



# Commune de **ST DENIS SUR LOIRE (Dprt 41)**



## **ETUDE D'ORGANISATION DE SECTEURS URBAINS** **« 1 AU lisière bourg de St Denis sur Loire »**

Volet A – Diagnostic de site / enjeux	p.01
Volet B – Rapport d'objectifs d'aménagement	p.15
Volet C – Schéma d'Organisation de secteurs	p.24

*Document finalisé*

*Édition du 11 Juin 2007*

*Contrôle LCDA*



***VOLET A – DIAGNOSTIC DE SITE / Enjeux d’Aménagement***

# ETUDE D'ORGANISATION DE SECTEURS URBAINS « 1 AU – lisière bourg » - Commune de St Denis sur Loire

## VOLET A - DIAGNOSTIC DE SITE / enjeux d'aménagement

### SOMMAIRE

Avant propos – notice explicative	p.03
TITRE I : PRESENTATION DU SITE	p.04
TITRE II : ASSIETTE FONCIERE DU SITE CARACTERISATION	p.07
TITRE III : CADRE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES CADRE GENERAL D'ORGANISATION DES EAUX PLUVIALES.	P.10
TITRE IV : CONDITIONS D'ORGANISATION DU SITE COHERENCE AVEC LE PADD* * (projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme de la commune)	p.11

#### **Préambule**

*Le présent diagnostic de projet urbain est réalisé dans le cadre d'une mission de pré-définition de l'organisation générale de principe pour l'urbanisation future des secteurs « 1 AU Villages » en lisière de Centre Bourg, complémentaire à la réflexion menée au titre du Plan Local d'Urbanisme.*

*Les pièces réalisées au titre de la mission (volet A – diagnostic de projet urbain) et volet B ( rapport d'objectif / PADD) seront associées au dossier du Plan Local d'Urbanisme en tant que document annexe, déposé à l'information du public lors de la mise à l'enquête publique du PLAN LOCAL D'URBANISME.*

*Dans le cadre de l'assistance à la définition du plan de composition, LCDA intervient dans le strict cadre des dispositions d'orientations générales qui pourront être par la suite exploitées par les futurs aménageurs au titre de la cohérence de leurs projets vis-à-vis des intentions exprimées par la Collectivité et ses Partenaires Administratifs – telles qu'annexées au Rapport de Présentation du PLU, et le cas échéant interprétées et rendues opposables au Plan de Zonage ou au règlement du PLU approuvé.*

*L'ensemble des dispositions présentées dans cette étude est du ressort décisionnel de la Commune de St Denis sur Loire – acté par la présence de cette étude au titre du dossier du Plan Local d'Urbanisme, et selon les procédures administratives associées à l'approbation du PLU.*

### Objet et portée de l'étude

Dans le cadre de l'actuelle élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de St Denis sur Loire a sollicité la société LCDA pour la réalisation d'une étude de pré-définition de l'organisation des secteurs à urbaniser situés au contact du Centre bourg .

Cette étude a pour objectif d'exprimer , au vu d'un diagnostic préalable du site et des enjeux pour l'aménagement du site, les objectifs d'aménagement et les mesures pour l'environnement retenus par la Collectivité.

Ce document servira de base d'appui :

⇒ à la définition du « Parti d'Aménagement » par les aménageurs des futures opérations d'urbanisme

⇒ ainsi que – conjointement au parti d'aménagement – à la réalisation du schéma d'organisation de secteur – annexé au PADD du Plan Local d'Urbanisme, et faire partie intégrante des dispositions rendues opposables au titre du zonage et du règlement du PLU.

### Modalité de la concertation

Indépendamment des réunions organisées pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le présent dossier à été constitué en groupe de travail consultatif du 09 mai 2007, réunissant « l'Atelier PLU » de la commune, les Instances du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Blois , le Service Départemental de l'Architecture, et la Direction de l'Équipement et de l'Agriculture de Blois.

Une nouvelle réunion en « groupe de travail consultatif » organisée le 04 juin 2007 .a été l'occasion de finaliser l'esquisse d'intention - sur laquelle repose le schéma d'organisation (cf page 25 de l'étude).

Ce document sera mis à l'enquête publique prévue dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, en tant que pièce technique annexe du dossier, puis intégré au dossier d'approbation du PLU.

## 1- Présentation du site

2- Organisation urbaine dans l'environnement du site

3- Contexte à l'urbanisation de la zone à aménager

*Nous produisons ci-contre l'ensemble des critères d'analyse abordés au titre du diagnostic de projet urbain, permettant d'encadrer la définition du parti d'aménagement du site.*

### Tableau de synthèse du diagnostic préalable du site

Localisation :	Lisière Ouest et Est du Centre bourg , au contact immédiat des principaux équipements publics.  Le site d'urbanisation future représente une superficie de 8,5 ha
Relief / cadre naturel:	Les terrains sont relativement plats, avec une inflexion légère de direction sud . Les terrains sableux et argileux dominant.  Le site ne recouvre pas d'élément écologiquement sensibles.
Occupation du sol:	Cultures céréalières et friches agricoles.  Absence de siège d'exploitation agricole sur site et alentours Environnement d'activités artisanales en lisières nord ouest  Proximité plateau sportif, école, mairie, salle des fêtes.
Dessertes :	Accès par la rue des (au sud) – rue (en acces central) , CR et la rue de .. Au sud  Ancrage immédiat sur le Centre Urbain possible depuis les chemins ruraux de et de... constituant des liaisons douces vers plateau sportifs , éducatifs... à valoriser et compléter.
Paysage :	Espace ouvert en « plein champ » - encadré par les lisières urbaine. Ouverture « Nord EST » sur la « campagne de St Denis sur Loire  Pas de patrimoine bâti sur site – église et cœur de village en arrière plan , avec périmètre de protection MH château.
Servitudes d'urbanisme principales:	Présence d'un Monument Historique inscrit au MH, avec périmètre de protection; Patrimoine bati de caractère.

### Synthèse des enjeux pour le projet urbain et de développement durable

Volonté de recentrage urbain pour la constitution d'un véritable POLE VILLAGE à St Denis sur Loire.

Amélioration de la sécurité des usagers , entre quartiers résidentiels et pôles de services et entre St Denis sur Loire, les Mées, Macé et Villeneuve.

Organisation de la porte d'entrée sur St Denis sur Loire, depuis la RD 952

Articulation du projet urbain sur les possibilités « physiques » du site :

- => gestion des eaux pluviales;
- => Point d'appel du paysage urbain ;
- => prise en compte de la proximité des poles activités et sportifs environnants.

Prise en compte d'une vision globale de la gestion des flux sur le bourg : Affirmation au PADD d'un nouvel axe urbain de liaison est-ouest permettant la desserte des espaces résidentiels, des pôles de services et d'équipements publics, et la mise en valeur des circuits « de village » pour les piétons , les cycles...

