Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois



TOME 01

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Modification simplifiée n°2 approuvée le 7/10/2025

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr



Construire ensemble le territoire de demain

SOMMAIRE DU PLUI-HD

TOME 1	**Rapport de présentation**
1.1.0	Diagnostic et annexes
1.2.0	Etat initial de l'environnement
1.3.0	Synthèse des enjeux
1.4.0	Justification des choix
1.5.0	Evaluation environnementale
1.6.0	Résumé non technique
1.7.0	Evolutions du PLUi-HD
TOME 2	**Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
2.1.0	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
TOME 3	**Règlement**
3.1.0	Règlement écrit
3.2.0	Règlement graphique
TOME 4	**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
4.1.0	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles
4.2.0	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques
TOME 5	**Programme d'Actions et d'Orientations (POA)**
5.1.0	Programme d'Actions et d'Orientations (POA) Habitat
5.2.0	Programme d'Actions et d'Orientations (POA) Mobilité
TOME 6	**Annexes**
6.1.0	Annexes - Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
6.2.0	Annexes - Autres annexes réglementaires
6.3.0	Annexes sanitaires
6.4.0	Annexes informatives



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 01

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.1.0 DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ANNEXES

**Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022**

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr



CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Sommaire

CAHIER HABITANTS ET HABITAT 4

CHAPITRE 1. La dynamique socio-démographique et l'attractivité du territoire 6

CHAPITRE 2. Les différents segments de l'offre et leur rôle dans les parcours résidentiels 24

CHAPITRE 3. La production neuve et son orientation 50

CHAPITRE 4. La demande et l'offre dites spécifiques 61

CHAPITRE 5. L'amélioration du parc ancien 68

CHAPITRE 6. Le bilan des actions engagées pour le PLH 2012-2017 83

Synthèse des enjeux 88

Annexe 1 : données de cadrage par armature urbaine 90

Annexe 2 : données de cadrage pour les Unités Géographiques retenues pour le PLUI-HD - HD 97

Glossaire de l'Habitat 108

CAHIER ECONOMIE ET EQUIPEMENTS 110

Chapitre 1 : Le tissu économique local et l'offre en emploi 112

Chapitre 2 : Le tourisme 135

Chapitre 3 : Les parcs d'activités 149

Chapitre 4 : L'offre commerciale 171

Chapitre 5 : Les pôles de service 201

Chapitre 6 : Les domaines d'équipements 208

Chapitre 7 : L'analyse des équipements, commerces et services par unité géographique 225

Chapitre 8 : La couverture numérique 236

Chapitre 9 : Constat et enjeux 237

CAHIER AGRICULTURE 240

CHAPITRE 1. Présentation du territoire agricole d'Agglopolys 241

CHAPITRE 2. Les exploitations et leurs productions 252

CHAPITRE 3. Les hommes et la démographie agricole 257

CHAPITRE 4. L'agriculture, un moteur de développement local 258

CHAPITRE 5. Portrait agricole du territoire 262

CHAPITRE 6. Enjeux agricoles du territoire 266

CAHIER MOBILITE 285

Chapitre 1 - LA MOBILITE SUR LE TERRITOIRE 287

Chapitre 2 - LE DIAGNOSTIC MULTIMODAL 292

Chapitre 3- LE DIAGNOSTIC TRANSVERSAL 334

CAHIER PAYSAGES ET PATRIMOINE 357

CHAPITRE 1. L'approche du grand paysage par ses caractéristiques géographiques 364

CHAPITRE 2. Une diversité de paysages urbains révélée par l'analyse des cadres de vie 405

CHAPITRE 3. Un patrimoine bâti hérité du développement territorial 442

CHAPITRE 4. Les marqueurs paysagers du quotidien 514

CAHIER FONCIER 527

CHAPITRE 1. Calcul de la consommation d'espaces 528

CHAPITRE 2. Analyse des filières de production de logements 535

CHAPITRE 3. Modalités d'intervention des opérateurs et bailleurs sociaux 546

CHAPITRE 4. Analyse des capacités d'optimisation foncière 547

Cahier habitants et habitat

DONNEES MOBILISEES

La **principale source statistique** est l'INSEE. Elle renseigne sur les dynamiques démographiques et économiques, le parc de logements, les niveaux de revenus et les migrations pendulaires et résidentielles. Les données détaillées de la population paraissent en Juillet de chaque année pour un recensement fait 3 ans auparavant. Le millésime actuel est donc de 2017, ce qui signifie que le recensement ayant permis la constitution de cette base de données s'est effectué entre 2015 et 2019. Ainsi, les données parues en Juillet 2020 sont les dernières en vigueur, elles nous permettront de retracer des dynamiques et évolutions entre 2012 et 2017.

La population légale, la dernière en vigueur et sans détail, paraît à chaque premier Janvier, soit 6 mois avant la parution des données détaillées. Comme expliqué précédemment, les données parues le 1er Janvier 2021 sont donc le millésime RP2018 et couvre une période allant de 2016 à 2020.

Concernant le **parc social**, c'est le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) qui a été exploité. Cette base de données présente leur patrimoine bâti : localisation, taille, âge et performance énergétique. Dans ce diagnostic, les données 2019 sont exploitées. Le RPLS ne recoupe pas exactement les données de l'inventaire des logements aidés comptabilisés dans le cadre de la loi SRU, et qui est transmis chaque année par l'Etat aux communes concernées.

Le recensement des données liées au **constructions neuves** a été réalisé grâce au Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux (SITADEL). Cette base recense notamment l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Les données sont présentées jusqu'en 2019 pour les logements mis en chantier et 2020 pour les permis de construire déposés.

Des données des notaires dites « PERVAL » renseignent sur **l'ensemble des transactions immobilières** en indiquant la localisation de chaque bien vendu, son type, sa taille, son prix, la provenance et la situation socioprofessionnelle de l'acheteur. Afin d'avoir un échantillon suffisant, les années 2016 et 2017 sont considérées.

CHAPITRE 1. LA DYNAMIQUE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

1. La population de la communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, de ses communes et ses 5 unités géographiques

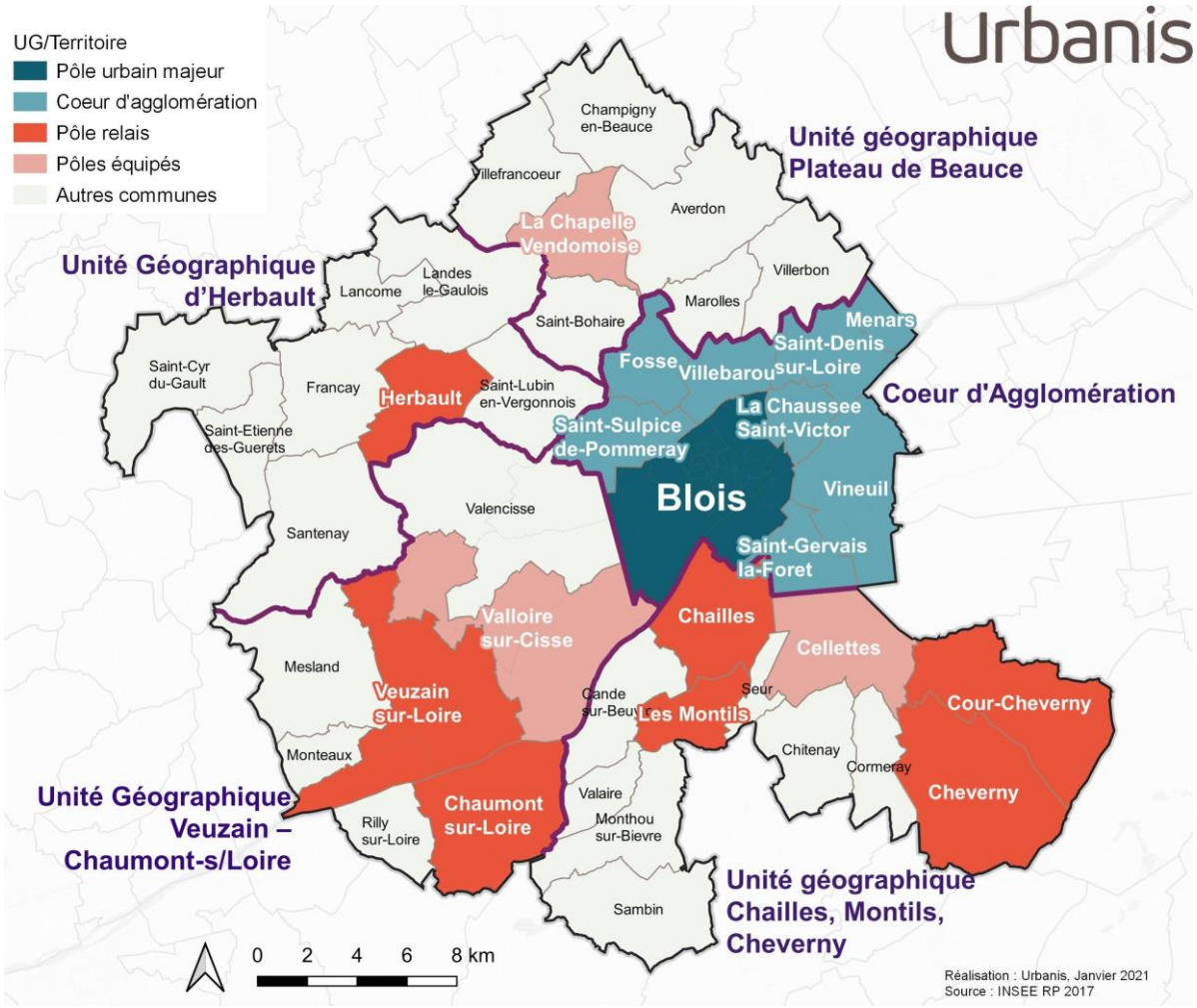
● Les composantes du territoire

Fort de 105 286 habitants en 2018, le territoire de la Communauté d'Agglomération Blois Agglopolys rassemble 43 communes et plus de 30% de la population du département du Loir-et-Cher.

Le présent diagnostic est également l'occasion de dresser un bilan du PLH couvrant la période 2012-2017. La typologie communale qui y avait été retenue pour l'élaboration du PLH diffère de celle retenue pour le PLUI-HD. L'esprit en demeure très proche et un tableau comparatif de ces deux typologies est joint en annexe.

Par ailleurs un découpage en 5 Unités géographiques a été défini dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD. Des données de cadrage sont annexées en fin de document.

Armature urbaine et unités géographiques du territoire



● Rôle et poids démographique des composantes du territoire

Les typologies du territoire

Population par type de communes	2007	2012	2017	% en 2017
Agglopolys	103 964	104 604	105 635	100%
Blois	47 854	45 903	46 086	44%
Cœur d'agglomération hors Blois	21 397	22 266	22 605	21%
Pôle relais	13 548	14 139	14 262	14%
Pôles équipés de l'espace rural	5 188	5 467	5 854	6%
Autres communes de l'espace rural	15 977	16 829	16 828	16%

Source : INSEE RP2017

La ville de Blois et les 5 communes pôles urbains constituent le noyau de l'armature principale du territoire. Elles concentrent la majorité des équipements, emplois, logements et du poids démographique avec 65% de la population d'Agglopolys.

Les pôles relais et les pôles équipés jouent un rôle important dans l'animation du territoire et les 10 communes qui les composent représentent 20 116 habitants soit 19% de la population d'Agglopolys.

Les communes rurales, les plus nombreuses, jouent également un rôle dans la fonction résidentielle du territoire ; elles représentent 16% de la population d'Agglopolys.

Les unités géographiques

La fonction résidentielle des cinq unités géographiques est relativement contrastée : le Nord du territoire joue un rôle plus modeste que le Sud ou le Cœur d'Agglomération

- Le cœur d'Agglomération rassemble 68 831 habitants soit 65% de la population d'Agglopolys.
- Les deux unités urbaines situées sur la partie sud du territoire (celle d'Onzain, Chaumont S/L et celle de Chailles, les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny) ont une fonction résidentielle importante et accueillent 27% de la population d'Agglopolys.
- Au nord, le poids résidentiel des unités géographiques de la Beauce et d'Herbault se réduit aujourd'hui à 7% de la population d'Agglopolys.

Population des Unités géographiques	2007	2012	2017	% en 2017
Cœur d'agglomération	69251	68169	68691	65%
UG Chailles, Les Montils, Cheverny	15838	16936	17496	17%
UG d'Herbault	3551	3641	3687	3%
UG Veuzain S/L, Chaumont S/L	10974	11318	11232	11%
UG du plateau de la Beauce	4350	4540	4529	4%

Source : INSEE RP2017

2. Un territoire à l'attractivité modérée et contrastée

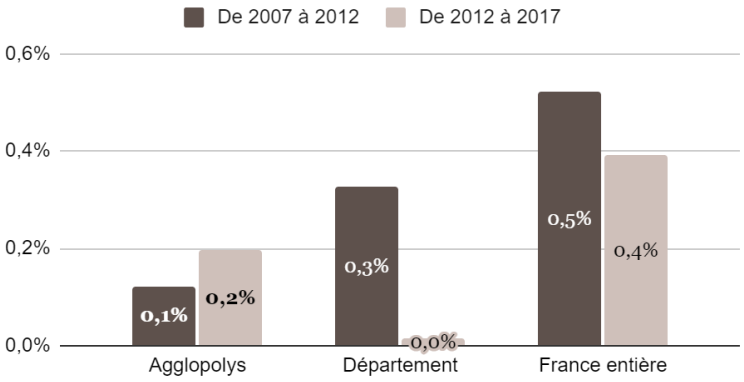
● Une croissance démographique modeste à relier à des pertes migratoires

Une croissance démographique modérée mais stable depuis 1999

La croissance démographique d'Agglopolys de 0.2% entre 2012 et 2017 par an est **modérée** comparativement à la moyenne nationale (0.4% / an) mais est supérieure à la moyenne départementale (0.0% / an).

Mais elle est en **augmentation depuis 2007** alors qu'elle s'est dégradée tant à l'échelle départementale que nationale, avec une réduction de 0.1 à 0.3 points de croissance sur la période la plus récente.

Taux d'accroissement annuel de la population depuis 2007
Source : INSEE RP2017 | Traitement : Urbanis



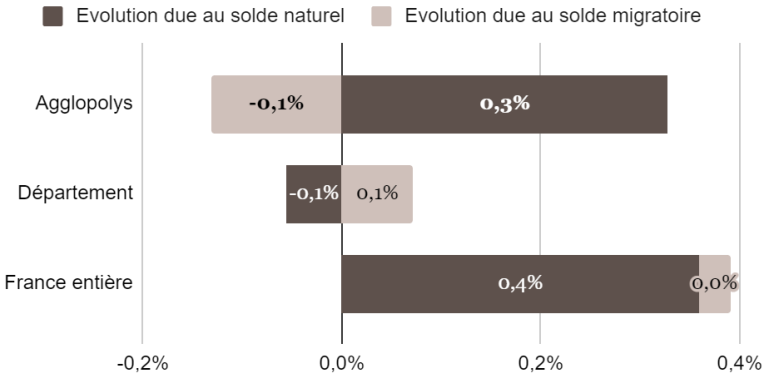
Une croissance portée par des excédents naturels qui compensent les pertes migratoires

La croissance démographique résulte de deux composantes :

- Le solde naturel, résultat du différentiel entre naissances et décès
- Le solde migratoire, résultat du différentiel entre arrivées et départs du territoire

La croissance due au **solde naturel apparaît ici très vigoureuse** en comparaison de la moyenne départementale.

Evolution de la population entre 2012 et 2017
Source : INSEE RP2017 | Traitement : Urbanis



La croissance de 1 031 habitants enregistrée entre 2012 et 2017 repose sur un solde naturel important de 1 725 habitants, soit 0.3% par an.

Cet excédent est venu compenser un solde migratoire négatif de -694 habitants, soit -0.1% / an. Ce déficit migratoire a été toutefois limité par rapport à la période 2007-2012 (-10.000 habitants).

Le développement d'Agglopolys a donc été exclusivement endogène.

