résidence sera amenée à proposer des activités dans une salle commune. **La dynamique portée par ce projet pourra éventuellement aussi bénéficier au tissu associatif local auquel les futurs habitants pourront adhérer et contribuer.**

**ACE** – Agglopolys pense que ces nouvelles habitations, adaptées aux personnes âgées autonomes ou semi-autonomes, inciteront des Dionysiens à quitter leur grand logement pour rejoindre des appartements plus adaptés. Les maisons ainsi vacantes permettront d'accueillir des familles qui contribueront à rajeunir la population.

*Tout comme le commerce, les activités de la salle commune seront ouvertes à tous les habitants du village.*

- **4-223 Choix du site** (Mme BRANSON, M et Mme CORNILLEAU, M et Mme DUMERGUE, Mme HAMELIN, M et Mme LONGUE, M et Mme RIOLAND et M et Mme THIBAUT)

Cette implantation **ne remet pas en cause une activité agricole** puisque ces terres enclavées ne sont aujourd'hui plus cultivées **à l'inverse des terres situées au nord et à l'est du bourg qui composent de grands tenements fonciers agricoles exploités.**

**L'ensemble de ces terrains est déjà constructible** dans le PLU actuellement en vigueur pour des équipements et services publics.

**L'urbanisation du site permet d'optimiser un ensemble foncier compact et aujourd'hui délaissé bordé par des espaces habités et artificialisés du village.** Elle fait le pendant à l'urbanisation qui s'est déployées ces dernières décennies au nord du chemin de Pissevin. Elle vient renforcer la constitution du village en opposition à l'urbanisme linéaire.

**Le bourg de Saint-Denis ne dispose pas d'une centralité forte**, celle-ci est principalement constituée par la présence des équipements publics situés à proximité du site : **la mairie et l'école (500m – 5 minutes à pied du site) et les équipements sportifs (300m - 3 minutes à pied du site).**

L'inscription du site dans le périmètre des Monuments Historiques, entre deux secteurs de bâti ancien, permet d'assurer une qualité architecturale et la prise en compte du contexte du village dans le dossier qui **sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les éléments forts en terme de paysage et d'écologie que composent **les boisements identifiés au plan de zonage en espace boisé classé sont préservés.**

Le nom du hameau dans le dossier sera modifié.

Le classement UNESCO est mentionné dans le dossier, son intitulé exact sera précisé.

**ACE** – *Le choix du site permet « d'optimiser un ensemble foncier compact et aujourd'hui délaissé », ce qui correspond tout à fait aux directives formulées par les documents locaux et départementaux régissant entre autre la répartition de l'espace.*

*Les erreurs et oublis du dossier sont pris en compte.*

➤ **4-224 Commerce** (Mme BRANSON, M et Mme CORNILLEAU, M et Mme DUMERGUE, Mme HAMELIN, M et Mme LONGUE et M et Mme THIBAUT)

La commune ne dispose pas de commerces à ce jour, le projet propose donc la création d'un **service de proximité** sur le site du projet **au plus près des futurs résidents notamment les seniors pour répondre aux besoins du quotidien.**

Le souhait est de pouvoir implanter **un petit commerce (60-70m<sup>2</sup>) de proximité**, qui proposera **un panel de services** (colis, poste, dépôt de pain, alimentation...) qui n'aura pas vocation à attirer d'autres populations que celle habitant dans le village. Ce type de service est demandé par les exploitants de résidences sénior.

Les habitants de la commune pourront bénéficier de ce service.

La résidence ne sera pas une structure de soins.

**ACE** – *Le type de commerce est enfin précisé, ce qui est important pour le type de population attendu dans cette résidence.*

*Monsieur Gilles AYGUEPARSSE, propriétaire du terrain destiné à ce projet, lors de sa visite à la permanence du vendredi 5 février 2021, avait mentionné sa prise de contact avec une enseigne qui souhaitait s'installer dans cette résidence.*

➤ **4-225 Chemins de randonnée** (M et Mme CORNILLEAU)

**Les chemins de randonnée existants au schéma départemental sont conservés.** Ces chemins ne traversent pas la parcelle concernée par le projet.

Les nouveaux espaces publics créés permettront de développer les liaisons pédestres sur le secteur.

**ACE** – *Dont acte.*

➤ **4-226 Accès, voiries, circulation dans le village, stationnement et mobilités** (Mme BRANSON, M et Mme CORNILLEAU, M et Mme DOLLEANS, M et Mme DUBOIS, M et Mme DUMERGUE, Mme FAVRON, Mme HAMELIN, M LELLU, M et Mme LONGUE, M et Mme MOREAU, M et Mme RIOLAND et M et Mme THIBAUT)

Les voies créées desserviront **un quartier résidentiel**, la configuration du site et son emplacement sur la commune font que ces voies seront principalement utilisées **par les futurs habitants.**

Les surfaces de voirie seront réduites afin d'en limiter les coûts d'entretien, de favoriser un partage de la voie, limiter la vitesse de circulation et l'imperméabilisation excessive des sols. Une précision sera apportée dans l'orientation d'aménagement et de programmation afin de favoriser **la création d'une chaussée étroite** à l'image des rues du village (demande de l'Architecte des Bâtiments de France).