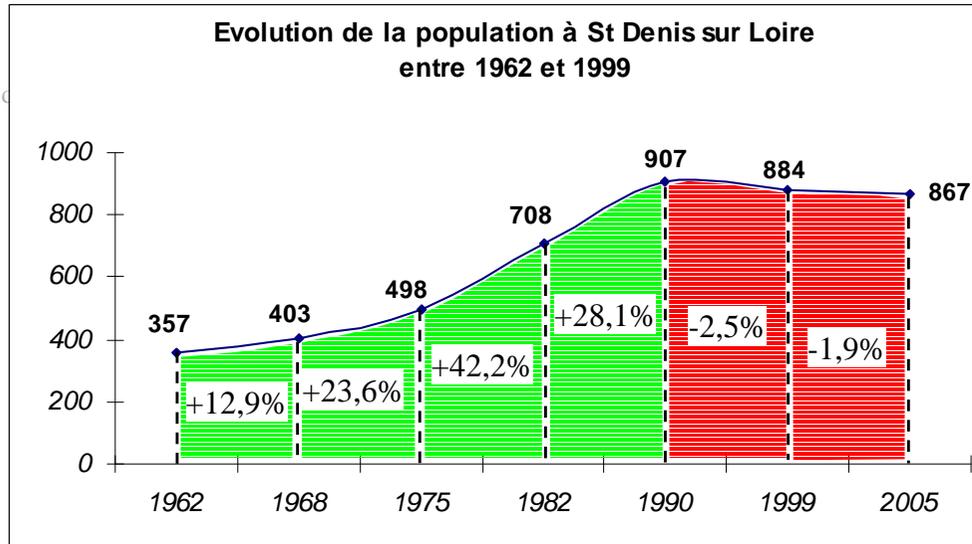


### Les éléments de cadrage :

- 1- Présentation du site
- 2- Organisation urbaine et l'environnement du site

- 3- Contexte à l'urbanisation de la zone à aménager**

**POINTS CLEFS**  
(enjeux pour l'aménagement du site)  
**Impulsion au logement accessible jeunes ménages**



	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
<b>Solde naturel</b>	+2	+3	+7	+32	+27
<b>Solde migratoire</b>	+44	+92	+203	+167	-50
<b>Total</b>	+46	+95	+210	+199	-23

Le vieillissement démographique de la commune reste assez modéré, dans la mesure où la part des personnes âgées demeure faible (19,5% de plus de 60 ans contre 26% dans le Loir-et-Cher) mais tend à augmenter depuis 20 ans (la part des plus de 60 ans est passée de 14,7 % à 19,5 % entre 1982 et 1999). Cette tendance sera confirmée, un vieillissement rapide est en effet à prévoir à moyen terme, en raison de l'importance prise par la tranche d'âge des 40-59 ans.

#### Statistiques démographiques pour la prochaine décennie :

Prévision naissances : 59 naissances

Prévision décès : 76 décès

Obj 1200 habitants : 566 migrants  
soit 111 logements

Obj 1300 habitants : 666 migrants  
soit 146 logements

### Les perspectives d'évolution – cadre d'objectifs exprimés au Plan Local d'Urbanisme :

**Accueil de nouvelles familles pour environ 150 familles sur 10 ans**

**Repositionnement de St Denis sur Loire dans une dynamique d'offre potentielle de logements pour des trajectoires résidentielles variées.**

**Préservation du cadre de vie au sein du bassin d'habitat de Blois**

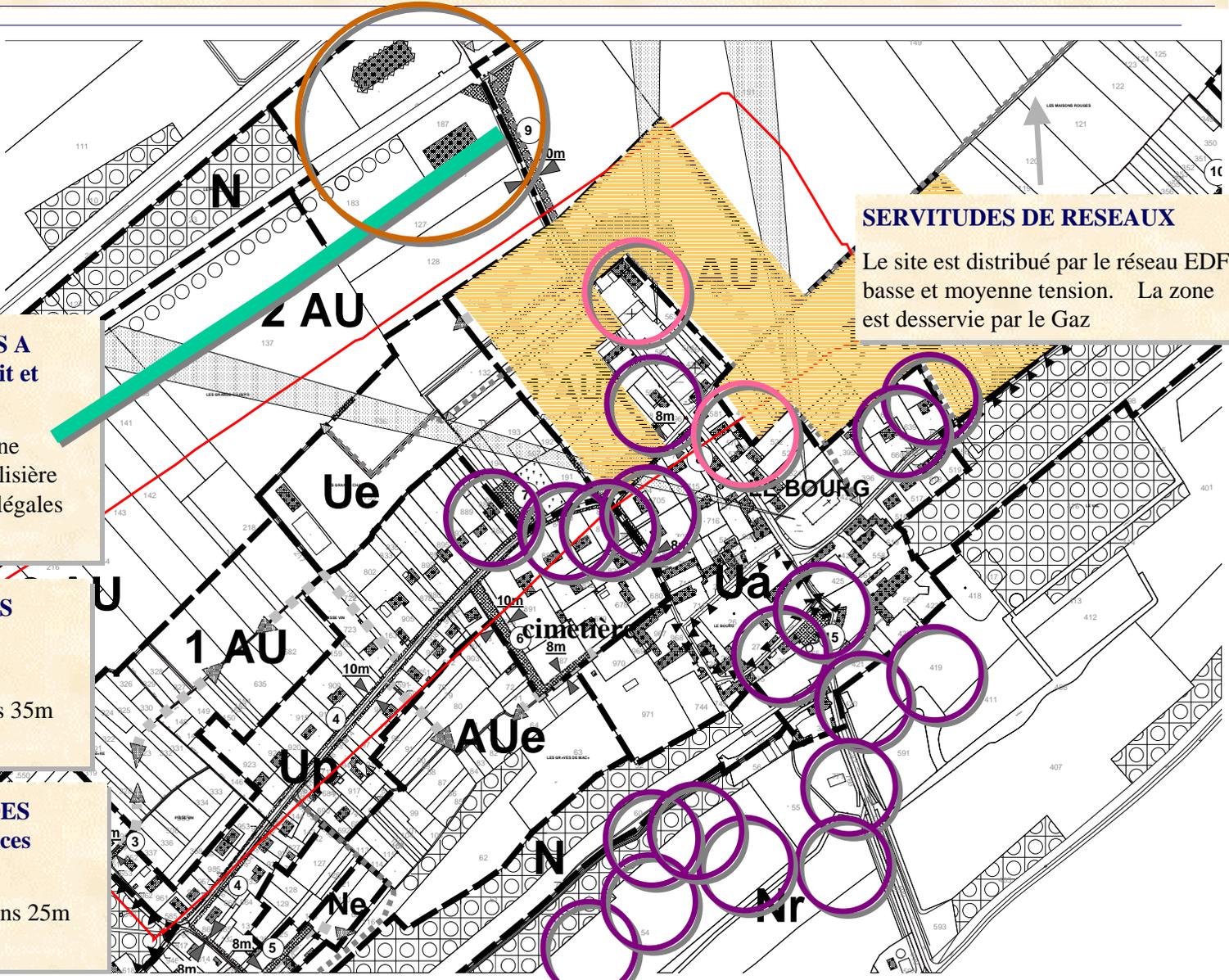
**Permettre la construction de logements intégrés dans une nouvelle forme urbaine ancrée sur les pôles de services et de vie publique, avec une mixité urbaine recherchée au Plan Local de l'Habitat approuvé en déc. 2006**

# Titre II - ASSIETTE FONCIERE DU SITE

## Caractérisation

### 1 : servitudes et contraintes d'urbanisme

-  1- Les servitudes d'urbanisme
-  2- L'occupation du sol
-  3- Les réserves foncières publiques à étudier (équipements et services d'intérêt public)

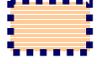


**SERVITUDES DE RESEAUX**  
 Le site est distribué par le réseau EDF basse et moyenne tension. La zone est desservie par le Gaz

**CADRE DE VIE VIS A VIS DU BATI RIVERAIN** **Bruit et confort de proximité visuelle...**  
 Le projet doit prendre en compte une distance « tampon » vis à vis de la lisière bâtie, afin de respecter les normes légales d'émergence acoustique.