Dynamiques démographiques en valeurs

	Variation de la population		due au solde naturel		due au solde migratoire	
	2007-2012	2012-2017	2007-2012	2012-2017	2007-2012	2012-2017
Agglopolys	**640**	**1031**	**2368**	**1725**	**-10360**	**-694**
Blois	-1951	183	1694	1397	-7511	-1214
Cœur d'agglomération hors Blois	869	339	117	76	-1182	263
Pôle relais	591	123	96	-118	-799	241
Pôles équipés de l'espace rural	279	387	72	91	-213	296
Autres communes de l'espace rural	852	-1	389	279	-655	-280

Source : INSEE

• Des dynamiques contrastées au sein du territoire avec une faible attractivité de la ville-centre, des communes rurales et de la Beauce

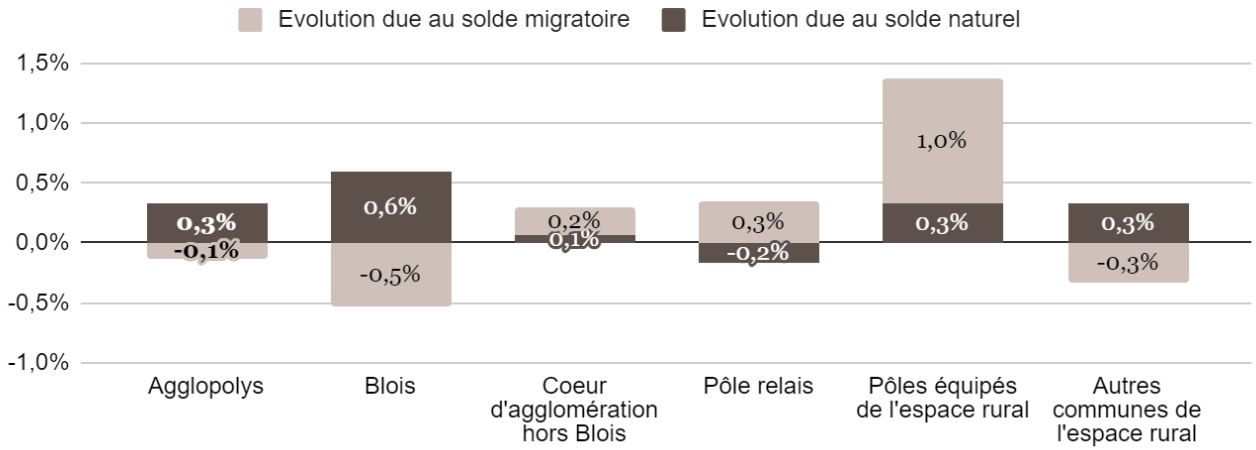
Le rôle moteur de Blois dans les excédents naturels et des pôles équipés dans les dynamiques migratoires

Dans les faits, les évolutions démographiques d'Agglopolys sont extrêmement différenciées

- Les pertes migratoires proviennent du manque d'attractivité résidentielle de la ville centre, qui génère par ailleurs l'essentiel des excédents naturels.
- Les 10 communes des pôles relais et équipés portent une part importante de la croissance démographique de l'agglomération et s'illustrent par une attractivité résidentielle forte avec un excédent migratoire de 537 habitants entre 2012 et 2017, alors qu'il était largement négatif entre 2007 et 2012.
- L'attractivité du cœur d'agglomération hors Blois comme des communes rurales apparaît plus modérée mais connaît également une augmentation par rapport à la période antérieure.

Evolution de la population entre 2012 et 2017

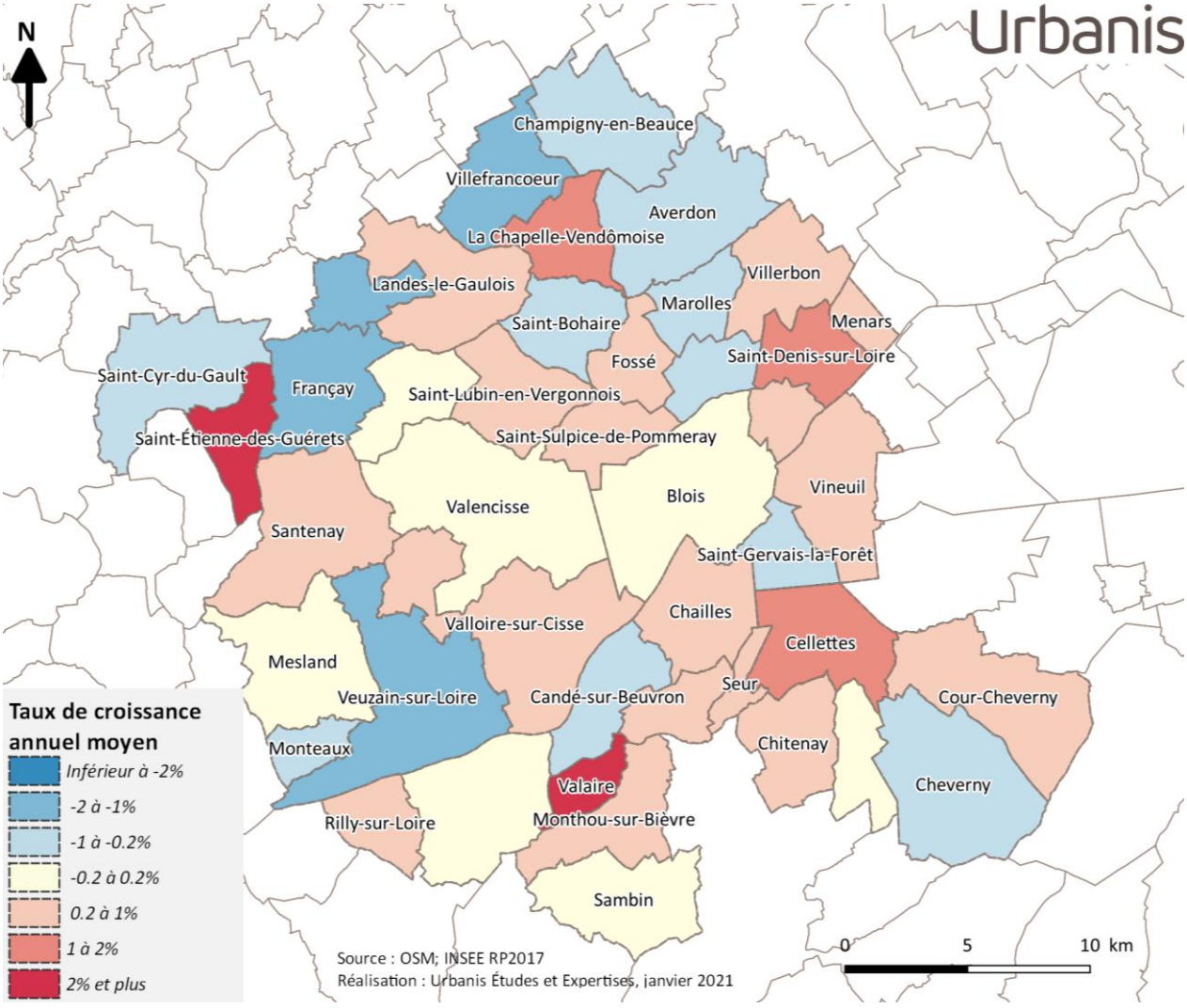
Source : INSEE RP2017 | Traitement : Urbanis



A l'échelle des communes, une différenciation nette s'opère dans les dynamiques démographiques du nord et du sud du territoire d'Agglopolys :

- dépeuplement marqué aux franges nord des unités géographiques d'Herbault et du Plateau de la Beauce, faible croissance sur les autres communes de ces deux unités géographiques, à l'exception de la Chapelle-Vendômoise ;
- croissance modérée du cœur d'Agglomération, à l'exception de Villebarou et de Saint-Gervais-la-Forêt ;
- croissance modérée à forte sur les unités géographiques situées au sud (UG Veuzain/Chaumont et UG Chailles/Les Montils) : Veuzain à l'exception des communes de Veuzain et Monteaux, et Chailles, à l'exception des communes de Candé-sur-Beuvron et Cheverny.

Taux de croissance annuel moyen de la population d'Agglopolys



Les tendances récentes sur la ville-centre : une stabilisation de la population

Après une hausse importante de la population entre 2007 et 2012, les populations légales Insee de 2017 laissent entrevoir une stabilisation voir une légère augmentation de la population sur l'agglomération avec un gain de 206 habitants par an (+0,2/an). Le constat est assez proche sur la ville-centre lors des cinq dernières années, avec un gain de 37 habitants par an (+0,1%/an). Les communes du Nord de l'agglomération semble connaître une baisse de la population, plus ou moins marquée, tandis que les pôles équipés de l'espace rural connaissent la hausse a plus importante (+1,4%/an)

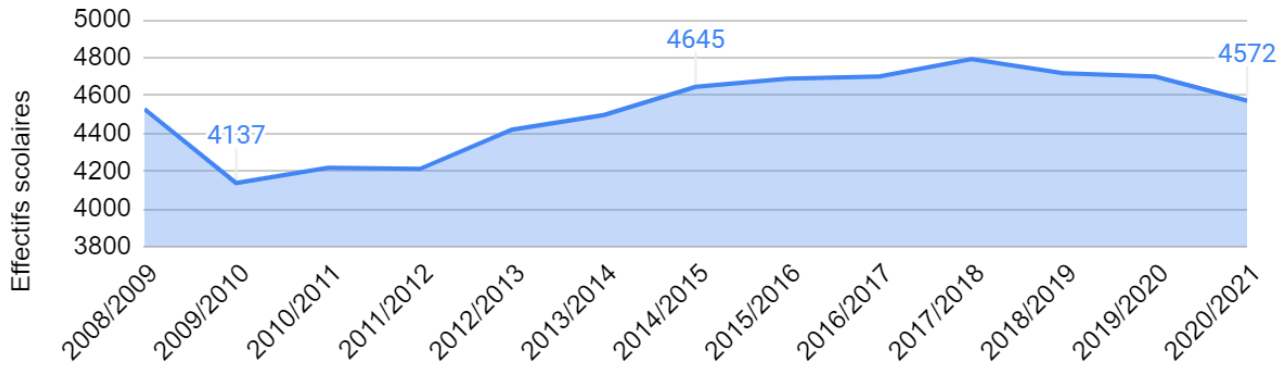
Lors de la période 2007-2012, la baisse de population de la ville de Blois a été en partie liée aux démolitions inscrites dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) des quartiers Nord jusqu'en 2012.

Les effectifs scolaires de Blois font apparaître **une croissance de 150 élèves depuis 2012,** avec un pic en 2018, suivi d'une nouvelle érosion.

- La tendance à la diminution des effectifs scolaires s'inverse pour les quartiers Nord
- On observe également une croissance sur le centre-ville à partir de 2011

Evolution des effectifs scolaires à Blois

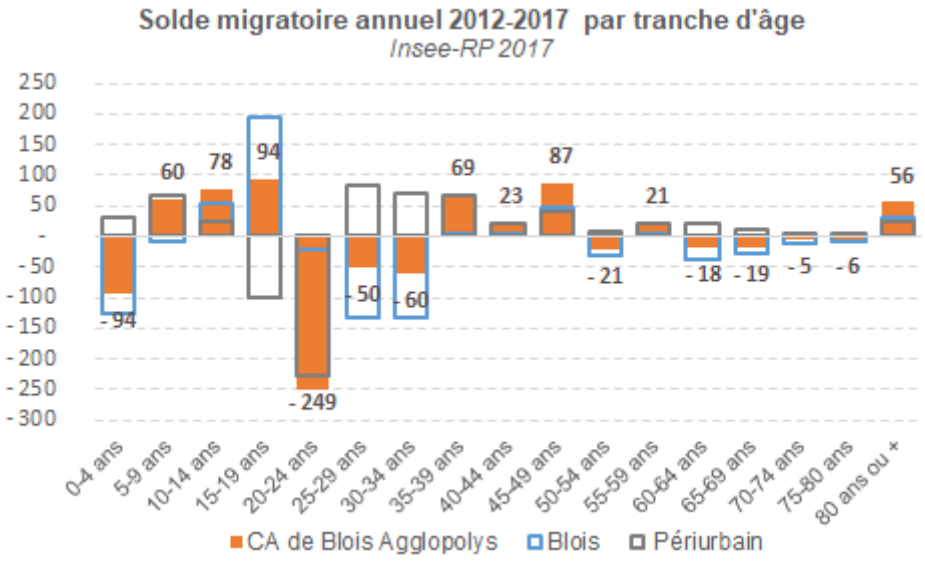
Source : Service scolaire 2021



3. L'attractivité résidentielle du territoire vue au travers des flux migratoires

● Caractéristiques des flux migratoires

Le solde migratoire par âge : l'illustration d'une difficulté à retenir les jeunes ménages et familles



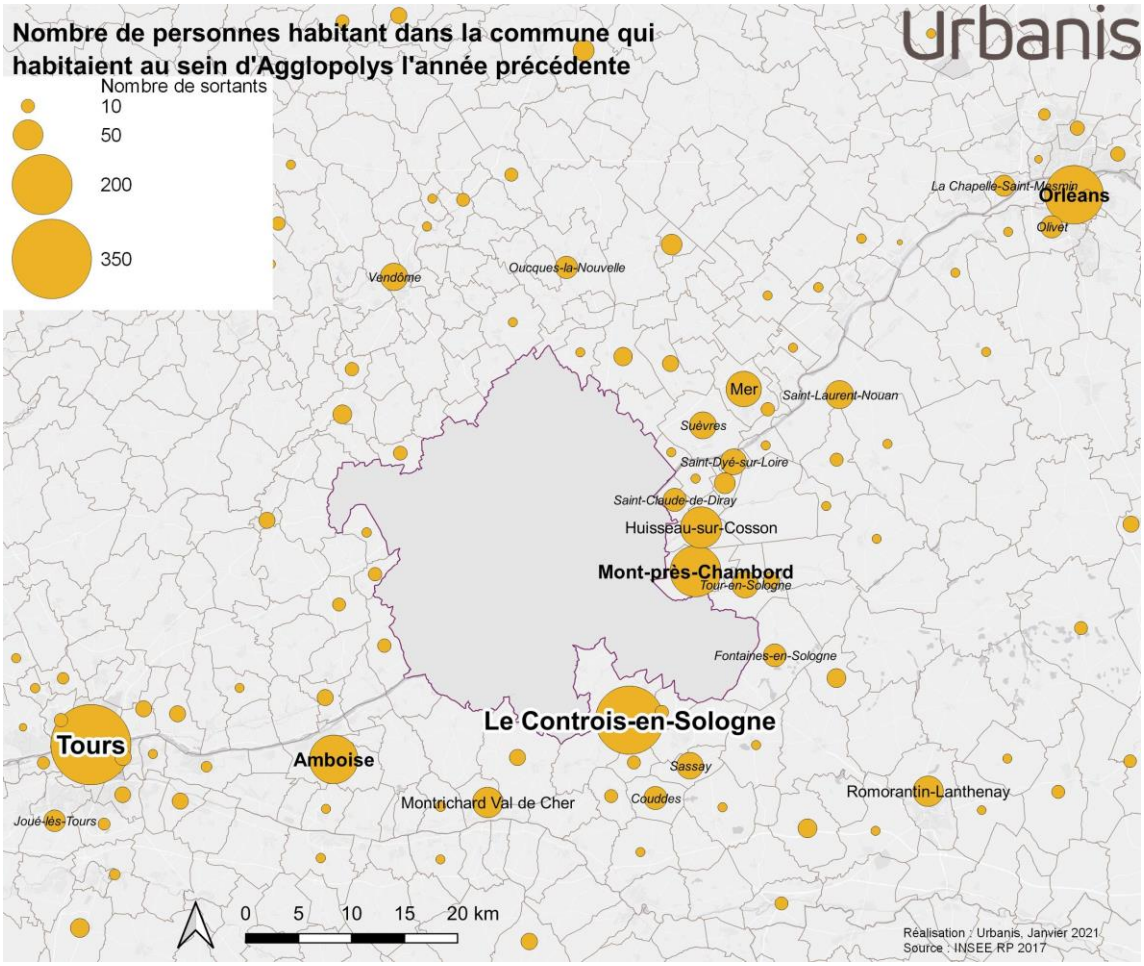
Les enseignements du solde migratoire par âge :

- Des départs très nettement supérieurs aux arrivées pour les jeunes décohabitants (20-24 ans) : sont en question les formations, l'emploi, la recherche d'un logement économique à louer ; les réponses sont partiellement trouvées sur la ville centre.
- Des départs supérieurs aux arrivées pour les jeunes familles (30-34 ans et les enfants de 0 à 4 ans). L'emploi peut être un motif mais aussi le budget accession à la propriété pour les jeunes familles avec enfants : la réponse est partiellement trouvée sur le périurbain, mais insuffisamment pour contenir tous les flux.
- Des pertes assez limitées à l'échelle de l'agglomération pour les 25-34 ans : mais des échanges intenses entre Blois et le périurbain.
- L'attractivité d'Agglopolys pour les familles plus "matures" : 35-49 ans et adolescents ; s'agit-il d'un rapprochement des lycées, transports, services de ceux qui plus tôt s'étaient tournées vers les franges de l'agglomération ?
- Les départs de 60 à 79 ans, en lien avec l'âge de la retraite et de nouveaux choix de vie.
- Des installations sur le territoire pour les plus de 80 ans : un retour en centralité.

