



Commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (41)

Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET n°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté n°

AAR2020 AS 0072 P

en date du *27 / 11 / 2020*

Le Président,

Christophe DEGRUELLE



Commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (41)

Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET n°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

1-NOTICE DE PRESENTATION

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

DÉCLARATION DE PROJET n°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

I - GÉNÉRALITÉS SUR LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

II – PRESENTATION DU PROJET ET DE L'INTERET GENERAL

III- MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE AVEC LE PROJET

IV- EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES EVOLUTIONS PORTEES SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

V- ANNEXES

I - GÉNÉRALITÉS SUR LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

1. La mise en compatibilité

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.

2. Le déroulement de la procédure

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 porté par les consorts AYGUESPARSSE a vocation à créer un ensemble de 80 logements, destinés à accueillir des familles (T5) et des seniors (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 n'est aujourd'hui pas autorisée en zone UE du PLU. 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.

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 Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-sur-Loire 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.

Les étapes de la procédure :

1. Engagement de la collectivité

Agglopolys, par délibération du 6 février 2020, a prescrit l'élaboration d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-sur-Loire.

2. Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale / Evaluation environnementale

Le PLU de la commune de Saint-Denis-sur-Loire approuvé en 2008 et modifié en 2011 intègre une évaluation environnementale Natura 2000. Conformément à l'article R104-9 du Code de l'Urbanisme les PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 devront faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

La MRAE a rendu son avis le 20 octobre 2020 : la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Denis-sur-Loire (41) dans le cadre d'une déclaration de projet pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle, n° 2020-2959, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

3. Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées

Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité a fait l'objet d'un examen conjoint conformément à l'article L153-54 2° du code de l'urbanisme entre :

- Le Préfet du département du Loir-et-Cher
- Le Président de la Communauté d'Agglomération de Blois – Agglopolys
- Le Maire de la commune de Saint-Denis-sur-Loire
- Le Président du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blaisoise
- Le Président de la Région Centre-Val de Loire
- Le Président du Département du Loir-et-Cher
- Le Président de la Communauté d'Agglomération de Blois – Agglopolys au titre des transports urbains
- Le Président de la Communauté d'Agglomération de Blois – Agglopolys au titre du Programme Local de l'Habitat
- Le Président de la Chambre des Commerces et de l'Industrie
- Le Président de la Chambre de l'Agriculture
- Le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- L'Agence Régionale de Santé
- L'Architecte de Bâtiments de France

A l'issue de cet examen conjoint, a été dressé un procès-verbal. Des remarques ont été faites, celles-ci mèneront à des évolutions de cette notice suite à l'enquête publique. L'ensemble de ces informations se trouve dans le troisième volet du dossier d'enquête publique : 3- EXAMEN CONJOINT ET AVIS

5. Enquête publique

La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement. L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.

Les modalités ont été définies par arrêté du Président d'Agglopolys n° AAR2020AS0072P du 27 novembre 2020.

L'enquête publique est ouverte du lundi 4 janvier 2021 à partir de 9h00 au vendredi 5 février à 18h00.

Monsieur Alain VAN KEYMEULEN, officier de l'armée de terre en retraite, a été désigné commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif d'Orléans en date du 4 novembre 2020.

Le dossier relatif à l'enquête, est tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie de Saint-Denis-sur-Loire, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE :

- les lundis de 16h à 18h

- les jeudis de 9h à 12h

- les vendredis de 16h à 18h

La consultation du dossier est également possible sur un ordinateur mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Denis-sur-Loire.

Le dossier est en outre consultable sur le site Internet de la Communauté d'agglomération www.agglopolys.fr et via le site internet de la mairie de Saint-Denis-sur-Loire.

Le dossier d'enquête est communicable en version numérique à toute personne sur sa demande avant l'ouverture de l'enquête ou pendant celle-ci.

Les informations relatives à ce dossier pourront être demandées à AGGLOPOLYS – Pôle développement territorial, Mme Emmanuelle CARRE : emmanuelle.carre@agglopolys.fr ou joignable également par téléphone au 02.54.56.49.96.

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations sur :

- le registre papier d'enquête publique ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur et mis à disposition en mairie de Saint-Denis-sur-Loire, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie rappelés ci-avant.
- par courrier postal avant le vendredi 5 février à 18h00 à la Mairie de Saint-Denis-sur-Loire, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,
- par courriel à l'adresse suivante : plu-saint-denis-sur-loire@agglopolys.fr avant le vendredi 5 février à 18h00 pour être jointes au registre.

Des permanences seront tenues par le commissaire enquêteur à la mairie de Saint-Denis-sur-Loire, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- **lundi 4 janvier de 9h à 12h**
- **jeudi 14 janvier de 9h à 12h**
- **lundi 18 janvier de 14h à 17h**
- **jeudi 28 janvier de 9h à 12h**
- **vendredi 5 février de 15h à 18h (clôture effective)**

Dans le cadre de la crise sanitaire COVID 19, le port du masque est obligatoire lors de ces permanences.

A l'issue de l'enquête publique, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours pour remettre au Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys le dossier d'enquête publique et le registre, avec son rapport et ses conclusions motivées.

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

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

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet de Loir-et-Cher et au Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

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

- à la Mairie de Saint-Denis-sur-Loire, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, aux heures et jours d'accueil du public (horaires précisées à l'article 3 de l'arrêté),
- à Agglopolys, au Pôle de Développement Territorial, 34 rue de la Villette à Blois, aux heures et jours d'accueil du public (du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00),
- sur le site internet d'Agglopolys, ainsi que via le site de la mairie de Saint-Denis-sur-Loire.

6. Approbation en conseil communautaire

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public, des résultats de l'enquête, du rapport et conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint seront soumis au Conseil Communautaire.

Le Conseil Communautaire dressera le bilan et se prononcera sur l'approbation de la déclaration de projet, suivi des mesures de publicité et des notifications réglementaires.

3. Le contenu du dossier de déclaration de projet

Le présent dossier présente les dispositions proposées pour assurer la déclaration de projet valant mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de Saint-Denis-sur-Loire.

Ce dossier comprend :

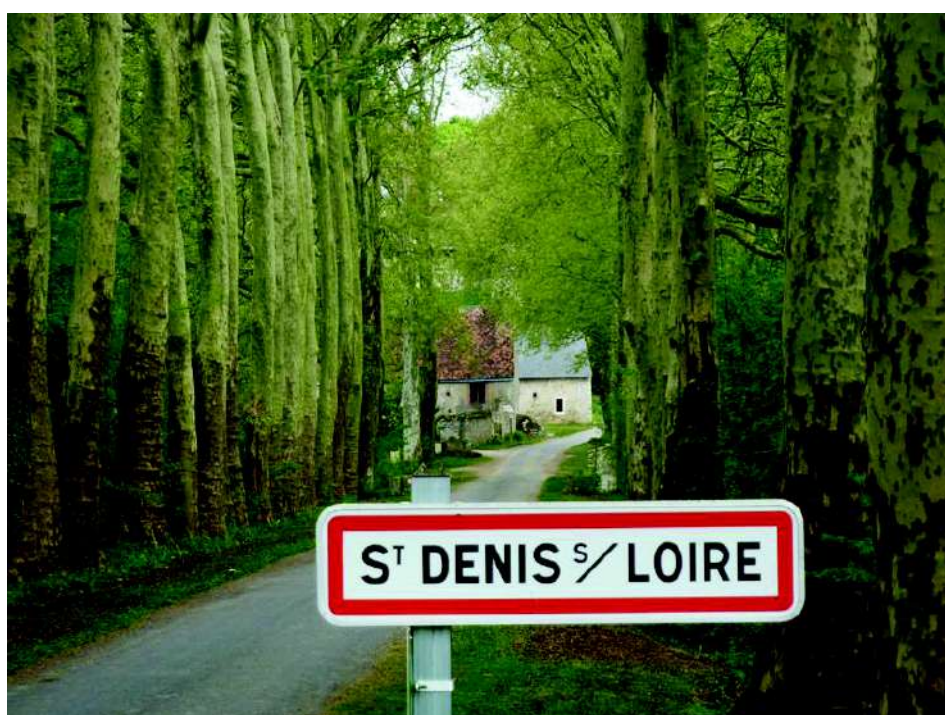
- une présentation du projet et de son intérêt général
- une évaluation environnementale du projet
- une présentation des modifications apportées au document d'urbanisme dans le cadre de la mise en compatibilité
- une évaluation environnementale des modifications apportées au document d'urbanisme

4 . Textes juridiques encadrant la procédure

- Loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- 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^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme
- 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
- Circulaire 2003-76 du 17 décembre 2003
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-52 à 59, R.153-13 à 17, L.300-6, L.153-54 à 59,
- Le code de l'environnement et notamment les articles L.121-17-1, L.121-18, L. 126-1, R.121-25, R.122-17 et 18
- L'évaluation environnementale est prévue aux articles L.104-1 à 104-8 et R104-1 à R104-14 du Code de l'Urbanisme

II – PRESENTATION DU PROJET ET DE L'INTERET GENERAL

Les Terrasses de Saint-Denis-sur-Loire



29/05/2020

Déclaration de projet « Résidence intergénérationnelle les Terrasses »
pour mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis-sur-Loire

Sommaire

I. PREAMBULE / CHOIX DE LA PROCEDURE	3
A. Les coordonnées du porteur de projet.....	3
B. Objet de la déclaration de projet.....	3
C. Déroulement et textes régissant la procédure.....	4
II. PROJET ET JUSTIFICATION DE SON CARACTERE D'INTERET GENERAL	7
A. Présentation du projet soumis à déclaration de projet.....	7
1. Localisation du projet.....	7
2. Choix du site	8
3. Emprise du projet.....	10
4. Accessibilité et voirie.....	12
5. Les principales caractéristiques du projet.....	14
B. Justification du caractère d'intérêt général	23
2. Une réponse au bien vieillir	24
3. Une politique du logement adaptée aux besoins	24
4. Du domicile historique à l'EHPAD : freins et limites de l'habitat classique	25
5. Les politiques du logement face aux nouveaux enjeux territoriaux.....	26
6. Une résidence dynamique supplémentaire pour le village.....	27
III. CONCLUSION	29

I. PREAMBULE / CHOIX DE LA PROCEDURE

A. Les coordonnées du porteur de projet

Famille AYGUESPARSSE
1 rue de la Loire
41000 Saint-Denis-sur-Loire
lesterrasses.sdsl@gmail.com

B. Objet de la déclaration de projet

Une procédure de déclaration de projet a été lancée par la famille Ayguesparse pour permettre l'implantation d'une résidence intergénérationnelle, ensemble de 77 logements, destinés à accueillir des familles (Maison T5) et des seniors (du T1 bis au T3), mais aussi un espace public de centralité. Elle emporte la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Denis-sur-Loire.

Cette opération d'aménagement et de constructions comprend également la création d'une salle commune (accueil, activités), d'un potager partagé, d'un nouveau concept de commerce pour le quartier.

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

Ce projet qui porte sur la réalisation d'une résidence intergénérationnelle 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 dans les 10 prochaines années.

La commune de Saint-Denis-sur-Loire dispose d'un plan local d'urbanisme, approuvé le 28 février 2008 (avec une première modification portant sur certains points du règlement qui a été réalisée en 2011)

Lorsqu'un projet, incompatible avec le document d'urbanisme en vigueur, revêt un caractère d'intérêt général, la collectivité compétente en matière de document d'urbanisme a la possibilité de se prononcer sur l'intérêt général du projet et ainsi de mettre en compatibilité son document d'urbanisme.

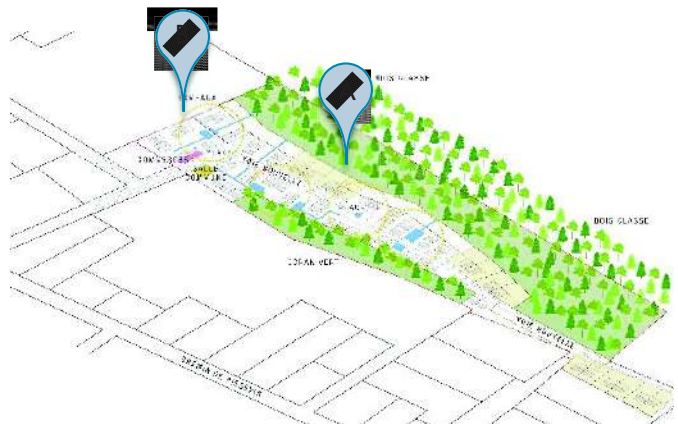
Elle doit alors passer par une procédure dite de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme.

UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE (A)

- des logements seniors
- des maisons familiales
- une salle commune
- un logement pour le service

UN APPORT AU CENTRE DU VILLAGE (B)

- un espace public
- de commerces/services de proximité destinés à accueillir des activités économiques



C. Déroulement et textes régissant la procédure

Quatre grandes étapes jalonnent cette procédure :

- **L'examen conjoint et les consultations**

Une réunion d'examen conjoint est organisée à l'initiative de la Commune, et du responsable du projet, sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet par les personnes publiques associées.

Un procès-verbal de cette réunion sera établi. Il sera joint au dossier d'enquête publique.

Sont également consultés pour avis les organismes compétents en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers ou d'atteinte à la valeur agronomique, biologique ou économique en zone agricole protégée (commission départementale de la consommation des espaces agricoles, centre régional de la propriété forestière, INOQ) et, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

- **L'enquête publique**

L'enquête publique est organisée par la commune portant à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

- **La déclaration de projet de la commune**

Le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis au conseil municipal compétent. Il appartient au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI (Agglopolys) compétent d'adopter la déclaration de projet. La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

- **Mesures de publicité :**

Transmission au préfet : Lorsque le PLU est couvert par un SCOT approuvé, la mise en compatibilité sera exécutoire à compter de sa réception par Monsieur le Préfet (ou le Sous-Préfet) et de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Affichage au siège de l'EPCI et les communes membres ou en mairie

Mention de cet affichage dans un journal du département

Publication au recueil des actes administratifs si EPCI comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ou si commune de plus de 3 500 habitants publication sur le portail national de l'urbanisme

1. Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.

Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial.

Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L.143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat. Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

2. Articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme

Article L153-54

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1. L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2. Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1. Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
 - a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
 - b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
 - c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
2. Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-56

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L153-57

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1. Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
2. Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L153-58

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1. Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
2. Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
3. Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;
4. Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L153-59

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Articles L.153-20 du Code de l'Urbanisme

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1. La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
2. La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
3. Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;
4. La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
5. La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

Article R.153-21 du Code de l'Urbanisme

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

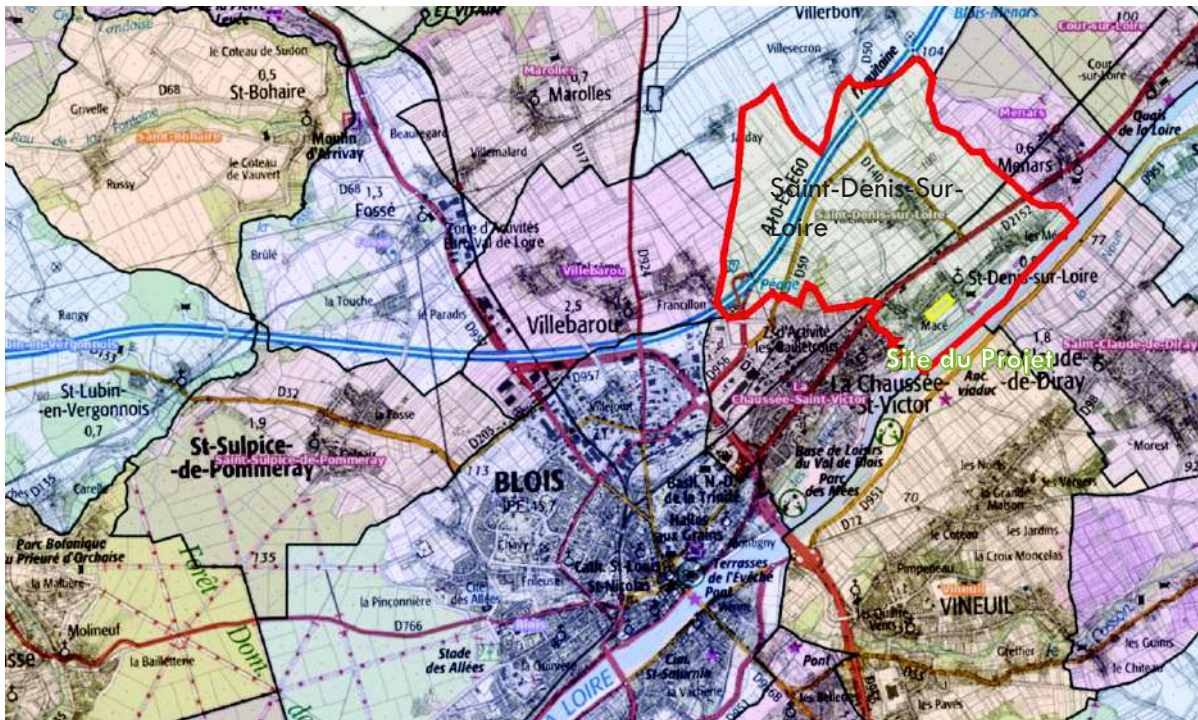
1. Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
2. Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
3. Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;
4. Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

II. PROJET ET JUSTIFICATION DE SON CARACTERE D'INTERET GENERAL

A. Présentation du projet soumis à déclaration de projet

1. Localisation du projet

Le projet se situe sur la commune de Saint-Denis-sur-Loire qui dépend d'Agglopolys, Communauté d'Agglomération de Blois, territoire vivant et dynamique composé de 43 communes, dont 7 représentants 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, l'accès aux loisirs pour tous sont au cœur des priorités.



La situation du programme entre les Mées et le cœur du village de Saint-Denis-Sur-Loire renforce le développement urbain du bourg s'étendant naturellement, au fil du temps, le long d'un axe parallèle à la Loire.

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 a l'avantage de dominer la Loire et sa plaine alluvionnaire qui lui garantissent une nature préservée.

L'aspect historique du village avec son Château et son ancienne Station Thermale offre un attrait supplémentaire.

Le site retenu doit pouvoir accueillir un programme d'envergure avec plus de 4 000 m² de surface de plancher réparties de la manière suivante :

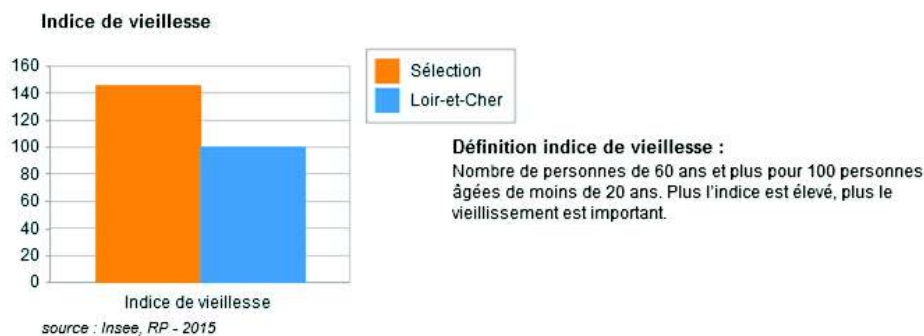
- 77 unités d'hébergement intergénérationnel (62 appartements pour les seniors, 14 maisons pour les familles et 1 logement pour le service)
- une salle commune
- un espace public
- des commerces/services de proximité destinés à accueillir des activités économiques



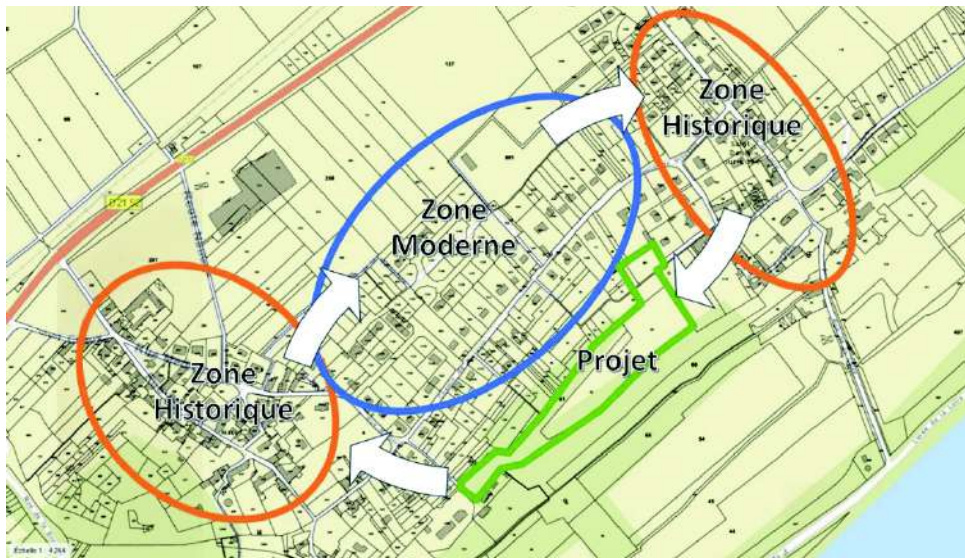
2. Choix du site

Ce terrain qui n'a jamais été propice pour l'agriculture, il jouxte l'ancienne station hydrominérale de Saint Denis, lieu de bien être autrefois reconnu. Ses parcelles prévues en urbanisation future retiennent l'attention car elles ont l'avantage de permettre :

- Et de répondre au manque de résidences seniors dans l'agglomération Blésoise. L'analyse socio-démographique montre un vieillissement progressif de la population sur la commune comme le montre le graphique qui suit.



- D'accueillir par sa conception originale, 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, des activités économiques bien intégrées dans l'environnement urbain et paysager de Saint-Denis-Sur-Loire pour répondre à l'absence de commerces /services du village.
- De s'intégrer au village par un environnement progressivement bâti de façon plus dense dans le centre bourg vers une densité moindre en limite séparative.
- De structurer l'unité du village qui est en quête de nouveaux quartiers étant en proche périphérie blaisoise. Il devient une nouvelle polarité structurante pour le centre du village.
- Il répond au PLU de Saint Denis sur Loire 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.
- Le PLU de St Denis met en avant le lien à créer entre les projets et le bâti ancien existant dans le bourg et les hameaux. Sont privilégiés les aménagements d'ensemble associant résidentiel, services et espaces publics.



Ce lieu est exceptionnel car :

- Absence de risques majeurs : pas situé dans le PPRI de la Loire qu'il domine
- Il est en dehors de zones de bruit bien qu'il soit à proximité de la sortie autoroute, de la Départementale 152 et du chemin de fer
- 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
- La proximité des zones de commerce de la Chaussée, cinémas, du pôle santé de Blois-La Chaussée lui confère une facilité pour les trajets.
- La proximité des équipements publics dans un rayon de 250m favorisant mobilité douce (mairie, salle des associations, salle des fêtes, école)
- Il n'enclave pas de terres ni agricoles ni à construire dans sa continuité

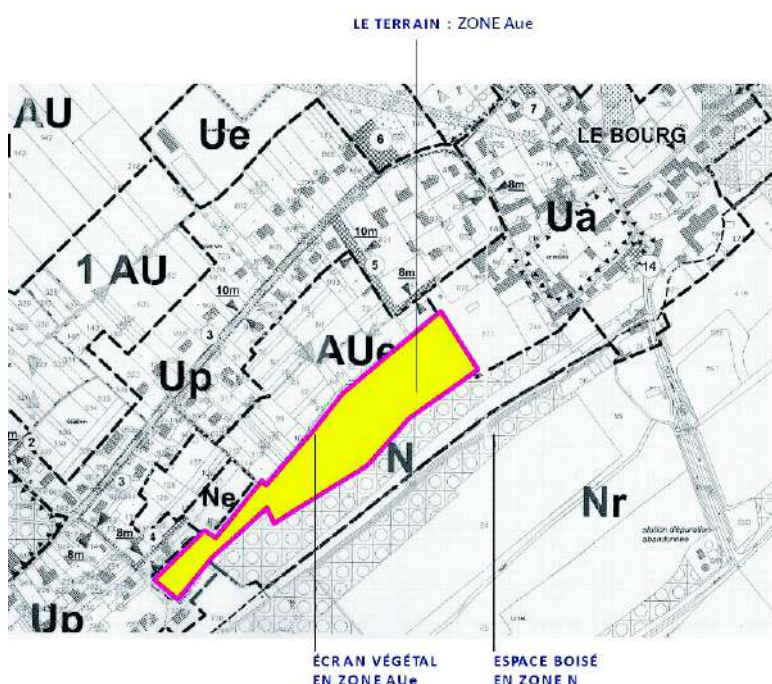
3. Emprise du projet

L'assiette du projet porte sur 1,9 ha, insérée dans le paysage entre les boisements existants et s'appuyant sur le bourg de la commune 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 qui forme un bel écran végétal sur un large espace.

L'intégration de ce projet en lisière de village surplombant la Loire sera respectée par une densité moindre en bordure et une densité plus importante en deça.

Par ailleurs la hauteur des constructions est faible puisqu'elle est majoritairement de RDC + combles et reprennent ainsi le gabarit du bâti ancien du bourg historique, le projet tient compte de la morphologie urbaine existante.

Le site intègre les contraintes paysagères physiques ou réglementaires, leur mise en valeur améliorera le cadre vie des habitants. Le respect des contraintes de proximité du bois classé, du périmètre de protection de 500 mètres autour du château monument historique, de la Loire qui la longe classée au Patrimoine Mondial de l'UNESCO deviennent au contraire des points forts !



Types d'occupations du sol :

AUe : Zone d'urbanisation future, un espace réservé aux équipements et constructions d'intérêt public (gendarmerie, maison de retraite...)

N : Partie du territoire strictement protégée pour son patrimoine naturel, paysager...

Ua : Espaces bâtis du centre bourg, intégrant les caractéristiques du logement ancien

Up : Correspond aux extensions urbaines récentes

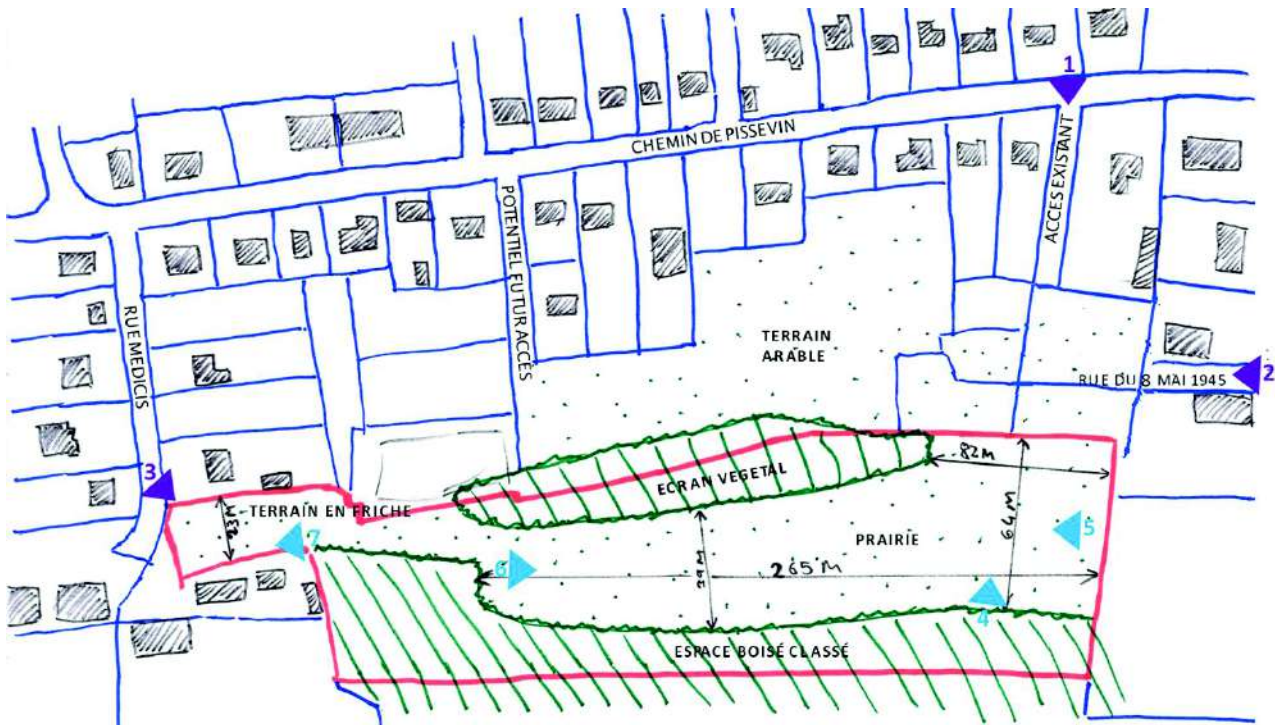
Le site du projet de la résidence intergénérationnelle est situé entre le chemin de Pissevin et la rue du 8 mai 1945, sur la commune de Saint-Denis-sur-Loire, à proximité immédiate de Blois. Le site bénéficie d'une implantation de grande qualité à proximité du centre-bourg et des équipements publics : salles des fêtes, Eglise, Mairie, Maison des Associations, point livre, écoles.

Son intégration dans le village en fait un site idéal pour le développement d'une offre de service élargie. Cette résidence au concept architectural de plain-pied (sauf pour les maisons en R+1+combles pour les familles), permet aux résidents un accès direct aux jardins et aux bassins.

L'occupation du sol actuelle du site :

L'ensemble du terrain est actuellement enherbé en attente de la réalisation du projet. Au sud se trouve un bois en zone N. Ce bois d'une épaisseur de 50m est présent tout le long du terrain sur la bordure Sud-Est,

constitue un écran végétal Naturel protégeant sa co-visibilité du Monument Historique et de la Loire inscrite au Patrimoine Mondial. Et au nord, est présente une étroite partie boisée qui augmente la qualité environnementale du site.



VUE DU TERRAIN DEPUIS LE SUD-EST VERS LE NORD



VUE DE L'EST VERS L'OUEST



VUE PARTIE DU TERRAIN SUD-OUEST EN FRICHE



4. Accessibilité et voirie

Le site retenu permet une proximité et interaction entre les unités d'hébergement par l'intermédiaire de liaisons douces entre la résidence intergénérationnelle, la placette commerciale et de services, et le village.

Il est également facilement accessible par le réseau routier (chemin de Pissevin, rue du 8 mai 1945, et rue Medicis) et par les transports en commun avec une ligne de bus venant de Blois (arrêt chemin de Pissevin).



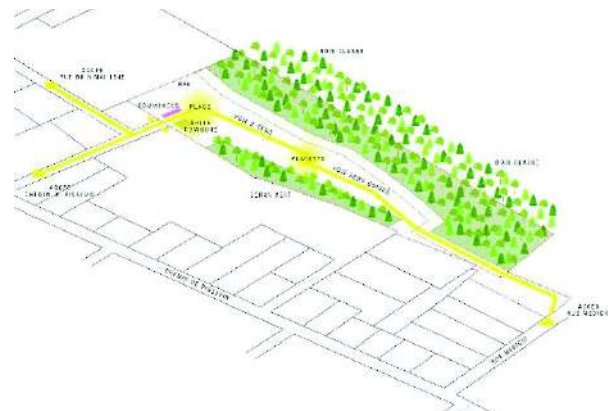
VUE DEPUIS L'ACCÈS CHEMIN DE PISSEVIN (K69 et chemin communal)



ACCÈS DEPUIS LA RUE DU 8 MAI 1945



VUE DEPUIS ACCÈS RUE MEDICIS



5. Les principales caractéristiques du projet

Le programme de la résidence répond au PLU de Saint Denis qui, dans son projet «avance des pistes pour permettre l'implantation sur la commune de services pour répondre à un enjeux d'accompagnement du vieillissement et d'attractivité pour les jeunes ménages ». Sont privilégiés les aménagements d'ensemble associant résidentiel, services et espaces publics.

La création d'une résidence intergénérationnelle s'organise comme suit :

La résidence intergénérationnelle(A) :

- 62 appartements pour les seniors (T1, T2, T3), constituées d'une ou deux chambres, salle de bains, cuisine, salon et entrée, et terrasse ou petit jardinnet
- 14 maisons familiales (T5)
- 1 logement pour le service
- 1 salle commune pour l'accueil de la résidence, pièces de vies, buanderies, sanitaires ...
- Des locaux techniques : stockage, chaufferie, poubelles ...

Une nouvelle centralité village(B) :

- 1 espace public
- Locaux de commerces ou de services de proximité destinés à accueillir des activités économiques (exemple : petits commerces, dépôt de colis (dernier km), cabinet médical, micro-crèche...)

Plan masse du projet :



La qualité architecturale des constructions projetées

Les enjeux du SCOT de l'UNESCO 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 mémoire de l'histoire du lieu (eaux thermales) est atout qui sera perceptible.

Toujours de plain-pied (sauf maisons familiales) et à échelle humaine, le projet de résidence propose des vues verdoyantes et lumineuses.

Le projet de type RDC + toiture s'inscrit dans une échelle architecturale plutôt basse et permet d'avoir un effet « comme à la maison » au niveau des appartements, extérieurs et loggias. Les appartements pourront être perçus par les résidents comme leur maison.

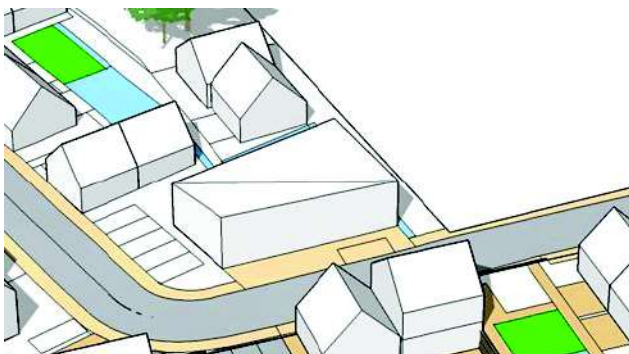
Construction

Emprise au sol $\leq 70\%$ de la surface du terrain ;

Hauteur maximum de 6m (mesurée entre l'égout du toit et le point plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction, cote façade principale ;

Toitures des constructions à usage d'habitation à 2 pans, avec une pente comprise entre 40 et 50 degrés. Elles peuvent présenter un pan unique pour les constructions adossées, et plusieurs pans à l'angle de deux rues.

- Le hameau résidentiel comprend des constructions dont les gabarits et l'aspect extérieur s'apparentent à ceux de maisons groupées avec une hauteur maximum de R+1+Combles (hauteur maximum de 6m sous la gouttière)
- Les matériaux et les couleurs employés pour ces constructions seront imposés pour s'intégrer au paysage urbain et permettre une bonne insertion en limite du centre-bourg, un rappel des maisons de l'établissement thermal est un attrait et un témoin historique des constructions voisines.

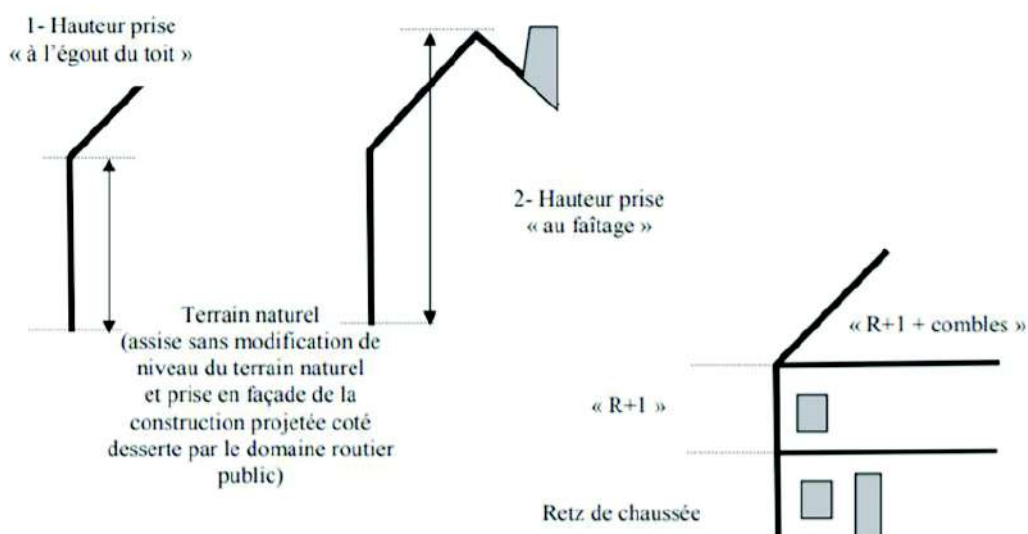


- Le bâtiment commun de la résidence d'une hauteur limitée à R+1+combles, sera conçu avec une architecture de qualité et aux respects des normes environnementales.
- Les bâtiments d'activités d'une hauteur limitée à R+1+combles, seront conçus avec une architecture de qualité qui devra s'intégrer au paysage urbain et permettre une bonne insertion en limite du centre-bourg.



- L'espace public devant les commerces s'intégrera au paysage pour assurer une homogénéité, des végétaux permettront d'apprécier le cycle des saisons, et un ilot accueillant au centre de la place comme une invitation à flâner.

Hauteur R+1 + combles



L'analyse de l'insertion paysagère du projet

Respect du contexte du Val de Loire UNESCO indiqué dans le STRADDET. Il montre que l'évolution du patrimoine paysager ne doit pas en altérer sa qualité et doit faire l'objet de toutes les attentions. C'est par ailleurs un atout majeur du Val de Loire qu'il faut entretenir pour continuer demain d'être attractif.

Respect des enjeux du SCOT pour cet espace très privilégié en en front de coteau d'une part et d'autre part en mémoire de la proximité de l'ancien site des eaux thermales.

L'opération s'inscrit dans la topographie du site, ce qui permet de tirer parti de la déclivité naturelle de la topographie en permettant l'aménagement des bassins et des R+1+combles.

Coupe du Sud au Nord côté bourg :



Coupe du Sud au Nord côté rue Médecins :



Coupe R+1 + combles et coupe R+1



Volet paysager (espaces naturels et paysagers)

Organiser les logements seniors autour de la nouvelle centralité, d'un potager commun, de bassins d'eau, d'une aire de vente pour les circuits courts, et autres, donnent autant d'opportunités aux résidents de rester actifs et de fédérer l'esprit de voisinage.

Des aménagements urbains et paysagers seront réalisés avec : une part d'espaces verts de pleine terre, et l'aménagement paysager des bassins de rétention. Les bassins de rétentions pluviales verront une organisation architecturale et décorative en souvenir de l'histoire thermale du village.

De plus ce projet est une interface Homme-Nature dont la frontière est atténuée par un effet de lisière. La lisière créée joue le rôle de zone de transition entre le bois classé et les jardins champêtres des habitations, en passant par différentes strates de végétation.

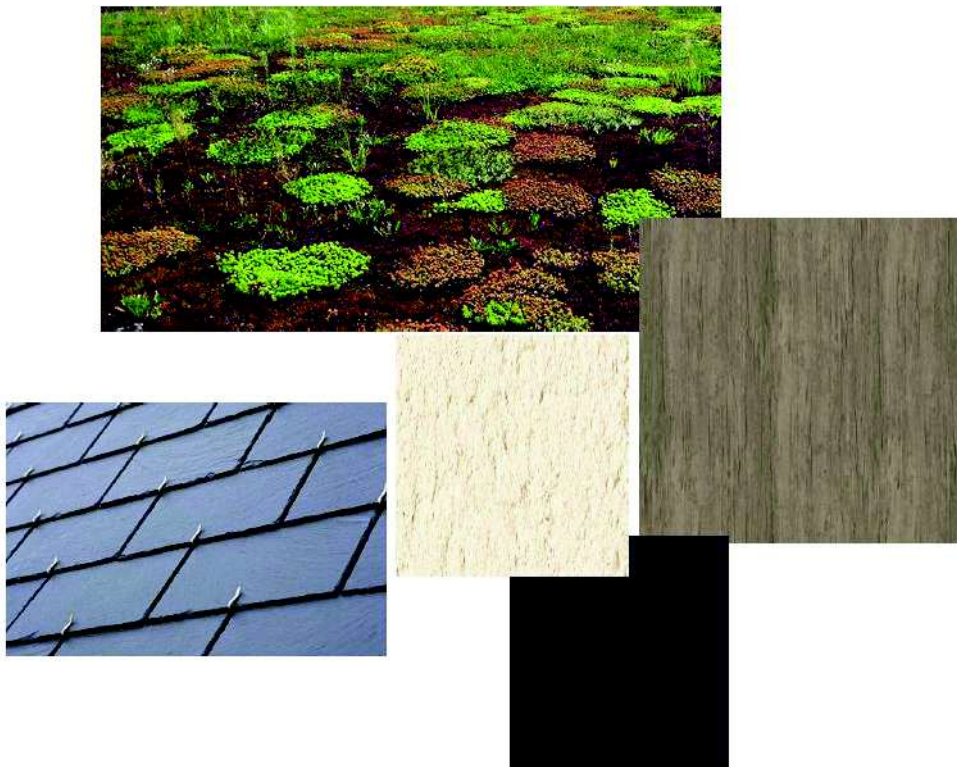
Cela répond aux démarches prescrites par le SCOT qui porte une attention particulière :

- aux corridors écologiques et réservoirs de biodiversité qui doivent être préservés et restaurés pour garantir un réseau écologique fonctionnel de trame verte et bleue ;

- aux coteaux sur lesquels toute urbanisation nouvelle compromettant l'identité du site est proscrite afin d'éviter les co-visibilités trop fortes.

Le projet sera traité avec des matériaux naturels et de façon à rythmer le bâtiment (ardoises, terrasse végétalisée, façades en enduit ton pierre clair et bois, menuiseries aluminium.

Les logements auront une liaison intérieur/extérieur, qui viendra accentuer la démarche environnementale du projet et le positionner dans un contexte résolument végétal et respectueux de son environnement.





Performances énergétiques et environnementales

Dans le cadre du projet, une recherche particulière sera faite sur les démarches de performance de Haute Qualité Environnementale, de la phase conception à la livraison, afin d'améliorer la qualité environnementale du bâtiment et de créer un ouvrage sain, confortable et durable tout en limitant les impacts sur l'environnement.

Plus précisément, l'objectif environnemental sera : Le respect de la Réglementation Thermique RT2012 et tendre à s'approcher du référentiel BEPOS Effinergie 2017 (nouveau Label Bâtiments à Énergie Positive et Réduction Carbone) ;

Résilience vis-à-vis des risques, les effets des aléas climatiques seront pris en compte :

- Les vagues de chaleur (canicules) ;
- Les pluies, neiges intenses/inondations ;
- Les tempêtes, les mouvements de terrain, les sécheresses et les températures moyennes plus élevées.

Il s'agit ici d'anticiper le changement climatique et l'augmentation potentielle de la fréquence des événements climatiques extrêmes. Le bâtiment doit pouvoir traverser ces événements au mieux et retrouver un fonctionnement normal le plus rapidement possible, tout ceci en conservant un niveau de confort acceptable pour les occupants.

Le respect de cette rubrique passe par :

- L'information des occupants sur les procédures de mises en place (dans le bâtiment ou par la collectivité) et/ou les bonnes pratiques à respecter en cas d'aléa climatique (canicule, tempête, inondation, etc.) ;
- La hiérarchisation des aléas climatiques sur la parcelle : Le climat de Saint-Denis-sur-Loire est un climat de type océanique.

Confort hygrothermique :

Objectif de limiter les surchauffes du bâtiment lors des périodes estivales. Afin d'y répondre, nous rechercherons à prévoir :

- L'évaluation du confort thermique d'été par facteurs solaires des baies ;
- L'étude de systèmes passifs de rafraîchissement (surventilation nocturne, puits provençal, etc.) ;
- La vérification du nombre d'heures en dehors de la zone de confort de GIVONI par un calcul de Simulation Thermique Dynamique (STD) du bâtiment avec le logiciel ThermSTD avec le moteur de calcul COMETH basé sur le moteur ThBCE du CSTB ;
- La Végétalisation des abords du bâtiment ;
- La Végétalisation de la toiture du bâtiment.

Confort visuel :

D'un point de vue confort visuel, le projet est conçu de manière à offrir un accès à la lumière naturelle et à des vues de l'extérieur pour :

- 100% des pièces de vie avec plus de 25% disposant d'une vue directe sur les jardins
- Les locaux d'accueil et l'ensemble des espaces communs disposent de grandes baies vitrées sur l'ensemble des façades :
- Des locaux traversants et tournés sur l'extérieur végétalisé
- Une qualité du traitement de la lumière naturelle par la mise en place de protections solaires intérieures et/ou extérieures et un choix par orientation des caractéristiques de Transmission Lumineuse et de Facteur Solaire des vitrages ;
- Un choix d'éclairage artificiel respectant la norme NF EN 12464-1, adapté aux différents usages de notre projet et confortable :

Transports :

De par sa situation géographique à proximité immédiate du centre-bourg de Saint-Denis sur Loire et de Blois, notre projet valorisera la proximité des services et transports autour de l'opération et proposera également une série d'exigences sur les services mis à disposition par le bâtiment des Bornes de Recharges pour Véhicules Electriques.

Traitement des déchets :

Collecte des ordures ménagères gérée par la Communauté d'agglomération. Présence d'une déchetterie sur la commune ouverte tous les jours (sauf le vendredi). Mise en place d'un point d'apport supplémentaire pour favoriser le tri et rendre la collecte plus vertueuse.

Dans le cadre du projet, la diffusion d'une notice informative aux habitants sur les dispositifs de collecte des déchets et encombrants à proximité est prévue.

Limiter les quantités de déchets à incinérer et augmenter la part des déchets recyclés, par exemple avec la réparation et du réemploi des objets usagés.

Performance énergétique :

L'enjeu primordial du projet sera l'**optimisation de la consommation énergétique du projet global** pour **limiter l'impact** de celui-ci et atteindre un **niveau énergétique vertueux**. Pour cela, il faudra veiller à :

- **Valoriser les atouts du site** pour une gestion passive (ensoleillement, protection au vent, végétation) ;
- **Privilégier les énergies renouvelables** et la **récupération d'énergie** ;
- **Optimiser les solutions constructives** (en respectant les contraintes d'aspect et de gabarit).

Étude d'approvisionnement en énergie potentiellement envisageable pour le projet :

GAZ NATUREL

Le village est desservi par un réseau de gaz naturel.

- Le recours au GAZ est donc envisageable sur site avec un prolongement du réseau.

GEOthermie PROFONDE

Fort potentiel géothermique (une solution par géothermie profonde sur aquifère est potentiellement envisageable)

- La solution est à étudier d'un point de vue technique, environnemental et économique.

SOLAIRE THERMIQUE ET PHOTOVOLTAÏQUE

Dans le Loir et Cher, l'énergie exploitable est d'environ 1050 kWh/m²/an. Notre projet comporte de grandes superficies de toitures qui pourraient être favorables à la production Solaire Thermique ou Photovoltaïque.

- Le recours au SOLAIRE est donc envisageable sur site mais il faudra le dissimuler pour conserver l'aspect traditionnel du village, dans le respect du SCOT du blaisois.

EOLIEN

Faible gisement éolien, la situation de la parcelle (topographie, espaces verts à proximité offrant un effet « masque ») offre peu d'intérêt à l'installation d'éoliennes.

RESEAU DE CHALEUR

Il n'y a aucun réseau de chaleur existant sur la commune

- Le recours à un Réseau de Chaleur n'est donc pas envisageable sur site.

BOIS / BIOMASSE

En dehors des contraintes de stockage du combustible (granulés ou plaquettes bois), rien ne s'oppose à la mise en œuvre de cette solution qui ne peut s'envisager que de manière collective (chaufferie centrale et réseau de chaleur sur site), et de préférence en solution Bi-énergie (50% Bois – 50% Gaz condensation par exemple.

- Le recours à l'énergie bois / biomasse est envisageable sur le site.

AEROTHERMIE

Compte-tenu de la simplicité de cette solution (unités en toiture) particulièrement bien adaptée à la production de chaud utilisant l'électricité via une pompe à chaleur, rien ne s'oppose à l'utilisation de cette technologie, hormis les contraintes acoustiques et visuelles ; De plus, elle ne peut s'envisager qu'à l'échelle des bâtiments.

Une variante basée sur l'énergie gaz (PAC à absorption réversible) serait également envisageable.

- Le recours à l'énergie aérothermique électrique ou gaz est envisageable sur le site mais il faudra la dissimuler pour conserver l'aspect traditionnel du village.

Réduction des consommations d'eau :

Afin de réduire au maximum les consommations d'eau tout en maintenant un bon niveau de confort, il est prévu les dispositions techniques suivantes :

- Pose de robinetteries de qualité (NF ou équivalent) ;
- Classes de confort, de débit et d'usure très performantes pour la robinetterie (ECAU) : Evier, lavabo E0 Ch2 ou 3 A2 ou 3 U3 (Baignoire : E3)

Changement climatique :

Le bâtiment sera conçu pour minimiser les émissions de gaz à effet de serre (GES).

Cette conception se base sur :

- Le Calcul du potentiel d'écomobilité : consommation d'énergie primaire totale et émissions de gaz à effet de serre liées à la mobilité quotidienne et locales des usagers du bâtiment.
- L'atteinte du niveau de performance relatif aux émissions de gaz à effet de serre « Carbone 1 » du label Bâtiments à Énergie Positive et Réduction Carbone

Bâtiments biosourcés :

Les notions de **construction frugale** et d'**architecture vernaculaire** seront utilisées **pour la conception** de ce projet : des **bâtiments biosourcés** à l'**architecture bioclimatique et passive**.

Les produits de construction biosourcés pour le bâtiment sont fabriqués à partir de matières premières végétales ou animales renouvelables. Sur le plan environnemental, les matériaux biosourcés sont considérés comme naturels ou comme des éco matériaux qui seraient bons pour l'homme et sa santé.

Les principaux produits biosourcés sont :

- Le bois
- La ouate de cellulose
- Le chanvre
- Le lin
- La paille (de blé)
- La laine de mouton
- Les plumes de canard
- Les textiles recyclés (coton)



Leur utilisation est encore peu développée dans le secteur du bâtiment. Ils trouvent leur application majoritairement dans le domaine de l'isolation thermique et acoustique et, pour le chanvre, dans la formulation de bétons (légers).

Les isolants biosourcés représentent environ 5 % du marché de l'isolation (les isolants en fibre de bois assurant la moitié de cette part). Afin de valoriser l'utilisation des produits biosourcés, un décret instaurant un label « bâtiment biosourcé » a été publié en avril 2012. L'arrêté du 19 décembre 2012 précise le contenu et les conditions d'attribution de celui-ci.

Le label « bâtiment biosourcé » comporte trois niveaux. Chaque niveau requiert un taux minimal d'incorporation de matière biosourcée, accompagnée d'une disposition particulière. Ce taux est exprimé en kilogramme par m² de surface de plancher (kg/m² SP).

Le taux minimal est donné dans le tableau ci-après :

Niveau	Taux minimal	
	Logements collectifs**	Disposition particulière
1er niveau 2012	18 kg/m ² SP	Au moins 2 produits de construction biosourcés de fonctions différentes
2ème niveau 2012	24 kg/m ² SP	Au moins 2 familles de produits de construction biosourcés différentes
3ème niveau 2012	36 kg/m ² SP	

Dans le cadre du projet, pour atteindre l'objectif : le 2ème niveau, au moins 2 familles de produits de construction biosourcés doivent être mis en œuvre au sein du bâtiment.

Biodiversité :

Afin de contribuer à favoriser l'intégration et le maintien des êtres vivants et des écosystèmes dans le périmètre de l'opération, sont prévus :

- Le recensement des enjeux écologiques du site ;
- La mise en place d'espaces végétalisés ;
- Le choix d'espèces plantées complémentaires entre elles, non invasives, bien adaptées au climat et au terrain ;
- Un programme d'entretien et de maintenance des aménagements paysagers fourni aux gestionnaires.

Gestion des eaux pluviales sur le terrain :

- La gestion des eaux pluviales sur la parcelle est recherchée. Ainsi, il sera envisagé de mettre en place un processus de gestion et de récupération de eaux pluviales sur le terrain. A l'aide d'étude de sol par sondage, les concepteurs posséderont les données d'infiltrométrie de la nature du sol et s'appuieront dessus afin de mettre en place une solution permettant de gérer les eaux de pluie sur le terrain du projet. Il pourra être envisagé la création de bassins tampons et d'infiltrométrie recueillant les eaux pluviales de l'extension projetée.
- En toiture, les terrasses végétalisées permettront également de retenir les eaux et ainsi limiter l'apport d'eaux pluviales vers le bassin de rétention.
- Les parkings et aires de circulations seront traitées avec des matériaux perméables et drainants permettant une infiltration directe des eaux dans le sol.

En conclusion, le projet sera traité afin de garantir une infiltration rapide dans le sol des eaux pluviales. Une attention particulière sera apportée à cette gestion afin de rester dans une démarche environnementale du projet.

B. Justification du caractère d'intérêt général

1. Un constat : une démographie vieillissante

Au 1^{er} janvier 2020, plus d'une personne sur cinq en France a 65 ans ou plus. Cette part de vieillissement de la population s'accélère depuis le milieu des années 2010. En 2050, le nombre de personnes de plus de 65 ans aura doublé, celui de plus de 75 ans triplé et celui de plus de 85 ans quintuplé.

La France, 2^{ème} pays le plus peuplé d'Europe voit son espérance de vie augmenté essentiellement avec l'avancée en âge des baby-boomers (générations nées après-guerre). Les baby-boomers (personnes nées lors du pic des naissances observées durant les 30 années qui ont suivi la seconde guerre mondiale) vont progressivement venir grossir les rangs du troisième et même du quatrième âge. À l'horizon 2040, le nombre des plus de 60 ans augmenterait de moitié, quand, dans le même temps, celui des plus de 85 ans ferait plus que doubler.

Indice du vieillissement (Part des 60 ans ou plus pour 100 jeunes) source OSCARD2011

<u>Indice de Vieillessement</u>	2010	2040
Département Loir et Cher	90,6	146
Région Centre	78,5	126
France	69,4	115

En 2010, 28% de la population du Loir et Cher est représentée par les plus de 65 ans. La part des personnes âgées de plus de 80 ans est de 11,5%. (Source CG 41_livret 1_Ok.indd)



A St Denis, l'indice de vieillesse en 2015 est supérieur à la moyenne du département.

Le nombre de personnes seules augmente et atteint 50% chez les plus de 80ans.

Cette population en quête d'autonomie représente un enjeu majeur pour notre société. Une réponse peut être apportée par un habitat adapté, sans être un EHPAD.

De plus en plus de personnes seules aussi ont un impact augmentant la fragilité des personnes atteignant un certain âge. Eviter leur isolement grandissant sera un gain pour la gestion du territoire.

Le bien vivre demeure essentiel pour la population vieillissante. Il répond aux démarches encouragées par le SRADDET 2020 du Blésois.

2. Une réponse au bien vieillir

Dans un contexte démographique marqué par le vieillissement de la population, il est essentiel de développer sur les territoires des logements adaptés favorisant le bien vieillir pour éviter l'isolement de nos seniors.

Un domicile inadapté à la perte progressive d'autonomie (étages, marches, escaliers, jardins, adaptation pour PMR, ...) peut rapidement entraîner une désocialisation de la personne (renfermement sur soi, solitude, dépression) et accélérer l'arrivée de la dépendance. Les seniors, de mieux en mieux informés et avertis, sont désormais à l'écoute de ces risques et préfèrent anticiper dès les 1^{ers} signaux d'alerte.

Dès la retraite, le besoin de prévoir son avenir est une nécessité...

Risquer de devenir pour son entourage familial ou proche un « poids » participe également à la prise de décision d'intégrer une résidence intergénérationnelle.

C'est le rôle d'une société inclusive de répondre aux besoins des personnes fragiles en faisant évoluer leur environnement. L'habitat intermédiaire, situé entre le domicile et l'EHPAD, constitue une solution d'avenir. Les résidences services seniors permettent ainsi de vivre « chez soi », à proximité des centres-villes, et de maintenir le lien social.

Ce que l'on peut retenir : Le logement et la question du choix de l'habitat représentent une dimension personnelle très forte pour les personnes âgées.

- Dès les premiers signes du vieillissement, se pose la question de bien vieillir « chez soi ». Cela ne signifie pas obligatoirement demeurer dans son domicile historique, mais vivre dans un autre habitat où l'on retrouve ses repères.
- Dans une société inclusive, le territoire doit s'adapter aux besoins des personnes âgées et leur apporter des solutions en termes d'offre de logement.
- Hors champ médico-social, l'habitat intermédiaire constitue un autre choix, principalement représenté par le parc des résidences services seniors.
- Plusieurs autres formes d'habitat intermédiaire existent, mais limitées sur le territoire : le logement partagé, l'habitat groupé, l'habitat intergénérationnel, l'habitat participatif.
- Contre l'isolement, les seniors interrogés énoncent la convivialité de ce type de lieux.

3. Une politique du logement adaptée aux besoins

Maintien à domicile, adaptation du logement, nouveau domicile, EHPAD : le choix de l'habitat classique des personnes âgées présente des difficultés pour les familles. Pour leur part, les résidences services seniors proposent une autre conception, pensée en termes d'usages, afin de répondre au mieux aux besoins des personnes âgées. Ces résidences bénéficient d'un début de reconnaissance juridique dans le cadre de la loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV).

Promulguée en décembre 2015, la loi d'adaptation de la société au vieillissement (dite "Loi ASV") traduit l'ambition d'une adaptation globale de la société au vieillissement, mobilisant l'ensemble des politiques publiques : transports, aménagements urbains, logement....

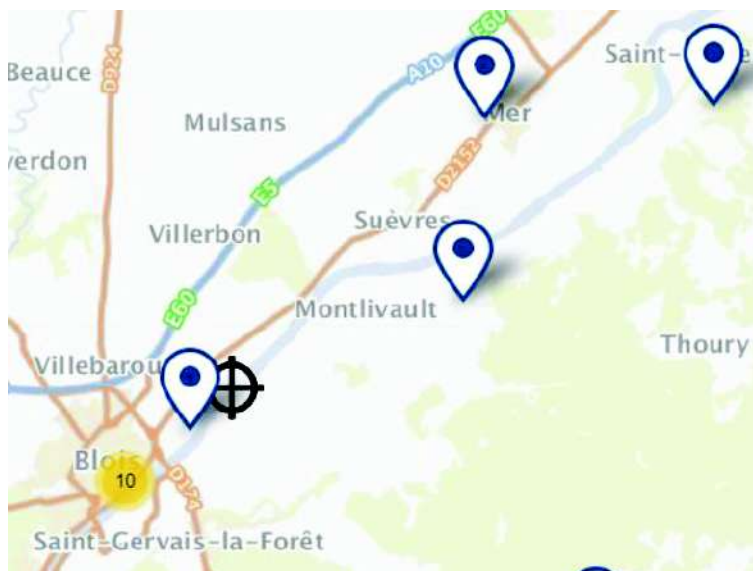
Face au vieillissement de la population, dans une société en mutation, l'implication de tous est obligatoire, qu'ils soient de l'ordre privé, qu'ils soient des politiques publiques, afin d'agir sur les territoires, avec une vision globale, en lien avec l'environnement.

4. Du domicile historique à l'EHPAD : freins et limites de l'habitat classique

Le maintien à domicile et la maison de retraite... ces modèles d'habitat classique sont souvent liés à l'image du lieu de vie futur de ses vieux jours. Vivre chez soi dans son domicile historique, le maximum de temps, paraît être la solution la plus adaptée au bien vieillir : c'est la garantie de rester dans son environnement familier, dans son village ou dans son quartier, proche de la famille, des amis. En anticipation ou au moment de la perte d'autonomie, on se dit que les aides à domicile et l'aménagement du logement seront les meilleures solutions.

Puis, lorsque l'incapacité deviendra trop lourde, ce sera alors peut-être le moment d'entrer en EHPAD, le plus tard possible... Ce parcours résidentiel formel ne va pas de soi. C'est sans compter les difficultés psychologiques, sanitaires, familiales, financières, qu'entraînent les solutions ordinaires d'habitat des personnes âgées.

Aujourd'hui dans un rayon de 20 km, il y a 18 établissements, dont seulement 2 résidences seniors, ce qui reste très faible vis-à-vis de l'enjeu démographique des prochaines années.



Ce que l'on peut retenir :

- Le maintien à domicile est facteur de manque de lien social. Plus d'une personne âgée sur quatre (27 %) vivant à domicile a moins de cinq discussions par mois.
- Chaque année deux millions de personnes âgées chutent, dont 12 000 décèdent. Parmi elles, une sur deux a lieu à domicile.
- Le maintien à domicile est source de difficultés pour les familles, les proches et les aidants : choix des services à domicile, disponibilité des familles, absentéisme au travail, stress et épuisement des aidants, coûts des services à domicile...
- Seuls 6 % des logements sont adaptés à la perte d'autonomie.
- On constate de nombreux freins à l'adaptation du logement : renvoi à une image du vieillissement, difficulté de transformer un lieu chargé de souvenirs, coût des travaux, problèmes techniques..... Le maintien à domicile se traduit par une forte mobilisation des services d'urgence qui conduit à une véritable congestion du système.
- Les EHPAD sont devenus des établissements très médicalisés qui accueillent une population toujours plus âgée et dépendante.
- Les familles sont souvent confrontées au manque de place et aux listes d'attente.
- Le coût de la prise en charge est très variable entre les zones rurales et les zones urbanisées.

5. Les politiques du logement face aux nouveaux enjeux territoriaux

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. Tout ceci est évident, mais comment expliquer la hausse de l'isolement et de la solitude subis ou ressentis de nos aînés ? Les avons-nous délaissés ? La société tournée vers l'individu, a-t-elle oublié que l'Homme est avant tout un être social ?

En effet, l'âge avançant, certains de nos aînés se sentent de plus en plus en marge de la société, confrontés à des situations de « pauvreté relationnelle » : 300 000 français de plus de 60 ans se considéraient en 2017 en situation de « mort sociale », ce qui représente l'équivalent de la population d'une ville comme Nantes.

Alors qu'il est courant de parler d'isolement et de solitude, l'idée d'une **société plus intergénérationnelle** peut paraître utopique, ou plus difficile à mettre en place. Pourtant, de nombreuses initiatives voient le jour aujourd'hui, comme les objets connectés, les réseaux sociaux ou encore le concept de cohabitation intergénérationnelle. L'idée serait peut-être de mettre en avant des pistes d'actions concrètes pour inventer une vraie politique de tous les âges et pour toutes les générations. Repenser la société aujourd'hui pour mieux l'appréhender demain.

Beaucoup d'organismes et de villes mettent en place des projets consacrés à l'intergénérationnel, l'objectif étant d'aider les différentes générations à se rencontrer pour favoriser les échanges sur leurs modes de vie et leurs habitudes.

Tous en Tandem met en place le **premier réseau d'étudiants au service des aînés** pour réaliser des animations en établissements pour personnes âgées (en maisons de retraite, EHPAD, résidences seniors, résidences services) ou dans les espaces seniors des communes. Ces étudiants mettent à profit leur temps libre pour proposer aux aînés des séances d'animations interactives, ludiques et culturelles pour aiguïser leur curiosité et leur attention. C'est gagnant-gagnant pour les aînés et les étudiants ! Un service qui allie l'utile à l'agréable.

Sommes-nous à l'aube d'un réel changement ? Dans tous les cas, il s'agit là d'une manière d'**aller à l'encontre de cette « précarité relationnelle »** progressive de la personne âgée. Il s'agit également d'aller vers une société plus humaine, plus respectueuse des aînés et ... à n'en pas douter plus solidaire.

Face au vieillissement de la population, il s'agit désormais de répondre à de nouveaux besoins prenant en compte les attentes de la personne âgée. Il faut accorder toute la place de la personne âgée au sein de la cité et de son environnement. C'est le meilleur moyen de favoriser sa véritable inclusion.

Dans cette perspective, les résidences services seniors ont une vraie carte à jouer grâce à leur ancrage dans les territoires. De plus en plus de municipalités sont séduites par cette forme d'habitat, solution opportune pour le bien vieillir et ayant de nombreuses retombées sociales et économiques positives.

Le SRADDET 2020 (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) encourage les démarches innovantes en matière de production de logements et de développement de nouvelles formes d'habitat notamment l'habitat intergénérationnel. La densité des opérations et leur exemplarité environnementale sont recherchées. Les projets devront permettre de renforcer les centre-bourgs et leur attractivité, limiter l'étalement urbain et préserver les richesses patrimoniales, naturelles et bâties.

6. Une résidence dynamique supplémentaire pour le village

Dans un secteur dynamique et porteur d'avenir, les résidences services seniors s'implantent de plus en plus sur l'ensemble du territoire. Au sein d'un espace urbain aménagé à leur mesure, les personnes âgées ont davantage accès à l'ensemble des services de proximité.

La proximité avec les services d'aides à la personne ou les services médicaux rassurent également les résidents. L'implantation des résidences services seniors au cœur du bourg permet aussi d'être acteur de la vie locale. Ces établissements sont souvent partenaires d'associations (culture, sport...) offrant aux personnes âgées des activités complémentaires, en ville, à l'extérieur de l'établissement.

L'emplacement des résidences services seniors est donc pleinement facteur d'intégration sociale.

En s'ancrant dans le paysage urbain des centres-villes et des centres-bourgs, les résidences services seniors ont un premier impact positif sur le secteur immobilier. Ces résidences permettent de favoriser la mobilité résidentielle des personnes âgées et de fluidifier ainsi le parc immobilier. Lorsque les logements du domicile historique sont devenus trop grands pour leur usage personnel, les seniors peuvent choisir de vivre en résidence dans des appartements mieux adaptés. Cette mobilité a l'avantage de libérer de grands logements pour les familles.

Les résidences services seniors favorisent également la revitalisation des centres-bourgs en stimulant le commerce local. Ces établissements font revenir en centre-ville une partie de la population de personnes âgées qui sont des consommateurs. Les seniors dépensent dans les commerces de proximité, font appel à des prestataires de services à la personne ou de soins.

Les résidences services seniors dynamisent ainsi la vie des municipalités aussi bien sur le plan de la consommation que celui de l'emploi. Responsable de résidence, animateur, agent de service... : les résidences services seniors offrent aux locaux de nouvelles opportunités d'emplois.

Vu à plus grande échelle, en considérant l'ensemble de l'environnement, une résidence services seniors alimente un écosystème qui a un réel impact sur la vie locale. Celui-ci regroupe les intervenants libéraux, commerces et pharmacies, les fournisseurs, les intervenants (sports, esthétique), les associations et clubs seniors...

En outre, les résidences services seniors ont un impact positif sur le secteur local de l'aide à domicile. Ses résidents ont recours à diverses formes de services à la personne (aide-ménagère, portage de repas à domicile, soutien administratif...).

Ce qu'on peut retenir

- Les résidences services seniors situées dans les centres-villes ou dans les centres-bourgs facilitent l'accès aux commerces de proximité, aux transports, aux services d'aides à la personne et services médicaux.
- L'implantation des résidences au cœur des villes ou des bourgs contribue à la vie sociale des personnes âgées. Les résidences services seniors favorisent la mobilité résidentielle des personnes âgées et fluidifient le parc immobilier.
- La population des seniors sont des consommateurs qui stimulent le commerce local et le secteur des services à la personne : ils contribuent ainsi à la revitalisation.
- Le secteur des résidences services seniors est pourvoyeur d'emplois (directeur de résidence, responsable de l'accueil, animateur, agent de service...).
- Les résidents ont recours à diverses formes de services à la personne (aide-ménagère, portage de repas à domicile, soutien administratif...), ce qui a un impact positif sur le secteur local de l'aide à domicile.
- Les résidences services seniors présentent une offre très diversifiée adaptée aux besoins des différentes catégories de revenus et besoins des consommateurs.