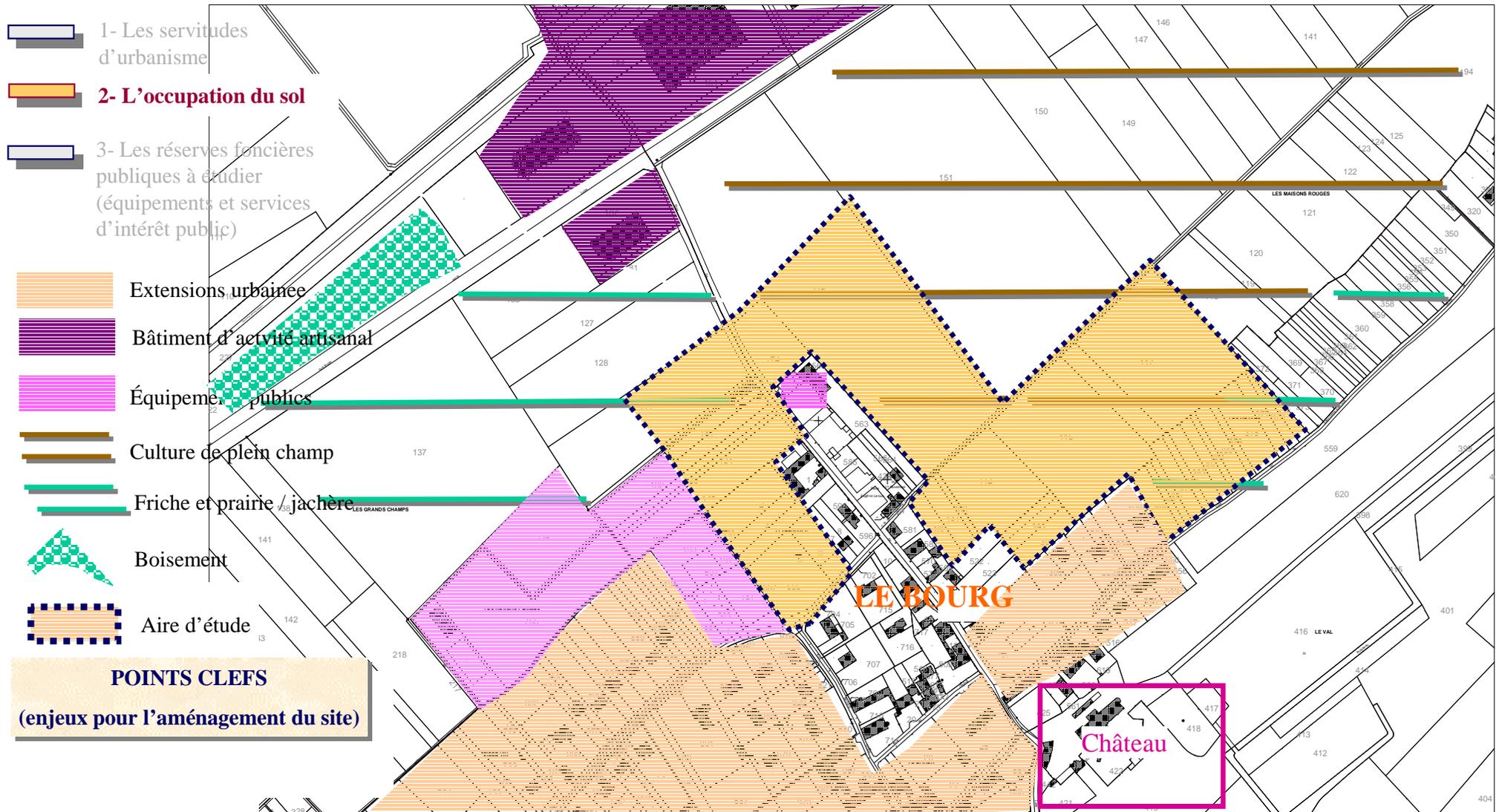
**RECU VIS A VIS DES BATIMENTS ECONOMIQUES**  
 Respect des distances de confort acoustique et covisibilité (au moins 35m sur confinement acoustique)

**RECU VIS A VIS DES espaces de vie publique et services**  
 Respect des distances de confort acoustique et covisibilité (au moins 25m sur confinement acoustique)

 site couvert par le schéma d'organisation de secteur (assiette foncière indicative)

 **recul des construction abords RD 952**  
 Recul initial de 75m –

## 2 – L'occupation du sol (situation actuelle)

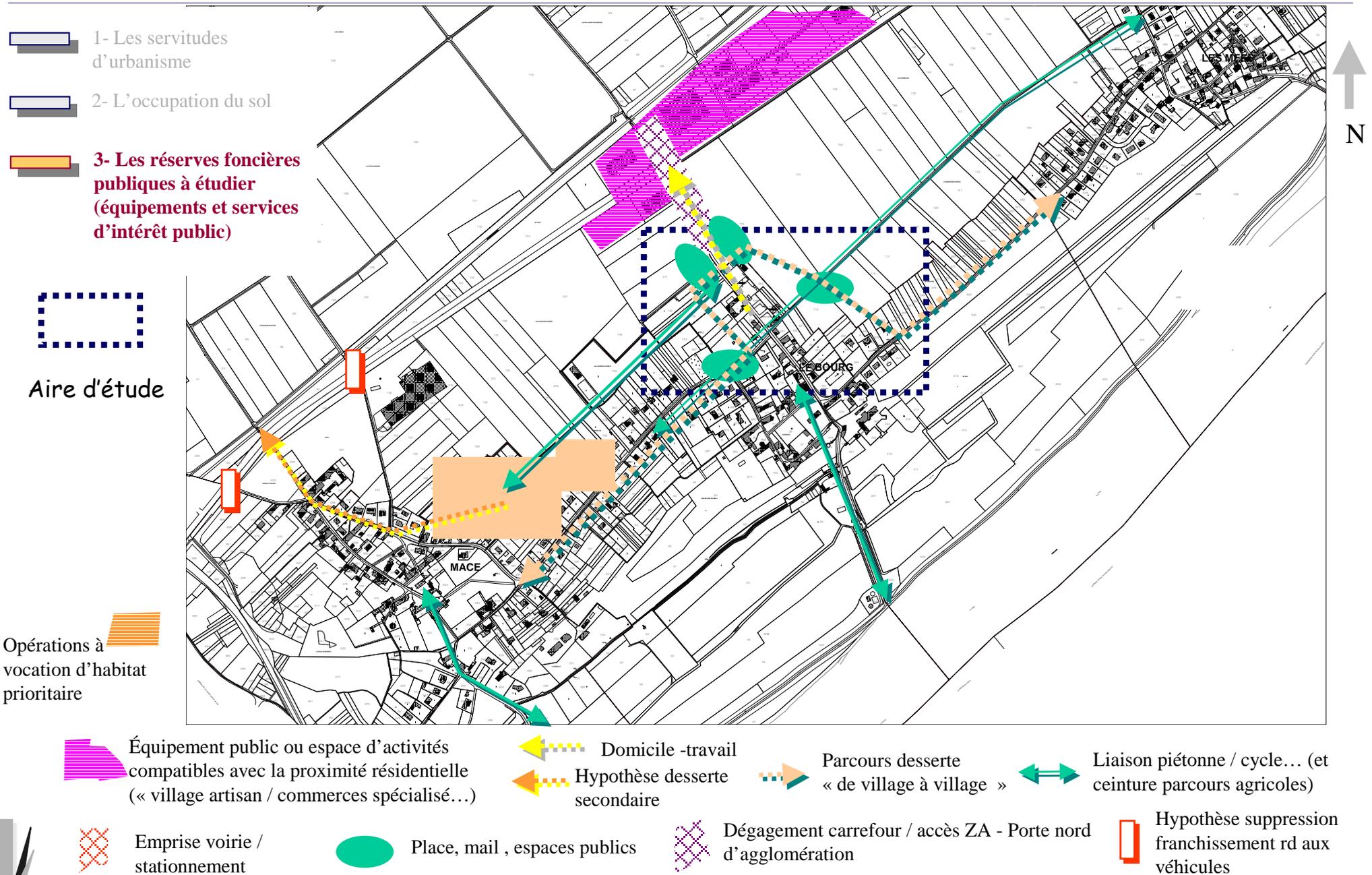


Un site inscrit en cœur du dispositif de développement urbain pour le bourg

sur des terrains dont les perspectives de valorisation agricole sont réduites

Et avec une réelle attractivité au regard des attentes pour l'identité de la lisière Est de l'agglomération de Blois

### 3 – Les emprises foncières pour équipements d'intérêt public étudiant (mise en perspective des enjeux d'accès et d'organisation sur secteur d'étude et alentours)



# III - CADRE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Etat actuel des réseaux existants EP

Relevés indicatifs réalisés en préalable au futur dossier « Loi sur L'eau ».