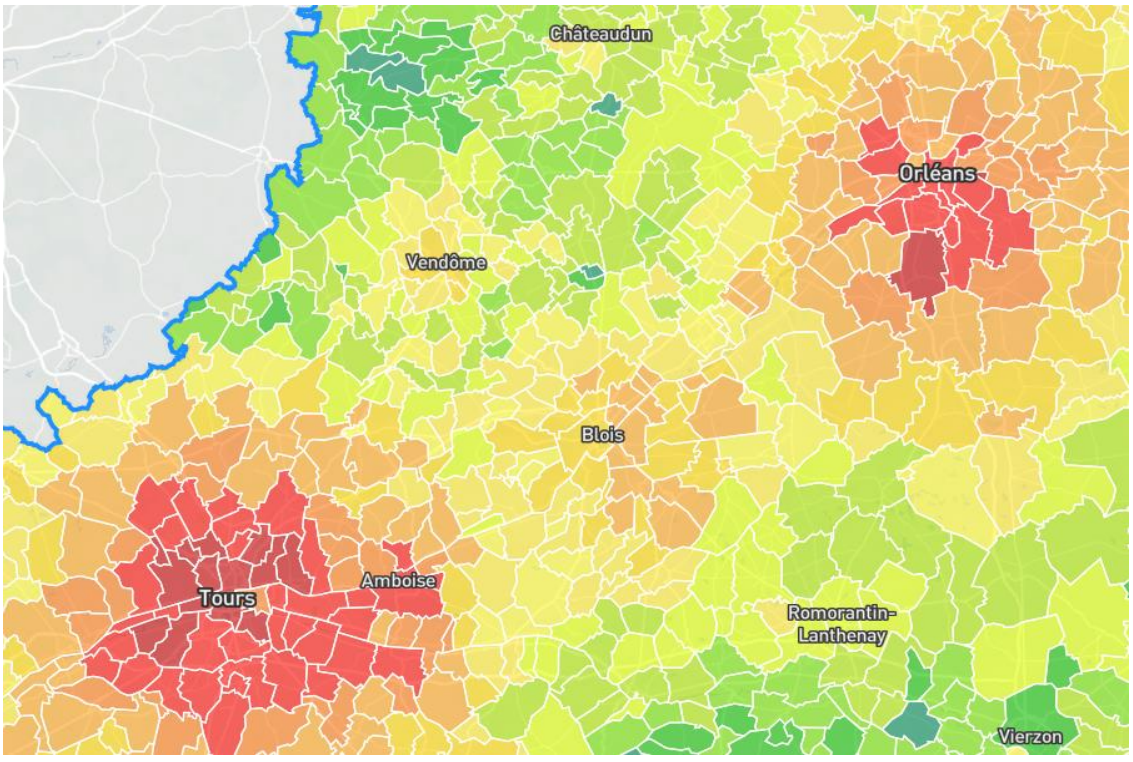
Les départs de Blois-Agglopolys en 2017 : la recherche d'un prix plus modéré, mais pas seulement

Les départs d'Agglopolys se caractérisent par quelques flux majeurs :

- Vers les franges immédiates d'Agglopolys et notamment au sud (secteur de Contres, Fougères) et à l'Est (secteur de Huisseau/Cosson et le long de la Loire) : la recherche d'une maison en accession pourrait être la principale explication au regard de la hiérarchie des prix de l'immobilier, avec des prix plus abordables à la faveur de l'éloignement des pôles équipés.
- Le long de la Loire, vers les pôles urbains d'Orléans, d'Amboise mais surtout de Tours ou la question de l'emploi ou des formations pour les plus jeunes peut être un élément déclenchant pour ces départs ;
- Sur les franges Est d'Agglopolys, situées à proximité du Cœur d'Agglomération (Saint Claude-de-Diray, Huisseau-sur-Cosson, …)
- Au sud, vers la commune nouvelle du Controis-en-Sologne
- L'emploi du conjoint sur une autre agglomération peut lui aussi conduire à s'excentrer vers une localisation intermédiaire et pourrait expliquer un "essaimage" entre Blois et Orléans.



Prix au mètre carré des appartements par commune (meilleurs agents)



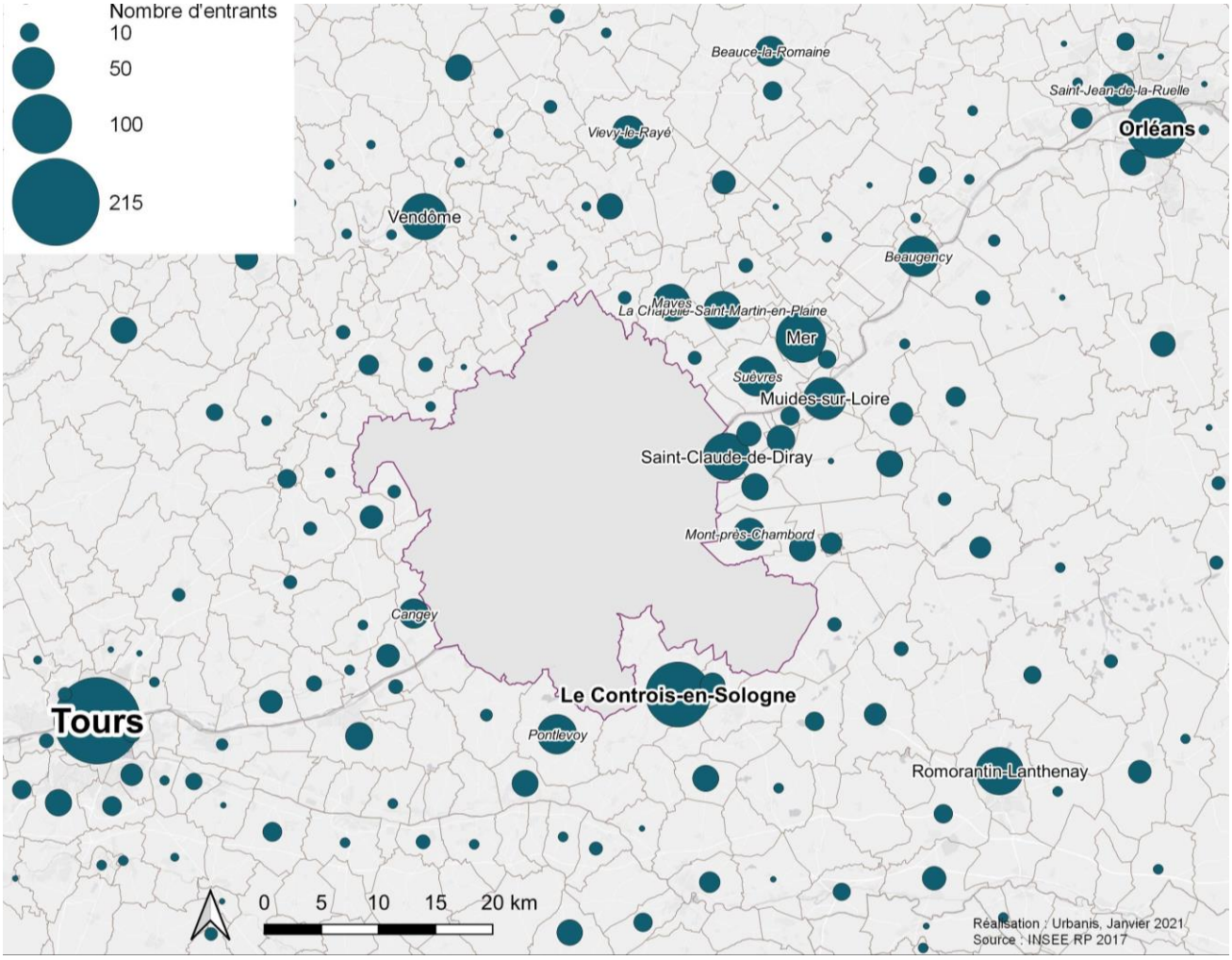
Les nouveaux arrivants sur le territoire en 2017

L'attractivité d'Agglopolys est bien réelle, même si les échanges sont globalement déséquilibrés, en particulier pour la ville-centre. Cette attractivité vis à vis des territoires voisins se caractérise par :

- des arrivées des pôles urbains de Tours et d'Orléans (avec des échanges favorables à Agglopolys en provenance d'Orléans)
- des arrivées des franges d'Agglopolys qui se caractérisent par des échanges intenses avec les franges immédiates du Sud et de l'Est

Une attractivité qui permet à Agglopolys de capter des habitants parfois très éloignés des pôles urbains, notamment au sud du département et qui illustrerait une préférence pour davantage de services de proximité.

Nombre de personnes résidant au sein d'Agglopolys qui vivaient dans la commune l'année précédente



● Profil et logement des emménagés récents

Entre 2016 et 2017, 11 965 personnes ont emménagé dans un logement d'une des communes d'Agglopolys, dont 60% d'entre eux étaient déjà des résidents de l'agglomération. 7 569 de ces nouveaux arrivants ont changés de commune lors de leur nouvelle installation, et parmi ces nouveaux emménagés 2 894 viennent d'une commune de l'agglomération :

- 1 021 à Blois
- 1 873 dans les autres communes d'Agglopolys

Les personnes venant de plus loin viennent de :

- du reste du département pour 1 342 personnes
- du reste de la région pour 1 147 personnes
- d'ailleurs en France pour 1 815 personnes (*dont 690 de région parisienne*)
- de l'étranger pour 371 personnes

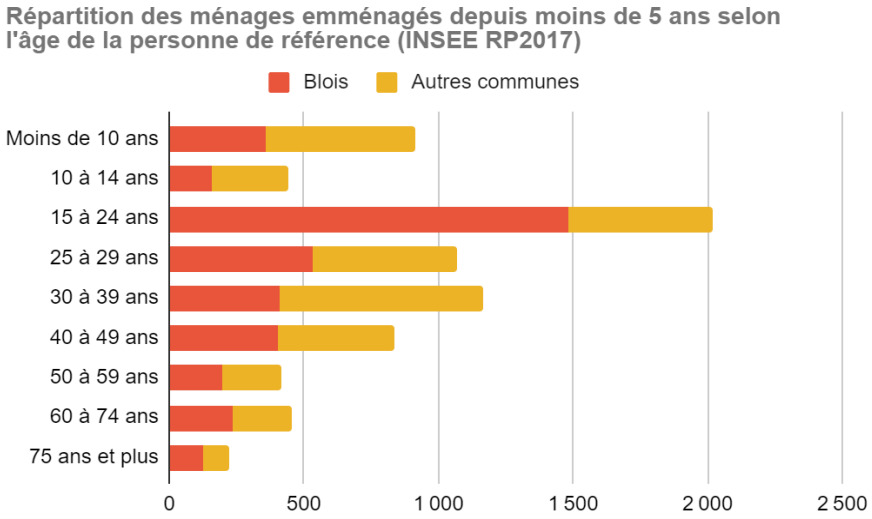
Âge et activité des emménagés récents : jeunesse et situation d'emploi comme facteur de mobilité

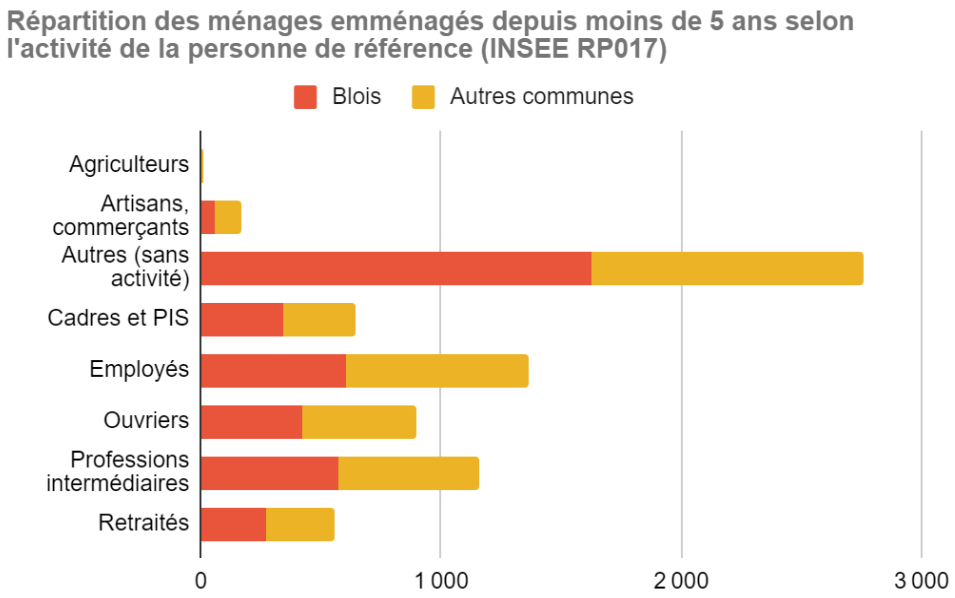
Il s'agit, au travers de quelques indicateurs, de mieux saisir les déterminants de la mobilité résidentielle et de ceux qui peuvent distinguer la ville-centre des communes périurbaines. Ici, les données considérées dénombrent les entrants ayant changé de logement et de commune.

La mobilité résidentielle apparaît ainsi la plus forte entre 25 à 39 ans et pour les actifs ayant un emploi, notamment à destination des communes périphériques à la ville-centre.

Des nuances s'observent sur la **ville-centre** : terre d'élection des plus jeunes, en particulier des **étudiants**, mais aussi des **chômeurs** en recherche d'un logement abordable, souvent en location, de transports collectifs et plus largement d'aménités urbaines.

Il s'agit également de noter que **les emménagés récents de Blois représentent 52% de l'ensemble** des emménagés de l'agglomération, alors que son poids démographique n'est que de 44%. La mobilité résidentielle y est donc particulièrement intense, en lien avec l'offre locative, mais le poids de Blois dans les échanges est moins important qu'il y a 4 ans (-10 points).

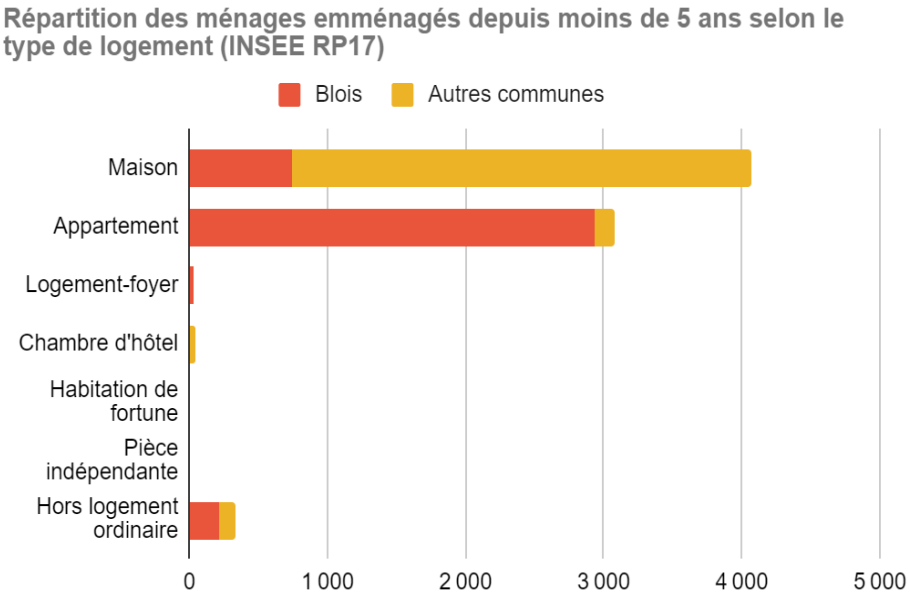




La typologie des logements des emménagés récents : une lecture des différenciations au sein du territoire

Les appartements correspondent à 36% de l'offre de logements d'Agglopolys en 2017, et représentent 40% de la mobilité résidentielle des personnes ayant changé de commune. Les données nous montrent la dichotomie entre la ville centre et sa périphérie, Blois étant nettement plus recherchée pour son offre collective. Les grands logements, en particulier individuels, sont les principaux vecteurs de la mobilité résidentielle sur le périurbain.

La mobilité sur la ville-centre s'appuie sur les plus petits logements (début de parcours résidentiel, jeunes, isolés) et sur ceux de taille intermédiaire (de 40 à 80 m² soit du T2 au T3-4).