En résumé, le projet d'implantation d'une résidence seniors à Saint-Denis-sur-Loire offre de nombreux avantages :

- De nouveaux logements, adaptés et sécurisés, situés hors du champ médico-social, destinée aux personnes autonomes ou semi-autonomes.
- Une étape charnière dans le parcours résidentiel des personnes âgées (éventuelle transition progressive vers l'EHPAD - permet d'alterner entre la vie à domicile et des périodes temporaires en résidences (après une hospitalisation, par exemple).
- Une situation des résidents à proximité du centre-bourg et la présence d'espaces collectifs, l'organisation d'activités et d'animations et services « à la carte » ;
- Un parcours de prévention grâce aux diverses activités physiques, de culture et de loisirs proposées ;
- Un projet pourvoyeur d'emplois.

III. CONCLUSION

L'emplacement de cette nouvelle résidence en bordure de Loire, à la lisière d'un bois tout en étant à la porte du centre bourg, est exceptionnel. Le terrain non exploitable de façon agricole, libre d'accès, préservé du bruit, est disponible pour la réalisation d'un tel programme attendu pour le village.

Un nouveau quartier qui procurera à ses habitants, par son respect environnemental recherché, le bien-être nécessaire pour affronter une nouvelle page de vie. Sa position permettra de continuer d'unifier le centre du village entre « le bourg » et les Mées.

Outre son emplacement reconnu dans le PLU en AUE, Le projet des Terrasses de Saint Denis répond à l'intérêt général. Il s'inscrit dans les textes des prévisions de l'aménagement du territoire local.

En effet, le contexte de la réglementation et d'aménagement indique :

- Sur le **PLU de St Denis**,

Que « 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. Il met en avant le lien à créer entre les projets et le bâti ancien existant dans le bourg et les hameaux. Sont privilégiés les aménagements d'ensemble associant résidentiel, services et espaces publics »

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.

Son PLU avance les « pistes pour permettre l'implantation sur la commune de services, notamment médicaux-sociaux, pour répondre à un enjeu d'accompagnement du vieillissement et d'attractivité pour les jeunes ménages ».

- Sur le **Programme Local de l'Habitat (PLH) au Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) d'Agglopolys**

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-HD, débattu en novembre 2018, positionne de nombreux enjeux sur le cœur d'agglomération pour le rayonnement de l'ensemble du territoire et répondre aux besoins structurants notamment par :

- le renforcement de son attractivité économique, touristique et résidentielle ;
- le développement de projets urbains innovants ;
- la diversification de l'offre de logements avec la création de 6 200 logements d'ici 2035 dont plus de 50% à Blois.

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. »

- Sur le **Schéma de Cohérence Territoriale du Blésois**

« Le SCOT du Blésois de 2016 porte des objectifs de développement forts de production de logements pour les communes du cœur d'Agglomération, dont la commune de Saint-Denis-sur-Loire fait partie, afin de rééquilibrer la dynamique territoriale au nord de la Loire et recentrer le développement sur les polarités.

« Afin de limiter l'impact de ce développement sur le territoire, le SCOT porte une attention particulière :

- aux corridors écologiques et réservoirs de biodiversité qui doivent être préservés et restaurés pour garantir un réseau écologique fonctionnel de trame verte et bleue.
- aux coteaux sur lesquels toute urbanisation nouvelle compromettant l'identité du site est proscrite afin d'éviter les co-visibilités trop fortes. »

- Sur le **Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) – 2020**

« Qui encourage l'habitat intergénérationnel, renforce le centre bourg et son attractivité, en limitant l'espace urbain tout en préservant les richesses patrimoniales »

Par ailleurs, dans un **contexte démographique qui présente un vieillissement progressif** de la population, l'implantation des « terrasses de Saint Denis » apporte une solution aux personnes encore valides mais soucieuses de leur avenir par l'apport de sécurité et d'un bien-vivre ensemble tout en restant autonome le plus tard possible...

Cet ensemble immobilier collectif mixte, destiné à accueillir des personnes valides et autonomes, réparties entre seniors et familles, répond à une demande. Il présente une solution d'hébergement qui permettra aux seniors de préserver leur indépendance.

La mixité intergénérationnelle pourra apporter des réponses très positives à la forte augmentation des familles monoparentales. Ces liens sont indispensables à tous, ils constituent un besoin sociétal fort, une réciprocité auquel notre projet apporte une réponse à son échelle.

Cette résidence Seniors intergénérationnelle disposera d'espaces collectifs propices aux échanges entre seniors ou avec les familles présentes, pour créer des liens. L'exemple de « Tous en tandem » semble être un bon levier.

La transmission bidirectionnelle est positive pour tous : les jeunes pourraient rendre service sur des sujets informatiques aux seniors et vice-versa, les seniors pourraient aider les plus jeunes en donnant des cours du soirs ou en venant lire des histoires aux plus jeunes.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est possible d'affirmer que le projet d'une Résidence Seniors constitue un atout pour la commune de Saint-Denis-sur-Loire ainsi que pour le territoire intercommunal dans sa globalité.

Pour ces raisons, le projet constitue de toute évidence un programme d'intérêt général. Il peut apporter une réponse à une qualité de vie tant attendue pour affronter sereinement l'avenir des vieux jours ! La prise de conscience de la solitude n'a-t-elle pas été vécue par l'ensemble de la population ces dernières semaines...

III- MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE AVEC LE PROJET

1. Les dispositions actuelles du document opposable

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

- en partie en zone AUe. La zone AUe est un secteur affecté préférentiellement aux équipements d'intérêt public ou services ouverts au public.
- en partie en zone N. Cette zone n'est pas impactée par le projet et est préservée, elle reste en zone N.
- en partie en Espace Boisé Classé. L'EBC n'est pas impacté par le projet et est préservé.

1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU

Le PADD affirme vouloir :

- organiser l'offre résidentielle pour l'accueil de nouveaux ménages et le maintien sur la commune des jeunes gens en âge de fonder de nouvelles familles, tout en conservant l'identité de « village aux portes de Blois ».

Le projet vise à développer du logement adapté sur la commune permettant de répondre aux besoins d'une population vieillissante tout en libérant de grands logements qui pourront être réinvestis par des familles. Il représente une alternative innovante vis à vis d'autres projets de résidences spécialisées dans l'accueil et les services aux seniors, et représente une opportunité d'optimisation du foncier (en construisant de plus petits logements, dans une forme de logement intermédiaire plus compacte).

- rendre possible l'implantation d'équipements et de services spécialisés complémentaires à l'échelle de l'agglomération de Blois, tels que sociomédicaux, maison de retraite, maison médicale, services à la petite enfance, village tertiaire, commerces et services de proximité de résidentielle...

La carte du PADD localise un espace de services et d'habitat spécialisés ayant vocation à accueillir un équipement de proximité résidentielle d'intérêt public sur le secteur faisant l'objet de la déclaration de projet. Sont entre autres visés des projets hôtelier, socio ou para médical (accueil et service aux personnes âgées) ou encore de formation.

Non médicalisée, la résidence intergénérationnelle entre dans la destination d'habitat, elle ne répond donc pas au cadre fixé.

- rendre attractive la commune à l'accueil de projets économiques : artisanat, services à la personne, hôtellerie...

Le projet répond à l'objectif du Plan Local d'Urbanisme de la commune de porter des opérations d'aménagement associant résidentiel et services, optimisant l'espace du centre-bourg via une offre qualitative et économe en foncier.

1.2 Le Règlement du PLU

Plusieurs points ne permettent pas la réalisation de la résidence intergénérationnelle présentée dans cette déclaration de projet :

Destinations dans la zone AUe – articles 1 et 2

Renvoyant au règlement de la zone UE, où seuls sont admis :

- les logements de direction et de gardiennage accolés ou intégrés au bâtiment d'activité principal ;
- les logements inscrits dans les programmes d'équipement public pour le service autorisé dans la zone (gendarmerie, maison de retraite...).

Non médicalisée, la résidence intergénérationnelle entre dans la destination d'habitat, elle ne répond donc pas au cadre fixé.

Niveau d'implantation des constructions – article 11

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions en façade principale ne doit pas être inférieure ou supérieure de plus de 0,80m du niveau de la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction.

La topographie du terrain demande à augmenter légèrement ce seuil afin de mieux intégrer les futures constructions dans la pente.

Autres articles de la zone Aue

La zone a été conçue pour accueillir des constructions de type équipement public :

- article 6 : recul de 10m au moins de l'alignement des voies publiques et départementales ;
- article 8 : la distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doivent répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile ;
- article 10 : la hauteur des constructions ne peut dépasser 6m mesuré à l'égout du toit ;
- article 11 et 13 : les prescriptions architecturales et paysagères sont calibrées pour la constructions d'équipements et de structures ne prenant pas la forme d'une construction à vocation d'habitat.

La rédaction de ces articles n'est pas adaptée pour encadrer la création d'un nouveau quartier d'habitat.

2.L'évolution du Plan Local d'Urbanisme

2.1 Evolution du PADD

Il s'agit d'ajouter dans les objectifs du PADD la question du logement des personnes âgées, permettant de prendre en compte le vieillissement de la population constaté ces dernières années sur la commune (la part des plus de 60 ans est passée de 34 à 39 % entre 2011 et 2016).

Les indications portées sur la cartographie seront simplifiées en identifiant un « espace de services, d'habitat et d'équipements publics », ouvert à la réalisation d'un projet d'équipement public et d'une opération d'habitat pouvant accueillir des services.

- ◆ Au travers de ces évolutions la philosophie générale du document est préservée. Le diagnostic du PLU évoquait déjà la problématique du vieillissement de la population. La nouvelle rédaction doit permettre d'ouvrir à la conception de formes plus innovantes d'accueil que celles identifiées dans le document d'origine.

2.2 Evolution du règlement - choix réglementaires

Afin d'adapter la réglementation du PLU sur la zone de projet, 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, favorisant ainsi la composition et la cohérence dans une vision de projet ;
- l'aspect extérieur des constructions et la gestion des espaces libres et plantations sont finement encadrés afin de favoriser une bonne intégration des nouveaux quartiers d'habitat dans le paysage.

Sera privilégié la recherche d'une opération d'ensemble dense, proposant des formes d'habitat mixtes dans un esprit de mixité intergénérationnelle par exemple.

Le sous-secteur 1AU comporte cependant des règles qui doivent être adaptées au sous-secteur 1AUr pour être mises en adéquation avec le projet porté par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et pour prendre en compte les enjeux environnementaux du site :

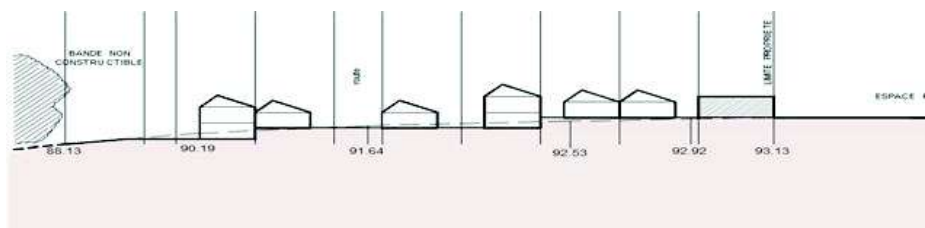
- dans l'article 2 il ne sera pas imposé la réalisation de logements aidés ;
 - ◆ La règle imposée à la zone 1AU a permis d'assurer la production de logements aidés demandée par le Programme Local de l'Habitat sur la commune à savoir 10 logements. La production de logements aidés étant assurée sur les zones déjà identifiées en 1AU au plan de zonage, il n'est pas nécessaire de préciser d'objectifs à atteindre sur le secteur 1AUr, sur lequel une mixité générationnelle est privilégié.

- le principe de l'article 7 de la AUe est repris : dans une bande de 10 mètres en fond de parcelle jouxtant la zone N les constructions principales ne seront pas autorisées.

- ◆ Reprendre cet article permet de ne pas impacter la philosophie du document d'urbanisme qui préserve actuellement la lisière existante de la zone N. Ceci permet de limiter les risques liés à la chute d'arbres, favoriser les apports énergétiques solaires en limitant les ombres portées sur les constructions par le boisement, et conserver en frange de la lisière un espace de jardin tampon limitant les impacts sur la biodiversité ;

- le niveau des rez-de-chaussée est légèrement relevé dans l'article 11 de plus ou moins 0,80 m à plus ou moins 1m du niveau de la voie de desserte du terrain d'assiette de la construction.

- ◆ Le terrain du projet est légèrement en pente en haut de coteau, cette modification du règlement permet d'insérer plus harmonieusement les futures constructions dans la pente.



- dans l'article 13 les constructions implantées en retrait devront comporter une bande paysagère privative en bordure de voie dont la profondeur n'est pas définie, contrairement à la zone 1AU, dépendant de la composition générale du projet.

- ◆ Il est privilégié la recherche d'une opération d'ensemble dense, proposant des formes d'habitat mixtes, il est nécessaire d'apporter plus de souplesse que dans la zone 1AU pour la réalisation d'une bande paysagère. La bande paysagère sera jugée sur la diversité et densité végétale devant être proportionnelles à la profondeur du retrait.

2.3 Les autres pièces du PLU

Les changements apportés par cette procédure de mise en compatibilité du PLU concernent aussi :

La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Celle-ci définit les principes généraux d'organisation du futur quartier, à savoir :

- la desserte des futures constructions par une voie parallèle au chemin de Pissevin, sans « cul de sac » afin de créer un axe traversant, facilitant les circulations douces depuis les quartiers voisins.
- l'intégration de petits espaces publics, place ou placette, permettant de rompre l'effet linéaire de la voie.
- la préservation de la lisière du boisement de la zone N, explicitée dans le règlement.
- la localisation à privilégier en cas d'implantation de services et commerces, à l'est du secteur, plus proche du village ancien et des équipements publics existants ou à créer.

Elle apporte enfin des précisions sur le type d'opération et la forme urbaine attendue à savoir un programme immobilier d'ensemble recherchant compacité de la forme urbaine (maisons groupées ou jumelées par exemple) et performance énergétique des constructions. Une densité minimale de 30 logements par ha est demandée dans le respect du SCOT. Le paysage UNESCO et la biodiversité devront être pris en compte dans les projets.

Le rapport de présentation

L'ensemble des justifications sont mises à jour afin de faire figurer la zone 1AU notamment.

Les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme restent inchangées.

3. Le PLU avant et après modification

PADD - AVANT MODIFICATION

AXE 1 : LA CROISSANCE MAÎTRISÉE DANS UN CONTEXTE D'OPTIMISATION DE L'ESPACE URBAIN CONSTRUCTIBLE

Les objectifs au PADD

⇒ Organiser l'offre résidentielle pour l'accueil de nouveaux ménages et le maintien sur la commune des jeunes gens en âge de fonder de nouvelles familles, tout en conservant l'identité de « village aux portes de Blois ».

qualité du parc de logement existant (poursuite des opérations de type PLH...);

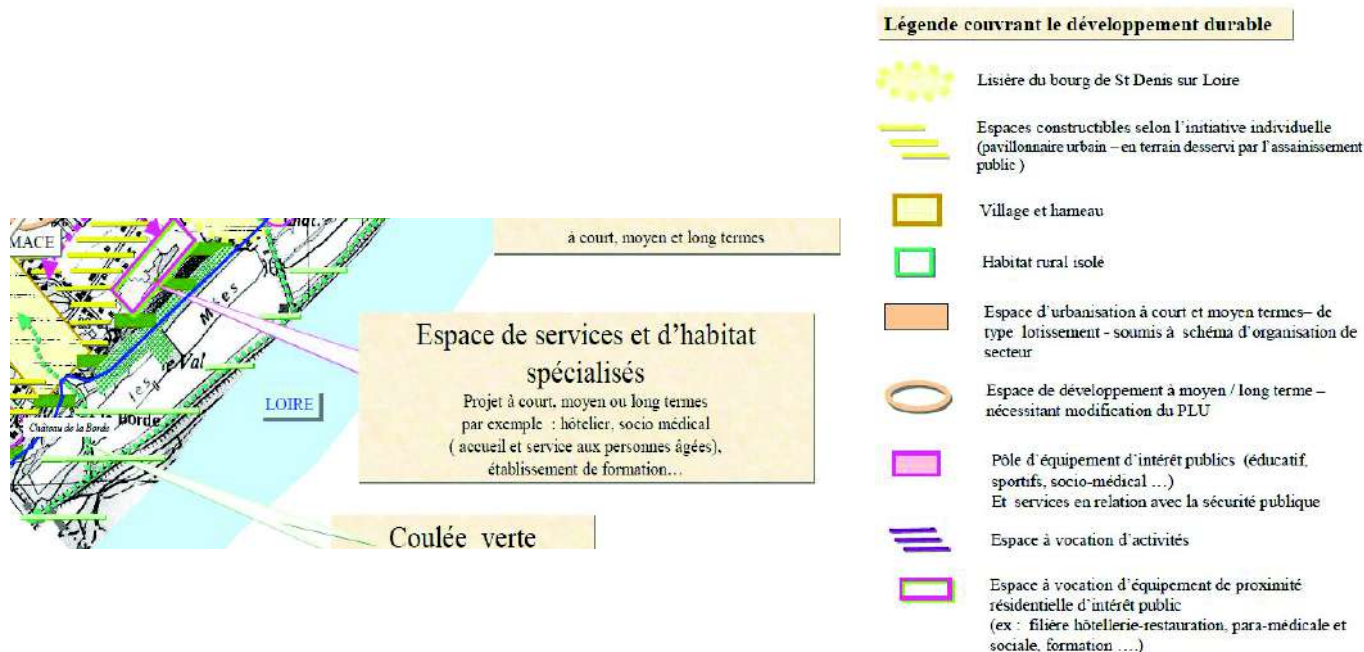
espaces de développement résidentiel structurés dans le temps (court terme et moyen terme d'une part, long terme d'autre part), permettant de répondre à la demande locale et de satisfaire l'équilibre démographique recherché à l'échelle de l'agglomération.

⇒ Rendre possible l'implantation d'équipements et de services spécialisés complémentaires à l'échelle de l'agglomération de Blois, tels que sociomédicaux, maison de retraite, maison médicale, services à la petite enfance, village tertiaire, commerces et services de proximité de résidentielle...

⇒ Rendre attractive la commune à l'accueil de projets économiques : artisanat, services à la personne, hôtellerie...

[Les autres axes ne sont pas concernés par la mise en compatibilité du PLU.]

CARTE DU PADD - AVANT MODIFICATION



PADD - APRES MODIFICATION

AXE 1 : LA CROISSANCE MAITRISEE DANS UN CONTEXTE D'OPTIMISATION DE L'ESPACE URBAIN CONSTRUCTIBLE

Les objectifs au PADD

⇒ Organiser l'offre résidentielle pour l'accueil de nouveaux ménages et le maintien sur la commune des jeunes gens en âge de fonder de nouvelles familles, tout en conservant l'identité de « village aux portes de Blois ».

qualité du parc de logement existant (poursuite des opérations de type PLH...);

espaces de développement résidentiel structurés dans le temps (court terme et moyen terme d'une part, long terme d'autre part), permettant de répondre à la demande locale et de satisfaire l'équilibre démographique recherché à l'échelle de l'agglomération.

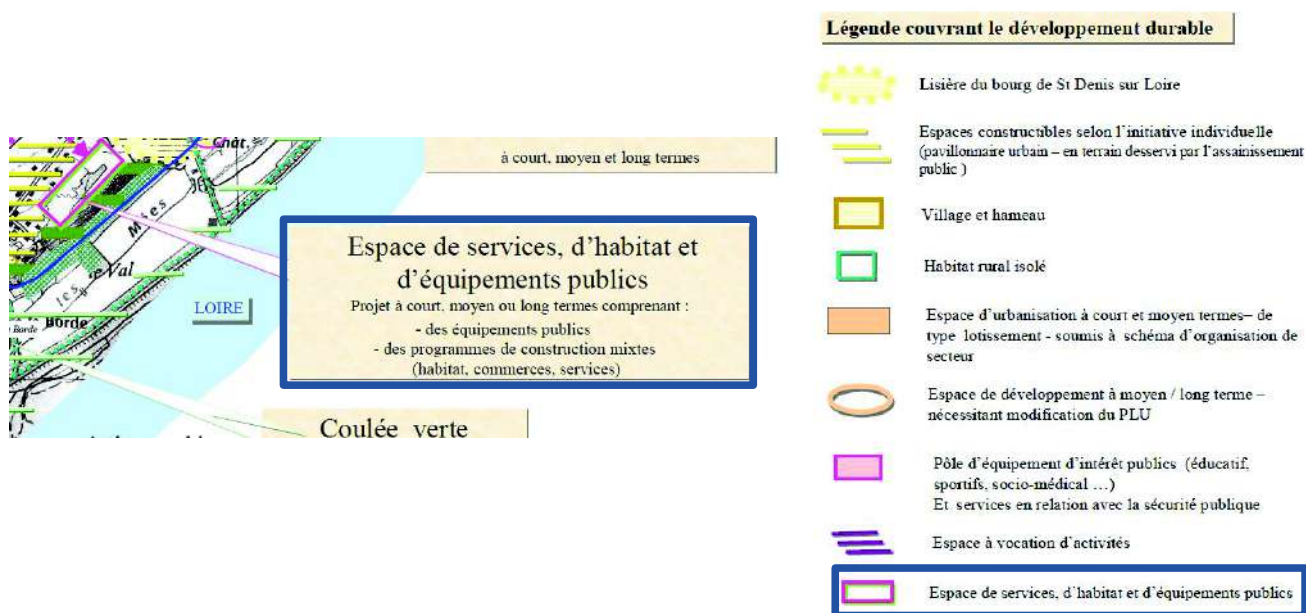
⇒ Accompagner le vieillissement de la population par la création d'une offre de logements adaptés, médicalisés ou non, avec une recherche de mixité intergénérationnelle.

⇒ Rendre possible l'implantation d'équipements et de services spécialisés complémentaires à l'échelle de l'agglomération de Blois, tels que sociomédicaux, maison de retraite, maison médicale, services à la petite enfance, village tertiaire, commerces et services de proximité de résidentielle...

⇒ Rendre attractive la commune à l'accueil de projets économiques : artisanat, services à la personne, hôtellerie...

[Les autres axes ne sont pas concernés par la mise en compatibilité du PLU.]

CARTE DU PADD - APRES MODIFICATION



Règlement écrit - AVANT MODIFICATION

/ page 2 / Préambule : ORGANISATION DU REGLEMENT D'URBANISME

POUR UTILISER CE REGLEMENT :

- 1- Repérer le terrain sur les documents graphiques (plan de zonage),
- 2- Lire au titre 1 les dispositions générales qui régissent l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme,
- 3- Lire le chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain : leur dénomination est :
 - Ua, Up, Uh, Ue et Ui pour les zones urbaines ;
 - 1 AU, 2 AU pour les zones à urbaniser (et AUe pour les futures zones d'équipements d'intérêt public) ;
 - A pour la zone agricole ;
 - N, Ne, Nm et Nr pour les zones naturelles.

[Les autres paragraphes ne sont pas concernés par la mise en compatibilité du PLU.]

/ page 4 / TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1.3.1 : Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones *et en secteurs tels que définis ci-après* :

Les zones d'urbanisation future :

AU Zone d'urbanisation future (avec indice 1 ou 2 selon la priorité d'ouverture à l'urbanisation - nécessitant un schéma d'organisation de la zone pour 1 AU et une révision du PLU pour 2 AU) ;
AU e Secteur à urbaniser pour l'accueil d'équipements et de constructions à vocation de services *d'intérêt public et de fréquentation publique*;

[Les autres paragraphes ne sont pas concernés par la mise en compatibilité du PLU.]

/ page 40 à 50 /

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (zone AU...)

La zone AU couvre les espaces non équipés par les réseaux de viabilisation, que la commune souhaite réserver au développement de l'urbanisation à court, moyen ou long termes.
Elle se divise en trois types de secteurs :

- Le secteur 2 AU n'est aménageable qu'après révision du PLU. En secteur 2 AU, il convient d'éviter les occupations et utilisation du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. C'est pourquoi le règlement prévoit l'application des dispositions de la zone dite « naturelle » tant que l'espace concerné n'est pas sujet à un schéma d'organisation annexé au PADD.
- Le secteur 1 AU est ouvrable dans le cadre du présent PLU et permet l'extension des espaces urbanisés sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat (lotissements, ou groupe d'habitations par exemple). Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble du secteur qui doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires et l'adaptation du parcellaire.
- Un secteur AUe est prévu pour l'extension des espaces d'équipements et services d'intérêt public.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Préambule : En application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie de la Région Centre.

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre d'un Plan de Prévention des Risques prévalent à celles édictées ci-après (cf notamment le PPRI zones inondables de la Loire). Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection du captage de Villeneuve pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

ARTICLE AU 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits en secteurs 1 AU, 2 AU et AUe toute construction ou installation non prévue dans le cadre des dispositions de l'article AU 2 qui suit :

Rappel Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION PARTICULIERE :

En tout secteur 2 AU, 1 AU et AU e sont autorisés sous condition particulière :

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les extensions, réfections, transformations de constructions ou d'installations existantes et leur reconstruction après sinistre, si elles ne compromettent pas les possibilités techniques ou réglementaires d'utilisation du site à des fins urbaines.
- Les équipements d'intérêt public, les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols préalables à la recherche du nivellement général de la construction et la réalisation d'équipements sanitaires ou d'assainissement tels que station d'épuration, bassins de régulation des eaux pluviales ou d'ouvrage de lutte contre l'incendie...et lorsqu'ils ne compromettent pas l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ou ne réduisent pas le champ d'expansion des eaux de crue (rivière, ruisseau...)

Sont autorisés en secteur 2 AU : les modes d'occupation ou d'utilisation des sols possibles au titre de la zone N sous la condition expresse de pré-existence d'un bâtiment d'habitation ou d'activités.

Toute opération d'aménagement d'ensemble est rendue possible après révision du PLU.

Sont autorisées en secteur 1 AU :

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC) à vocation prioritaire d'habitat (pouvant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de services non nuisantes pour l'habitat), à condition que :

- L'opération projetée comprenne un minimum de 3 lots ;
- L'opération projetée s'intègre à un schéma général d'organisation de secteur et comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone. Les permis de lotir doivent intégrer un plan de composition de secteur, reprenant le principe d'accès, de desserte de l'opération, ainsi que les emprises paysagères ou publiques.
- L'opération s'accompagne des équipements publics nécessaires.
- L'opération prend en compte la création d'un logement aidé par tranche de 5 logements constitués, ceci à partir de 5 logements et plus prévus au projet.

- Ces conditions sont cumulatives, sans toutefois se surimposer aux dispositions des articles R 332.25 et L 332-9 du Code de l'Urbanisme.
- En outre, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réfections, extensions et reconstruction de bâtiment existant (après sinistre par ex.) sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement de la zone et sa conception d'ensemble ni porter atteinte à la sécurité publique.

Sont autorisés en secteur AU e :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols sont possibles au titre des articles U 1 et U 2 de la zone à vocation d'activités et d'équipements d'intérêt public (Titre 2.2 du règlement – p.27) couvrant les règles applicables au secteur UE, à condition que :

- l'opération projetée ne compromette pas un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, et soit compatible avec les infrastructures en place ;
- l'opération projetée s'intègre à un schéma général d'organisation de secteur et comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone.
- l'aménageur s'engage à mettre en œuvre les équipements publics nécessaires à l'opération.

- ces trois conditions sont cumulatives, sans toutefois se surimposer aux dispositions des articles R 332.25 et L 332-9 du Code de l'Urbanisme.

- En outre, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réfections, extensions et reconstruction de bâtiment existant (après sinistre par ex.) sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement de la zone et sa conception d'ensemble ni porter atteinte à la sécurité publique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En zone à vocation d'urbanisation future, le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre d'un Plan de Prévention des Risques prévalent à celles édictées ci-après (cf notamment le PPRI zones inondables de la Loire).

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection du captage de Villeneuve pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour tout secteur 2 AU, 1 AU et AUe :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 4m.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

Pour tout secteur 1 AU, 2 AU et AUe :

AU4. 1 : Desserte en eau potable, électricité:

Tout projet de construction ou d'installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public d'eau potable. Une disconnection totale de l'eau de procès industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques préparatoires au raccordement ultérieur en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

U4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

Préambule - rappel : Conformément à la circulaire du 8 décembre 2006, rappelant les obligations communautaires au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 sur le traitement des eaux résiduaires urbaines, aucun nouveau secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation si la collecte et le

traitement des eaux usées qui en seraient issues ne pourraient pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

AU 4.2.1 : Eaux usées d'origine domestique

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et pour tout local de travail nécessitant une évacuation de ces effluents (cf plan de zonage d'assainissement communal annexé au dossier).

Les rejets d'eaux usées d'activités autorisées doivent faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, établissant une convention fixant les conditions de rejet.

Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit en présence d'un réseau séparatif.

U 4.2.2 : Eaux résiduaires industrielles ou sanitaires publiques

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. *D'autre part, s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :*

a) Les eaux résiduaires industrielles et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent par ailleurs être mélangées aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.

b) Ce type de raccordement doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, avec l'établissement d'une convention fixant les conditions de rejet.

U4. 3 : Rejet des eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire là où il existe, et selon les prescriptions fixées lorsqu'il s'agit d'une opération groupée.

D'un point de vue général, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables au projet (cf. autorisation Loi sur l'eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée.

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour tout secteur 1 AU, 2 AU et AU e :

Non réglementé

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 2 AU : sans objet

En secteur 1 AU : Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de la limite du domaine public d'au moins 5 m ;
- soit en fonction des dispositions graphiques spécifiques au plan de composition de l'opération.

En secteur AU e : Les constructions doivent être édifiées avec :

- un recul de 10 m au moins de l'alignement des voies publiques communales et départementales existantes ou prévues à la réalisation (matérialisées par un Emplacement Réservé au plan de zonage).
- en retrait d'au moins 25 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation lorsque s'applique une servitude de plantation à réaliser au plan de zonage.
- en retrait de 50 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation dans tous les autres cas de figure.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas :

- de restauration, d'extension de bâtiment, ou de réfection ou reconstruction d'un bâtiment après sinistre, d'origine non-conforme à la règle ;

- ainsi que pour les programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de la zone prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- et des équipements publics qui le nécessitent

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

En secteur 2 AU : sans objet

En secteur 1 AU :

Selon les dispositions des programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de la zone prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sans objet en dehors des opérations groupées autorisées dans ces secteurs.

En secteur AUe :

Un retrait d'au moins 10 m du fond du terrain d'assiette de la construction sera respecté lorsque la limite du terrain avoisine un espace d'activités, agricole ou naturel (cf zone UI zone A et zone N et secteurs assimilés du PLU).

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises :

- dans le cas de restauration, d'extension de bâtiment, et de réfection ou reconstruction de bâtiments d'origine non conforme à la règle, après sinistre ;
- ou pour des opérations collectives (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d'organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En secteur 2 AU : sans objet

En secteur 1 AU :

Selon les dispositions des programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de la zone prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sans objet en dehors des opérations groupées autorisées dans ces secteurs.

En secteur AUe :

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 2 AU - sans objet

En secteurs 1 AU et AU e : L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface du terrain d'affectation de l'opération autorisée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions, côté façade principale. Elle est fixée selon le cadre général suivant.

En secteur 2 AU : sans objet

En secteur 1 AU -

- r + comble pour les constructions à usage d'habitation, pouvant passer à r + 1 + combles dans le cadre de constructions types maisons de ville, habitat intermédiaire

- 6 m pour les constructions nouvelles à usage d'activités autorisées dans le secteur

- 3,50 m pour les annexes – garage privatif – vérandas.

En secteur AU e

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions, côté façade principale, ne peut dépasser 6 m pour les constructions nouvelles autorisées dans le secteur.

En tout secteur :

- Les équipements de services d'intérêt public ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.
- Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises en tout secteur si le dépassement est justifié dans le cas de restauration - réfection ou reconstruction (notamment après sinistre) de bâtiment existant.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule – Rappel : *En zone à vocation d'urbanisation future (1AU, 2AU et AUe), le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).*

AU 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation :

Tout secteur 2 AU : sans objet

Tout secteur 1 AU et AU e :

Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitation, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée en façade principale de la construction ne doit pas être inférieure ou supérieure de plus de 0,80m du niveau de la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction.

Pour la reconstruction, la réfection ou l'extension de bâtiments existants, aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des « niveaux » existants au préalable.

AU 11 . 2 : Cadre de prescriptions architecturales pour la construction :

Tout secteur 2 AU : sans objet

Tout secteur 1 AU:

Toute opération groupée autorisée doit comporter une notice de justification sur la cohérence de la composition architecturale avec son environnement – ceci au titre du volet paysager de l'autorisation de lotir ou dans le cadre du plan masse du projet.

Les opérations groupées devront prévoir un cahier des charges de cession des lots en rapport avec le cadre de prescription à la construction, ou a défaut par application des dispositions suivantes :

Traitement des façades, enduits extérieurs, menuiseries et annexes

Nota : Pour les constructions situées dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, se reporter aux « Recommandations diverses préalables à la lecture du règlement des zones du PLU » (paragraphe sur les périmètres de protection des Monuments Historiques - page 8).

- La couleur « blanc pur » est interdite pour les enduits extérieurs et les menuiseries.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtres, ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, enduits, briques...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.
- Les façades doivent recevoir un enduit de teinte beige légèrement ocré et de finition brossée ou grattée.
- Lors de travaux de restauration, les moulurations, corniches ou bandeaux de pierre devront être soit conservés, soit retravaillés dans un esprit de préservation du style initial (photographies à produire à la demande de permis sur l'état préexistant).
- Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.
- La pose de volets roulants est interdite sur les façades des constructions anciennes qui n'en sont pas pourvues à l'origine.

Cadre de prescriptions pour les toitures :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter 2 pans, avec une pente comprise entre 40 et 50 degrés. Elles peuvent présenter un pan unique pour les constructions adossées, et plusieurs pans à l'angle de deux rues.
- Les annexes habitables pourront présenter une pente comprise entre 30 et 50 degrés.
- Les lucarnes ne doivent pas dépasser 2 pans. Sont interdites les ouvertures « monopentes » en appui sur le faîtage de la toiture. *Elles ne doivent pas, par leur nombre, déséquilibrer la composition d'ensemble de la toiture.*
- Les outeaux ne doivent pas être le seul mode de traitement des ouvertures constituées pour le pan

de la toiture en façade principale de la construction.

- Les châssis ouverts dans le plan de la toiture doivent être intégrés sans saillie dans le plan de couverture, de dimensions maximales 78 x 98 cm, et disposés sur le versant non visible de la voie de desserte principale.
- Les annexes de constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont adossées à une autre construction, bien que non jointives du bâtiment principal.

Nota : L'ensemble de ces dispositions peut ne pas s'appliquer dans le cas de réfections et *reconstruction de construction ou d'installation existante, notamment après sinistre*.

- *pour les constructions à usage d'habitation et les annexes habitables autres que vérandas d'une SHOB supérieure à 20m²:*

o L'ardoise ou la tuile plate de ton brun rouge nuancé de 60 unités au m² – pouvant descendre à 22 unités au m² selon la situation du projet.

o Peut être admis pour les annexes tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise ou la tuile traditionnelle, à l'exclusion toutefois de la tôle ondulée.

- *pour les constructions à usage d'activités, telles que les ateliers, hangars, et leurs extensions.:*

o Sont autorisées les matériaux protégés par un procédé industriel.

- teintées de couleur tuile ou ardoise pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6m.
- dans les autres cas, teintés selon la palette de couleur du nuancier départemental lorsqu'il existe, recherchant toutefois les teintes les plus cohérentes avec l'environnement naturel ou bâti (photographie à produire à la demande de permis).

Clôtures et portails en façade principale bordant une voie publique :

D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront traitées de façon simple, en l'absence de matériaux hétéroclites.

Dans le champ d'application d'un périmètre de protection des monuments historiques, les clôtures – si elles sont nécessaires et en l'absence préalable de clôture minérale (mur / mur bahut) préexistante – seront réalisées d'un simple grillage posé sur poteaux de bois ou piquets de fer, peints de ton vert, et seront doublés d'une haie vive composées d'essences locales mélangées, sans mur bahut, ni pilier enduit.

Cas général : les clôtures seront constituées :

o soit d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non d'une haie arbustive, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,00 m.

o soit d'un grillage ne dépassant pas 2,00 m de hauteur et doublé ou non d'une plantation arbustive.

Les murs seront constitués :

- d'enduit gratté ou lisse ton pierre de teinte naturelle claire,
- ou de pierre naturelle typique de la région.

Tout secteur AU e :

Aspect général - niveau d'implantation :

Pour les constructions nouvelles : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée en façade principale de la construction ne doit pas être inférieure ou supérieure de plus de 0,80m du niveau de la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction.

Prescriptions architecturales pour les façades : enduits extérieurs :

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtres ne doivent pas rester apparents.

La couleur « blanc pur » est interdite pour les enduits extérieurs.

Clôtures et portails en bordure des voies et emprises publiques :

D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

Lorsqu'elles existent, les clôtures exploiteront les matériaux suivants :

En limite de la voie publique :

La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'une bande paysagère et ou arborée sur une profondeur de 5,00 m.

Elle sera constituée d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité lorsque celles-ci sont expressément demandées auprès des organismes de tutelle, et notifié au rapport de présentation de l'opération ou en annexe à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Les accès pourront être accompagnés visuellement par un tronçon de mur façon pierre de taille dont la longueur maximum sera de 5m et sa hauteur de 2 mètres. Il pourra servir de support à l'identification de l'établissement. Les équipements techniques tels que coffret de raccordement électrique pourront y être intégrés.

En limite séparative :

La clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Des hauteurs de clôture supérieure à 2 m devront être justifiées auprès des administrations ou organisme de tutelle compétents au regard des motivations invoquées (d'ordre sanitaire ou de sécurité publique principalement).

Publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité et au cahier des charges spécifiques à l'opération lorsque ce type de document existe.

Dans le cadre d'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, aux abords des routes classées à grande circulation - et matérialisées par une servitude de « plantation à réaliser » aux plans de zonage, les dispositifs publicitaires respecteront les prescriptions suivantes :

- Un seul panneau publicitaire inscrit :

- o Soit sur une façade du bâtiment ;

- o Ou sur un élément maçonné et enduit ton pierre , d'une hauteur maximale de 2,00m et d'une longueur maximale de 5,00m – sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération ;

- o Ou encore en « sucette » ou « totem » d'une hauteur maximale de 5,00 m, inscrite en entrée de site aménagé, sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération.

Les aires de services, de stationnement et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut elles devront faire l'objet de plantation écran de telle façon que la perception depuis la voie publique soient en premier plan liée à la densité végétale.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Tout secteur 2 AU, 1 AU et AUe : le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions. Il sera assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant appartenant au pétitionnaire.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

AU 13 –1 : Cas général :

En secteur 2 AU : sans objet

En secteurs 1 AU et AU e :

- Les abris de jardins doivent être implantés en recul d'au moins 5 m de la limite du domaine public et caché par un écran de verdure à la vue depuis le domaine public;
- Pour les installations et constructions d'activités, les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.
- Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère. Il sera planté en moyenne au moins un arbre pour 100m² de terrain, cette valeur constituant une base minimale de densité arborée.

AU 13 –2 : Les bandes paysagères privatives en bordure des voies publiques :

En secteur 2 AU : sans objet

En secteur 1 AU :

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, pour toute demande de permis de construire, le volet paysager ou le plan masse du permis présentera une bande paysagère aménagée sur une largeur minimale :

- de 05 mètres à partir de la limite du domaine public (pouvant contenir les espaces de stationnement privé) pour les constructions d'habitation ;
- de 10 m à partir du domaine public (pouvant contenir les espaces de stationnement public) pour les constructions et installation à usage d'activité.

Cette bande paysagère sera végétalisée, et elle pourra comporter les emprises de stationnement et d'accès au terrain d'assiette de la construction. Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée. Seront recherchés les traitements panachés à feuillage caduc dominant, constitutif d'espèces régionales.

En secteur AU e :

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, une bande paysagère sera aménagée sur une largeur minimale de 5 mètres à partir de la limite d'emprise en bordure des voies publiques, portée à 10 m aux abords du domaine routier départemental.

En bordure des espaces bâtis résidentiels limitrophes d'une zone d'activités, des merlons paysagers seront privilégiés en « écran de confort visuel », dont la hauteur ne pourra toutefois excéder 2 m.

Des dispositions différentes peuvent être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration ou un organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire, et dans le cas notamment de reconstruction après sinistre.

Les plantations privilégieront les essences locales.

▣ SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur 2 AU : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0 (zéro).

Tout secteur 1 AU et AU e : *Non réglementé.*

Règlement écrit - APRES MODIFICATION

/ page 2 / Préambule : ORGANISATION DU REGLEMENT D'URBANISME

POUR UTILISER CE REGLEMENT :

- 1- Repérer le terrain sur les documents graphiques (plan de zonage),
- 2- Lire au titre 1 les dispositions générales qui régissent l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme,
- 3- Lire le chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain : leur dénomination est :
 - Ua, Up, Uh, Ue et Ui pour les zones urbaines ;
 - 1 AU, 1AUr, 2 AU pour les zones à urbaniser (et AUe pour les futures zones d'équipements d'intérêt public) ;
 - A pour la zone agricole ;
 - N, Ne, Nm et Nr pour les zones naturelles.

[Les autres paragraphes ne sont pas concernés par la mise en compatibilité du PLU.]

/ page 4 / TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1.3.1 : Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et en secteurs tels que définis ci-après :

Les zones d'urbanisation future :

AU Zone d'urbanisation future (avec indice 1 ou 2 selon la priorité d'ouverture à l'urbanisation - nécessitant un schéma d'organisation de la zone pour 1 AU et 1AUr et une révision du PLU pour 2 AU) ;

AU e Secteur à urbaniser pour l'accueil d'équipements et de constructions à vocation de services d'intérêt public et de fréquentation publique;

[Les autres paragraphes ne sont pas concernés par la mise en compatibilité du PLU.]

/ page 40 à 50 /

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (zone AU...)

La zone AU couvre les espaces non équipés par les réseaux de viabilisation, que la commune souhaite réserver au développement de l'urbanisation à court, moyen ou long termes.

Elle se divise en trois types de secteurs :

- Le secteur 2 AU n'est aménageable qu'après révision du PLU. En secteur 2 AU, il convient d'éviter les occupations et utilisation du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. C'est pourquoi le règlement prévoit l'application des dispositions de la zone dite « naturelle » tant que l'espace concerné n'est pas sujet à un schéma d'organisation annexé au PADD.

- Le secteur 1 AU est ouvrable dans le cadre du présent PLU et permet l'extension des espaces urbanisés sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat (lotissements, ou groupe d'habitations par exemple). Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble du secteur qui doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires et l'adaptation du parcellaire.

- Un secteur 1 AUr dédié à la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat.

- Un secteur AUe est prévu pour l'extension des espaces d'équipements et services d'intérêt public.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Préambule : En application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie de la Région Centre.

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre d'un Plan de Prévention des Risques prévalent à celles édictées ci-après (cf notamment le PPRI zones inondables de la Loire). Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection du captage de Villeneuve pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

ARTICLE AU 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits en secteurs 1 AU, 1 AUr, 2 AU et AUE toute construction ou installation non prévue dans le cadre des dispositions de l'article AU 2 qui suit :

Rappel Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION PARTICULIERE :

En tout secteur 2 AU, 1 AU, 1 AUr et AU e sont autorisés sous condition particulière :

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les extensions, réfections, transformations de constructions ou d'installations existantes et leur reconstruction après sinistre, si elles ne compromettent pas les possibilités techniques ou réglementaires d'utilisation du site à des fins urbaines.
- Les équipements d'intérêt public, les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sols préalables à la recherche du nivellement général de la construction et la réalisation d'équipements sanitaires ou d'assainissement tels que station d'épuration, bassins de régulation des eaux pluviales ou d'ouvrage de lutte contre l'incendie...et lorsqu'ils ne compromettent pas l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ou ne réduisent pas le champ d'expansion des eaux de crue (rivière, ruisseau...)

Sont autorisés en secteur 2 AU : les modes d'occupation ou d'utilisation des sols possibles au titre de la zone N sous la condition expresse de pré-existence d'un bâtiment d'habitation ou d'activités.

Toute opération d'aménagement d'ensemble est rendue possible après révision du PLU.

Sont autorisées en secteur 1 AU et 1 AUr:

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC) à vocation prioritaire d'habitat (pouvant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de services non nuisantes pour l'habitat), à condition que :

- L'opération projetée comprenne un minimum de 3 lots ;
- L'opération projetée s'intègre à un schéma général d'organisation de secteur et comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone. Les permis de lotir doivent intégrer un plan de composition de secteur, reprenant le principe d'accès, de desserte de l'opération, ainsi que les emprises paysagères ou publiques.
- L'opération s'accompagne des équipements publics nécessaires.

- **En secteur 1AU uniquement :** L'opération prend en compte la création d'un logement aidé par tranche de 5 logements constitués, ceci à partir de 5 logements et plus prévus au projet.
- Ces conditions sont cumulatives, sans toutefois se surimposer aux dispositions des articles R 332.25 et L 332-9 du Code de l'Urbanisme.
- En outre, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réfections, extensions et reconstruction de bâtiment existant (après sinistre par ex.) sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement de la zone et sa conception d'ensemble ni porter atteinte à la sécurité publique.

Sont autorisés en secteur AU e :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols sont possibles au titre des articles U 1 et U 2 de la zone à vocation d'activités et d'équipements d'intérêt public (Titre 2.2 du règlement – p.27) couvrant les règles applicables au secteur UE, à condition que :
 - l'opération projetée ne compromette pas un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, et soit compatible avec les infrastructures en place ;
 - l'opération projetée s'intègre à un schéma général d'organisation de secteur et comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone.
 - l'aménageur s'engage à mettre en œuvre les équipements publics nécessaires à l'opération.
- ces trois conditions sont cumulatives, sans toutefois se surimposer aux dispositions des articles R 332.25 et L 332-9 du Code de l'Urbanisme.
- En outre, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réfections, extensions et reconstruction de bâtiment existant (après sinistre par ex.) sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement de la zone et sa conception d'ensemble ni porter atteinte à la sécurité publique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En zone à vocation d'urbanisation future, le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre d'un Plan de Prévention des Risques prévalent à celles édictées ci-après (cf notamment le PPRI zones inondables de la Loire).

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection du captage de Villeneuve pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour tout secteur 2 AU, 1 AU, 1 AUr et AUe :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 4m.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

Pour tout secteur 1 AU, 1 AUr, 2 AU et AUe :

AU4. 1 : Desserte en eau potable, électricité:

Tout projet de construction ou d'installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public d'eau potable. Une disconnection totale de l'eau de procès industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques préparatoires au raccordement ultérieur en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

U4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

Préambule - rappel : Conformément à la circulaire du 8 décembre 2006, rappelant les obligations

communautaires au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 sur le traitement des eaux résiduaires urbaines, aucun nouveau secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation si la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne pourraient pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

AU 4.2.1 : Eaux usées d'origine domestique

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et pour tout local de travail nécessitant une évacuation de ces effluents (cf plan de zonage d'assainissement communal annexé au dossier).

Les rejets d'eaux usées d'activités autorisées doivent faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, établissant une convention fixant les conditions de rejet.

Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit en présence d'un réseau séparatif.

U 4.2.2 : Eaux résiduaires industrielles ou sanitaires publiques

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. *D'autre part, s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :*

a) Les eaux résiduaires industrielles et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent par ailleurs être mélangées aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.

b) Ce type de raccordement doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, avec l'établissement d'une convention fixant les conditions de rejet.

U4. 3 : Rejet des eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire là où il existe, et selon les prescriptions fixées lorsqu'il s'agit d'une opération groupée.

D'un point de vue général, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables au projet (cf. autorisation Loi sur l'eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée.

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour tout secteur 1 AU, 1 AUr, 2 AU et AU e :

Non réglementé

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 2 AU : sans objet

En secteur 1 AU et 1AUr : Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de la limite du domaine public d'au moins 5 m ;
- soit en fonction des dispositions graphiques spécifiques au plan de composition de l'opération.

En secteur AU e : Les constructions doivent être édifiées avec :

- un recul de 10 m au moins de l'alignement des voies publiques communales et départementales existantes ou prévues à la réalisation (matérialisées par un Emplacement Réservé au plan de zonage).
- en retrait d'au moins 25 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation lorsque s'applique une servitude de plantation à réaliser au plan de zonage.
- en retrait de 50 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation dans tous les autres cas de figure.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas :

- de restauration, d'extension de bâtiment, ou de réfection ou reconstruction d'un bâtiment après sinistre, d'origine non-conforme à la règle ;
- ainsi que pour les programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de la zone prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- et des équipements publics qui le nécessitent

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

En secteur 2 AU : sans objet

En secteur 1 AU :

Selon les dispositions des programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de la zone prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sans objet en dehors des opérations groupées autorisées dans ces secteurs.

En secteur 1AUr :

Selon les dispositions des programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de la zone prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions principales seront implantées en retrait d'au moins 10m de la limite de la zone N du PLU.

En secteur AUe :

Un retrait d'au moins 10 m du fond du terrain d'assiette de la construction sera respecté lorsque la limite du terrain avoisine un espace d'activités, agricole ou naturel (cf zone UI zone A et zone N et secteurs assimilés du PLU).

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises :

- dans le cas de restauration, d'extension de bâtiment, et de réfection ou reconstruction de bâtiments d'origine non conforme à la règle, après sinistre ;
- ou pour des opérations collectives (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d'organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En secteur 2 AU : sans objet

En secteur 1 AU et 1AUr :

Selon les dispositions des programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de la zone prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sans objet en dehors des opérations groupées autorisées dans ces secteurs.

En secteur AUe :

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 2 AU - sans objet

En secteurs 1 AU, 1AUr et AU e : L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface du terrain d'affectation de l'opération autorisée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions, côté façade principale. Elle est fixée selon le cadre général suivant.

En secteur 2 AU : sans objet

En secteur 1 AU et 1AUr -

- r + comble pour les constructions à usage d'habitation, pouvant passer à r + 1 + combles dans le cadre de constructions types maisons de ville, habitat intermédiaire
- 6 m pour les constructions nouvelles à usage d'activités autorisées dans le secteur

- 3,50 m pour les annexes – garage privatif – vérandas.

En secteur AU e

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions, côté façade principale, ne peut dépasser 6 m pour les constructions nouvelles autorisées dans le secteur.

En tout secteur :

- Les équipements de services d'intérêt public ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.
- Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises en tout secteur si le dépassement est justifié dans le cas de restauration - réfection ou reconstruction (notamment après sinistre) de bâtiment existant.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préambule – Rappel : *En zone à vocation d'urbanisation future (1AU, 2AU et AUe), le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les informations générales du présent règlement (p.2 à 8).*

AU 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation :

Tout secteur 2 AU : sans objet

Tout secteur 1 AU et AU e :

Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitation, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée en façade principale de la construction ne doit pas être inférieure ou supérieure de plus de 0,80m du niveau de la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction.

Pour la reconstruction, la réfection ou l'extension de bâtiments existants, aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des « niveaux » existants au préalable.

En secteur 1AUr :

Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitation, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée en façade principale de la construction ne doit pas être inférieure ou supérieure de plus de 1m du niveau de la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction.

Pour la reconstruction, la réfection ou l'extension de bâtiments existants, aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des « niveaux » existants au préalable.

AU 11 . 2 : Cadre de prescriptions architecturales pour la construction :

Tout secteur 2 AU : sans objet

Tout secteur 1 AU et 1AUr :

Toute opération groupée autorisée doit comporter une notice de justification sur la cohérence de la composition architecturale avec son environnement – ceci au titre du volet paysager de l'autorisation de lotir ou dans le cadre du plan masse du projet.

Les opérations groupées devront prévoir un cahier des charges de cession des lots en rapport avec le cadre de prescription à la construction, ou à défaut par application des dispositions suivantes :

Traitement des façades, enduits extérieurs, menuiseries et annexes

Nota : Pour les constructions situées dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, se reporter aux « Recommandations diverses préalables à la lecture du règlement des zones du PLU » (paragraphe sur les périmètres de protection des Monuments Historiques - page 8).

- La couleur « blanc pur » est interdite pour les enduits extérieurs et les menuiseries.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtres, ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, enduits, briques...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.
- Les façades doivent recevoir un enduit de teinte beige légèrement ocré et de finition brossée ou grattée.
- Lors de travaux de restauration, les moulurations, corniches ou bandeaux de pierre devront être soit conservés, soit retravaillés dans un esprit de préservation du style initial (photographies à produire à la demande de permis sur l'état préexistant).
- Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois, avec une découpe en

- plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.
- La pose de volets roulants est interdite sur les façades des constructions anciennes qui n'en sont pas pourvues à l'origine.

Cadre de prescriptions pour les toitures :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter 2 pans, avec une pente comprise entre 40 et 50 degrés. Elles peuvent présenter un pan unique pour les constructions adossées, et plusieurs pans à l'angle de deux rues.
- Les annexes habitables pourront présenter une pente comprise entre 30 et 50 degrés.
- Les lucarnes ne doivent pas dépasser 2 pans. Sont interdites les ouvertures « monopentes » en appui sur le faîtage de la toiture. *Elles ne doivent pas, par leur nombre, déséquilibrer la composition d'ensemble de la toiture.*
- Les outeaux ne doivent pas être le seul mode de traitement des ouvertures constituées pour le pan de la toiture en façade principale de la construction.
- Les châssis ouverts dans le plan de la toiture doivent être intégrés sans saillie dans le plan de couverture, de dimensions maximales 78 x 98 cm, et disposés sur le versant non visible de la voie de desserte principale.
- Les annexes de constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont adossées à une autre construction, bien que non jointives du bâtiment principal.

Nota : L'ensemble de ces dispositions peut ne pas s'appliquer dans le cas de réfections et *reconstruction de construction ou d'installation existante, notamment après sinistre.*

- *pour les constructions à usage d'habitation et les annexes habitables autres que vérandas d'une SHOB supérieure à 20m²:*

o L'ardoise ou la tuile plate de ton brun rouge nuancé de 60 unités au m² – pouvant descendre à 22 unités au m² selon la situation du projet.

o Peut être admis pour les annexes tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise ou la tuile traditionnelle, à l'exclusion toutefois de la tôle ondulée.

- *pour les constructions à usage d'activités, telles que les ateliers, hangars, et leurs extensions.:*

o Sont autorisées les matériaux protégés par un procédé industriel.

- teintées de couleur tuile ou ardoise pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6m.
- dans les autres cas, teintés selon la palette de couleur du nuancier départemental lorsqu'il existe, recherchant toutefois les teintes les plus cohérentes avec l'environnement naturel ou bâti (photographie à produire à la demande de permis).

Clôtures et portails en façade principale bordant une voie publique :

D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront traitées de façon simple, en l'absence de matériaux hétéroclites.

Dans le champ d'application d'un périmètre de protection des monuments historiques, les clôtures – si elles sont nécessaires et en l'absence préalable de clôture minérale (mur / mur bahut) préexistante – seront réalisées d'un simple grillage posé sur poteaux de bois ou piquets de fer, peints de ton vert, et seront doublés d'une haie vive composées d'essences locales mélangées, sans mur bahut, ni pilier enduit.

Cas général : les clôtures seront constituées :

o soit d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non d'une haie arbustive, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,00 m.

o soit d'un grillage ne dépassant pas 2,00 m de hauteur et doublé ou non d'une plantation arbustive.

Les murs seront constitués :

- d'enduit gratté ou lisse ton pierre de teinte naturelle claire,
- ou de pierre naturelle typique de la région.

Tout secteur AU e :

Aspect général - niveau d'implantation :

Pour les constructions nouvelles : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée en façade principale de la construction ne doit pas être inférieure ou supérieure de plus de 0,80m du niveau de la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction.

Prescriptions architecturales pour les façades : enduits extérieurs :

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtres ne doivent pas rester apparents.

La couleur « blanc pur » est interdite pour les enduits extérieurs.

Clôtures et portails en bordure des voies et emprises publiques :

D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

Lorsqu'elles existent, les clôtures exploiteront les matériaux suivants :

En limite de la voie publique :

La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'une bande paysagère et ou arborée sur une profondeur de 5,00 m.

Elle sera constituée d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité lorsque celles –ci sont expressément demandées auprès des organismes de tutelle, et notifié au rapport de présentation de l'opération ou en annexe à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

Les accès pourront être accompagnés visuellement par un tronçon de mur façon pierre de taille dont la longueur maximum sera de 5m et sa hauteur de 2 mètres. Il pourra servir de support à l'identification de l'établissement. Les équipements techniques tels que coffret de raccordement électrique pourront y être intégrés.

En limite séparative :

La clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Des hauteurs de clôture supérieure à 2 m devront être justifiées auprès des administrations ou organisme de tutelle compétents au regard des motivations invoquées (d'ordre sanitaire ou de sécurité publique principalement).

Publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité et au cahier des charges spécifiques à l'opération lorsque ce type de document existe.

Dans le cadre d'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, aux abords des routes classées à grande circulation - et matérialisées par une servitude de « plantation à réaliser » aux plans de zonage, les dispositifs publicitaires respecteront les prescriptions suivantes :

➤ Un seul panneau publicitaire inscrit :

o Soit sur une façade du bâtiment ;

o Ou sur un élément maçonné et enduit ton pierre , d'une hauteur maximale de 2, 00m et d'une longueur maximale de 5,00m – sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération ;

o Ou encore en « sucette » ou « totem » d'une hauteur maximale de 5,00 m, inscrite en entrée de site aménagé, sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération.

Les aires de services, de stationnement et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut elles devront faire l'objet de plantation écran de telle façon que la perception depuis la voie publique soient en premier plan liée à la densité végétale.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Tout secteur 2 AU, 1 AU , 1AUr et AUe : le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions. Il sera assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant appartenant au pétitionnaire.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

AU 13 –1 : Cas général :

En secteur 2 AU : sans objet

En secteurs 1 AU , 1AUr et AU e :

- Les abris de jardins doivent être implantés en recul d'au moins 5 m de la limite du domaine public et caché par un écran de verdure à la vue depuis le domaine public;
- Pour les installations et constructions d'activités, les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.
- Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère. Il sera planté en moyenne au moins un arbre pour 100m² de terrain, cette valeur constituant une base minimale de densité arborée.

AU 13 –2 : Les bandes paysagères privatives en bordure des voies publiques :

En secteur 2 AU : sans objet

En secteur 1 AU :

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, pour toute demande de permis de construire, le volet paysager ou le plan masse du permis présentera une bande paysagère aménagée sur une largeur minimale :

- de 05 mètres à partir de la limite du domaine public (pouvant contenir les espaces de stationnement privé) pour les constructions d'habitation ;
- de 10 m à partir du domaine public (pouvant contenir les espaces de stationnement public) pour les constructions et installation à usage d'activité.

Cette bande paysagère sera végétalisée, et elle pourra comporter les emprises de stationnement et d'accès au terrain d'assiette de la construction Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée. Seront recherchés les traitements panachés à feuillage caduc dominant, constitutif d'espèces régionales.

En secteur 1 AUr :

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, pour toute demande de permis de construire, le volet paysager ou le plan masse du permis présentera une bande paysagère aménagée.

Cette bande paysagère sera végétalisée, et elle pourra comporter les emprises de stationnement et d'accès au terrain d'assiette de la construction Les plantations d'une seule essence végétale à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée. Seront recherchés les traitements panachés à feuillage caduc dominant, constitutif d'espèces régionales.

En secteur AU e :

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, une bande paysagère sera aménagée sur une largeur minimale de 5 mètres à partir de la limite d'emprise en bordure des voies publiques, portée à 10 m aux abords du domaine routier départemental.

En bordure des espaces bâtis résidentiels limitrophes d'une zone d'activités, des merlons paysagers seront privilégiés en « écran de confort visuel », dont la hauteur ne pourra toutefois excéder 2 m.

Des dispositions différentes peuvent être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration ou un organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire, et dans le cas notamment de reconstruction après sinistre.

Les plantations privilégieront les essences locales.

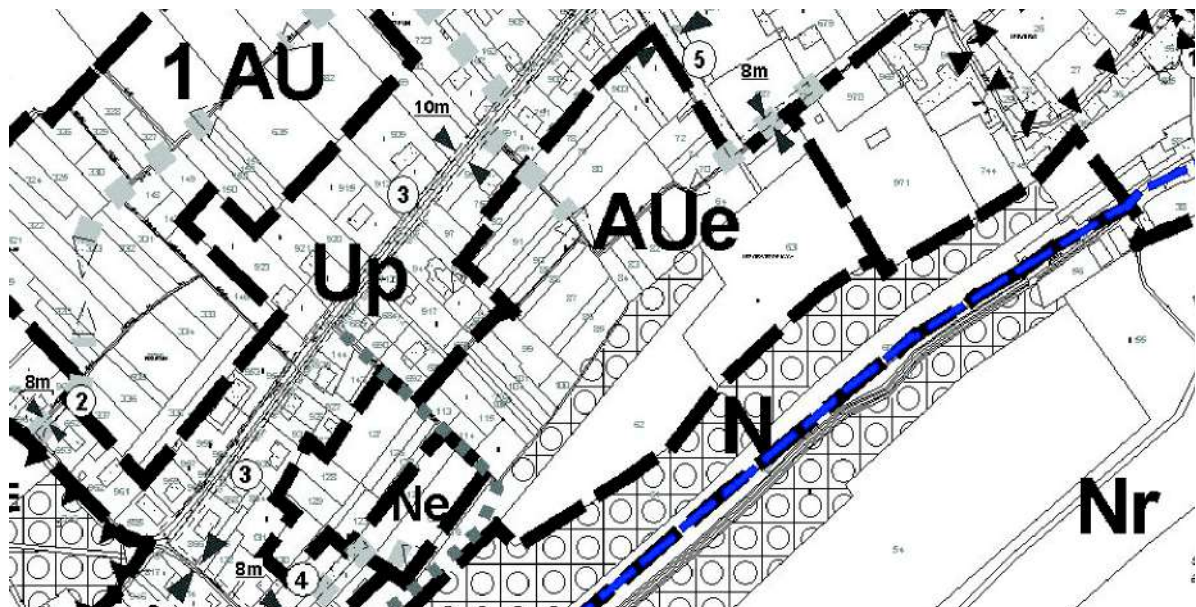
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

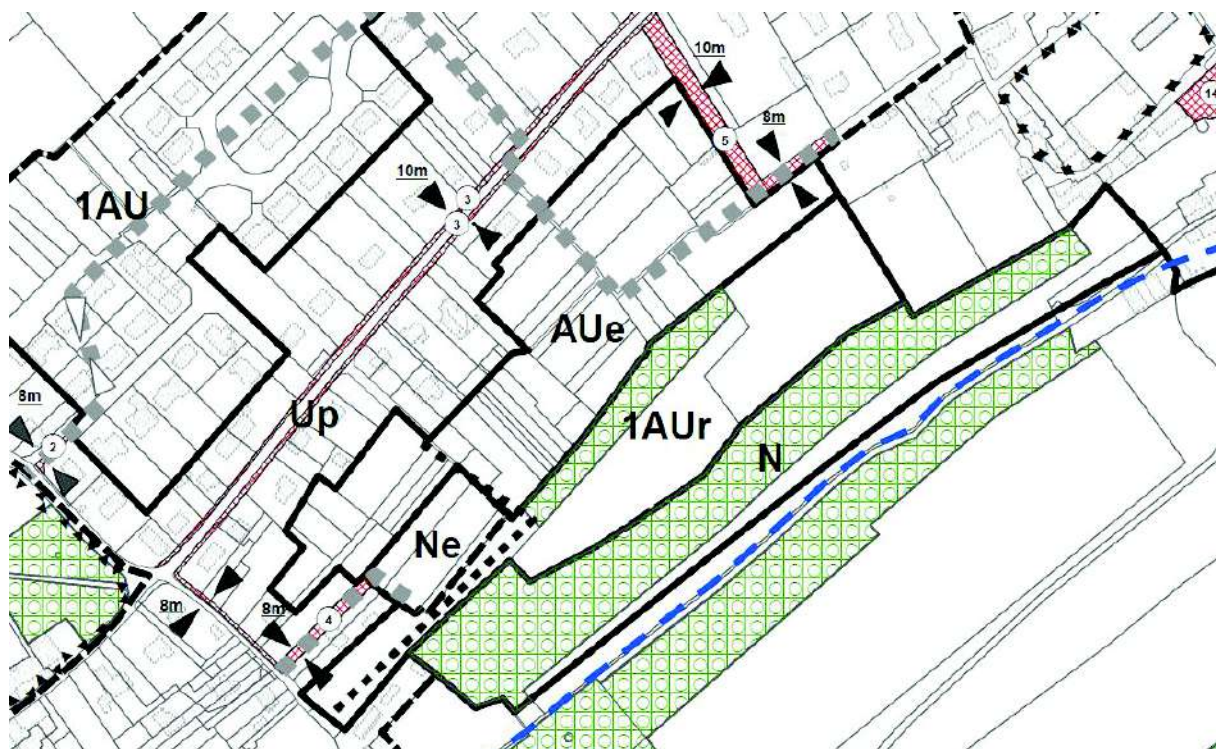
En secteur 2 AU : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0 (zéro).

Tout secteur 1 AU , 1AUr et AU e : Non réglementé.

Règlement graphique - AVANT MODIFICATION



Règlement graphique- APRES MODIFICATION



Rapport de présentation - AVANT MODIFICATION

Volet A2 - LES ENJEUX POUR LE PADD (justification des options retenues pour le PLU)

/ page 46 / TITRE II : LES ENJEUX POUR LE DEVELOPPEMENT LOCAL

QUESTIONS SOULEVEES PAR LE DIAGNOSTIC / CRITERES DE REFLEXION GUIDES POUR LE PADD

L'accueil de nouvelles familles et – autant que possible – de familles porteuses de projet d'activité en relation avec les atouts de la commune :

La pérennité des équipements et services à Saint Denis sur Loire passe par le renouvellement démographique, donc par l'accueil de nouvelles familles.

A cet enjeu doivent répondre d'une part la disponibilité du parc de logement actuel, et d'autre part le potentiel d'urbanisation future (tant dans le centre bourg qu'en milieu rural). Ce potentiel pose la question des perspectives d'accueil d'artisans ou de professions libérales et des services en milieu rural. En quoi Saint Denis sur Loire est-il attractif tant au regard de la reprise d'activités existantes, que pour la capacité à y développer une activité ? Quelles activités durables la commune recherche-t-elle ?

[Les autres paragraphes ne sont pas concernés par la mise en compatibilité du PLU.]

/ page 56 / TITRE IV: LA JUSTIFICATION DES ZONAGES ET REGLES EDICTEES AU REGLEMENT RETENUS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

La zone à urbaniser dite « AU »

Elle comprend les espaces situés au contact ouest et est du bourg – mais qui à ce jour ne sont pas équipés pour être directement viabilisables « à la parcelle », et pour lesquels la commune souhaite une démarche globale d'aménagement (plan d'ensemble de type lotissement). Cette démarche permet en effet d'assurer l'optimisation des cessions foncières et d'éviter les enclaves de terrain qui seraient perdues par la suite à l'agriculture, sans pour autant être constructibles en l'absence de voirie ou de réseau public ...