**POINTS CLEFS**  
(enjeux pour l'aménagement du site)

Pas d'exutoire aval :  
raccordement sur EP  
existant ? (extension)

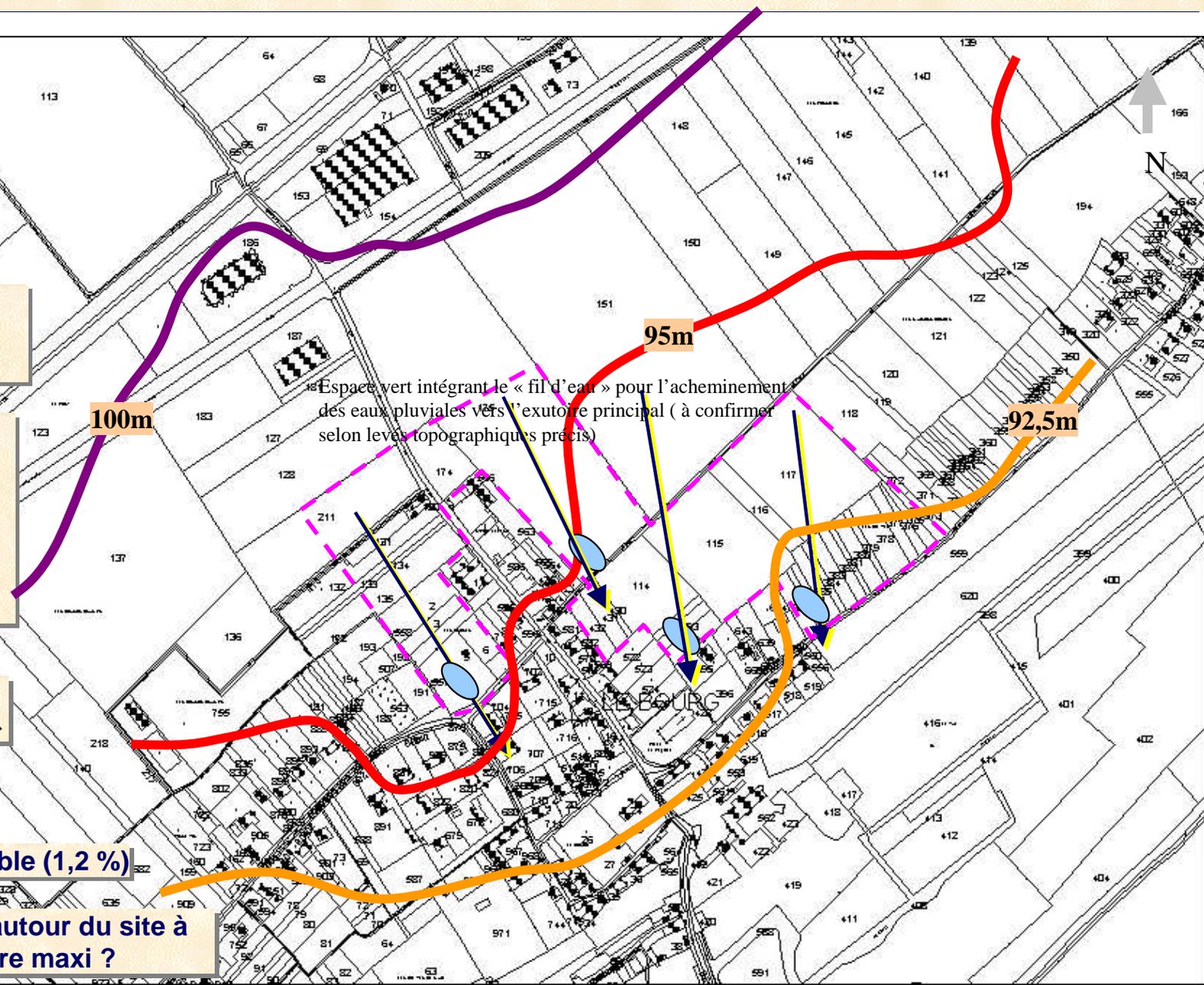
Dégagement d'emprise  
pour régulation des EP  
en frange nord ;  
Option pour un fossé /  
noue ? Ou tranchée  
filtrante ?

A vérifier capacité  
d'infiltration « in situ »

Aire d'étude

Pente naturelle faible (1,2%)

Réseaux existant autour du site à  
aménager : diamètre maxi ?



# IV - CONDITIONS D'ORGANISATION DU SITE

## Enjeux pour la cohérence avec le PADD \*

### 1 – Organisation de la voirie

\* *Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme*

**1- l'organisation de la voirie (enjeux pour le site)**

2- La réflexion menée dans le cadre du PLU

3- Le projet paysager

Fonction desserte agglomération prioritaire (zone 50 km/h)



Desserte urbaine associant « domicile / travail / scolaire.. » - piste cycle différenciée (zone 30 km/h)



Ancrage urbain : « portes »

Desserte de « villages » - parcours cycle / piéton intégrés



Chemin piéton et desserte interne au site



*La « mise en scène » des enjeux suivants est indicative de la réflexion menée dans le cadre de la définition du schéma d'organisation de secteur – en l'absence de toute valeur « technique », de localisation ou d'exécution effective en l'état.*



**POINTS CLEFS**  
(enjeux pour l'aménagement du site)

Ancrage du site urbain sur le projet de nouvel axe de desserte est-ouest – desserte des espaces résidentiels et pôles de vie publique alentours.

Agrément des parcours piétons et cycles – hors voie circulées

Desserte scolaire ?

Répartition de la circulation domicile-travail-école pour une centaine de véhicules sur site (habitat / activités) ?

Annexe VII

## 2 – Synthèse de la réflexion menée dans le cadre du PLU sur la valorisation centre ville et les objectifs urbains

1- l'organisation actuelle de la voirie

2- La réflexion menée dans le cadre du PLU

3- Le projet paysager

### POINTS CLEFS de la réflexion PLU (enjeux pour l'aménagement du site)

⇒ Le Scot prévoit un potentiel d'urbanisation de 480 à 660 logements par an sur l'ensemble du territoire du SIAB (23 communes), avec une moyenne de 15 à 20 logements / ha dans les tissus de centre bourg ou les extensions urbaines (5 à 10 log./ha pour les lotissements classiques d'habitat individuel).

⇒ A une moyenne annuelle de 150 logements neufs, sur 10 ans, St Denis sur Loire compte sur l'accueil de 150 familles environ.

⇒ Le PADD prédispose sur ce point la réalisation d'une centaine de logements, en opération d'habitat groupé et en « diffus urbain » (c'est – à dire selon l'offre foncière privée en pavillonnaire individuel).

⇒ La gestion des équipements publics reste ainsi compatible avec un seuil démographique de l'ordre de 1200-1300 habitants à l'horizon 2015 (en particulier pour le maintien des effectifs scolaires, et la capacité résiduelle de la station d'épuration).