**Les sens de circulation restent à étudier** pour veiller à la sécurité des déplacements, à la cohérence par rapport au schéma de circulation de la commune et réduire les nuisances, ainsi que les aménagements qui permettront de raccorder les nouvelles voiries à celles existantes. **La parcelle 69 de 10m est suffisante pour créer un accès qui sera en sens unique. La circulation sera limitée à 30km/h.**

Le chemin de Pissevin et la rue Médicis sont en zone de circulation limitée à 30 kms/h avec deux ralentisseurs sur le chemin de Pissevin. Les autres rues de la commune souvent étroites limitent la vitesse naturellement, cependant si des difficultés de circulation ou des vitesses excessives étaient rencontrées par la suite la commune réalisera des aménagements adaptés.

Les accès et sorties sur la RD sont déjà aménagés.

**La création des nouvelles voiries est du ressort du maître d'ouvrage et seront ensuite rétrocédées à la commune.** La commune assurera l'entretien de ses voiries comme cela a été fait pour les autres lotissements, sauf s'il est établi la responsabilité d'un tiers, notamment si des dégradations sont constatées sur la voirie communale pendant le chantier.

Le stationnement des résidents sera organisé majoritairement sur des poches de stationnements groupés, en extérieur, situées à proximité des habitations. **Le nombre de places de stationnement n'est pas fixé par le PLU mais sera apprécié au regard du programme lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.**

L'arrêt de bus chemin de Pissevin correspond à une ligne de transport majoritairement à vocation scolaire ceci est précisé page 46 (IV-Evaluation environnementale des évolutions portées sur le plan local d'urbanisme de Saint-Denis-sur-Loire). Il n'est pas prévu de renforcement de la ligne dans le cadre de la délégation de service publique à ce jour. **Un service de bus à la demande existe cependant** et permet un transport du domicile vers 16 points d'arrêt sur réservation préalable.

**Un projet de piste cyclable est à l'étude entre St Denis et La Chaussée saint Victor** permettant de rejoindre les secteurs d'emplois par un mode de déplacement alternatif à la voiture. La commune de Saint-Denis-sur-Loire est particulièrement bien positionnée pour le développement des mobilités douces du quotidien vers les zones d'emplois situées à l'est du cœur d'agglomération (parc du pays des châteaux et développement futurs). Le développement dans les prochaines années des mobilités douces et alternatives permettra de limiter le recours à la voiture de manière générale pour les actifs de la commune. Le développement du vélo avec ou sans assistance électrique est aussi une opportunité pour les besoins de mobilités de l'ensemble des habitants de la commune.

Un service de mobilité alternative et innovante pourrait éventuellement être développé dans le cadre de la résidence senior.

**ACE** – *Un certain nombre de remarques ont été prises en compte :*

- *« les surfaces de voirie seront réduites »,*
- *« création d'une chaussée étroite »,*
- *« les sens de circulation restent à étudier »,*
- *« la circulation sera limitée à 30 km/h »,*
- *la voirie du site, lorsqu'elle sera rétrocédée à la commune, sera à la charge de cette dernière,*
- *les emplacements de parking seront étudiées « lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme »,*
- *rappel de l'existence d'un service de bus à la demande,*
- *information sur la création d'une piste cyclable entre la commune et La Chaussée-Saint-Victor,*
- *ouverture sur un service de mobilité alternative.*

➤ **4-227 Eaux usées** (M et Mme CORNILLEAU et M et Mme RIOLAND)

Le raccordement du projet devra se faire via la poste de refoulement situé au bout de la rue de Médicis. **Cependant ce poste de refoulement n'est pas actuellement suffisamment dimensionné pour le projet et nécessitera des travaux.** Le porteur du projet devra obligatoirement réaliser les réseaux jusqu'au domaine public selon les prescriptions des services de l'Agglomération.

**ACE** – *Dont acte.*

➤ **4-228 Pluvial, ruissellement** (Mme BRANSON, M et Mme CORNILLEAU, M LELLU et M et Mme THIBAUT)

Afin de gérer les problématiques de ruissellement pluvial actuellement constatées **un bassin de collecte des eaux pluviales avec une sortie fuite vers le ruisseau des Mées est envisagé, indépendamment du projet.**

Les eaux pluviales collectées sur le site du projet seront quant à elles gérées par **un ensemble de noues et de petits bassins intégrés aux espaces verts et paysagers.** L'orientation d'aménagement et de programmation du PLU demande **l'utilisation de matériaux perméables pour les parkings, stationnements et accès** (hors voirie principale) pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux sur place et limiter le ruissellement.