⇒ Pour une urbanisation souhaitée à court et moyen termes, on utilise le terme « 1AU » (urbanisation à vocation prioritaire d'habitation à court et moyen terme);

⇒ Pour les secteurs dont on ne maîtrise pas immédiatement les perspectives d'urbanisation, on utilise le terme « 2AU », et dans ce cas subordonnés à une modification ou une révision du PLU.

La localisation et la morphologie des secteurs 1AU et 2AU ont été retenues après réflexion avec les Personnes Publiques Associées, et en particulier avec les Instances du SCOT de Blois et le Services d'Assainissement d'Agglopolys : capacité et programmation effective de viabilisation (hors obligation de servitude privative de desserte voirie et réseaux divers) , cohérence avec les objectifs du SCOT et protection de la ressource agricole ont été les trois principaux critères de définition du zonage – une fois posé au PADD le principe de développement maîtrisé et qualitatif de l'urbanisation.

=> La perspective de réalisation d'environ 80-90 logements en secteur 1AU (soit, à titre indicatif, environ 6 ha cessibles aménagés + 5 ha dédiés aux emprises nécessaires à la voirie urbaine structurante, aux espaces de vie publiques – mails, placettes, réserves foncières à l'implantation d'équipements publics de proximité -, et aux ouvrages et installations publiques – ex : bassin eaux pluviales urbaines) répond aux objectifs à court et moyen termes d'amortir les investissements de VRD de la commune, avec en prévision de l'accueil d'un petit programme locatif d'appel à de jeunes ménages – cf étude de secteur en annexe VII du présent rapport.

=> A plus long terme, les zones 2AU dites de réserve à l'urbanisation (environ 8 hectares, avec une estimation de l'ordre de 5 ha cessibles aménagés pouvant recevoir 70 logements environ) feront l'objet d'une modification du document d'urbanisme à l'occasion d'un projet structurant associant nouvelles infrastructures et équipements publics.

L'urbanisation des zones AU peut se faire par voie de lotissement ou Zone d'Aménagement Concerté . Cette dernière favorise un parti d'aménagement global cohérent avec les objectifs de valorisation du centre bourg.

=> Le secteur AUe est constitué pour des espaces de services ou d'équipements de proximité résidentielle dans le bourg ou en « cœur de village ». Il s'agit surtout de préserver un espace susceptible de permettre la

réalisation d'équipement d'intérêt public, dédiés aux services aux personnes (par ex. unité MARPA, espace d'accueil hôtelier, projet Villa Family) – dans le respect du cadre existant et le souci d'une bonne intégration paysagère, et évitant les constructions en tête de coteau.

SYNTHESE : Au total, les zones U et 1AU à vocation d'habitat représentent un potentiel estimé à 85 logements nouveaux à court et moyen termes, permettant à minima le renouvellement de population. Les secteurs 2AU (réserve foncière nécessitant modification du PLU) apporteront une dynamique à long terme avec un potentiel d'environ 70-80 logements (objectif de 1200 à 1300 habitants), tandis qu'à plus court terme, la commune peut espérer amorcer son aménagement de bourg, s'appuyant sur des opportunités d'opération groupées inscrites dans un plan d'ensemble fonctionnel et respectueux de l'occupation du sol actuel constatée pour le bourg, autre que résidentielle (cf étude de secteur 1AU en annexe du rapport de présentation, et les orientations d'aménagement définies au PADD, permettant de respecter les objectifs du SCOT, du PLH en terme de densification et de mixité de l'habitat).

[Les autres paragraphes ne sont pas concernés par la mise en compatibilité du PLU.]

/ page 58 / TITRE V: ETAT DES NOUVELLES SUPERFICIES DES ZONES ET SECTEURS AU POS REVISE VALANT PLU

Superficie des zones au P.O.S. approuvé		Après révision n°1 et transfert en PLU (en hectares)	
Zones Urbaines à vocation d'habitat			
Zone UA =	27 ha	Zone Ua =	8,9 ha
Zone UB =	20 ha	Zone Up =	20,9 ha
Secteur UA1 / UBa / UBb =	nc	Zone Uh =	28,4 ha
Zones Urbaines à vocation d'activités ou d'équipements publics			
		Zone Ue =	5,7 ha
		Zone Ui =	9,6 ha
TOTAL zones urbaines	nc		73,5 ha
Zone NA =	18 ha	Zone AU :	
		Secteur AUe =	4,4 ha
		Secteur 1AU =	10,7 ha
		Secteur 2AU =	8,3 ha
Zone NC =	nc	Zone A =	978,3 ha
Zone ND =	nc	Zone N =	42,7 ha
		Secteur Ne =	0,2 ha
		Secteur Nm =	2,7 ha
		Secteur Nr =	119,2 ha
TOTAL zones naturelles et à urbaniser :	nc		1 166,5 ha
TOTAL GENERAL (zones urbaines + zones naturelles)	1 240,0 ha		1 240,0 ha
dont espaces boisés classés	non précisé		44,4 ha

Volet A3 - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

/ page 63 / 1- La croissance maîtrisée dans un contexte d'optimisation de l'espace urbain constructible...

Les objectifs au PADD :

=> Organiser l'offre résidentielle pour l'accueil de nouveaux ménages et le maintien sur la commune des jeunes gens en âge de fonder de nouvelles familles, tout en conservant l'identité de « village aux portes de

Blois ».

- qualité du parc de logement existant (poursuite des opérations de type PLH...);
- espaces de développement résidentiel structurés dans le temps (court terme et moyen terme d'une part, long terme d'autre part), permettant de répondre à la demande locale et de satisfaire l'équilibre démographique recherché à l'échelle de l'agglomération

=> Rendre possible l'implantation d'équipements et de services spécialisés complémentaires à l'échelle de l'agglomération de Blois, tels que Sociomédicaux, Maison de retraite..., Maison médicale, Services à la petite enfance, Village tertiaire, commerces et services de proximité de résidentielle...

=> Rendre attractive la commune à l'accueil de projets économiques : artisanat, services à la personne, hôtellerie...

[Les autres paragraphes ne sont pas concernés par la mise en compatibilité du PLU.]

Annexe – JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET DU POS

/ page 69 / 1- prise en compte de la loi SRU au regard des critères de développement durable

Les orientations du P.L.U sur ces points :

Afin d'assurer la pérennité des équipements d'intérêt public de la commune, le PLU conduit à une relecture des conditions d'ouverture à l'urbanisation et de cessibilité foncière en construction individuelle dans l'assiette de la zone urbaine de l'ancien P.O.S : le Plan Local d'Urbanisme présente une ouverture à l'urbanisation d'environ 18 hectares supplémentaires (1AU et 2AU) – 6,5 hectares environ étant d'anciennes zones UB ou NA déjà prévues au POS approuvé, permettant d'atteindre l'équilibre recherché pour la prochaine décennie d'environ 150 logements – correspondant à un objectif de population de 1 200 – 1300 habitants – en zone urbaine et intégrant les emprises publiques indispensables à la gestion des infrastructures publiques nouvelles, la gestion des réseaux d'assainissement... A noter que le PLH, page 51, identifie un potentiel de 300 logements pour les 10-15 ans à venir sur St Denis sur Loire, avec 24 projets de logements en cours (cf extraits du PLH en annexe V du présent rapport).

[Les autres paragraphes ne sont pas concernés par la mise en compatibilité du PLU.]

/ page 19 / ETUDE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE NATURA 2000

III : EFFETS DU PLU SUR LA ZONE Natura 2000 et MESURES PRISES

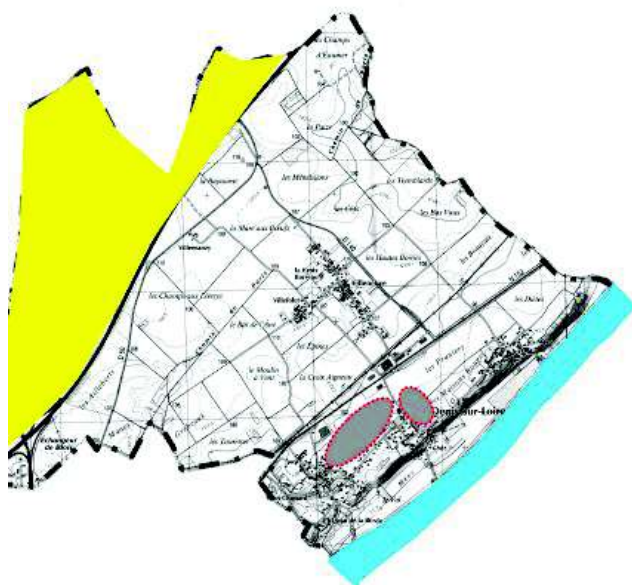
III.2 – Effets et mesures prises au PLU

Effet: potentiels

Mesures prises au PLU

1- Les zones d'urbanisation futures :

Perturbation des espaces agricoles ouverts



1- Les zones d'urbanisation futures :

Elles sont situées exclusivement :

- ⇒ au sud de l'autoroute, hors de la zone Natura 2000 de la « Petite Beauce » ;
- ⇒ et au nord des zones Natura 2000 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » / « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher ».

Elles ont fait l'objet de plusieurs réunions de concertation avec la profession agricole, la Chambre d'Agriculture, la DDAF et Agglopolys.

En particulier – au regard du POS approuvé – le PLU réduit les secteurs urbanisables de Villeneuve dans le souci de cohérence avec les objectifs du SCOT.

Par ailleurs, le PADD rappelle l'objectif européen du bon état de conservation des sites Natura 2000.

-  SIC Natura 2000 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » et ZPS « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher »
-  ZPS Natura 2000 « Petite Beauce »
-  Localisation des zones à urbaniser (cf volet II)

Rapport de présentation - APRES MODIFICATION

Volet A2 - LES ENJEUX POUR LE PADD (justification des options retenues pour le PLU)

/ page 46 / TITRE II : LES ENJEUX POUR LE DEVELOPPEMENT LOCAL

QUESTIONS SOULEVEES PAR LE DIAGNOSTIC / CRITERES DE REFLEXION GUIDES POUR LE PADD

L'accueil de nouvelles familles et – autant que possible – de familles porteuses de projet d'activité en relation avec les atouts de la commune :

La pérennité des équipements et services à Saint Denis sur Loire passe par le renouvellement démographique, donc par l'accueil de nouvelles familles.

A cet enjeu doivent répondre :

- d'une part la disponibilité du parc de logement actuel, [la création d'une offre de logements adaptés aux personnes âgées pouvant permettre de libérer des grands logements](#) ;

- et d'autre part le potentiel d'urbanisation future (tant dans le centre bourg qu'en milieu rural). Ce potentiel pose la question des perspectives d'accueil d'artisans ou de professions libérales et des services en milieu rural. En quoi Saint Denis sur Loire est-il attractif tant au regard de la reprise d'activités existantes, que pour la capacité à y développer une activité ? Quelles activités durables la commune recherche-t-elle ?

[Les autres paragraphes ne sont pas concernés par la mise en compatibilité du PLU.]

/ page 56 / TITRE IV: LA JUSTIFICATION DES ZONAGES ET REGLES EDICTEES AU REGLEMENT RETENUS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

La zone à urbaniser dite « AU »

Elle comprend les espaces situés au contact ouest et est du bourg – mais qui à ce jour ne sont pas équipés pour être directement viabilisables « à la parcelle », et pour lesquels la commune souhaite une démarche globale d'aménagement (plan d'ensemble de type lotissement). Cette démarche permet en effet d'assurer l'optimisation des cessions foncières et d'éviter les enclaves de terrain qui seraient perdues par la suite à l'agriculture, sans pour autant être constructibles en l'absence de voirie ou de réseau public ...

⇒ Pour une urbanisation souhaitée à court et moyen termes, on utilise le terme « 1AU » (urbanisation à vocation prioritaire d'habitation à court et moyen terme);

⇒ Pour les secteurs dont on ne maîtrise pas immédiatement les perspectives d'urbanisation, on utilise le terme « 2AU », et dans ce cas subordonnés à une modification ou une révision du PLU.

La localisation et la morphologie des secteurs 1AU et 2AU ont été retenues après réflexion avec les Personnes Publiques Associées, et en particulier avec les Instances du SCOT de Blois et le Services d'Assainissement d'Agglopolys : capacité et programmation effective de viabilisation (hors obligation de servitude privative de desserte voirie et réseaux divers) , cohérence avec les objectifs du SCOT et protection de la ressource agricole ont été les trois principaux critères de définition du zonage – une fois posé au PADD le principe de développement maîtrisé et qualitatif de l'urbanisation.

=> La perspective de réalisation d'environ 80-90 logements en secteur 1AU (soit, à titre indicatif, environ 6 ha cessibles aménagés + 5 ha dédiés aux emprises nécessaires à la voirie urbaine structurante, aux espaces de vie publiques – mails, placettes, réserves foncières à l'implantation d'équipements publics de proximité -, et aux ouvrages et installations publiques – ex : bassin eaux pluviales urbaines) répond aux objectifs à court et moyen termes d'amortir les investissements de VRD de la commune, avec en prévision de l'accueil d'un petit programme locatif d'appel à de jeunes ménages – cf étude de secteur en annexe VII du présent rapport.

=> [Le secteur 1AUr comporte une partie en Espace Boisé Classé, la surface restante de 1,6 ha permettra d'accueillir un programme mixte à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des services. Sera privilégié la recherche d'une opération d'ensemble dense, proposant des formes d'habitat variées favorisant la mixité intergénérationnelle.](#)

=> A plus long terme, les zones 2AU dites de réserve à l'urbanisation (environ 8 hectares, avec une estimation de l'ordre de 5 ha cessibles aménagés pouvant recevoir 70 logements environ) feront l'objet

d'une modification du document d'urbanisme à l'occasion d'un projet structurant associant nouvelles infrastructures et équipements publics.

L'urbanisation des zones AU peut se faire par voie de lotissement ou Zone d'Aménagement Concerté. Cette dernière favorise un parti d'aménagement global cohérent avec les objectifs de valorisation du centre bourg.

=> Le secteur AUe est constitué pour des espaces de services ou d'équipements de proximité résidentielle dans le bourg ou en « cœur de village ». Il s'agit surtout de préserver un espace susceptible de permettre la réalisation d'équipement d'intérêt public, dédiés aux services aux personnes (par ex. unité MARPA, espace d'accueil hôtelier, projet Villa Family) – dans le respect du cadre existant et le souci d'une bonne intégration paysagère, et évitant les constructions en tête de coteau.

SYNTHESE : Au total, les zones U et 1AU à vocation d'habitat représentent un potentiel estimé à 85 logements nouveaux à court et moyen termes, permettant à minima le renouvellement de population. S'ajoute le potentiel de la zone 1AUr dont une opération à vocation d'habitat pouvant accueillir des services, (au minimum 48 logements – densité SCOT 30 logements/ha minimum). Les secteurs 2AU (réserve foncière nécessitant modification du PLU) apporteront une dynamique à long terme avec un potentiel d'environ 70-80 logements (objectif de 1200 à 1300 habitants), tandis qu'à plus court terme, la commune peut espérer amorcer son aménagement de bourg, s'appuyant sur des opportunités d'opération groupées inscrites dans un plan d'ensemble fonctionnel et respectueux de l'occupation du sol actuel constatée pour le bourg, autre que résidentielle (cf étude de secteur 1AU en annexe du rapport de présentation, et les orientations d'aménagement définies au PADD, permettant de respecter les objectifs du SCOT, du PLH en terme de densification et de mixité de l'habitat).

[Les autres paragraphes ne sont pas concernés par la mise en compatibilité du PLU.]

/ page 58 / TITRE V: ETAT DES NOUVELLES SUPERFICIES DES ZONES ET SECTEURS AU POS REVISE VALANT PLU

Superficie des zones au P.O.S. approuvé		Après révision n°1 et transfert en PLU (en hectares)	
Zones Urbaines à vocation d'habitat			
Zone UA =	27 ha	Zone Ua =	8,9 ha
Zone UB =	20 ha	Zone Up =	20,9 ha
Secteur UAl / UBa / UBb =	nc	Zone Uh =	28,4 ha
Zones Urbaines à vocation d'activités ou d'équipements publics			
		Zone Ue =	5,7 ha
		Zone Ui =	9,6 ha
TOTAL zones urbaines		nc	73,5 ha
Zone NA =	18 ha	Zone AU :	
		Secteur AUe = 2,5 ha	Secteur AUe = 4,4 ha
		Secteur 1AUr = 1,9 ha	Secteur 1AUr = 10,7 ha
			Secteur 2AU = 8,3 ha
Zone NC =	nc	Zone A =	978,3 ha
Zone ND =	nc	Zone N =	42,7 ha
		Secteur Ne =	0,2 ha
		Secteur Nm =	2,7 ha
		Secteur Nr =	119,2 ha
TOTAL zones naturelles et à urbaniser :		nc	1 166,5 ha
TOTAL GENERAL (zones urbaines + zones naturelles)		1240,0 ha	1 240,0 ha
dont espaces boisés classés		non précisé	44,4 ha

Volet A3 - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

/ page 63 / 1- La croissance maîtrisée dans un contexte d'optimisation de l'espace urbain constructible...

Les objectifs au PADD :

=> Organiser l'offre résidentielle pour l'accueil de nouveaux ménages et le maintien sur la commune des jeunes gens en âge de fonder de nouvelles familles, tout en conservant l'identité de « village aux portes de Blois ».

- qualité du parc de logement existant (poursuite des opérations de type PLH...);
- espaces de développement résidentiel structurés dans le temps (court terme et moyen terme d'une part, long terme d'autre part), permettant de répondre à la demande locale et de satisfaire l'équilibre démographique recherché à l'échelle de l'agglomération

⇒ Accompagner le vieillissement de la population par la création d'une offre de logements adaptés, médicalisés ou non, avec une recherche de mixité intergénérationnelle.

=> Rendre possible l'implantation d'équipements et de services spécialisés complémentaires à l'échelle de l'agglomération de Blois, tels que Sociomédicaux, Maison de retraite..., Maison médicale, Services à la petite enfance, Village tertiaire, commerces et services de proximité de résidentielle...

=> Rendre attractive la commune à l'accueil de projets économiques : artisanat, services à la personne, hôtellerie...

[Les autres paragraphes ne sont pas concernés par la mise en compatibilité du PLU.]

Annexe – JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET DU POS

/ page 69 / 1- prise en compte de la loi SRU au regard des critères de développement durable

Les orientations du P.L.U sur ces points :

Afin d'assurer la pérennité des équipements d'intérêt public de la commune, le PLU conduit à une relecture des conditions d'ouverture à l'urbanisation et de cessibilité foncière en construction individuelle dans l'assiette de la zone urbaine de l'ancien P.O.S : le Plan Local d'Urbanisme présente une ouverture à l'urbanisation d'environ 48 21 hectares supplémentaires (1AU et 2AU) – 6,5 hectares environ étant d'anciennes zones UB ou NA déjà prévues au POS approuvé, permettant d'atteindre l'équilibre recherché pour la prochaine décennie d'environ 150 logements – correspondant à un objectif de population de 1 200 – 1300 habitants – en zone urbaine et intégrant les emprises publiques indispensables à la gestion des infrastructures publiques nouvelles, la gestion des réseaux d'assainissement... A noter que le PLH (2006), page 51, identifie un potentiel de 300 logements pour les 10-15 ans à venir sur St Denis sur Loire, avec 24 projets de logements en cours (cf extraits du PLH en annexe V du présent rapport).

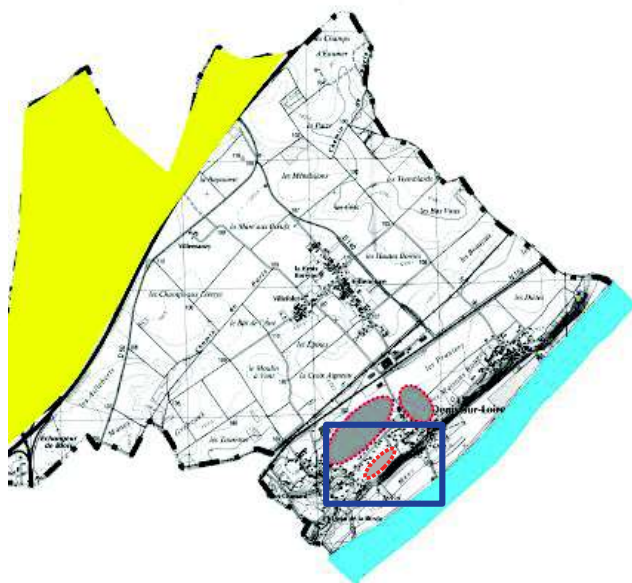
[Les autres paragraphes ne sont pas concernés par la mise en compatibilité du PLU.]

/ page 19 / ETUDE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE NATURA 2000

Effets potentiels

1- Les zones d'urbanisation futures :

Perturbation des espaces agricoles ouverts



Mesures prises au PLU

1- Les zones d'urbanisation futures :

Elles sont situées exclusivement :

⇒ au sud de l'autoroute, hors de la zone Natura 2000 de la « Petite Beauce » ;

⇒ et au nord des zones Natura 2000 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » / « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher ».

Elles ont fait l'objet de plusieurs réunions de concertation avec la profession agricole, la Chambre d'Agriculture, la DDAF et Agglopolys.

En particulier – au regard du POS approuvé – le PLU réduit les secteurs urbanisables de Villeneuve dans le souci de cohérence avec les objectifs du SCOT.

Par ailleurs, le PADD rappelle l'objectif européen du bon état de conservation des sites Natura 2000.

 SIC Natura 2000 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » et ZPS « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher »

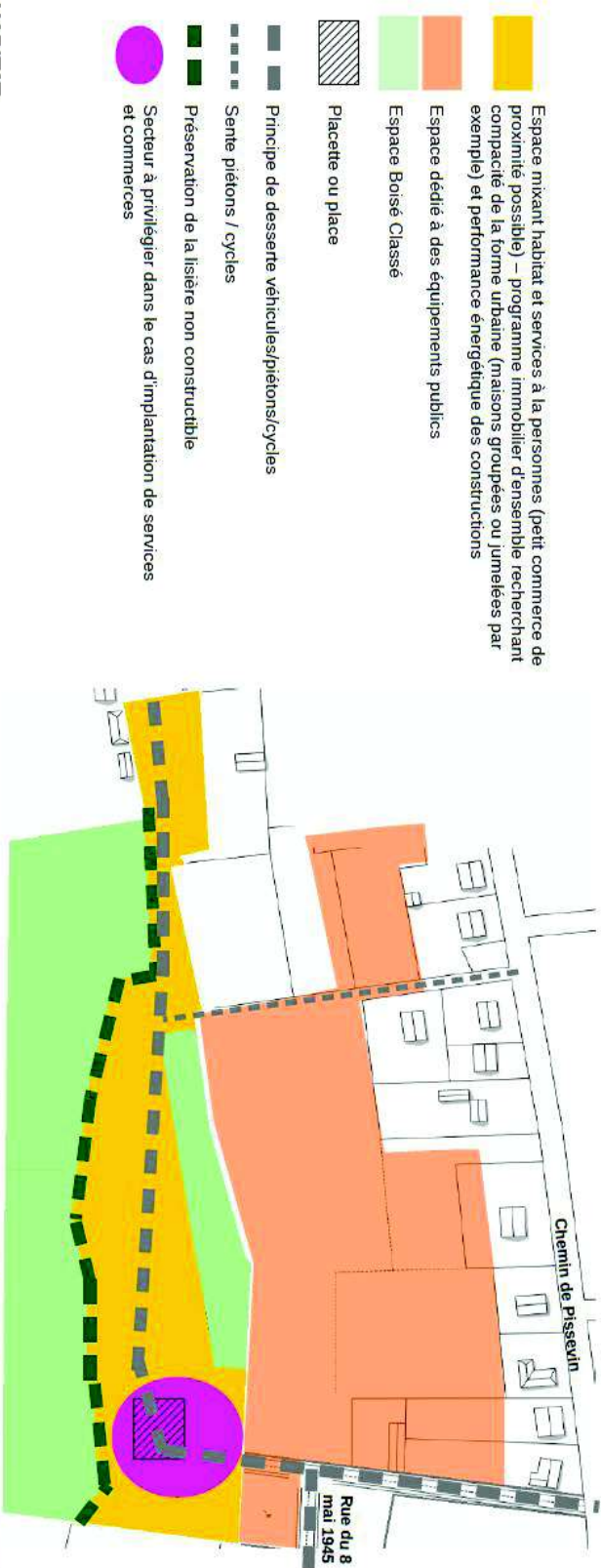
 ZPS Natura 2000 « Petite Beauce »

 Localisation des zones à urbaniser (cf volet II)

Orientation d'Aménagement et de Programmation - AVANT
MODIFICATION [Il n'y a pas d'OAP sur ce secteur dans le PLU]

Orientation d'Aménagement et de Programmation - APRES
MODIFICATION

COMMUNE DE SAINT DENIS SUR LOIRE (41) / PLAN LOCAL D'URBANISME
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR 1AUR



- HABITAT**
Densité minimale 30 logements /ha, soit 48 logements au minimum sur la zone 1AUR.
- TRAITEMENT DES PARKINGS, STATIONNEMENTS ET ACCES VEHICULES (HORS VOIRIE PRINCIPALE DE DESSERTE)**
Des matériaux perméables (enherbés, revêtement absorbant...) seront privilégiés pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- PAYSAGE**
L'insertion du projet dans le paysage devra être détaillée afin de justifier de l'absence d'impact sur les co-visibilitys sur le val de Loire UNESCO.
- BIODIVERSITÉ**
Au sein des aménagements, créer des espaces favorables à la biodiversité : coupures vertes ou éléments végétaux ponctuels pouvant servir de support à la biodiversité.

Il est aussi possible de favoriser la biodiversité en créant :

- des débords de toiture ou des nichoirs à oiseaux
- des toitures et murs végétalisés, des vergers qui accueillent des insectes dont se nourrissent certains oiseaux
- des passages en pied de muret ou en préférant un grillage à grosse maille qui facilitent le passage de la petite faune.



Recommandations sans valeur réglementaire

IV- EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES EVOLUTIONS PORTEES SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

En raison de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal, la procédure de Mise en Compatibilité du PLU par Déclaration de Projet d'intérêt général est soumise à évaluation environnementale (Article R 104-9 du code de l'urbanisme). L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité ou modification du document d'urbanisme s'attache à :

- vérifier que la prise en compte ou compatibilité avec les documents cadre est toujours assurée
- resituer le contexte et l'état initial de l'environnement dans le territoire du PLU
- expliquer les choix réglementaires mis en œuvre dans la modification du plan d'urbanisme
- analyser les incidences des évolutions du règlement sur le secteur concerné, mais aussi plus globalement sur le territoire et le document d'urbanisme
- intégrer dans les choix réglementaires les mesures d'évitement, réduction, compensation qui relèvent du champ de l'urbanisme
- prévoir un suivi des incidences notables sur l'environnement de la mise en œuvre du document d'urbanisme

L'objectif n'est pas de réaliser une évaluation environnementale ayant le niveau de précision d'une évaluation environnementale de projet (ni d'élaboration / de révision générale d'un PLU). Il s'agit de vérifier que le type de projet attendu est compatible avec la sensibilité environnementale du secteur et avec les orientations que porte le document d'urbanisme pour sa préservation.

L'évaluation environnementale est présentée ici selon les rubriques indiquées dans l'article R.151-3 du code de l'urbanisme et s'attache à évaluer les incidences sur l'environnement des modifications apportées au document d'urbanisme, présentées dans la notice jointe.

1. Articulation avec les autres documents d'urbanisme plans et programmes

Chaque document d'urbanisme, plan ou programme fait l'objet d'une courte synthèse et d'une analyse des enjeux liés à la mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis-sur-Loire.

1.1 Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la Région Centre-Val de Loire – 2019

Le SRADDET encourage les démarches innovantes en matière de production de logements et de développement de nouvelles formes d'habitat notamment l'habitat intergénérationnel. La densité des opérations et leur exemplarité environnementale sont recherchées. Les projets devront permettre de renforcer les centre-bourgs et leur attractivité, limiter l'étalement urbain et préserver les richesses patrimoniales, naturelles et bâties. Dans le contexte du Val de Loire UNESCO, l'évolution du patrimoine paysager ne doit pas en altérer sa qualité et doit faire l'objet de toutes les attentions. C'est par ailleurs un atout majeur du Val de Loire qu'il faut entretenir pour continuer demain d'être attractif. En annexe du SRADDET, la trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Écologique intègre les pelouses et lisières sèches présentes dans le val de Loire, notamment à Saint-Denis-sur-Loire.

L'évolution du document d'urbanisme vise la réalisation d'une opération d'ensemble dense, proposant des formes d'habitat mixtes, notamment en vue de proposer un quartier intergénérationnel. La création d'un ou plusieurs commerces/services est rendue possible pour pouvoir répondre aux besoins de proximité de ce quartier et du village. Le secteur ciblé est en prolongement du bourg ancien. Les règles d'insertion paysagère et architecturales déjà valables sur d'autres secteurs de la commune sont reprises pour assurer la prise en compte des caractéristiques de l'architecture locale notamment. L'impact sur les vues du Val de Loire UNESCO est de plus pris en compte dans l'OAP. Situé en grande partie dans le périmètre de monuments historiques, les futurs projets qui prendront place dans la zone seront soumis à l'Architecte des Bâtiments de France. La présence de réseaux écologiques a mené à enrichir le document d'urbanisme et intégrer des mesures complémentaires dans le règlement et l'OAP.

1.2 Schéma de Cohérence Territorial du Blaisois – 2016

Le SCOT porte des objectifs de développement forts de production de logements pour les communes du cœur d'Agglomération, afin de rééquilibrer la dynamique territoriale au nord de la Loire et recentrer le développement sur les polarités. Ce sont plus ou moins 8 660 logements qui sont à produire entre 2010 et 2030 sur le cœur d'Agglomération, dont 40 % sont à produire en optimisation foncière des enveloppes urbanisées. La densité minimale recommandée sur le cœur d'Agglomération est de 25 à 30 logements par hectare. Afin de limiter l'impact de ce développement sur le territoire, le SCOT porte une attention particulière :

- aux corridors écologiques et réservoirs de biodiversité qui doivent être préservés et restaurés pour garantir un réseau écologique fonctionnel de trame verte et bleue ;
- aux coteaux sur lesquels toute urbanisation nouvelle compromettant l'identité du site est proscrite afin d'éviter les co-visibilités trop fortes.

La commune de Saint-Denis-sur-Loire fait partie du cœur d'Agglomération où la production de logements est attendue préférentiellement pour rééquilibrer le territoire. La présente mise en compatibilité du plan participe à la réorientation d'une zone à urbaniser initialement à destination d'équipement pour répondre à ce besoin. La recherche de densité est précisée dans l'OAP créée afin d'optimiser le foncier disponible (30 logements/ha). L'impact sur les vues du Val de Loire et la silhouette urbaine du bourg en rebord de plateau sont de plus pris en compte dans l'OAP. La présence du coteau et du corridor écologique du continuum ouvert / semi-ouvert à Saint-Denis-sur-Loire, mentionnés dans les cartes du SCOT, a mené à enrichir le document d'urbanisme et intégrer des mesures complémentaires dans le règlement et l'OAP.

1.3 Plan Climat Air Energie d'Agglopolys

Les objectifs du PCAET sur les logements conduisent à une réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre et de 15% des consommations énergétiques. Pour la mobilité, les objectifs sont de -30% en termes d'émissions de GES et -20% en termes de consommation énergétique, en réduisant notamment les déplacements en véhicule individuel. Il s'appuie notamment sur le futur PLUiHD d'Agglopolys pour recentrer la population et les activités sur le cœur d'agglomération et les pôles relais, afin de favoriser les déplacements courts, notamment vers les zones d'emplois de Blois et La Chaussée Saint Victor.

La commune de Saint-Denis-sur-Loire fait partie du cœur d'Agglomération où la production de logements est attendue préférentiellement afin de réduire les déplacements. La création d'un ou plusieurs commerces/services est rendue possible pour pouvoir répondre aux besoins de proximité de ce quartier et du village. Le maillage des circulations est organisé dans l'OAP pour assurer une perméabilité du quartier et son intégration dans le réseau viaire local, notamment en terme de mobilité douce. Enfin, la mise en compatibilité du plan a permis d'insérer la notion de performance énergétique dans l'OAP en vue de créer un cadre favorable au bioclimatisme, à la production et l'utilisation d'énergies renouvelables et à la recherche d'une forme urbaine et d'un bâti frugaux en énergie.

1.4 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne 2016-2021

Ce schéma vise l'amélioration de la qualité de l'eau sur l'ensemble du bassin, mais aussi le bon état écologique des milieux aquatiques et la réduction de la pression sur la ressource. Ceci passe notamment par l'efficacité des systèmes d'assainissement des collectivités et la gestion de l'eau dans les aménagements urbains.

Le plan d'urbanisme devant veiller à la préservation de la ressource eau. Les règles d'emprise au sol, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols, restent inchangées. L'OAP intègre la notion de matériaux perméables dans le traitement des surfaces.

1.5 Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux de la nappe de Beauce et milieux associés

Le SAGE a pour objectif d'assurer durablement la qualité de la ressource. Ceci passe notamment par la réduction de la pollution issue des rejets domestiques et des eaux pluviales. Recherche notamment la mise en place de techniques alternatives de rétention des eaux pluviales dans les programmes d'aménagement.

Le plan d'urbanisme doit veiller à limiter l'imperméabilisation des sols et permettre le développement de

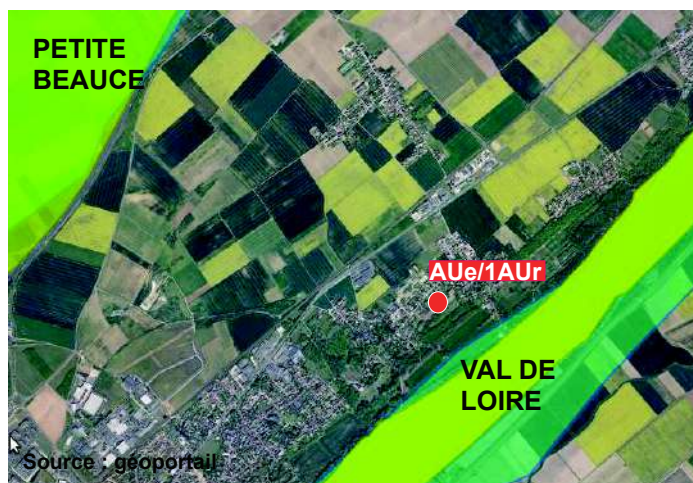
techniques de gestion alternatives des eaux pluviales. Les règles d'emprise au sol, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols, restent inchangées. L'OAP intègre la notion de matériaux perméables dans le traitement des surfaces.

2. Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

2.1 Biodiversité / milieux naturels

La commune de Saint-Denis-sur-Loire est comprise entre deux secteurs d'intérêt écologique :

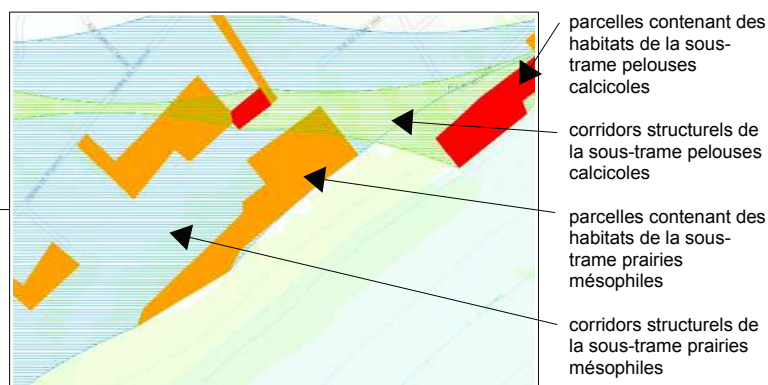
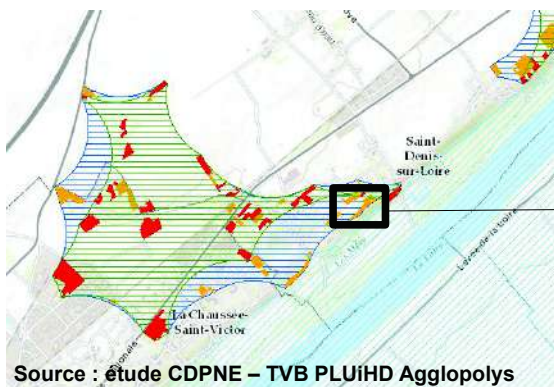
- **Le val de Loire** est particulièrement intéressant pour ses zones d'îles et de grèves de sable, ses pelouses sur sable très riches en espèces végétales, ses eaux courantes et stagnantes, ses forêts et prairies de la plaine alluviale. Il est préservé au titre de plusieurs zones de protection :



- ZNIEFF 2 - Loire Blésoise
- Site Natura 2000 inscrit au titre de la Directive Oiseaux (ZPS) - Vallée de la Loire et du Cher
- Site Natura 2000 inscrit au titre de la Directive Habitats (ZSC, SIC, PSIC) – Vallée de la Loire de Mosnes à Travers
- Zone de la Convention du Patrimoine Mondial (UNESCO)

- **La petite Beauce**, site Natura 2000 inscrit au titre de la Directive Oiseaux (ZPS), dont l'intérêt repose essentiellement sur la présence en période de reproduction des espèces caractéristiques de l'avifaune de plaine (75% de la zone sont occupées par des cultures). Des secteurs de zones humides et petites vallées apportent une diversité de milieux et d'espèces complémentaires.

La zone AUe /1AUr est située à 200 mètres du val de Loire, elle joue un rôle dans un ensemble de corridors écologiques et d'habitats de type pelouses calcicoles et prairies mésophiles entre la Loire et l'autoroute. Un ensemble de boisements protégés au PLU encadre les prairies et pelouses.



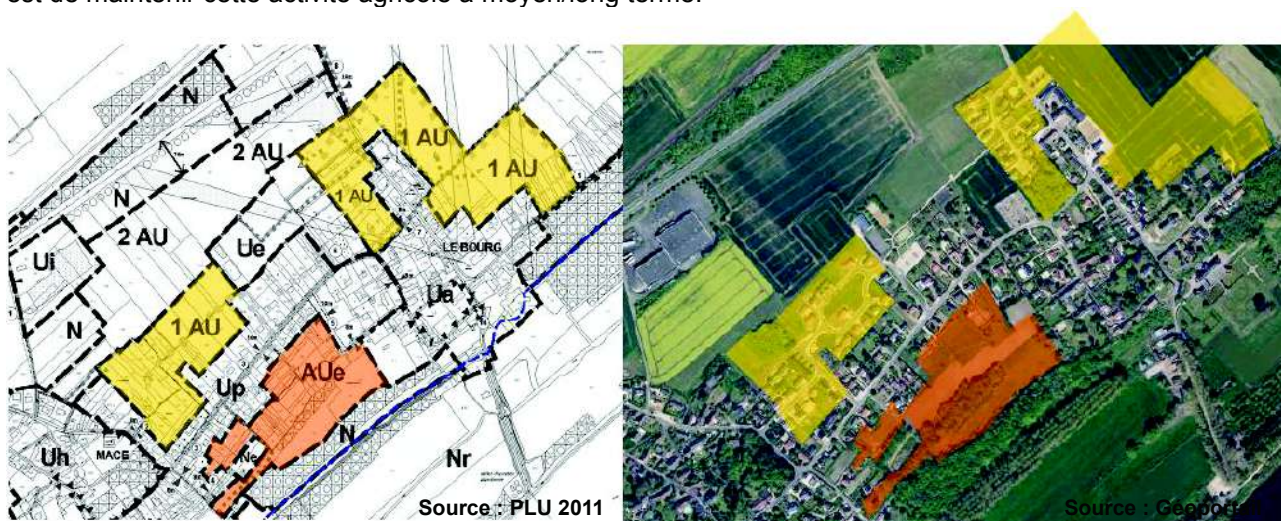
- proximité d'espaces naturels d'intérêt écologique majeurs et protégés
- présence de milieux écologiques faisant partie intégrante d'un corridor structurant de la trame verte et bleue à l'échelle de plusieurs communes

Enjeux de la mise en compatibilité du PLU

- réduire le risque de fragmentation des continuités écologiques et destruction de milieux naturels
- pérennité des espaces relais boisés

2.2 Consommation d'espace

Le PLU avant mise en compatibilité présente une surface à urbaniser disponible immédiatement de 15,1ha (AUe, 1AU), dont 1/3 ont été aménagés pour la réalisation de 58 logements. Au delà de l'optimisation de l'enveloppe urbaine et le réinvestissement des logements vacants (6,9% en 2016), le potentiel restant pour développer du logement se situe dans la zone 1AU à l'est du bourg. Ces parcelles sont cultivées, la priorité est de maintenir cette activité agricole à moyen/long terme.



La zone AUe de 4,4ha définie pour accueillir un ou des équipements n'a à ce jour pas été mobilisée. L'absence de visibilité et le manque d'accessibilité du site ne permet pas d'y développer un équipement majeur tel que défini dans le projet initial (hôtelier, formation, socio/para médical,...). La morphologie du terrain est de plus difficile à exploiter du fait de la présence d'un boisement classé EBC en son centre. Les parcelles ne sont aujourd'hui pas cultivées mais occupées principalement par des chevaux en pâture, les autres parcelles sont fauchées régulièrement.

Les modifications apportées au plan n'augmentent pas les surfaces à urbaniser, ni l'emprise au sol, offertes dans le document d'urbanisme.

Synthèse constat

- 4,4ha aujourd'hui non cultivés, non urbanisés mais prévus pour l'être en vue de l'accueil d'équipements
- réaffectation des surfaces à urbaniser sans augmentation de la consommation d'espace ni atteinte aux éléments naturels déjà protégés

Enjeux de la mise en compatibilité du PLU

- l'optimisation du foncier à urbaniser : forme urbaine, densité,...

2.3 Paysages / patrimoine

Le secteur AUe/1AUr est situé sur le plateau en bord du coteau boisé au nord du Val de Loire UNESCO. Le quartier d'habitation existant sur le chemin de Pissevin est caractérisé par de l'habitat linéaire le long de la voie. A l'est, le bourg ancien est quand à lui composé d'un bâti rural, de demeures de Loire, d'un château et de hauts murs soutenant le coteau. Du fait de la présence des boisements du coteau, protégés au PLU, le bourg et l'urbanisation récente sont invisibles depuis le bord de Loire. Seul le château, ses dépendances et les murs marquent la présence d'une activité humaine depuis le pied du coteau.

Le château, parc et douves est inscrit au titre des monuments historiques, sa chapelle est elle classée.



Vue 1 : Depuis le chemin de Pissevin



Vue 2 : Depuis le chemin de Pissevin



Vue 3 : Depuis la rue du 8 mai



Vue 4 : Depuis la levée nord



Vue 5 : Depuis la levée sud

La règle de hauteur des constructions sur le site est modifiée, mais l'impact dans le paysage reste le même : « La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions, côté façade principale, ... »

	En AUe (avant)	En 1 AU et 1AUr (après)
	Ne peut dépasser 6m pour les constructions nouvelles autorisées dans le secteur. »	R+comble pour les constructions à usage d'habitation, pouvant passer à R+1+combles dans le cadre de constructions types maisons de ville, habitat intermédiaire 6m pour les constructions nouvelles à usage d'activités autorisées dans le secteurs 3m50 pour les annexes – garage privatif – vérandas.

Dans le cas d'une habitation en R+1+combles il faut compter une hauteur équivalente moyenne de 2,5 à 3 mètres par étage soit 6 mètres maximal à l'égout du toit.

Synthèse constat
- périmètre de protection des monuments historiques, site UNESCO - boisements classés EBC au PLU effaçant la présence de l'urbanisation sur le plateau
Enjeux de la mise en compatibilité du PLU
- l'inscription des futures constructions dans un site d'exception - le maintien des espaces boisés

2.4 Ressource en eau

La fourniture d'eau potable est assurée par le forage de Villeneuve dans la craie du Séno-Turonien. La sécurisation de l'alimentation en eau potable est assurée par Blois via le réseau de La Chaussée Saint-Victor.

Les effluents sont gérés en réseau d'assainissement collectif majoritairement et traités à la station d'épuration de Blois :

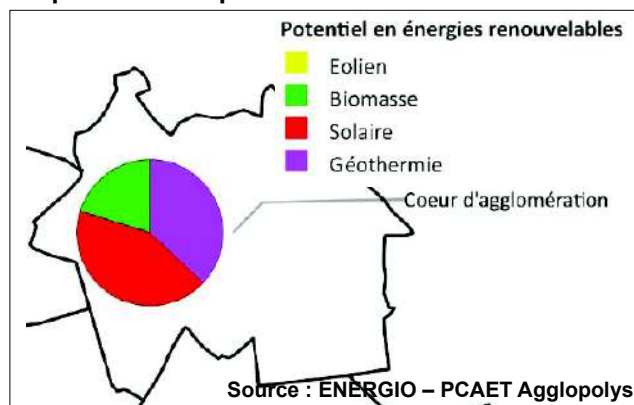
- le secteur de la rue des Grèves est gérée en unitaire
- les autres quartiers (Villeneuve, Macé et Bourg) sont assainis en séparatif

En 2013 l'état écologique du ruisseau des Mées au pied du coteau a été jugé mauvais par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne.

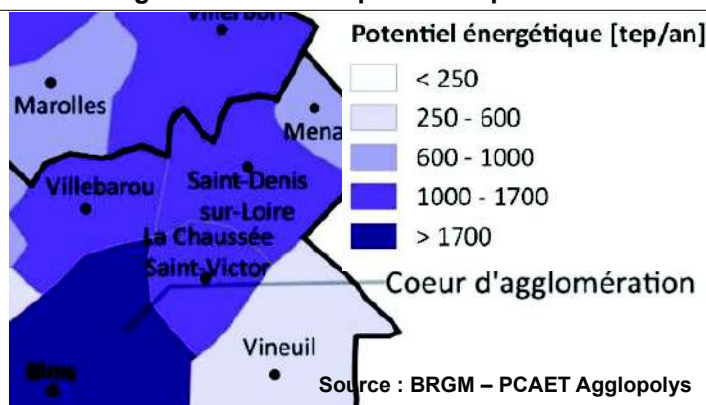
Synthèse constat
- mauvais état écologique du ruisseau des Mées
Enjeux de la mise en compatibilité du PLU
- limiter le ruissellement des eaux pluviales - assurer la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel

2.5 Energie

Répartition des potentiels d'ENR



Potentiel géothermie sur aquifères superficiels



D'après le PCAET d'Agglopolys, la consommation énergétique totale de la commune en 2010 a été de 85,9GWh, ce qui représente une consommation par habitant de 111,8MWh. Cette consommation est fortement impactée par la présence d'infrastructures de transport traversant le territoire communal. Saint-Denis-sur-Loire présente un potentiel d'énergies renouvelables principalement solaire et géothermique.

Synthèse constat

- un potentiel pour le développement des énergies solaires et géothermiques

Enjeux de la mise en compatibilité du PLU

- l'opportunité de mise en œuvre d'une production d'énergie renouvelable intégrée aux constructions et au paysage
- les qualités énergétique et thermique du bâti et de la forme urbaine

2.6 Déplacements et transports

La commune est desservie par la ligne de bus Rémi Beaugency-Blois (n°16). Les arrêts principaux sont situés sur la RD2152. En période scolaires desserte ponctuelle des quartiers de la commune, dont l'arrêt situé chemin de Pissevin.

A vélo, le bourg de la commune est située à 6,2km du centre de Blois par l'itinéraire Loire à Vélo (temps de trajet estimé à 20 minutes).

En voiture, Saint-Denis-sur-Loire se trouve sur la route départementale n°2152 entre Orléans et Blois.



Synthèse constat

- Transports scolaires à proximité de la zone Aue/1AUr
- Développement des mobilités douces par le biais de la Loire à Vélo

Enjeux de la mise en compatibilité du PLU

- la création d'un maillage de voiries et cheminements doux cohérent

2.7 Adaptation au changement climatique

Projections climatiques analysées dans le cadre du PCAET d'Agglopolys montrent les tendances pour le 21ème siècle sur le territoire :

- augmentation des températures (probabilité d'occurrence élevée);
- vagues de chaleur / Canicule (probabilité d'occurrence élevée);

- pas de modifications des cumuls annuels de pluie (pas de tendance claire sur les événements pluvieux extrêmes non plus);
- des hivers moins froids et plus courts avec un nombre de gelées en baisse (probabilité d'occurrence élevée);
- périodes de forte sécheresse (probabilité d'occurrence moyenne) ;
- retrait-gonflement des argiles (probabilité d'occurrence élevée).

Synthèse constat

- un climat océanique ligérien propice à la mise en œuvre de choix bioclimatiques
- une augmentation projetée des températures et des phénomènes de chaleur

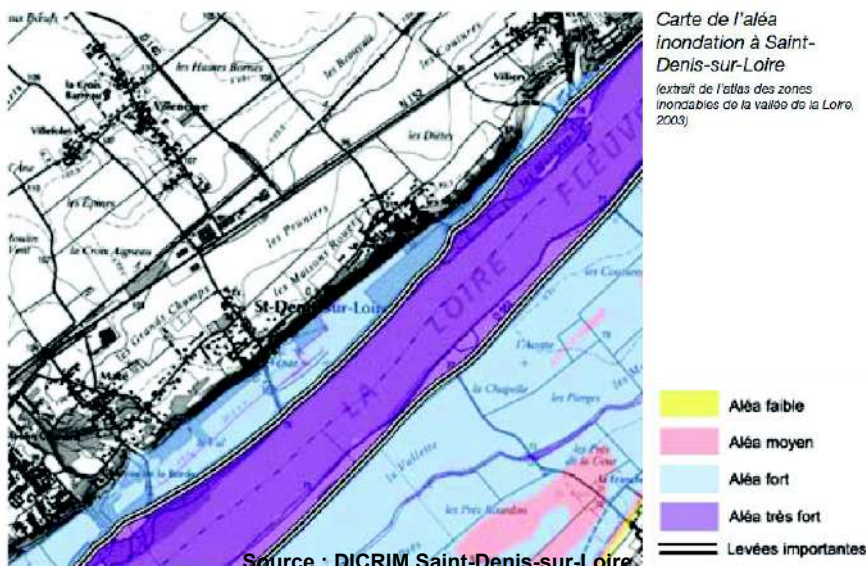
Enjeux de la mise en compatibilité du PLU

- la prise en compte des enjeux de performance énergétique du bâti et de la forme urbaine
- la limitation de la formation d'îlots de chaleur et la préservation des îlots de fraîcheur

2.8 Autres enjeux locaux

➤ Risques et nuisances

La commune est concernée par les risques naturels liés :



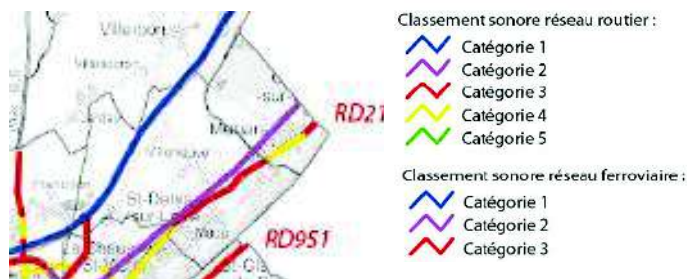
- au fleuve : la zone inondable de la Loire s'étend jusqu'au pied du coteau de Saint-Denis-sur-Loire. Le secteur urbanisé de la commune n'est pas concerné par le risque.

- aux sols : risque faible aléa retrait-gonflement des argiles.

Le territoire communal est situé dans le périmètre de 20km du Plan Particulier d'intervention de la centrale nucléaire de Saint-Laurent des Eaux.

La commune est de plus soumise au bruit et au transport de matières dangereuses liés aux infrastructures de transport qui la traversent à savoir la route départementale, la voie ferrée, l'autoroute et l'oléoduc longeant l'autoroute.

Classement sonore des infrastructures



Risque transport de matières dangereuses



➤ Déchets

La collecte des ordures ménagères est réalisée une fois par semaine. Deux points tri localisés sur le parking de la mairie/école et le long de la voie ferrée en entrée du hameau de Villeneuve.

Synthèse constat
- Un plateau faiblement exposé aux risques naturels - Des infrastructures de transport exposant le territoire communal au bruit et au risque transport de matières dangereuses - Une collecte 1 fois par semaine des déchets ménagers et tri sélectif en apport volontaire 2 points de collecte sur la commune
Enjeux de la mise en compatibilité du PLU
- Faciliter la gestion des déchets ménagers qui seront produits sur le site - Maîtriser l'exposition des populations au bruit et au risque transport de matières dangereuses dans le cadre des projets d'habitat

2.9 Hiérarchisation des enjeux

THEME	ENJEU AU REGARD DE L'ETAT INITIAL	ENJEUX DE LA MISE EN COMPATIBILITE	CONCLUSION FORCE DE L'ENJEU
Biodiversité / milieux naturels	FORT	MOYEN	FORT
Consommation d'espace	MOYEN	FAIBLE	MOYEN
Paysages	FORT	MOYEN	FORT
Ressource en eau	MOYEN	FAIBLE	MOYEN
Energie	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE
Déplacements et transports	FAIBLE	MOYEN	FAIBLE
Adaptation au changement climatique	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE
Risques / nuisances	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE
Déchets	FAIBLE	MOYEN	FAIBLE
FORT / MOYEN / FAIBLE			

Les enjeux qui apparaissent les plus forts sont liés à la localisation du futur secteur 1AUr, dans un environnement présentant des qualités paysagères et de biodiversité liés à la présence proche de la Loire. Ce contexte incite à prendre des mesures adaptées pour assurer sa prise en compte dans les futurs projets d'aménagement.

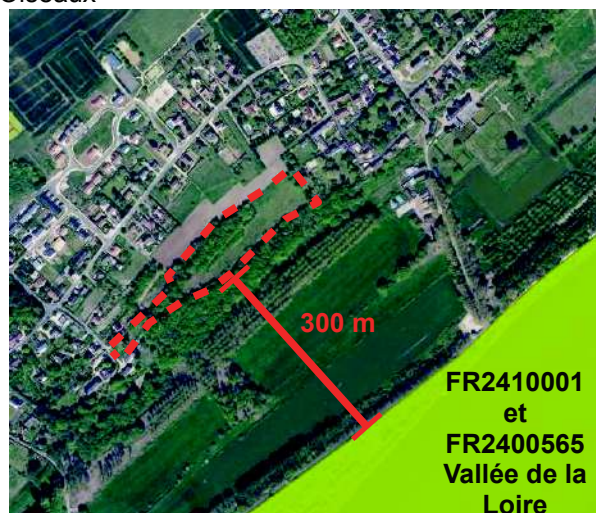
Du fait de la préexistence d'un zonage à urbaniser sur ce site dans le PLU en vigueur (AUe), les enjeux de consommation d'espace et de gestion de la ressource en eau dans le cadre de la mise en compatibilité sont faibles. Cependant, l'évolution du plan permet d'intégrer des notions permettant d'inciter à une utilisation optimisée et un mode de gestion plus durable du foncier.

3. Conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones NATURA 2000

3.1 La zone 1AUr dans son environnement

La mise en compatibilité du PLU ne modifie pas la réglementation applicable dans les secteurs concernés par les périmètres Natura 2000. Le secteur 1AUr créé, à vocation mixte principalement dédiée à l'habitat, est situé A PROXIMITE des sites Natura 2000 suivants :

- FR2400565 - Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers, site Natura 2000 Directive Habitat.
- FR2410001 - Vallée de la Loire du Loir-et-Cher, site Natura 2000 Directive Oiseaux
- FR2410010 - Petite Beauce, site Natura 2000 Directive Oiseaux



Surface de la zone 1AUr : 1,9 ha

Milieus présents dans la zone 1AUr :



**Friche débroussaillée
régulièrement**



**Prairie sèche à mésophile de
pâturage fauchée régulièrement**
(+4 fauches annuelles, usage de
loisir et pâturage à chevaux)



**Forêt de feuillus non taillée
classés EBC au PLU**



La mise en compatibilité du PLU engendre la création d'un sous-secteur mixte à destination principale d'habitat 1AUr, à l'emplacement d'une zone précédemment destinée à accueillir des équipements AUe. La zone 1AUr va permettre la création d'un nouveau quartier d'habitation, un programme immobilier d'ensemble recherchant compacité de la forme urbaine (maisons groupées ou jumelées par exemple) et performance énergétique des constructions.

3.2 Incidence potentielle sur les milieux présents dans la zone 1AUr

Les projets qui prendront place sur cette zone à urbaniser du PLU engendreront la destruction du milieu par changement de l'occupation du sol. Déjà possible avant la mise en compatibilité du PLU pour la construction d'équipements, cette zone sera réaffectée à la création d'un nouveau quartier majoritairement dédiée à l'habitat. Les prairies et friches du site seront donc impactées.

L'évolution du document d'urbanisme porte sur des zones qui ne sont pas situées dans un périmètre Natura 2000. Cependant, les parcelles impactées présentent des boisements apparentés aux Forêts caducifoliées (CB 41) susceptibles d'accueillir le Pic Noir (*Dryocopus martius*) auquel une attention particulière doit être portée. Il est aussi possible que plusieurs espèces de chauves-souris chassent dans les boisements du plateau plutôt que sur les bords de Loire (Petit Rhinolophe – *Rhinolophus hipposideros*, Grand Rhinolophe – *Rhinolophus ferrumequinum*, Murin à oreilles échancrées – *Myotis emarginatus*, Grand Murin – *Myotis myotis*). Ces boisements sont classés en EBC et le classement n'est pas remis en cause par l'évolution du document d'urbanisme.

Les espèces pourraient être perturbées par le chantier puis une présence humaine sur le site. Des mesures d'évitement et de réduction des impacts sont prises dans le document :

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

Des recommandations sont de plus formulées pour inviter à la création de débords de toiture (pour nicher), la création de toitures/murs végétalisées ou encore d'un verger (présence d'insectes, nourriture), et enfin porter une attention particulière au traitement des clôtures (déplacement des espèces).

Au delà du document d'urbanisme, il est recommandé la mise en place de procédures de chantier respectueuses de la biodiversité présente sur le site.

Il n'y a donc pas d'incidence notable directe ou indirecte de la mise en compatibilité du plan d'urbanisme sur le périmètre de la zone Natura 2000.

4.Choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

L'évolution du document d'urbanisme doit permettre à la commune de Saint-Denis-sur-Loire d'assumer son nouveau rôle dans l'armature territoriale d'Agglopolys. Le SCOT, le PCAET et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements en cours d'élaboration flèchent le cœur d'agglomération et le nord de la Loire pour assurer prioritairement la production de logements afin de rééquilibrer la dynamique du territoire et réduire les déplacements.

La mise en compatibilité du plan d'urbanisme va ouvrir la possibilité de réaliser des logements, des services et du commerce sur un secteur précédemment destiné à des équipements. Les modifications apportées au plan n'augmentent cependant pas les surfaces à urbaniser, ni l'emprise au sol, offertes dans le document d'urbanisme.

Très circoncis, le règlement s'appliquant sur le périmètre de la zone AUe du PLU en vigueur n'apporte que peu de garanties quant à l'intégration des constructions dans le paysage et l'environnement. L'évolution du plan a permis de mieux prendre en considération les incidence d'un projet sur ce site.

Les choix effectués ont principalement eu pour objet l'optimisation du cadre offert par le PLU pour réaliser une opération innovante sur le site en renforçant les principes et la philosophie déjà déployées dans le document d'urbanisme en terme de paysage, d'environnement et de mobilité.

4.1 Zonage et règlement

Une partie du secteur zoné en AUe destiné à accueillir des équipements est transformée en un secteur dédié à une opération mixte prioritairement dédiée à l'habitat. La création d'un nouveau sous-secteur à la zone AU permet de limiter l'impact de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement :

- **en se concentrant sur le secteur du projet uniquement** : le sous secteur 1AUr créé représente 1,9 ha soit 0,15 % du territoire communal. Les limites de la zone à urbaniser avec la zone naturelle ne sont pas modifiées ainsi que celles des espaces boisés classés.

- **en reprenant les grands principes déjà applicables sur les zones 1AU du territoire communal** : la logique déclinée dans le plan d'urbanisme communal et poursuivie notamment en terme d'intégration paysagères, de hauteur des futures constructions, de traitement des espaces libres et plantations.

- **en ne modifiant pas le coefficient d'emprise au sol s'appliquant sur le secteur** : celui-ci est fixé à 70 % de la surface du terrain d'affectation de l'opération autorisée. Il n'est donc pas créé de nouvelles possibilités d'emprise au sol au travers de l'évolution du PLU.

- **en reprenant le principe de préservation de la lisière avec la zone N déjà présent dans l'article 7 de la zone AUe** : dans une bande de 10 mètres en fond de parcelle jouxtant la zone N les constructions principales ne seront pas autorisées. Ceci permet de limiter les risques liés à la chute d'arbres, favoriser les apports énergétiques solaires en limitant les ombres portées sur les constructions par le boisement, et conserver en frange de la lisière un espace de jardin tampon limitant les impacts sur la biodiversité.

4.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La création d'une OAP sur le secteur 1AUr et AUe permet d'apporter des précisions sur les attendus quand à la prise en compte :

- **des questions de mobilité et de gestion des déchets** : la création d'une voirie traversante, sans « cul de sac » facilitera les circulations douces depuis les quartiers voisins ainsi que l'intervention des services de collecte des déchets ménagers. Le principe de cheminement doux à créer depuis le chemin de Pissevin déjà présent sur le plan de zonage du PLU est repris dans l'OAP afin de faciliter l'accès à l'arrêt de bus scolaire existant.

- **des continuités écologiques et de la lisière avec l'espace naturel** : la préservation de la lisière du boisement de la zone N, explicitée dans le règlement, est illustrée sur le schéma d'organisation du secteur pour une bonne information et prise en compte dans les projets.

- **des enjeux énergétiques et de consommation d'espace** : en affichant le type d'opération et la forme urbaine attendue, à savoir un programme immobilier d'ensemble recherchant compacité de la forme urbaine (maisons groupées ou jumelées par exemple) et performance énergétique des constructions.

4.3 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'évolution du plan permet d'ajouter dans les objectifs du PADD la question du logement des personnes âgées, afin de prendre en compte le vieillissement de la population constaté ces dernières années sur la commune. Développer du logement adapté sur la commune peut permettre en parallèle de libérer de grands logements qui pourront être réinvestis par des familles. **Cette démarche représenter une opportunité d'optimisation du foncier et de préservation des espaces agricoles et naturels** : en construisant de plus petits logements, dans une forme de logement intermédiaire plus compacte, en libérant du foncier bâti qui pourra muter et se densifier plus facilement (divisions foncières, Bimby).

La nouvelle rédaction des objectifs et de la carte du PADD doit permettre d'ouvrir à la conception de formes plus innovantes d'accueil des personnes vieillissantes que celles identifiées dans le document d'origine. Elle rend possible la réalisation d'une opération mixte mêlant habitat, services et commerces afin de pouvoir proposer en proximité une offre de première nécessité, **limitant les déplacements quotidiens et favorisant le développement du lien social.**

5. Mesures complémentaires envisagées pour éviter, réduire, compenser les impacts sur l'environnement

Les impacts sur l'environnement ont été pris en compte dans l'évolution du plan principalement par :

- la recherche d'optimisation de l'utilisation du foncier par une opération dense et compacte est portée dans l'OAP, afin de préserver le foncier agricole à moyen/long terme identifié en 1AU à l'est du bourg. Il est de plus pris en considération les nuisances et risques liés à la présence des infrastructures de transport sur la commune: le secteur 1AUr sera moins exposé que les autres secteurs à urbaniser identifiés sur le plan de zonage.

- le coefficient d'emprise au sol et la règle d'implantation des constructions en limite de zone N déjà réglementées dans le cadre de la zone AUe sont maintenus dans la zone 1AUr afin de ne pas augmenter les impacts d'un potentiel projet sur l'environnement proche. L'intégration d'une bande paysagère dans les projets permettra, de plus, d'assurer une présence végétale, support de déplacement des espèces, et opportunité pour développer une gestion alternative des eaux pluviales.

L'analyse environnementale menée a permis de plus de cibler au travers des principaux enjeux identifiés des mesures réglementaires complémentaires intégrées dans la mise en compatibilité du Plan pour éviter, réduire ou compenser les impacts sur l'environnement :

THEME	Recommandation suite aux enjeux identifiés	Mesures réglementaires complémentaires insérées dans le PLU mis en compatibilité dans le cadre de l'analyse environnementale	E R C
Biodiversité milieux naturels	Limitier la fragmentation des milieux et maintenir la circulation des espèces	Inscrire dans l'OAP des coupures vertes ou éléments végétaux ponctuels à créer au sein des futurs aménagements Des recommandations ayant valeur de sensibilisation et visant à proposer des aménagements favorables à la biodiversité y sont de plus précisées.	R
Consommation d'espace	Optimiser l'utilisation du foncier pour la production de logements	Inscrire dans l'OAP la densité du SCOT à respecter soit au minimum 30 logements/ha	E
Paysages	Assurer l'absence d'impact sur les vues du val de Loire UNESCO	Inscrire une orientation dans l'OAP en ce sens	E
Ressource en eau	Limitier le ruissellement et favoriser l'infiltration.	Inscrire dans l'OAP le recours à l'utilisation de matériaux perméables en traitement des parkings, stationnements et des accès véhicules (enherbés, revêtement absorbant,...) pour limiter l'imperméabilisation des sols.	R

Type de mesure : E : Eviter / R : Réduire / C : Compenser

Le tableau de synthèse suivant récapitule l'ensemble des mesures prises pour enrichir la réglementation qui s'appliquera sur la zone 1AUr. La mise en compatibilité du PLU apporte intrinsèquement une plus-value au document d'urbanisme en vigueur.