⇒ Le projet « villages urbains » mérite une étude sectorielle d'organisation, permettant d'optimiser le foncier et la qualité des aménagements futurs, en particulier au regard de la diversité de l'habitat recherché, et de la structuration d'un espace urbanisé présentant une configuration apte à assurer la mixité urbaine, et les liens attendus entre le Centre bourg et ses villages associés.



#### Recentrage du développement urbain sur le bourg

Optimisation de l'espace résidentiel dans une logique de structuration du bourg en « village urbain »:

⇒ Accroître le bâti en contact des services existants

⇒ Organiser l'espace cessible en fonction de la desserte de proximité résidentielle et celle des services publics;

⇒ Favoriser les échanges à partir de deux ou trois points nodaux de déplacement dans le bourg;

⇒ Ouvrir à terme un nouvel « axe de distribution du village » permettant de marquer l'entrée Ouest du bourg depuis la RD 952 et de redonner aux infrastructures actuelles leur agrément et sécurité, en tenant compte d'une nouvelle capacité de répartition des flux de circulation et d'accès aux pôles de vie publique.



Placer St Denis sur Loire dans une dynamique de « village » aux portes de BLois, pour des équipements ou services complémentaires de ceux existants sur la Ville Centre:

⇒ Petit Collectif de village , associant primo accession et locatif aidé;

⇒ Projet résidentiel spécialisé (maison foyer retraite par ex...) nécessaire à l'échelle du SCOT de Blois.

⇒ Confortement d'activités de services en milieu rural et en « porte d'entrée » d'agglomération : tertiaire, garderie péri-scolaire...



# 3 – Enjeux paysagers pour l'organisation du secteur urbain

-  1- l'organisation actuelle de la voirie
-  2- La réflexion menée dans le cadre du PLU
-  3- Le projet paysager

VERS POLE SPORTIF

**Enjeu n°1** – Intégration des points d'appel paysager dans la configuration, avec par ex :

- ⇒ L'effet de continuité végétale et repérage à échelle du centre urbain (lisières / percées visuelles...) – en lien avec un axe structurant de plantations en alignement et selon les options finalisées de voiries (largeur d'emprise et situation)
- ⇒ Un environnement paysager inscrit dans les pratiques quotidiennes de l'espace :-
- ⇒ L'intégration du « fil d'eau » pour l'acheminement des eaux pluviales vers l'exutoire principal et les sentes piétonnes,

LCDA – édition du 07 juin 07

**Enjeu n°2**

 valorisation des mails urbains

Espaces desserte sur plateaux d'équipements publics, avec stationnement, parc, allées piétonnes intégrées a une ligne de fuite visuelle donnant l'identité sur les villages .

**Enjeu n°3**

 optimisation des emprises publiques et valorisation dans une logique de parcours vert / piétons / cycles. ( liens centre ville, loisirs, scolaires, habitat, espace rural)

La « mise en scène » des enjeux est indicative de la réflexion menée dans le cadre de la définition du schéma d'organisation de secteur .





***VOLET B – RAPPORT D’OBJECTIFS d’aménagement***

# ETUDE D'ORGANISATION DE SECTEURS URBAINS « 1AU lisière bourg» - Commune de St Denis sur Loire

## VOLET B - RAPPORT D'OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### SOMMAIRE

Avant propos

TITRE I : LES CRITERES D'ORGANISATION DES SECTEURS 1 AU  
arrêt des critères de définition du parti d'aménagement page 17

TITRE II : PRINCIPE D'AMENAGEMENT INDICATIF validé en groupe de consultation  
DDEA / SDAP; SCOT – réunion du 04 juin 2007 page 20

#### **Préambule**

*Le présent rapport d'objectifs est établi sous la forme d'un cadre générale des principes d'aménagement des secteurs « 1 AU » au contact du bourg.*

*Ce document sert de protocole d'objectifs retenu par la Commune et ses partenaires réunis en Groupe de Travail Consultatif, à l'attention des futurs opérateurs Maître d'Ouvrage.*

*Il sera reproduit au Plan Local d'Urbanisme en tant que pièce annexe du rapport de présentation.*

*Il est accompagné d'un « Schéma d'Organisation de Zone » ( cf volet C du dossier) qui pourra lui-même être annexé soit au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU, soit au rapport de présentation du PLU.*

# Titre I : Critères d'organisation des secteurs urbains « 1 AU » lisière bourg

Le présent titre restitue les critères retenus par le groupe de travail consultatif Atelier PLU\* pour le projet

(\* réunion du 26 Avril 2007 et réunion du 04 juin 2007 à l'initiative de LCDA – cf compte-rendus en annexe au présent dossier)

## 1- QUALITE DU PROJET URBAIN :

(aspects mixité urbaine et sociale – place des équipements publics...)

### Objectifs d'aménagement

(exprimés en réunion du groupe de travail consultatif du 04 Juin 2007)

Programme résidentiel proposé en trois phases d'urbanisation .

- ⇒ Une première phase permettrait d'accueillir une vingtaine de familles à laquelle pourrait s'adjoindre un programme résidentiel d'une dizaine de logements en petit collectif « maison de ville » et un programme locatif aidé de 5 logements.
- ⇒ Une seconde phase serait mobilisable pour une quinzaine de logements, auxquels s'ajouteraient la réalisation d'un programme locatif aidé / locatif accession. , en association avec un programme d'équipement de service public : centre médicalisé, centre de formation, extension possible de l'école...
- ⇒ Une troisième phase serait mobilisable pour une trentaine de logements en accession, locatif , locatif aidé. Pourrait s'y associer un programme immobilier accueillant des appartements résidentiels et des activités tertiaires ou de commerces de proximité.

La morphologie urbaine part du principe initial d'intégration des « flux urbains » à l'espace central historique (vis-à-vis du secteur de l'église, de la Mairie, de l'école et du pôle sportif, ainsi que du pôle loisirs / salle des fêtes). Les futures programmes d'urbanisation devront répondre également au critère de progressivité entre espace bâti dense et parcellaires plus lâches préférentiellement situés en «lisière de site ».

La recherche d'une connexion la plus naturelle possible aux espaces urbains limitrophes a conditionné le principe d'implantation de la voirie primaire et son environnement paysager, à partir duquel s'organise également les ancrages piétons / cycles en direction de la voirie existante en « traversée de bourg ». L'objectif prioritaire tenue par la desserte primaire proposée repose sur la possibilité de dédoubler la voirie communale originelle et diffuser ainsi la circulation urbaine.

Pour la variante d'organisation validée par l'atelier PLU, Les besoins en équipements publics sont :

- les espaces verts et le traitement paysager des emprises publiques nécessaires pour le fonctionnement du site (intégrant en particulier les terrains nécessaires à la réalisation d'un bassin de régulation / infiltration des eaux pluviales).
- une desserte primaire « relais » de la voirie communale sur laquelle s'embranchent la voirie secondaire de distribution des espaces résidentiels, d'une part, la voirie tertiaire pour les parcours piétons, cycles , en rabattement vers le cœur de village étant ainsi la plus isolée possible de l'axe primaire, au profit de la sécurité et de la qualité des relations entre lieu de résidence et lieu de vie publique : commerce, école....
- les emprises pour le stationnement de proximité, et à plus long terme, selon l'équipement public accueilli potentiellement en cœur d'opération

L'organisation du parti d'aménagement repose sur le principe de « percées visuelles » depuis la RD 952, jouant un rôle « phare » pour l'identification du centre urbain, en particulier en perception directe sur l'église, et par le jeu des futurs parcs publics à créer dans ces axes paysager structurants.