4. Une population encore jeune et familiale, avec de forts contrastes internes

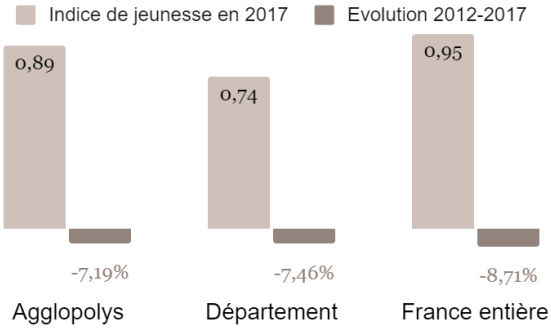
● Structures d'âge et structures familiales : vigilance sur les déséquilibres hérités des flux migratoires

Un vieillissement accéléré par le faible renouvellement de population par de nouveaux apports migratoires

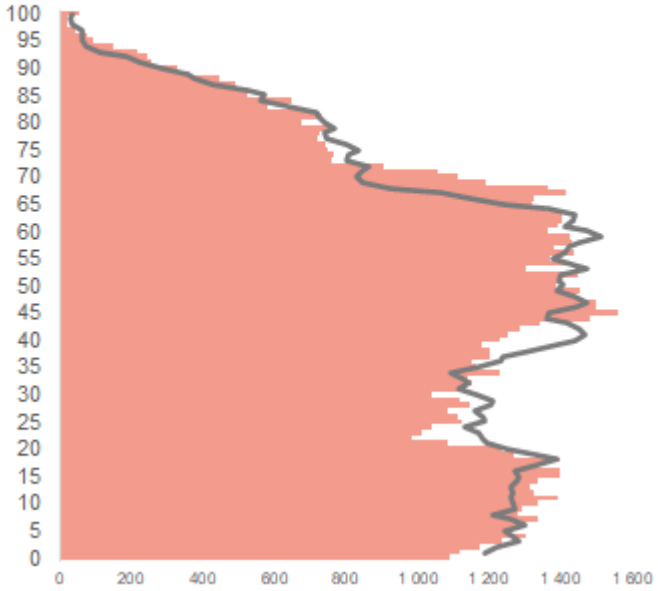
Si le profil de la population d'Agglopolys reste plus jeune que la moyenne départementale, le vieillissement est lisible. Rappelons l'importance des naissances sur les dynamiques démographiques de l'Agglomération. Ce sont elles qui, pour le moment, permettent de conserver un indice de jeunesse honorable.

L'amoindrissement du renouvellement de population en lien avec les pertes migratoires, en particulier des jeunes familles, accélère ce processus de vieillissement.

Indice de jeunesse en 2017 et évolution entre 2012 et 2017
Source : INSEE RP 2017 | Traitement : Urbanis



Pyramide des âges 2017 comparée à 2012
Source : INSEE RP 2017



Le creusement des classes d'âge actives de 20 à 30 ans, puis de 40 à 50 ans est particulièrement inquiétant pour la dynamique du territoire et l'économie résidentielle en particulier.

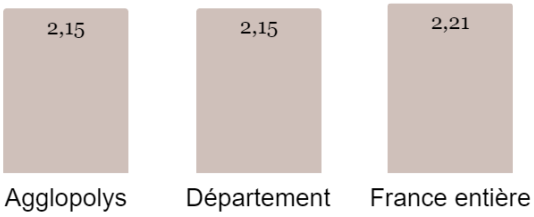
Dans le même temps, on constate un vieillissement marqué avec une augmentation rapide de la population âgée de 65 à 75 ans.

Le premier enjeu est celui d'une amélioration des équilibres générationnels par une meilleure satisfaction des besoins en logements des jeunes et des familles qui quittent le territoire.

L'accompagnement du vieillissement structurel de la population est le second enjeu.

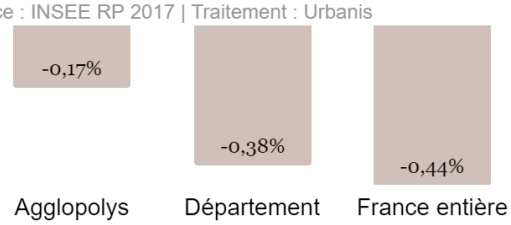
La taille moyenne des ménages comme indicateur des structures familiales : une diminution sensible en lien avec le vieillissement de la population

Taille moyenne des ménages en 2017
Source : INSEE RP 2017 | Traitement : Urbanis



La structure par âge de la population et la taille moyenne des ménages sont fortement corrélées.

Desserrement des ménages entre 2012 et 2017
Source : INSEE RP 2017 | Traitement : Urbanis

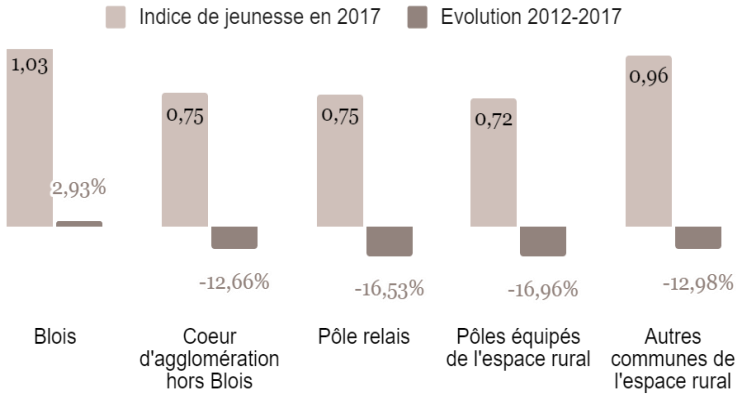


Le déficit migratoire de l'Agglomération observé entre 2012-2017 s'est accompagné d'une accélération de la diminution de la taille moyenne des ménages (desserrement), à raison de -0,17% par an.

• Les spécificités internes au territoire : résultats des dynamiques démographiques observées et de l'offre de logements en présence

Un profil plus jeune avec les arrivées de familles sur l'espace rural, une attractivité particulière pour les décohabitants sur la ville-centre, qui permet de limiter le vieillissement

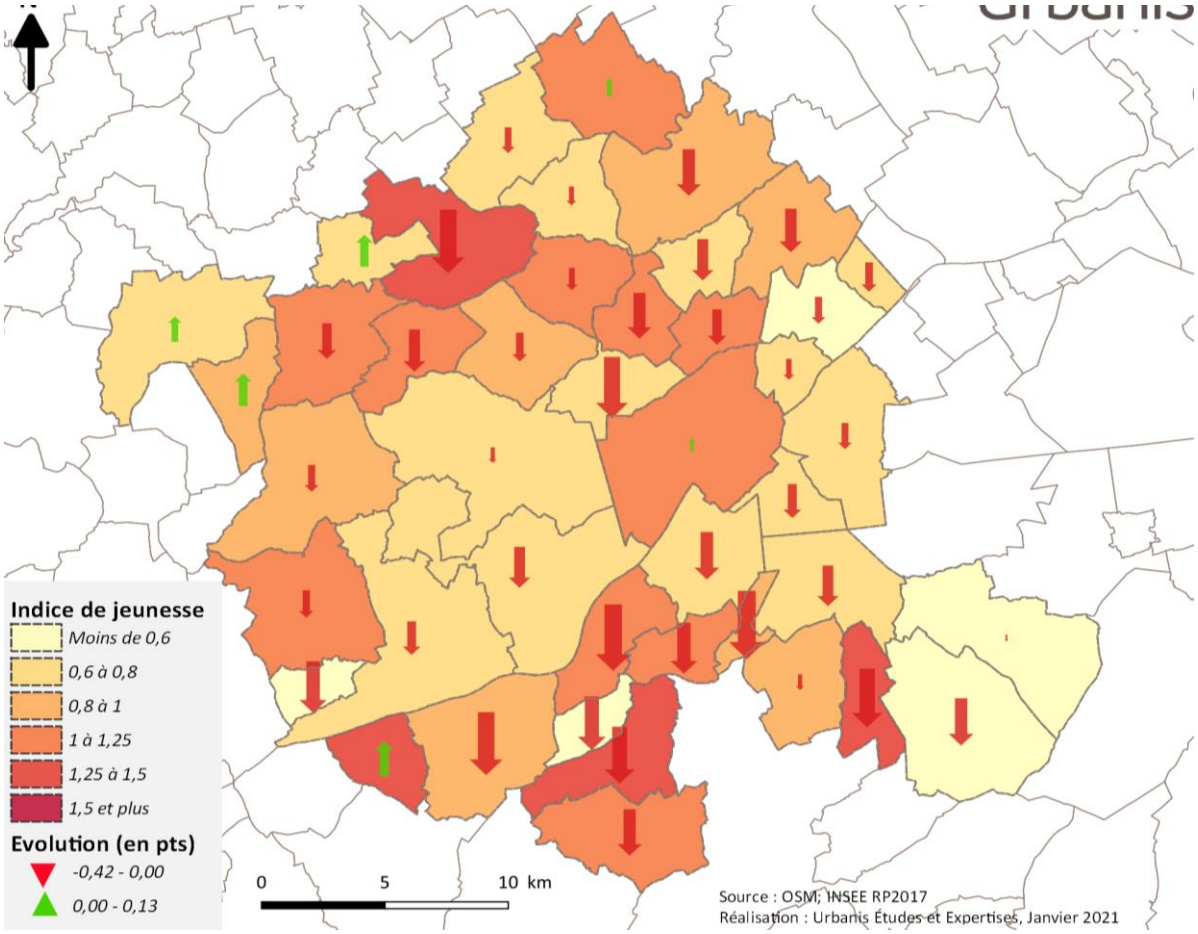
Indice de jeunesse en 2017 et évolution entre 2012 et 2017
Source : INSEE RP 2017 | Traitement : Urbanis



Les contrastes internes au territoire témoignent de rôle différencié du fait d'une offre de logement spécifique à chaque commune : grands logements canalisant des familles ou présence plus affirmée de petits logements.

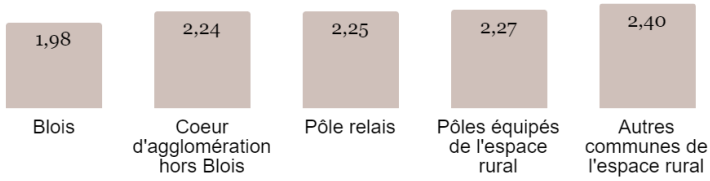
A cela se juxtaposent les dynamiques de développement récentes : poursuite d'apports migratoires ou, au contraire, tendance au dépeuplement et au vieillissement.

Indice de jeunesse par commune à Agglopolys



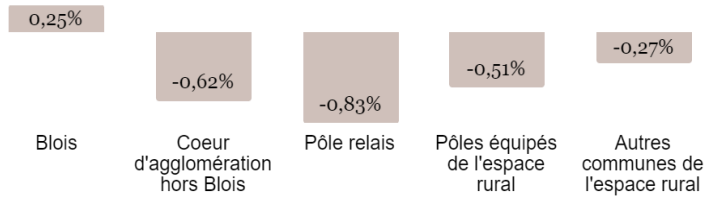
Taille moyenne des ménages en 2017

Source : INSEE RP 2017 | Traitement : Urbanis



Desserrement des ménages entre 2012 et 2017

Source : INSEE RP 2017 | Traitement : Urbanis



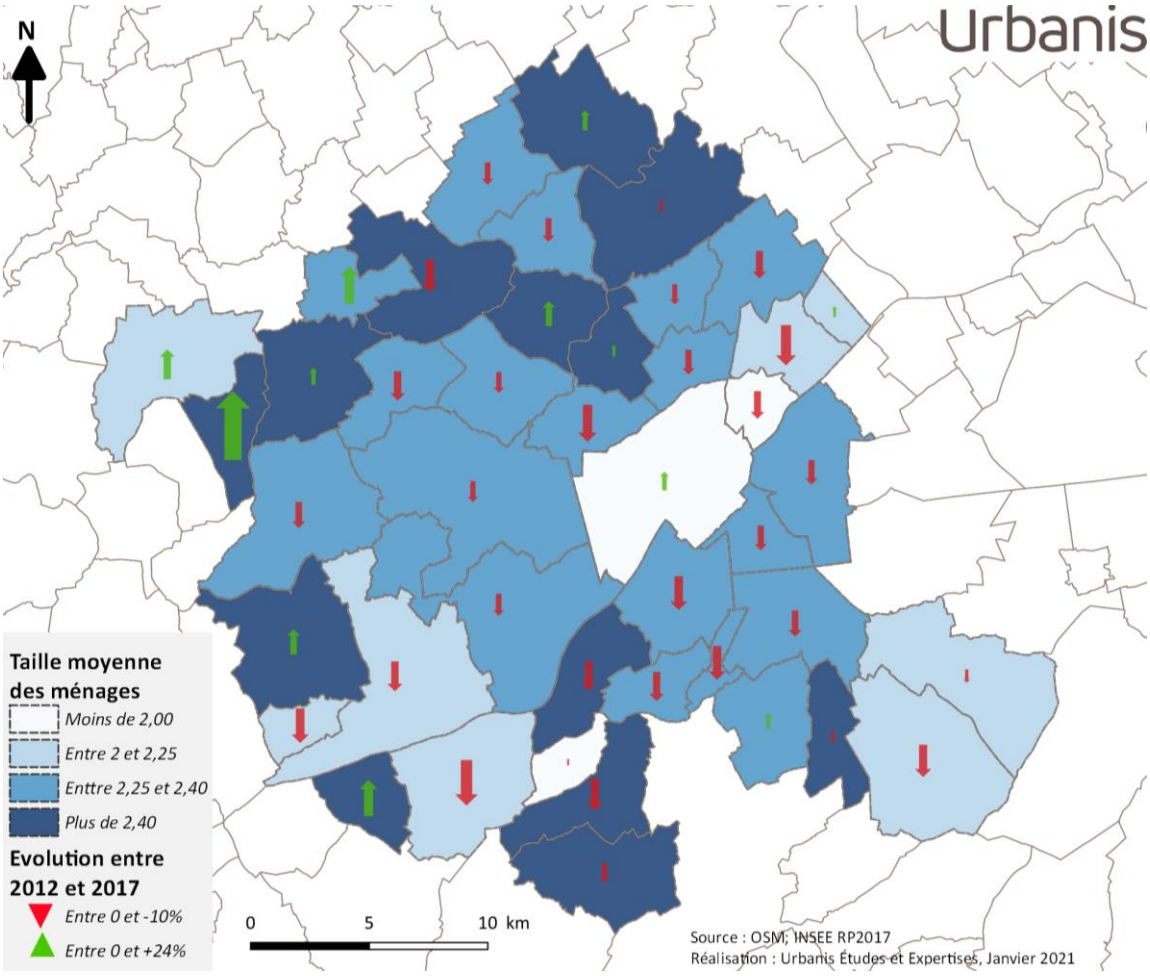
La taille moyenne des ménages est reliée à l'attractivité résidentielle : des familles sur le périurbain

Les différenciations internes de la taille moyenne des ménages, par type de communes, sont également fortement liées à leur rôle résidentiel du fait d'une offre de logement spécifique à chaque commune.

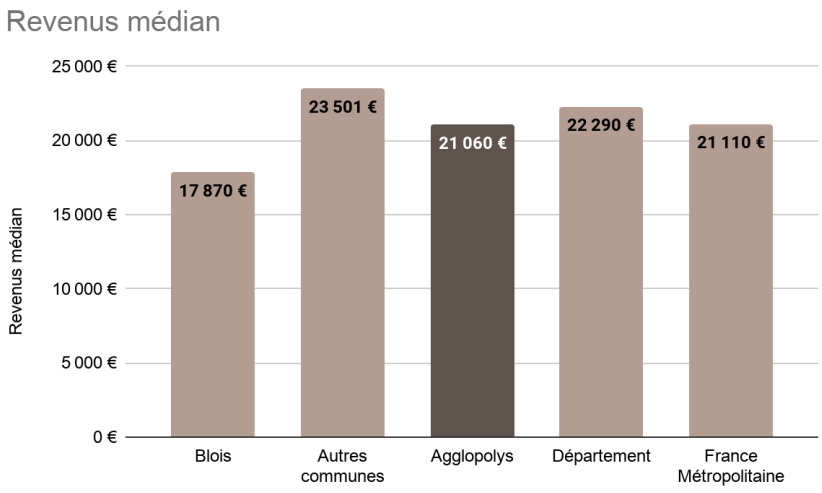
La ville-centre accueille davantage de jeunes ménages ou des isolés du fait d'une offre locative de petits logements plus étoffée.

Les communes périurbaines et les communes rurales plus encore proposent quasi exclusivement de grands logements en accession canalisant des familles. Elles **génèrent encore un important potentiel de décohabitation qu'elles ne peuvent accueillir**.