THEME	CONSTATS ET ENJEUX	INCIDENCES POSSIBLES	LES MESURES PRISE DANS LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU POUR EVITER(E) REDUIRE (R) COMPENSER (C) LES INCIDENCES	IMPACT RESIDUEL
Biodiversité / milieux naturels	Proximité de sites Natura 2000 Présence de réseaux écologiques sur le site Coteau boisé – présence potentielle du Pic Noir et de chauves souris → maintien des continuités écologiques et des milieux naturels → pérennité des espaces relais boisés	Fragmentation / destruction des espaces naturels Perturbation des espèces présentent (territoire de chasse, habitat)	Une l'OAP créée avec mise en place de : - (R) coupures vertes ou éléments végétaux ponctuels à créer au sein des futurs aménagements Des recommandations visant à proposer des aménagements favorables à la biodiversité y sont de plus précisées. Dans le zonage : - (E) pas de modification des EBC ni des limites de la zone N Un règlement spécifique à la zone 1AU créée : - (R) reprise de l'article 7 de la zone AUe (pas de construction principale à moins de 10m de la zone N)	FAIBLE
Consommation d'espace	Besoin en logements pour rééquilibrer l'offre sur le territoire d'Agglopolys → optimisation du foncier à urbaniser : forme urbaine, densité,...	Réaffectation de 1,9 ha à urbaniser sans augmentation de la consommation d'espace ni atteinte aux éléments naturels déjà protégés	Dans l'OAP créée : - (E) introduction de la notion de compacité de la forme urbaine - (E) densité minimale à respecter 30 logements/ha Dans le règlement : - (E) coefficient d'emprise au sol non modifié (70%)	AUCUN
Paysages	Val de Loire UNESCO Vues majeures sur le Val de Loire Silhouette urbaine du bourg en rebord de plateau cachée par le coteau boisé Périmètre Monuments Historiques → inscription des futures constructions dans un site d'exception → maintien des espaces boisés	Émergence de constructions dans le paysage du Val de Loire	Dans l'OAP créée : - (E) orientations respect vues Val de Loire Dans le règlement de la zone 1AU créé : - (R) reprise des articles de la zone 1AU sur l'intégration architecturale et paysagère, espaces libres et plantations	FAIBLE
Ressource en eau	Mauvais état écologique du ruisseau des Mées → limiter le ruissellement des eaux pluviales → qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel	Imperméabilisation des sols Apport de pollution dans le ruisseau des Mées	Dans le règlement de la zone 1AU créé : - (E) coefficient d'emprise au sol non modifié (70%) - (R) reprise du principe de bande paysagère (article 13 zone 1AU) Dans l'OAP créée : - (R) recours à l'utilisation de matériaux perméables en traitement des parkings, stationnements et des accès véhicules	MOYEN
Energie	Potentiel pour le développement des énergies solaires et géothermiques → production d'énergie renouvelable → qualités énergétique et thermique du bâti et de la forme urbaine	Consommations énergétiques	Dans le règlement de la zone 1AU créé : - (E) reprise de l'article 7 de la zone AUe (pas de construction principale à moins de 10m de la zone N) Dans l'OAP créée : - (R) introduction de la notion de performance énergétique et de compacité de la forme urbaine	MOYEN
Déplacements et transports	Transports scolaires chemin de Pissevin Développement des mobilités douces par le biais de la Loire à Vélo → maillage de voiries et cheminements doux cohérent	Absence de maillage incitant les déplacements en voiture	Dans l'OAP créée : - (R) voirie traversante - (R) report du cheminement vers l'arrêt de bus présent dans le plan de zonage	AUCUN
Adaptation au changement climatique	Climat océanique ligérien propice à la mise en œuvre de choix bioclimatiques Augmentation projetée des températures et des phénomènes de chaleur → performance énergétique du bâti et de la forme urbaine → îlots de chaleur / îlots de fraîcheur	Création d'un îlot de chaleur Consommations énergétiques liées à la climatisation	Dans l'OAP créée : - (R) introduction de la notion de performance énergétique et de compacité de la forme urbaine - (R) coupures vertes ou éléments végétaux ponctuels à créer au sein des futurs aménagements - (R) recours à l'utilisation de matériaux perméables en traitement des parkings, stationnements et des accès véhicules	FAIBLE

			Dans le règlement de la zone 1AUr créé : - (R) reprise du principe de bande paysagère (article 13 zone 1AU)	
Risques nuisances	/ Territoire communal exposé au bruit et au risque transport de matières dangereuses → exposition des populations au bruit et au risque transport de matières dangereuses	Augmentation des populations exposées	(E) Le secteur 1AUr créé est plus éloigné et protégé des risques que les autres secteurs à urbaniser identifiés au plan de zonage.	AUCUN
Déchets	Collecte 1 fois par semaine des déchets ménagers 2 points tri sur la commune → gestion des déchets ménagers	Difficultés de collecte des déchets ménagers (mauvaise accessibilité – cul de sac)	Dans l'OAP créée : - (E) voirie traversante, sans cul de sac	AUCUN

6. Critères, indicateurs et modalités d'analyse de l'application du plan

Voici quatre indicateurs qui pourront permettre d'analyser la qualité d'une opération pouvant prendre place sur le secteur 1AUr créé, sous réserve d'une instruction/réalisation avant la mise en œuvre du PLUiHD d'Agglopolys :

- Nombre de logements créés sur la zone 1AUr
 - objectif : calculer la densité effective de l'opération produite sur le site.
- Taille des logements et typologies créés sur la zone 1AUr
 - objectif : vérifier l'effet levier de la modification du plan sur la diversification de l'offre de logements.
- Surfaces et types de matériaux utilisés en traitement des parkings, stationnements et accès véhicules
 - objectif : vérifier l'effet levier de la règle sur le traitement des surfaces
- Prise de vue depuis les levées de Loire vers la zone 1AUr
 - objectif : vérifier l'intégration des projets dans leur environnement et le respect de la silhouette urbaine de Saint-Denis-sur-Loire.
- Plan masse et notice de présentation de l'opération réalisée sur la zone 1AUr
 - objectif : évaluer la prise en compte des orientations d'aménagement notamment quand à la forme urbaine, la prise en compte de considérations énergétiques et écologique dans la réalisation.

7. Résumé non technique

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis-sur-Loire a permis de réaffecter 1,9 ha à urbaniser sans augmentation de la consommation d'espace ni atteinte aux éléments naturels déjà protégés. Il n'y a pas d'incidence notable directe ou indirecte de la mise en compatibilité du plan d'urbanisme sur le périmètre de la zone Natura 2000 située à proximité. Le document a été cependant enrichi afin d'assurer la qualité des opérations futures projetées sur la zone 1AUr, dans un contexte environnemental et paysager riche. L'évaluation environnementale a permis de compléter les dispositions réglementaires :

- en intégrant dans l'orientation d'aménagement des orientations et éléments de sensibilisation visant à limiter ainsi la fragmentation des milieux naturels liées à une opération d'aménagement ;
- la densité minimale du SCOT de 30 logements/ha est attendue afin d'optimiser l'utilisation du foncier et de répondre aux enjeux de rééquilibrage de la production de logements sur le cœur d'agglomération ;
- la prise en compte du paysage est assurée dans l'orientation d'aménagement afin de limiter l'impact sur les co-visibilités du Val de Loire-UNESCO d'une future opération ;
- l'usage de matériaux perméables au sol pour les parkings, stationnements, et accès véhicules est souhaité afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

V- ANNEXES

Délibération du 6 février 2020

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Carte du PADD modifiée

Evaluation environnementale du projet



REUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 6 FEVRIER 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le 6 février 2020, à compter de 18 h 30, le conseil communautaire, sur convocation adressée par le président le 30 janvier 2020, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Jeu de Paume à BLOIS.

Christophe DEGRUELLE, Président d'Agglopolys, préside la séance.

Membres titulaires présents :

Christophe DEGRUELLE, François FROMET, Alain TONDEREAU, Corinne GARCIA, Pierre LESCURE, Simone GAVEAU, Benoît SIMONNIN, Françoise BAILLY, Yves CROSNIER-COURTIN, Pierre OLAYA, Michel CONTOUR, Jérôme BOUJOT, François THIOLLET, Yann BOURSEGUIN, Jean GASIGLIA, Didier MOELO, Marc GRICOURT, Chantal REBOUT, Odile SOULES, Fabienne QUINET, Isabelle LAUMOND-VALROFF, Ozgur ESKI, Annick VILLANFIN, Denys ROBILIARD, Françoise BEIGBEDER, Jean-Benoît DELAPORTE, Marylène DE RUL, Yves OLIVIER, Sylvie BORDIER, Catherine MONTEIRO, Marie-Agnès FERET, Joël PATIN, Véronique REINEAU, Jean-Luc MALHERBE, Michel CHASSIER, Mathilde PARIS, Denis LEPRAT, Serge GUIMARD, Jean-Pierre LEFEBVRE, Lionella GALLARD, Jean-Albert BOULAY, Catherine LHERITIER, Henri BURNHAM, Eliane GENUIT, François BORDE, Stéphane BAUDU, Georges HADDAD, Claudette BOURGUEIL, Didier GUILLON, Yannick SEVREE, Yves GEORGE, Philippe GUETTARD, Jean-Yves GUELLIER, Yves LEHOUELLEUR, Michel DARNIS, Nadine SEGRET, Gérard CHARZAT, Maryse MORESVE, Bernard PANNEQUIN, Michel FESNEAU, Marie-Noëlle MARSEAU, Yves BARROIS, Catherine LE TROQUIER, Nicole LE BELLU, Philippe MASSON, Jean-Marc MORETTI, Audrey ROUSSELET, Christian MARY, Catherine NAVARD, Claudine HERVY

Pouvoirs :

Chantal TROTIGNON donne procuration à Jean-Marc MORETTI, Benjamin VETELE donne procuration à Jérôme BOUJOT, Myriam COUTY donne procuration à Corinne GARCIA, Pierre BOISSEAU donne procuration à Jean-Benoît DELAPORTE, Louis BUTEAU donne procuration à Christophe DEGRUELLE, François CROISSANDEAU donne procuration à Jean-Albert BOULAY, Eveline MARIER donne procuration à Lionella GALLARD, Jacqueline GOURAULT donne procuration à Stéphane BAUDU, Alain VEE donne procuration à Alain TONDEREAU, Jean-Noël CHAPPUIS donne procuration à Françoise BAILLY, Didier PIGOREAU donne procuration à Simone GAVEAU, Elie GILBERT donne procuration à Jean GASIGLIA, Pierre MONTARU donne procuration à François BORDE

Membres suppléants présents :

Membres titulaires excusés :

Gildas VIEIRA, Elise BARRETEAU, Jacques CHAUVIN, Christelle FERRE, Jean-Louis BERGER, Stéphane LEDOUX, Joël PASQUET, Annie BARBOUX

Secrétaire de séance :

Monsieur Yann BOURSEGUIN

N° A-D2020-019	URBANISME PREVISIONNEL - PLUi – Prescription d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-sur-Loire
-----------------------	--

N° A-D2020-019	URBANISME PREVISIONNEL - PLUi – Prescription d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-sur-Loire
-----------------------	--

Rapport :

Un projet immobilier porté par les consorts AYGUESPARSSE a vocation à créer un ensemble de 80 logements, destinés à accueillir des familles (T5) et des seniors (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.

Cette opération d'aménagement et de construction comprend en outre la création d'une salle commune et de potagers partagés ayant une vocation sociale au sein de la résidence, mais aussi une conception du quartier et des bâtiments permettant d'en réduire l'empreinte environnementale (biodiversité, gestion de l'eau, architecture bioclimatique et passive, matériaux bio-sourcés, etc.).

L'assiette du projet porte sur 1,9 ha, insérée dans le paysage entre les boisements existants et s'appuyant sur le bourg de la commune via la rue du 8 mai.

Le projet vise à développer du logement adapté sur la commune permettant de répondre aux besoins d'une population vieillissante (la part des plus de 60 ans est passée de 34 à 39 % entre 2011 et 2016) tout en libérant de grands logements qui pourront être réinvestis par des familles. Il représente une alternative innovante vis-à-vis d'autres projets de résidences spécialisées dans l'accueil et les services aux seniors.

Le projet répond à l'objectif du Plan Local d'Urbanisme de la commune de porter des opérations d'aménagement associant résidentiel et services, optimisant l'espace du centre-bourg via une offre qualitative et économe en foncier.

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2012-2017, la commune de Saint-Denis-sur-Loire était classée comme commune rurale avec un objectif de production de 40 logements sur la période. L'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUiHD ont permis de reconsidérer le rôle de la commune de Saint-Denis-sur-Loire dans l'armature urbaine du cœur d'agglomération. Cette commune a vocation à participer à l'accueil de population pour renforcer l'attractivité du territoire, notamment en vue de rééquilibrer la production de logements au nord de la Loire. La production attendue sur la commune devrait être multipliée par trois. Le projet s'inscrit donc dans le contexte de réflexion actuel qui attend le développement de projets structurants, afin de constituer une offre diversifiée sur ce secteur stratégique du territoire.

Enfin, l'absence de services et commerces en centre bourg à ce jour est un frein à l'attractivité et au dynamisme de la commune. La création de locaux adaptés permettra de proposer une offre de proximité complémentaire aux équipements publics existants.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ne permet à l'heure actuelle pas le développement de ce projet car les parcelles sont classées en zone AUe dédiée à la réalisation d'équipements où la création de logements est interdite. Les incidences sur l'environnement de ce projet et de la mise en compatibilité du PLU devront être évaluées.

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 121-17-1, L. 121-18, L. 126-1, R. 121-25, R. 122-17 et 18, R. 123-6 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 300-6, L. 153-54 à 59, R. 104-8 et 9, R. 153-20, 21 et 22 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-sur-Loire 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 ;

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

Considérant qu'il est nécessaire de modifier le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis-sur-Loire afin de faire évoluer la réglementation de la zone AUE et ainsi permettre la création d'une résidence intergénérationnelle sur des parcelles aujourd'hui dédiées à la réalisation d'équipements publics ;

Considérant l'avis favorable du comité de pilotage du PLUiHD du 9 septembre 2019 pour conduire une procédure de déclaration de projet au titre du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme et permettant la réalisation du projet ;

Proposition :

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- prescrire une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-sur-Loire, valant déclaration d'intention,
- organiser la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées et l'enquête publique,
- mener les études nécessaires,
- autoriser le Président de la Communauté d'agglomération de Blois ou son représentant à signer tous documents nécessaires à la conduite de la procédure déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-sur-Loire.

La présente délibération sera notifiée :

- au Préfet de Loir-et-Cher,
- à la Direction Départementale des Territoires de Loir-et-Cher,
- au Maire de Saint-Denis-sur-Loire.

La présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys et en mairie de Saint-Denis-sur-Loire pendant un mois,
- d'une annonce légale dans un journal diffusé dans le département,
- d'une parution sur le site de la collectivité, www.agglopolys.fr,
- d'une mise en ligne sur le géoportail de l'urbanisme.

Décision : à l'unanimité



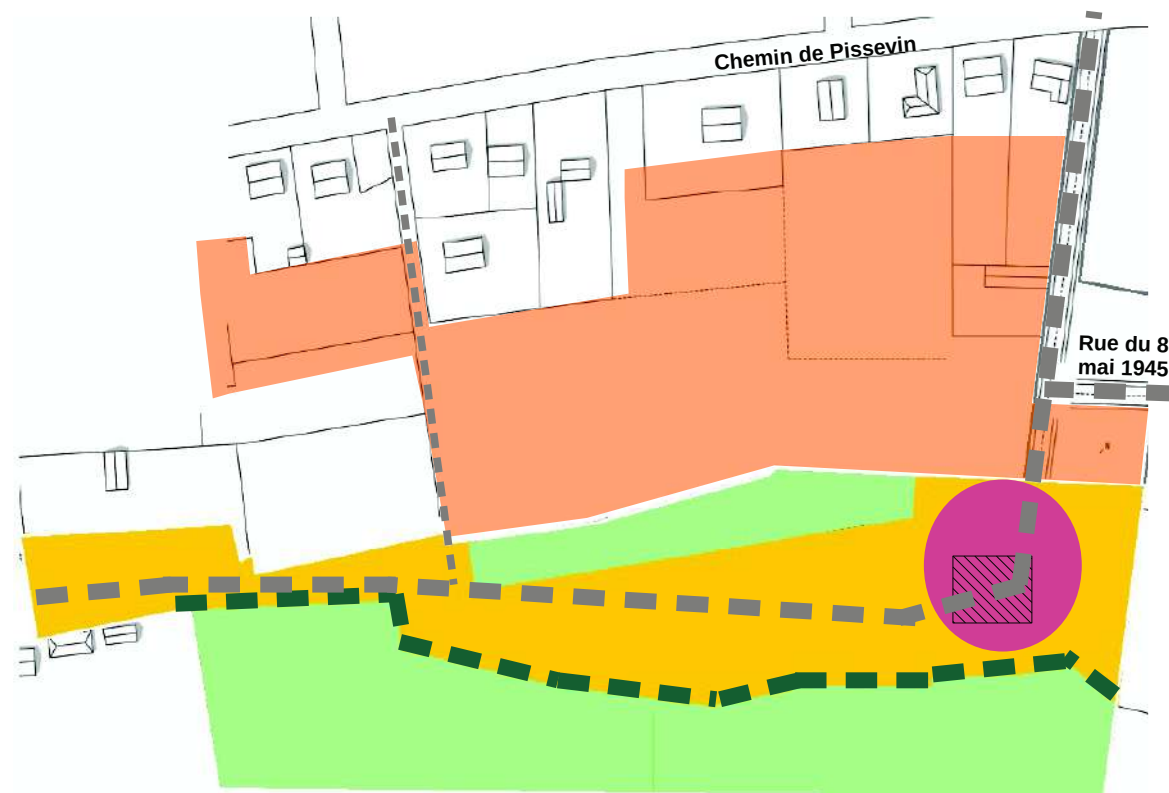
Pour extrait conforme,
Le Président,

Christophe DEGRUELLE

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

COMMUNE DE SAINT DENIS SUR LOIRE (41) / PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR 1Aur

-  Espace mixant habitat et services à la personnes (petit commerce de proximité possible) – programme immobilier d'ensemble recherchant compacité de la forme urbaine (maisons groupées ou jumelées par exemple) et performance énergétique des constructions
-  Espace dédié à des équipements publics
-  Espace Boisé Classé
-  Placette ou place
-  Principe de desserte véhicules/piétons/cycles
-  Sente piétons / cycles
-  Préservation de la lisière non constructible
-  Secteur à privilégier dans le cas d'implantation de services et commerces



HABITAT

Densité minimale 30 logements /ha, soit 48 logements au minimum sur la zone 1Aur.

TRAITEMENT DES PARKINGS, STATIONNEMENTS ET ACCES VEHICULES (HORS VOIRIE PRINCIPALE DE DESSERTE)

Des matériaux perméables (enherbés, revêtement absorbant,...) seront privilégiés pour limiter l'imperméabilisation des sols.

PAYSAGE

L'insertion du projet dans le paysage devra être détaillée afin de justifier de l'absence d'impact sur les co-visibilités sur le val de Loire UNESCO.

BIODIVERSITÉ

Au sein des aménagements, créer des espaces favorables à la biodiversité : coupures vertes ou éléments végétaux ponctuels pouvant servir de support à la biodiversité.

Il est aussi possible de favoriser la biodiversité en créant :

- des débords de toiture ou des nichoirs à oiseaux
- des toitures et murs végétalisés, des vergers qui accueillent des insectes dont se nourrissent certains oiseaux
- des passages en pied de muret ou en préférant un grillage à grosse maille qui facilitent le passage de la petite faune.



Recommandations sans valeur réglementaire

Hameaux et villages résidentiels
(Villeneuve – Villefolet – Croix Barreau – Macé – les Mées)
(développement du bâti dépendant de la desserte existante eau potable et eaux usées en réseaux collectifs)

Pôle d'activités de proximité rurale
– parc exposition
– village artisanal
...
Inscription dans le traitement de la « porte de commune »

Espace de production agricole

Espace de développement à moyen / long terme
Encadré par un programme mixte de services, commerces de proximité résidentielle et d'habitat, et inscrit dans une dynamique d'agglomération

Espace de services, d'habitat et d'équipements publics
Projet à court, moyen ou long termes comprenant :
– des équipements publics
– des programmes de construction mixtes (habitat, commerces, services)

Secteurs d'urbanisation future
(autour du C.bourg principalement)
Schéma d'aménagement d'ensemble à court, moyen et long termes

Coulée verte
Patrimoine local / circuit promenade...

	Lisière du bourg de St Denis sur Loire
	Espaces constructibles selon l'initiative individuelle (pavillonnaire urbain – en terrain desservi par l'assainissement public)
	Village et hameau
	Habitat rural isolé
	Espace d'urbanisation à court et moyen termes– de type lotissement - soumis à schéma d'organisation de secteur
	Espace de développement à moyen / long terme – nécessitant modification du PLU
	Pôle d'équipement d'intérêt publics (éducatif, sportifs, socio-médical ...) Et services en relation avec la sécurité publique
	Espace à vocation d'activités
	Espace de services, d'habitat et d'équipements publics

- Coteau – restriction à la construction
- Espace découverte des bords de Loire
- Structuration d'une ceinture verte en lisière de village et hameaux.
- Parc boisé à préserver ou à créer
- Espace de dégagement visuel sur l'identité architecturale du centre bourg – abords paysagers de la RN 152 et des espaces d'urbanisation future.
- Patrimoine historique à préserver / valoriser
- Limites indicatives de la zone inondable (cf référent au PPRI Loire Amont – cf extraits en annexe Pièce E du PLU) : préservation de l'écoulement des eaux de crues et des champs d'inondation.

	Transit autoroutier
	Transit et échanges à l'échelle d'agglomération
	Blaise
	Desserte prioritaire pour la commune (sécurité et confort de circulation)
	Parcours randonné à valoriser (aspects paysagers et signalétique)
	Desserte piéton / Cycle à valoriser en secteur urbain
	Carrefour identifié pour la sécurité des déplacements piétons et cycles
	Carrefour identifié pour la sécurisation de la desserte urbaine
	Secteur dont la desserte et la viabilisation à long terme pourrait être menée dans le cadre d'une opération concertée d'aménagement dans le cadre de la dynamique d'agglomération



www.sinteo.fr

Ayguesparisse

Les Terrasses de Saint-Denis-sur-Loire

Evaluation environnementale | 20.02.20

Evaluation environnementale de déclaration du projet « Résidence intergénérationnelle les Terrasses » pour mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis-sur-Loire

Référence : MOEG19065087

Sommaire

Sommaire.....	2
1 Description et contexte du projet.....	4
1.1 Cadre de l'évaluation environnementale	
1.2 Description du projet	
1.3 Caractéristiques principales du projet	
2 Synthèse de l'état initial de l'Environnement.....	10
2.1 Milieu Physique	
2.2 Volet Socio-économique	
2.3 Agriculture et consommation d'espace	
2.4 Paysage & Patrimoine	
2.5 Milieux Ecologiques et Trame Verte et Bleue	
2.6 Ressources en eau et sol	
2.7 Risques et nuisances	
2.8 Déplacements et stationnements	
2.9 Nuisances sonores et qualité de l'air	
2.10 Energie	
2.11 Gestion des déchets	
2.12 Synthèse des enjeux	
3 Analyse des incidences du projet sur l'environnement et présentation des mesures	35
3.1 Milieu Physique	
3.2 Volet socio-économique	
3.3 Agriculture et consommation d'espace	
3.4 Paysage et patrimoine bâti	
3.5 Milieux écologique et Trame Verte et Bleue	
3.6 Gestion de l'eau	
3.7 Risques et pollutions des sols	
3.8 Déplacements	
3.9 Nuisances sonores et qualité de l'air	
3.10 Energie	
3.11 Gestion des déchets	
3.12 Effets sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document	
4 Incidence sur le réseau Natura 2000	52
4.1 Coordonnées du porteur de projet	
4.2 Description du projet, de la manifestation ou de l'intervention	
4.3 Description des incidences du projet, de la manifestation ou de l'intervention sur un (des) site(s) Natura 2000	
4.4 Conclusion	
5 Mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation (ERC) des impacts	63
6 Justification du choix retenu	64
7 Indicateur de suivi.....	66
8 Articulation avec les documents cadres	67

9 Résumé non technique	70
9.1 Incidences	
10 Méthode de réalisation de l'évaluation environnementale	77

1 Description et contexte du projet

1.1 Cadre de l'évaluation environnementale

Avec une surface de SDP inférieure à 10 000 mètres carrés (4 118 m²) et un terrain d'assiette d'une superficie inférieure à 5 hectares (3,2 ha), le projet n'entre pas dans les catégories de projets soumis à une étude d'impact ni à une procédure d'examen au cas par cas, selon l'Annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement.

L'évaluation environnementale proposée pour le projet résulte d'une mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis-sur-Loire dans le cadre de la déclaration du projet « Les Terrasses » dont les travaux sont susceptibles d'affecter le site Natura 2000 Directive Habitat FR2400565 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » situé à 300 mètres au plus près de la parcelle cadastrale et à 350 mètres des zones construites du projet.

Compte tenu du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement, la présente évaluation environnementale consiste ainsi en l'étude d'incidences prévisibles sur l'environnement et notamment Natura 2000, proportionnée à l'importance du projet « Les Terrasses ».

Textes réglementaires de référence pour le pré-cadrage de l'évaluation environnementale :

Article R104-8 du Code de l'Urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- 2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

Article R104-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur élaboration ;
- 2° De leur révision ;
- 3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

Article R181-14 du Code de l'Environnement

I. – L'étude d'incidence environnementale établie pour un projet qui n'est pas soumis à étude d'impact est proportionnée à l'importance de ce projet et à son incidence prévisible sur l'environnement, au regard des intérêts mentionnés à l'article L. 181-3.

L'étude d'incidence environnementale :

- 1° Décrit l'état actuel du site sur lequel le projet doit être réalisé et de son environnement ;
- 2° Détermine les incidences directes et indirectes, temporaires et permanentes du projet sur les intérêts mentionnés à l'article L. 181-3 eu égard à ses caractéristiques et à la sensibilité de son environnement ;

3° Présente les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé, les compenser s'ils ne peuvent être évités ni réduits et, s'il n'est pas possible de les compenser, la justification de cette impossibilité ;

4° Propose des mesures de suivi ;

5° Indique les conditions de remise en état du site après exploitation ;

6° Comporte un résumé non technique.

II. – Lorsque le projet est susceptible d'affecter des intérêts mentionnés à l'article L. 211-1, l'étude d'incidence environnementale porte sur la ressource en eau, le milieu aquatique, l'écoulement, le niveau et la qualité des eaux, y compris de ruissellement, en tenant compte des variations saisonnières et climatiques. Elle précise les raisons pour lesquelles le projet a été retenu parmi les alternatives au regard de ces enjeux. Elle justifie, le cas échéant, de la compatibilité du projet avec le schéma directeur ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux et avec les dispositions du plan de gestion des risques d'inondation mentionné à l'article L. 566-7 et de sa contribution à la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 211-1 ainsi que des objectifs de qualité des eaux prévus par l'article D. 211-10.

Lorsque le projet est susceptible d'affecter un ou des sites Natura 2000, l'étude d'incidence environnementale comporte l'évaluation au regard des objectifs de conservation de ces sites dont le contenu est défini à l'article R. 414-23.

III. – Les informations que doit contenir l'étude d'incidence environnementale peuvent être précisées par un arrêté du ministre chargé de l'environnement.

1.2 Description du projet

Contexte et objectifs

Le PLU actuel de la commune de Saint-Denis-Sur-Loire a été approuvé le 28 février 2008, modifié en 2011.

Aujourd'hui, le PLU nécessite d'être adapté pour permettre la réalisation d'un projet qui présente un caractère d'intérêt général sur un site dédiée à la vocation d'équipement public dans le PADD actuel. Ce projet porte sur la réalisation d'un programme de résidence sénior intergénérationnel qui intègre :

A. UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE :

- des logements séniors
- des maisons familiales
- une salle commune
- un logement du gardien

B. UNE NOUVELLE CENTRALITÉ POUR LE VILLAGE :

- un espace public
- des commerces/services de proximité destinés à accueillir des activités économiques (200-300 m²) exemple : petits commerces, dépôt de colis (dernier km), cabinet médical, micro-crèche...

La réalisation de ce projet entraîne une modification du PLU.

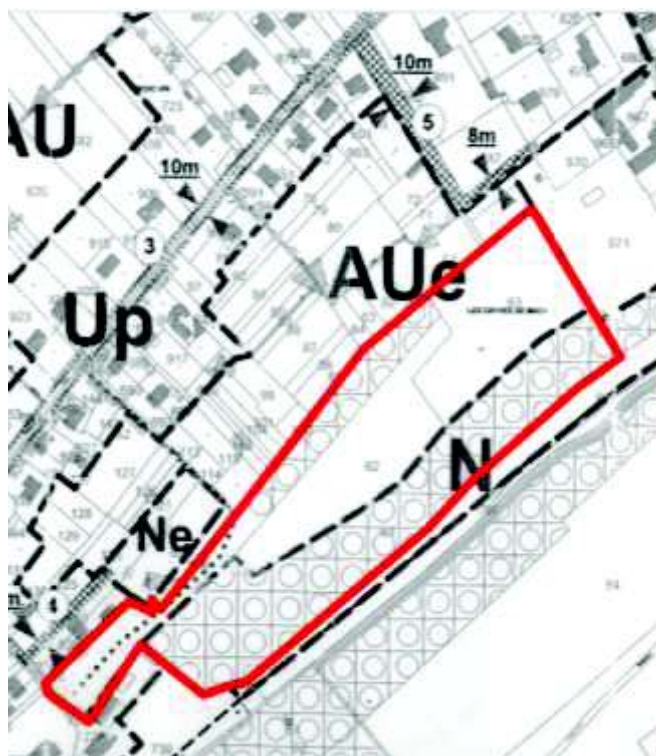


Fig. 1 Périmètre du projet Les Terrasses au sein du PLU de Saint-Denis-sur-Loire (source : Sinto d'après PLU)



Fig. 2 Périmètres et surfaces du projet les terrasses (source : Sinto, d'après géoportail)

1.3 Caractéristiques principales du projet

Le programme comporte 76 logements répartis comme suit :

- 62 résidences seniors dont :
 - 30 logements T1 ;
 - 21 logements T2 ;
 - 11 logements T3.
- 14 résidences en maisons individuelles ;
- Une salle commune de 100 m²
- Un commerce de proximité de 64 m².

Extraits des plans masse constitutifs du dossier de déclaration :

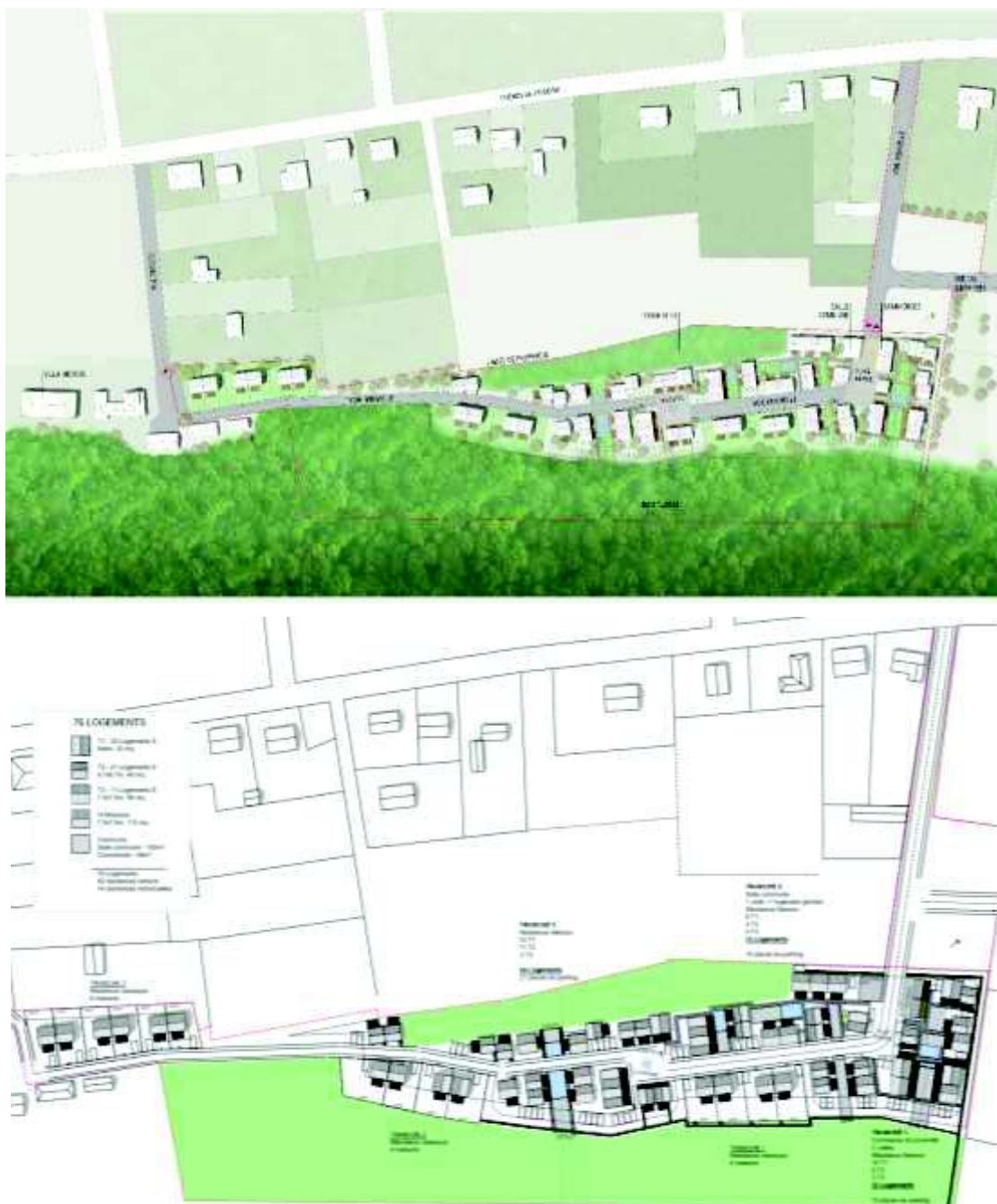


Fig. 3 Plans masse du projet Les Terrasses (source : Atelier d'Architecture Anthony Béchu)

La qualité architecturale des constructions projetées L

Le hameau résidentiel comprend des constructions dont les gabarits et l'aspect extérieur s'apparentent à ceux de maisons groupées ou jumelées, avec une hauteur maximum de RC+Comble (hauteur maximum de 6m à l'égout)

Les matériaux et les couleurs employés pour ces constructions seront imposés pour s'intégrer au paysage urbain et permettre une bonne insertion en limite du centre-bourg de Saint-Denis-sur-Loire

Le bâtiment commun de la résidence d'une hauteur limitée à RC+comble, sera conçu avec une architecture de qualité qui devra s'inspirer de l'architecture bioclimatique, avec notamment l'utilisation de toiture terrasse végétalisée.

L'espace public devant le commerce s'intégrera au paysage pour assurer une homogénéité, des végétaux permettront d'apprécier le cycle des saisons, et un îlot accueillant au centre de la place comme une invitation à flâner.



Détails du Plan masse sur les constructions du projet Les Terrasses (source : Atelier d'Architecture Anthony Béchu)

Les accès et la voirie

Aujourd'hui, 2 voies publiques desservent le site : la rue du 8 mai 1945 et la rue Médicis. L'objectif est de réaliser un nouvel accès au projet par la rue de Pissevin, via la création d'une nouvelle voie vers la nouvelle place du village. Les entrées de la résidence sénior seront situées sur la placette, depuis la rue du 8 mai 1945 par une double voie et la nouvelle double voie créée entre la rue Pissevin et la placette.

Une nouvelle liaison à sens unique sera donc créée dans la résidence sénior intergénérationnelle entre la nouvelle place du village et la rue Médicis. Celle-ci sera interne et n'aura pas vocation à être ouverte au public pour des raisons de sécurité :

- présentera une largeur adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet sans être inférieure à 5 mètres sur le linéaire de l'opération ;
- proposera des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

Une aire de retournement sera réalisée au centre de la résidence dit : « la placette ».



Fig. 4 Schéma des voies de circulation du projet Les Terrasses (source : Atelier d'Architecture Anthony Béchu)

2 Synthèse de l'état initial de l'Environnement

2.1 Milieu Physique

Analyse de l'Etat initial

ATOUTS	FAIBLESSES
✓ Un climat tempéré océanique doux. ✓ Les terrains sont relativement plats, avec une inflexion légère de direction Sud (3,5 % de pente dans l'axe le plus défavorable) et ne requiert pas d'étude de sol (selon les dispositions générales préalables à la lecture du règlement des zones du PLU modifié de 2011). ✓ Les terrains sableux et argileux dominant. ✓ Le site constructible ne recouvre pas d'élément écologiquement sensible.	• Présence d'un site classé Natura 2000 à proximité (350m de la zone constructible) • Les aléas de type tempête sont à considérer dans la région. • Présence du ruisseau « les Mées » à 60 mètres, au plus près de la zone constructible.
OPPORTUNITES	MENACES
✓ Très faible effet d'îlot de chaleur urbain dans le contexte de changement climatique ✓ Le site ne se trouve à proximité d'aucune zone humide protégée par la convention de Ramsar ✓ Le projet n'engendre pas d'effluents industriel dangereux pour l'homme ou l'environnement.	• Les nouvelles espèces plantées doivent être choisies en accord avec l'habitat local. • Rejets des GES liés à la circulation des véhicules

Enjeux pour le projet

Les enjeux du site vis-à-vis de son contexte environnemental sont moyens.

Il faudra pour le projet prendre en compte et limiter les impacts liés au changement climatique sur le secteur dans le cadre du projet.

Au fil de l'eau, la topographie, le contexte hydrographique et géologique n'évolueront pas. En revanche, le climat devrait évoluer à moyen et long terme. Les enjeux principaux identifiés sont :

- ✓ Prendre en compte et limiter les impacts liés au changement climatique sur le secteur dans le cadre du projet d'aménagement ;
- ✓ Prendre en compte les apports naturels climatiques (vent, soleil, etc.) dans le cadre du projet d'aménagement urbain.

2.2 Volet Socio-économique

Analyse de l'Etat initial

ATOUTS	FAIBLESSES
✓ Le secteur économique est dynamique avec un taux d'inactifs dans la moyenne des villes de France et un taux de chômage 3 points inférieur à la moyenne nationale. ✓ La commune est occupée majoritairement par l'activité agricole	• L'absence de zone d'activité commerciale dans la commune : la zone d'activité la plus proche se situe directement en sortie de la commune de La Chaussée-Saint-Victor à l'Ouest du site. • Vieillesse de la population
OPPORTUNITES	MENACES
✓ Favoriser les filières locales lors du chantier (matériaux et main d'œuvre). ✓ Créer des postes liés à l'encadrement des futurs résidents : services à la personne, santé, etc. ✓ Créer des postes liés à la tenue des commerces de proximité.	• Le secteur de Saint-Denis sur Loire est aujourd'hui moins identifié que la ville de Blois pour toute activité commerciale.

Enjeux pour le projet

Les enjeux socio-économiques sont moyens.

Suite à notre analyse, nous identifions que les enjeux socio-économiques représentent des opportunités à saisir pour le projet.

Dans un secteur économique dynamique principalement occupé par l'activité agricole, le projet représente une diversification d'activité via la création des postes d'encadrement de futurs résidents, permettant l'insertion professionnelle des titulaires de ces formations.

Au-delà de l'activité résidentielle, le projet est également l'opportunité d'implanter des commerces de proximité, qui ne seront pas en compétition avec les grandes enseignes de la ZAC de La Chaussée-Saint-Victor déjà implantée sur la commune et ses alentours.

Enfin, le chantier représente l'opportunité de dynamiser l'économie locale en faisant appel à des acteurs régionaux du bâtiment, d'abord en fourniture des matériaux de construction, mais aussi pour la mise en œuvre de ces derniers durant toute la phase de construction.

2.3 Agriculture et consommation d'espace

Analyse de l'Etat initial

ATOUTS	FAIBLESSES
✓ Parcelles situées sur une poche agricole non intensive faisant zone tampon entre les habitations et la zone boisée. ✓ Les surfaces arables cultivées sont très faibles (en lieu de la place et des commerces de proximité) ✓ La majeure partie de la surface constructible est occupée par une prairie de pâture gérée à raz pour un usage d'élevage privatif de chevaux et n'est pas géré par une exploitation agricole.	✓ L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités va inévitablement nécessiter l'urbanisation d'espaces aujourd'hui non bâtis et donc modifier le paysage actuel ✓ L'utilisation d'intrants et le retournement des terres arables selon des pratiques d'agriculture industrialisée qui dégrade la qualité écologique des sols ✓ La gestion intensive de la prairie de pâture subissant le passage d'engins, la fauche et le défrichage régulier (>4 passages par an) limitant le développement messicole. ✓ Un secteur au potentiel peu exploité pour l'activité agricole locale.
OPPORTUNITES	MENACES
✓ Faible consommation d'espace de la par la taille de la parcelle. ✓ Construction sur terrains artificialisés par des activités génératrices de perturbations anthropiques. ✓ Terrain d'assiette d'une superficie inférieure à 5 hectares (3,2 ha). ✓ Conservation d'un minimum de 1/3 de pleine terre.	✓ Perte de surface de pleine terre. ✓ Changement total d'usages des parcelles.

Enjeux pour le projet

Suite à une analyse du site et de son environnement proche, la parcelle est peu dédiée à des activités de productions agricoles, ce qui en limitera l'impact. Par ailleurs, bien que la parcelle subisse un changement d'usage avec l'arrivée d'habitants, l'occupation du sol visera une optimisation de l'espace, 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.

Les enjeux principaux identifiés sont :

- ✓ Maitriser les impacts du projet sur la dynamique économique régionale ;
- ✓ Optimiser l'occupation de l'espace dans une logique d'économie du foncier de pleine terre ;
- ✓ S'orienter vers un mode de développement urbain en cohérence avec le contexte rural.

2.4 Paysage & Patrimoine

Analyse de l'Etat initial

ATOUTS	FAIBLESSES
✓ Parcelle partiellement incluse dans le périmètre de protection du château, classé monument historique et jouxtant l'ancienne station thermale du XIXème siècle. ✓ Il n'y a pas de cônes de visibilité avec le château classé, masqué par des boisements d'arbres de haut développement. ✓ Le PLU est exigeant sur la forme des toitures, ce qui témoigne d'un intérêt patrimonial marqué. ✓ De nombreux espaces sont ouverts en plein champs, favorisant les vues. ✓ Des rideaux boisés conservés de grande hauteur avec un sous-bois dense permettent à la fois de masquer le projet vis-à-vis des habitations existantes et également depuis le château ainsi que depuis les bords de Loire.	• Le paysage naturel est interrompu par des ruptures urbaines : passage des routes, voie de chemin de fer et lignes électriques en partie Nord. • La plume architectural sera soumise au PLU, impactant de ce fait la géométrie des toitures (et des résidences de façon plus générale) et doit répondre au château classé monument historique
OPPORTUNITES	MENACES
✓ Intégrer le milieu urbain en rappelant le caractère patrimonial du passé agricole, sans dégrader les paysages alentours. ✓ Répondre au château, dans le respect du classement monument historique.	• La période de chantier en rupture visuelle totale avec le cadre néo-agricole et le château classé • Risque d'urbanisation du coteau

Enjeux pour le projet

Les enjeux de paysage et patrimoine sont moyens.

Dans un paysage à la fois ouvert depuis les habitations existantes au Nord et fermé vis-à-vis des vues sur le château et les bords de Loire, l'intégration du milieu urbain devra se faire en bonne intelligence pour respecter l'ambiance rurale et verdoyante existante, notamment avec la conservation des boisements et la création d'aménagements paysagers soignés au caractère rural.

La parcelle est partiellement soumise au périmètre de protection du château (classé monument historique). Ainsi, le projet a d'abord le devoir de ne pas dégrader visuellement la valeur patrimoniale associée au monument historique qu'incarne le château. Il faut d'ailleurs noter qu'il n'y a aucun cône de visibilité sur le futur depuis le château et ses jardins.

Ce contexte patrimonial est en revanche une opportunité d'associer une identité architecturale en réponse à celle du village ancien et de son château.

En revanche, bien que temporaire, les installations du chantier de construction pourront constituer des nuisances visuelles avec le paysage habituel et l'expérience monument historique.

2.5 Milieux Ecologiques et Trame Verte et Bleue

Analyse de l'Etat initial

Le tableau ci-dessous présente l'analyse synthétique des dynamiques qu'il se dégage de l'état initial des écosystèmes naturels et des trames vertes et bleues comprises dans le périmètre d'incidences du projet.

Il présente les atouts écologiques présents dans le secteur et les faiblesses du site pour interagir avec eux. Concernant le projet Les Terrasses, sont identifiés dès cette étape des opportunités de valorisation des milieux naturels.

ATOUTS	FAIBLESSES
✓ Un site référencé près des réseaux écologiques régionaux et locaux inscrits au SRCE et au PADD : entre le réservoir de biodiversité régional de La Petite Beauce (Natura 2000, Directive Oiseaux) et la continuité écologique humide régionale de la Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers (Natura 2000, Directive Habitat). ✓ Un site avec des habitats naturels boisés classés zone Naturelle et Espace Boisé Classé au PLU.	✓ Un site hors périmètre réglementé et hors inventaire qui marque un intérêt faunistique et floristique limité. ✓ La présence de nombreux obstacles empêchant la continuité écologique avec le réservoir de biodiversité de La Petite Beauce (A6, D50, tissu urbain, Ligne TER, D2152). ✓ La faible compatibilité des habitats du site avec ceux de la continuité écologique humide de la Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers. ✓ La présence d'usages et de mode de gestion anthropisés sur l'emprise constructible du site : élevage de chevaux sur un périmètre réduit avec altération de la fonctionnalité du sol et fauches et défrichages intensifs, altérant toute dynamique de développement naturel.
OPPORTUNITES	MENACES
✓ La préservation et la mise en valeur des zones boisées et de leur lisière comme un espace de transition écologique (écotone) vers le village. ✓ Le développement de la biodiversité au cœur du projet urbain par la diversification des strates, des espèces végétales et des aménagements pour la faune locale pour augmenter la valeur écologique du site en y attirant un cortège faunistique plus large qu'à l'état initial.	✓ Une perturbation des habitats naturels du site durant la période de travaux.

Enjeux pour le projet

L'enjeu principal à prendre en compte pour le projet est la prise en compte des deux habitats boisés (présents sur l'emprise parcellaire) qui sont classés « Zone Naturelle » et « Espace Boisé Classé ». Au-delà de l'enjeu réglementaire, cela constitue un enjeu de conservation écologique.

Concernant les enjeux d'aires protégées, le projet de construction est situé :

- A 2,32 km au Nord/Nord/Ouest de la zone Natura 2000, Directive Oiseaux « La Petite Beauce » caractérisée par la présence en période de reproduction des espèces caractéristiques de l'avifaune de plaine et de quelques zones humides et boisées.

- A 350 m à l'Est/Sud-Est de la zone Natura 2000, Directive Habitat la « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » caractérisée par les habitats d'eaux courantes et stagnantes ainsi que les pelouses sèches sur sables de berges, prairies humides inondables et forêts alluviales associées.

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. Les habitats présents sur le site ne sont pas en interaction directes avec ceux de la zone Natura 2000 de la Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers et répondent à des dynamiques et des fonctionnalités écologiques différentes. Il en va de même avec les habitats et les espèces de la zone Natura 2000 de La Petite Beauce car le site d'étude ne présente pas les caractéristiques des milieux ouverts propices au développement des espèces déterminantes et protégées.

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.

Concernant les enjeux d'aires d'inventaires naturalistes, les seules zones inventoriées sont celles associées aux zones Natura 2000. Ainsi, la zone Natura 2000 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » est également classifiée sur le même périmètre que la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II.

Concernant les enjeux d'habitats naturels, faune et flore du site, ils sont considérés comme forts sur les zones boisées. Ces zones boisées sont constituées de feuillus de grand développement propices au refuge de cortèges des milieux boisés dont certaines pourraient être protégées.

La parcelle constructible est quant à elle occupée par des activités de parcage de chevaux dont l'habitat caractéristique est une pelouse maintenue à raz 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 anthropisé.







Fig. 5 Photographies des vues caractéristiques de l'emprise du projet en zone constructible AUE (source : Gilles Ayguesparse).

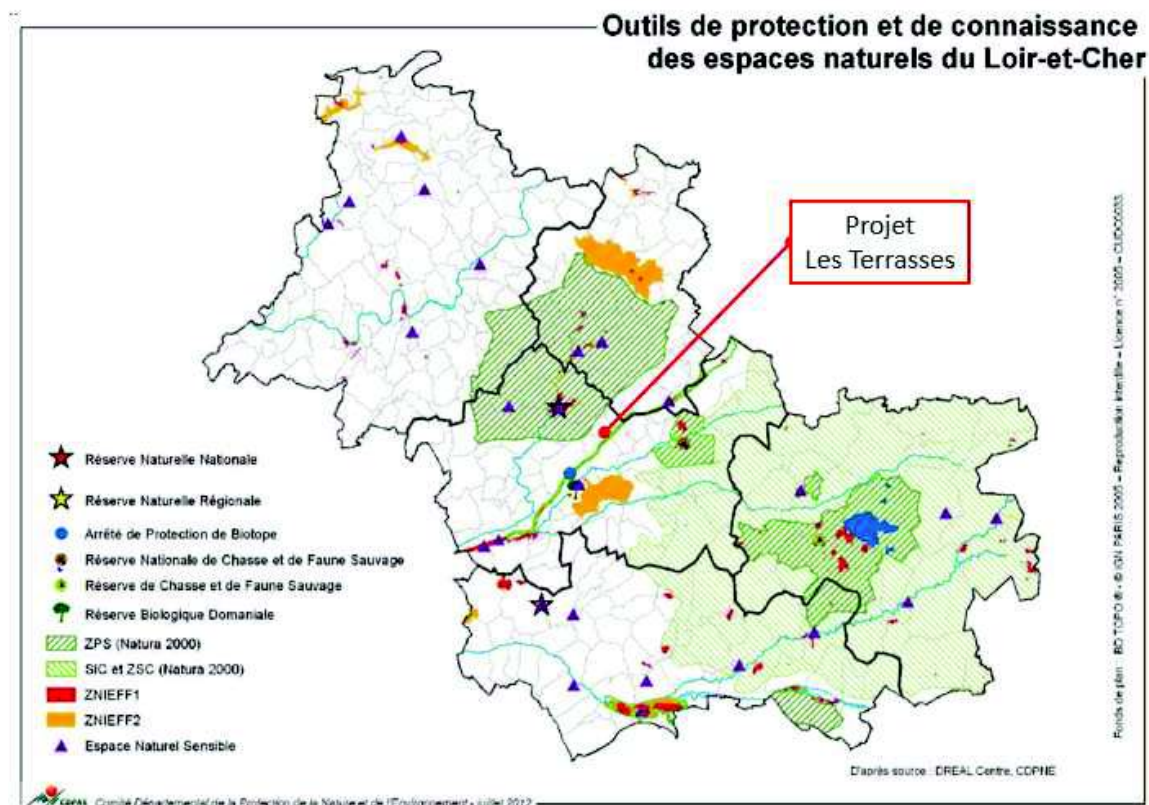


Fig. 6 Carte de localisation du site vis-à-vis des espaces protégés (source : SCOT Blois)

A l'échelle de l'agglomération de Blois, le site est situé entre deux périmètres protégés réglementairement (Natura 2000). Un noyau de biodiversité sur une matrice écologique champêtre au Nord et une continuité écologique alluviale au Sud.

Le site ne dispose pas d'interactions fonctionnelles avec les deux ensembles. Le noyau de biodiversité Nord est fragmenté du site par de nombreux axes de communication et la continuité écologique Sud est formée d'habitats rivulaires qui diffèrent des habitats du site, attirant des cortèges faunistiques et floristiques déferents du site.

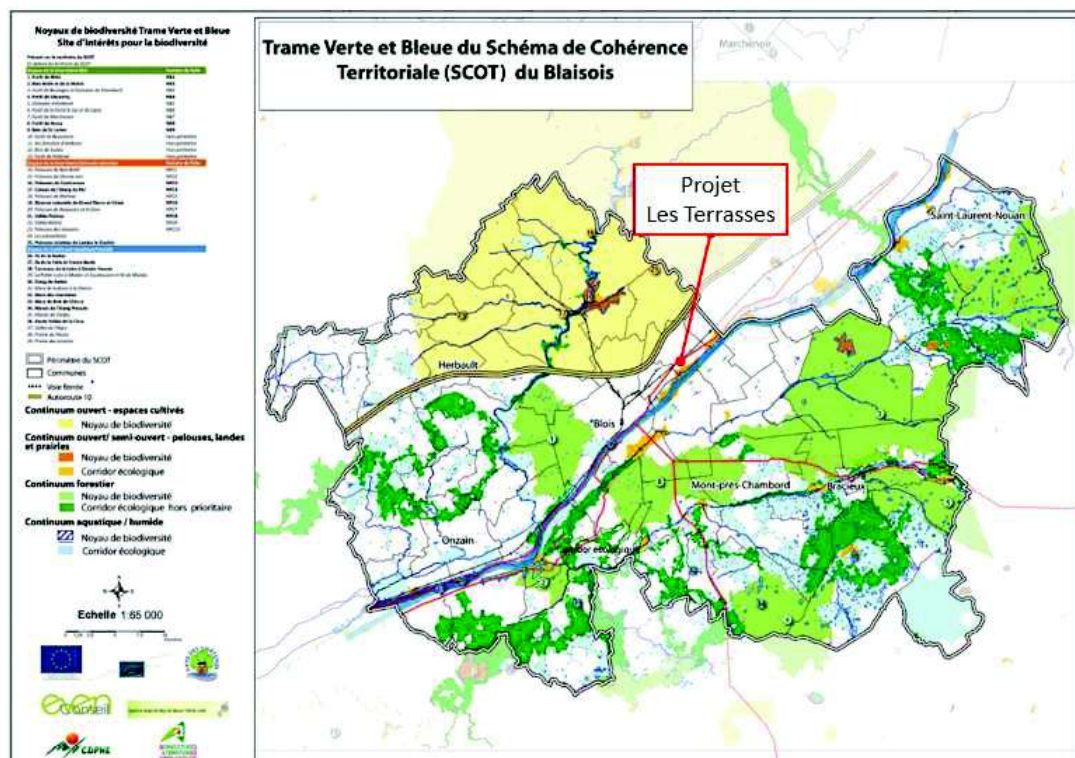


Fig. 7 Carte de localisation du site vis-à-vis de la trame verte et bleue de l'agglomération de Blois (source : SCOT Blois)

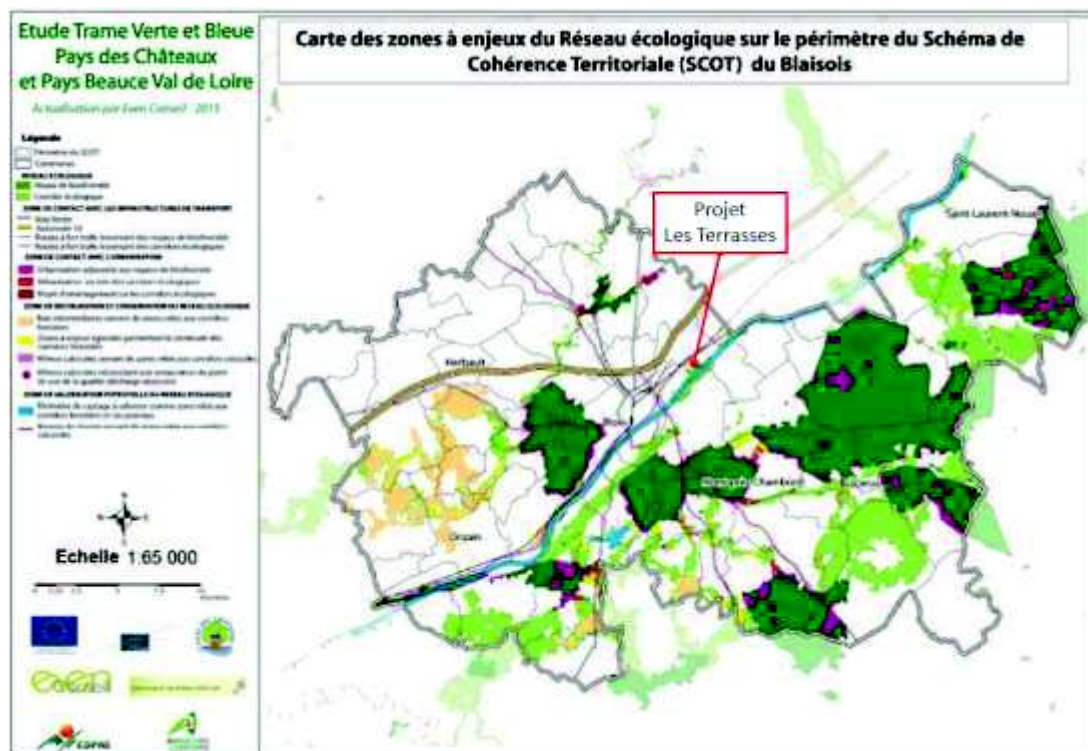


Fig. 8 Carte de localisation du site vis-à-vis des enjeux de protection des noyaux et corridors de biodiversité (source : SCOT Blois)

Le site n'est pas situé dans un noyau de biodiversité. En revanche, il est situé à proximité du corridor écologique de la Loire.

2.6 Ressources en eau et sol

Analyse de l'Etat initial

ATOUTS	FAIBLESSES
✓ Un secteur à proximité des réseaux d'eaux potable, d'assainissement et des eaux pluviales ✓ Des démarches peuvent être engagées pour contrôler les quantités consommées. ✓ Les risques liés aux ruissellements restent faibles. ✓ La parcelle n'est pas liée aux risques de remontées de nappes phréatiques ✓ La parcelle n'est pas liée aux risques d'inondations ✓ La parcelle n'est pas liée aux risques de mouvements de terrain	✓ Les tempêtes ✓ Les feux de forêts
OPPORTUNITES	MENACES
✓ Une eau potable de bonne qualité ✓ La création de nouveaux réseaux d'eau raccordés à ceux existants ✓ Potentiel de rénovation des réseaux existants	✓ La desserte par le réseau d'eau potable peut en cas d'insuffisance du réseau existant conduire au refus du permis de construire ✓ Une amplification possible des pollutions des eaux superficielles et souterraines ✓ Une perturbation possible de ressources naturelles du site durant la période de travaux.

Le réseau hydrographique du Blaisois est marqué par un cours d'eau majeur : La Loire et 3 principaux affluents que sont la Cisse, le Beuvron et le Cosson.

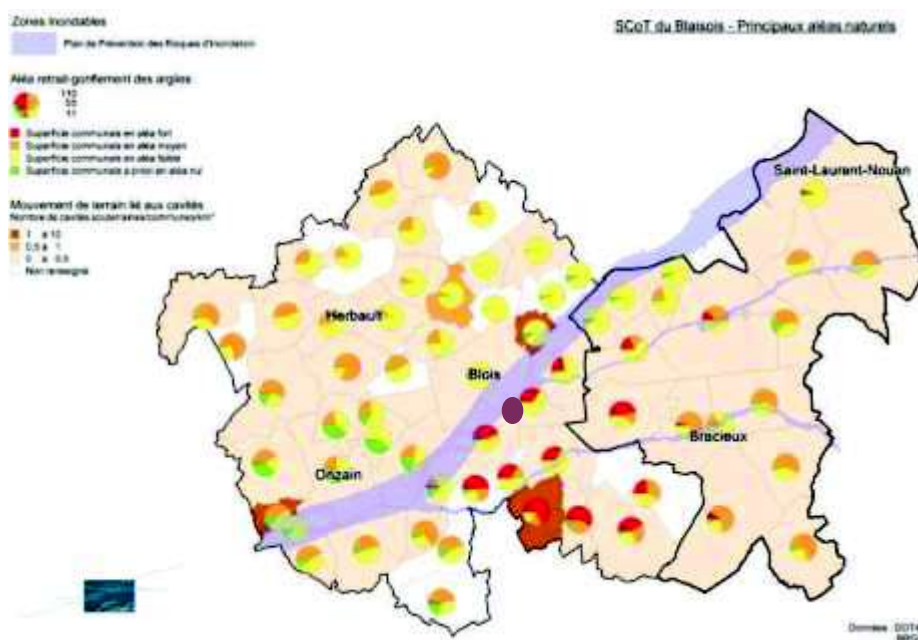


Fig. 1 Principaux aléas naturels SCoT du Blaisois

Concernant l'alimentation en eau potable, la commune de Saint Denis sur Loire fait partie du Secteur 8 (Blaisois et Val de Cisse). Sur ce secteur, les collectivités sont bien sécurisées et disposent de forts excédents en ressources leur permettant d'envisager l'évolution des besoins sur le secteur.

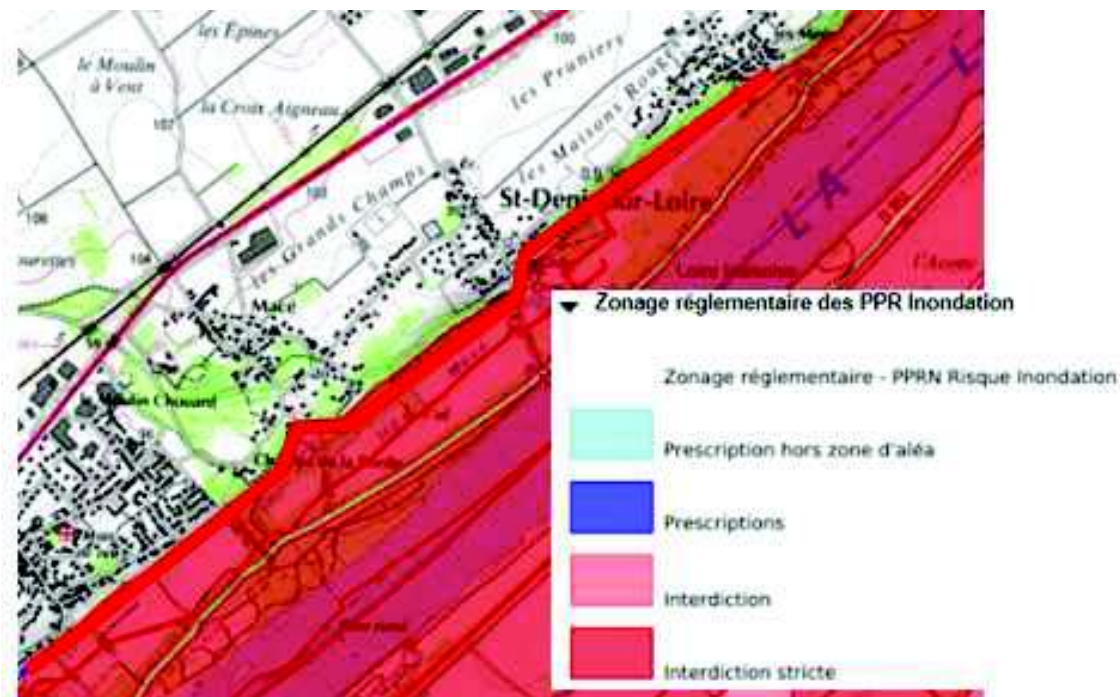


Fig. 2 Risque d'inondation (PPR inondation Saint Denis sur Loire)

La parcelle du projet est située en dehors des zones de risque d'inondation de la Loire.

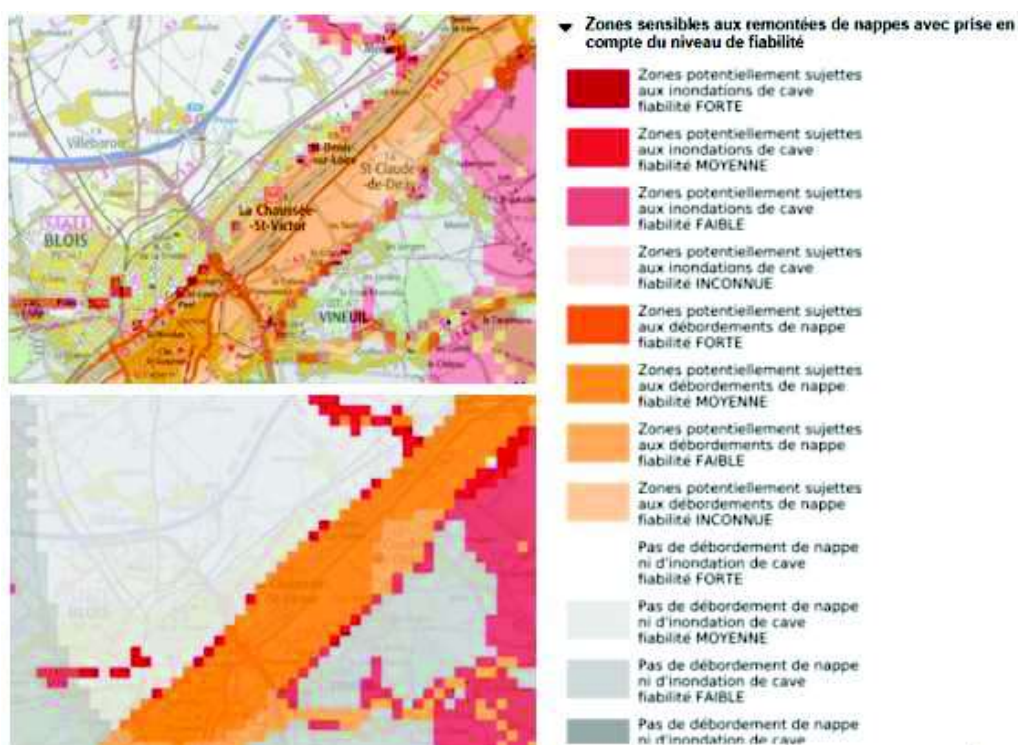


Fig. 3 Carte des risques de remontée de nappe

La parcelle du projet n'est pas liée aux risques de remontée de nappe.



Enjeux pour le projet

**Prendre en compte et limiter les impacts liés au changement climatique sur les ressources en eau et au niveau des sols.
L'enjeu est considéré comme fort au vu du contexte environnemental initial.**

Les enjeux principaux identifiés sont :

- ✓ Assurer le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ;
- ✓ Assurer la qualité des eaux pour l'alimentation en eau potable des habitants et usagers du secteur tout en promouvant la réduction des consommations pour assurer la gestion durable de la ressource ;
- ✓ Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales en limitant tout risque de ruissellement et de pollutions des eaux ;
- ✓ Assurer une gestion durable des ressources en sol en phase travaux ;
- ✓ Etudier l'équilibre entre besoins en eau des différents types de consommateurs, milieux naturels inclus ;
- ✓ Rendre prioritaire la préservation des ressources en eau pour le futur par la mise en place d'aménagements adaptés ;
- ✓ Maintenir un équilibre entre l'activité agricole et la ressource en eau en étudiant les possibilités pour limiter l'impact de l'irrigation et des retenus sur le débit d'étiage des cours d'eau ;
- ✓ Maîtriser les impacts du développement urbain en limitant les impacts des eaux de ruissellement ;
- ✓ Suivre la gestion collective des systèmes d'assainissement collectifs pour utiliser les moyens et garantir la fiabilité du fonctionnement des ouvrages (réseaux et stations) ;
- ✓ Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales en limitant tout risque de ruissellement et de pollution des eaux ;
- ✓ Valoriser les eaux pluviales pour un arrosage des espaces verts/ usage domestique.

2.7 Risques et nuisances

Analyse de l'Etat initial

ATOUTS	FAIBLESSES
✓ Risque d'aléa lié au retrait et gonflements des argiles faible sur la parcelle ✓ Le terrain est à proximité de la Loire mais hors de la zone des plus hautes eaux connues ✓ Les risques liés aux ruissellements restent faibles. ✓ La parcelle n'est pas liée aux risques de remontées de nappes phréatiques ✓ La parcelle n'est pas liée aux risques d'inondations ✓ La parcelle n'est pas liée aux risques de mouvements de terrain ✓ La parcelle n'est pas liée aux risques industriels	✓ Risque de transport de matière dangereuse par la route D2152 ✓ Risque d'aléa lié au retrait et gonflements des argiles faible sur la parcelle ✓ Sans prise en compte particulière, augmentation du risque de retrait gonflement des sols argileux et du ruissellement en lien avec l'imperméabilisation des sols et le changement climatique ✓ Création de pollution lumineuse jusqu'à aujourd'hui absente ✓ La parcelle se situe dans la zone PPI depuis 2019
OPPORTUNITES	MENACES
✓ Mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins de rétention)	✓ Risque de ruissèlement des matières dangereuses lors du chantier ou de l'exploitation des résidences

Enjeux pour le projet

Les enjeux de risques et nuisances sont importants

Des risques majeurs sont présents sur le département du Loire et Cher, avec notamment le risque nucléaire et le risque inondation. La centrale nucléaire de Saint-Laurent des Eaux est implantée à l'extrémité sud-est du territoire du SCOT blaisois. L'extension de 10 à 20 km du rayon du Plan Particulier d'Intervention intervenu en 2016, englobe la parcelle du projet car elle est située à environ 17,5 km de la centrale.