### 2- GESTION DES FLUX :

(aspects sécurité et complémentarité des modes de déplacements sur le site et en relation avec son environnement. (Qualité de l'information)

### Objectifs d'aménagement

(exprimés en réunion du groupe de travail consultatif du 04 Juin 2007)

Le principe d'organisation générale proposé pour l'ensemble des secteurs 1 AU constitutifs du développement urbain en ceinture du bourg de St Denis sur Loire repose sur les critères suivants :

- ⇒ Création d'un nouvel axe de déplacement « primaire » permettant la desserte du futur pôle Centre Village, et confortant à terme l'aménagement d'une véritable porte d'entrée depuis la RD 952 . L'objectif est ici clairement affirmé d'une disconnection entre desserte « à la parcelle » et circulation urbaine exploitable pour l'ensemble des usagers de la commune dans les relations entre villages (Villeneuve, Mées, Centre Bourg et Macé). Il s'agit bien ici de seconder la voirie communale existante afin de soulager les points « durs » de circulation en milieu urbain.
- ⇒ Le carrefour d'entrée sur St Denis sur Loire (et corollairement pour l'amélioration de la desserte de Villeneuve) pourra ensuite faire l'objet d'un aménagement en concertation avec le Conseil Général.
- ⇒ Les effets de rabattement piéton / cycle / et point relais stationnement pourront alors être envisagés lors des études d'aménagement dans la continuité des parcours existants.
- ⇒ Intégration au schéma d'ensemble des emprises pour circulation « douces » compatibles avec la fréquentation des engins d'entretien – voire agricole , en lisère d'opération .
- ⇒ Priorité est donnée aux déplacements à l'échelle du piéton ou cycliste, dans la lecture de la desserte secondaire (accès aux espaces résidentiels). Les parcours piétons et cyclables sont structurés en fonction de l'accessibilité et l'effet de « centralité » des mails et parcs publics (cf percées paysagères); Il s'agit d'un objectif d'organisation prioritaires à la composition urbaine d'ensemble – assurant la sécurité optimale des flux tous modes.
- ⇒ La hiérarchisation des voies et leurs différenciation de traitement fera partie intégrante des opérations d'urbanisme.
- ⇒ L'ensemble du projet doit permettre une répartition équilibrée des flux de circulations internes aux futurs « quartiers ».
- ⇒ La jonction piétonne et cycle vers le pôle sportif est prise en compte. La desserte du site par le transport publics devra être possible à terme (le principe de boucle de desserte est ici possible avec la voirie communale).
- ⇒ La lisibilité du plateau résidentiel devra être assurée par une signalétique spécifique au secteur.

## Critères d'organisation du secteur urbain en cœur de bourg (suite)

### 3- QUALITE DU PROGRAMME ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

aspects qualité de la construction, implantations , densité, qualité du traitement paysager et des espaces verts...

#### *Objectifs d'aménagement*

*(exprimés en réunion du groupe de travail consultatif du 04 Juin 2007)*

- ⇒ L'urbanisation des secteurs 1 AU en lisière de bourg de St Denis sur Loire constitue un futur pôle résidentiel attractif à l'échelle de la porte Est de l'Agglomération de Blois, et doit se faire selon les standards de qualité et normes en vigueur, notamment au titre de l'environnement de la construction (isolation, qualité des matériaux, alternatives énergétiques...);
- ⇒ Les futurs programmes d'aménagement s'appuieront sur un cadre d'implantation des constructions évitant la promiscuité visuelle.
- ⇒ En cela les volumétries seront déterminées et le cas échéant spécifiées au cahier de charges de cession des lots. Elles doivent permettre la mise en valeurs des éléments structurants de l'environnement patrimonial et paysager.
- ⇒ De plus, la densité opérationnelle sera étudiée de façon à présenter une intégration optimale dans la silhouette générale du bourg;
- ⇒ Par ailleurs, le règlement du Plan Local d'Urbanisme intègre des règles minimales d'implantation des constructions et le cas échéant d'emprise au sol des constructions auxquelles se conformeront les futures opérations d'urbanisme.
- ⇒ Les cahiers des charges de cession des lots pourront être plus exigeants si nécessaire.
- ⇒ Le règlement du PLU prévoit d'autre part un % minimal d'espaces végétalisés sur l'emprise publique, assurant un rapport bâti / espaces ouverts favorable à l'insertion paysagère, l'effet d'aération visuelle de la densité bâtie et l'agrément de vie.
- ⇒ Les futurs programmes devront assurer le traitement des eaux pluviales le plus en amont possible (infiltration à la parcelle) et à tout le moins la récupération pour le traitement avant infiltration in situ des emprises imperméabilisées publiques (stationnement et voies de circulation).

Dans son ensemble, le projet d'urbanisme, environnemental et paysager repose sur trois cibles objectifs :

- 1 – Faire de ce secteur un espace identitaire dans l'approche de l'agglomération de Blois – en complémentarité avec les aménagements à l'étude pour l'axe RD 952 à partir de la future rocade Est de Blois, et tout en conservant l'identité de village aux portes de Blois pour St Denis sur Loire.
- 2- Assurer le cadre de vie urbain des futurs acteurs et citoyens et faire en sorte que les futures opérations soient le prolongement naturel de la structure urbaine « historique », dans une logique d'appropriation citoyenne pour l'ensemble des habitants de la commune, par la place donnée aux espaces de rencontre, promenade, évènementiel de quartier...
- 3 – Promouvoir pour ce secteur les alternatives architecturales et paysagères émergentes au regard de la protection de l'environnement, tenant par ailleurs compte des prescriptions architecturales du Service Départemental d'Architecture au titre du périmètre de protection MH.

### 4- QUALITE DU TRAITEMENT DU CADRE DE VIE

aspect gestion des risques et nuisances, qualité des inter-faces avec l'espace riverain bâti ou non bâti... durabilité des relations et échanges publics sur le site ...

### *Objectifs d'aménagement*

*(exprimés en réunion du groupe de travail consultatif du 04 Juin 2007)*

⇒ L'organisation des secteurs urbains en ceinture du bourg de St Denis sur Loire doit permettre l'implantation de services aux personnes, du fait de son inscription en continuité de l'espace urbain central et par sa vocation résidentielle et d'espaces d'échanges citoyens. Des activités de proximité résidentielles non nuisantes (tertiaire de services et commerciales) seront à ce titre privilégiées.

⇒ La durabilité des relations citoyennes et des échanges de proximité est assurée par la qualité des espaces publics dans leur localisation, dimension, fonctionnalité et accessibilité.

⇒ Nous sollicitons par ailleurs le principe d'inscription volontaire des futures opérations d'urbanisme dans une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme, et qu'à tout le moins le Maître d'Ouvrage prenne l'attache d'un Assistant MO pour le volet environnemental à la création puis la réalisation des opérations (en particulier au regard des prescriptions en phase chantier et en phase de commercialisation).