Taille moyenne des ménages à Agglopolys



● Les revenus des habitants et les différenciations internes au territoire

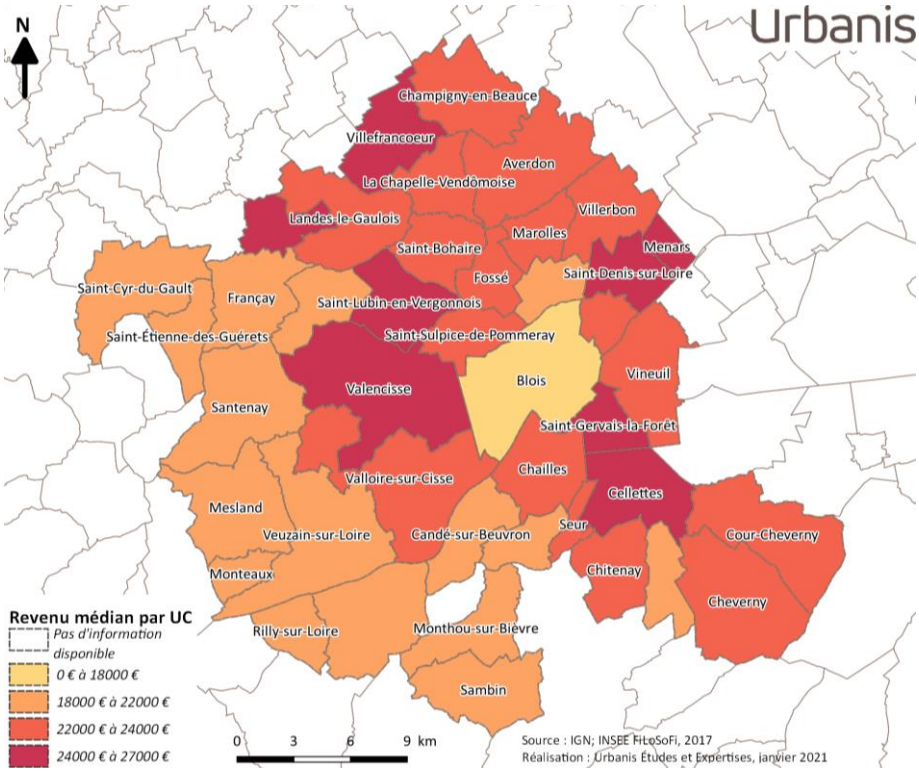


Le revenu médian de la population d'Agglopolys (21 090 €) où la part des foyers fiscaux imposés (61%) n'atteste pas de paupérisation particulière au regard des moyennes nationale ou départementale.

Cependant, le contraste apparaît important entre la ville-centre, avec un revenu médian de 17 870€, et les communes périurbaines, avec un revenu médian de 23 501€.

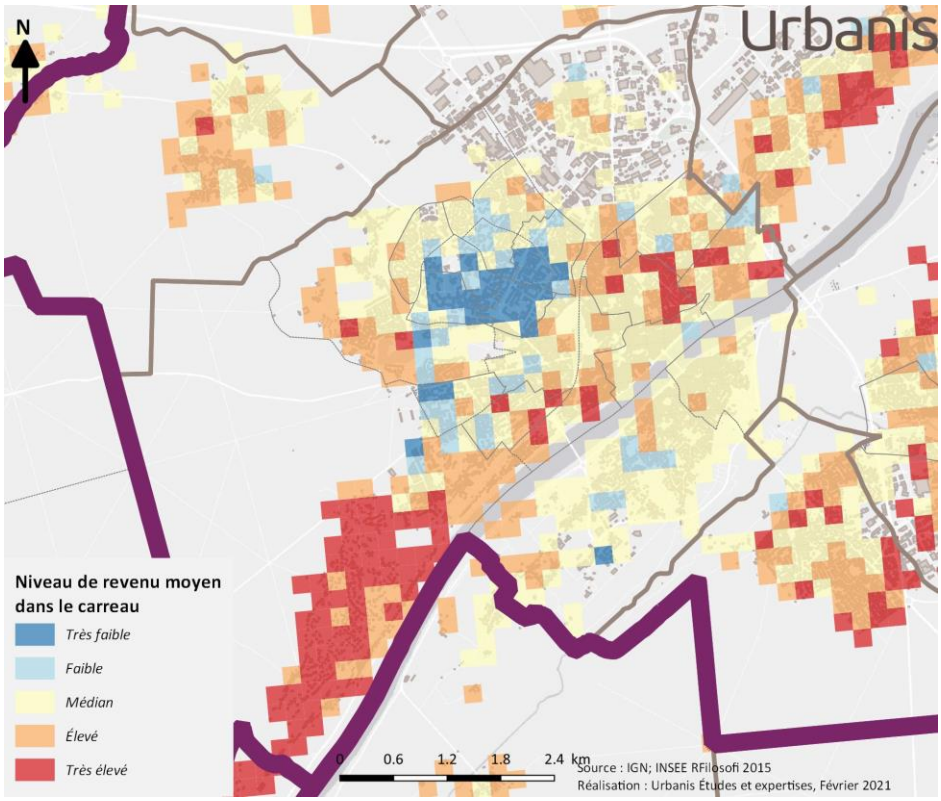
La distribution interne de la population selon son niveau de vie épouse de très près la distribution des prix de l'immobilier : les secteurs les plus valorisés correspondant à une ceinture de communes autour de Blois ainsi qu'au sud-est de l'unité géographique de Chailles, les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny.

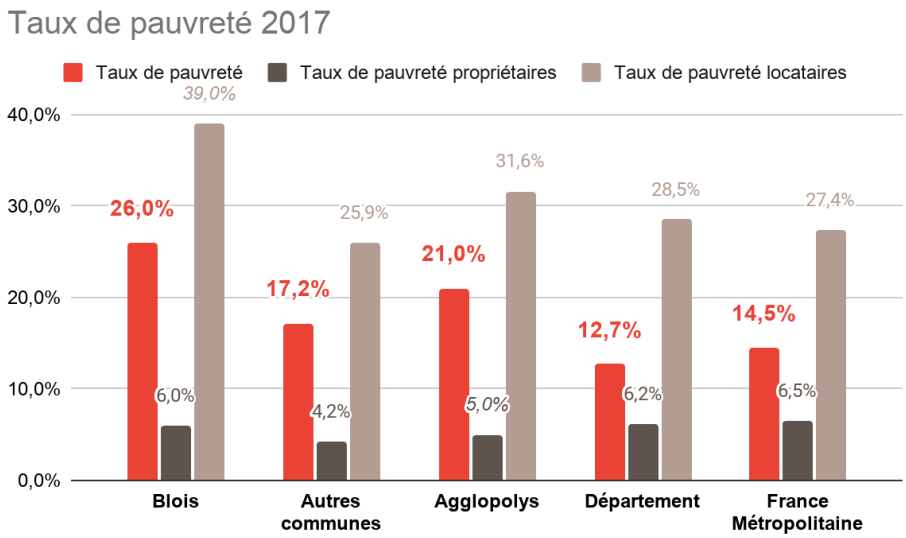
Revenus médians par unité de consommation à Agglopolys



Les différenciations internes sont également prononcées à Blois : forte valorisation du quartier des Grouets qui s'oppose à la concentration des faibles revenus des quartiers Nord.

Niveau de revenus moyen dans le carreau





Le taux de pauvreté d'Agglopolys fait apparaître que 21% des foyers disposent de revenus inférieurs à 60% de la médiane nationale. Cette proportion est nettement supérieure à la moyenne départementale (12,7%).

Sur la ville de Blois, le taux de pauvreté est de 26%, il est même de 39% pour les ménages de locataires du parc privé.

Le périurbain n'est pas exempt de ménages en situation difficile, y compris pour les ménages locataires. A l'inverse, les propriétaires semblent moins concernés qu'ailleurs par la précarité.

Il existe donc bien de fortes disparités de revenus au sein du territoire, avec des difficultés qui se concentrent sur les locataires, sur la ville centre et en particulier sur ses quartiers nord-est.

Enjeux relatifs aux dynamiques socio-démographiques et à l'attractivité du territoire

Constats	Enjeux
Des pertes migratoires qui fragilisent le territoire - départs de jeunes familles avec enfants plus nombreux que les arrivées - report sur les franges de l'agglomération	**Valoriser et promouvoir les atouts du territoire :** ● développement économique, ● équipements, ● valorisation du cadre de vie, de l'image de certains quartiers ● amélioration de la qualité de l'habitat **Mieux retenir les ménages qui quittent aujourd'hui le territoire, ou qui y travaillent :** • maintien d'un rythme de construction suffisant, • projets d'accession à moindre coût, … • investissement locatif de qualité • réinvestissement du parc de logements existants
Des dynamiques de développement inégales : - croissance modérée dans la ville – centre - forte croissance au sud - faible attractivité résidentielle au nord **… qui accroissent la déconnection entre la fonction résidentielle et les pôles de services ou d'emplois**	**S'orienter vers un choix de développement visant à améliorer les équilibres du territoire :** - approche transversale à réaliser dans le cadre du PLU-I en tenant compte de l'ensemble des composantes (développement économique, pôles d'équipements, desserte et mobilité, environnement, …)
Un vieillissement de la population inéluctable	**Accompagner le vieillissement par l'habitat :** - nouveaux projets dans les centres - adaptation des logements existants
De fortes différenciations sociologiques au sein du territoire - jeunes et ménages plus fragiles sur Blois, le Cœur d'Agglomération - profil familial en périurbain et difficulté de s'y maintenir pour les décohabitants	**Favoriser les équilibres sociaux et générationnels au sein des communes, des quartiers**

CHAPITRE 2. LES DIFFERENTS SEGMENTS DE L'OFFRE ET LEUR ROLE DANS LES PARCOURS RESIDENTIELS

1. La segmentation de l'offre de logements de l'Agglomération

● Caractéristiques de l'offre de logements à l'échelle de l'Agglomération

Un parc de logements largement orienté sur la fonction de résidence principale

Parc de logements en 2017

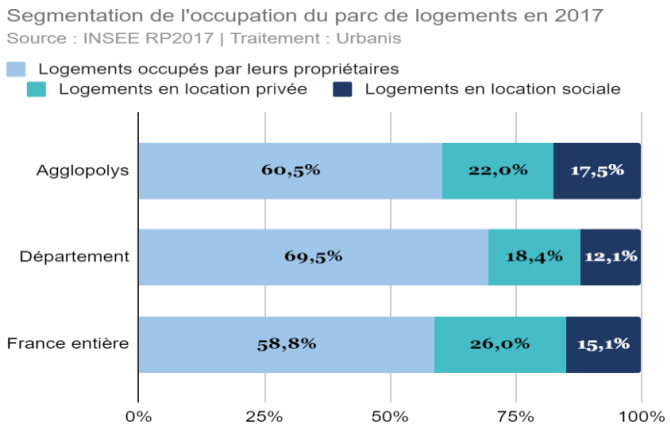
	Résidences principales	Logements occasionnels	Logements vacants	Evolution annuelle de la vacance
France	82,16%	9,66%	8,18%	1,59%
Département	81,47%	7,88%	10,64%	2,06%
Agglopolys	86,80%	3,74%	9,46%	1,07%

Source : INSEE RP2017

Si le département du Loir-et-Cher présente une orientation touristique dans son offre de logement, cette vocation est très peu affirmée sur Agglopolys : seuls 3.7% des logements sont occasionnels (résidences secondaires, meublés touristiques).

La vacance, de 9.5%, bien que posant question en certains points de concentration sur le territoire, est restée assez contenue entre 2012 et 2017.

Les statuts d'occupation : un segment locatif assez bien représenté



La diversité des statuts d'occupation est importante pour assurer la diversité des parcours résidentiels possibles.

Agglopolys se distingue par une plus grande ouverture de son segment locatif (40%) en référence à la moyenne départementale (31%).

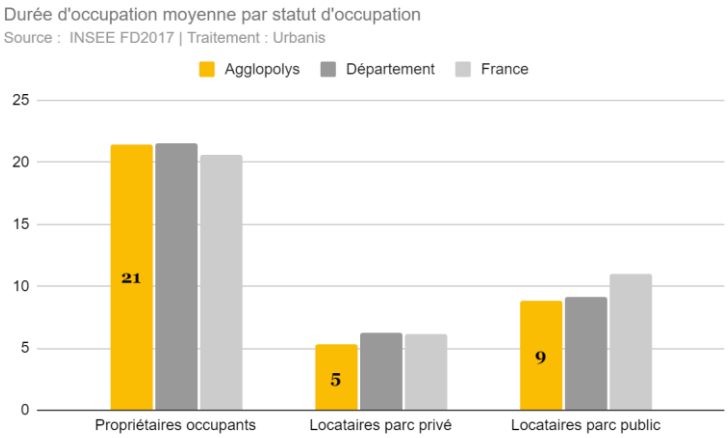
C'est plus spécifiquement le parc locatif public qui apparaît ici particulièrement développé : 18% des résidences principales.

La durée d'occupation des résidences principales est une bonne illustration du rôle joué par les différents segments de l'offre de logements.

Le locatif privé, pour lequel ne s'exercent ni délais d'attribution ni plafonds de ressources, est le segment de la mobilité : il permet le début de parcours résidentiel des jeunes ménages, accompagne la mobilité professionnelle, les séparations, … La durée d'occupation est de 5 ans en moyenne.

L'accession à la propriété est à l'opposé l'aboutissement du parcours résidentiel : la mobilité résidentielle devient alors très faible (21 ans en moyenne).

Le locatif public présente un profil intermédiaire : il est à la fois une première marche utile dans le parcours résidentiel, mais loge également ceux qui ne peuvent accéder à la propriété.



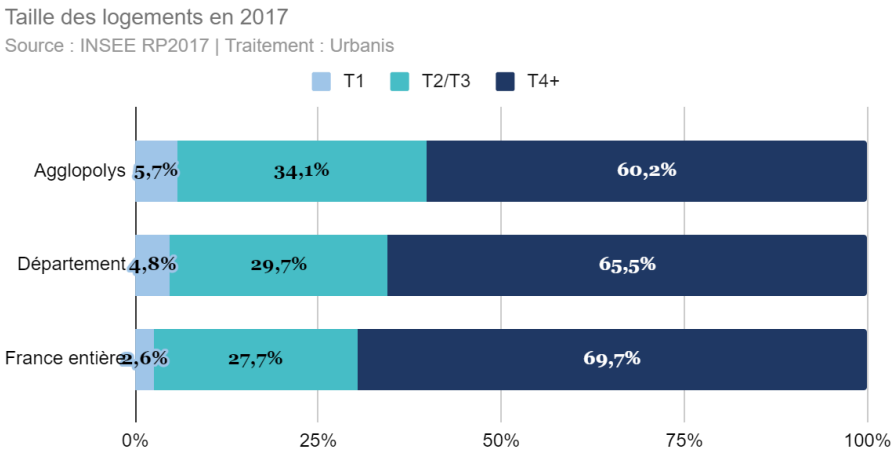
La taille et la typologie des logements

	Individuel	Collectif	Nombre de pièces en individuel	Nombre de pièces en collectif
France	56,43%	43,57%	4.8	2.9
Département	81,15%	18,85%	4.7	2.9
Agglopolys	65,46%	34.54%	4.9	2.9

Source : INSEE FD2017

L'habitat individuel comme les grands logements représentent plus de 65% de l'offre d'Agglopolys, ce qui correspond sensiblement à la part des propriétaires occupants.

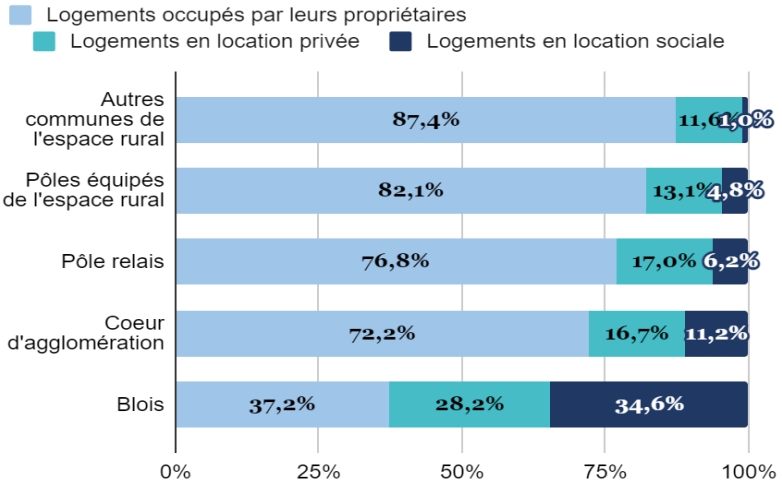
Le territoire présente, globalement, une situation équilibrée ou intermédiaire à celle de la moyenne départementale (avec une forte composante rurale où domine l'habitat individuel) et la moyenne nationale (fortement orientée par le poids des grandes métropoles).