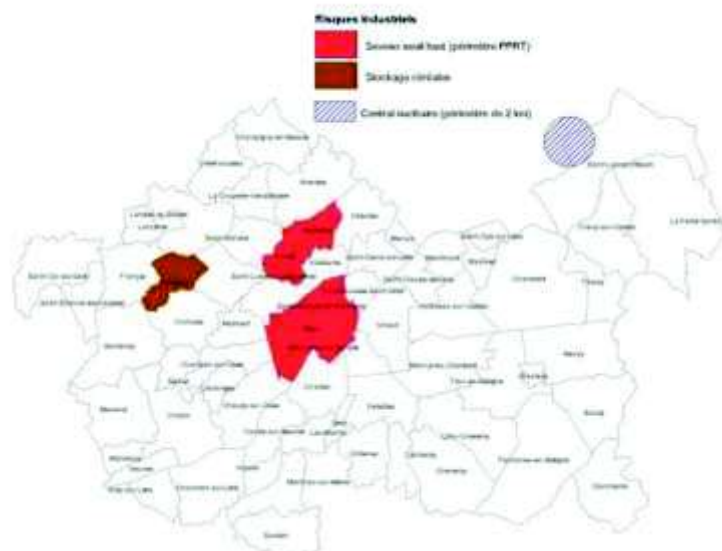


Fig. 1 Carte des risques industriels

Le territoire du SCOT est également fortement concerné par le risque inondation. Cependant, la parcelle du projet les Terrasses à Saint Denis sur Loire ne se situe pas dans le périmètre d'exposition à risque.

Risque inondation

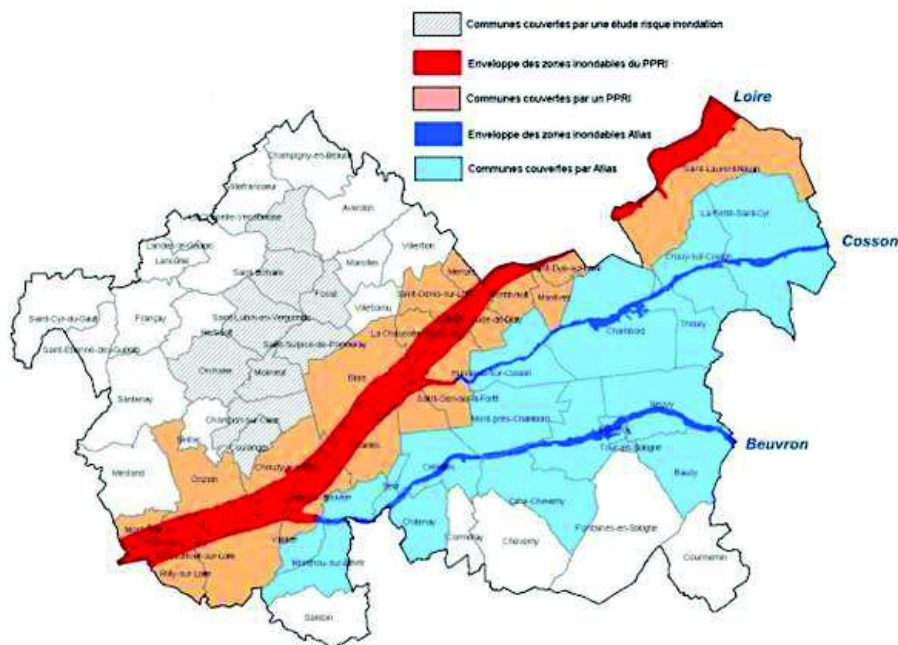


Fig. 2 Carte des risques inondations

Par ailleurs la parcelle du projet les Terrasses à Saint Denis sur Loire ne se situe pas dans le périmètre d'exposition au risque de mouvement de terrain.

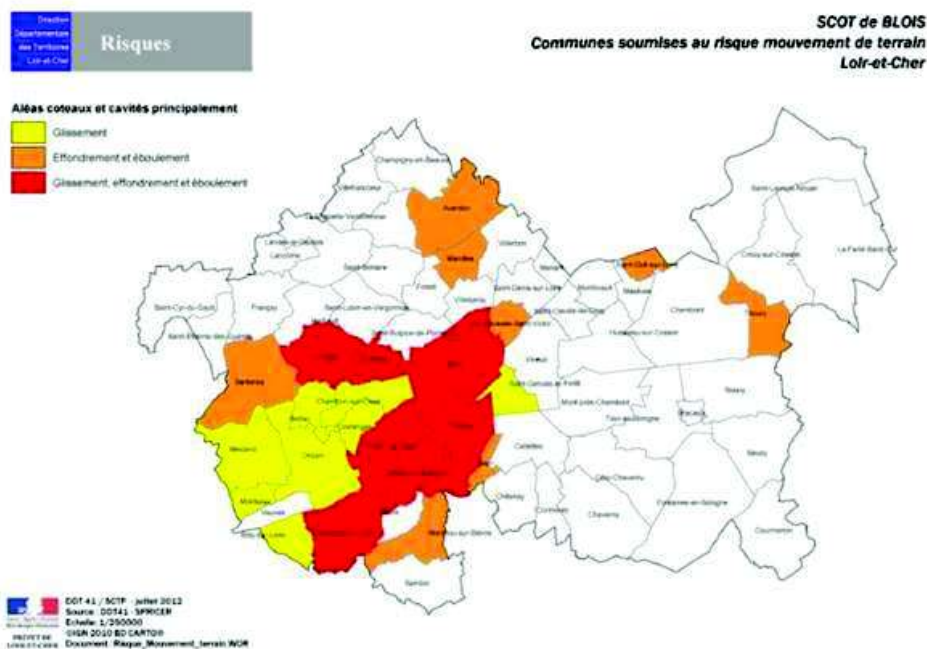


Fig. 3 Carte des risques de mouvement de terrain

Légende

- 1 - Fy1 - Alluvions modernes et récentes
- 2 - Fy2 - Alluvions des rivières les plus récentes
- 3 - Fy3 - Alluvions des rivières et des hautes terrasses
- 4 - Fy4 - Colluvions de fond de vallée
- 5 - gFAS1 - Colluvions argilo-sablonneuses à sables
- 6 - gFAS2 - Colluvions argilo-sablonneuses
- 7 - gFAS3 - Löss des plateaux
- 8 - gFAS4 - Sables et argiles de Sologne
- 9 - gFAS5 - Sables d'Alsace
- 10 - gFAS6 - Marnes et sables de l'Orléanais et de Blois
- 11 - gFAS7 - Löss et marnes de Beauce
- 12 - gFAS8 - Löss et marnes lacustres de l'Est et de l'Ouest
- 13 - gFAS9 - Löss et marnes de la vallée de la Loire
- 14 - gFAS10 - Argiles à sables
- 15 - gFAS11 - Sables à marnes
- 16 - gFAS12 - Marnes à sables
- 17 - gFAS13 - Marnes à sables
- 18 - gFAS14 - Sables de Meuse
- 19 - gFAS15 - Sables de Champagne
- 20 - gFAS16 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 21 - gFAS17 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 22 - gFAS18 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 23 - gFAS19 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 24 - gFAS20 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 25 - gFAS21 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 26 - gFAS22 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 27 - gFAS23 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 28 - gFAS24 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 29 - gFAS25 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 30 - gFAS26 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 31 - gFAS27 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 32 - gFAS28 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 33 - gFAS29 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 34 - gFAS30 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 35 - gFAS31 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 36 - gFAS32 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 37 - gFAS33 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 38 - gFAS34 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 39 - gFAS35 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 40 - gFAS36 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 41 - gFAS37 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 42 - gFAS38 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 43 - gFAS39 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 44 - gFAS40 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 45 - gFAS41 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 46 - gFAS42 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 47 - gFAS43 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 48 - gFAS44 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 49 - gFAS45 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 50 - gFAS46 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 51 - gFAS47 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 52 - gFAS48 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 53 - gFAS49 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 54 - gFAS50 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 55 - gFAS51 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 56 - gFAS52 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 57 - gFAS53 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 58 - gFAS54 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 59 - gFAS55 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 60 - gFAS56 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 61 - gFAS57 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 62 - gFAS58 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 63 - gFAS59 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 64 - gFAS60 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 65 - gFAS61 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 66 - gFAS62 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 67 - gFAS63 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 68 - gFAS64 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 69 - gFAS65 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 70 - gFAS66 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 71 - gFAS67 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 72 - gFAS68 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 73 - gFAS69 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 74 - gFAS70 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 75 - gFAS71 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 76 - gFAS72 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 77 - gFAS73 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 78 - gFAS74 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 79 - gFAS75 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 80 - gFAS76 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 81 - gFAS77 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 82 - gFAS78 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 83 - gFAS79 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 84 - gFAS80 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 85 - gFAS81 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 86 - gFAS82 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 87 - gFAS83 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 88 - gFAS84 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 89 - gFAS85 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 90 - gFAS86 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 91 - gFAS87 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 92 - gFAS88 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 93 - gFAS89 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 94 - gFAS90 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 95 - gFAS91 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 96 - gFAS92 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 97 - gFAS93 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 98 - gFAS94 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 99 - gFAS95 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 100 - gFAS96 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 101 - gFAS97 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 102 - gFAS98 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 103 - gFAS99 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 104 - gFAS100 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 105 - gFAS101 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 106 - gFAS102 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 107 - gFAS103 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 108 - gFAS104 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 109 - gFAS105 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 110 - gFAS106 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 111 - gFAS107 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 112 - gFAS108 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 113 - gFAS109 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 114 - gFAS110 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 115 - gFAS111 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 116 - gFAS112 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 117 - gFAS113 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 118 - gFAS114 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 119 - gFAS115 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 120 - gFAS116 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 121 - gFAS117 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 122 - gFAS118 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 123 - gFAS119 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 124 - gFAS120 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 125 - gFAS121 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 126 - gFAS122 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 127 - gFAS123 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 128 - gFAS124 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 129 - gFAS125 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 130 - gFAS126 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 131 - gFAS127 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 132 - gFAS128 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 133 - gFAS129 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 134 - gFAS130 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 135 - gFAS131 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 136 - gFAS132 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 137 - gFAS133 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 138 - gFAS134 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 139 - gFAS135 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 140 - gFAS136 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 141 - gFAS137 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 142 - gFAS138 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 143 - gFAS139 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 144 - gFAS140 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 145 - gFAS141 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 146 - gFAS142 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 147 - gFAS143 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 148 - gFAS144 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 149 - gFAS145 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 150 - gFAS146 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 151 - gFAS147 - Marnes et argiles de l'Alsace
- 152 - gFAS148 - Marn



2.8 Déplacements et stationnements

Analyse de l'Etat initial

ATOUTS	FAIBLESSES
✓ Le trafic se dessert par une artère principale qui traverse la partie urbaine de la commune ✓ Ce trafic fluide à tout instant de la semaine, y compris lors des horaires habituellement saturés ✓ Un service de bus existant permet l'accès aux habitants à des transports en communs, plus vertueux	✓ Le site souffre d'une absence marquée de places de stationnement
OPPORTUNITES	MENACES
✓ Valoriser les moyen de transports doux (bande cyclable, cheminements doux) ✓ Proposer des solutions de covoiturages et/ou mise à disposition de Véhicules électriques sur la nouvelle centralité bourg	✓ L'augmentation du trafic vers Saint-Denis sur Loire peut représenter un engorgement des voies

Enjeux pour le projet

Les enjeux de déplacement et de stationnements sont faibles.

Le trafic au sein de la commune est fluide. Le projet devra d'abord assurer que la desserte motorisée du nouveau quartier et de ses commerces sera proportionnée à l'affluence type, mais également dimensionner un nombre opportun de places de parking pour permettre le stationnement des résidents, du personnel d'encadrement, des visiteurs et des livraisons.

En effet, la commune n'est pas équipée en parc de stationnement et le dimensionnement des places ne devra engranger ni incivisme gênant le trafic suite à un manque de places, ni minéralisation excessive liée à un surdimensionnement des parkings.

La desserte du quartier devra également être adaptée aux personnes âgées, par exemple en y affrétant directement un arrêt de bus ou en aménageant des cheminements piétons sécurisés. Le seul arrêt de bus situé sur le Chemin de Pissevin est un arrêt de car scolaire. L'arrêt de bus le plus proche est à 20min à pied depuis l'arrêt Moulin-Chouard situé sur la commune de La Chaussée-Saint-Victor (source : moovitapp/blois) et n'est pas adapté aux personnes âgées.

Enfin, les travaux de voiries associés au projet sont l'opportunité d'inviter les habitants à utiliser des transports doux via la création de bandes cyclables avec l'installation de racks à vélo près des lieux de rassemblements tels que la salle commune et les commerces de proximité et/ou dans des solutions de mise à disposition en partage de véhicules électriques.

2.9 Nuisances sonores et qualité de l'air

Analyse de l'Etat initial

ATOUTS	FAIBLESSES
✓ Le site subit peu de nuisances sonores et bénéficie d'une bonne qualité d'air extérieure. Notamment grâce à différents critères : ○ Localisation du projet (Milieu rural) ; ○ Aucune infrastructure routière/ferroviaire bruyante à proximité directe (les premières sont à plus de 500 mètres) ▪ Départementale D2152 située à 700 mètres ▪ Départementale D951 située à 700 mètres (de l'autre côté de la Loire) ▪ Voie ferroviaire des TER et Intercités située à 790 mètres. ○ Parcelles adjacentes arborées faisant office de masque anti-bruit et anti-pollution.	✓ Les faiblesses potentielles du site proviendraient essentiellement de son incapacité à atténuer les nuisances sonores subies lors de la pratique des activités agricoles sur les parcelles adjacentes.
OPPORTUNITES	MENACES
✓ Aménagement des espaces permettant d'atténuer les nuisances sonores et la propagation des gaz et particules entre le site et les parcelles adjacentes : ○ Végétaux du site (mur végétal et espace boisé classé) déjà présents ○ Bâtiment en second plan	✓ Risque d'augmentation de l'exposition au bruit, aux ondes et aux pollutions des parcelles adjacentes à cause de différents facteurs liés au projet : ○ Changement d'usage de la parcelle ○ Hausse de la fréquentation du quartier (résidents et visiteurs)

Enjeux pour le projet

Les enjeux de nuisances sonores et qualité de l'air sont faibles.

Suite à une **analyse de l'état initial du site et de son environnement proche**, nous estimons que les nuisances acoustiques et la qualité de l'air ne seront pas des enjeux cruciaux sur le projet.

En effet, les **infrastructures routières** importantes sont à une distance raisonnable pour ne pas impacter le site (>700 mètres de la parcelle). De plus, celles-ci ne sont pas classées acoustiquement par arrêté préfectoral.

Les nuisances acoustiques et la pollution de l'air à prévoir sur site seront engendrées par les transports (déplacements en véhicules légers) au sein du lotissement.

2.10 Energie

Analyse de l'Etat initial

ATOUTS	FAIBLESSES
✓ La parcelle n'étant occupée par aucune construction (espaces agricoles, prairie, espaces boisés), il n'y a actuellement aucune consommation énergétique. ✓ Le site semble bénéficier d'un bon potentiel bioclimatique : ensoleillement, protection au vent, végétation, etc. (compte-tenu des aménagements prévu sur le projet)	✓ Contraintes de conservation d'aspect et gabarit du village qui pourrait restreindre les propositions d'optimisations. ✓ Faible gisement éolien, la situation de la parcelle (topographie, espaces verts à proximité offrant un effet « masque ») offre peu d'intérêt à l'installation d'éoliennes. ✓ Panneaux solaires photovoltaïques et thermiques à éviter ou à camoufler pour conserver l'aspect traditionnel du village.
OPPORTUNITES	MENACES
✓ La création de nouveaux réseaux (gaz, électricité) ✓ Mise en place d'équipements techniques adaptés au projet global et si possible alimentés (en partie) par des ENR ✓ Optimisation du confort des bâtiments mais également des espaces extérieurs via l'analyse bioclimatique. ✓ Fort potentiel géothermique (une solution par géothermie profonde sur aquifère est potentiellement envisageable, la solution est à étudier d'un point de vue technique, environnemental et économique).	✓ Des consommations énergétiques qui vont avec l'arrivée des bâtiments, leurs usages et la population. ✓ Se focaliser sur la ligne directrice « Des bâtiments qui conservent l'aspect et le gabarit traditionnel du village de Saint-Denis » en dégradant les consommations énergétiques.

Enjeux pour le projet

L'enjeu énergétique reste moyen pour un projet résidentiel de cette faible envergure.

L'enjeu primordial du projet sera l'**optimisation de la consommation énergétique du projet global** pour **limiter l'impact** de celui-ci et atteindre un **niveau énergétique vertueux**.

Pour cela, il faudra veiller à :

- **Valoriser les atouts du site** pour une gestion passive ;
- **Privilégier les énergies renouvelables** et la **récupération d'énergie** ;
- **Optimiser les solutions constructives** (en respectant les contraintes d'aspect et de gabarit).

Les notions de **construction frugale** et d'**architecture vernaculaire** seront utilisées **pour la conception** de ce projet : des **bâtiments biosourcés** à l'**architecture bioclimatique et passive**.

De plus, le projet prévoit **différentes typologies de bâtiment** (résidences, commerces, SPA, etc.). Cette **diversité** dans les **usages** nous contraint à devoir **anticiper la mixité des demandes** lors de la **conception des installations**.

2.11 Gestion des déchets

Analyse de l'Etat initial

ATOUTS	FAIBLESSES
✓ Une production (actuelle) d'ordures ménagères nulle. ✓ Collecte des ordures ménagères gérée par la Communauté d'agglomération de Blois-Agglropolys (le mardi entre 5h00 et 12h30) ✓ Deux points d'apports volontaires ○ Le 1^{er} est situé entre centre bourg, près de l'école et de la mairie ○ Le 2^{ème} se trouve à l'entrée du hameau de Villeneuve, près de la voie ferrée ✓ Présence d'une déchetterie ouverte tous les jours (sauf le vendredi) de 09h00 à 12h30, puis de 14h00 à 17h30. La déchetterie intercommunale (La chaussée Saint-Victor, à 2,8 km) celle-ci permet de traiter les déchets recyclables (bois, cartons, plastique, métaux), électroniques (piles, batteries, D3E, etc.), dangereux, ainsi que les gravats et déchets verts.	✓ Fréquence de collecte des ordures un peu faible (une fois par semaine) pour activités non-résidentielles ✓ Seules les ordures ménagères sont directement collectées chez les particuliers. Les déchets recyclables doivent être acheminés par les habitants vers les points d'apports volontaires. Ces derniers permettent le tri et l'évacuation de ces déchets.
OPPORTUNITES	MENACES
✓ Mise en place d'un point d'apport supplémentaire pour favoriser le tri et rendre la collecte plus vertueuse (réduction ou suppression du déplacement en voiture) ✓ La mise en place d'un chantier à faible impact environnemental dans le cadre de la phase « réalisation » du projet.	✓ Absence du point d'apport supplémentaire et/ou mauvaise localisation de ce point d'apport par rapport au projet. ✓ Non prise en compte (en amont) du projet pour le dimensionnement des conteneurs des points d'apports.

Enjeux pour le projet

L'enjeu de la gestion des déchets d'activité et des déchets de chantier est considéré comme moyen.

Suite à une **analyse du site et de son environnement proche**, la **gestion des déchets semble être un enjeu moyen pour le projet**. En effet, le projet donnera lieu à l'arrivée de nombreux habitants et de la production de déchets qui l'accompagnera.

Il convient donc de **saisir l'opportunité** de la conception pour anticiper la production future de déchets et de **déterminer les équipements nécessaires à une gestion durable des déchets d'activité** (déchets ménagers, organiques, etc.) qui sont déterminables et ne diffèrent pas de la nature des déchets déjà générés dans le quartier résidentiel existant.

Le projet devra veiller à assurer les dispositifs nécessaires à la collecte des déchets pour ne pas engendrer de pollutions visuelles ou des sols et/ou de nuisances olfactives en lien avec le stockage et la gestion des déchets.

Il conviendra également, dans le souci d'une **démarche globale**, de garantir une bonne **gestion des déchets en phase chantier** (réduction, tri, suivi et valorisation vers les filières de traitement).

2.12 Synthèse des enjeux

Thématiques	Atouts / Opportunités	Contraintes / Menaces	Enjeux pour le projet
Milieu Physique	Un site bénéficiant d'un Climat tempéré océanique doux. Les terrains sont relativement plats, avec une inflexion légère de direction Sud (3,5 % de pente dans l'axe le plus défavorable) et ne requiert pas d'étude de sol (selon les dispositions générales préalables à la lecture du règlement des zones du PLU modifié de 2011). Les terrains sableux et argileux dominant. Le site ne se trouve à proximité d'aucune zone humide protégée par la convention de Ramsar. Le projet n'engendre pas d'effluents industriels dangereux pour l'homme ou l'environnement.	Les aléas tempête, feu de forêt et foudres sont à considérer dans la région. Présence d'un cours d'eau (ruisseau) à 60 mètres de la parcelle cadastrale.	Enjeu Moyen Limiter les impacts liés au changement climatique sur le secteur dans le cadre du projet d'aménagement et également les apports naturels climatiques (vent, soleil, etc.).
Volet socio-économique	Un secteur économique dynamique, majoritairement agricole. Une réelle opportunité de favoriser les filières locales/régionales de construction et de renforcer leur activité. La création de postes liés à l'encadrement des personnes âgées et l'insertion de ces actifs sur la commune.	La ZAC directement à l'extérieur de la commune, du côté de Blois est déjà identifiée pour ses enseignes. L'activité de restauration et d'hôtellerie déjà compétitive sur le secteur.	Enjeu Moyen
Agriculture et consommation d'espace	Parcelles situées sur une poche agricole non intensive faisant zone tampon entre les habitations et la zone boisée. Les surfaces arables cultivées sont très faibles (en lieu de la place et des	L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités va inévitablement nécessiter l'urbanisation d'espaces aujourd'hui non bâtis et donc modifier le paysage actuel.	Enjeu Faible Maîtriser les impacts du projet sur la dynamique économique régionale ;

	commerces de proximité). La majeure partie de la surface constructible est occupée par une prairie de pâture gérée à raz pour un usage d'élevage privatif et n'est pas gérée par une exploitation agricole. Faible consommation d'espace de la par la taille de la parcelle. Construction sur terrains artificialisés par des activités génératrices de perturbations anthropiques. Terrain d'assiette d'une superficie inférieure à 5 hectares (3,3ha). Conservation d'un minimum de 1/3 de pleine terre.	L'utilisation d'intrants et le retournement des terres arables selon des pratiques d'agriculture industrialisée qui dégrade la qualité écologique des sols. La gestion intensive de la prairie de pâture subissant le passage d'engins, la fauche et le défrichage régulier (>4 passages par an) limitant le développement messicole. Un secteur au potentiel peu exploité pour l'activité agricole locale. Perte de surface de pleine terre. Changement total d'usages des parcelles.	Optimiser l'occupation de l'espace dans une logique d'économie du foncier de pleine terre ; S'orienter vers un mode de développement urbain en cohérence avec le contexte rural.
Paysage et patrimoine bâti	Paysage vert, agricole, avec un grand intérêt patrimonial marqué par la présence du château classé monument historique et des bâtiments de l'ancienne station thermale. Une réelle opportunité d'intégrer le milieu urbain dans le respect du milieu agricole et du château.	Des contraintes PLU stricte sur la géométrie des toitures et la hauteur des résidences. La phase de chantier représentera une dégradation temporaire du paysage et de l'expérience monument historique habituels.	Enjeu Moyen
Milieu écologique et trame verte et bleue	Un site situé près des réseaux écologiques régionaux et locaux inscrits au SRCE et au PADD. Un site avec des habitats naturels boisés classés zone Naturelle et Espace Boisé Classé au PLU. Le développement de la biodiversité pour augmenter la valeur écologique du site.	Un site hors périmètre réglementé et hors inventaire qui marque un intérêt faunistique et floristique limité. La présence de nombreux obstacles empêchant la continuité écologique avec les réseaux écologiques. La faible compatibilité des habitats du site avec ceux des réseaux écologiques. La présence d'usages et de mode de gestion anthropisés sur l'emprise constructible du	Enjeu Fort : Préserver les habitats naturels du site : les bois classés N et EBC sur les parcelles cadastrales du projet. Enjeu Moyen : Inscrire le site dans le réseau écologique local en diversifiant et en densifiant les espaces verts urbains favorables à la biodiversité locale.

		site altérant toute dynamique de développement naturel. Une perturbation des habitats naturels du site durant la période de travaux.	Atténuer les effets éventuels du chantier sur les aires protégées en période de reproduction et d'hivernation.
Gestion de l'eau	Un secteur à proximité des réseaux d'eaux potable, d'assainissement et des eaux pluviales. Des démarches peuvent être engagées pour contrôler les quantités consommées. Les risques liés aux ruissellements restent faibles. La parcelle n'est pas liée aux risques de remontées de nappes phréatiques La parcelle n'est pas liée aux risques d'inondations. La parcelle n'est pas liée aux risques de mouvements de terrain.	Les tempêtes. Les feux de forêts. La desserte par le réseau d'eau potable peut en cas d'insuffisance du réseau existant conduire au refus du permis de construire Une amplification possible des pollutions des eaux superficielles et souterraines. Une perturbation possible de ressources naturelles du site durant la période de travaux.	Enjeux Fort Assurer le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. Assurer la qualité des eaux pour l'alimentation en eau potable des habitants et usagers du secteur tout en promouvant la réduction des consommations pour assurer la gestion durable de la ressource. Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales en limitant tout risque de ruissellement et de pollutions des eaux. Assurer une gestion durable des ressources en sol en phase travaux.
Risques et pollution des sols	Le terrain est à proximité de la Loire mais hors de la zone des plus hautes eaux connues Les risques liés aux ruissellements restent faibles. La parcelle n'est pas liée aux risques de remontées de nappes phréatiques La parcelle n'est pas liée aux risques d'inondations La parcelle n'est pas liée aux risques de mouvements de terrain La parcelle n'est pas liée aux risques industriels Mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins de rétention)	Risque de transport de matière dangereuse par la route D2152. Risque d'aléa lié au retrait et gonflements des argiles faible sur la parcelle. Risque de ruissèlement des matières dangereuses lors du chantier ou de l'exploitation des résidences. Sans prise en compte particulière, augmentation du risque de retrait gonflement des sols argileux et du ruissellement en lien avec l'imperméabilisation des sols et le changement climatique. Création de pollution lumineuse jusqu'à aujourd'hui absente.	Enjeu Moyen à Fort : Prendre en compte les risques liés au retrait-gonflement dans l'aménagement et de ruissellement liés à l'imperméabilisation des sols. Protéger la population des risques de transports de matières dangereuses. Prévenir tout risque de pollution en phase chantier et en phase exploitation.

Déplacements	Un trafic routier remarquablement fluide sur toutes les routes, y compris sur l'artère principale, à tout instant de la semaine. Le projet de voirie est l'occasion idéale d'intégrer des transports doux comme le vélo.	L'absence de place de stationnement impliquera le dimensionnement fin d'un parking pour éviter la bétonisation inutile d'un surdimensionnement et l'incivisme des automobilistes en cas de sous dimensionnement.	Enjeu Faible
Nuisances sonores et qualité de l'air	Peu de nuisances sonores. Bonne qualité d'air extérieure. Parcelles adjacentes arborées, cela fait office de masque anti-bruit et anti-pollution. Aménagement permettant de d'atténuer les nuisances sonores et la propagation des gaz et particules entre le site et les parcelles adjacentes.	Les faiblesses potentielles du site proviendraient essentiellement de son incapacité à atténuer les nuisances sonores subies lors de la pratique des activités agricoles sur les parcelles adjacentes. Risque d'augmentation de l'exposition au bruit, aux ondes et aux pollutions des parcelles adjacentes à cause de différents facteurs liés au projet : ○ Changement d'usage de la parcelle ○ Hausse de la fréquentation du quartier (habitation, visiteurs, tourisme, etc.).	Enjeu Faible : Ne pas créer de nuisances plus fortes que l'ambiance sonore et le niveau de qualité de l'air existant dans le secteur résidentiel.
Energie	Le site semble bénéficier d'un bon potentiel bioclimatique. Mise en place d'équipements techniques adaptés au projet global et si possible alimentés par des ENR. Optimisation du confort des bâtiments et des espaces extérieurs. Fort potentiel géothermique qui sera exploité.	Contraintes de conservation d'aspect et gabarit du village. Faible gisement éolien. Panneaux solaires photovoltaïques et thermiques à éviter ou à camoufler.	Enjeu Moyen : Veiller à un apport énergétique mesuré et adapté aux réglementations environnementales ainsi qu'à la conservation patrimoniale du village.
Gestion des déchets	Collecte des ordures ménagères gérée par la Communauté d'agglomération. Présence d'une déchetterie sur la commune ouverte tous les jours (sauf le vendredi). Mise en place d'un point d'apport supplémentaire pour favoriser le tri et rendre la collecte plus vertueuse.	Fréquence de collecte des ordures. Le tri et l'évacuation des déchets recyclables doit se faire de manière individuelle. Manque un point d'apport supplémentaire et/ou mauvaise localisation de ce point d'apport par rapport au projet.	Enjeu Moyen : La nature des déchets ne sera pas un enjeu mais l'augmentation du volume généré devra être intégrée aux dispositifs de collecte et de tri locaux.

	La mise en place d'un chantier à faible impact environnemental.	Non prise en compte (en amont) du projet pour le dimensionnement des conteneurs des points d'apports.	
--	---	---	--

3 Analyse des incidences du projet sur l'environnement et présentation des mesures

3.1 Milieu Physique

Description de l'incidence	Degré d'incidence	Effet				Mesures correctives possibles
		D	I	P	T	
Peu de perturbation de la topographie	Neutre	X		X		Sans objet
Equilibre des terres (excavation et remblaiement)	Neutre	X			X	Sans objet

D : Directe ; I : Indirecte ; P : Permanente ; T : Temporaire.

Incidences positives

Sans objet.

Incidences neutres

Même si, l'aménagement du bassin hydraulique modifiera très légèrement le nivellement de la pente au sud et à l'ouest du site, l'opération s'inscrit dans la topographie du site qui ne présente pas de contrainte particulière.

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.

Incidences négatives

Sans objet.

Mesures opérationnelles prises dans le cadre du projet

Liste des mesures prises :

1. Utilisation des terres excavées dans la création des sols pour les espaces végétalisés et pour l'adaptation au sol des ouvrages

3.2 Volet socio-économique

Description de l'incidence	Degré d'incidence	Effet				Mesures correctives possibles
		D	I	P	T	
Diversification de l'activité économique existante	Positif	X	-	X	-	Sans objet
Opportunité commerciale pour les entreprises locales lors des travaux	Positif	X	-	-	X	Sans objet
Création de postes liés à l'encadrement des personnes âgées	Positif	X	-	X	-	Sans objet

D : Directe ; I : Indirecte ; P : Permanente ; T : Temporaire.

Incidences positives

La réalisation du projet impliquera une dynamisation économique locale d'abord par la phase de chantier, qui constitue l'occasion de faire appel à des entreprises régionales, puis par l'activité résidentielle et commerciale du projet même.

Incidences neutres

Le projet ne produit pas d'incidences neutres sur ce critère.

Incidences négatives

Le projet ne produit pas d'incidences négatives sur ce critère.

Mesures opérationnelles prises dans le cadre du projet

Liste des mesures prises :

2. Fourniture des matériaux et mise en œuvre par des acteurs locaux/régionaux ;
3. Création d'emplois permanents avec les services d'aides aux résidents.

3.3 Agriculture et consommation d'espace

Description de l'incidence	Degré d'incidence	Effet				Mesures correctives possibles
		D	I	P	T	
Consommation d'espaces agricoles	Neutre	X		X		Sans objet

D : Directe ; I : Indirecte ; P : Permanente ; T : Temporaire.

Incidences positives

Sans objet

Incidences neutres

Des impacts négligeables sur l'activité agricole du secteur. Par ailleurs, le projet global d'aménagement d'une superficie inférieure à 5 hectares ne participe pas à limiter la consommation agricole puisque la parcelle était inutilisée. La consommation d'espace agricole est donc neutre.

Incidences négatives

Sans objet

Mesures opérationnelles prises dans le cadre du projet

Sans objet.

3.4 Paysage et patrimoine bâti

Description de l'incidence	Degré d'incidence	Effet				Mesures correctives possibles
		D	I	P	T	
Rupture visuelle du cadre agricole durant le chantier	Négatif	X	-	-	X	Optimisation conséquente du chantier pour diminuer les impacts

D : Directe ; I : Indirecte ; P : Permanente ; T : Temporaire.

Incidences positives

Le projet ne produit pas d'incidences positives sur ce critère.

Incidences neutres

L'implantation du projet sur une parcelle agricole soumise au périmètre monument historique du château implique le devoir de ne pas dégrader l'expérience du château. Ainsi le projet choisit de répondre architecturalement par une sélection de matériaux étudiés.

Incidences négatives

De par sa nature, le chantier dégradera temporairement le paysage et l'expérience monument historique.

Mesures opérationnelles prises dans le cadre du projet

Liste des mesures prises :

- Design architectural dans la continuité du paysage agricole et en réponse à l'architecture de château

Elaboration d'un planning travaux optimisé pour réduire au maximum la durée de chantier

3.5 Milieux écologique et Trame Verte et Bleue

Description de l'incidence	Degré d'incidence	Effet				Mesures correctives possibles
		D	I	P	T	
Amélioration de l'intérêt écologique des espaces urbanisés	Positif	X		X		Diversification des strates végétales, des essences au caractère indigène et/ou natif de la région, aménagements pour la faune locale
Suppression d'espaces situés dans une enclave agricole	Neutre	X		X		Mesure du PLU : intégration d'un Coefficient maximal d'emprise au sol, coefficient d'espace en pleine-terre, etc. Augmentation du coefficient de biodiversité sur le secteur
Conservation de l'habitat de l'espèce protégée locale (Pic Noir)	Positif	X		X		Intégration et valorisation de la trame verte et bleue Augmentation du potentiel écologique de sur le secteur (calcul de l'indicateur). Préservation des habitats pour les espèces susceptibles d'être protégées dans les bois (Pic Noir).
Création d'obstacles pour les espèces terrestres (habitations, clôtures, voiries, ...)	Négatif	X		X		Valorisation des clôtures adaptées perméables permettant le déplacement des espèces terrestres Eclairage nocturne respectant les principes de l'arrêté du 27/12/2018 contre la pollution visuelle nocturne.

D : Directe ; I : Indirecte ; P : Permanente ; T : Temporaire.

Incidences positives

L'ensemble du projet est prévu sur une enclave agricole entre deux boisements. Le projet ne viendra pas diminuer la superficie des noyaux de biodiversité du site qui constituent eux-mêmes des éléments de continuités écologiques à l'échelle de la ville de Saint-Denis-sur-Loire.

Le projet vient ainsi s'intégrer dans cet environnement. Les aménagements paysagers publics et les jardins privatifs viendront créer une transition de lisière plus riche que la prairie de pâture initiale maintenue à raz et anthropisée par des activités agricoles.

A l'état initial, le site présente un indice de biodiversité faible, voire très faible sur ces zones constructibles. Cela s'explique par l'usage agricole intensif.

En effet, le manque de diversité des habitats n'est pas favorable à l'accueil de la biodiversité.

Fort de ce constat, le projet prévoit la création d'aménagements paysagers et de nouveaux habitats. La valeur écologique sera alors améliorée



Incidences neutres

Sur le site, la faune présente est principalement composée d'oiseaux associés aux milieux herbacés prairiaux et arbustifs et d'oiseaux spécialistes des cultures. Cependant la suppression d'une partie des cultures ne devrait avoir que peu d'incidence sur la présence de ces espèces sur ou à proximité du site. En effet, les oiseaux associés aux milieux prairiaux et arbustifs pourront retrouver des habitats similaires aux abords du site permettant ainsi à l'avifaune des milieux ouverts de retrouver des habitats de nidifications à proximité immédiate.



Incidences négatives

Les constructions, les voiries, les clôtures pleines et les murs pourront constituer des obstacles infranchissables pour les espèces terrestres. Ces obstacles constituent une dégradation de l'habitat dans la mesure où ils limitent les continuités écologiques indispensables à la fonctionnalité de ces espaces.



Mesures opérationnelles prises dans le cadre du projet

Liste des mesures prises :

1. Valorisation des clôtures adaptées, perméables et utilisation d'essences locales aménagées par strates végétales diversifiées ;
2. Eclairage nocturne respectant les principes de l'arrêté du 27/12/2018 contre la pollution visuelle nocturne ;
3. Surfaces plantées représentant au moins 30% de la superficie de la parcelle ;
4. Coefficient de biotope pour permettre le développement d'une diversité floristique et faunistique ;
5. La valorisation du site en extension urbaine et en lisière de boisements par l'aménagement d'espaces verts, d'alignements d'arbre, de massifs arbustifs et de haies du fait de sa proximité avec les espaces agricoles et boisés ;
6. Conservation, protection et valorisation des zones boisées (enjeu de maintien des continuités écologiques) ;
7. Création de continuités végétales stratifiées et non clôturées permettant de mieux relier les deux îlots boisés ;
8. Aménagement de refuges pour la faune sauvage : au moins 10 espèces cibles de 5 taxons représentatifs (chiroptères, mammifères terrestres, avifaune des milieux ouverts, avifaune des milieux fermés, entomofaune prairiale).

Les figures ci-après illustrent les mesures d'évitement des impacts sur les milieux naturels boisés et les principes de continuités écologiques entre les deux milieux boisés.



Fig. 6 Bande de retrait de 10m depuis l'Espace Boisé Classé (source : Agence d'Architecture Anthony Béchu).



Fig. 7 Principes de continuités écologiques du projet paysager (source : Sinto, d'après Agence d'Architecture Anthony Béchu).

3.6 Gestion de l'eau

Description de l'incidence	Degré d'incidence	Effet				Mesures correctives possibles
		D	I	P	T	
Augmentation des consommations d'eau potable	Négatif	X		X		Sans objet
Augmentation de l'imperméabilisation du sol du site et la pollution liée aux ruissellements	Neutre	X		X		Aménagement d'ouvrages de pré- traitement des eaux de ruissellement Noues permettant la dépollution des eaux Mise en place d'un traitement par phytoremédiation

D : Directe ; I : Indirecte ; P : Permanente ; T : Temporaire.

Incidences positives

Sans objet.

Incidences neutres

Le projet permettant l'urbanisation du site implique l'imperméabilisation de surfaces par la construction de bâtiments, de surfaces de stationnements et de voiries d'accès qui sont susceptibles d'entraîner des risques de ruissellements vers les réseaux d'eaux superficielles. Pour autant, des dispositions et des mesures prennent en compte l'enjeu relatif au ruissellement des eaux pluviales sur le secteur.

Incidences négatives

Augmentation des consommations d'eau potable aujourd'hui absente sur la parcelle.

Mesures opérationnelles prises dans le cadre du projet

Liste des mesures prises :

1. Des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales tels que l'aménagement de noues végétalisées (« le chemin d'eau » ou de bassins de rétentions ariens et enterrés permettront la rétention de l'eau avant d'être redirigées vers les exutoires naturels.
2. L'imperméabilisation nouvelle devra prendre en compte les risques de ruissellement de surface et la concentration des eaux rejetées. Elle devra créer des zones tampon, pour limiter les volumes rejetés au réseau. Le choix de revêtement perméable permettra de limiter les volumes rejetés au réseau ;
3. L'aménagement d'ouvrages de pré-traitement pour les eaux de ruissellement imposé dans le PLU ;
4. L'aménagement de noues qui permettront une première dépollution ainsi que la rétention temporaire des pluies exceptionnelles, tout comme les différents bassins d'eau ;
5. Un dispositif de traitement par phytoremédiation qui permettra la requalification des eaux urbaines.

3.7 Risques et pollutions des sols

Description de l'incidence	Degré d'incidence	Effet				Mesures correctives possibles
		D	I	P	T	
Augmentation du risque d'inondation par ruissellement	Neutre	X		X		Dispositif de gestion alternatif des eaux de pluie Végétalisation des espaces
Création de pollution lumineuse jusqu'à aujourd'hui absente	Négatif	X		X		Sans objet

D : Directe ; I : Indirecte ; P : Permanente ; T : Temporaire.

Incidences positives

Sans objet.

Incidences neutres

La nature des sols qui engendre les remontées de nappes, et l'imperméabilisation des surfaces liée au projet entrainera également une dégradation de la qualité des eaux par les pollutions. Toutefois, l'enjeu des pollutions seront prises en compte dans le cadre du projet.

Incidences négatives

Création de pollution lumineuse jusqu'à aujourd'hui absente.

Mesures opérationnelles prises dans le cadre du projet

Liste des mesures prises :

1. Des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales tels que l'aménagement de noues végétalisées (« le chemin d'eau » ou de bassins de rétentions ariens et enterrés permettront la rétention de l'eau avant d'être redirigées vers les exutoires naturels.
2. L'imperméabilisation nouvelle devra prendre en compte les risques de ruissellement de surface et la concentration des eaux rejetées. Elle devra créer des zones tampon, pour limiter les volumes rejetés au réseau. Le choix de revêtement perméable permettra de limiter les volumes rejetés au réseau ;
3. L'aménagement d'ouvrages de pré-traitement pour les eaux de ruissellement imposé dans le PLU ;
4. L'aménagement de noues qui permettront une première dépollution ainsi que la rétention temporaire des pluies exceptionnelles, tout comme les différents bassins d'eau ;
5. Un dispositif de traitement par phytoremédiation qui permettra la requalification des eaux urbaines.

3.8 Déplacements

Description de l'incidence	Degré d'incidence	Effet				Mesures correctives possibles
		D	I	P	T	
Création de moyen de transports doux	Positif	X	-	X	-	Sans objet
Augmentation du trafic vers Saint-Denis sur Loire	Neutre	-	X	X	-	Assurer la desserte via transport en commun pour réduire le nombre de véhicules
Création de place stationnement	Neutre	X	-	X	-	Sans objet

D : Directe ; **I** : Indirecte ; **P** : Permanente ; **T** : Temporaire.

Incidences positives

Véritable opportunité d'introduire des moyens de transports doux, le projet comprendra des voies cyclables pour inviter les habitants à des moyens de transports plus vertueux.

Incidences neutres

Actuellement très fluide, le trafic routier vers Saint-Denis sur Loire ne souffrira a priori pas d'engorgement. La conception voirie et parking seront neutre si le dimensionnement de ces derniers est étudié.

Incidences négatives

Le projet ne produit pas d'incidences négatives sur ce critère.

Mesures opérationnelles prises dans le cadre du projet

Liste des mesures prises :

6. Création de bandes cyclables sur la nouvelle voirie
7. Dimensionnement juste des espaces de parking

3.9 Nuisances sonores et qualité de l'air

Description de l'incidence	Degré d'incidence	Effet				Mesures correctives possibles
		D	I	P	T	
Création de nuisances sonores et dégradation de la qualité de l'air suite à l'ouverture d'une voie de desserte résidentielle pour véhicules légers.	Neutre	X		X		<i>Accès uniquement aux véhicules légers</i> <i>Voie à sens unique</i> <i>Abaisssement minimal de la vitesse autorisée</i> <i>Placette giratoire</i> <i>Revêtement de chaussée ralentissant à hauteur de la place</i>

D : Directe ; I : Indirecte ; P : Permanente ; T : Temporaire.

Incidences positives

Le projet ne produit pas d'incidences positives sur ce critère.

Incidences neutres

Le projet ne produit pas d'incidences négatives sur le secteur déjà anthropisé et soumis à des nuisances sonores dus aux usages agricoles. Le recul des habitations existantes sur les parcelles proches limite les nuisances sonores aux secteurs d'insertions routières d'accès à la nouvelle voie pour véhicules légers.

Ainsi, au vu de la densité du projet et de son usage, il est à prévoir un trafic routier inférieur ou équivalent à l'affluence moyenne de la rue résidentielle Médicis à l'Ouest et de la rue résidentielle du 8 Mai 1945 à l'Est, voire inférieur à celui du Chemin de Pissevin.

Enfin, la voirie créée aura un objectif de **desserte résidentielle** et non de traversée de village. Ainsi, les vitesses autorisées pourront être abaissées au maximum des pratiques en vigueur. De plus, les deux accès à la voirie centrale seront perpendiculaires aux voiries existantes, faisant ralentir voir s'arrêter avant insertion les véhicules entrant sur la parcelle. La présence d'une placette giratoire en milieu de parcelle aura également pour but de ralentir la vitesse des véhicules légers admis sur le site, réduisant au minimum les nuisances sonores.

Incidences négatives

Compte tenu de la faible densité du projet et de son usage non-intensif, celui-ci ne causera pas d'ambiance sonore ni de niveau de qualité de l'air plus dégradé que celui existant dans le quartier résidentiel dit « Macé ».

Mesures opérationnelles prises dans le cadre du projet

Liste des mesures prises :

1. Accès unique aux véhicules légers ;
2. Abaissement de la vitesse des véhicules inférieur à 30km/h ;
3. Création d'une placette giratoire centrale afin de freiner la vitesse des véhicules légers en cœur de parcelle ;

4. Revêtement de chaussée ralentissant à hauteur de la place principale (roulement au pas).



Fig. 8 Schéma de principe de circulation (source : Sinto d'après Béchu Architectes).

3.10 Energie

Description de l'incidence	Degré d'incidence	Effet				Mesures correctives possibles
		D	I	P	T	
Le raccordement aux réseaux de gaz et/ou d'électricité permettant progressivement de valoriser les énergies renouvelables.	Positif	X		X		Sans objet
La hausse des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de- serre, liées à l'urbanisation du secteur seront en limitées	Neutre	X		X		Déjà intégrées : bâtiments biosourcés, architecture bioclimatique et passive, énergie par géothermie, boisements de puits à carbone conservés)
Limitation des consommations et des émissions en phase chantier	Neutre	X			X	Sans objet

D : Directe ; I : Indirecte ; P : Permanente ; T : Temporaire.

Incidences positives

La réalisation du projet impliquera l'étude et dans le cas d'une faisabilité économique, la création de réseaux de géothermie et d'électricité au niveau des voiries et leurs raccordements aux réseaux actuels à proximité. La conservation des espaces boisés permet de préserver le potentiel de stockage carbone de la parcelle.

Incidences neutres

Les consommations énergétiques de l'actuel secteur, relativement faibles, augmenteront légèrement en lien avec les nouveaux habitants. Les constructions neuves auront en revanche des performances énergétiques plus performantes que les bâtiments existants dans le quartier, avec des besoins réduits par une **architecture bioclimatique** (isolation biosourcée, ventilation naturelle par tirage thermique, orientations et tailles de vitrages) et l'emploi de **matériaux biosourcés** permettant une empreinte carbone réduite, comme le bois, la terre crue, l'isolant de type laine de bois ou encore la paille. Et la typologie de construction prévue sur les Terrasses de Saint Denis se prête particulièrement bien à l'exploration de ce type de matériaux.

L'utilisation de **matériaux de construction à faible impact environnemental** est à envisager pour la construction des logements, tout en respectant la limite économique du projet. On peut par exemple citer le bois, le béton de chanvre, la terre crue, la paille, la peinture biosourcée et/ou recyclée. Des structures mixtes peuvent être envisagées, de manière à tirer parti de chacun des matériaux pour les différents aspects (impact carbone, inertie, résistance thermique, facilité de mise en œuvre et d'entretien, coût, etc.)

La **salle** commune de la résidence inter-générationnelle sera un bâtiment iconique dans la mise en œuvre de matériaux biosourcés, et viser **un bâtiment « net zéro carbone »**.

Incidences négatives

L'augmentation des consommations énergétiques du secteur.

Mesures opérationnelles prises dans le cadre du projet

Liste des mesures prises :

1. Réduction des besoins bioclimatiques et des consommations par une architecture passive

2. Réduction des émissions de gaz à effet de serre avec l'emploi de matériaux biosourcés
3. Maintien du potentiel de stockage carbone de la parcelle avec la conservation des boisements et la plantation de nouveaux espaces verts
4. Une étude de faisabilité économique sera réalisée de manière à analyser la solution de chauffage collectif, à l'échelle du lotissement, par géothermique sur nappe. Cette étude mettra en évidence les différents coûts : investissement, exploitation, maintenance. De cette manière, on pourra limiter les risques de surcoûts.

3.11 Gestion des déchets

Description de l'incidence	Degré d'incidence	Effet				Mesures correctives possibles
		D	I	P	T	
La diminution des déchets agricoles à priori non valorisés	Positif	X		X		Sans objet
La hausse de la production de déchets domestiques et de déchets liés aux activités économiques.	Négatif	X		X		Mise en place de bornes d'apports pour le tri et gestion par l'agglomération pour le ramassage des ordures ménagères. Valorisation des déchets d'activité des éventuels commerces
La limitation de la production de déchets liés au chantier	Neutre	X			X	Sans objet

D : Directe ; I : Indirecte ; P : Permanente ; T : Temporaire.

Incidences positives

Actuellement, le site produit des déchets verts à priori non valorisés. L'ouverture au droit à l'urbanisation par la déclaration de projet entrainera une diminution de la production de déchets verts qui seront seulement issus de l'entretien des espaces verts au sein du nouveau quartier.

Incidences neutres

Dénudé de toute construction, le site en phase travaux ne produira que peu de déchets. De plus, leur gestion sera bien anticipée durant la phase de conception du projet. Tout comme les terres excavées qui pourront être réutilisées sur place et n'engendreront que peu de transferts vers les filières adéquates.

Incidences négatives

La production de déchets domestiques est actuellement nulle sur la parcelle. Compte tenu du développement du site en terme d'habitats ; plusieurs tonnes de déchets ménagers et assimilés (DMA) seront produits annuellement. A ces déchets ménagers, s'ajoutent des déchets d'activités économiques liés aux activités présentes sur le site dont la majorité seront pris en charge par des opérateurs privés ou par le service public. La quantité de déchets produits par chaque entreprise est fonction de ses activités et la part d'augmentation de ses déchets est donc difficilement prévisible.

Mesures opérationnelles prises dans le cadre du projet

Liste des mesures prises :

1. Estimation au cours du projet de la quantité de déchets produits pour chaque type d'usage des bâtiments et chaque typologie de déchet ;
2. Valorisation des déchets organiques et déchets verts sur la parcelle, plutôt qu'à leur stockage et leur évacuation ;
3. Dimensionnement au cours du projet des équipements nécessaires à la réduction du volume et au stockage des déchets nécessitant l'enlèvement (ordures ménagères, papier/cartons, plastique, verre) ;
4. Réflexion sur le meilleur emplacement d'implantation des bornes d'apports volontaires.

3.12 Effets sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document

L'état initial de l'environnement permet de dégager des zones susceptibles d'être touchées à la marge par la mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis-sur-Loire. L'état initial l'environnement de ces zones et les incidences potentielles du projet sont décrits ci-après.

Dans le cadre de l'Evaluation Environnementale pour mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis-sur-Loire, seule certaines parcelles de la zone correspondant au quartier d'habitation lotissement accolé au secteur, sont susceptibles d'être touchées.



Fig. 9 Zones susceptibles d'être impactées par la déclaration du projet Les Terrasses valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis-sur-Loire (source : Sinto, d'après PLU).

3.12.1.1 Etat initial

Le secteur d'habitation du lotissement voisin est un quartier composé de lotissements individuels construits entre les années 1980 et 2000, issu du mécanisme de consommations de logements liées à l'augmentation démographique enregistrées durant ces dernières années sur la commune.

Coincées entre la D 2152 au Nord et la Loire au Sud, les habitations forment une continuité de type « village rue » le long du chemin de Pissevin passant au Nord du site, entre deux petites entités urbaines constituant le quartier Macé à l'Ouest et le village de Saint-Denis, côté Château.

Le secteur se caractérise ainsi par des rues de desserte résidentielle, des extensions pavillonnaires au maillage relativement lâche et des espaces de jardins et cultures agricoles en fond de parcelles donnant sur les espaces boisés classés de la parcelle du projet. La partie centrale de la parcelle du projet en prairie de pâture est ainsi masquée par un bois classé offrant un masque visuel conséquent.

Prenant place sur un secteur dénué d'habitation, le projet prévoit l'imperméabilisation et l'implantation de nouveaux bâtiments en complétant la continuité urbaine entre le cœur de Saint-Denis-sur-Loire en Macé avec une implantation bâtie en cœur de parcelle, disposée en parallèle de la rue Bernard Lorjou en partie Nord-Est et en parallèle du chemin de Pissevin au Sud-Ouest de la parcelle.

3.12.1.2 Incidences

Le projet prévoit donc l'évolution du maillage routier, des réseaux, l'accueil de nouvelles constructions et de nouvelles plantations qui viendront à la fois s'implanter dans le grand paysage actuel en préservant les espaces boisés et modifier le paysage actuellement semi agricole en un paysage nettement plus urbain.

Par ailleurs, des nuisances sonores et de qualité de l'air pourraient survenir aux extrémités du secteur liées à la phase travaux et à l'arrivée de nouvelles populations avec la création des voies d'accès vers le cœur de parcelle Les Terrasses (en jaune, figure ci-dessus).

ANALYSE DES INCIDENCES	
Incidences positives	Incidences négatives évitées, limitées et mesures
La non-modification des éléments du grand paysage avec la conservation des zones boisées agissant comme des masques visuels sur la majeure partie du projet. Un travail paysager mettant en valeur les anciens terrains semi agricoles et l'histoire de l'ancienne station thermale à proximité du site. Une dynamique et animation locale amplifiée par le projet. Une mise en valeur des franges urbaines du secteur pavillonnaire et le secteur du nouveau projet	Une perception paysagère du quartier vers le site plus urbaine en moitié Nord-Est réduite grâce à un traitement paysager adapté au contexte patrimonial et culturel de Saint-Denis-sur-Loire. Les répercussions sur le secteur du trafic supplémentaire à prévoir sur la voie de desserte résidentielle entraînant de nouvelles nuisances sonores et des pollutions de l'air à proximité du secteur. Ces effets sont cependant à pondérer selon la présence actuelle d'un lotissement, la faible densité des nouvelles habitations et des mesures de réduction des incidences en de modes doux de circulations.

4 Incidence sur le réseau Natura 2000

Formulaire d'évaluation simplifiée des incidences au titre de Natura 2000 en application de l'article R.414-23 du code de l'environnement d'après le Modèle 2010-11 de la Préfecture de la Région CENTRE, Préfet du Loir-et-Cher.

4.1 Coordonnées du porteur de projet

STATUT JURIDIQUE : **Particulier**

(particulier, collectivité, société, autre...)

NOM et PRENOM du demandeur ou RAISON SOCIALE pour les personnes morales : **GILLES AYGUEPARSSE**

ADRESSE : **1 RUE DE LA LOIRE**

TELEPHONE : **02 54 78 31 02**

TELECOPIE :

EMAIL : **GIL.AYGUES@GMAIL.COM**

NOM, PRENOM et QUALITE du responsable du projet pour les personnes morales : **EDOUARD AYGUEPARSSE (EAYGUES@GMAIL.COM)**

4.2 Description du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Intitulé et nature du projet, de la manifestation ou de l'intervention :

Projet de construction d'une résidence intergénérationnelle nommée « Les Terrasses » comprenant la création d'une voie d'accès.

Préciser le type d'activité envisagé : manifestation sportive (terrestre, nautique, aérienne, motorisée ou non, etc.), création d'équipements ou d'infrastructures (chemins, dessertes, parkings, voies d'accès, aménagements pour l'accueil du public, etc.), constructions, canalisations, travaux en cours d'eau ou en berges, création de plan d'eau, prélèvements, rejets, drainages, curages, abattages d'arbres, plantations, etc.

Localisation :

COMMUNE(S) CONCERNEE(S) : **Saint-Denis-sur-Loire**

LIEU(X)-DIT(S) : **Macé**

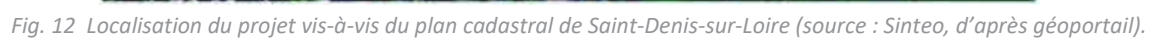
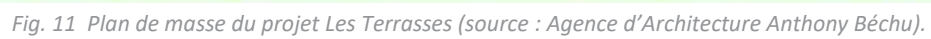
A L'INTERIEUR DU (DES) SITE(S) NATURA 2000 SUIVANT(S) : **Le projet n'est pas situé à l'intérieur d'un site Natura 2000.**

A PROXIMITE DU (DES) SITE(S) NATURA 2000 SUIVANT(S) : **FR2400565 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers », site Natura 2000 Directive Habitat.**



Fig. 10 Carte 1 : 5 000ème : Localisation du projet Les Terrasses vis-à-vis de la zone Natura 2000, Directive Habitat intitulée « FR2400565 - Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » (source : Sinteo d'après géoportail).

Le site Les Terrasses est situé à une distance de 300 mètres au plus proche de la zone Natura 2000 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » depuis les limites de la parcelle cadastrale et à 350 mètres depuis les limites de la zone de construction (voir plan masse ci-après).



Joindre obligatoirement une carte de localisation précise du projet, de la manifestation ou de l'intervention sur fond de carte IGN au 1/25000 ou au 1/50000 (une impression à partir du Géoportail www.geoportail.fr peut servir de support) et un plan descriptif du projet (plan cadastral, plan de masse, etc.).

Étendue du projet, de la manifestation ou de l'intervention :

SURFACE APPROXIMATIVE DE L'EMPRISE GLOBALE DU PROJET :

Parcelle : **3,2 hectares**

Emprise bâtie : **4 429m² mètres carrés.**

Surfaces imperméabilisées :

(préciser l'unité de mesure : m², ha, etc.)

SURFACES CONCERNEES PAR TYPE DE TRAVAUX OU D'AMENAGEMENT :

Surfaces construites (SDP) : **4 118 mètres carrés.**

Surfaces imperméabilisées (Bâti + voiries) : **8 002 mètres carrés ;**

Surfaces imperméabilisées (voirie + aménagements) : **3 573 mètres carrés.**

Surfaces imperméabilisées par les voies de desserte vers le centre de village : **1 734 mètres carrés.**

Surfaces défrichées : **3 100 mètres carrés soit 0,31 hectares.**

(préciser si nécessaire pour chaque aménagement unitaire. Exemples : surfaces imperméabilisées, construites, défrichées, etc.)

LINEAIRES CONCERNES PAR TYPE DE TRAVAUX OU D'AMENAGEMENT :

Linéaire de voiries : **321 mètres linéaires en Double sens et 271 mètres linéaires à sens unique.**

Linéaire de canalisations : **1 000 mètres linéaires de canalisations (électricité, eaux usées, eaux de ruissellement).**

(préciser si nécessaire pour chaque aménagement unitaire. Exemples : linéaires d'infrastructures, de canalisations, de travail en cours d'eau ou fossés, etc.)

Durée et période des travaux : **24 mois de travaux diurnes.**

Préciser la durée (en nombre de jours, de mois) et/ou la période (saison, entre JJ/MM/AA et JJ/MM/AA) approximative ou exacte des travaux, de la manifestation ou de l'intervention si elles sont connues.

4.3 Description des incidences du projet, de la manifestation ou de l'intervention sur un (des) site(s) Natura 2000

Milieus présents sur l'emprise du projet : HORS ZONE NATURA 2000.

Cocher les cases concernées et joindre dans la mesure du possible une ou des photo(s) du site avec le report des prises de vue sur la carte de localisation.

☐ zone urbanisée ou construite

☐ routes et accotements

☐ autre milieu artificialisé (préciser si possible : carrière, terrain de sport, camping, etc.)

☐ jardin, verger, zone maraîchère, vigne

☐ grande culture

☒ friche (débroussaillages réguliers pour accès véhiculé à la prairie) : milieu détruit par le projet.

☐ jachère

☒ prairie sèche à mésophile de pâture fauchée régulièrement (>4 fauches annuelles, usage de loisir et pâturage à chevaux). Milieu détruit par le projet

☐ autre milieu ouvert (préciser si possible : lande, fourré, etc.)

☒ forêt de feuillus (non taillée : il s'agit des deux bois classés EBC et/ou zone N au PLU). Non-détruit par le projet.

☐ forêt de résineux

☐ forêt mixte

☐ plantation de peupliers

☐ bosquet

☐ haie arbustive de type bocagère (taillée annuellement)

☐ vieux arbres (préciser si possible : alignements, isolés, têtards, etc.)

☐ cours d'eau (préciser si possible la périphérie : bancs de sables, fourrés, forêt, etc.)

☐ plan d'eau (préciser s'il est compris dans une chaîne d'étangs)

☐ mare (préciser si possible si elle est végétalisée ou non)

☐ fossé

☐ autre zone humide (préciser si possible : roselière, tourbière, etc.)

☐ autre milieu (préciser si possible : grotte, falaise, etc.)

Pour chaque milieu, on fera mention, dans la mesure du possible, des activités qu'ils supportent et de leur fréquence (exemple : mare servant toute l'année à l'abreuvement des troupeaux ; prairie fauchée tous les ans ; terrain de sport régulièrement utilisé ; etc.).

Types d'incidences potentielles générées par le projet, la manifestation ou l'intervention :

Cocher les cases potentiellement concernées et si possible les milieux/espèces susceptibles d'être touchés pour chaque type d'impact. Préciser également si l'impact est avéré ou éventuel.

■ destruction du milieu par travail ou décapage du sol, installations ou constructions, changement d'occupation du sol, comblement de zones humides, abattage d'arbres ou de haies...

Préciser :

Changement d'occupation du sol : parcelle constructible avec un usage de prairie de pâture à fauches régulières (>4 fauches annuelles) pour un usage résidentiel.

Construction d'habitats résidentiels individuels et collectifs et création d'une voie de desserte avec décapage du sol, installations de chantier, débroussaillage de ronciers HORS ZONE NATURA 2000.

☐ détérioration du milieu par piétinement, circulations de véhicules motorisés ou non, drainage et assèchement...

Préciser :

☐ détérioration du milieu par pollution directe ou indirecte (traitements, rejets...)

Préciser :

☐ détérioration du milieu par abandon des pratiques de gestion courante, déprise, défrichement...

Préciser :

☐ perturbation d'espèces par la fréquentation humaine, les émissions de bruits, de poussières, l'éclairage (notamment de nuit), la rupture de corridors écologiques...

Préciser :

Tableau espèces faune, flore :

Le tableau ci-dessous recense les habitats naturels et les espèces animales à l'origine de la désignation de la zone Natura 2000 FR2400565 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers ». Le DOCOB du site Natura 2000 a été consulté et a permis de recueillir des données relatives aux espèces ayant justifié la désignation du site.

GROUPE	Nom de l'habitat ou de l'espèce	Cocher si présent : X OU Potentiel : (x)	Autres informations (statut de l'espèce, écologie générale de l'espèce, habitats d'espèce, type d'utilisation de la zone d'étude par l'espèce, données connues sur le site Natura 2000...)
HABITATS	N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	-	Absent sur l'aire d'étude.
	N16 : Forêts caducifoliées	X	CB 41 Forêts caducifoliées. Espaces Boisés Classés (EBC) et/ou Zone Naturelle (N) au PLU de Saint-Denis-sur-Loire. Non-constructibles et non impactées directement par le projet (bande retrait de 10m).
	N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	-	Absents sur l'aire d'étude.
	N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	-	
	N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	-	
	N11 : Pelouses alpine et sub-alpine	-	
	N22 : Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	-	
	N20 : Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	-	
	N09 : Pelouses sèches, Steppes	-	
	N07 : Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	-	
FAUNE Avifaune	A338 <u>Lanius collurio</u>	-	Non-observés sur l'aire d'étude. Habitats présents sur l'aire du projet défavorables à leur établissement.
	A604 <u>Larus michahellis</u>	-	
	A017 <u>Phalacrocorax carbo</u>	-	
	A026 <u>Egretta garzetta</u>	-	
	A027 <u>Egretta alba</u>	-	
	A030 <u>Ciconia nigra</u>	-	
	A031 <u>Ciconia ciconia</u>	-	
	A068 <u>Mergus albellus</u>	-	
	A082 <u>Circus cyaneus</u>	-	
	A094 <u>Pandion haliaetus</u>	-	
	A132 <u>Recurvirostra avosetta</u>	-	
	A133 <u>Burhinus oedipnemos</u>	-	
	A136 <u>Charadrius dubius</u>	-	

	A140	<i>Pluvialis apricaria</i>	-	
	A142	<i>Vanellus vanellus</i>	-	
	A151	<i>Philomachus pugnax</i>	-	
	A162	<i>Tringa totanus</i>	-	
	A164	<i>Tringa nebularia</i>	-	
	A165	<i>Tringa ochropus</i>	-	
	A166	<i>Tringa glareola</i>	-	
	A168	<i>Actitis hypoleucos</i>	-	
	A176	<i>Larus melanocephalus</i>	-	
	A179	<i>Larus ridibundus</i>	-	
	A193	<i>Sterna hirundo</i>	-	
	A195	<i>Sterna albifrons</i>	-	
	A196	<i>Chlidonias hybridus</i>	-	
	A197	<i>Chlidonias niger</i>	-	
	A229	<i>Alcedo atthis</i>	-	
	A236	<i>Dryocopus martius</i>	(x)	Non-observé mais présence possible en boisements (G). Cette typologie d'habitat est présente sur le site du projet : CB 41 Forêts caducifoliées. Ces zones étant classées Espaces Boisés Classés (EBC) et/ou Zone Naturelle (N) au PLU de Saint-Denis-sur-Loire, elles sont non-constructibles et non impactées directement par le projet Les Terrasses. Une zone tampon de 10m de largeur est prévue en phase chantier pour ne pas impacter avec les engins et les stockages de matériels les limites en lisières de ces espaces. Un effet de lisière sera créé par une stratification végétale au projet paysager. L'écologie de l'espèce ne sera pas impacté.
		<i>Riparia riparia</i>	-	Non-observée sur l'aire d'étude. Habitats présents sur l'aire du projet défavorables à son établissement.

Couverture des habitats de la zone NATURA 2000 FR2400565 - VALLÉE DE LA LOIRE DE MOSNES À TAVER :

Classes d'habitats	Couverture
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	65%
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	10%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	10%
Forêts caducifoliées	5%
Pelouses sèches, Steppes	4%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	2%
Dunes, Plages de sables, Machair	2%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	2%

Le seul habitat présent sur l'emprise parcellaire du projet qui est commun avec les habitats à l'origine de la désignation de la zone Natura 2000 FR2400565 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » est l'habitat de « Forêt caducifoliées ».

Cet habitat couvre seulement 5% de la zone Natura 2000 et n'est pas représentatif du fonctionnement de l'écosystème alluvial ainsi que du cortège majeur des espèces déterminantes pour la désignation du site en zone de protection Natura 2000 qui vise à protéger prioritairement les espèces aquatiques et rivulaires.

Le site n'interagit pas avec ces espèces et habitats déterminants. De plus, son éloignement au site Natura 2000 (figure 12) ainsi que la présence successive de forêt artificielle de type plantation de peupliers, d'une zones de prairies humides, de cultures et d'une route sur berge rompt avec toute continuité possible de l'habitat commun de « forêt caducifoliées » entre le site du projet Les Terrasses et le périmètre de la zone Natura 2000 (figure 13).



Fig. 13 Carte d'occupation des sols de la parcelle du projet Les Terrasses : identification des habitats selon la nomenclature Corine Biotopes (source : Sinteo).



Fig. 14 Carte de repérage des habitats susceptibles d'accueillir une espèce déterminante vis-à-vis du périmètre de la zone Natura 2000 (source : Sinteo, d'après géoportail).