**ACE** – *Les inquiétudes légitimes ont été prises en compte puisque la communauté d'agglomération envisage la construction d'un bassin de collecte des eaux pluviales. Mais où ?*

➤ **4-229 Faune, flore et paysage** (Mme BRANSON, M et Mme CORNILLEAU, M et Mme DUMERGUE, M et Mme THIBAUT et M VION)

Si les enjeux écologiques de ces espaces sont très forts en leur périmètre propre, **l'enjeu du projet vis-à-vis des aires protégées reste faible en raison de leur non-complémentarité écologique.** La parcelle constructible étant relativement petite et enclavée entre deux boisements, les cortèges faunistiques des plaines ne sont pas favorisés. Le site n'est pas non plus suffisamment en aval de la vallée de la Loire pour faire partie intégrante des réseaux de zones humides et des habitats associés.

La grande faune constatée sur le site se retrouve actuellement piégée par l'urbanisation existante chemin de Pissevin qui ne lui permet pas de remonter vers le nord.

**Les enjeux d'habitats naturels, faune et flore du site, sont considérés comme forts sur les zones boisées.** Ces zones boisées sont constituées de feuillus de grand développement propices au refuge d'espèces appartenant aux cortèges des milieux boisés.

La parcelle constructible est quant à elle occupée par des activités de parcage de chevaux dont l'habitat caractéristique est une pelouse maintenue à ras par le piétinement et l'arrachage des animaux domestiques ainsi que le passage régulier d'engins agricoles maintenant le probable développement d'une prairie en une pelouse mésophile anthropisée.

**Le projet vient ainsi s'intégrer dans cet environnement, les boisements classés espace boisé classé sont préservés.** Un recul de 10 mètres de toute construction est exigé vis à vis de la zone naturelle.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale n'a pas demandé la réalisation d'études complémentaires pour la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Les relevés de Loir-et-Cher Nature sont portés à la connaissance du porteur du projet.

**Les éléments du grand paysage ne sont pas modifiés.** La conservation des zones boisées de grande hauteur, suffisamment denses et d'une épaisseur de 50 mètres, permet à la fois de masquer le projet depuis le château ainsi que depuis les bords de Loire sur la majorité du linéaire. A l'extrémité Est du site, le boisement a été entretenu et nettoyé dans le cadre d'un plan de gestion est moins dense, et laisse entrevoir temporairement le plateau.



Photo du 13/02/2021

**ACE** – Les réponses sont suffisamment claires et explicites pour répondre aux interrogations.

- **4-230 Portage de la résidence et projet social** (Mme BRANSON, Mmes de FERRON ET NOULIN, M et Mme DUMERGUE, Mme HAMELIN et M et Mme THIBAUT)

**La recherche d'une structure qui pourra porter et gérer la future résidence senior est en cours.** La recherche s'oriente vers un exploitant classique, les logements seniors devraient à priori être en location. Le choix de cette structure et son modèle économique permettra de définir les modalités d'accès aux futurs logements et aux équipements.

Le choix de l'exploitant devrait s'effectuer au 3eme trimestre 2021.

Les logements familiaux quant à eux seront indépendants de la résidence senior et seront vendus en l'état futur d'achèvement.

Le code de l'urbanisme ne définit pas de sous-catégorie spécifique qui permettrait d'imposer la réalisation de logements dédiés à des personnes âgées. Il impose cependant la réalisation d'une opération d'ensemble, ce qui permet au travers du permis d'aménager une négociation et des échanges sur le programme entre la municipalité et le porteur de projet, sur le programme et les aménagements.

**ACE** – Donc le porteur de projet semble s'orienter vers une location des appartements seniors (« recherche d'une structure qui pourra porter et gérer la future résidence seniors ») et une vente des maisons familiales. Mais on peut se poser la question des futures relations entre cette structure de gestion et les propriétaires de maison, ne serait-ce que pour les parties communes.

➤ **4-231 Stade du projet, planning et communication** (M et Mme CORNILLEAU, M et Mme DOLLEANS, Mme HAMELIN, M LELLU et M et Mme THIBAUT)

La réalisation d'un projet sur ce site actuellement constructible dans le PLU pour des équipements publics fait l'objet de réflexions de longue date. Le niveau d'avancement du dossier ne permettait pas de présenter un premier projet. **Cette enquête publique constitue un premier niveau d'information et de concertation. Des informations pourront être organisées ultérieurement lorsque le projet sera plus précis.**

Le projet tel que présenté dans le dossier d'enquête publique est une première esquisse suite à l'étude de faisabilité menée. **Le projet devra faire l'objet d'études plus approfondies et de plans détaillés en vue du dépôt d'un permis d'aménager puis de permis de construire qui permettront de réaliser le programme en plusieurs étapes.**

Le dépôt du permis de construire est envisagé au 3eme trimestre 2021 et la livraison en 2023.