● De fortes spécialisations spatiales dans l'offre de logements

Répartition de l'offre de logements par typologies communales

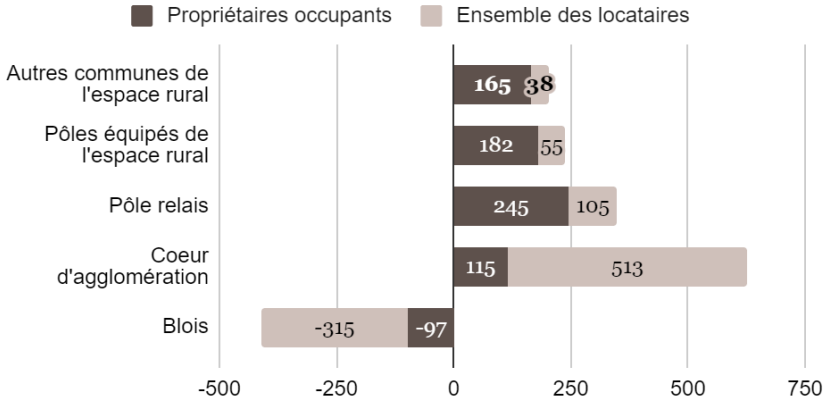
Segmentation de l'occupation du parc de logements en 2017
Source : INSEE RP2017 | Traitement : Urbanis



Le segment locatif représente 63% des résidences principales de la ville de Blois, dont 35% de locatifs du parc public : c'est une spécificité forte qui lui confère un rôle très particulier dans l'accueil des jeunes, des isolés, des ménages en situation de fragilité comme en atteste les structures sociales et démographiques. Les évolutions récentes font toutefois apparaître une **progression des propriétaires occupants.**

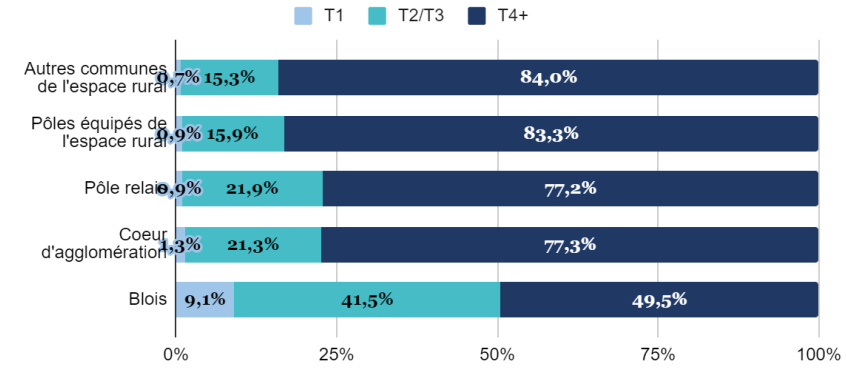
L'offre de logements des communes rurales est quant à elle tournée quasi exclusivement vers l'accession à la propriété (85%) La diversification vers le locatif est encore peu marquée.

Evolution des statuts d'occupation entre 2012 et 2017
Source : INSEE RP2017 | Traitement : Urbanis



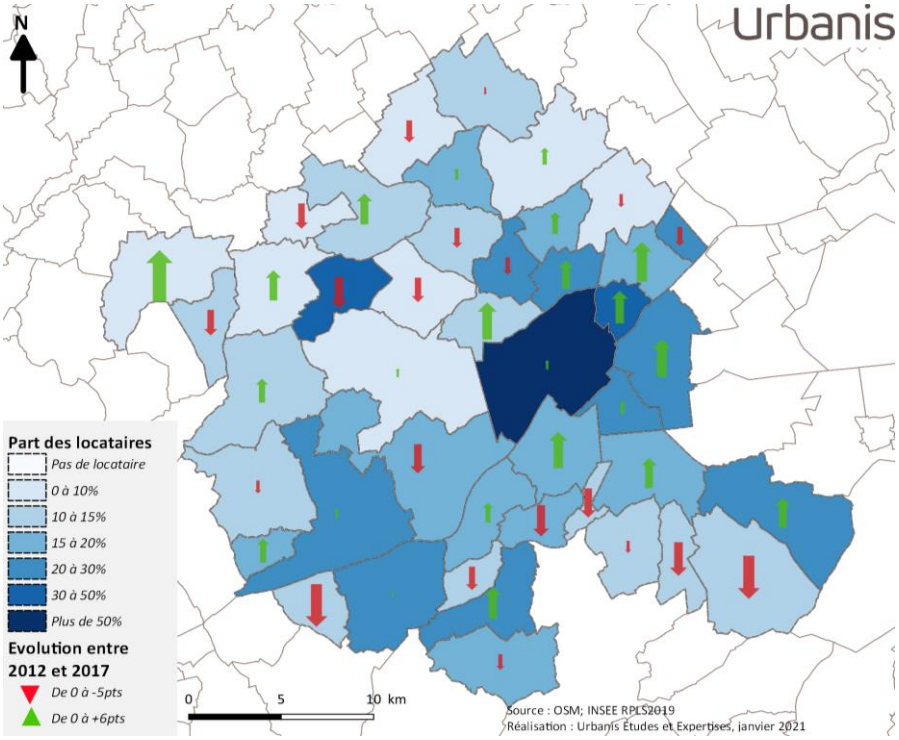
Les pôles équipés et plus encore les communes du cœur d'agglomération offrent une plus grande diversité de parcours résidentiels même si les propriétaires occupants et les grands logements représentent encore 70% à 80% des résidences principales.

Taille des logements en 2017
Source : INSEE RP2017 | Traitement : Urbanis

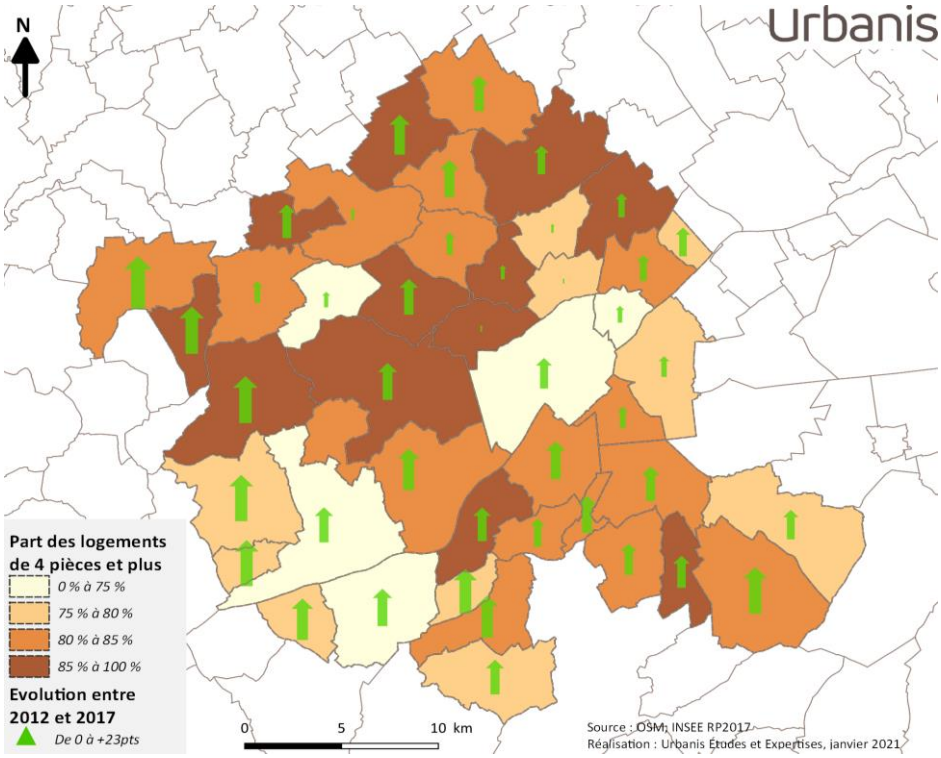


La diversification de l'offre et le déploiement de l'offre locative, même modéré, est un enjeu qui a pu être souligné : certains parcours résidentiels ne peuvent s'accomplir en dehors de la ville-centre alors que l'ancrage sur la commune d'origine des plus jeunes, des isolés ou lors de séparation est souvent une attente exprimée.

Part des locataires dans le parc de logements à Agglopolys



Part des logements de 4 pièces et plus à Agglopolys



2. Le marché du logement

● Le marché de l'accession à la propriété et des lots à bâtir

Caractéristiques du parc de logements en propriété occupante : 78% de logements familiaux (> à 80m²)

SEGMENTS DE L'OFFRE

PROPRIÉTAIRES 28558

SURFACE DES LOGEMENTS

< 30m²	111
30-40m²	233
40-60m²	1345
60-80m²	4384
80-100m²	8693
100-120m²	6091
> 120m²	7700

Source : INSEE FD2017

Segmentation du marché de l'accession : 1032 transactions en 2019, peu de terrains à bâtir, une répartition équilibrée entre maisons et appartements

En 2019, 1032 transactions immobilières ont été enregistrées sur le territoire d'Agglopolys, soit une augmentation globale de +12% par an depuis 2012. Le volume des ventes de maisons et d'appartements a augmenté respectivement en moyenne de +15,6% et 15,8% par an depuis 2012 et le volume des terrains à destination de l'habitat a augmenté de 7,2% par an.

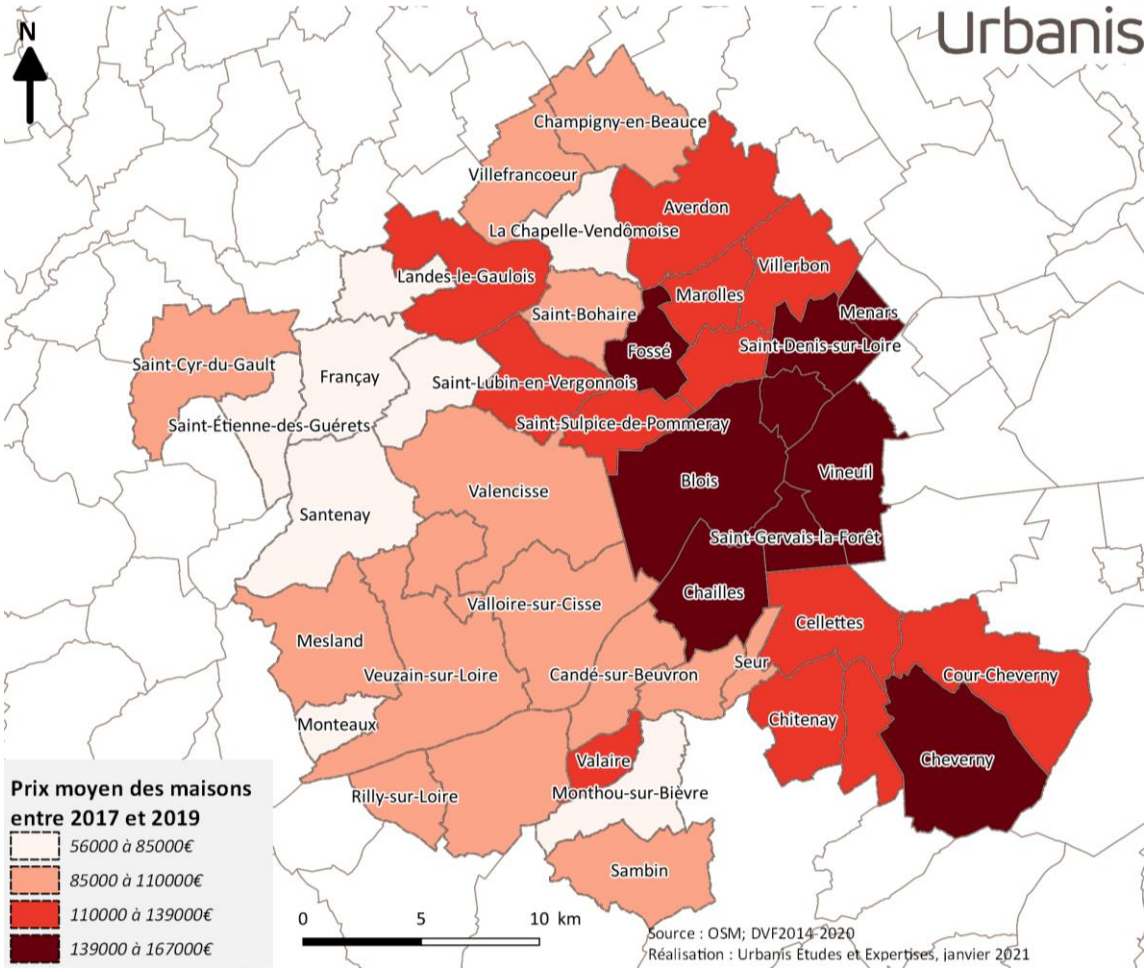
Cependant, 2017 marque un bond dans le volume des transactions immobilières par rapport aux années 2012 à 2016, avant un tassement en 2018 et 2019.

	INDICATEURS	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Le marché immobilier	☐ Nombre de transactions immobilières : par type de bien : ◆ *appartements* ◆ *maisons* ◆ *terrains*	418 *116* *207* *95*	723 *247* *398* *78*	709 *221* *404* *84*	664 *225* *375* *64*	659 *226* *372* *61*	1.125 *339* *655* *131*	1.032 *317* *567* *148*	**1.032** ***375*** ***660*** ***166***
	☐ Prix moyens de transactions par type de bien en € TTC) : ◆ *appartements* ◆ *maisons* ◆ *terrains :* – *prix moyen du m²* – *prix moyen du m² viabilisé*	 *90.428* *176.328* *48.176* *55* *57*	 *86.136* *171.854* *48.329* *54* *54*	 *86.137* *162.349* *51.436* *66* *66*	 *97.684* *161.685* *51.644* *61* *62*	 *87.139* *170.324* *65.993* *55* *52*	 *83.337* *162.187* *64.032* *63* *65*	 *86.141* *163.298* *51.535* *64* *69*	 ***87.977*** ***161.439*** ***44.459*** ***64*** ***80***
	☐ Type et taille médians des logements selon le bien : ◆ *appartements* ◆ *maisons*	 *T2-46 m²* *T5-100 m²*	 *T3-63 m²* *T5-102 m²*	 *T3-63 m²* *T5-98 m²*	 *T2-48 m²* *T5-100 m²*	 *T3-54 m²* *T5-110 m²*	 *T3-57 m²* *T5-108 m²*	 *T3-60 m²* *T5-101 m²*	 ***T3-53 m²*** ***T5-110 m²***
	☐ Surfaces médianes des terrains à bâtir l'habitat *(surface médiane en m² pour un terrain viabilisable/viabilisé)*	923 m² *(882/923)*	886 m² *(928/876)*	793 m² *(850/731)*	836 m² *(835/836)*	848 m² *(779/883)*	767 m² *(952/684)*	728 m² *(925/669)*	**684 m²** ***(980/592)***

Service Habitat CA Blois Agglopolys– Observatoire de l'Habitat - PERVAL

La hiérarchisation des prix d'acquisition au sein du territoire : les pourtours de la ville-centre et le sud-est sont les plus chers

Les secteurs les plus valorisés correspondent à une ceinture de communes autour de Blois ainsi qu'au sud-est de l'unité géographique de Chailles, les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny.



	Prix au m² des appartements entre 2017 et 2019	Prix moyen des maisons entre 2017 et 2019
Autres communes de l'espace rural	**849 €**	**105 082 €**
Pôles équipés de l'espace rural	**571 €**	**111 505 €**
Pôle relais	**1 073 €**	**110 110 €**
Cœur d'agglomération	**1 348 €**	**146 335 €**
Blois	**1 294 €**	**142 856 €**

Source : DVF2020

Le marché des maisons, léger repli des volumes de transactions, un prix médian qui se tasse à 161.400 €

Au global, en 2019 et par rapport à 2012, les prix moyens de transactions des maisons diminuent de -8.4% et ceux des pavillons de -2.8%. Pour acquérir une maison ou un pavillon dans l'agglomération, il faut prévoir un budget moyen de 162 000 ou 164 000 € environ.