Fig. 15 Schéma de repérage des habitats et obstacles entre le site du projet Les Terrasses et le périmètre de la zone Natura 2000 (source : Sinteo, d'après géoportail)

4.4 Conclusion

Il est de la responsabilité du porteur de projet de conclure ici sur l'absence ou non d'incidences de son projet. En cas d'incertitude, il est conseillé de prévoir une évaluation complète.

Le projet est-il susceptible d'avoir une incidence notable sur un (ou des) site(s) Natura 2000 (le cas échéant, par effet cumulé avec d'autres projets portés par le demandeur) ?

■ **NON : ce formulaire accompagné du dossier de demande est à remettre au service en charge de l'instruction.**

□ OUI : un dossier complet doit être établi et transmis au service en charge de l'instruction du dossier.

Commentaires éventuels :

Les habitats naturels et les espèces associées caractéristiques de la détermination de la présente zone Natura 2000 sont ceux de l'écosystème alluvial de la Loire qui diffèrent des habitats présents sur la parcelle du projet, hormis la présence des boisements apparentés aux Forêts caducifoliées (CB 41) susceptibles d'accueillir le Pic Noir (*Dryocopus martius*).

Hors, cet habitat, bien que présent sur les parcelles cadastrales en deux zones boisées classées zone N et EBC, sont hors zone constructible et donc en dehors du périmètre du projet de construction Les Terrasses.

Il n'y a donc aucune incidence notable directe ou indirecte sur le périmètre de la zone Natura 2000 et une incidence indirecte temporaire susceptible d'être causée par les travaux de construction sur l'espèce Pic Noir (*Dryocopus martius*), elle-même susceptible de nicher dans les boisements conservés du projet (présence probable).

Outre les mesures d'évitement des impacts sur ces habitats de par leur conservation et la création d'une bande tampon de 10 mètres en lisière hors emprise chantier, il est également engagé par le Maître d'ouvrage et l'équipe de maîtrise d'œuvre une mesure de réduction des effets consistant en une démarche environnementale de chantier à faibles nuisances.

Après la mise en place de ces mesures, les incidences indirectes temporaires auront un impact résiduel nul à négligeable pour le bon maintien de l'espèce déterminante.

Fait à : Le :

Signature :

5 Mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation (ERC) des impacts

Thème	Enjeux du projet	Effets du projet	Mesure	Impact résiduel
Milieu Physique	Moyen	Neutres	Compensation	Faible
Volet socio-économique	Fort / Moyen	Positifs	Evitement	Nul
Agriculture et consommation d'espace	Faible	Neutres	Evitement	Négligeable
Paysage et patrimoine bâti	Moyen	Positifs / Neutres	Evitement	Nul
Milieu écologique et trame verte et bleue	Fort	Neutres	Evitement / Réduction	Faible
Gestion de l'eau	Fort	Neutres	Evitement / Réduction / Compensation	Modéré
Risques et pollution des sols	Fort / Moyen	Neutres / Négatifs	Evitement / Réduction / Compensation	Faible / Modéré
Déplacements	Faible	Positifs / Neutres	Evitement	Nul
Nuisances sonores et qualité de l'air	Faible	Neutres	Réduction	Faible
Energie	Moyen	Neutres	Evitement	Faible
Gestion des déchets	Moyen	Neutres	Réduction	Modéré

6 Justification du choix retenu

Le choix retenu au regard des besoins pour la réalisation du présent projet de construction et d'aménagement s'est porté sur ce site étant donné l'impossibilité d'implanter le dit projet sur un autre emplacement.

Le site retenu doit pouvoir accueillir un programme d'envergure avec plus de 4 000 m² de surface de plancher réparties de la manière suivante :

Le programme comporte 76 logements répartis comme suit :

- 62 résidences seniors dont :
 - 30 logements T1 ;
 - 21 logements T2 ;
 - 11 logements T3.
- 14 résidences en maisons individuelles ;
- Une salle commune de 100 m²
- Un commerce de proximité de 64 m².

L'assiette du site pour supporter ce programme doit nécessairement être conséquente. En effet, le gabarit dominant des nouvelles constructions à Saint-Denis-Sur-Loire est de type parcellaire peu dense :

- La hauteur des constructions est relativement faible puisqu'elle est majoritairement de RC+combles.

Une densité plus importante pourrait être envisagée, uniquement proche du centre bourg historique, compte-tenu de la morphologie urbaine existante. Dans les autres secteurs, plusieurs contraintes paysagères physiques ou réglementaires ne permettent pas d'envisager une hauteur plus élevée :

- La proximité du bois classé
- Le périmètre de protection de 500 mètres autour du château monument historique
- La proximité de la Loire classée zone Natura 2000

- L'emprise au sol des constructions dans les quartiers résidentiels n'excède pas 40 % de la surface de l'unité foncière sur laquelle la construction est implantée.



Compte tenu de ces éléments, le programme ne peut se développer en volume. Une assiette de 12 400 m² minimum est donc nécessaire pour réaliser le projet incluant espaces de voirie et de stationnement.

Le site retenu doit :

- **Permettre d'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, des activités économiques bien intégrées dans l'environnement urbain et paysager de Saint-Denis-Sur-Loire.

Hormis le centre-bourg, peu de site présente une mixité fonctionnelle voulue et souhaitée par les habitants. Le choix s'est porté sur ce site qui présentait le plus d'avantages en termes de localisation (présence d'habitations et d'activités centre-bourg à proximité), d'intégration avec l'environnement bâti (peu d'habitations en limite séparative)



- **Etre aisément accessible et bien desservi**

o pour les Denisien, afin d'accéder aux unités d'hébergement, à l'équipement ou aux services avec l'accueil d'une clientèle (espaces public et petit centre de services ou commerces) et pour les visiteurs des personnes hébergés par des accès directs.

o pour les résidents, le site retenu permet une proximité et interaction entre les unités d'hébergement par l'intermédiaire de liaisons douces entre la résidence sénior intergénérationnelle, la placette commerciale et de services, les lotissements existants et le centre-bourg de Saint-Denis-Sur-Loire



7 Indicateur de suivi

Thème	Indicateur
Milieu Physique	PPRI Loir et cher Scot /PLU
Volet socio-économique	Information de l'exploitant (engagement/cahier des charges)
Agriculture et consommation d'espace	Bilan de surfaces
Paysage et patrimoine bâti	Plan masse Programmation des espaces publics Cahier des charges Notice paysagère Plan de gestion des espaces verts Compte-rendu de suivi de chantier Charte de chantier à faible impact environnemental
Milieu écologique et trame verte et bleue	Relevés floristique et faunistique après finalisation des travaux par un écologue ▪ Notices paysagères ▪ Plan de gestion des espaces verts
Gestion de l'eau	équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides Scot /PLU/DOG
Risques et pollution des sols	Plan d'assainissement Plan de ruissellement et de rejet EP
Déplacements	Plan masse Programmation des espaces publics
Nuisances sonores et qualité de l'air	<u>Nuisances sonores</u> ▪ Classement des infrastructures ▪ Niveaux d'émergences des équipements <u>Qualité de l'air</u> ▪ Indice qualité de l'air extérieur ATMO ou Citeair ▪ Débits d'air hygiénique ▪ Labels de qualité d'air des matériaux de revêtements intérieurs
Energie	▪ Besoin Bioclimatique (Bbio) ▪ Consommation en énergie primaire (Cep) ▪ % Couverture des besoins (chauffage, ECS voire chauffage, suivant les typologies de bâtiment) par des ENR
Gestion des déchets	▪ Nombre de points d'apports volontaires. ▪ Volume des conteneurs disponibles aux points d'apports volontaires <u>Déchets de chantier</u> ▪ Typologie (DIB, Bois, Déchets dangereux, etc.) ▪ Quantité de déchets (pour chaque typologie) ▪ Type de Valorisation (Matière ou énergétique) et %, pour chaque typologie.

8 Articulation avec les documents cadres

Documents cadres	Objectifs/Prescriptions	Prise en compte dans le projet
Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)	Le SRCAE est destiné à définir les grandes orientations et objectifs régionaux, en matière de : • Maîtrise de la consommation énergétique ; • Réduction des émissions de gaz à effets de serre ; • Réduction de la pollution de l'air ; • Valorisation du potentiel d'énergies renouvelables de la région ; • Adaptation aux changements climatiques.	En vue d'atteindre les objectifs pour 2020 et 2050, dont 4 orientations thématiques (maîtrise de la demande énergétique, réduction des émissions de GES, développement des énergies renouvelables, amélioration de la qualité de l'air et 3 orientations transversales. Un effort particulièrement important en matière d'efficacité énergétique est prévu dans le secteur du bâtiment.
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Du bassin Loire-Bretagne 2016-2021	Les orientations et dispositions sont organisées autour de grands défis comme : • la diminution des pollutions ponctuelles ; • la diminution des pollutions diffuses ; • la protection de la mer et du littoral ; • la restauration des milieux aquatiques ; • la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ; • la prévention du risque d'inondation.	Le site doit être raccordé au réseau d'assainissement existant ce qui permettra une prise en charge adéquate afin d'éviter tout risque de pollution des milieux naturels et agricoles environnants. La préservation et la mise en valeur des zones humides doit participer à la restauration des milieux aquatiques. L'ensemble des eaux de pluie doit être intercepté par différents dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration (tranchée infiltrante, noue de collecte, canalisations, bassins enterrés sous voirie, bassins aériens paysagers) qui permettront de réduire les risques d'inondation.
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	L'objectif principal est la recherche d'un équilibre durable entre satisfaction des usages et préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Ils fixent à ce titre les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative des ressources en eau et des milieux aquatiques.	Les enjeux auxquels le projet les Terrasses devra répondre sont : • Gestion quantitative des ressources (rareté) • Sécurisation de l'alimentation en eau potable • Préservation des Zones humides • Qualité des milieux aquatiques –Morphologie / continuité • Qualité physico-chimique des ressources en eau – Substances émergentes / phosphore / Pesticides / Nitrates

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région	3 grands objectifs : • Identifier les composantes de la trame verte et bleue ; • Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques et définir des priorités régionales à travers un plan d'actions stratégique • Proposer des outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques	Le projet est en adéquation avec le SRCE. D'après la carte du SRCE, le secteur de projet est situé près d'une continuité humide et prairiale humide. Les boisements du site ne sont pas identifiés formellement comme une composante des trames écologiques régionales. Leur conservation permet en revanche de garantir des corridors forestiers relais en amont du lit majeur de la Loire. Elle identifie également à l'est du secteur, des corridors fonctionnels de prairies, de friches et de dépendances vertes. Le projet est donc situé dans un secteur à enjeux. Par ailleurs, le projet est situé à proximité de plusieurs éléments remarquables (ru de la Longuiolle, la forêt de Notre-Dame et la forêt d'Armainvilliers, le Morbras). La préservation, la reconstitution en végétalisant au maximum les espaces extérieurs (haies mixtes d'essences locales, arbres, espaces enherbés) et la compensation des espaces naturels, des haies et des boisements supprimés diversifieront et renforceront les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue. Le projet est compatible avec le SRCE.
Schéma de Cohérence Territoriale du Blaisois	Objectifs du SCOT du Blaisois suite à l'évaluation des incidences prévisibles des orientations du schéma sur l'environnement : • Maintenir les continuums écologiques • Limiter les friches agricoles • Faire du tourisme un axe fort de développement • Ouvrir les forêts sans les altérer • Réduire l'exposition des populations aux risques • Développer l'habitat plutôt au nord dans le respect de l'identité urbaine des bourgs • Continuer à développer l'activité	Les objectifs concernant le projet sont intégrés comme suit : • Maintien du continuum écologique boisé de la parcelle ; • Limitation des friches agricoles ; • Préservation des boisements de la parcelle sans aucune altération du chantier ; • Réduction de l'exposition des utilisateurs aux risques et nuisances ; • Développement de l'habitat dans le respect de l'identité urbaine de Saint-Denis-sur-Loire ; • Favorisation du renouvellement de la ville ; • Renforcement de l'attractivité et la qualité de vie du centre-ville.

	industrielle au nord à proximité des infrastructures routières et ferroviaires • Favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même • Renforcer l'attractivité et la qualité de vie du centre-ville et de sa proche périphérie • Améliorer la compétitivité des transports collectifs urbains • Répartir de façon plus équilibrée sur le territoire les logements sociaux	
SRADDET Centre Val de Loire	A synthétiser	

9 Résumé non technique

Thématiques	Atouts / Opportunités	Contraintes / Menaces	Enjeux pour le projet
Milieu Physique	Un site bénéficiant d'un Climat tempéré océanique doux. Les terrains sont relativement plats, avec une inflexion légère de direction Sud (3,5 % de pente dans l'axe le plus défavorable) et ne requiert pas d'étude de sol (selon les dispositions générales préalables à la lecture du règlement des zones du PLU modifié de 2011). Les terrains sableux et argileux dominant. Le site ne se trouve à proximité d'aucune zone humide protégée par la convention de Ramsar. Le projet n'engendre pas d'effluents industriel dangereux pour l'homme ou l'environnement.	Les aléas tempête, feu de forêt et foudres sont à considérer dans la région. Présence d'un cours d'eau (ruisseau) à 60 mètres de la parcelle cadastrale.	Enjeu : Moyen Limiter les impacts liés au changement climatique sur le secteur dans le cadre du projet d'aménagement et également les apports naturels climatiques (vent, soleil, etc.).
Volet socio-économique	Un secteur économique dynamique, majoritairement agricole Une réelle opportunité de favoriser les filières locales/régionales de construction et de renforcer leur activité La création de postes liés à l'encadrement des personnes âgées et l'insertion de ces actifs sur la commune	La ZAC directement à l'extérieur de la commune, du côté de Blois est déjà identifiée pour ses enseignes L'activité de restauration et d'hôtellerie déjà compétitive sur le secteur	Enjeu : Moyen
Agriculture et consommation d'espace	Parcelles situées sur une poche agricole non intensive faisant zone tampon entre les habitations et la zone boisée. Les surfaces arables cultivées sont très faibles (en lieu de la place et des commerces de proximité) La majeure partie de la surface constructible est occupée par une prairie de	L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités va inévitablement nécessiter l'urbanisation d'espaces aujourd'hui non bâtis et donc modifier le paysage actuel L'utilisation d'intrants et le retournement des terres arables selon des pratiques	Enjeu : Faible Maîtriser les impacts du projet sur la dynamique économique régionale ; Optimiser l'occupation de l'espace dans une logique d'économie du foncier de pleine terre ;

	pâturage gérée à raz pour un usage d'élevage privatif et n'est pas gérée par une exploitation agricole. Faible consommation d'espace de la par la taille de la parcelle. Construction sur terrains artificialisés par des activités génératrices de perturbations anthropiques. Terrain d'assiette d'une superficie inférieure à 5 hectares (3,3ha). Conservation d'un minimum de 1/3 de pleine terre.	d'agriculture industrialisée qui dégrade la qualité écologique des sols La gestion intensive de la prairie de pâturage subissant le passage d'engins, la fauche et le défrichage régulier (>4 passages par an) limitant le développement messicole. Un secteur au potentiel peu exploité pour l'activité agricole locale. Perte de surface de pleine terre. Changement total d'usages des parcelles.	S'orienter vers un mode de développement urbain en cohérence avec le contexte rural.
Paysage et patrimoine bâti	Paysage vert, agricole, avec un grand intérêt patrimonial marqué par la présence du château classé monument historique et des bâtiments de l'ancienne station thermale. Une réelle opportunité d'intégrer le milieu urbain dans le respect du milieu agricole et du château	Des contraintes PLU stricte sur la géométrie des toitures et la hauteur des résidences La phase de chantier représentera une dégradation temporaire du paysage et de l'expérience monument historique habituels	Enjeu : Moyen
Milieu écologique et trame verte et bleue	Un site situé près des réseaux écologiques régionaux et locaux inscrits au SRCE et au PADD. Un site avec des habitats naturels boisés classés zone Naturelle et Espace Boisé Classé au PLU. Le développement de la biodiversité pour augmenter la valeur écologique du site.	Un site hors périmètre réglementé et hors inventaire qui marque un intérêt faunistique et floristique limité. La présence de nombreux obstacles empêchant la continuité écologique avec les réseaux écologiques. La faible compatibilité des habitats du site avec ceux des réseaux écologiques. La présence d'usages et de mode de gestion anthropisés sur l'emprise constructible du site altérant toute dynamique de développement naturel. Une perturbation des habitats naturels du site durant la période de travaux.	Enjeu Fort : Préserver les habitats naturels du site : les bois classés N et EBC sur les parcelles cadastrales du projet. Enjeu Moyen : Inscrire le site dans le réseau écologique local en diversifiant et en densifiant les espaces verts urbains favorables à la biodiversité locale. Atténuer les effets éventuels du chantier sur les aires protégées en période de reproduction et d'hivernation.

Gestion de l'eau	Un secteur à proximité des réseaux d'eaux potable, d'assainissement et des eaux pluviales Des démarches peuvent être engagées pour contrôler les quantités consommées. Les risques liés aux ruissellements restent faibles. La parcelle n'est pas liée aux risques de remontées de nappes phréatiques La parcelle n'est pas liée aux risques d'inondations La parcelle n'est pas liée aux risques de mouvements de terrain	Les tempêtes Les feux de forêts La desserte par le réseau d'eau potable peut en cas d'insuffisance du réseau existant conduire au refus du permis de construire Une amplification possible des pollutions des eaux superficielles et souterraines Une perturbation possible de ressources naturelles du site durant la période de travaux.	Enjeux : Fort Assurer le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement Assurer la qualité des eaux pour l'alimentation en eau potable des habitants et usagers du secteur tout en promouvant la réduction des consommations pour assurer la gestion durable de la ressource Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales en limitant tout risque de ruissellement et de pollutions des eaux Assurer une gestion durable des ressources en sol en phase travaux
Risques et pollution des sols	Le terrain est à proximité de la Loire mais hors de la zone des plus hautes eaux connues Les risques liés aux ruissellements restent faibles. La parcelle n'est pas liée aux risques de remontées de nappes phréatiques La parcelle n'est pas liée aux risques d'inondations La parcelle n'est pas liée aux risques de mouvements de terrain La parcelle n'est pas liée aux risques industriels Mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins de rétention)	Risque de transport de matière dangereuse par la route D2152 Risque d'aléa lié au retrait et gonflements des argiles faible sur la parcelle Risque de ruissèlement des matières dangereuses lors du chantier ou de l'exploitation des résidences Sans prise en compte particulière, augmentation du risque de retrait gonflement des sols argileux et du ruissellement en lien avec l'imperméabilisation des sols et le changement climatique Création de pollution lumineuse jusqu'à aujourd'hui absente	Enjeu : Fort / Moyen Prendre en compte les risques liés au retrait-gonflement dans l'aménagement et de ruissellement liés à l'imperméabilisation des sols Protéger la population des risques de transports de matières dangereuses Prévenir tout risque de pollution en phase chantier et en phase exploitation
Déplacements	Un trafic routier remarquablement fluide sur toutes les routes, y compris sur l'artère principale, à tout instant de la semaine	L'absence de place de stationnement impliquera le dimensionnement fin d'un parking pour éviter la bétonisation inutile d'un surdimensionnement et l'incivisme des	Enjeu : Faible

	Le projet de voirie est l'occasion idéale d'intégrer des transports doux comme le vélo	automobilistes en cas de sous dimensionnement	
Nuisances sonores et qualité de l'air	Peu de nuisances sonores. Bonne qualité d'air extérieure. Parcelles adjacentes arborées, cela fait office de masque anti-bruit et anti-pollution. Aménagement permettant de d'atténuer les nuisances sonores et la propagation des gaz et particules entre le site et les parcelles adjacentes	Les faiblesses potentielles du site proviendraient essentiellement de son incapacité à atténuer les nuisances sonores subies lors de la pratique des activités agricoles sur les parcelles adjacentes. Risque d'augmentation de l'exposition au bruit, aux ondes et aux pollutions des parcelles adjacentes à cause de différents facteurs liés au projet : ○ Changement d'usage de la parcelle ○ Hausse de la fréquentation du quartier (habitation, visiteurs, tourisme, etc.)	Enjeu Faible : Ne pas créer de nuisances plus fortes que l'ambiance sonore et le niveau de qualité de l'air existant dans le secteur résidentiel.
Energie	Le site semble bénéficier d'un bon potentiel bioclimatique. Mise en place d'équipements techniques adaptés au projet global et si possible alimentés par des ENR. Optimisation du confort des bâtiments et des espaces extérieurs. Fort potentiel géothermique qui sera exploité.	Contraintes de conservation d'aspect et gabarit du village. Faible gisement éolien. Panneaux solaires photovoltaïques et thermiques à éviter ou à camoufler.	Enjeu Moyen : Veiller à un apport énergétique mesuré et adapté aux réglementations environnementales ainsi qu'à la conservation patrimoniale du village.
Gestion des déchets	Collecte des ordures ménagères gérée par la Communauté d'agglomération. Présence d'une déchetterie sur la commune ouverte tous les jours (sauf le vendredi). Mise en place d'un point d'apport supplémentaire pour favoriser le tri et rendre la collecte plus vertueuse. La mise en place d'un chantier à faible impact environnemental.	Fréquence de collecte des ordures. Le tri et l'évacuation des déchets recyclables doit se faire de manière individuelle. Manque un point d'apport supplémentaire et/ou mauvaise localisation de ce point d'apport par rapport au projet. Non prise en compte (en amont) du projet pour le dimensionnement des conteneurs des points d'apports.	Enjeu Moyen : La nature des déchets ne sera pas un enjeu mais l'augmentation du volume généré devra être intégrée aux dispositifs de collecte et de tri locaux.

9.1 Incidences

Description de l’incidence	Degré d’incidence	Effet				Mesures correctives possibles
		D	I	P	T	
Milieu Physique						
Peu de perturbation de la topographie	Neutre	X		X		Sans objet
Equilibre des terres (excavation et remblaiement)	Neutre	X			X	Sans objet
Volet socio-économique						
Diversification de l’activité économique existante	Positif	X	-	X	-	Sans objet
Opportunité commerciale pour les entreprises locales lors des travaux	Positif	X	-	-	X	Sans objet
Création de postes liés à l’encadrement des personnes âgées	Positif	X	-	X	-	Sans objet
Agriculture et consommation d’espace						
Consommation d’espaces agricoles	Neutre	X		X		Sans objet
Paysage et patrimoine bâti						
Rupture visuelle du cadre agricole durant le chantier	Négatif	X	-	-	X	Optimisation conséquente du chantier pour diminuer les impacts
Milieux écologique et Trame Verte et Bleue						
Amélioration de l’intérêt écologique des espaces urbanisés	Positif	X		X		Diversification des strates végétales, des essences au caractère indigène et/ou natif de la région, aménagements pour la faune locale
Suppression d’espaces situés dans une enclave agricole	Neutre	X		X		Mesure du PLU : intégration d’un Coefficient maximal d’emprise au sol, coefficient d’espace en pleine-terre, etc. Augmentation du coefficient de biodiversité sur le secteur
Conservation de l’habitat de l’espèce protégée locale (Pic Noir)	Positif	X		X		Intégration et valorisation de la trame verte et bleue

							<i>Augmentation du potentiel écologique de sur le secteur (calcul de l'indicateur).</i> <i>Préservation des habitats pour les espèces susceptibles d'être protégées dans les bois (Pic Noir).</i>
Création d'obstacles pour les espèces terrestres (habitations, clôtures, voiries, ...)	Négatif	X		X			<i>Valorisation des clôtures adaptées perméables permettant le déplacement des espèces terrestres</i> <i>Eclairage nocturne respectant les principes de l'arrêté du 27/12/2018 contre la pollution visuelle nocturne.</i>
Gestion de l'eau							
Augmentation des consommations d'eau potable	Négatif		X		X		Sans objet
Augmentation de l'imperméabilisation du sol du site et la pollution liée aux ruissellements	Neutre		X		X		<i>Aménagement d'ouvrages de pré- traitement des eaux de ruissellement</i> <i>Noues permettant la dépollution des eaux</i> <i>Mise en place d'un traitement par phytoremédiation</i>
Risques et pollutions des sols							
Augmentation du risque d'inondation par ruissellement	Neutre		X		X		<i>Dispositif de gestion alternatif des eaux de pluie</i> <i>Végétalisation des espaces</i>
Création de pollution lumineuse jusqu'à aujourd'hui absente	Négatif		X		X		Sans objet
Déplacements							
Création de moyen de transports doux	Positif		X	-	X	-	Sans objet
Augmentation du trafic vers Saint-Denis sur Loire	Neutre		-	X	X	-	Assurer la desserte via transport en commun pour réduire le nombre de véhicules
Création de place stationnement	Neutre		X	-	X	-	Sans objet

Nuisances sonores et qualité de l'air						
Création de nuisances sonores et dégradation de la qualité de l'air suite à l'ouverture d'une voie de desserte résidentielle pour véhicules légers.	Neutre	X		X		Accès uniquement aux véhicules légers Abaissement minimal de la vitesse autorisée Placette giratoire Revêtement de chaussée ralentissant à hauteur de la place
Energie						
Le raccordement aux réseaux de gaz et/ou d'électricité permettant progressivement de valoriser les énergies renouvelables.	Positif	X		X		Sans objet
La hausse des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de- serre, liées à l'urbanisation du secteur seront en limitées	Neutre	X		X		Déjà intégrées : bâtiments biosourcés, architecture bioclimatique et passive, énergie par géothermie, boisements de puits à carbone conservés)
Limitation des consommations et des émissions en phase chantier	Neutre	X			X	Sans objet
Gestion des déchets						
La diminution des déchets agricoles à priori non valorisés	Positif	X		X		Sans objet
La hausse de la production de déchets domestiques et de déchets liés aux activités économiques.	Négatif	X		X		Mise en place de bornes d'apports pour le tri et gestion par l'agglomération pour le ramassage des ordures ménagères. Valorisation des déchets d'activité des éventuels commerces
La limitation de la production de déchets liés au chantier	Neutre	X			X	Sans objet

10 Méthode de réalisation de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a démarré dès le lancement de la procédure de Déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis-sur-Loire.

Dans un premier temps, la réalisation de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue les enjeux environnementaux prioritaires du site de projet, afin d'orienter les choix de conception urbaine, et leur déclinaison au sein des documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

A noter que l'état initial de l'environnement a été réalisé sur la base d'études bibliographiques, de documents présentant le projet, de visites de terrain, de plans et d'entretiens. Il est à rappeler que le projet n'est pas soumis à étude d'impact et ne fait pas l'objet d'études techniques particulières au vu des enjeux identifiés lors de l'état initial.

Un travail important de co-conception a été réalisé afin d'intégrer des mesures d'atténuation des incidences du projet au fil des réflexions sur le projet, grâce à des réunions techniques avec le porteur de projet et la collectivité (Mairie de Saint-Denis-sur Loire, communauté d'agglomération de Blois).

Les principales mesures ayant permis de faire évoluer le projet concernent :

- La création d'espaces verts à caractère rural pour créer un effet de lisière ;
- Le développement d'un parti paysager tenant compte de l'esprit des lieux pour interagir avec l'utilisateur ;
- Les prescriptions en matière de performance environnementales (gestion durable des déchets, etc.)

Le rapport d'évaluation environnementale pour mise en compatibilité du PLU a ensuite été rédigé par les personnes en charge de la démarche itérative et les indicateurs de suivi ont été déterminés en lien avec les possibilités d'évaluation de l'état futur par les différents acteurs en phase de mise en œuvre du projet.



Commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (41)

Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET n°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

2-PIECES ADMINISTRATIVES

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE



REUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 6 FEVRIER 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le 6 février 2020, à compter de 18 h 30, le conseil communautaire, sur convocation adressée par le président le 30 janvier 2020, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Jeu de Paume à BLOIS.

Christophe DEGRUELLE, Président d'Agglopolys, préside la séance.

Membres titulaires présents :

Christophe DEGRUELLE, François FROMET, Alain TONDEREAU, Corinne GARCIA, Pierre LESCURE, Simone GAVEAU, Benoît SIMONNIN, Françoise BAILLY, Yves CROSNIER-COURTIN, Pierre OLAYA, Michel CONTOUR, Jérôme BOUJOT, François THIOLLET, Yann BOURSEGUIN, Jean GASIGLIA, Didier MOELO, Marc GRICOURT, Chantal REBOUT, Odile SOULES, Fabienne QUINET, Isabelle LAUMOND-VALROFF, Ozgur ESKI, Annick VILLANFIN, Denys ROBILIARD, Françoise BEIGBEDER, Jean-Benoît DELAPORTE, Marylène DE RUL, Yves OLIVIER, Sylvie BORDIER, Catherine MONTEIRO, Marie-Agnès FERET, Joël PATIN, Véronique REINEAU, Jean-Luc MALHERBE, Michel CHASSIER, Mathilde PARIS, Denis LEPRAT, Serge GUIMARD, Jean-Pierre LEFEBVRE, Lionella GALLARD, Jean-Albert BOULAY, Catherine LHERITIER, Henri BURNHAM, Eliane GENUIT, François BORDE, Stéphane BAUDU, Georges HADDAD, Claudette BOURGUEIL, Didier GUILLON, Yannick SEVREE, Yves GEORGE, Philippe GUETTARD, Jean-Yves GUELLIER, Yves LEHOUELLEUR, Michel DARNIS, Nadine SEGRET, Gérard CHARZAT, Maryse MORESVE, Bernard PANNEQUIN, Michel FESNEAU, Marie-Noëlle MARSEAU, Yves BARROIS, Catherine LE TROQUIER, Nicole LE BELLU, Philippe MASSON, Jean-Marc MORETTI, Audrey ROUSSELET, Christian MARY, Catherine NAVARD, Claudine HERVY

Pouvoirs :

Chantal TROTIGNON donne procuration à Jean-Marc MORETTI, Benjamin VETELE donne procuration à Jérôme BOUJOT, Myriam COUTY donne procuration à Corinne GARCIA, Pierre BOISSEAU donne procuration à Jean-Benoît DELAPORTE, Louis BUTEAU donne procuration à Christophe DEGRUELLE, François CROISSANDEAU donne procuration à Jean-Albert BOULAY, Eveline MARIER donne procuration à Lionella GALLARD, Jacqueline GOURAULT donne procuration à Stéphane BAUDU, Alain VEE donne procuration à Alain TONDEREAU, Jean-Noël CHAPPUIS donne procuration à Françoise BAILLY, Didier PIGOREAU donne procuration à Simone GAVEAU, Elie GILBERT donne procuration à Jean GASIGLIA, Pierre MONTARU donne procuration à François BORDE

Membres suppléants présents :

Membres titulaires excusés :

Gildas VIEIRA, Elise BARRETEAU, Jacques CHAUVIN, Christelle FERRE, Jean-Louis BERGER, Stéphane LEDOUX, Joël PASQUET, Annie BARBOUX

Secrétaire de séance :

Monsieur Yann BOURSEGUIN

N° A-D2020-019	URBANISME PREVISIONNEL - PLUi – Prescription d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-sur-Loire
-----------------------	--

N° A-D2020-019	URBANISME PREVISIONNEL - PLUi – Prescription d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-sur-Loire
-----------------------	--

Rapport :

Un projet immobilier porté par les consorts AYGUESPARSSE a vocation à créer un ensemble de 80 logements, destinés à accueillir des familles (T5) et des seniors (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.

Cette opération d'aménagement et de construction comprend en outre la création d'une salle commune et de potagers partagés ayant une vocation sociale au sein de la résidence, mais aussi une conception du quartier et des bâtiments permettant d'en réduire l'empreinte environnementale (biodiversité, gestion de l'eau, architecture bioclimatique et passive, matériaux bio-sourcés, etc.).

L'assiette du projet porte sur 1,9 ha, insérée dans le paysage entre les boisements existants et s'appuyant sur le bourg de la commune via la rue du 8 mai.

Le projet vise à développer du logement adapté sur la commune permettant de répondre aux besoins d'une population vieillissante (la part des plus de 60 ans est passée de 34 à 39 % entre 2011 et 2016) tout en libérant de grands logements qui pourront être réinvestis par des familles. Il représente une alternative innovante vis-à-vis d'autres projets de résidences spécialisées dans l'accueil et les services aux seniors.

Le projet répond à l'objectif du Plan Local d'Urbanisme de la commune de porter des opérations d'aménagement associant résidentiel et services, optimisant l'espace du centre-bourg via une offre qualitative et économe en foncier.

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2012-2017, la commune de Saint-Denis-sur-Loire était classée comme commune rurale avec un objectif de production de 40 logements sur la période. L'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUiHD ont permis de reconsidérer le rôle de la commune de Saint-Denis-sur-Loire dans l'armature urbaine du cœur d'agglomération. Cette commune a vocation à participer à l'accueil de population pour renforcer l'attractivité du territoire, notamment en vue de rééquilibrer la production de logements au nord de la Loire. La production attendue sur la commune devrait être multipliée par trois. Le projet s'inscrit donc dans le contexte de réflexion actuel qui attend le développement de projets structurants, afin de constituer une offre diversifiée sur ce secteur stratégique du territoire.

Enfin, l'absence de services et commerces en centre bourg à ce jour est un frein à l'attractivité et au dynamisme de la commune. La création de locaux adaptés permettra de proposer une offre de proximité complémentaire aux équipements publics existants.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ne permet à l'heure actuelle pas le développement de ce projet car les parcelles sont classées en zone AUe dédiée à la réalisation d'équipements où la création de logements est interdite. Les incidences sur l'environnement de ce projet et de la mise en compatibilité du PLU devront être évaluées.

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 121-17-1, L. 121-18, L. 126-1, R. 121-25, R. 122-17 et 18, R. 123-6 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 300-6, L. 153-54 à 59, R. 104-8 et 9, R. 153-20, 21 et 22 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-sur-Loire 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 ;

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

Considérant qu'il est nécessaire de modifier le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis-sur-Loire afin de faire évoluer la réglementation de la zone AUE et ainsi permettre la création d'une résidence intergénérationnelle sur des parcelles aujourd'hui dédiées à la réalisation d'équipements publics ;

Considérant l'avis favorable du comité de pilotage du PLUiHD du 9 septembre 2019 pour conduire une procédure de déclaration de projet au titre du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme et permettant la réalisation du projet ;

Proposition :

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- prescrire une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-sur-Loire, valant déclaration d'intention,
- organiser la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées et l'enquête publique,
- mener les études nécessaires,
- autoriser le Président de la Communauté d'agglomération de Blois ou son représentant à signer tous documents nécessaires à la conduite de la procédure déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-sur-Loire.

La présente délibération sera notifiée :

- au Préfet de Loir-et-Cher,
- à la Direction Départementale des Territoires de Loir-et-Cher,
- au Maire de Saint-Denis-sur-Loire.

La présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys et en mairie de Saint-Denis-sur-Loire pendant un mois,
- d'une annonce légale dans un journal diffusé dans le département,
- d'une parution sur le site de la collectivité, www.agglopolys.fr,
- d'une mise en ligne sur le géoportail de l'urbanisme.

Décision : à l'unanimité



Pour extrait conforme,
Le Président,

Christophe DEGRUELLE

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



Agglopolys

**Communauté
d'Agglomération
de Blois**

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

DÉPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER

AGGLOPOLYS

Je soussigné, Monsieur Christophe DEGRUELLE

Président de la Communauté d'Agglomération de Blois - AGGLOPOLYS

Certifie que :

- Dans le cadre de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-sur-Loire il a été procédé à l'affichage de :
 - la délibération n°A-D2020-019 du 6 février 2020, affichée le 18 février 2020 pour une durée d'un mois sur les panneaux d'affichages prévus à cet effet à l'hôtel d'agglomération.
 - cette délibération a de plus fait l'objet d'une publication sur le géoportail de l'urbanisme et sur le site internet www.agglopolys.fr.

Fait à Blois

le 04/12/2020

Le Président

Christophe DEGRUELLE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

DÉPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER
COMMUNE DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

Je soussigné, Monsieur Patrick MENON

Maire de la commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

Certifie que :

- Dans le cadre de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-sur-Loire il a été procédé à l'affichage de :
 - la délibération n°A-D2020-019 du 6 février 2020, affichée le 18 février 2020 pour une durée d'un mois

sur les panneaux d'affichages prévus à cet effet à la Mairie de Saint-Denis-sur-Loire.

Fait à Saint-Denis-sur-Loire

le 18.2.2020

Le Maire



Patrick MENON



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : NRCO508616, N° 70453229) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : La Nouvelle République - Edition Loir et Cher

Département : 41

Date de parution : 18/02/2020

Fait à Tours, le 13 Février 2020



Commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

Prescription d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

Le public est informé que, par délibération du 6 février 2020, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Blois – Agglopolys a prescrit le lancement d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE.

Cette procédure a pour objet de faire évoluer la réglementation de la zone AUe et ainsi permettre la création d'une résidence intergénérationnelle sur des parcelles aujourd'hui dédiées à la réalisation d'équipements publics.

Le Président Directeur Général de NR Communication

Pierre-Yves ETLIN

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Orléans, le 04/11/2020

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
D'ORLÉANS

28, rue de la Bretonnerie
45057 ORLEANS cedex 1
Téléphone : 02.38.77.59.00
Télécopie : 02.38.53.85.16

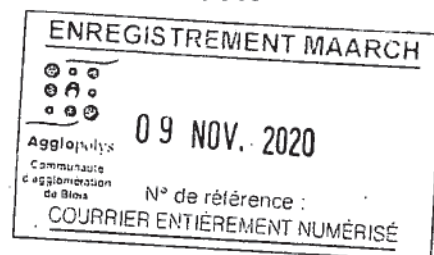
8h45-12h15 et 13h30-16h30 15h45 le vend
greffe.ta-orleans@juradm.fr

E20000120 / 45

M. le Président
Communauté d'Agglomération
de Blois - Agglopolys
1, rue Honoré de Balzac
41000 BLOIS

Dossier n° : E20000120 / 45
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR



Objet : 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

M. le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal a désigné Monsieur Alain VAN KEYMEULEN, officier de l'armée de terre en retraite, demeurant 20, rue de Chambord, LAMOTTE BEUVRON (41600) (tel : 02.54.83.00.46 ; portable : 06.15.97.55.74) en qualité de commissaire enquêteur, pour réaliser l'enquête publique citée en objet.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R.123-9 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les lieux, jours et heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier,
Sébastien LEJARS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

04/11/2020

N° E20000120 /45

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 03/11/2020, la lettre par laquelle le président de la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

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 ;

Vu la décision en date du 15 octobre 2020 par laquelle le président du tribunal a délégué à Mme Anne LEFEBVRE-SOPPELSA, le pouvoir de désigner les commissaires enquêteurs pour les enquêtes publiques ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2020 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Alain VAN KEYMEULEN est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au président de la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys et à Monsieur Alain VAN KEYMEULEN.

La Présidente déléguée,

Anne LEFEBVRE-SOPPELSA



**MODALITES PRATIQUES DE REGLEMENT DES INDEMNITES
DES COMMISSAIRES ENQUÊTEURS**

Les indemnités dues au commissaire enquêteur et fixées par ordonnance du Tribunal Administratif doivent être réglées par le maître d'ouvrage à la Caisse des Dépôts.

Votre règlement devra être effectué, par virement sur le compte ouvert au nom du FICE (Fonds d'Indemnisation des Commissaires Enquêteurs):

40031 00001 0000279168T 64

(IBAN) : FR 92 4003 1000 0100 0027 9168 T64

en rappelant impérativement les références suivantes :

“ Nom du Maître d'ouvrage / N° Ordonnance / Nom du Commissaire Enquêteur ”

Exemple : “ Société DUPONT / E 04000123 / DURAND Michel ”

Vous trouverez ci-dessous un relevé d'identité bancaire.

Dans le cas où vous ne pourriez pas effectuer le règlement par virement, vous pouvez adresser un chèque libellé à l'ordre du “ F.I.C.E. ” à l'adresse suivante :

Caisse des dépôts
Direction des retraites et de la solidarité
Service des commissaires enquêteurs (FICE)
- - - - - PAS 600 - - - - -
12 avenue Pierre Mendès France
75914 PARIS Cedex 13

Important :

Si votre règlement est effectué pour un montant différent de celui notifié par le tribunal ou par chèque, il vous est demandé de retourner à la CD le document ci-joint dûment complété.



CAISSE DES DEPOTS Ce relevé est destiné à être émis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittance, etc.) Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreurs ou retard d'imputation. CAISSE DES DEPOTS 56, RUE DE LILLE 75356 PARIS CEDEX 07 SP Tel : 01 58 50 81 77 <i>Titulaire du compte</i> Fonds d'indemnisation des Commissaires Enquêteurs PAS 600 12 avenue Pierre Mendès France 75914 PARIS Cedex 13 Soyez attentif à ce document afin de limiter les risques de perte ou de vol	Relevé d'identité Bancaire Cadre réservé au destinataire du relevé Domiciliation : SIEGE SOCIAL <table border="1"><tr><td>40031</td><td>00001</td><td>0000279168T</td><td>64</td></tr><tr><td>Banque</td><td>Guichet</td><td>Compte</td><td>Clé RIB</td></tr></table> FR 92 4003 1000 0100 0027 9168 T64 Identifiant Norme Internationale (IBAN) CDCG FR PP Adresse S.W.I.F.T	40031	00001	0000279168T	64	Banque	Guichet	Compte	Clé RIB
40031	00001	0000279168T	64						
Banque	Guichet	Compte	Clé RIB						



Pôle développement territorial
Service Urbanisme Prévisionnel – PLUi-HD

ARRÊTE N°AAR2020AS0072P

Objet : Enquête publique relative à la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis-sur-Loire

Le Président d'Agglopolys,

Vu la délibération n° 2020/080 en date du 10 juillet 2020 portant élection du président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme en vigueur et notamment les articles L153-54 à L 153-59, R153-8, R 153-13, R 153-15, R153-20 à R153-22,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu le Plan Local d'Urbanisme, 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,

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

Vu la délibération en date du 6 février 2020 par laquelle le conseil communautaire a prescrit la mise en œuvre de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis-sur-Loire,

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 08 octobre 2021,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées transmis au préalable de la réunion d'examen conjoint :

- avis favorable du Conseil Départemental

Vu la décision de la mission régionale de l'autorité environnementale en date du 20 octobre 2020 de ne pas soumettre le dossier à évaluation environnementale,

Vu la décision du Président du Tribunal Administratif d'Orléans N°E20000120/45 du 4 novembre 2020 portant nomination d'un commissaire-enquêteur,

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

ARRETE

ARTICLE 1

Il sera ouvert une enquête publique portant sur la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis-sur-Loire, du lundi 4 janvier 2021 à partir de 9h00 au vendredi 5 février à 18h00, soit pendant 33 jours consécutifs.

Cette déclaration de projet vise à révéler l'intérêt général d'un projet immobilier ayant vocation à créer un ensemble de 80 logements, destinés à accueillir des familles (T5) et des seniors (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 n'est aujourd'hui pas autorisé en zone UE du PLU, ce qui nécessite de modifier le PLU par la création d'une zone adaptée en lieu et place d'une partie de la zone UE.

L'enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

ARTICLE 2

La personne responsable de la mise en compatibilité du PLU est la Communauté d'agglomération de Blois AGGLOPOLYS représentée par son Président, M. Christophe DEGRUELLE, Président, dont le siège administratif est situé : 1 rue Honoré de Balzac, 41 000 BLOIS.

ARTICLE 3

Monsieur Alain VAN KEYMEULEN, officier de l'armée de terre en retraite, a été désigné commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif d'Orléans en date du 4 novembre 2020.

ARTICLE 4

Le dossier relatif à l'enquête, prescrite à l'article 1, sera tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie de Saint-Denis-sur-Loire, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE :

- les lundis de 16h à 18h
- les jeudis de 9h à 12h
- les vendredis de 16h à 18h

La consultation du dossier sera également possible sur un ordinateur mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Denis-sur-Loire.

Le dossier sera en outre consultable sur le site Internet de la Communauté d'agglomération www.agglopolys.fr et via le site internet de la mairie de Saint-Denis-sur-Loire.

Le dossier d'enquête est communicable en version numérique à toute personne sur sa demande avant l'ouverture de l'enquête ou pendant celle-ci.

Les informations relatives à ce dossier pourront être demandées à AGGLOPOLYS – Pôle développement territorial, Mme Emmanuelle CARRE : emmanuelle.carre@agglopolys.fr ou joignable également par téléphone au 02.54.56.49.96.

ARTICLE 5

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations sur :

- le registre papier d'enquête publique ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur et mis à disposition en mairie de Saint-Denis-sur-Loire, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie rappelés ci-avant.
- par courrier postal avant le vendredi 5 février à 18h00 à la Mairie de Saint-Denis-sur-Loire, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,

- par courriel à l'adresse suivante : plu-saint-denis-sur-loire@agglopolys.fr avant le vendredi 5 février à 18h00 pour être jointes au registre.

Des permanences seront tenues par le commissaire enquêteur à la mairie de Saint-Denis-sur-Loire, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- **lundi 4 janvier de 9h à 12h**
- **jeudi 14 janvier de 9h à 12h**
- **lundi 18 janvier de 14h à 17h**
- **jeudi 28 janvier de 9h à 12h**
- **vendredi 5 février de 15h à 18h (clôture effective)**

Dans le cadre de la crise sanitaire COVID 19, le port du masque sera obligatoire lors de ces permanences.

ARTICLE 6

A l'issue de l'enquête publique, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours pour remettre au Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys le dossier d'enquête publique et le registre, avec son rapport et ses conclusions motivées.

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

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

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet de Loir-et-Cher et au Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

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

- à la Mairie de Saint-Denis-sur-Loire, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, aux heures et jours d'accueil du public (horaires précisées à l'article 3 de l'arrêté),
- à Agglopolys, au Pôle de Développement Territorial, 34 rue de la Villette à Blois, aux heures et jours d'accueil du public (du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00),
- sur le site internet d'Agglopolys, ainsi que via le site de la mairie de Saint-Denis-sur-Loire.

ARTICLE 7

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys se prononcera sur l'intérêt général du projet ainsi que sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 8

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

Le présent arrêté sera affiché à compter de la date de publication de l'avis d'enquête (soit au moins quinze jours au moins avant le début de l'enquête) et pendant toute la durée d'enquête :

- à la Mairie de Saint-Denis-sur-Loire, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE ;
- au siège de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys, 1 rue Honoré de Balzac, 41 000 BLOIS.

Un avis d'enquête au public indiquant la date et l'heure de l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux (la Nouvelle République et la Renaissance du Loir-et-Cher) diffusés dans le département.

Une information sera également faite sur les sites internet suivants : www.saintdenissurloire.fr et www.agglopolys.fr

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, sur les panneaux d'affichages officiels de la Mairie de Saint-Denis-sur-Loire, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, et au siège de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys, 1 rue Honoré de Balzac, 41 000 BLOIS.

Un affichage de cet avis est prévu sur les sites suivants, sur des affiches conformes au décret, aux différents panneaux d'affichage municipal :

- En mairie, rue de la Loire dans le bourg
- Rue Muraton à Macé
- Rue des Moissons à Villefolet
- Rue du Château d'eau à Villeneuve
- Rue de la Croix aux Mées

Et un affichage aux abords du projet :

- chemin de Pissevin
- rue Médicis
- rue du 8 mai 1945

Une copie des avis publiés par la presse sera annexée au dossier d'enquête : avant l'ouverture en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion ainsi que des photographies des affiches.

Fait à Blois, le **27 NOV. 2020**

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, reading 'C. Deguelle', with a horizontal line drawn underneath.

Christophe DEGRUELLE

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



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

Par arrêté n° AAR2020AS0072P en date du 27 novembre 2020,
le Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys, a prescrit et défini les modalités de l'enquête publique
qui se déroulera à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE .

du lundi 4 janvier 2021 9h00 au vendredi 5 février 2021 18h00

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, par décision N°E20000120/45 en date du 4 novembre 2020, a désigné Monsieur Alain VAN KEYMEULEN, officier de l'armée de terre en retraite, en tant que commissaire enquêteur.

Cette déclaration de projet vise à révéler l'intérêt général d'un projet immobilier ayant vocation à créer un ensemble de 80 logements, un espace public et des bâtiments pour des services et/ou commerces. Ce projet n'est aujourd'hui pas autorisé par le règlement du Plan Local d'Urbanisme, ce qui nécessite de le modifier (création d'une zone adaptée). L'enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur son intérêt général et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Le dossier relatif à l'enquête prescrite sera tenu à disposition du public pendant la durée de l'enquête, **à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE** (adresse ci-dessus) **les lundis de 16h à 18h, les jeudis de 9h à 12h, les vendredis de 16h à 18h**, et consultable :

- sur le site Internet de la communauté d'agglomération www.agglopolys.fr et via le site internet de la mairie www.saintdenissurloire.fr
- sur un ordinateur mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE pendant les heures d'ouverture du public indiquées ci-avant.

Le dossier d'enquête est par ailleurs communicable en version numérique à toute personne sur sa demande auprès d' AGGLOPOLYS – Pôle développement territorial, Mme Emmanuelle CARRE : emmanuelle.carre@agglopolys.fr ou joignable également par téléphone au 02.54.56.49.96.

Le commissaire enquêteur, recevra le public, **à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE** (adresse ci-avant) **lors des permanences suivantes :**

- | | |
|--|---------------------------------------|
| - lundi 4 janvier de 9h à 12h | - jeudi 14 janvier de 9h à 12h |
| - lundi 18 janvier de 14h à 17h | - jeudi 28 janvier de 9h à 12h |
| - vendredi 5 février de 15h à 18h (clôture effective) | |

Pour être jointes au registre, les observations du public pourront être formulées :

- sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet en mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE
- par courrier à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
- par courriel à : plu-saint-denis-sur-loire@agglopolys.fr pour être jointes au registre.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys le dossier, son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, et à Agglopolys au Pôle développement territorial (34 rue de la Villette à Blois) aux heures et jours d'accueil du public et sur le site internet d'Agglopolys et via le site de la mairie de Saint-Denis-sur-Loire pendant un an à compter de la remise du rapport et des conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys se prononcera sur l'intérêt général du projet ainsi que sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : NRCO568505, N° 70504460) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : La Nouvelle République - Edition Loir et Cher

Département : 41

Date de parution : 14/12/2020

Fait à Tours, le 4 Décembre 2020

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

Par arrêté n° AAR2020AS0072P en date du **27 novembre 2020**, le Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys, a prescrit et défini les modalités de l'enquête publique qui se déroulera à la Mairie de **SAINT-DENIS-SUR-LOIRE**, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE .

du lundi 4 janvier 2021 9h00 au vendredi 5 février 2021 18h00

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, par décision N° E2000120/45 en date du 4 novembre 2020, a désigné Monsieur Alain VAN KEYMEULEN, officier de l'armée de terre en retraite, en tant que commissaire enquêteur.

Cette déclaration de projet vise à révéler l'intérêt général d'un projet immobilier ayant vocation à créer un ensemble de 80 logements, un espace public et des bâtiments pour des services et/ou commerces. Ce projet n'est aujourd'hui pas autorisé par le règlement du Plan Local d'Urbanisme, ce qui nécessite de le modifier (création d'une zone adaptée). L'enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur son intérêt général et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Le dossier relatif à l'enquête prescrite sera tenu à disposition du public pendant la durée de l'enquête, à la Mairie de **SAINT-DENIS-SUR-LOIRE** (adresse ci-dessus) **les lundis de 16h à 18h, les jeudis de 9h à 12h, les vendredis de 16h à 18h**, et consultable :

- sur le site Internet de la communauté d'agglomération agglopolys.fr et via le site internet de la mairie www.saintdenissurloire.fr

- sur un ordinateur mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE pendant les heures d'ouverture du public indiquées ci-avant.

Le dossier d'enquête est par ailleurs communicable en version numérique à toute personne sur sa demande auprès d' AGGLOPOLYS – Pôle développement territorial, Mme Emmanuelle CARRE : emmanuelle.carre@agglopolys.fr ou joignable également par téléphone au 02.54.56.49.96.

Le commissaire enquêteur, recevra le public, à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (adresse ci-avant) lors des permanences suivantes :

- **lundi 4 janvier de 9h à 12h**
- **jeudi 14 janvier de 9h à 12h**
- **lundi 18 janvier de 14h à 17h**
- **jeudi 28 janvier de 9h à 12h**
- **vendredi 5 février de 15h à 18h (clôture effective)**

Pour être jointes au registre, les observations du public pourront être formulées :

- sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet en mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

- par courrier à la Mairie de **SAINT-DENIS-SUR-LOIRE**, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

- par courriel à : plu-saint-denis-sur-loire@agglopolys.fr pour être jointes au registre.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys le dossier, son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à la Mairie de **SAINT-DENIS-SUR-LOIRE**, et à Agglopolys au Pôle développement territorial (34 rue de la Villette à Blois) aux heures et jours d'accueil du public et sur le site internet d'Agglopolys et via le site de la mairie de Saint-Denis-sur-Loire pendant un an à compter de la remise du rapport et des conclusions motivées.

À l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys se prononcera sur l'intérêt général du projet ainsi que sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : NRCO568520, N° 70504462) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : La Nouvelle République - Edition Loir et Cher

Département : 41

Date de parution : 04/01/2021

Fait à Tours, le 4 Décembre 2020

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

Par arrêté n° AAR2020AS0072P en date du 27 novembre 2020, le Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys, a prescrit et défini les modalités de l'enquête publique qui se déroulera à la Mairie de **SAINT-DENIS-SUR-LOIRE**, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE .

du lundi 4 janvier 2021 9h00 au vendredi 5 février 2021 18h00

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, par décision N° E2000120/45 en date du 4 novembre 2020, a désigné Monsieur Alain VAN KEYMEULEN, officier de l'armée de terre en retraite, en tant que commissaire enquêteur.

Cette déclaration de projet vise à révéler l'intérêt général d'un projet immobilier ayant vocation à créer un ensemble de 80 logements, un espace public et des bâtiments pour des services et/ou commerces. Ce projet n'est aujourd'hui pas autorisé par le règlement du Plan Local d'Urbanisme, ce qui nécessite de le modifier (création d'une zone adaptée). L'enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur son intérêt général et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Le dossier relatif à l'enquête prescrite sera tenu à disposition du public pendant la durée de l'enquête, à la Mairie de **SAINT-DENIS-SUR-LOIRE** (adresse ci-dessus) **les lundis de 16h à 18h, les jeudis de 9h à 12h, les vendredis de 16h à 18h**, et consultable :

- sur le site Internet de la communauté d'agglomération agglopolys.fr et via le site internet de la mairie www.saintdenissurloire.fr

- sur un ordinateur mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE pendant les heures d'ouverture du public indiquées ci-avant.

Le dossier d'enquête est par ailleurs communicable en version numérique à toute personne sur sa demande auprès d' AGGLOPOLYS – Pôle développement territorial, Mme Emmanuelle CARRE : emmanuelle.carre@agglopolys.fr ou joignable également par téléphone au 02.54.56.49.96.

Le commissaire enquêteur, recevra le public, à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (adresse ci-avant) lors des permanences suivantes :

- **lundi 4 janvier de 9h à 12h**
- **jeudi 14 janvier de 9h à 12h**
- **lundi 18 janvier de 14h à 17h**
- **jeudi 28 janvier de 9h à 12h**
- **vendredi 5 février de 15h à 18h (clôture effective)**

Pour être jointes au registre, les observations du public pourront être formulées :

- sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet en mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

- par courrier à la Mairie de **SAINT-DENIS-SUR-LOIRE**, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

- par courriel à : plu-saint-denis-sur-loire@agglopolys.fr pour être jointes au registre.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys le dossier, son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à la Mairie de **SAINT-DENIS-SUR-LOIRE**, et à Agglopolys au Pôle développement territorial (34 rue de la Villette à Blois) aux heures et jours d'accueil du public et sur le site internet d'Agglopolys et via le site de la mairie de Saint-Denis-sur-Loire pendant un an à compter de la remise du rapport et des conclusions motivées.

À l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys se prononcera sur l'intérêt général du projet ainsi que sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : NRCO568517, N° 70504461) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : La Renaissance du Loir et Cher

Département : 41

Date de parution : 18/12/2020

Fait à Tours, le 4 Décembre 2020

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-
DENIS-SUR-LOIRE

Par arrêté n° AAR2020AS0072P en date du 27 novembre 2020, le Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys, a prescrit et défini les modalités de l'enquête publique qui se déroulera à la Mairie de **SAINT-DENIS-SUR-LOIRE**, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE .

du lundi 4 janvier 2021 9h00 au vendredi 5 février 2021 18h00

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, par décision N° E20000120/45 en date du 4 novembre 2020, a désigné Monsieur Alain VAN KEYMEULEN, officier de l'armée de terre en retraite, en tant que commissaire enquêteur.

Cette déclaration de projet vise à révéler l'intérêt général d'un projet immobilier ayant vocation à créer un ensemble de 80 logements, un espace public et des bâtiments pour des services et/ou commerces. Ce projet n'est aujourd'hui pas autorisé par le règlement du Plan Local d'Urbanisme, ce qui nécessite de le modifier (création d'une zone adaptée). L'enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur son intérêt général et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Le dossier relatif à l'enquête prescrite sera tenu à disposition du public pendant la durée de l'enquête, à la Mairie de **SAINT-DENIS-SUR-LOIRE** (adresse ci-dessus) **les lundis de 16h à 18h, les jeudis de 9h à 12h, les vendredis de 16h à 18h**, et consultable :

- sur le site Internet de la communauté d'agglomération agglopolys.fr et via le site internet de la mairie www.saintdenissurloire.fr

- sur un ordinateur mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE pendant les heures d'ouverture du public indiquées ci-avant.

Le dossier d'enquête est par ailleurs communicable en version numérique à toute personne sur sa demande auprès d'AGGLOPOLYS – Pôle développement territorial, Mme Emmanuelle CARRE : emmanuelle.carre@agglopolys.fr ou joignable également par téléphone au 02.54.56.49.96.

Le commissaire enquêteur, recevra le public, à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (adresse ci-avant) lors des permanences suivantes :

- **lundi 4 janvier de 9h à 12h**
- **jeudi 14 janvier de 9h à 12h**
- **lundi 18 janvier de 14h à 17h**
- **jeudi 28 janvier de 9h à 12h**
- **vendredi 5 février de 15h à 18h (clôture effective)**

Pour être jointes au registre, les observations du public pourront être formulées :

- sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet en mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

- par courrier à la Mairie de **SAINT-DENIS-SUR-LOIRE**, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

- par courriel à : plu-saint-denis-sur-loire@agglopolys.fr pour être jointes au registre.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys le dossier, son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à la Mairie de **SAINT-DENIS-SUR-LOIRE**, et à Agglopolys au Pôle développement territorial (34 rue de la Vilette à Blois) aux heures et jours d'accueil du public et sur le site internet d'Agglopolys et via le site de la mairie de Saint-Denis-sur-Loire pendant un an à compter de la remise du rapport et des conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys se prononcera sur l'intérêt général du projet ainsi que sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : NRCO568521, N° 70504463) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : La Renaissance du Loir et Cher

Département : 41

Date de parution : 08/01/2021

Fait à Tours, le 4 Décembre 2020

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-
DENIS-SUR-LOIRE

Par arrêté n° AAR2020AS0072P en date du 27 novembre 2020, le Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys, a prescrit et défini les modalités de l'enquête publique qui se déroulera à la Mairie de **SAINT-DENIS-SUR-LOIRE**, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE .

du lundi 4 janvier 2021 9h00 au vendredi 5 février 2021 18h00

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, par décision N° E20000120/45 en date du 4 novembre 2020, a désigné Monsieur Alain VAN KEYMEULEN, officier de l'armée de terre en retraite, en tant que commissaire enquêteur.

Cette déclaration de projet vise à révéler l'intérêt général d'un projet immobilier ayant vocation à créer un ensemble de 80 logements, un espace public et des bâtiments pour des services et/ou commerces. Ce projet n'est aujourd'hui pas autorisé par le règlement du Plan Local d'Urbanisme, ce qui nécessite de le modifier (création d'une zone adaptée). L'enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur son intérêt général et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Le dossier relatif à l'enquête prescrite sera tenu à disposition du public pendant la durée de l'enquête, à la Mairie de **SAINT-DENIS-SUR-LOIRE** (adresse ci-dessus) **les lundis de 16h à 18h, les jeudis de 9h à 12h, les vendredis de 16h à 18h**, et consultable :

- sur le site Internet de la communauté d'agglomération agglopolys.fr et via le site internet de la mairie www.saintdenissurloire.fr

- sur un ordinateur mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE pendant les heures d'ouverture du public indiquées ci-avant.

Le dossier d'enquête est par ailleurs communicable en version numérique à toute personne sur sa demande auprès d' AGGLOPOLYS – Pôle développement territorial, Mme Emmanuelle CARRE : emmanuelle.carre@agglopolys.fr ou joignable également par téléphone au 02.54.56.49.96.

Le commissaire enquêteur, recevra le public, à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (adresse ci-avant) lors des permanences suivantes :

- **lundi 4 janvier de 9h à 12h**
- **jeudi 14 janvier de 9h à 12h**
- **lundi 18 janvier de 14h à 17h**
- **jeudi 28 janvier de 9h à 12h**
- **vendredi 5 février de 15h à 18h (clôture effective)**

Pour être jointes au registre, les observations du public pourront être formulées :

- sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet en mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

- par courrier à la Mairie de **SAINT-DENIS-SUR-LOIRE**, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

- par courriel à : plu-saint-denis-sur-loire@agglopolys.fr pour être jointes au registre.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys le dossier, son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à la Mairie de **SAINT-DENIS-SUR-LOIRE**, et à Agglopolys au Pôle développement territorial (34 rue de la Vilette à Blois) aux heures et jours d'accueil du public et sur le site internet d'Agglopolys et via le site de la mairie de Saint-Denis-sur-Loire pendant un an à compter de la remise du rapport et des conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys se prononcera sur l'intérêt général du projet ainsi que sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

Par arrêté n° 2020-0450072P en date du 27 novembre 2020,
le Président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Denis-sur-Loire, a prescrit et défini les modalités de l'enquête publique
qui se déroulera à la Mairie de Saint-Denis-sur-Loire, 19 rue de la Loire, 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

du lundi 4 janvier 2021 9h00 au vendredi 5 janvier 2021 18h00

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, par décision N°E2000125/45 en date du 6 novembre 2020, a
désigné Monsieur Alain VAN KEVÉL, officier de l'ordre de la Légion d'honneur, en tant que commissaire enquêteur

Cette déclaration de projet vise à réviser l'intérêt général d'un projet immobilier ayant vocation à créer un ensemble de 20
logements, un espace public et des bâtiments pour des services et/ou commerces. Le projet n'est aujourd'hui pas éligible
au règlement du Plan Local d'Urbanisme, ce qui nécessite de le modifier (création d'une zone adaptée). L'enquête
publique concernant cette opération porte à la fois sur son intérêt général et sur la mise en compatibilité du P.L.U. qui en est
le cadre juridique.

Le dossier relatif à l'opération recueillie sera tenu à disposition du public pendant la durée de l'enquête. La Mairie de
SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (adresses ci-dessus) sera ouverte de 18h à 19h, les jours de 9h à 12h, les vendredis de 16h à
18h, et consultable.

sur le site Internet de la commune : www.saintdenis-sur-loire.fr et via le site Internet de la mairie
www.saintdenis-sur-loire.fr

Le dossier d'enquête est par ailleurs communiqué en ligne sur le site Internet de la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE pendant les heures
d'ouverture du public. Adresses ci-dessus.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (adresse ci-dessus) lors des
permanences suivantes :

- lundi 4 janvier 9h à 12h
- lundi 11 janvier 9h à 12h
- vendredi 5 janvier 16h à 18h (clôture et clôture)

Pour une jointe au registre, les observations du public pourront être formulées
sur le registre d'enquête ou en ligne sur le site Internet de la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE
par courrier à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, 19 rue de la Loire, 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE
l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Par courrier électronique, les observations pourront être formulées au Commissaire Enquêteur, Monsieur
Alain VAN KEVÉL, à l'adresse suivante : alain.van-kevel@ca-sdl.fr

Le dossier d'enquête est par ailleurs communiqué en ligne sur le site Internet de la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE pendant les heures
d'ouverture du public. Adresses ci-dessus.



AVIS

D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Fait arrêté n° AAP202008500119 en date du 27 novembre 2020,
le Président de la Communauté d'agglomération de Bois-Agilly, a présent et définit les modalités de l'enquête publique
qui se déroulera à la Mairie de SAINT-GENIS-SUR-LOIRE, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-GENIS-SUR-LOIRE

du lundi 4 janvier 2021 9h00 au vendredi 5 février 2021 18h00

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, par décision N°22000122045 en date du 4 novembre 2022, a désigné Monsieur Alain VAN MEYMELEN, officier de l'armée de terre en retraite, en tant que commissaire enquêteur.

Cette dissociation de projet vise à éviter l'intérêt général d'un projet immédiat ayant vocation à créer un ensemble de logements, un espace public, des équipements pour des services et/ou commerces. Ce projet vise aujourd'hui pour répondre au règlement du Plan Local d'Urbanisme, de qui nécessite de la modifier l'attribution d'une zone adaptée à l'activité publique concernant cette opération porte à la fois sur son intérêt général et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Le dossier relatif à l'enquête précédente sera tenu à disposition du public pendant la durée de l'enquête, à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (adresse ci-dessus) les lundis de 16h à 18h, les jeudis de 10h à 12h, les vendredis de 16h à 18h, et consultable

sur le site internet de la communauté d'agglomération www.agglomeration2020.com/agglomeration2020 ou sur un distributeur mis à la disposition du public, à l'exception de la mairie de SAINT-GENIS-SUR-LOIRE pendant les heures de bureau.

Le dossier d'inscription sera communiqué en version numérique à toute personne sur sa demande auprès d'AG3I.CPOV@V. - Pôle développement territorial, Mme Emmanuelle SARRÉ, emmanuelle.sarre@agglomeration2020.fr ou par téléphone au 02 34 56 44 46.

Le commissaire enquêteur, recevant le public, à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (adresse ci-dessus) lors des permanences suivantes :

- jeudi 14 janvier de 8h à 12h
- jeudi 4 janvier de 9h à 12h
- lundi 18 janvier de 14h à 17h
- vendredi 5 février de 15h à 18h (calendrier affiché)

Pour être jointes au registre, les observations du public pourront être formulées sur la notice Transparence Santé ou être adressées au maire de SAINT-DENIS-EN-LOIRE ou au maire de la Ville de SAINT-DENIS-EN-LOIRE, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-EN-LOIRE.

À l'expiration du délai de l'enquête, le requérant sera classé et agité par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour l'information du Président de la Commission d'aggravation de l'abus-accusé. Le dossier, son rapport et ses conclusions motiveront.

Le rapport et les candidatures du commissaire enquêteur doivent être communiqués à la Mairie du SAINT-DENIS-DE-SAIN-LÉON, et à Agopopos au Pôle développement territorial 134 rue de la Vierge à Brest, aux instances de votre accord au préalable, afin de leur permettre de saisir les instances de la Région Bretagne et de la Région Ile de France, afin de compléter les termes du site internet d'Agopopos et de la Ville de Saint-Denis-de-Sain-Léon pendant un an à compter de la tenue de l'assemblée publique. Le rapport et les candidatures doivent être envoyés à la Mairie du SAINT-DENIS-DE-SAIN-LÉON, et à Agopopos au Pôle développement territorial 134 rue de la Vierge à Brest, aux instances de votre accord au préalable, afin de leur permettre de saisir les instances de la Région Bretagne et de la Région Ile de France, afin de compléter les termes du site internet d'Agopopos et de la Ville de Saint-Denis-de-Sain-Léon pendant un an à compter de la tenue de l'assemblée publique.