En 2017 étaient comptabilisés 31 logements vacants sur la commune ce qui représente 7% des logements, ce qui constitue une vacance « normale » et se situe en dessous de la vacance à l'échelle d'Agglopolys qui est de 9 %.

**ACE** – *Le projet n'étant pas encore totalement verrouillé, la communauté d'agglomération s'engage à apporter des informations supplémentaires. « Le projet devra faire l'objet d'études plus approfondies et de plans détaillés en vue du dépôt d'un permis d'aménager puis de permis de construire qui permettront de réaliser le programme en plusieurs étapes ».*

➤ **4-232 Propriétés voisines** (M et Mme DOLLEANS, Mmes de FERRON et NOULIN)

**rue Médicis**

Les nouvelles constructions auront au premier plan au sud-est vue sur l'espace public de la rue puis sur le mur de la propriété existante, et enfin sur la façade arrière des bâtiments existants, leur toiture faisant en partie écran au jardin d'agrément situé plus au sud et en contrebas. Au nord des nouvelles constructions, la propriété existante sera longée par les jardinets des nouvelles constructions. Une haie existe sur une partie de cette limite.

VUE CI-APRES



HAIE  
EXISTANTE JARDINETS DES  
FUTURES MAISONS

MUR

FACADE ARRIERE  
BATISSE VISIBLE

L'orientation des constructions parallèlement à la pente correspond aux implantations du bâti ancien de la commune de Saint-Denis-sur Loire, faisant écho aux constructions existantes au bout de la rue Médicis et sur la rue de Bellevue.

L'intimité entre les jardins pourra être assurée par la plantation de végétaux afin de conserver un cadre végétal, ainsi que par l'organisation des ouvertures.

L'entretien du mur existant pourra selon les plans actuellement réalisés se faire directement depuis l'espace public.

#### rue du 8 mai

Les constructions seront réalisées en retrait des murs existants et les aménagements suivront la pente naturelle du terrain. Les nouvelles constructions auront, au premier plan au nord-est, des espaces verts, puis vue sur le mur ancien, puis sur la végétation abondante existante à l'arrière de ce mur faisant écran au reste de la propriété.



**ACE** – Je doute que les réponses et arguments fournis par Agglompolys répondent favorablement aux attentes légitimes des intéressés. Mais le projet n'est pas encore totalement verrouillé et on peut espérer qu'une solution viable pour les deux parties pourra être trouvée.

➤ **4-233 Risques** (M et Mme DOLLEANS)

**Le coteau boisé en pente douce, protégé au titre des Espaces Boisés Classés, sera préservé.**

Ce secteur ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain.

Les excavations liées aux projets d'aménagement produiront des déblaiements. Néanmoins, l'équilibre des terres sera assuré par des opérations de remblaiement pour la réalisation de nivellement ponctuels requis pour la construction des bâtiments ou encore l'aménagement des espaces verts afin de **ne pas perturber la topographie existante.**

Cependant la commune de Saint-Denis-sur-Loire est concernée par le risque de retrait gonflement du sol argileux. Le site est situé en zone d'aléa moyen. Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2020, **la réalisation d'une étude géotechnique préalable à la vente de terrains ou à la réalisation de travaux, est obligatoire dans les zones classées en aléa moyen ou fort.** Il s'agit de limiter l'apparition des malfaçons touchant les maisons situées dans les zones argileuses.

**ACE** – Dont acte.

➤ **4-234 Energie** (M et Mme RIOLAND)

La réglementation environnementale 2020 prendra en compte des émissions de gaz à effet de serre sur toute la durée de vie des bâtiments. En maison individuelle, le seuil maximal d'émissions carbone pour le chauffage sera de 4 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an dès l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020, à l'été 2021. Ce seuil exclue de fait les systèmes utilisant exclusivement du gaz. L'application sera plus progressive pour les logements collectifs avec différents paliers entre 2021 et 2024 : de 14 kgCO<sub>2</sub>/an/m<sup>2</sup>, laissant ainsi encore la possibilité d'installer du chauffage au gaz à condition que les logements soient très performants énergétiquement, à 6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an, excluant de fait le chauffage exclusivement au gaz. **Le projet s'inscrit dans cette réglementation thermique.**

La bande de recul des constructions par rapport au boisement ainsi qu'une composition du boisement avec des arbres à feuilles caduques permet de garantir un apport de lumière naturelle. **Les arbres joueront un rôle dans le confort d'été des logements au travers de leur ombrage.**

ACE – Dont acte.

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

Alain VAN KEYMEULEN  
Commissaire enquêteur