Nombre et prix moyens de vente de maisons et de pavillons par année

	Année 2012				Année 2018				Année 2019				Variation des prix moyens de vente entre 2017 et 2019	
	MAISONS		*dont PAVILLONS*		MAISONS		*dont PAVILLONS*		MAISONS		*dont PAVILLONS*			
	Nb.	Prix moyen (en € TTC)	*Nb*	*Prix moyen (en € TTC)*	Nb.	Prix moyen (en € TTC)	*Nb.*	*Prix moyen (en € TTC)*	Nb.	Prix moyen (en € TTC)	*Nb.*	*Prix moyen (en € TTC)*	Maisons	Pavillons
Cœur d'Agglomération	133	175 462 €	*49*	*162 989 €*	286	171 893 €	*165*	*166 798 €*	**327**	**171 599 €**	***195***	***170 665 €***	**-2,2%**	**4,7%**
dont : - Blois	73	173 921 €	*17*	*144 972 €*	138	165 429 €	*63*	*149 728 €*	**171**	**162 194 €**	***80***	***157 538 €***	**-6,7%**	**8,7%**
- Hors Blois	60	177 337 €	*32*	*172 561 €*	148	177 920 €	*102*	*177 341 €*	**156**	**181 908 €**	***115***	***179 797 €***	**2,6%**	**4,2%**
Pôles relais	28	179 646 €	*9*	*195 506 €*	111	160 342 €	*61*	*162 351 €*	**135**	**148 350 €**	***72***	***163 712 €***	**-17,4%**	**-16,3%**
Pôles équipés de l'espace rural	17	200 159 €	*5*	*198 790 €*	34	164 039 €	*12*	*148 084 €*	**47**	**180 566 €**	***35***	***163 686 €***	**-9,8%**	**-17,7%**
Autres communes de l'espace rural	29	163 123 €	*11*	*155 732 €*	136	147 450 €	*60*	*150 444 €*	**151**	**145 185 €**	***75***	***144 934 €***	**-11,0%**	**-6,9%**
Agglopolys – Hors Blois	134	177 639 €	*57*	*175 237 €*	429	162 612 €	*235*	*165 089 €*	**489**	**161 175 €**	***297***	***165 195 €***	**-9,3%**	**-5,7%**
AGGLOPOLYS	**207**	**176 328 €**	***74***	***168 284 €***	**567**	**163 298 €**	***298***	***161 841 €***	**660**	**161 439 €**	***377***	***163 570 €***	**-8,4%**	**-2,8%**

Source : Notaires de France - Base de données PERVAL 2012 à 2019

- Seules les communes du Cœur d'agglomération hors Blois enregistrent une augmentation conjointe des prix moyens de vente des maisons et des pavillons (avec respectivement +2.6% et +4.2%).
- Les pôles relais, les pôles équipés de l'espace rural et les autres communes de l'espace rural connaissent une diminution du prix moyen des maisons et des pavillons.
- Le prix moyen de vente des maisons dans la ville centre diminue (-6.7%) tandis que le prix de vente des pavillons augmente (+8.7%).

Le marché des appartements : concentré sur Blois pour un budget moyen de 98.000 €

Le marché des appartements sur l'agglomération se concentre sur Blois, en adéquation avec la répartition des logements collectifs (340 mutations à Blois sur 368 dans l'ensemble de l'agglomération ; soit 92,3%).

Si le prix moyen des appartements a diminué faiblement sur la ville centre depuis 2012, le Cœur d'agglomération hors Blois et les pôles relais ont connu des fortes baisses du prix moyen de vente des appartements, correspondant à une forte augmentation du nombre de ventes. **Pour acquérir un appartement, il faut envisager un budget moyen d'environ 90 000 €**.

Nombre et prix moyens de vente des appartements par année

	2012		2018		2019		Variation des prix moyens de vente entre 2012 et 2019
	Nb.	Prix moyen (en € TTC)	Nb.	Prix moyen (en € TTC)	Nb.	Prix moyen (en € TTC)	APPARTEMENTS
Cœur d'Agglomération	114	90 737 €	317	86 141 €	**368**	**88 276 €**	-2,7%
dont : - Blois	108	90 661 €	277	86 004 €	**340**	**89 200 €**	-1,6%
- Hors Blois	6	92 112 €	40	87 090 €	**28**	**77 058 €**	-16,3%
Pôles relais	1	120 600 €	0	/	**6**	**66 536 €**	-44,8%
Pôles équipés de l'espace rural	0	/	0	/	**1**	**106 500 €**	/
Autres communes de l'espace rural	1	25 000 €	0	/	**0**	/	/
Agglopolys – Hors Blois	8	87 284 €	40	87 090 €	**35**	**76 096 €**	-12,8%
AGGLOPOLYS	**116**	**90 428 €**	**317**	**86 141 €**	**375**	**87 977 €**	**-2,7%**

Source : Notaires de France - Base de données PERVAL 2012 à 2019

Une baisse des prix des lots à bâtir en lien avec la baisse des surfaces

En 2019, les prix moyens du m² constructible à destination de l'habitat connaissent une augmentation significative de +16% par rapport à 2012. C'est dans le Cœur d'agglomération hors Blois et dans les communes de l'espace rural que cette diminution est la plus forte (respectivement : +12.4% et +19%).

Le prix moyen du m² de terrain viabilisé en 2019 est de 64 € TTC, en stagnation par rapport à 2018.

Nombre et prix moyens de vente des terrains par année

	Nombre de transactions de terrains destinés à l'habitat et prix moyens du m²						Variation des prix moyens de vente entre 2012 et 2019	Nombre de transactions de terrains destinés à l'habitat et prix moyens du m²						Variation des prix moyens de vente entre 2012 et 2019
	2012		2018		2019			2012		2018		2019		
Cœur d'Agglomération	21	86 €	66	89 €	**62**	**95 €**	10,7%	21	48 233 €	66	61 990 €	**62**	**49 309 €**	2,2%
dont : - Blois	2	55 €	21	74 €	**6**	**46 €**	-17,0%	2	40 000 €	21	76 497 €	**6**	**30 217 €**	-24,5%
- Hors Blois	19	89 €	45	96 €	**56**	**100 €**	12,4%	19	52 602 €	45	55 542 €	**56**	**51 354 €**	-2,4%
Pôles relais	41	51 €	33	50 €	**47**	**50 €**	-1,5%	41	50 186 €	33	41 998 €	**47**	**39 546 €**	-21,2%
Pôles équipés de l'espace rural	11	48 €	13	41 €	**25**	**40 €**	-16,8%	11	52 367 €	13	55 854 €	**25**	**48 623 €**	-7,1%
Autres communes de l'espace rural	22	37 €	36	46 €	**32**	**44 €**	19,0%	22	42 000 €	36	38 436 €	**32**	**39 028 €**	-7,1%
Agglopolys – Hors Blois	93	56 €	127	65 €	**160**	**65 €**	16,1%	93	48 356 €	127	47 275 €	**160**	**44 993 €**	-7,0%
AGGLOPOLYS	**95**	**55 €**	**148**	**64 €**	**166**	**64 €**	**16,4%**	**95**	48 176 €	**148**	51 535 €	**166**	**44 459 €**	**-7,7%**

Source : Notaires de France - Base de données PERVAL 2012 à 2019

Nombre et prix des terrains viabilisés vendus par année

	2012		2018		2019		
	Nb.	Prix moyen (en € TTC) du m²	Nb.	Prix moyen (en € TTC) du m²	Nb.	Prix moyen (en € TTC) du m²	Variation des prix moyens de vente entre 2012 et 2019 TERRAINS VIABILISÉS
Cœur d'Agglomération	10	100 €	36	48 €	**41**	**105 €**	5,0%
dont : - Blois	1	82 €	6	95 €	**2**	**52 €**	-36,6%
- Hors Blois	9	102 €	30	101 €	**39**	**108 €**	5,9%
Pôles relais	33	54 €	15	61 €	**26**	**69 €**	27,8%
Pôles équipés de l'espace rural	9	50 €	12	44 €	**16**	**49 €**	-2,0%
Autres communes de l'espace rural	14	39 €	31	48 €	**13**	**60 €**	53,8%
Agglopolys – Hors Blois	65	57 €	88	61 €	**94**	**81 €**	42,1%
AGGLOPOLYS	**66**	**57 €**	**94**	**69 €**	**96**	**80 €**	**40,4%**

Source : Notaires de France - Base de données PERVAL 2012 à 2019

Les terrains constructibles vendus en 2019 à destination de l'habitat sont en moyenne d'une plus petite superficie qu'en 2012 avec une taille médiane de 884 m² contre 912 m² en 2012, soit une diminution moyenne de -4% par an.

En 2019, au global sur le territoire communautaire, les prix moyens des terrains à bâtir ont fortement augmenté (+40%), particulièrement dans les pôles relais (+28%) et les autres communes de l'espace rural (+54%) quand ils ont diminué à Blois (-37%) et stagné dans les pôles équipés (-2%).

La superficie moyenne des terrains à bâtir vendus à Blois a diminué entre 2018 et 2019 (-28%) alors qu'elle a augmenté depuis 2012 (+4.6% par an).

Evolution des superficies médianes des terrains à bâtir vendus

	Superficie médiane d'un terrain constructible à usage d'habitation (en m²)			
	2012	2018	2019	Variation annuelle par an
Cœur d'Agglomération	564	579	**453**	-3,08%
dont : - Blois	492	936	**675**	4,62%
- Hors Blois	586	551	**443**	-3,92%
Pôles relais	1 005	717	**658**	-5,87%
Pôles équipés de l'espace rural	1 129	1 425	**1 203**	0,91%
Autres communes de l'espace rural	1 041	834	**920**	-1,75%
Agglopolys – Hors Blois	941	716	**684**	-4,45%
AGGLOPOLYS	**912**	**725**	**684**	**-4,03%**

Source : Notaires de France - Base de données PERVAL 2012 à 2019

Les « chaînons manquants » identifiés par les acteurs locaux : maison de 3 chambres à Blois ou proximité, T2 pour les investisseurs, vigilance accrue sur la performance énergétique

Il y a plus de demandes que d'offres pour une maison de moins de 150 000 € avec 3 chambres à Blois ou proche de Blois (avec possibilité de travaux). Les prix baissent après 20 km autour de Blois.

Il existe une demande particulière dans le centre-ville de Blois : maison de 3 ou 4 chambres, à proximité des écoles avec un budget allant jusqu'à 250 000 €. On constate un retour en centre-ville (pas hypercentre) par les primo-accédants et les investisseurs. L'hypercentre est plutôt réservé aux étudiants et au tourisme.

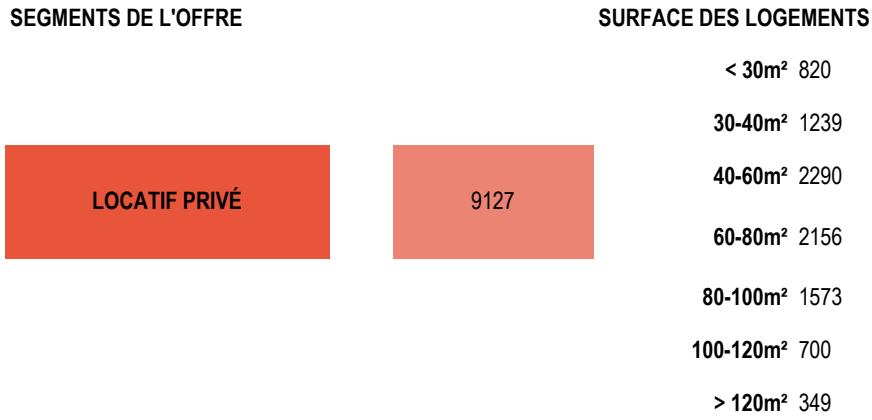
Pour les appartements à Blois, ce sont les studios et les T2 qui sont les plus vendus, la demande est moins importante pour les T3 et T4. A noter que 50 % des ventes sont faites par des investisseurs sur l'existant et non le neuf (car pas de programme Pinel).

Les maisons individuelles de moins de 100 m² avec un petit jardin sont les plus demandées. On constate que les gens préfèrent un terrain plus petit qu'auparavant, pour des raisons d'entretien de celui-ci.

Les acheteurs souhaiteraient ne pas trop s'éloigner du cœur d'agglomération pour des raisons de coûts et d'accessibilité (mauvais réseau de transports en commun dans l'agglomération). Les appartements des résidences des années 1970 sont évités car ils sont très énergivores avec des charges en copropriété élevées. **Le diagnostic de Performance énergétique a de plus en plus d'influence sur le choix des acquéreurs.**

● Le segment locatif privé

Caractéristiques des logements locatifs privés : une offre centrée sur les tailles intermédiaires



Source : INSEE FD2017

La hiérarchisation des prix d'acquisition au sein du territoire

	€/m² loyer	Location 40m²	Location 60m²
Blois	10,0 €	400 €	601 €
La Chaussée-Saint-Victor	10,2 €	407 €	611 €
Menars	9,4 €	377 €	565 €
Fossé	8,8 €	353 €	530 €
Saint-Gervais-la-Forêt	8,8 €	353 €	530 €
Saint-Sulpice-de-Pommeray	8,8 €	353 €	530 €
Saint-Denis-sur-Loire	9,4 €	377 €	565 €
Villebarou	9,7 €	387 €	580 €
Vineuil	10,2 €	407 €	610 €
Chailles	8,8 €	353 €	530 €
Herbault	8,8 €	353 €	530 €
Cheverny	8,8 €	353 €	530 €
Cour-Cheverny	8,7 €	350 €	524 €
Les Montils	8,8 €	353 €	530 €
Veuzain-sur-Loire	8,8 €	353 €	530 €
Chaumont-sur-Loire	8,0 €	320 €	480 €
Cellettes	8,8 €	353 €	530 €
Valloire-sur-Cisse	8,8 €	353 €	530 €
La Chapelle-Vendômoise	8,8 €	353 €	530 €
Averdon	8,8 €	353 €	530 €
Candé-sur-Beuvron	8,8 €	353 €	530 €
Champigny-en-Beauce	8,8 €	353 €	530 €
Chitenay	8,8 €	353 €	530 €
Cormeray	8,8 €	353 €	530 €
Françay	8,8 €	353 €	530 €
Lancôme	8,8 €	353 €	530 €
Landes-le-Gaulois	8,8 €	353 €	530 €
Marolles	9,4 €	377 €	565 €
Mesland	8,3 €	333 €	500 €
Valencisse	8,8 €	353 €	530 €
Monteaux	8,8 €	353 €	530 €
Monthou-sur-Bièvre	8,8 €	353 €	530 €
Rilly-sur-Loire	8,8 €	353 €	530 €
Saint-Bohaire	8,8 €	353 €	530 €
Saint-Cyr-du-Gault	8,8 €	353 €	530 €
Saint-Étienne-des-Guérets	8,8 €	353 €	530 €
Saint-Lubin-en-Vergonnois	8,8 €	353 €	530 €
Sambin	8,8 €	353 €	530 €
Santenay	8,8 €	353 €	530 €
Seur	8,8 €	353 €	530 €
Valaire	8,0 €	320 €	480 €
Villefrancœur	8,8 €	353 €	530 €
Villerbon	9,4 €	377 €	565 €
Cœur d'agglomération hors Blois	9,9 €	396 €	593 €
Pôle relais	8,7 €	350 €	524 €
Pôles équipés de l'espace rural	8,8 €	353 €	530 €
Autres communes de l'espace rural	8,9 €	358 €	536 €

Source : Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr | Traitement Urbanis (2021)

Les « chaînons manquants » identifiés par les acteurs locaux : petits logements en périphérie, retour des retraités en centre-ville

L'année 2016 a été une année exceptionnelle pour les locations, les logements sont loués plus vite. La vacance des logements a diminué par rapport aux années précédentes. Les logements sont généralement loués en moins de 3 mois.

Pour les locations, on ne retrouve pas de profil type. Il est cependant possible de constater qu'il y a plus de retraités demandeurs de location qu'avant. Ce sont les petits logements qui sont le plus demandés (entre T1 et T3), et il n'y a pas assez de meublé pour couvrir la demande. Les locations de maisons bénéficient d'un marché très dynamique. Sur les secteurs périurbains, les petits logements locatifs sont peu nombreux mais une demande s'exprime.

Le dispositif Denormandie et sa charte pour inciter à la reconquête du centre historique de Blois

Concernant le volet incitatif, la défiscalisation Denormandie vient combler la disparition du dispositif Pinel sur le territoire

- Rendu possible par la mise en œuvre d'une ORT,
- permet de défiscaliser les travaux liés à la requalification d'un bien pour les propriétaires bailleurs.