AVIS

D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

Par arrêté n° 20070202-0300729 en date du 27 novembre 2006, l'Assemblée d'agglomération du Bas-Agoutien, a procédé à l'élection de la Communauté d'agglomération du Bas-Agoutien, à l'issue de la 1^{re} session ordinaire de la Commission exécutive, au cours de laquelle, sur 19 voix, 11 voix ont été exprimées.

4. Lundi 4 janvier 2021 9h00 au vendredi 5 février 2021 18h00

En un altre, la Presidenta de l'Associació d'Alumnes de l'Escola, Mª Dolores Vela, ha explicat que, després de la seva sortida de l'Escola, ha treballat a l'empresa de la seva mare, fins a aconseguir un lloc de treball a la seva pròpia empresa, la qual cosa li ha permès continuar amb la seva formació i desenvolupar-se professionalment.

[illegible]

Le commissaire aux finances recouvre le public à la Marine de SAINT-DENIS-DE-LOIRE (autrefois Orléans) vers 1640.

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

Pour être jointes au registre, les observations du public doivent être formulées sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet au siège de SAINT-DENIS-ILLE-DE-FRANCE, 16 rue de la Laine 93500 SAINT-DENIS-ILLE-DE-FRANCE. Elles doivent être déposées au plus tard le 15 mai 2013.

pour connaître le rôle de l'agriculture dans l'économie nationale, les dépenses de l'agriculture et les investissements dans l'agriculture, les dépenses de l'agriculture et les investissements dans l'agriculture, les dépenses de l'agriculture et les investissements dans l'agriculture.

Le support et les conclusions du symposium acquiescent pleinement aux conclusions à la lettre du *Volonté 2000* (CNAPE, 1999) et à la recommandation 284 du *Plan de l'Action 2000* (CNAPE, 1999) qui appelle à la mise en œuvre de la stratégie de la Commission de l'Éducation et de la Culture de l'Organisation des États Américains (OEA) en matière d'éducation. L'Organisation des États Américains (OEA) a également adopté la stratégie de la Commission de l'Éducation et de la Culture de l'Organisation des États Américains (OEA) en matière d'éducation.



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

du lundi 4 janvier 2021 à vendredi 5 février 2021 18h00

only individuals in prison who had a higher frequency of visits to the prison authorities, and a lower frequency of visits to the prison authorities, and a lower frequency of visits to the prison authorities.

1. **STUDIU DE CERCETARE** privind impactul activitatilor de dezvoltare durabilă asupra mediului înconjurător în zona de dezvoltare durabilă a comunei Săpânța, județul Cluj.

[illegible]

© 1997 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This book is printed on acid-free paper.

the extent to which the system has been able to deliver the intended results, and the extent to which the system has been able to deliver the intended results.

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 399–405

10

ST. DENIS 2/17
CONCOURS
BELIOTE
Indicatez - sans raison
un
un
un
un

**AVIS
D'ENQUÊTE PUBLIQUE**
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

Le présent *Journal* est l'organe officiel de l'Association des Clubs de la Région de la Capitale, qui a pour but de promouvoir le développement du sport amateur et de la culture physique. Il est publié par la Fédération des Clubs de la Région de la Capitale, 1000 Avenue de la Capitale, 1000 Ottawa, Ontario, Canada.

du lundi 4 janvier 2021 9h00 au vendredi 5 février 2021 18h00

Il est offert au Président du Tribunal Administratif d'Orléans par souscription publique par le Ministère de l'Intérieur et de la Justice en date du 6 novembre 1900. Le tirage au sort aura lieu le 15 décembre 1900.

These data are preliminary and should not be used for clinical trials. The authors are not responsible for any adverse effects or consequences that may result from the use of these data.

requirements, an accurate picture of this behaviorally poor, less successful effort is provided. The project chart also depicts the plan's actual performance. By comparing the plan's actual performance to the plan's intended performance, the project manager can identify areas of the plan that need to be improved. The Plan Local at University, for example, indicates the project manager's intended performance. The project chart also depicts the plan's actual performance. By comparing the plan's actual performance to the plan's intended performance, the project manager can identify areas of the plan that need to be improved. The Plan Local at University, for example, indicates the project manager's intended performance.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

SAINT-GENIS-SUR-COIRE (Ardèche) - 180 km. Les jadis de 30 à 120, les vendredis de 14 à 18 h.

For more information on our services, please visit our website at www.oxfordjournals.org

but are apprehensive over a tax increase on the public. A 1996 poll by the National Tax Foundation found that 54 percent of the public opposed a 1996 increase in the federal income tax rate.

Se vuoi ricevere più informazioni su questo servizio, vai su www.italiaonline.it oppure chiama il numero verde 800 01 01 01. Per informazioni sui servizi e le tariffe vai su www.italiaonline.it oppure chiama il numero verde 800 01 01 01.

Le conseil d'administration est composé de sept membres le public : à la Maison du Ballet d'Orléans-Léon Lorye (président), René Bédouin, Jean-Claude Gaudier, Jacques Huet, Michel Laroche et Jean-Pierre Pignatelli.

- Jeudi 14 janvier du 9h à 12h
- Samedi 18 janvier du 14h à 17h
- Samedi 25 janvier du 9h à 12h

— constant 3. Perfor on 150 x 110 (100 mm x 100 mm)

[illegible]

Attention de Monsieur le Correspondant: *English*
Mr. Charles A. ... *English*

A l'approche du Millénaire, les registres sont donc en ligne par le correspondant local des dépouilles d'un bébé d'un mois pour l'enquête au Président de la Commission d'Administration de Base. Cependant, les données ne sont pas

14. Summary of the circumstances of the _____

of a "negative" or "pink" developmental trajectory, the aim was to identify a "small" area beneath the "positive" trajectory in which children displayed a "negative" developmental trajectory. The area beneath the "positive" trajectory was divided into two areas: the "small" area beneath the "positive" trajectory and the "large" area beneath the "positive" trajectory. The "small" area beneath the "positive" trajectory was defined as the area in which children displayed a "negative" developmental trajectory. The "large" area beneath the "positive" trajectory was defined as the area in which children displayed a "positive" developmental trajectory. The "small" area beneath the "positive" trajectory was defined as the area in which children displayed a "negative" developmental trajectory. The "large" area beneath the "positive" trajectory was defined as the area in which children displayed a "positive" developmental trajectory.

[illegible]

84681774

Horaires d'ouverture

	15h00 - 18h00
Lundi	
Mardi	
Mardi	
Vendredi	



D'ENQUÊTE PUBLIQUE

À cet effet, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, par Monsieur MCF000012044 en date du 4 novembre 2020, a désigné Monsieur ALAIN REYHEULLEN, officier de l'armée de terre en retraite, en tant que commissaire enquêteur.

Cette désignation, les motifs relatés ci-dessus et les conclusions de la commission d'enquête sont publiés en annexe.

Le dossier relatif à l'enquête présentée sera tenu à disposition du public pendant la durée de l'enquête, à la Mairie de SAINT-GENIS-SUR-LOIRE (adresse ci-dessus), les heures de 14h à 18h, les jours de 9h à 12h, les vendredis de 16h à 18h, et exceptionnellement sur le site Internet de la commune d'Angoulême.

Le commissaire enquêteur, Robert le pubic, à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (adresse ci-dessus) lors des permanences suivantes :
- lundi 4 janvier de 9h à 12h
- lundi 10 janvier de 14h à 17h
- jeudi 14 janvier de 18h à 12h

Le service des ventes de la Manufacture de Saint-Germain-Luxembourg, 10 rue de la Libre, 41000 SAINT-DENIS-LOIRE, a l'honneur de vous adresser ci-joint le dossier de candidature pour la Manufacture de Saint-Germain-Luxembourg.

La mayoría de los países de América Latina y el Caribe han experimentado un crecimiento económico sostenido en los últimos años, lo que ha permitido una mejora en el nivel de vida de la población. Sin embargo, la desigualdad en la distribución del ingreso sigue siendo un problema importante. En este contexto, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) ha desarrollado una serie de programas de apoyo técnico y financiero para ayudar a los gobiernos a mejorar la eficiencia de sus servicios públicos y a promover el crecimiento económico sostenible. Estos programas se centran en áreas como la reforma del sector público, la mejora de la gestión pública y la implementación de políticas de desarrollo social. El BID también ha financiado una serie de proyectos de infraestructura que han contribuido a mejorar la conectividad y el acceso a servicios básicos en zonas rurales y urbanas. En conjunto, estos esfuerzos han permitido a muchos países de América Latina y el Caribe avanzar en su desarrollo económico y social, aunque aún queda mucho por hacer para lograr una mayor equidad y sostenibilidad.

BloisBienvenue à la ferme du Loir-et-Cher
>> lire en page 6**Mont-près-Chambord**Mont Local & Bio
plus qu'un commerce

>> lire en page 5

Faverolles-Sur-CherÀ la découverte d'artistes locaux
>> lire en page 12

la Renaissance

du Loir & Cher

18 DÉCEMBRE 2020
N° 3021
1,50 €

3, RUE D'ARTOIS - 41000 BLOIS - RÉDACTION - DIFFUSION - PUBLICITÉ : 02.54.78.12.44 - FAX : 02.54.74.19.67 - ANNONCES LÉGALES : TÉL. : 05.56.44.72.24 - FAX : 05.56.44.23.70

Département

Un budget offensif pour 2021

>> lire en page 3



RLC
Déconfinement

Coup dur pour la culture

>> lire en page 2

RLC
Vendômois

Un nouveau rond-point nommé Vuitton

>> lire en page 2

RLC
Idées cadeaux

Des livres à offrir ou à s'offrir

>> lire en pages 8 et 9

RLC
Association

Nos Mains Vous Parlent : un relais face à la surdité

>> lire en page 11

Reconversion professionnelle Vendôme

D'instituteur à agriculteur

Après avoir été instituteur en Guyane, Florian Slosse cultive ses légumes bio à Mont-près-Chambord. Une reconversion qui correspond à ses valeurs et qu'il ne regrette pas.



>> lire en page 4

La lumière de Bethléem est arrivée

La lumière de Bethléem est arrivée, samedi 12 décembre, à l'église de la Madeleine de Vendôme et elle a été accueillie le lendemain à la paroisse Notre-Dame-des-Rottes. Le tout dans un contexte inédit.



>> lire en page 10

Coup de projecteur



Lundi 21, TF1, 21h 05

Lire en page Télévision

41 Annonces légales et judiciaires

1841010

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

Par arrêté n° AAR2020AS0072P en date du 27 novembre 2020, le Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglomération, a prescrit et défini les modalités de l'enquête publique qui se déroulera à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

du lundi 4 janvier 2021 9h00 au vendredi 5 février 2021 18h00

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, par décision N°E20000120/45 en date du 4 novembre 2020, a désigné Monsieur Alain VAN KEY-EULEN, officier de l'armée de terre en retraite, en tant que commissaire enquêteur. Cette déclaration de projet vise à révéler l'intérêt général d'un projet immobilier ayant vocation à créer un ensemble de 80 logements, un espace public et des bâtiments pour des services et/ou commerces. Ce projet n'est aujourd'hui pas autorisé par le règlement du Plan Local d'Urbanisme, ce qui nécessite de le modifier (création d'une zone adaptée). L'enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur son intérêt général et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Le dossier relatif à l'enquête prescrite sera tenu à disposition du public pendant la durée de l'enquête, à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (adresse ci-dessus) les **lundis de 16h à 18h, les jeudis de 9h à 12h, les vendredis de 16h à 18h**, et consultable :

- sur le site internet de la communauté d'agglomération agglompolys.fr et via le site internet de la mairie www.saintdenissurloire.fr
- sur un ordinateur mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE pendant les heures d'ouverture du public indiquées ci-dessus.

Le dossier d'enquête est par ailleurs communicable en version numérique à toute personne sur sa demande auprès d'AGGLOPOLYS - Pôle développement territorial, Mme Emmanuelle CARRE : emmanuelle.carre@agglompolys.fr ou joignable également par téléphone au 02.54.56.49.96.

Le commissaire enquêteur, recevra le public, à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (adresse ci-dessus) lors des permanences suivantes :

- **lundi 4 janvier de 9h à 12h**
- **jeudi 14 janvier de 9h à 12h**
- **lundi 18 janvier de 14h à 17h**
- **jeudi 28 janvier de 9h à 12h**
- **vendredi 5 février de 15h à 18h (clôture effective)**

Pour être jointes au registre, les observations du public pourront être formulées :

- sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet en mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE
- par courrier à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, 19 rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
- par courriel à : plu-saint-denis-sur-loire@agglompolys.fr pour être jointes au registre.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglomération le dossier, son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE et à Agglompolys au Pôle développement territorial (34 rue de la Vilette à Blois) aux heures et jours d'accueil du public et sur le site internet d'Agglompolys et via le site de la Mairie de Saint-Denis-sur-Loire pendant un an à compter de la remise du rapport et des conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglomération se prononcera sur l'intérêt général du projet ainsi que sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

1841013

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COUR-CHEVERNY

Par arrêté n° AAR2020AS0073P en date du 5 octobre 2020, le Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglomération, a prescrit et défini les modalités de l'enquête publique qui se déroulera à la Mairie de COUR-CHEVERNY, 1, Place de la République - 41700 COUR-CHEVERNY

du lundi 4 janvier 2021, 9h00 au jeudi 4 février 2021, 18h00

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, par décision N°E120000108/45 en date du 5 octobre 2020, a désigné Monsieur Sébastien BOUIL-LON, ingénieur en activité, en tant que commissaire enquêteur. Cette déclaration de projet vise à révéler l'intérêt général d'un projet de construction d'une résidence seniors sur 1 place Victor Hugo qui nécessite de modifier le PLU dans ce secteur patrimonial pour ce qui concerne les règles d'obligation de logements sociaux, de hauteur et de stationnement. L'enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Les éléments sur l'évaluation environnementale dont a fait l'objet le projet de mise en compatibilité sont disponibles dans le dossier.

Le dossier relatif à l'enquête prescrite sera tenu à disposition du public pendant la durée de l'enquête, à la Mairie de COUR-CHEVERNY (adresse ci-dessus) :

- Les lundis, mardis et vendredis de 9h à 12h00 et de 13h30 à 17h30,
- Les mercredis de 9h à 12h30,
- Les jeudis de 14h à 18h ;

et consultable :

- sur les sites Internet de la communauté d'agglomération agglompolys.fr et de la mairie de COUR-CHEVERNY www.cour-cheverny.com;
- sur un ordinateur mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie de COUR-CHEVERNY pendant les heures d'ouverture du public indiquées ci-dessus.

Le dossier d'enquête est par ailleurs communicable en version numérique à toute personne sur sa demande auprès d'AGGLOPOLYS - Pôle développement territorial, Mme Mélanie FRIEDEL : m.friedel@agglompolys.fr ou par téléphone au 02.54.56.51.73. Les informations relatives à ce dossier pourront lui être également demandées.

Le commissaire enquêteur, recevra le public, à la Mairie de COUR-CHEVERNY (adresse ci-dessus) lors des permanences suivantes :

- **le mardi 12 janvier 2021 de 14h00 à 17h00,**
- **le vendredi 29 janvier 2021 de 9h00 à 12h00.**

Pour être jointes au registre, les observations du public pourront être formulées :

- sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet en mairie de COUR-CHEVERNY
- par courrier à la Mairie de COUR-CHEVERNY, 1, Place de la République COUR-CHEVERNY à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
- par courriel à : plu-cour-cheverny@agglompolys.fr pour être jointes au registre.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglomération le dossier, son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à la Mairie de COUR-CHEVERNY et à Agglompolys au Pôle développement territorial (34 rue de la Vilette à Blois) aux heures et jours d'accueil du public et sur les sites Internet d'Agglompolys et de la mairie de Cour-Cheverny pendant un an à compter de la remise du rapport et des conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglomération se prononcera sur l'intérêt général du projet ainsi que sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

INSTITUTIONNELS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Territoire de l'ex-Val de Cher Controis et à l'abrogation des cartes communales de Châteauneuf, Choussy, Couddes, Feings, Gy-en-Sologne, Lassay-sur-Croisne, Mareuil-sur-Cher, Méhères, Oisly, Pouilly, Rougeou, Sassy, Saint-Julien de Chédon, Saint-Romain-sur-Cher, Soings-en-Sologne et Vallières-les-Grandes. Suite au report de novembre 2020

Par arrêté de la Vice-Présidente de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, du 8 décembre 2020, une enquête publique unique sera ouverte à la Communauté de Communes Val de Cher Controis et dans les mairies de Chémery, Gy-en-Sologne, Saint-Aignan, Selles-sur-Cher, Thésée, ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Val de Cher Controis du jeudi 7 janvier 2021, 9h au lundi 15 février 2021, 12h00.

Commission d'enquête : par décisions du 8 septembre 2020 et du 6 octobre 2020 de Madame La Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans portant nomination d'une commission d'enquête, M Yves CORBEL, a été désigné en tant que Président et M Bernard MENUDIER et M Pascal HAVARD en tant que membres titulaires.

Consultation du dossier : pendant la durée de l'enquête, un dossier sera déposé au siège de la Communauté de Communes Val de Cher Controis et dans les mairies de Chémery, Gy-en-Sologne, Saint-Aignan, Selles-sur-Cher et Thésée. Les personnes intéressées pourront en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Les pièces du dossier seront aussi disponibles via le site internet de la Communauté de Communes Val de Cher Controis (www.val2c.fr).

Observations, propositions ou contre-propositions : Un registre d'enquête dématérialisé (<https://www.registredemat.fr/plu-exv2c>) ainsi qu'un registre d'enquête papier dans les Mairies de Chémery, Gy-en-Sologne, Saint-Aignan, Selles-sur-Cher, Thésée ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, seront mis à disposition du public, afin que toute personne puisse y formuler ses observations sur le projet. Ces observations pourront également être adressées à l'attention de M le Président de la commission d'enquête pour l'enquête publique unique (PLUI et abrogation cartes communales) :

- par écrit à Communauté de Communes Val de Cher Controis 15A rue des entrepreneurs 41700 Le Controis-en-Sologne
- par mail à plu-exv2c@registredemat.fr (adresse électronique dédiée ouverte du jeudi 7 janvier 2021, 9h au lundi 15 février 2021, 12h)

En outre, la commission d'enquête représentée par l'un de ses membres, se tiendra à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et dans les Communes désignées comme lieux d'enquête aux jours et aux horaires suivants :

Lieux	Dates et horaires des permanences des membres de la Commission d'enquête
Communauté de Communes Val de Cher Controis 15A rue des entrepreneurs 41700 Le Controis-en-Sologne	jeudi 7 janvier 2021 mercredi 13 janvier 2021 mercredi 20 janvier 2021 mardi 2 février 2021 lundi 15 février 2021
Mairie de Chémery 59 rue Nationale 41700 Chémery	mardi 12 janvier 2021 samedi 23 janvier 2021 samedi 30 janvier 2021
Mairie de Gy-en-Sologne 3, rue de la Croix-Saint-Jacques 41230 Gy-en-Sologne	samedi 9 janvier 2021 vendredi 29 janvier 2021 samedi 13 février 2021
Mairie de Saint-Aignan 1, rue Victor Hugo 41110 Saint-Aignan	jeudi 7 janvier 2021 mardi 12 janvier 2021 mercredi 20 janvier 2021 lundi 25 janvier 2021 mardi 9 février 2021
Mairie de Selles-sur-Cher 1, place Charles de Gaulle 41130 Selles-sur-Cher	vendredi 8 janvier 2021 jeudi 21 janvier 2021 vendredi 29 janvier 2021 jeudi 4 février 2021 mercredi 10 février 2021
Mairie de Thésée Parc du Vaux-Saint-Georges 41140 Thésée	vendredi 8 janvier 2021 vendredi 22 janvier 2021 jeudi 28 janvier 2021

Les gestes barrières sont obligatoires dans les sièges d'enquête publique et du gel hydroalcoolique sera disponible avant la consultation du dossier. Le port du masque est obligatoire durant la totalité des entretiens avec les membres de la commission d'enquête.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur au siège de la Communauté de Communes Val de Cher Controis et aux mairies d'Angé, Châteauneuf, Châtillon-sur-Cher, Choussy, Chémery, Couddes, Couffy, Fresnes, Gy-en-Sologne, Lassay-sur-Croisne, Le Controis-en-Sologne, Mareuil-sur-Cher, Méhères, Meunes, Noyers-sur-Cher, Oisly, Pouilly, Rougeou, Sassy, Selles-sur-Cher, Soings-en-Sologne, Saint-Aignan, Saint-Julien de Chédon, Saint-Romain-sur-Cher, Thésée et Vallières-les-Grandes ; où ils seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la remise du rapport du commissaire enquêteur ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes Val de Cher Controis (www.val2c.fr).

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil communautaire pourra approuver le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex-Val de Cher Controis, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête.

Destination Santé

C'est quoi un mal de dos ?

Lorsque le mal de dos est mécanique, les douleurs passagères peuvent s'atténuer par elles-mêmes. Mais il peut aussi être d'origine inflammatoire, lié à des maladies comme les spondylarthrites. Auquel cas un diagnostic précis est essentiel. Reste que certaines personnes attendent jusqu'à 10 ans ou plus avant que leur mal de dos inflammatoire ne soit correctement identifié.

Ne restez pas sédentaire

La lombalgie est une douleur qui se situe au niveau des lombaires. Elle peut être passagère comme chronique. Dans tous les cas, le repos prolongé est une mauvaise solution thérapeutique. L'immobilisation fragilise le dos et représente un facteur important de perte de confiance. Elle risque de renforcer la peur de bouger et, au final, d'augmenter les risques de récurrences. Au contraire, pour guérir vite, le lombalgie doit reprendre une activité physique dès que la douleur cesse d'être gênante.

Il faut distinguer les lombalgies communes des lombalgies dites symptomatiques. Les premières ne présentent pas de caractère de gravité. Elles peuvent toutefois être très douloureuses et nécessitent l'avis d'un médecin. Dans 10% à 15% des cas, la lombalgie peut être provoquée par une maladie sous-jacente, comme un cancer, une infection, une fracture ou encore une malformation. C'est la forme dite symptomatique. De manière générale donc, face à des douleurs lombalgiques qui persistent, vous devez impérativement vous en remettre à un avis médical afin d'identifier précisément le problème.



shutterstock

destination santé

LE SAVIEZ-VOUS ?

Ventes, cessions d'entreprises et fonds de commerce. Actulegales.fr publie chaque jour les meilleures opportunités.

Actulegales.fr, avec votre journal

Actulegales.fr

Tous les jours, toutes les annonces légales entreprises

Association de la presse pour la transparence des entreprises

Infolegale

LE SAVIEZ-VOUS ?

Actulegales.fr recense tous les jours, toutes les créations d'entreprises en France.

Actulegales.fr, avec votre journal

Actulegales.fr

Tous les jours, toutes les annonces légales entreprises

Association de la presse pour la transparence des entreprises

Infolegale

ères et professions

www.centrememploi.com

UN EMPLOI ?

IR DES GROUPES DE PRESSE
IRES, SALON



Rejoignez l'équipe dès demain !

ment@virageconseil.com / M.Fichaux : 06 17 91 18 89

Homme du bâtiment,
25 ans d'expérience,
alisé travaux façade
genres, neuf/ancien,
tonnel, rénovation, car-
s, terrasse, intérieur/
rieur, restauration
s, terrassement exté-
ouvertures porte-fenê-
électricité, plomberie,
s travaux bâtiment. In-
tention/réponse rapides.
.42.94.52

ri-façadier expérimenté,
rénovation, restauration
s de taille, moellons,
ation fissures, nettoyage
es, murets, petits tra-
toitures, autres travaux.
ise, intervention rapide,
aration Urssaf.
.64.06.77

etien Espaces verts

haies, arbres fruitiers,
s, abattage d'arbres,
iation bois, entretien
et jardins, nettoyage
e, maçonnerie de jar-
rix forfaitaire, déplace-
gratuit, auto-entrepre-
06.17.23.47.89

nier 20 ans d'expérience,
ié espaces verts, cher-
travaux élagage arbres,
haie, débroussaillage,
gazon,.... Blois et alen-
CESU. 06.85.90.71.65

ne polyvalent, retraité,
recherche tous travaux
s, dans propriété ou par-
liers, connaissance
e, références contrôla-
s. Cesu accepté.
.98.39.11 HR

tation de service

Auto-entrepreneur, profes-
sionnel du bâtiment expé-
rimenté 20 ans, tous travaux
bâtiment, façades tous gen-
res, neuf/rénovation, pierres
de taille et autres. Réponse,
intervention et devis rapides,
déclaration Urssaf.
07.55.64.06.77

entreprise,
artisanat,
commerce

TRANSMISSION ENTREPRISE

Services

X Sambin, salon coiffure à
repandre cause cessa-
tion d'activité, 50 m², clima-
tisé, adoucisseur d'eau, axe
passager, parking clientèle,
cave, débarras, petite cour,
clientèle fidélisée, bon chiffre
d'affaires, disponible, loyer
420 euros charges comprises.
06.70.65.40.70

PROPOSITIONS COMMERCIALES

Prêts

Handicapé recherche prêt de
2000 euros pour achat véhi-
cule ou petit donateur. M.
Petit, 06.33.13.43.47

légales et officielles

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans
la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :

E-mail : aof@nr-communication.fr - Tél : 02 47 60 62 10
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset
BP 81228 - 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale : www.nr-legales.com
Pour consulter un avis de marchés publics : www.pro-marchespublics.com

ANNONCES LÉGALES

Vie de sociétés

VDL PARIS

Société à Responsabilité Limitée au capital de 100.000 €

Avis administratifs

Commune de Ménars

PROCEDURE REPRISE CONCESSIONS FUNERAIRES EN ETAT D'ABANDON

Le maire de la commune de MENARS,
Informe que, conformément aux articles L.2223-13 et suivants
du Code Général des Collectivités territoriales, relatifs aux
reprises de concessions en état d'abandon, un arrêté du maire
prononçant la reprise par la commune des concessions est
publié et affiché à partir du 11 décembre 2020 pour une durée
d'un mois.

Enquêtes publiques - www.notre-territoire.com



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

Par arrêté n° AAR2020AS0072P en date du 27 novembre 2020, le Président de
la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys, a prescrit et défini les modalités
de l'enquête publique qui se déroulera à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, 19
rue de la Loire 41000 SAINT-DENIS-SUR-LOIRE.

du lundi 4 janvier 2021 9h00 au vendredi 5 février 2021 18h00

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, par décision N°
E20000120/45 en date du 4 novembre 2020, a désigné Monsieur Alain VAN KEYMEU-
LEN, officier de l'armée de terre en retraite, en tant que commissaire enquêteur.

Cette déclaration de projet vise à révéler l'intérêt général d'un projet immobilier
ayant vocation à créer un ensemble de 80 logements, un espace public et des bâti-
ments pour des services et/ou commerces. Ce projet n'est aujourd'hui pas autorisé par
le règlement du Plan Local d'Urbanisme, ce qui nécessite de le modifier (création d'une
zone adaptée). L'enquête publique concernant cette opération porte à la fois sur son in-
térêt général et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Le dossier relatif à l'enquête prescrite sera tenu à disposition du public pendant la
durée de l'enquête, à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (adresse ci-dessus) les
lundis de 16h à 18h, les jeudis de 9h à 12h, les vendredis de 16h à 18h, et consul-
table :

- sur le site Internet de la communauté d'agglomération agglopolys.fr et via le site
internet de la mairie www.saintdenissurloire.fr

- sur un ordinateur mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie de SAINT-
DENIS-SUR-LOIRE pendant les heures d'ouverture du public indiquées ci-avant.

Le dossier d'enquête est par ailleurs communicable en version numérique à toute
personne sur sa demande auprès d'AGGLOPOLYS - Pôle développement territorial,
Mme Emmanuelle CARRE : emmanuelle.carre@agglopolys.fr ou joignable également
par téléphone au 02.54.56.49.96.

Le commissaire enquêteur, recevra le public, à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-
LOIRE (adresse ci-avant) lors des permanences suivantes :

- lundi 4 janvier de 9h à 12h
- jeudi 14 janvier de 9h à 12h
- lundi 18 janvier de 14h à 17h
- jeudi 28 janvier de 9h à 12h
- vendredi 5 février de 15h à 18h (clôture effective)

Pour être jointes au registre, les observations du public pourront être for-
mulées :

- sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet en mairie de SAINT-DENIS-
SUR-LOIRE

- par courrier à la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, 19 rue de la Loire 41000
SAINT-DENIS-SUR-LOIRE à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

- par courriel à : plu-saintdenis-sur-loire@agglopolys.fr pour être jointes au re-
gistre.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commis-
saire-enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de la
Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys le dossier, son rapport et ses
conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à
la Mairie de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE, et à Agglopolys au Pôle développement terri-
torial (34 rue de la Vilette à Blois) aux heures et jours d'accueil du public et sur le site
internet d'Agglopolys et via le site de la mairie de Saint-Denis-sur-Loire pendant un an
à compter de la remise du rapport et des conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté
d'agglomération de Blois-Agglopolys se prononcera sur l'intérêt général du projet ainsi
que sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Marchés publics sup. à 90 000 Euros



Commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE (41)

Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET n°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

3- EXAMEN CONJOINT ET AVIS

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

PROCES-VERBAL REUNION D'EXAMEN CONJOINT SAINT-DENIS-SUR-LOIRE / DECLARATION DE PROJET N°1

Hôtel d'agglomération / 08-10-2020 / 14h00

Invitation par courrier du 3 août 2020

Documents du dossier transmis le 17 août 2020 par e-mail.

Madame Bailly introduit la séance.

Monsieur Menon présente la commune de Saint Denis-sur-Loire, son contexte exceptionnel dans le Val de Loire UNESCO, ses hameaux, ses zones économiques, son patrimoine et son histoire thermique. Il n'y a que 4 logements adaptés aux personnes âgées sur la commune alors que des demandes sont régulièrement faites en mairie pour ce type de logement (4 demandes cet été). La recherche de mixité intergénérationnelle dans les projets de logement intéresse fortement la commune pour pallier à cette problématique.

Monsieur G.Ayguesparsse, propriétaire du lieu, a impulsé ce projet pour permettre aux personnes âgées de bien vieillir sur la commune.

Monsieur E.Ayguesparsse, et **Madame Bechu** déroulent la présentation du projet et de son intérêt général.

Madame CARRE présente la modification proposée sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Madame CARRE fait part de l'avis reçu le 8/10/2020 du Conseil Général de Loir-et-Cher.

Madame Barthélemy fait part de son intérêt pour ce projet, et de points de vigilance qu'il serait nécessaire de prendre en compte dans l'évolution du PLU. Le projet doit s'inscrire dans le village et son histoire, il manque une présentation et une prise en compte de ce qui fait le bourg de Saint-Denis-sur-Loire à savoir :

- les alignements bâtis avec faitage parallèle à la pente ainsi que la végétalisation de pied de mur sont caractéristiques du bourg du village. Ceci aurait pu être précisé dans l'OAP ou le PADD.
- les murs sont très présents dans le village ce qui n'est pas autorisé par le règlement actuel, à modifier pour le permettre.
- 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 à limiter la circulation automobile. Attention à l'ER n°5 qui indique une largeur de 10m, il ne faudrait pas que ce soit une largeur minimale de voirie ce qui serait beaucoup trop large.

Monsieur G.Ayguesparsse précise que le projet cherche à répondre aux besoins des personnes âgées. Un travail sur des murets est préférable pour la convivialité du lieu.

Madame Barthélemy interpelle sur le règlement du PLU qui n'autorise que les façades enduites. Sur des bâtiments de commerces et services il pourrait être intéressant d'utiliser d'autres matériaux selon la volonté du projet de s'orienter vers des matériaux biosourcés.

Monsieur E.Ayguesparsse, rappelle que les constructions de type balnéaire présentes sur la commune utilisent notamment le bois en façade.

Madame Barthelemy interpelle sur la hauteur des bâtiments d'activité qui est fixée à 6m dans le règlement, qui pourrait être augmentée jusqu'à 10-12 mètres pour permettre une forme architecturale plus

harmonieuse.

Madame Lobert précise qu'une autre écriture pourra être formulée R+1+C par exemple.

Madame Yvonnet demande si la densité inscrite dans l'OAP ne pourrait pas être relevée pour acter la densité du projet tel que présenté. La DREAL a de plus formulé une demande pour disposer de plus d'éléments de précision pour évaluer l'impact de la perte de feuillage sur la vue depuis le Val de Loire.

Monsieur Ros indique que le boisement est composé d'une diversité d'espèces dont des conifères. Le rideau végétal subsiste donc en hiver.

Monsieur E.Ayguesparse, précise que des coupes ont été réalisées et permettent de mieux apprécier l'impact sur les vues. Elles pourront être ajoutées au dossier.

Monsieur Ros précise que le projet tel que présenté est loin d'utiliser toute l'emprise au sol offerte par le document d'urbanisme à savoir 70 %.

A Blois,

Le 26/10/2020



Madame Françoise Bailly
Vice-Présidente Aménagement, urbanisme, PLUi, habitat,
accueil des gens du voyage

EXAMEN CONJOINT

8 octobre 2020 - Hôtel d'agglomération - Agglopolys

SAINT-DENIS-SUR-LOIRE / DECLARATION DE PROJET n°1

ORGANISME	NOM PRENOM	FONCTION	SIGNATURE
Conseil Régional	BONNEAU François	Président	Excusé
Préfecture de Loir-et-Cher	ROUSSET Yves	Préfet	
Conseil Départemental	PERRUCHOT Nicolas	Président	Excusé
Chambre de Commerce et d'Industrie du Loir-et-Cher	SAUMET Yvan	Président	Excusé
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	BURET Stéphane	Président	
Chambre d'Agriculture	BESSE Arnaud	Président	
Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise	BORDE François	Président	
Direction Départementale des Territoires	RONDREUX Estelle	Directrice	
Agence Régionale de Santé	BARILLEAU Nathalie BOURHIS Hélène	Référente espace clos et environnement extérieur	
UDAP	BARTHELEMY Adrienne	Architecte des Bâtiments de France	
Communauté d'Agglomération Blois AGGLOPOLYS	DEGRUELLE Christophe	Président	
Communauté d'Agglomération Blois AGGLOPOLYS	BAILLY Françoise	Vice-Présidente Aménagement urbanisme PLUi habitat et accueil des gens du voyage	
Mairie de Saint-Denis-sur-Loire	MENON Patrick	Maire	
	AYGUESPARSE Edouard	Porteur du projet	
Direction Départementale des Territoires	YVONNET Laure	Responsable de l'unité Politiques Publiques de l'Urbanisme	
Direction Départementale des Territoires	QUENTIN-FICHET Julie	Adjointe au chef de service Urbanisme et Aménagement	
Direction Départementale des Territoires	MARQUIS Stephane	Chargé de mission	
Chambre de Commerce et d'Industrie du Loir-et-Cher	BLIN Matthieu	Responsable Aménagement	
UDAP	ROBIN Jean-Marc	Instructeur	
Communauté d'Agglomération Blois AGGLOPOLYS	LOBERT Bettina	Cheffe de service Urbanisme Prévisionnel - PLUi-HD	
Communauté d'Agglomération Blois AGGLOPOLYS	TRUFFER Julie	Directrice Urbanisme Habitat	
Communauté d'Agglomération Blois AGGLOPOLYS	CARRE Emmanuelle	Référente PLUi-HD	
Philippe H. Dureau / Louis	Philippe Vigez / Louis	1 ^{er} adjoint	
AGENCE D'ARCHITECTURE BECHU & ASSOCIÉS	ROS PHILIPPE	ARCHITECTE ASSOCIÉ	
BECHU & ASSOCIÉS	BECHU Clémence	Directrice associée	
DGA-PDT / DLUH Service Habitat	VERNEAU Nicolas	Chargé d'études	



SERVICE SÉCURITÉ GESTION ET ENTRETIEN

Blois, le

5 OCT. 2020

Hôtel du département
Place de la République
41020 Blois Cedex

*Bureaux ouverts au public
du lundi au vendredi
de 9 h à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30*

Affaire suivie par Cécile Van Steenberghe (48-2011)
Tél : 02 54 58 41 56
Courriel : sec.ssge@departement41.fr

546

Monsieur Christophe DEGRUELLE
Président
Hôtel d'Agglomération
1 rue Honoré de Balzac
41000 BLOIS

Objet : Commune de Saint-Denis-sur-Loire
Déclaration de projet n°1 emportant mise en comptabilité du PLU

Monsieur le Président,

La déclaration de projet n°1 emportant mise en comptabilité du PLU de la commune de Saint-Denis-sur-Loire a été étudiée par mes services.

Le projet n'a pas un accès direct sur la route départementale n° 2152.

Ce dossier n'appelle donc pas de remarque particulière; c'est pourquoi, j'émet un avis favorable, cependant les observations suivantes sont à prendre en considération.

1. En matière de développement touristique :

Les futurs accès à la résidence semblent impacter partiellement le sentier rural n° 8 des Grèves de Massé inscrit au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) de Loir-et-Cher, suite à la délibération de la commune du 15/04/2011 (cf : extrait PDIPR joint). Ce même sentier est intégré dans le circuit n° 2 "grand circuit des eaux" visé par la fiche "promenades et randonnées" éditée par Agglopolys et la commune de Saint-Denis-sur-Loire (voir fiche jointe).

Le devenir de ce sentier rural n'étant pas indiqué dans le projet présenté, je tenais à souligner sa présence et rappeler qu'il convient de ne pas interrompre sa continuité, conformément aux prescriptions du code de l'environnement (article L 361-1).

En cas de besoin, je vous invite à contacter la personne en charge du PDIPR au pôle sports et animations :

- Nadine Meunier-Chevreuil (02.54.58.41.66 - nadine.meunier@departement41.fr).

.../...

2. En matière d'aménagement foncier:

En ce qui concerne l'écoulement des eaux, il est indiqué « augmentation de l'imperméabilisation et du risque de pollution lié au ruissellement neutre » ainsi que sur le risque d'inondation : tout aménagement réalisé en lieu et place d'une prairie présentera automatiquement un risque non neutre.

Les enjeux liés au patrimoine naturel sont globalement bien pris en compte. Il serait intéressant, d'appuyer la démarche proposée dans le rapport en précisant « compte-tenu du contexte naturel très favorable, il conviendrait que le projet puisse intégrer une végétalisation par des espèces locales et la mise en place de gîtes favorables aux oiseaux et chauves-souris ».

Les services restent à votre disposition pour vous apporter tout renseignement complémentaire que vous pourriez juger utile.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le président du conseil départemental,

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
Le Directeur général adjoint,

Patrick FELDNER

SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

LOIR-ET-CHER

promenades et randonnées



VALLÉE DE LA LOIRE - AGGLOPOLYS

ACCES

Depuis Blois : D 2152
Depuis Tours ou Orléans, A10, sortie 17

A VOIR

Panneaux explicatifs, liés au thème de l'eau et au patrimoine historique de la commune
Val de Loire, inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco

Hôtel-restaurant, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, espace multisports

CHEMIN FAISANT

CIRCUIT 1

- Lavoir des Mées,
- Bords de Loire,
- Château,
- Maison du peintre Bernard Lorjou,
- Église XIX^e siècle

CIRCUIT 2

- Mare de Villeneuve,
- Panneaux pédagogiques,
- Puits,
- Bâtiment à clocheton,
- Histoire des anciens thermes,
- Église XIX^e siècle

UN PEU PLUS LOIN

- Blois
- La Chaussée-Saint-Victor
- Fossé
- Marolles
- Menars
- Villebarou

1 JOUR DE SENTIER, 8 JOURS DE SANTÉ !

Ce circuit emprunte des rues et des chemins communaux.

- Restez sur les trottoirs
- Soyez vigilants pour la traversée des routes
- Respectez la nature
- Respectez votre environnement
- Ramassez vos déchets

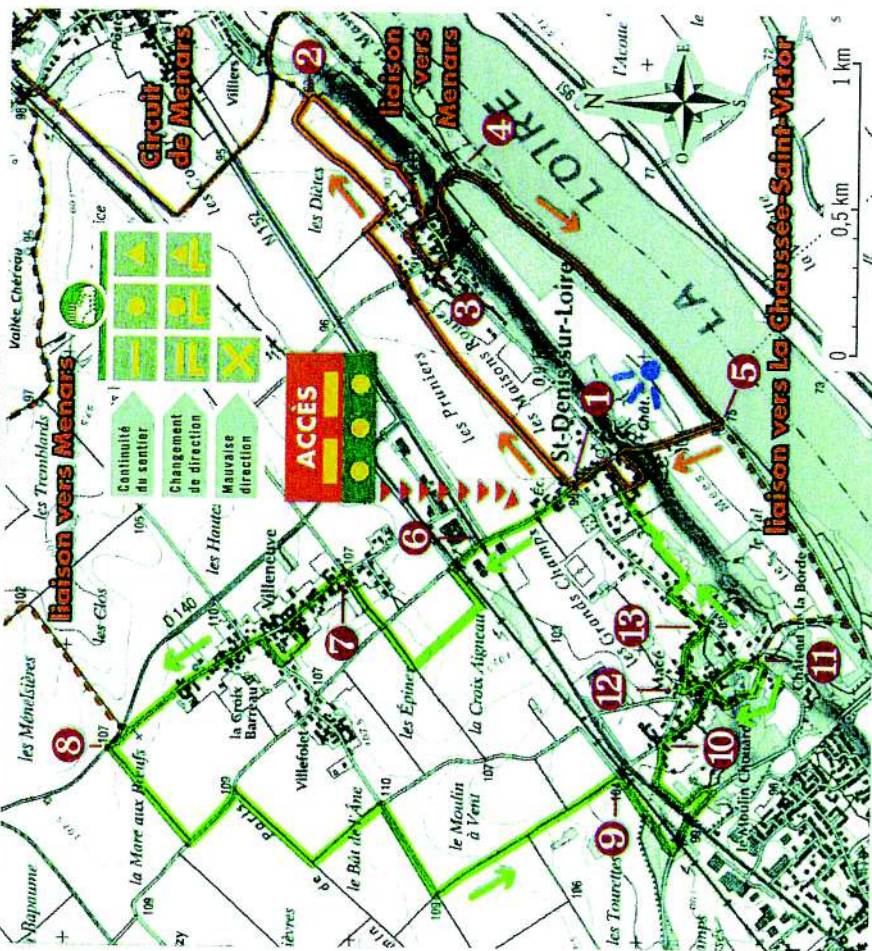
RESPECTER LA NATURE, C'EST SE RESPECTER SOI-MÊME

Sentiers balisés de Promenade et Randonnée réalisés par Agglopolys, communauté d'agglomération de Blois et la commune de Saint-Denis-sur-Loire avec le concours du Comité départemental de la randonnée pédestre 2, rue du Limousin 41000 BLOIS
Tél. : 0254 56 19 59
e-mail : rando.41@wanadoo.fr

Circuit N° 206-A - homologué par le CDRP en 01/12
Photo Marie de Saint-Denis-sur-Loire • Imprimé en ISF Blois



Val de Loire
LOIR-ET-CHER • LOIRE VALLEY



CIRCUIT 1

5,5 km - 1 h 50

Petit circuit des eaux



Parking à l'entrée du bourg, à gauche en venant de la route départementale

Partir à gauche en direction de l'église.

- 1 Sur la place Eugène-Leroux, après la maison des associations et le plan d'informations, tourner à gauche sur un chemin qui devient herbeux entre les champs. Après 900 m, traverser la rue de la Croix et continuer tout droit. Au bout du chemin, virer à droite sur un chemin herbeux jusqu'à une rue. La prendre à gauche: elle devient

chemin herbeux et fait un coude à droite.

- 2 Sur un carrefour de chemins (à gauche liaison avec Menars), continuer à droite entre bois et prés. Après 500 m, contourner un mur en suivant une haie de charmille. Sur la rue du Tertre, tourner à droite puis, tout en haut de la rue, à gauche sur la rue des Grèves, panneau "maison du Colombier".

- 3 Au carrefour marqué d'une croix descendre à gauche la rue de la Croix. Dans un virage, s'engager à droite sur un chemin caillouteux en pente. Passer à gauche d'un lavoir, panneau "Lavoir des Mées" et remonter un sentier en escalier. Retrouver à droite la rue des Perce-neige qui descend. Passer un pont de pierre.

- 4 Atteindre la route piétonnière de bord de Loire (à gauche liaison avec Menars) et la suivre à droite.

- 5 Après 1250 m (vue sur le château de Saint-Denis-sur-Loire), au coin d'un girouët Val de Loire (liaison en face avec La Chaussée Saint-Victor), panneau "la Loire" s'engager à droite vers le bourg sur une rue bordée de platanes qui remonte devant la grille du château, panneau "le château de Saint-Denis-sur-Loire". Monter à gauche l'escalier en pierre de la rue de Bellevue. Après un couloir de droite, panneau "La Malouinière", emprunter à droite la rue de l'Eglise. À l'église (panneau), virer à gauche, et rejoindre le parking.

CIRCUIT 2

8 km - 2 h 40

Grand circuit des eaux



Parking à l'entrée du bourg, à gauche en venant de la route départementale

Partir à droite en direction de la route départementale.

- 6 Traverser la route par le passage piétonnier (prudence!) et continuer tout droit. Juste après le passage sous la voie ferrée, s'engager à gauche sur un chemin herbeux qui fait ensuite un coude à droite au milieu des champs cultivés. Sur une croisée de chemins, s'engager à droite. Traverser une route et continuer tout droit.

- 7 À la croisée des routes, virer à gauche. En face du n° 13 et après le n° 24, emprunter à gauche un passage, longer le côté droit de la mare de Villeneuve (panneau), et suivre un sentier qui mène à un chemin herbeux. Continuer à droite jusqu'à la rue de l'Organdière, puis prendre à droite. Au carrefour, virer à gauche, panneau "les puits". Après avoir dépassé le château d'eau (panneau), dépasser une croix, panneau "les cultures et l'eau" (liaison à droite avec Menars) et atteindre la route départementale.

- 8 Au carrefour, emprunter à gauche un chemin de terre dans la plaine. Sur une petite route s'engager à gauche. Dans un virage, tourner à droite sur un chemin herbeux, panneau "le vieux chemin de Paris". Après 300 m, emprunter à gauche un chemin herbeux qui mène au coude d'une petite route. Virer à droite sur un autre chemin, puis plus loin à gauche sur un chemin herbeux.

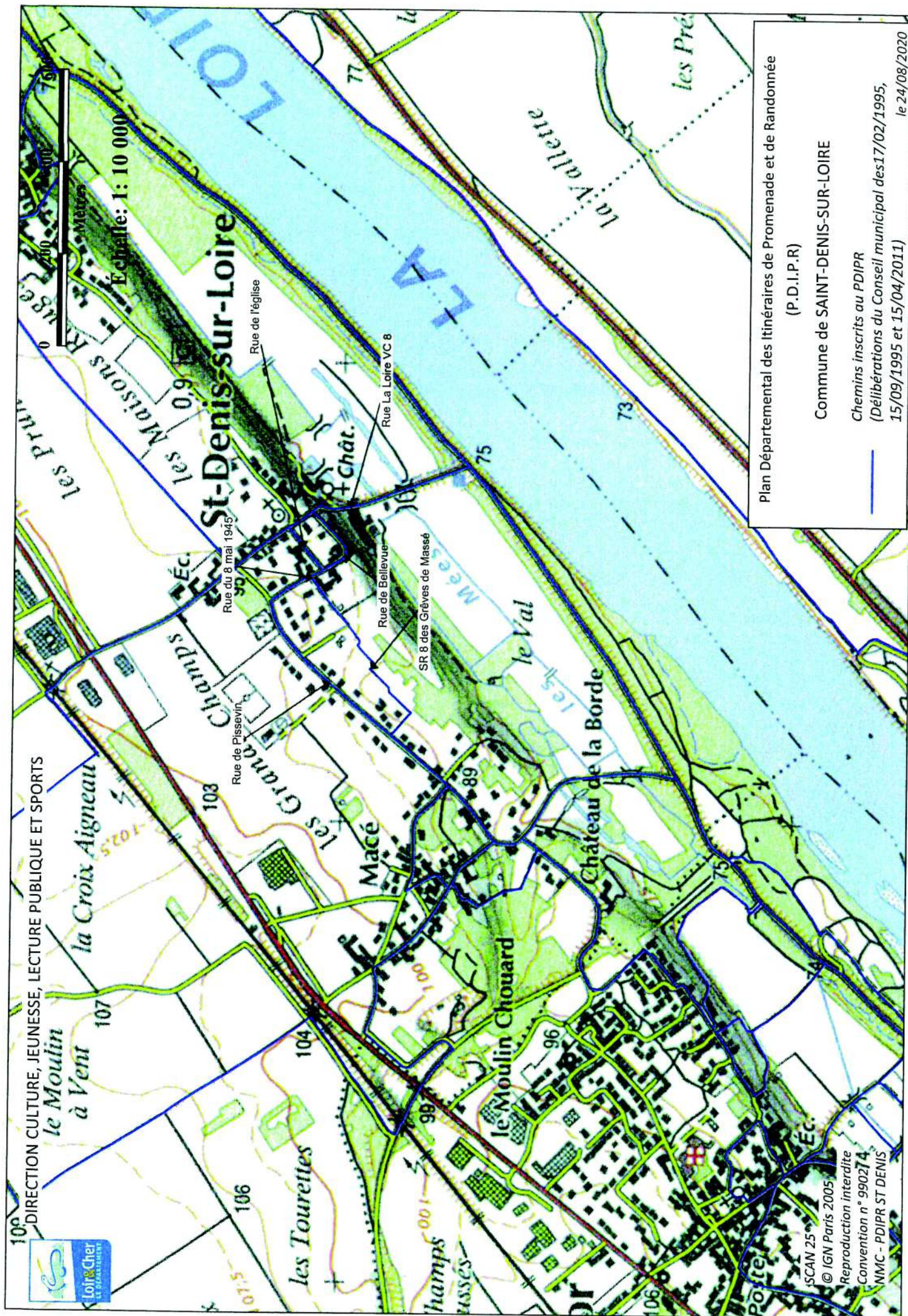
- 9 Après 750 m, atteindre une voie ferrée. Juste avant, suivre à droite une petite route. Après 250 m, passer à gauche sous la voie ferrée, puis sous la route départementale. Ensuite, virer à gauche pour revenir vers cette route et la longer. Tourner à droite vers Macé.

- 10 À l'entrée du bourg, quitter le Chemin-Creux pour la rue Muraton. Laisser à gauche la rue Moïse-Jouet, puis la rue du Vieux-Macé. Descendre la rue en passant devant un bâtiment à clocheton, panneau "le castel de Macé". En bas de la rue Muraton, virer à droite, panneau "lavoir de Macé" (liaison tout droit avec La Chaussée-Saint-Victor).

- 11 Monter à droite la rue de La Borde. Après la 1^{re} maison à droite, s'engager dans un passage étroit entre deux clôtures. Longer un lavoir et monter un sentier qui aboutit à une petite rue sinueuse. Au carrefour, continuer en face sur la rue du Vieux-Macé.

- 12 Sur un carrefour, virer complètement à droite sur la rue Médicis qui forme une large courbe.

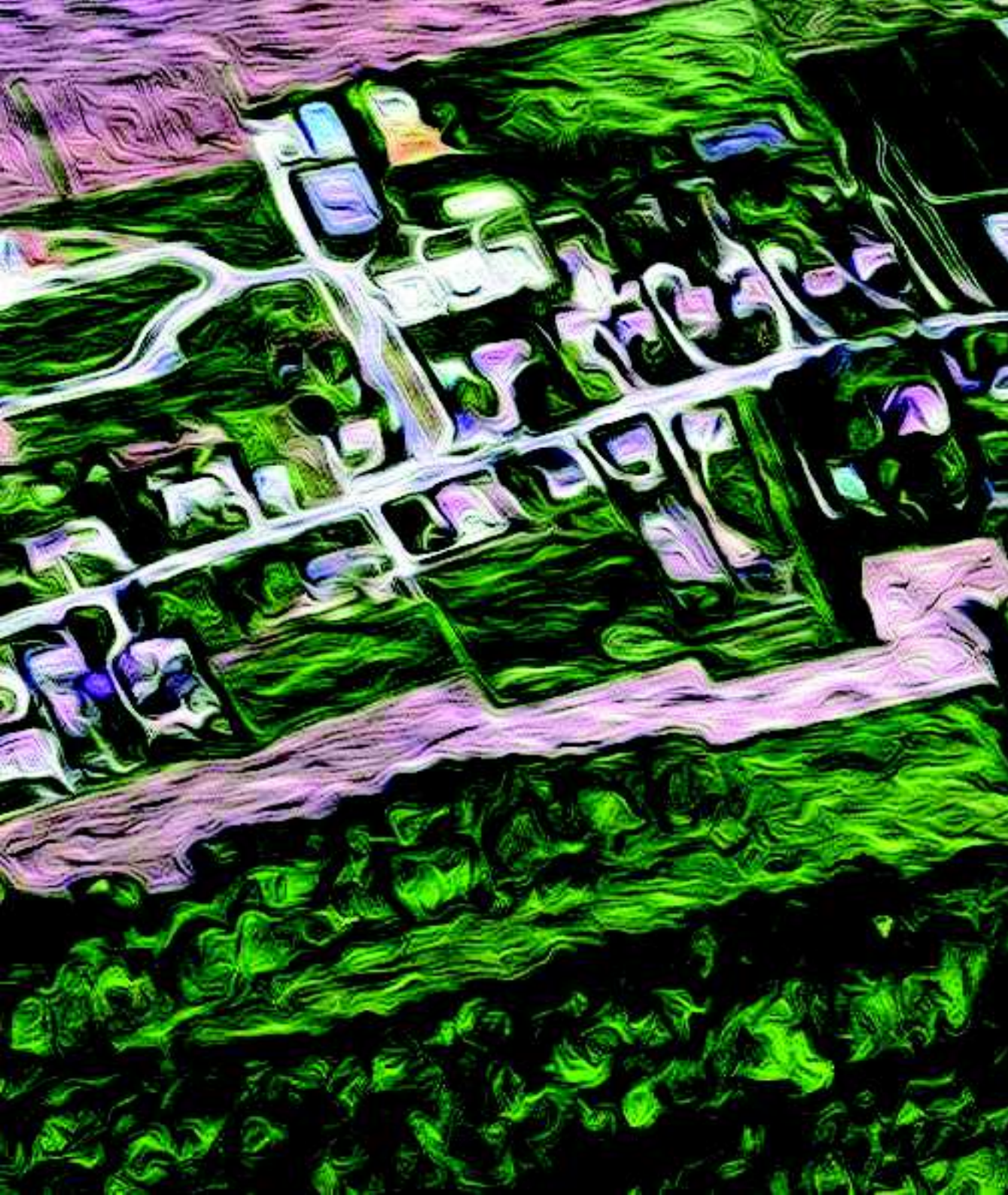
- 13 Au carrefour, prendre à gauche sur le chemin de Pissevin (en face, la rue Médicis mène à l'emplacement des anciens thermes, panneau). Après le n° 7 du chemin de Pissevin, s'engager à droite sur une petite rue. Après la clôture de la dernière maison à gauche, suivre un sentier herbeux et sinueux le long de champs. qui mène à un mur d'angle et à une rue. Passer devant un restaurant (ancien atelier du peintre Bernard Lorjou), tourner à droite, puis à gauche rue de l'Eglise, panneau. À l'église, virer à gauche, et rejoindre le parking.



DIRECTION CULTURE, JEUNESSE, LECTURE PUBLIQUE ET SPORTS



© IGN Paris 2005
Reproduction interdite
Convention n° 990214
NMC - PDIPR ST DENIS



LES TERRASSES
DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE
RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

PRÉSENTATION DU PROJET
PPA d'Agglopolys

8 Octobre 2020



Château & Thermes
de Saint-Denis-sur-Loire

ag | bechu +
ab | associés

Saint-Denis
sur
Loire

SOMMAIRE

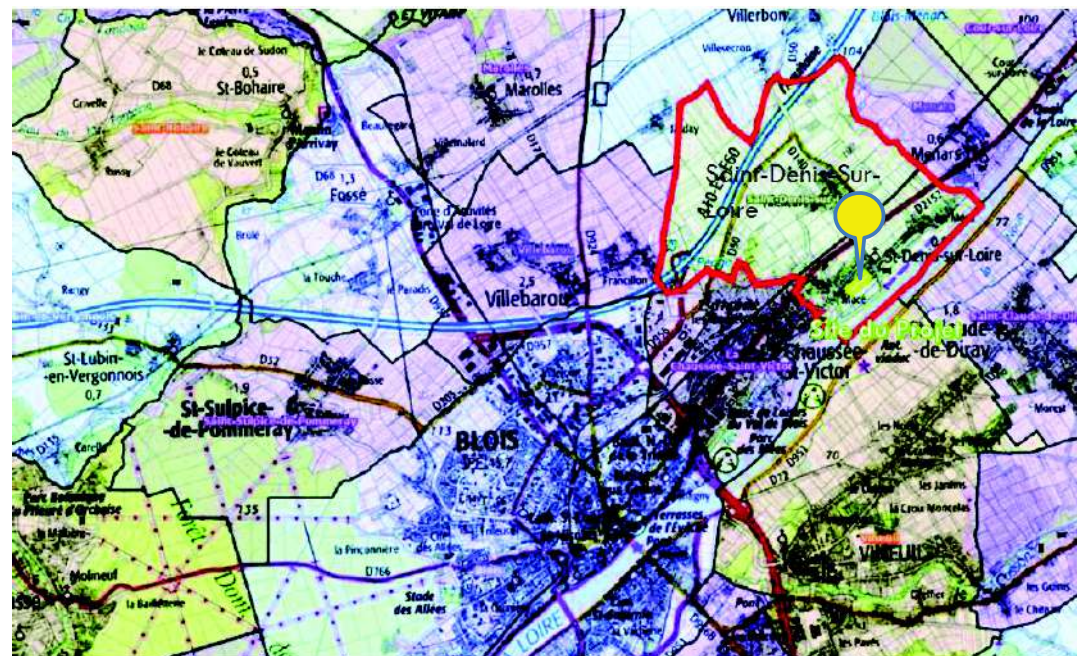
01. LE PROJET ET SON INTÉRÊT GÉNÉRAL

02. COMPRENDRE LE SITE

03. ORGANISATION DU PROJET

04. AMBITION ENVIRONNEMENTALE

CONCLUSION



VUE DU TERRAIN DEPUIS LE SUD-EST VERS LE NORD



VUE DE L'EST VERS L'OUEST



VUE PARTIE DU TERRAIN SUD-OUEST EN FRICHE



01. NOTRE VISION : LA RENAISSANCE D'UN PROJET AUTOUR DU THERMALISME DE SAINT-DENIS-LES-BLOIS

RESPECTER L'ESPRIT DU LIEU POUR QUE LA DURABILITÉ DU PROJET NAISSE DE SES RACINES :

- NOUS PLACERONS L'EAU, ÉLÉMENT ESSENTIEL ET RACINAIRE, AU CŒUR DE NOTRE RÉFLEXION. C'EST DE CETTE EAU QUE REJAILLIRA L'AVENIR : « L'EAU POUR SOIGNER, L'EAU POUR IRRIGUER, L'EAU POUR CONTEMPLER... »
- L'HISTOIRE DU SITE, LA COMPRÉHENSION DE SON ARCHITECTURE ET DE SA COMPOSITION URBAINE SONT DES DONNÉES ESSENTIELLES

LES THERMES DE 895 à 1875 :

Un contexte historique important datant d'un millénaire : celui de l'ancienne station thermale de Saint-Denis-les-Blois dont les vertus des eaux curatives ont été reconnues pendant des siècles : « *Première mention des eaux en 895* »

Les hôtes du château de Blois alors ville royale (François 1er, Louis XII...), se rendaient au château de Saint-Denis-sur-Loire pour y prendre les eaux, particulièrement Catherine puis Marie de Médicis.

Les Eaux de Saint-Denis-les-Fontaines sont vendues depuis le moyen Âge jusqu'au XIX^{ème} siècle où la mode du thermalisme reprend.

En effet, les eaux sont reconnues d'Utilité Publique en 1851. Certains bâtiments de la station thermale du XIX^{ème} S., visibles sur cette gravure sont encore présents. Ils sont situés dans le prolongement du terrain.



PROJET DE STATION HYDROTHERMALE EN 1924:

Au début du XX^{ème}, Blois cherche à rendre sa ville « plus attractive » pour son développement économique et pour être mieux classée au niveau touristique... En 1924 des architectes émérites, visionnaires et de renommée mondiale, comme Hebrard, Duquesne, Tournaire, tous grand prix de Rome proposent une ville opulente à l'Est de Blois sur 200 Hectares. Ils introduisent une vision globale de la ville avec de nouveaux concepts toujours en vigueur aujourd'hui !



Projet de Station hydrothermale en 1924



Saint-Denis. — Etablissement h



Restauration de la Station de Saint-Denis.
Casino projeté.

LES VERTUS DE L'EAU DE SAINT-DENIS-SUR-LOIRE :



Documents et objets
prouvant les vertus des
eaux du village au
début du 20^{ème} siècle



01. LE PROJET ET SON INTÉRÊT GÉNÉRAL

NOTRE CONSTAT :

- AUJOURD'HUI DANS UN RAYON DE 20 KM, IL Y A 18 ÉTABLISSEMENTS, DONT SEULEMENT 2 RÉSIDENCES SERVICE SENIORS.
- UNE OPPORTUNITÉ EST À SAISIR AU REGARD DES ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES À VENIR ET DES POLITIQUES NATIONALES ET TERRITORIALES QUI LES ACCOMPAGNENT.

1 - UNE DÉMOGRAPHIE VIEILLISSANTE

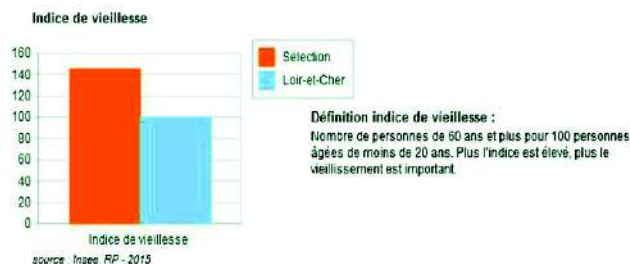
Au 1^{er} janvier 2020, plus d'une personne sur cinq en France a 65 ans ou plus.

Le Loir-et-Cher et Saint-Denis-Sur-Loire ont une population bien plus vieillissante que le reste du pays.

Cette population en quête d'autonomie représente un enjeu majeur pour notre société.

➔ Une réponse peut être apportée par un habitat adapté, qui ne soit pas un EHPAD non plus.

Indice de Vieillessement	2010	2040
Département Loir et Cher	90,6	146
Région Centre	78,5	126
France	69,4	115



4 - UNE POLITIQUE NATIONALE DU LOGEMENT ADAPTÉE AUX BESOINS

Les résidences services seniors (RSS) répondent aux besoins de cette tranche de population, parce qu'elles sont conçues à partir de cette quête d'autonomie liée à des usages adaptés.

Ces résidences bénéficient d'un début de reconnaissance juridique dans le cadre de la loi d'Adaptation de la Société au Vieillissement (ASV). Promulguée en décembre 2015 la Loi ASV traduit l'ambition d'une adaptation globale de la société au vieillissement, mobilisant l'ensemble des politiques publiques : transports, aménagements urbains, logement....

2 - 85% DES FRANÇAIS VEULENT VIEILLIR CHEZ EUX SANS ÊTRE UN « POIDS » POUR LEUR FAMILLE

Un domicile inadapté à la perte progressive d'autonomie peut rapidement entraîner une désociabilisation de la personne et accélérer l'arrivée de la dépendance.

Le risque de devenir pour l'entourage familial ou proche un « poids » est un déclencheur de décision complémentaire pour l'intégration d'une résidence sénior. Parmi les autres sources de motivation, les résidents interrogés énoncent la recherche de convivialité des lieux.



5 - LES POLITIQUES DU LOGEMENT FACE AUX NOUVEAUX ENJEUX TERRITORIAUX

Le SRADDET 2020 (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) encourage les démarches innovantes en matière de production de logements et de développement de nouvelles formes d'habitats, notamment l'habitat intergénérationnel.

La densité des opérations et leur exemplarité environnementale sont recherchées. Les projets devront permettre de renforcer les centre-bourgs et leur attractivité, limiter l'étalement urbain et préserver les richesses patrimoniales, naturelles et bâties.

3 - UN DÉFICIT DE RÉSIDENCES SÉNIOR À SAINT-DENIS-SUR-LOIRE ET SES ENVIRONS

Le maintien à domicile médicalisé ou la maison de retraite représentent des modèles d'habitat souvent dépassés qui évoquent trop le « lieu de vie de ses vieux jours ».

Vivre chez soi dans son domicile historique, le maximum de temps, paraît être la solution la plus adaptée au bien vieillir : c'est la garantie de rester dans son environnement familial, dans son village ou dans son quartier, proche de la famille, des amis. En anticipation ou au moment de la perte d'autonomie, on se dit que les aides à domicile et l'aménagement du logement seront les meilleures solutions.



01. NOTRE OBJECTIF : RALENTIR L'ARRIVÉE DE LA DÉPENDANCE PAR LA CRÉATION D'UN QUARTIER INTERGÉNÉRATIONNEL INTÉGRÉ DANS LE VILLAGE

L'ENSEMBLE CONSTITUERA UN LIEU INSCRIT DANS SON TERRITOIRE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL CAR IL RÉPOND À 3 OBJECTIFS CLÉS QUE NOUS NOUS SOMMES FIXÉS :

- UN LIEU PARTAGÉ DANS SON FONCTIONNEMENT MÊME, ET AVEC SON « VILLAGE »
- UNE OFFRE ÉVOLUTIVE QUI ACCOMPAGNE LE « PARCOURS DE VIE » DE CHACUN
- LA MISE EN PLACE D'UN SYSTÈME « À LA CARTE » QUI FONCTIONNERA EN LIEN AVEC LES ACTEURS LOCAUX

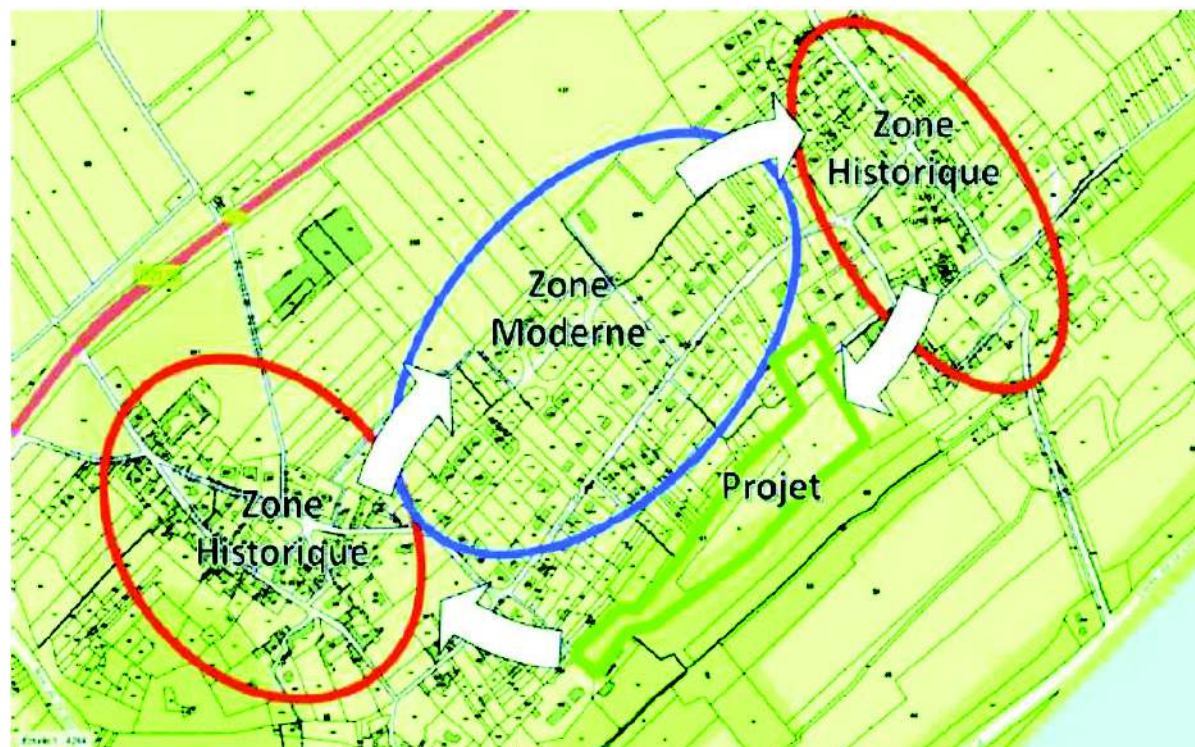
1 - UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

Notre résidence est un ensemble immobilier collectif mixte destiné à accueillir des personnes valides et autonomes, réparties entre seniors et familles.