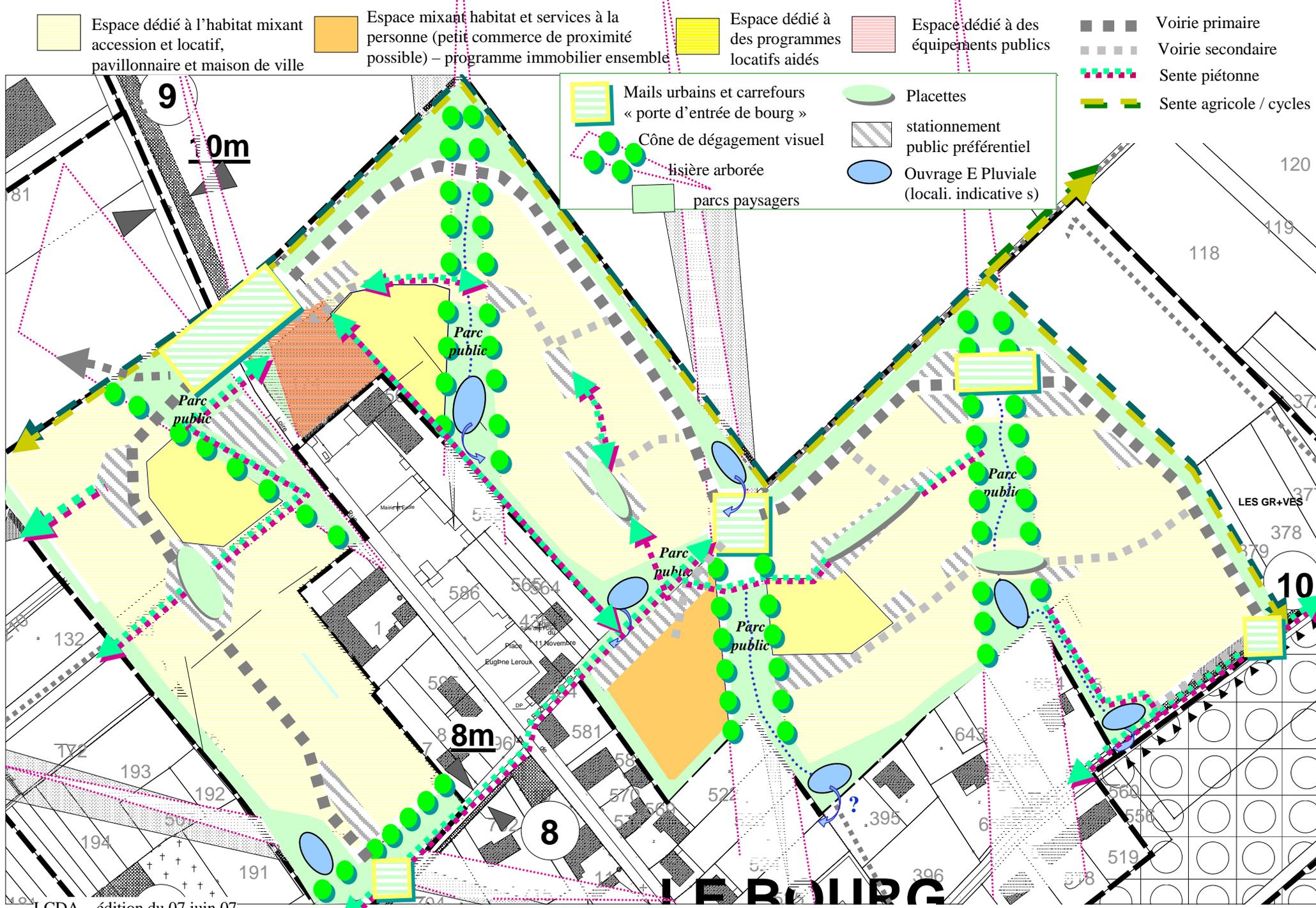
⇒ Le traitement des mails et parcs inscrits dans les percées visuelles sera déterminant dans l'identité et l'appropriation de l'espace par l'ensemble des habitants et usagers de la commune.

⇒ La prise en compte des conditions de préservation du confort de voisinage depuis le site et les voies nouvelles vers les secteurs limitrophes habités sera matérialisée au parti d'aménagement (distance de recul - écran végétalisé – merlon ...) lors des études finalisées d'urbanisme (dossier d'autorisation de lotir notamment).

# TITRE II SCHEMA D'ORGANISATION DE SECTEURS URBAINS 1AU

Variante n°1

plan annexé au compte rendu de réunion de concertation du 04 juin 07 – d'après esquisse « mise en perspective des enjeux d'aménagement » LCDA





**1ere tranche opérationnelle :****superficie : 2 ha**

11 logements accession

+ 4 locatifs aidés (selon ratio règlement PLU)

+ 2 maisons de ville r + 5 m (soit 4 appartements studio / t3 / t4 mezz)

**2eme tranche opérationnelle :****superficie : 2,4 ha**

12 logements accession (+ possibilité de 2 maisons de ville)

+ 2 /3 locatifs aidés (selon ratio règlement PLU)

+ 1 espace services à la personne

**3eme tranche opérationnelle :****superficie : 4,1 ha**

24 logements accession (possibilité de 6 maisons de ville)

+ 3 locatifs aidés (selon ratio règlement PLU)

+ un immeuble collectif r + 5m (environ 8 appartements dont 2 locatifs aidés)

*Ceinture « agricole » : 3.50 m x 820 ml = 2870 m<sup>2</sup>**Voirie primaire : 10 m x 825 ml = 8250 m<sup>2</sup>**Desserte interne : 4.00 m x 423 ml = 1700 m<sup>2</sup>**Sente piétonne : 3.00 m x 1020 ml = 3060 m<sup>2</sup>**Espaces verts, mails et parcs : 13 000 m<sup>2</sup>**Emprise stationnement et placettes: 6750 m<sup>2</sup>**Espaces cessibles : 4,9 ha**Surf moyenne / lot : 860 m<sup>2</sup>**nb moyen logts / ha : 14,7 logts/ha***CRITERES**

⇒ Identité de Village / covisibilité avec le patrimoine architectural; réponse aux attentes / SDAP...

⇒ Gestion intégrée des Eaux pluviales

⇒ Espaces de convivialité différenciés de la voirie primaire

⇒ équipements de proximité résidentielle (ex: confortement du pole éducatif).

**70 logements environ**

***VOLET C – SCHEMA D'ORGANISATION DE SECTEUR S « 1 AU »***  
***Complément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable***  
***du PLU de St DENIS SUR LOIRE***

 Espace dédié à l'habitat mixant accession et locatif - locatif aidé, sur forme pavillonnaire et maison de ville ou petit collectif

 Espace mixant habitat et services à la personne (petit commerce de proximité possible) – programme immobilier ensemble