Elle représentera une solution d'hébergement intergénérationnelle adaptée aux seniors autonomes désirant préserver leur indépendance, aux côtés desquels des familles pourront venir vivre en bénéficiant de tous les aspects positifs qu'offre cette mixité de vie.

2 - UNE INTÉGRATION DANS LE VILLAGE

La résidence s'intégrera au village par un environnement progressivement bâti de façon plus dense dans le centre bourg vers une densité moindre en limite séparative. Il permettra de structurer l'unité du village qui est en quête de nouveaux quartiers étant en proche périphérie blaisoise. Le PLU de St Denis met en avant le lien à créer entre les projets et le bâti ancien existant dans le bourg et les hameaux. Sont privilégiés les aménagements d'ensemble associant résidentiel, services et espaces publics.



02. COMPRENDRE LE SITE

UN VILLAGE DE CARACTÈRE À LA RECHERCHE D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ

La famille Ayguesparse, à l'initiative de ce projet, propose ce site qui se situe au cœur du village de Saint-Denis-Sur-Loire, dont le développement urbain s'est organisé au fil du temps le long d'un axe parallèle avec le flux de la Loire.

Ce site joue comme un « filtre » avec l'espace naturel protégé. Il offre la possibilité de concevoir un quartier à connotation résidentielle qui créera une nouvelle polarité structurante pour le village, respectueuse de l'environnement et de la nature.



02. LE TERRAIN - SCHÉMAS DE CONCEPTION ET VISION ARCHITECTURALE

1 - CRÉATION DES CENTRALITÉS



2 - ORGANISATION DE LA RÉSIDENCE



3 - NOS INSPIRATIONS

Dans la ligne de la station thermale encore existante



Projets de Résidence Sénior dans le Loire et Cher

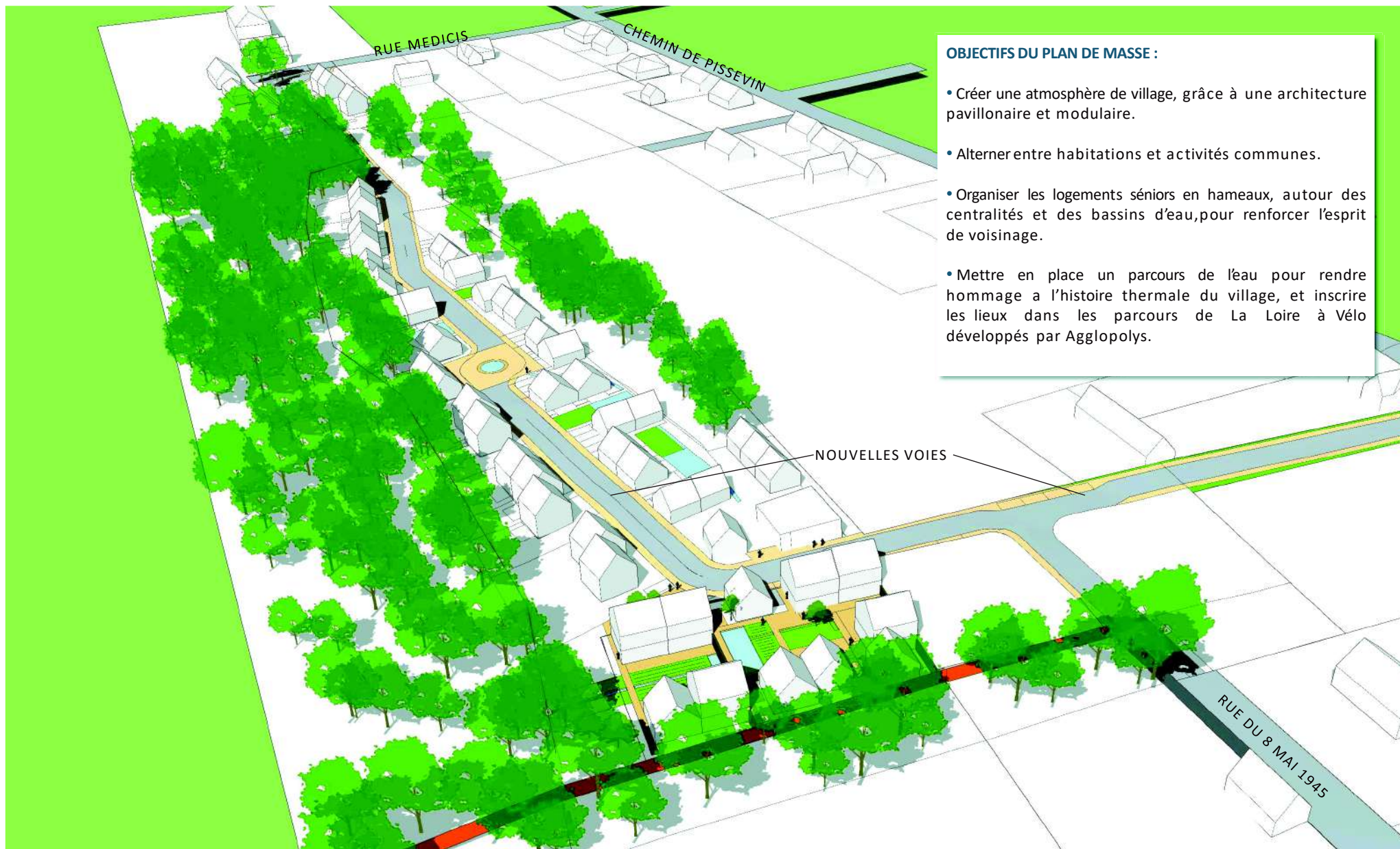


Les Sources de Caudalie à Cheverny



02. UN PLAN DE MASSE INTÉGRÉ AU SITE POUR RÉPONDRE AU PROGRAMME

ORGANISATION EN HAMEAUX POUR RESPECTER ET RENFORCER «L'ESPRIT DE VOISINAGE »



OBJECTIFS DU PLAN DE MASSE :

- Créer une atmosphère de village, grâce à une architecture pavillonnaire et modulaire.
- Alternier entre habitations et activités communes.
- Organiser les logements seniors en hameaux, autour des centralités et des bassins d'eau, pour renforcer l'esprit de voisinage.
- Mettre en place un parcours de l'eau pour rendre hommage à l'histoire thermale du village, et inscrire les lieux dans les parcours de La Loire à Vélo développés par Agglopolys.

03. UNE ORGANISATION DU PROJET EN « HAMEAUX » POUR OPTIMISER LE « BIEN-VIVRE » ENSEMBLE

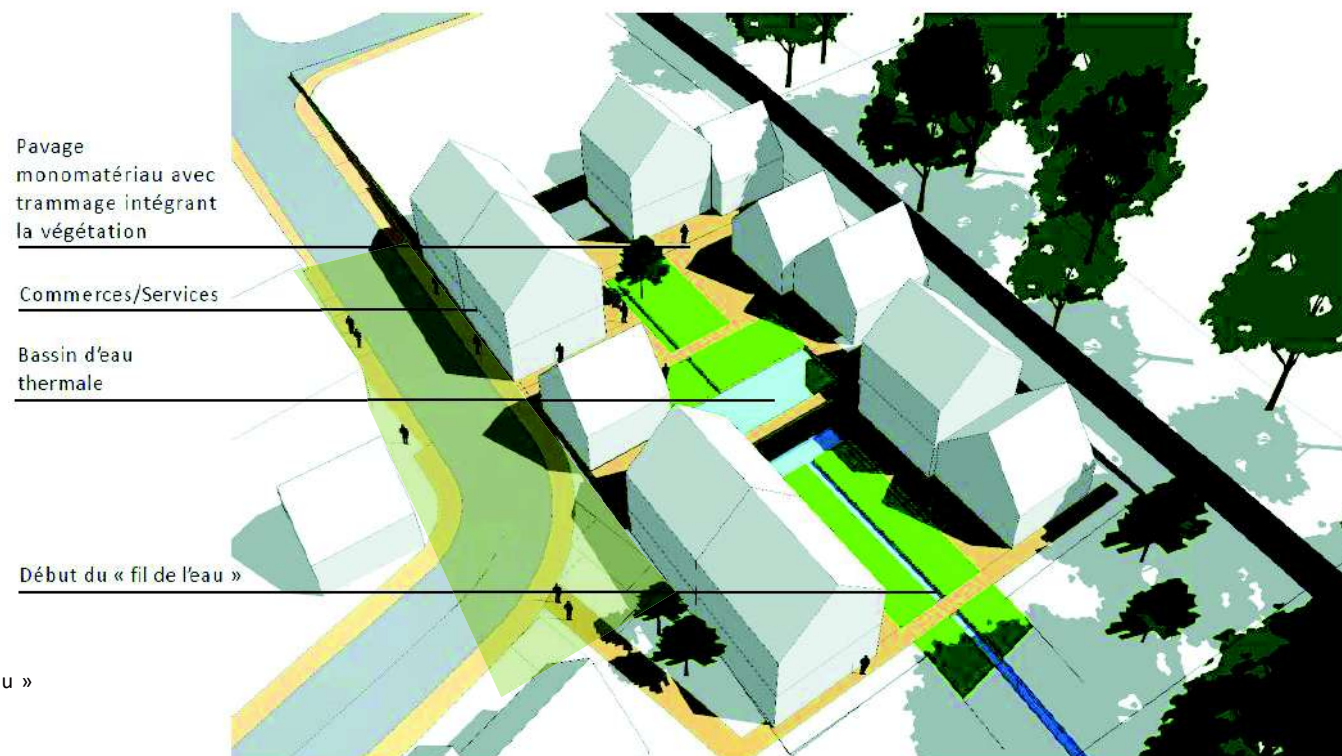
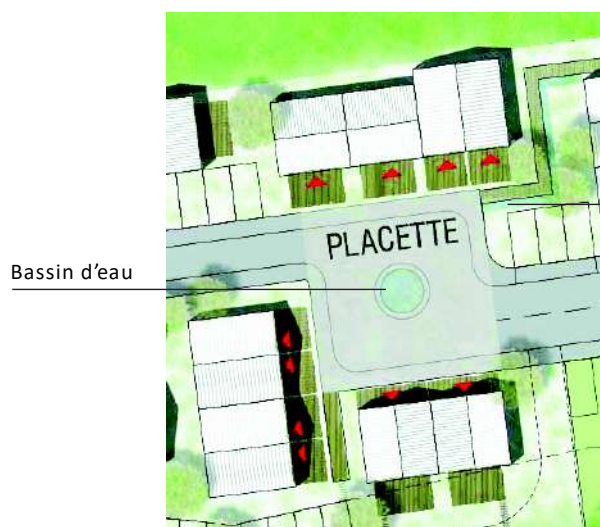
- AVOIR SON PROPRE LOGEMENT MAIS VIVRE ENSEMBLE AUTOUR D'ESPACES EXTÉRIEURS QUI FAVORISENT LA VIE EN COMMUN, L'ÉCHANGE ET LE PARTAGE
- LES POTAGERS, LES BASSINS D'EAU, LES TERRASSES FÉDÈRENT LES MAISONS EN PETITS GROUPES ET DONNENT AUTANT D'OPPORTUNITÉS AUX RÉSIDENTS DE RESTER ACTIFS



03. DES CENTRALITÉS, TRAIT D'UNION ENTRE LA VILLE HISTOIRE ET LA VILLE MODERNE

LES PLACES COMME DES LIEUX DE RESPIRATION FÉDÈRENT DES POLARITÉS DISPARÂTRES

- Retrouver un front discontinu de commerces et de services face à la résidence
- Un pavage homogène pour mettre en valeur l'ampleur de l'espace
- Des végétaux qui permettent d'apprécier le cycle des saisons
- Un îlot accueillant au centre de la place comme une invitation à flâner

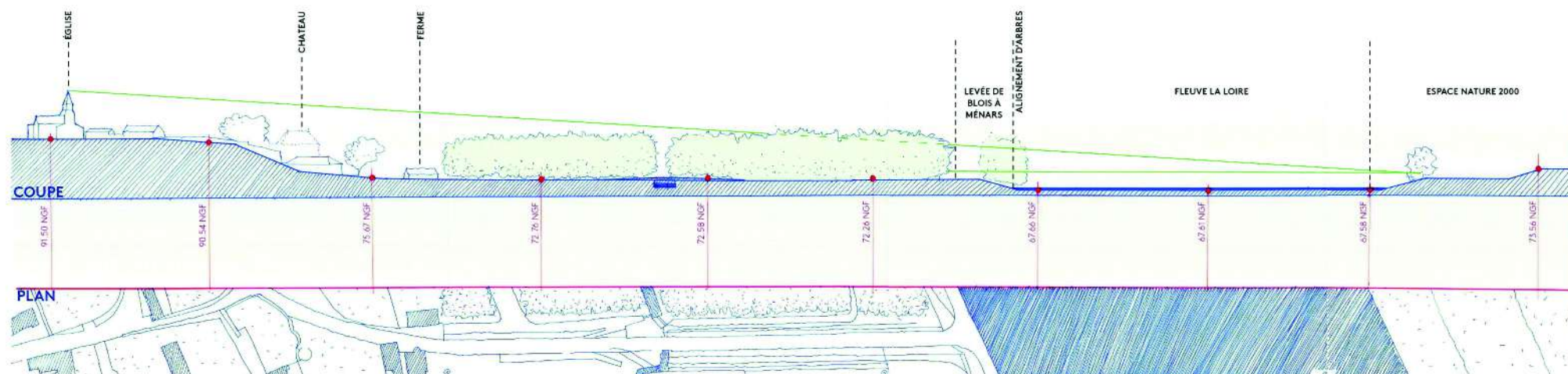


04. INTEGRATION DANS SON ENVIRONNEMENT

COUPES A-A ET 1-1



0 10 50
COUPE A-A

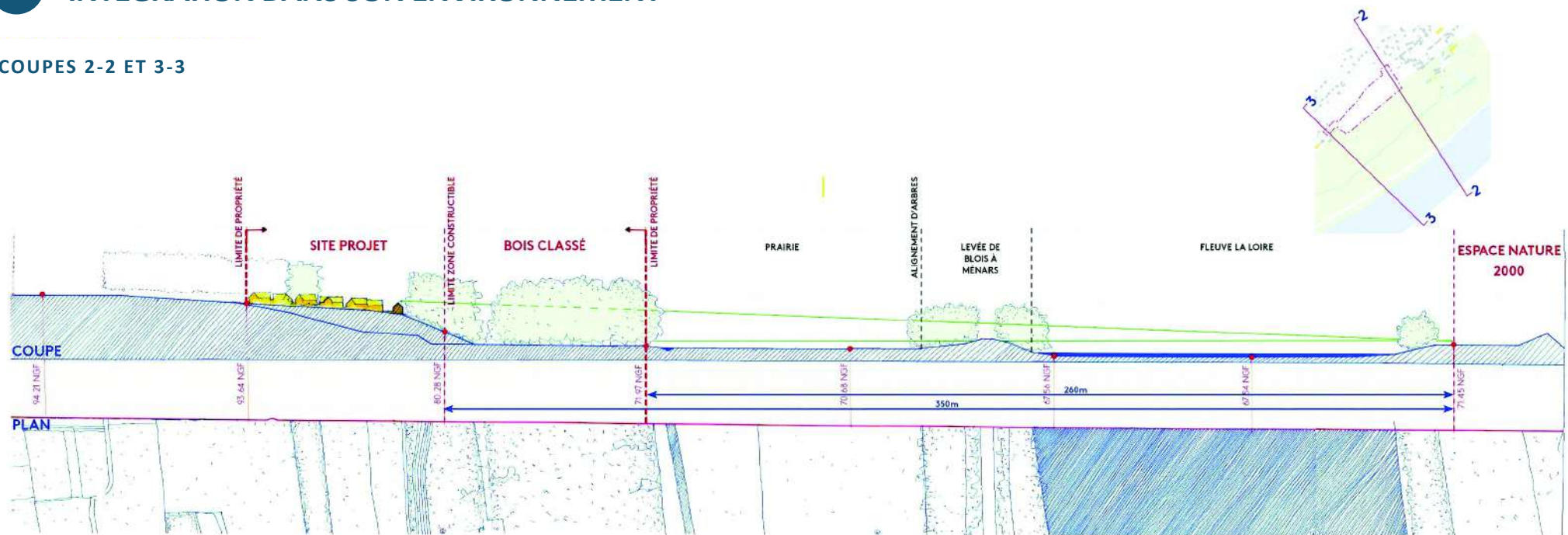


0 10 50
COUPE 1-1

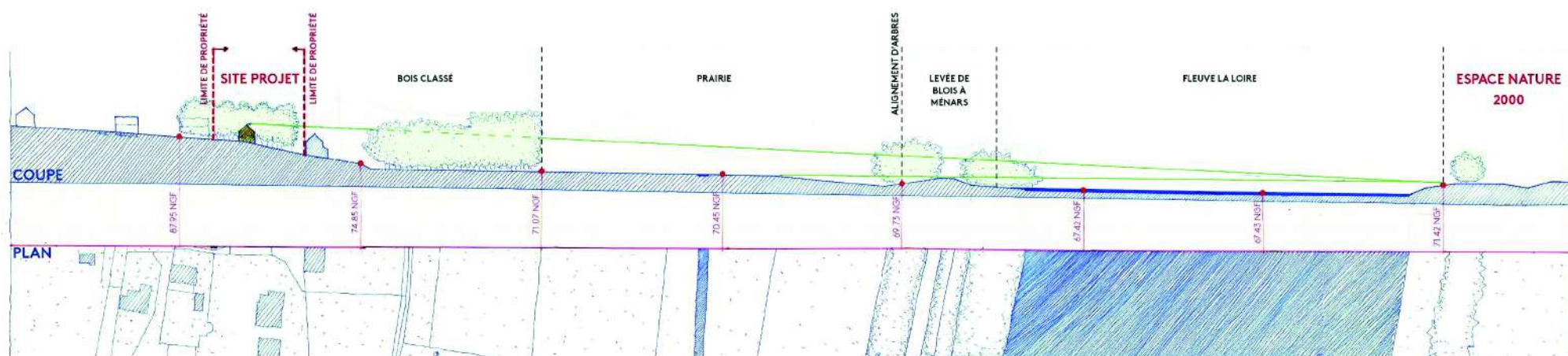


04. INTEGRATION DANS SON ENVIRONNEMENT

COUPES 2-2 ET 3-3



0 10 50 COUPE 2-2



0 10 50 COUPE 3-3

04. MATÉRIAUX BIOSOURCÉS ET BIOCLIMATISME POUR RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE DU PROJET

- RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET IMMOBILIER EST UN IMPONDÉRABLE
- LES SOLUTIONS POUR Y PARVENIR PASSERONT EN PRIORITÉ PAR UNE CONCEPTION PASSIVE FONDÉE SUR UNE RÉINTERPRÉTATION MODERNE DES TECHNIQUES ARCHITECTURALES ET CONSTRUCTIVES ANCESTRALES.

DES BÂTIMENTS BIOSOURCÉS

Cette réinterprétation s'appuie d'une part sur la mise en œuvre de matériaux biosourcés, comme le bois, la terre crue, l'isolant de type laine de bois ou encore la paille. Et la typologie de construction prévue sur les Terrasses de Saint-Denis-sur-Loire se prête particulièrement bien à l'exploration de ce type de matériaux.



Logements structure bois

Nous envisageons par exemple de réaliser les logements en structure bois à l'impact carbone bien moins élevé que les structures en béton.

Nous pouvons également imaginer que la salle commune cristallise particulièrement l'ambition carbone du projet.



LA SALLE COMMUNE

La salle commune de la résidence inter-générationnelle pourrait être un bâtiment iconique dans la mise en œuvre de matériaux biosourcés, et viser un bâtiment « net zéro carbone ».

Cette réinterprétation fait d'autre part appel à l'architecture bioclimatique pour profiter des atouts climatiques du site pour réduire les besoins de chauffage, ventilation voir rafraîchissement dans certains cas.

Ici, la qualité de l'isolation est importante. C'est aussi l'orientation et la taille des baies vitrées ainsi que leur protection fixe ou mobile qui entrent en ligne de compte. C'est également le choix des écrans végétaux et de l'agencement des pièces du logement.

CHANGEMENT CLIMATIQUE :

Le bâtiment sera conçu pour minimiser les émissions de gaz à effet de serre (GES). Cette conception se base sur :

- Le Calcul du potentiel d'écomobilité : consommation d'énergie primaire totale et émissions de gaz à effet de serre liées à la mobilité quotidienne et locales des usagers du bâtiment.
- L'atteinte du niveau de performance relatif aux émissions de gaz à effet de serre « Carbone 1 » du label Bâtiments à Énergie Positive et Réduction Carbone

UNE ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE ET « PASSIVE »

En complément, des solutions passives peuvent être envisagées pour éviter l'utilisation de systèmes énergivores.

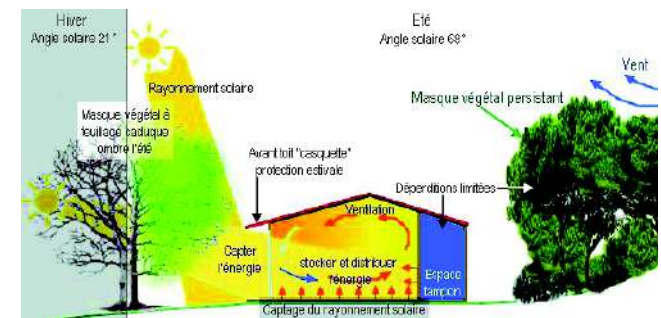


Schéma fonctionnement bioclimatisme

Pour la salle commune, une ventilation par tirage thermique pourrait par exemple être envisagée, renforçant ainsi la démarche « net zéro carbone » poursuivie sur cet immeuble.

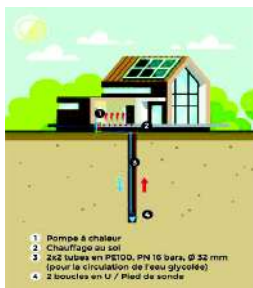


Ventilation naturelle

04. UN PROJET ÉCOSYSTÉMIQUE AVEC UNE APPROCHE GLOBALE

PRODUCTION D'ÉNERGIE PAR GÉOTHERMIE

La présence d'une source d'eau chaude est une opportunité intéressante pour produire le chauffage et l'eau chaude sanitaire des logements. Il serait ainsi intéressant d'envisager la mise en place d'un chauffage sur géothermie.



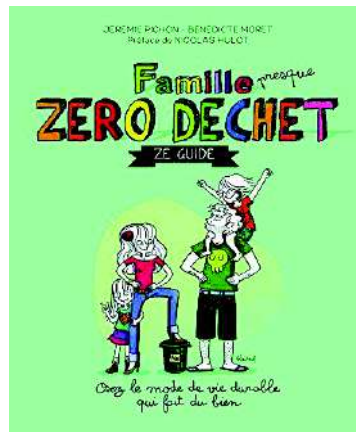
Bien que cette solution soit très vertueuse, nous avancerons avec prudence afin de s'assurer qu'elle ne présente aucun risque de perturbation de la source thermique. En particulier, il conviendra de s'assurer qu'un tel système ne modifie pas la température de la source thermique.

TRANSPORTS :

Grâce à sa situation géographique à proximité immédiate du centre-bourg de Saint-Denis sur Loire et de Blois, notre projet valorisera la proximité des services et transports autour de l'opération. Il proposera également une série d'exigences sur les services mis à disposition par le bâtiment des Bornes de Recharges pour Véhicules Électriques.



RÉDUCTION DES DÉCHETS ET ÉCONOMIES CIRCULAIRES



Sur la réduction des déchets d'activité, la réalisation d'une résidence intergénérationnelle est une excellente opportunité pour travailler collectivement les principes du (presque) zéro déchet : compostage des biodéchets, échange des denrées périssables, achat en vrac pour le quartier, etc...

Pour atteindre un tel objectif, cela passe notamment par l'exemplarité de la gestion des déchets en phase chantier et la prise en compte de locaux adéquats en fonction de l'ambition visée en phase exploitation.

Mise en place d'un point d'apport supplémentaire pour favoriser le tri et rendre la collecte plus vertueuse. Dans le cadre du projet, la diffusion d'une notice informative aux habitants sur les dispositifs de collecte des déchets et encombrants à proximité est prévue. Limiter les quantités de déchets à incinérer et augmenter la part des déchets recyclés, par exemple avec la réparation et du réemploi des objets usagés.

Le site pourrait aussi tester de lieu d'expérimentation pour de nouveaux modèles de recyclage biomimétiques à économies positives, et qui pourraient fonctionner avec Agglopolys. Par exemple avec l'installation d'une ferme algale.

GESTION DES EAUX DE PLUIE

Bien gérer les eaux pluviales et réduire la consommation d'eau potable participent également à minimiser l'empreinte environnementale d'un bâtiment.

Ce sont des objectifs évidemment intégrés dans notre projet et en lien étroit, pour la gestion des eaux pluviales avec le travail sur la biodiversité.



RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS D'EAU :

Afin de réduire au maximum les consommations d'eau tout en maintenant un bon niveau de confort, il est prévu les dispositions techniques suivantes :

- Pose de robinetteries de qualité (NF ou équivalent) ;
- Classes de confort, de débit et d'usure très performantes pour la robinetterie (ECAU) : Evier, lavabo E0 Ch2 ou 3 A2 ou 3 U3 (Baignoire : E3)

QUELQUES MOTS POUR CONCLURE...

OUTRE SON EMPLACEMENT RECONNU DANS LE PLU EN AUE, LE PROJET DES TERRASSES DE SAINT DENIS RÉPOND A L'INTÉRÊT GÉNÉRAL.
IL S'INSCRIT DANS LES TEXTES DES PRÉVISIONS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE LOCAL.

PLU de St Denis :

« 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. Il met en avant le lien à créer entre les projets et le bâti ancien existant dans le bourg et les hameaux. Sont privilégiés les aménagements d'ensemble associant résidentiel, services et espaces publics »

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.

Son PLU avance les « pistes pour permettre l'implantation sur la commune de services, notamment médicaux-sociaux, pour répondre à un enjeu d'accompagnement du vieillissement et d'attractivité pour les jeunes ménages ».

Programme Local de l'Habitat (PLH) au Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) d'Agglopolys

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-HD, débattu en novembre 2018, positionne de nombreux enjeux sur le cœur d'agglomération pour le rayonnement de l'ensemble du territoire et répondre aux besoins structurants notamment par :

- le renforcement de son attractivité économique, touristique et résidentielle ;
- le développement de projets urbains innovants ;
- la diversification de l'offre de logements avec la création de 6 200 logements d'ici 2035 dont plus de 50% à Blois.

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. »

Schéma de Cohérence Territoriale du Blésois

« Le SCOT du Blésois de 2016 porte des objectifs de développement forts de production de logements pour les communes du cœur d'Agglomération, dont la commune de Saint-Denis-sur-Loire fait partie, afin de rééquilibrer la dynamique territoriale au nord de la Loire et recentrer le développement sur les polarités.

« Afin de limiter l'impact de ce développement sur le territoire, le SCOT porte une attention particulière :

- aux corridors écologiques et réservoirs de biodiversité qui doivent être préservés et restaurés pour garantir un réseau écologique fonctionnel de trame verte et bleue
- aux coteaux sur lesquels toute urbanisation nouvelle compromettant l'identité du site est proscrite afin d'éviter les co-visibilités trop fortes. »

Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) – 2020

« Qui encourage l'habitat intergénérationnel, renforce le centre bourg et son attractivité, en limitant l'espace urbain tout en préservant les richesses patrimoniales »

Le projet d'une Résidence Séniors constitue un atout pour la commune de Saint-Denis-sur-Loire ainsi que pour le territoire intercommunal dans sa globalité.

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...

Le projet apporte une réponse à une qualité de vie tant attendue pour affronter sereinement l'avenir des vieux jours !



Château & Thermes
de Saint-Denis-sur-Loire





EXAMEN CONJOINT

8 octobre 2020

SAINT-DENIS-SUR-LOIRE

**Accueil de
nouveaux ménages**

**Implantation d'équipements
et de services spécialisés
(équipement communautaire)**

Commune attractive



Ajout d'un objectif

**Accompagner le vieillissement de la population
par la création d'une offre de logements
adaptés, médicalisés ou non, avec une
recherche de mixité intergénérationnelle**



**Espace à vocation d'équipement de proximité
résidentielle d'intérêt public**
(ex : filière hôtellerie-restauration, para-médicale et
sociale, formation)

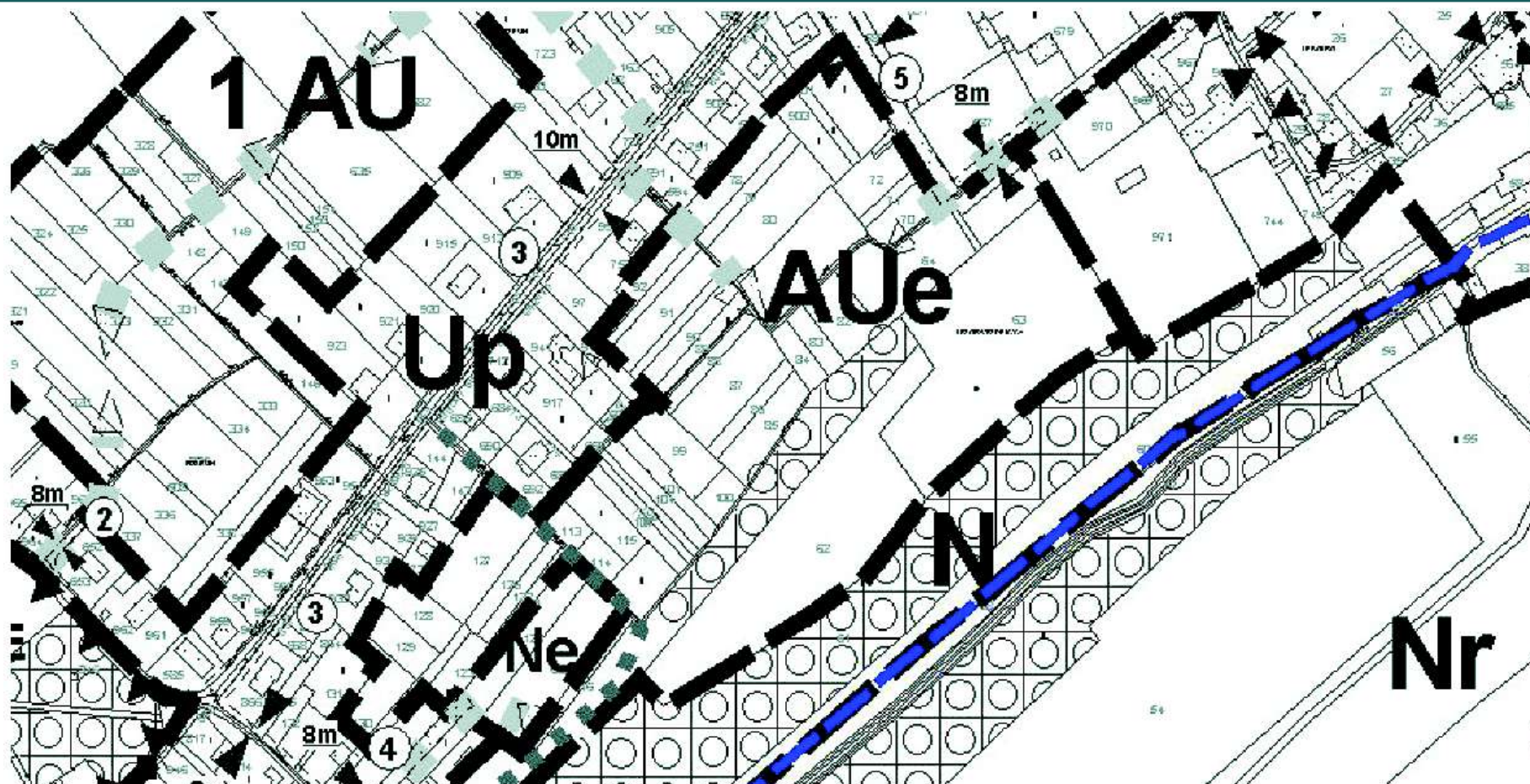


Modification des indications
portées sur la cartographie

**Espace de services, d'habitat et d'équipements
publics**

Projet à court moyen ou long termes comprenant :
- des équipements publics
- des programmes de constructions mixtes
(habitat, commerces, services)

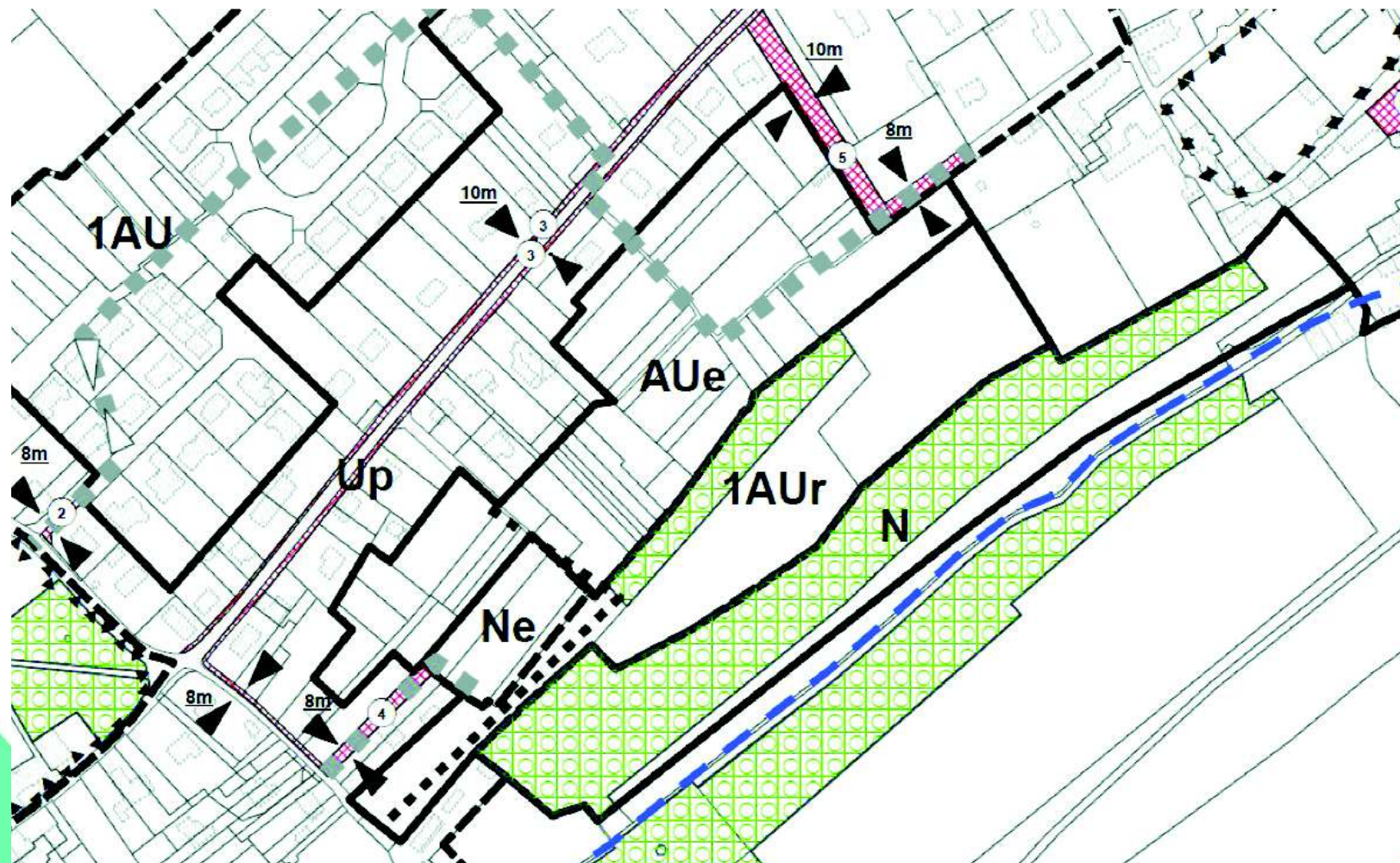
Le ZONAGE



EBC et zone N non impactés

Règlement zone **AUe/UE** adapté pour des équipements
mais qui ne convient pas à la destination et à la forme urbaine du projet

Création d'un nouveau sous-secteur reprenant la réglementation de la zone 1AU, nommé **1AUr**



HABITATION AUTORISEE

REGLES IMPLANTATION SELON PROJET GENERAL

ASPECT EXTERIEUR, ESPACES LIBRES et PLANTATIONS ENCADRES

1AUr

ARTICLE 2

Il est demandé 1 logement aidé par tranche de 5 logements, à partir de 5 logements et +

Objectifs PLH logements sociaux déjà atteints par la commune → exception, ne s'applique pas, privilégier la mixité intergénérationnelle

ARTICLE 7

Pas de principe de lisière

Dans une bande de 10 metres en fond de parcelle jouxtant la zone N les constructions principales ne seront pas autorisées
Ce principe existe déjà en zone AUe

ARTICLE 11

Niveau RDC $\pm 0,80$ m du niveau de la voie de desserte du terrain d'assiette

Terrain légèrement en pente → Niveau RDC ± 1 m du niveau de la voie de desserte du terrain d'assiette

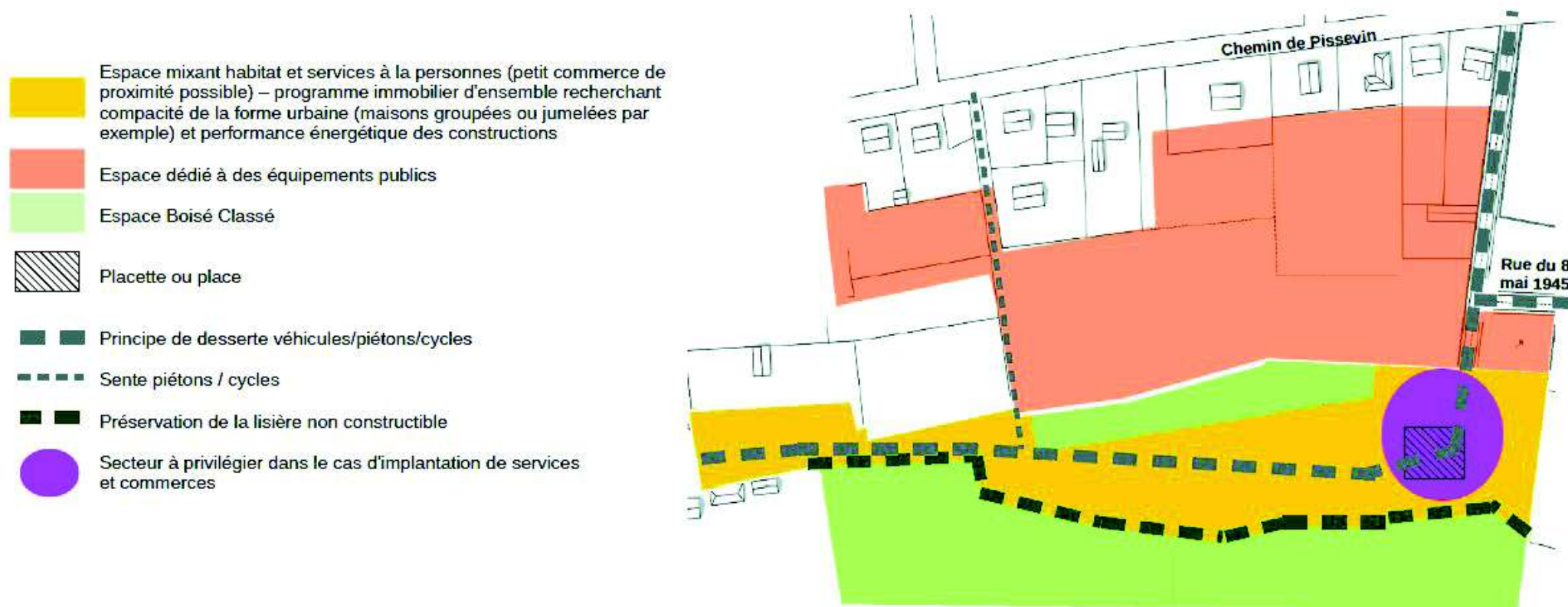
ARTICLE 13

Constructions avec recul bande paysagère aménagée sur une largeur minimale de 5 m (habitation) ou 10 m (activité)

Recherche d'une opération dense → Principe conservé mais sans profondeur définie, diversité et densité végétale devront être proportionnelles à la profondeur du retrait

Création d'une OAP

COMMUNE DE SAINT DENIS SUR LOIRE (41) / PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR 1AUr



HABITAT

Densité minimale 30 logements /ha, soit 48 logements au minimum sur la zone 1AUr.

TRAITEMENT DES PARKINGS, STATIONNEMENTS ET ACCES VEHICULES (HORS VOIRIE PRINCIPALE DE DESSERTE)

Des matériaux perméables (enherbés, revêtement absorbant,...) seront privilégiés pour limiter l'imperméabilisation des sols.

PAYSAGE

L'insertion du projet dans le paysage devra être détaillée afin de justifier de l'absence d'impact sur les co-visibilités sur le val de Loire UNESCO.

BIODIVERSITÉ

Au sein des aménagements, créer des espaces favorables à la biodiversité : coupures vertes ou éléments végétaux ponctuels pouvant servir de support à la biodiversité.

Il est aussi possible de favoriser la biodiversité en créant :

- des débords de toiture ou des nichoirs à oiseaux
- des toitures et murs végétalisés, des vergers qui accueillent des insectes dont se nourrissent certains oiseaux
- des passages en pied de muret ou en préférant un grillage à grosse maille qui facilitent le passage de la petite faune.



Recommandations sans valeur réglementaire

Impact environnemental des évolutions du PLU



Proximité de sites Natura 2000



Présence de réseaux écologiques sur le site



Coteau boisé – présence potentielle du Pic Noir et de chauves souris



Mauvais état écologique du ruisseau des Mées



ZONAGE

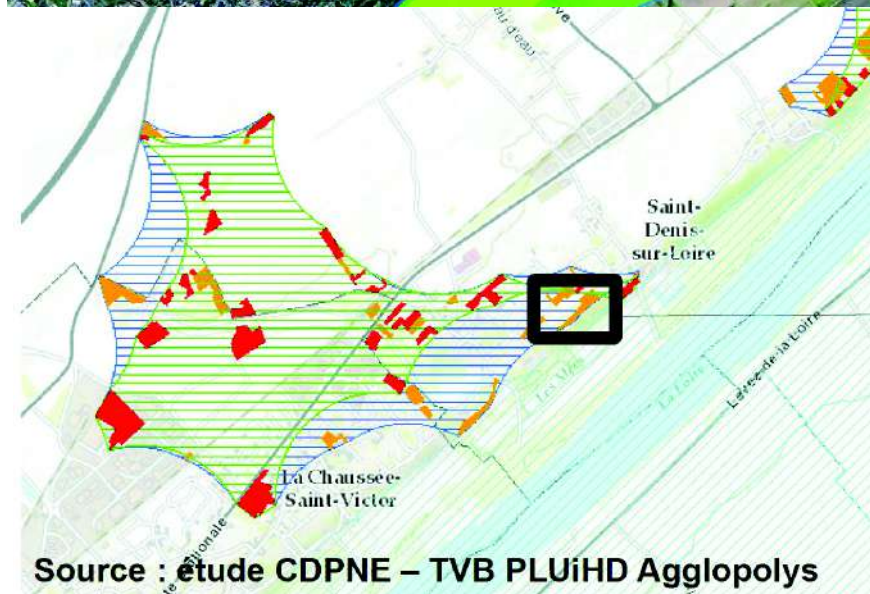
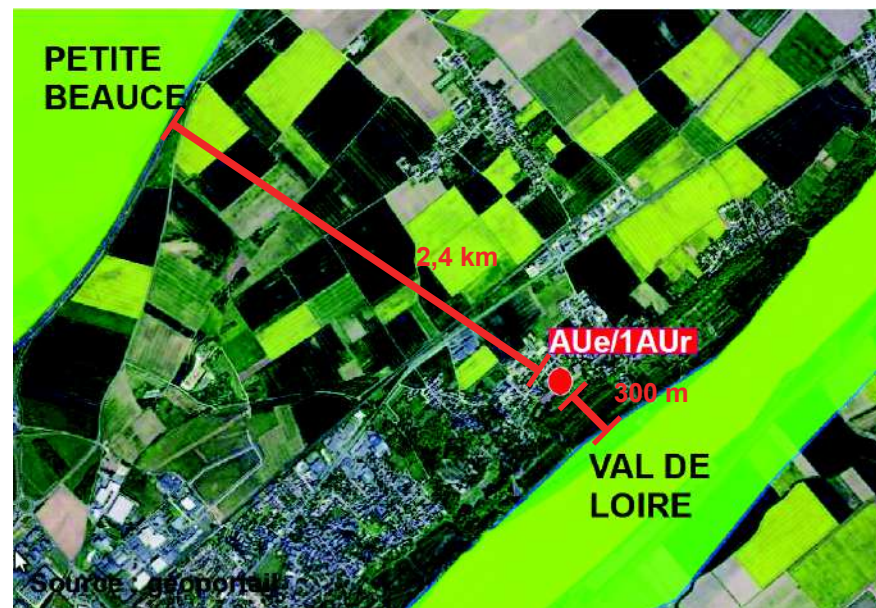
Zone N et EBC non modifiés

REGLEMENT

Conservation du principe de lisière (10m)
Coef emprise au sol non modifié (70%)
Reprise du principe de bande paysagère

OAP

Orientation aménagements favorable à biodiversité + recommandations
Recours à l'utilisation de matériaux perméables parkings, stationnements, accès véhic.



Impact environnemental des évolutions du PLU



Besoin en logements pour rééquilibrer l'offre sur le territoire d'Agglopolys



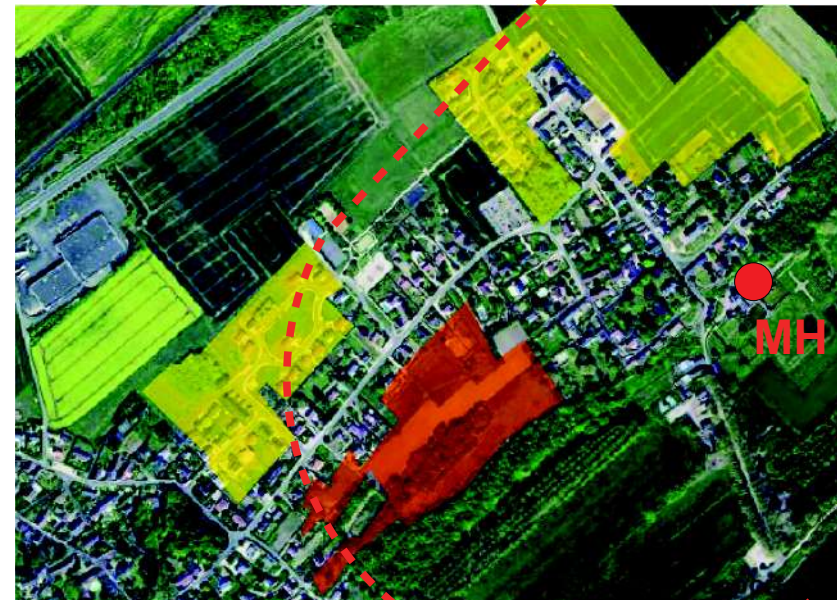
Val de Loire UNESCO

Vues majeures sur le Val de Loire

Silhouette urbaine du bourg en rebord de plateau cachée par le coteau boisé



Réaffectation de 1,9 ha à urbaniser sans augmentation de la consommation d'espace ni atteinte aux éléments naturels déjà protégés



REGLEMENT

Coef. emprise au sol non modifié (70%)
Règles existantes en 1AU intégration architecturale adaptée au contexte

OAP

Orientation compacité forme urbaine
Densité mini 30 logts/ha
Orientation vues val de Loire



**Votre dossier passera à la séance MRAe du
16 octobre.**

**Bien que cette date soit postérieure à la date
d'échéance, la décision prise régularisera la
décision tacite en l'infirmant ou en la
confirmant.**

Opération compacte,
vocation principale habitat,
répondant aux besoins d'une
population vieillissante

1,9 ha de la zone **Aue** (43 %)



zone **1AUr**
+
création d'une OAP

Paysage
Biodiversité
Ruissellement eau
Consommation d'espace

Pas d'impact Natura 2000
EBC et zone **N** non impactés

Principe de préservation
de la lisière conservé

Périmètre MH



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

Décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas, sur la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Denis-sur-Loire (41) pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle

n° : 2020-2959

Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégialement le 20 octobre 2020 ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 11 août et du 21 septembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme de Saint-Denis-sur-Loire (41) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2020-2959 (y compris ses annexes) relative à la mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Denis-sur-Loire (41), reçue le 11 août 2020 ;

Vu la décision tacite, née le 11 octobre 2020, soumettant à évaluation environnementale le document susmentionné ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 2 septembre 2020 ;

Vu la délibération de Christian Le COZ, Sylvie BANOUN, Corinne LARRUE, François LEFORT, membres de la MRAe ;

Considérant que la déclaration de projet vise à permettre la construction d'une résidence intergénérationnelle sur un périmètre de 1,9 ha à Saint-Denis-sur-Loire (41), actuellement en zones à urbaniser (AUe) et naturelle (N) en partie constitué d'un espace boisé classé (EBC) ;

Considérant que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Denis-sur-Loire prévoit :

- l'ajout d'un objectif au sein de l'axe 1 du PADD portant sur l'adaptation au vieillissement de la population en proposant des logements adaptés et en favorisant la mixité intergénérationnelle ;
- la création du sous-secteur à urbaniser AUr « *dédié à la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat* » qui remplacera le secteur à urbaniser AUe destiné à « *l'extension des espaces d'équipement et services d'intérêt public* » sur le périmètre du projet ;

Considérant que, bien que cela ne soit pas mentionné dans le dossier de présentation du projet, le secteur concerné par le projet et le changement de zone à urbaniser AU est localisé en haut d'un coteau boisé du Val de Loire, inclus dans le périmètre du site « Val de Loire de Sully-sur-Loire (41) à Chalonnes-sur-Loire (49) », inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO ;

Considérant que le changement de zonage n'entraîne cependant pas une augmentation des hauteurs maximales autorisées pour les constructions, limitant ainsi l'impact sur la visibilité du projet depuis le Val de Loire ;

Considérant que le projet prévoit de préserver la zone N et la partie du site en espace boisé classé ;

Considérant que les changements prévus n'induisent pas, par eux-mêmes, des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Denis-sur-Loire (41) dans le cadre d'une déclaration de projet pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er}

La décision tacite, née le 11 octobre 2020, soumettant à évaluation environnementale la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Denis-sur-Loire (41) dans le cadre d'une déclaration de projet pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle est annulée.

Article 2

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Denis-sur-Loire (41) dans le cadre d'une déclaration de projet pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle, n° 2020-2959, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 3

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Denis-sur-Loire (41) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 4

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Orléans, le 20 octobre 2020

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire,
son président



Christian Le COZ

Voies et délais de recours

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux formé dans les mêmes conditions. Les recours gracieux doivent alors être adressés à :

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire
DREAL Centre Val de Loire
5 avenue Buffon
CS96407
45064 ORLEANS CEDEX 2

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

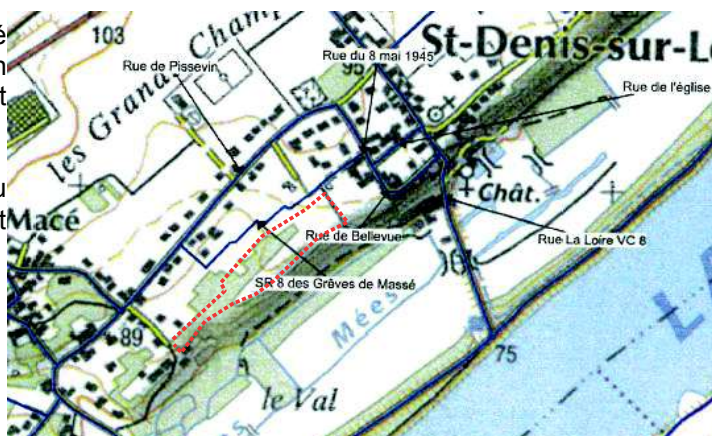
REPONSES ET MODIFICATIONS QUI SERONT APPORTEES AU DOSSIER SUITE A LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT ET AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Plusieurs avis ont été formulés lors de la réunion d'examen conjoint qui s'est déroulée le 8 octobre 2020, ainsi que par courrier pendant la période de consultation des personnes publiques associées. Afin de prendre en compte les demandes qui le nécessitent, la notice sera complétée suite à l'enquête publique et avant approbation du dossier.

Conseil Départemental de Loir-et-Cher – avis du 5 octobre 2020 reçu par courrier

Remarque n°1- 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.

- Le chemin rural n°8 est situé au nord du secteur de projet, sa continuité n'est pas remise en cause.



Remarque n°2- Tout aménagement réalisé en lieu et place d'une prairie présentera automatiquement un risque non neutre.

- L'évaluation porte sur l'impact de l'évolution du document d'urbanisme. Le coefficient d'emprise au sol n'étant pas modifié, l'impact de la modification est nul. Le risque est le même qu'auparavant.

Remarque n°3- Appuyer la démarche proposée dans le rapport en précisant "compte tenu du contexte naturel très favorable, il conviendrait que le projet puisse intégrer une végétalisation par des espèces locales et la mise en place de gîtes favorables aux oiseaux et chauves-souris."

- Cet argument sera ajouté dans la description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.**

Direction Départementale des Territoires de Loir-et-Cher – avis du 8 octobre 2020 réunion d'examen conjoint

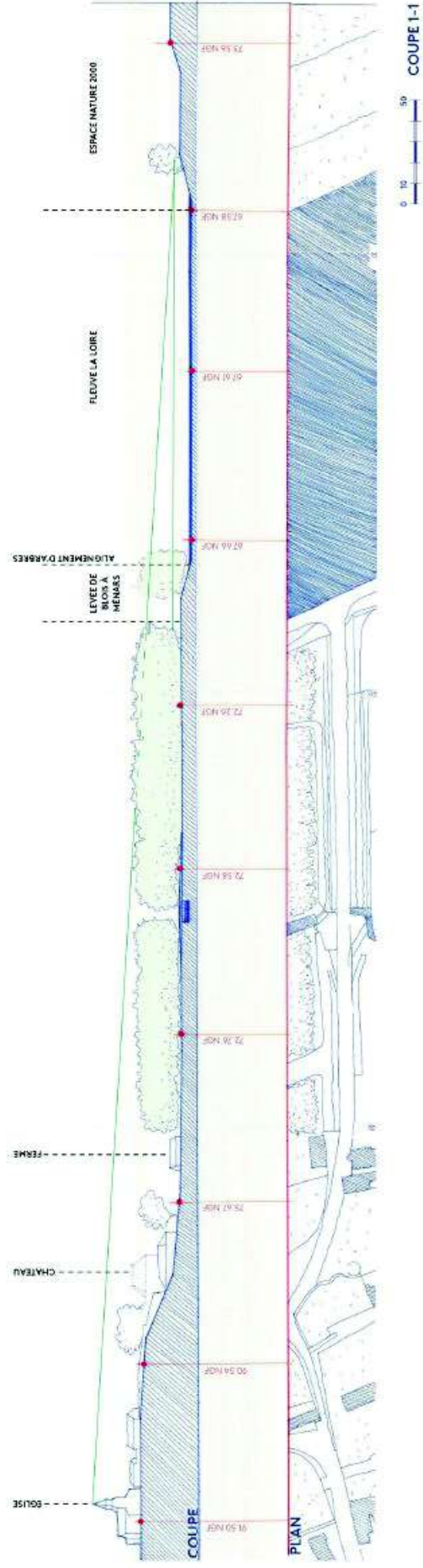
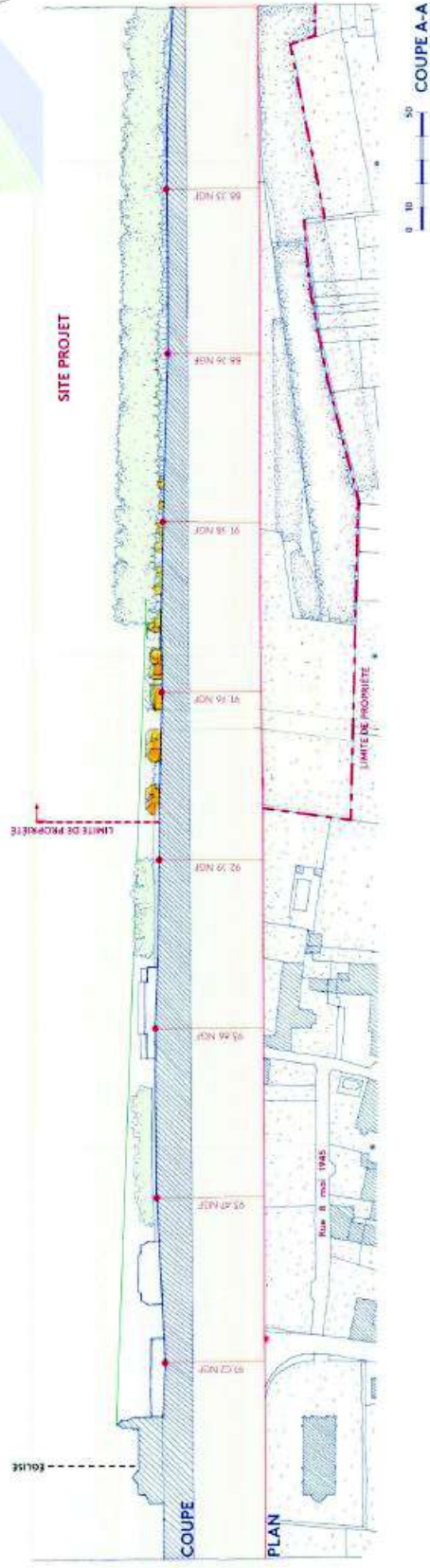
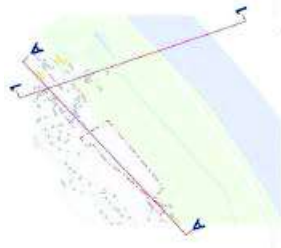
Remarque n°1- Possibilité de relever la densité inscrite dans l'OAP pour acter la densité du projet.

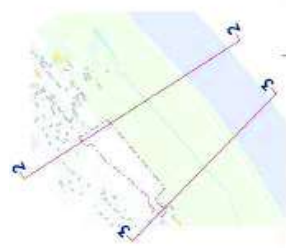
- Le seuil de densité dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspond à celui préconisé par le SCOT. Il n'est pas souhaité demander plus, de plus le dossier a été soumis de cette manière à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

Remarque n°2- La DREAL demande de disposer de plus d'éléments de précision pour évaluer l'impact de la perte de feuillage sur la vue depuis le Val de Loire.

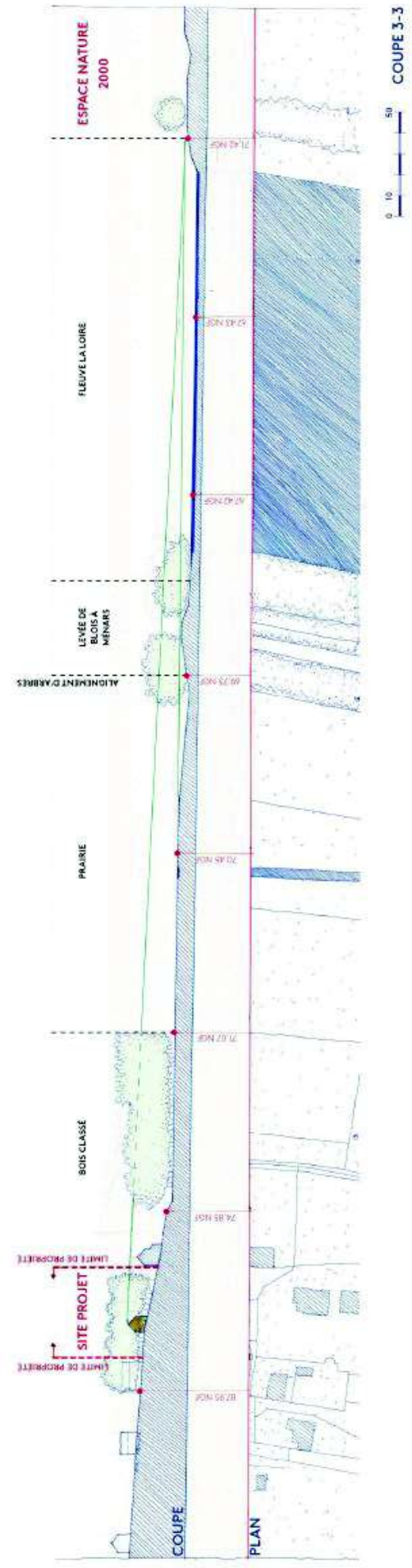
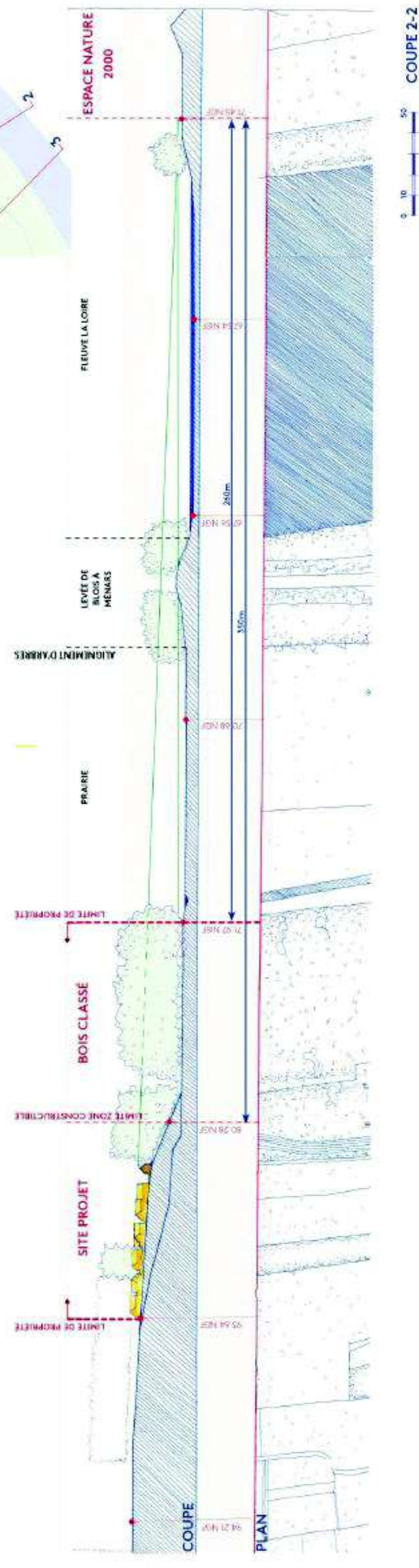
- Il sera précisé dans la présentation du projet et de son intérêt général que le boisement est composé d'une diversité d'espèces dont des conifères, permettant un maintien du rideau végétal en hivers. Les coupes suivantes seront ajoutées.**

COUPES A-A ET 1-1





COUPES 2-2 ET 3-3



Architecte des Bâtiments de France – avis du 8 octobre 2020 réunion d'examen conjoint

Remarque n°1- Les alignements bâtis avec faîtage parallèle à la pente ainsi que la végétalisation de pied de mur sont caractéristiques du bourg du village. Ceci aurait pu être précisé dans l'OAP ou le PADD.

- **La végétalisation du pied de mur est encouragée par la bande paysagère demandée dans l'article 13 du règlement. L'OAP sera complétée ainsi : La bande paysagère prescrite par le règlement pourra prendre la forme d'une végétalisation du pied de mur des bâtiments en cas d'absence de retrait ou de faible retrait par rapport à la limite sur voie. La composition urbaine privilégiera les alignements bâtis avec faîtage parallèle à la pente.**

Remarque n°2- Les murs sont très présents dans le village ce qui n'est pas autorisé par le règlement actuel, à modifier pour le permettre.

RAPPEL DE LA REGLE ACTUELLE

Clôtures et portails en façade principale bordant une voie publique :

D'un point de vue general, les clotures et portails doivent etre concus et traites avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clotures seront traitées de façon simple, en l'absence de matériaux hétéroclites.

Dans le champ d'application d'un périmètre de protection des monuments historiques, les clôtures – si elles sont nécessaires et en l'absence préalable de clôture minérale (mur / mur bahut) préexistante – seront réalisées d'un simple grillage posé sur poteaux de bois ou piquets de fer, peints de ton vert, et seront doublés d'une haie vive composées d'essences locales mélangées, sans mur bahut, ni pilier enduit.

Cas general : les clotures seront constituées :

o soit d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie et double ou non d'une haie arbustive, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,00 m.

o soit d'un grillage ne dépassant pas 2,00 m de hauteur et double ou non d'une plantation arbustive.

Les murs seront constitués :

- d'enduit gratter ou lisse ton pierre de teinte naturelle claire,
- ou de pierre naturelle typique de la région.

- **La règle de l'article 11 sera modifiée afin de permettre la réalisation de murs et murets dans la zone 1AUr.**

Remarque n°3- 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. Attention à l'ER n°5 qui indique une largeur de 10m, il ne faudrait pas que ce soit une largeur minimale de voirie ce qui serait beaucoup trop large.

- **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.**

Remarque n°4- Le PLU n'autorise pas les façades enduites. Sur des bâtiments de commerces et services il pourrait être intéressant d'utiliser d'autres matériaux selon la volonté du projet de s'orienter vers des matériaux biosourcés.

- L'article 11 autorise l'usage de matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, enduits, briques...) et n'exclut pas l'usage d'autres matériaux.

Remarque n°5- La hauteur des bâtiments d'activités fixée à 6m dans le règlement pourrait être augmentée jusqu'à 10-12mètres pour permettre une forme architecturale plus harmonieuse.

- **La règle de l'article 10 en zone 1AU et 1AUr 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 .**