 Espace dédié à des équipements publics

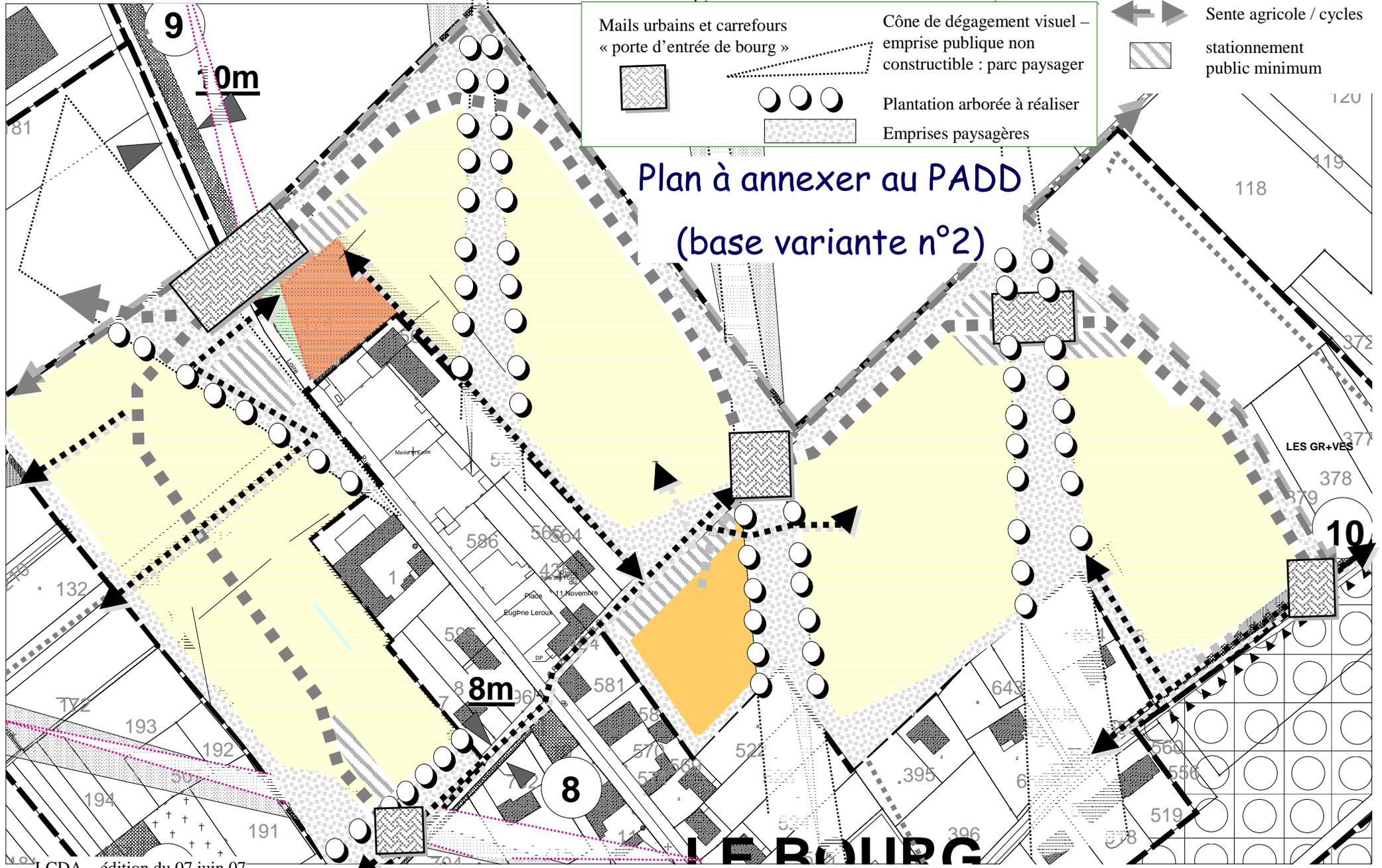
 Voirie primaire  
 Sente piétonne  
 Sente agricole / cycles  
 stationnement public minimum

Maills urbains et carrefours « porte d'entrée de bourg »  


Cône de dégagement visuel – emprise publique non constructible : parc paysager  


 Plantation arborée à réaliser  
 Emprises paysagères

Plan à annexer au PADD  
 (base variante n°2)



---

*Annexes (compte rendu de réunions)*

---

*Etaient Présents : Monsieur Le Maire Mme Ayguesparsse, M. Favron , M. Menon, M. Legras*

*En présence de M. Rault – DDEA Blois Service Planification*

*M De Salaberry Vice Président du SIAB*

*Mme Truffer- SCOT/ SIAB*

*M. Guénoun – Architecte Batiments de France assisté de M Robin.*

*Réunion animée par M. Hodel – Sarl LCDA ,*

*Ordre du jour : Concertation sur avis réservés portés sur l'arrêt du projet du PLU*

## **SYNTHESE :**

Les échanges portent sur les points suivants :

⇒ rappel du cadre de concertation orientant le projet d'aménagement et de développement durable vers une volonté de maîtrise à long terme des enjeux de développement d'agglomération, se traduisant par une option 2 AU (c'est-à-dire ouverture à une urbanisation après révision du PLU).

○ Perspectives de soutien au pôle d'activités existant, et interfaces avec le développement urbain de la commune, portant sur des réserves foncières mobilisables dans un cadre partenarial avec le SIAB, en cohérence avec le SCOT.

○ Proposition pour une adaptation du règlement du PLU indiquant clairement la stricte nécessité d'une révision du PLU (au lieu d'une simple modification).

⇒ Condition de préservation des espaces de dégagement visuel sur le bourg , depuis la RD 952 .

○ Le SDAP propose une relecture des lisières de la zone 2 AU des Grands Champs, permettant de resserrer les espaces de mobilisation à l'urbanisation et de conforter en zone N stricte la coulée verte instituée au PADD.

○ S'appliquera de fait la servitude de recul des constructions au titre de la loi « Barnier », avec un recul de 75 m au contact de la RD 952.

○ L'entrée sur le bourg de St Denis sera également dégagée de toute construction.

⇒ L'assiette foncière attribuée aux secteurs 1 AU en lisière Est du bourg peut faire l'objet, dans le cadre d'une étude d'orientations d'aménagement, d'une lecture plus fine des espaces publics et paysagers indispensables à la préservation / valorisation des lignes de fuite visuelle sur les composantes architecturales majeures du Centre Bourg.

○ L'atelier PLU confirme la demande d'engagement de complément d'étude sur ces secteurs, en concertation avec le SDAP, le SIAB (SCOT et PLH) et la DDEA.

○ Cette lecture doit permettre de retravailler la lisière Est d'extension urbaine, afin de limiter au maximum l'effet de continuité bâtie entre le Bourg et Macé.

Ainsi réorientée, dans le respect des équilibres du projet, les Services de l'Etat confirment la possibilité de présenter le dossier PLU en enquête publique, accompagné des pièces d'information suivantes :

⇒ rapport d'observation complémentaire à la lecture des avis PPA – intégrant le présent compte rendu.

⇒ étude d'orientation d'aménagement de secteurs 1 AU

*Avec nos remerciements renouvelés aux participants pour leur disponibilité*

*Etaient Présents : Monsieur Le Maire M. Favron , M. Menon, M. Legras*

*En présence de M. Rault – DDEA Blois Service Planification M De Salaberry Vice Président du SIAB Mme Truffer- SCOT/ SIAB  
M. Guénoun – Architecte Bâtiments de France assisté de M Robin.*

*Réunion animée par M. Hodel – Sarl LCDA ,*

*Ordre du jour : Concertation sur proposition d'étude d'organisation générale de secteurs 1 AU*

**SYNTHESE :**

Proposition d'orientations générales d'aménagement des secteurs 1 AU autour du bourg de St Denis.

M Hodel rappelle qu'à la suite de la réunion du groupe de travail consultatif du 26 avril dernier, l'atelier PLU s'est réuni le 21 mai pour évaluer les propositions d'adaptation de zonage 2 AU Grands Champs et d'orientations générales d'aménagement des secteurs 1 AU.

Les options ainsi validées par l'atelier PLU ont été ensuite présentées au Service Départemental d'Architecture en réunion avec M Guenoun et M Robin le 24 mai dernier.

Les demandes d'adaptation ont porté sur les points principaux suivants :

⇒ configuration de la desserte primaire en lisière Est de secteurs 1 AU (coté Est et Nord du Bourg), intégrant une emprise paysagère et une sente agricole. Le « solde » de secteur 1 AU à l'est du bourg , contact route des Mées , sera reclassé en zone N.

⇒ confirmation des dispositions graphiques et de zonage N proposée pour les Grands Champs, avec adaptation mineure du « cone de covisibilité sur le bourg et l'église depuis la RD 952 » - non constructible – afin de ne pas grever l'espace d'activités constructible résiduelle contact magasin Toutsalon.

A ce titre, M Hodel, sur la base de l'esquisse validée en atelier PLU transmise aux participants, présente une version actualisée selon les observations du SDAP.

Le groupe de travail consultatif valide les principes d'aménagement proposés , invitant à une traduction pour le PLU moins détaillée.

Confirmant par les propositions faites le respect des équilibres du projet, le groupe de travail consultatif valide la possibilité de présenter le rapport complémentaire d'information en enquête publique, intégrant l'ensemble des éléments constitutifs de l'étude d'orientation générale de secteurs 1 AU.

*Avec nos remerciements renouvelés aux participants pour leur implication sur ce dossier*