Faisant office de successeur au dispositif Pinel, cet outil d'investissement locatif favorise le développement d'une offre requalifiée sur le centre historique de Blois (périmètre de l'ORT) :

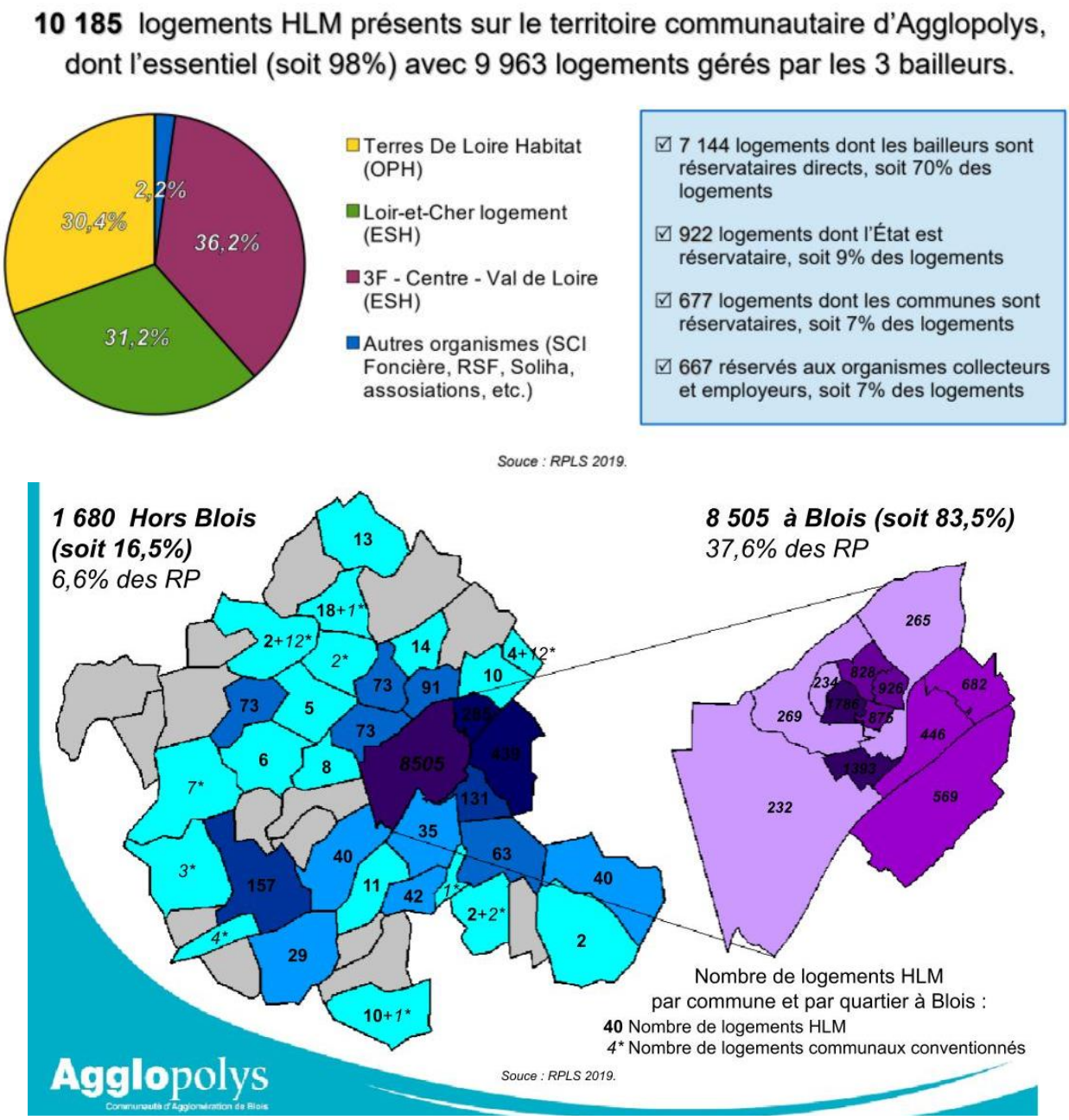
- vers le réinvestissement de l'existant et la requalification du parc dégradé. Les travaux doivent représenter 25 % du coût total de l'opération (travaux + acquisition + honoraires et commissions + droits et taxes), avec un plafond de dépenses de 300 000€.
- pour inciter à la rénovation et améliorer la performance énergétique du logement (obtention à minima de l'étiquette énergétique E après travaux
- avec une déduction fiscale en fonction de la période de location pendant au moins 6 ans jusqu'à 12 ans (de 12% à 21% du prix du bien)
- et un niveau de loyer encadré en fixant un niveau de loyer défini en fonction du zonage habitat, soit 9,07€/m² en zone B2 et C.

Plafonds de ressources des ménages éligibles à un logement du dispositif Denormandie en 2020

Composition du foyer locataire	Zones B2/C
1 personne	28 217 €
2 personnes	37 681 €
3 personnes	45 314 €
4 personnes	54 705 €
5 personnes	64 354 €
6 personnes	72 526 €
Par personne supplémentaire	8 089 €

● Le segment locatif public

10 185 logements en 2019, concentrés sur la ville de Blois



Source : Service Habitat d'Agglopolys – Données 2019

Le parc locatif public représente 20% des résidences principales d'Agglopolys, situation largement héritée de la spécificité de Blois qui concentre plus de 85% d'une l'offre qui pèse 36% de l'ensemble des résidences principales de la ville. Ce poids est particulièrement important et marque le profil socio-démographique.

La répartition géographique hors Blois fait logiquement apparaître un développement autour de la ville-centre, dans le reste du cœur d'agglomération où le parc locatif public représente 11% des résidences principales.

L'espace rural propose quelques unités, qui représentent dans l'ensemble 1% des résidences principales.

	Part du locatif public
France entière	15.3%
Département	14.0%
Agglopolys	20.2%
Blois	35.7%
Cœur d'agglomération hors Blois	11.2%
Pôles relais	6.1%
Pôles équipés de l'espace rural	4.7%
Autres communes de l'espace rural	1.0%

Sources : RPLS2019, INSEE RP2017

Il est urgent d'assurer la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU qui vise un objectif de 20% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 pour toute commune de plus de 3.500 habitants appartenant à une Agglomération ou EPCI de plus de 50.000 habitants.

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et ses décrets n° 2017-835 et n° 2017-840 du 5 mai 2017 viennent redéfinir les conditions d'exemption ainsi que la comptabilisation du parc social : terrains familiaux locatifs aménagés au profit des gens du voyage et de logements du parc privé mobilisés à des fins sociales et faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative non conventionné.

Trois communes sont aujourd'hui concernées par les objectifs de rattrapage au titre de l'article 55 de la Loi SRU : La Chaussée Saint-Victor, Vineuil et Veuzain[1]. Saint Gervais la Forêt se trouve très proche du seuil de 3.500 habitants, ce qui devrait inciter à une certaine anticipation.

	Population 2017	Résidences principales 2017	LLS 2019	% LLS 2019
Blois	46 086	22 564	8 055	35.7%
Vineuil	7 815	3 277	439	13.4%
La Chaussée-Saint-Victor	4 503	2 161	285	13.2%
Veuzain-sur-Loire	3 503	1 588	157	9.9%
Saint-Gervais-la-Forêt	3 201	1 410	131	9.3%

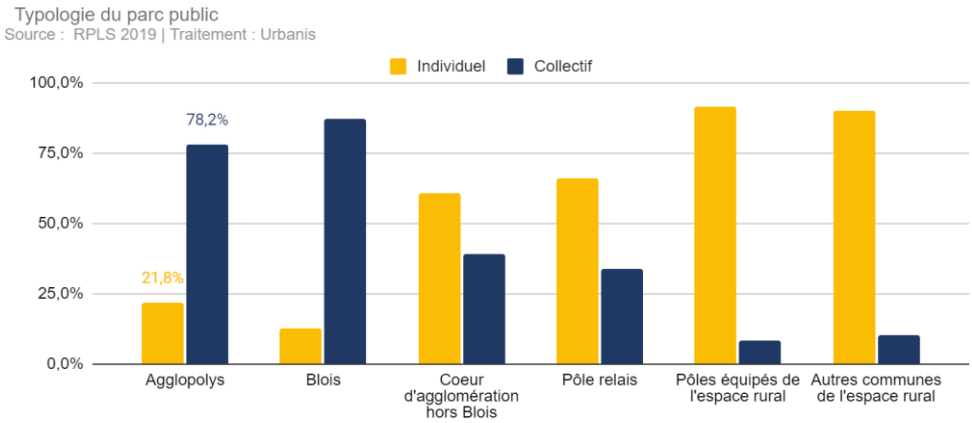
Sources : RPLS2019, INSEE RP2017

[1] Veuzain située hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants au sens Insee et « pas suffisamment reliée aux bassins d'activité et d'emploi par les services de transport public urbain » entre dans le champ des communes exemptées par la loi du 27 janvier 2017.

Caractéristiques de l'offre locative publique

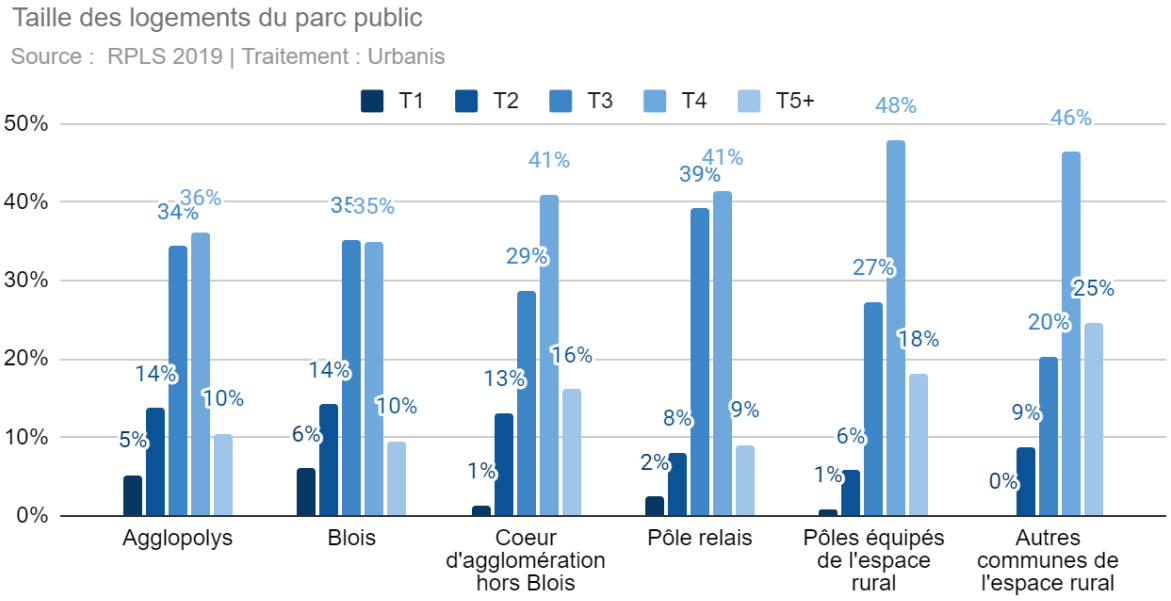
Le parc locatif public est essentiellement constitué de logements collectifs (78%), en héritage des grands ensembles de la ville de Blois.

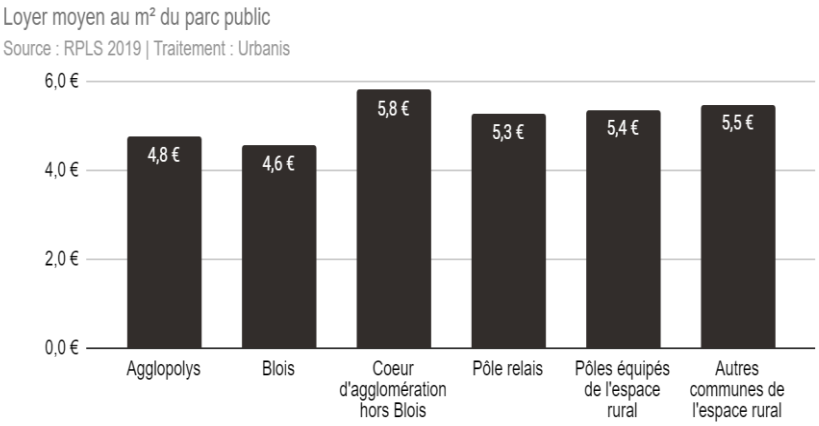
Toutefois, les développements récents en particulier sur les communes rurales et les pôles équipés se sont très majoritairement orientés vers l'individuel.



L'habitat individuel présente l'avantage d'une bonne acceptation par les habitants mais l'inconvénient d'une faible mobilité : les possibilités d'attributions nouvelles sont faibles.

En lien avec les formes d'habitat, **les communes rurales ou périurbaines offrent des logements familiaux mais peu de petits logements pour les jeunes, les personnes âgées, les isolés.**





Les loyers du parc locatif public sont liés aux financements d'origine mais également aux travaux réalisés qui peuvent les impacter à la hausse dans une certaine mesure.

Le loyer moyen de l'Agglomération est de 4,8€/m², rendant ce segment accessible au regard des prix du locatif privé.

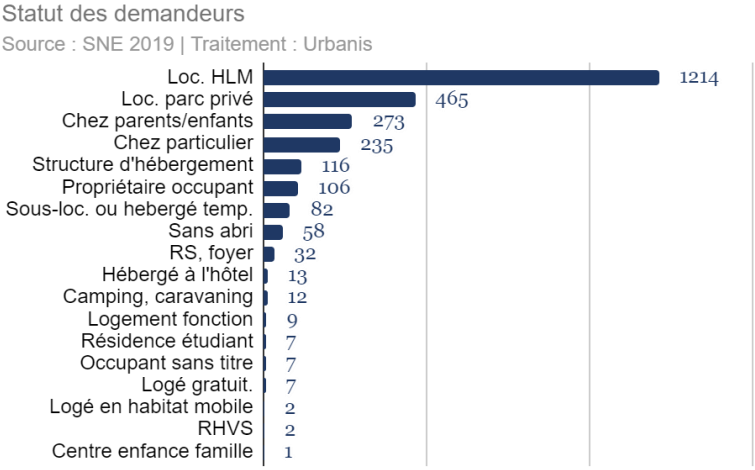
Le parc le plus ancien de Blois permet de se loger à prix très modéré (4,1€/m² en moyenne), tandis que les loyers du parc le plus récent développé sur le périurbain sont supérieurs à 5,6€/m².

La vacance est un phénomène normal qui traduit la mobilité dans le parc. Elle est comprise entre 2% et 6% sur le périurbain, ce qui apparaît relativement faible. A Blois, la vacance plus élevée correspond à une plus forte mobilité (davantage de petits logements, de souhait de s'extraire des quartiers de grands ensembles).

	Vacance 2019 dans le parc locatif social
Agglopolys	**6.7%**
Blois	**7.1%**
Cœur d'agglomération hors Blois	**6.4%**
Pôles relais	**2.3%**
Pôles équipés de l'espace rural	**0.8%**
Autres communes de l'espace rural	**0%**

Sources : RPLS2019

2.640 ménages demandeurs début 2019



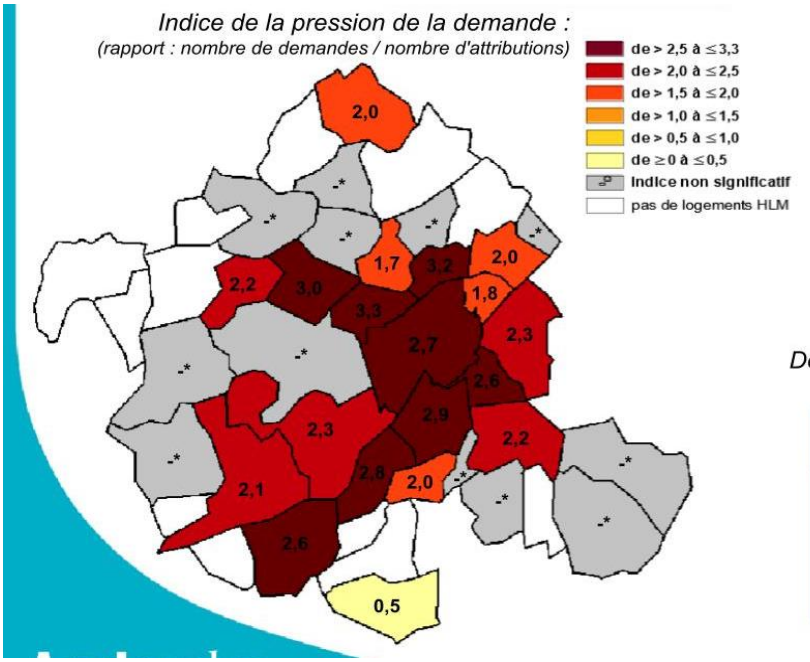
45% des demandes en attentes au 31/12/19 sont des demandes de mutations internes au parc public.

18% proviennent du parc locatif privé, où les taux d'effort sont plus importants et la qualité des logements parfois médiocre.

10% correspondent à des demandes de décohabitation (chez les parents le plus souvent).

Moins de 9% des demandes proviennent de situations hébergement précaires (en foyer, sans abri, en hôtel, …).

4% sont propriétaires occupants.



Indice et taux de pression		
Blois	2,7	270%
Pôles urbains	2,0	200%
Pôles équipés	2,5	250%
Communes rurales	3,2	320%
Agglo – Hors Blois	2,2	220%
Agglopolys	2,6	260%

Délai moyen d'attribution
(en nombre de mois)

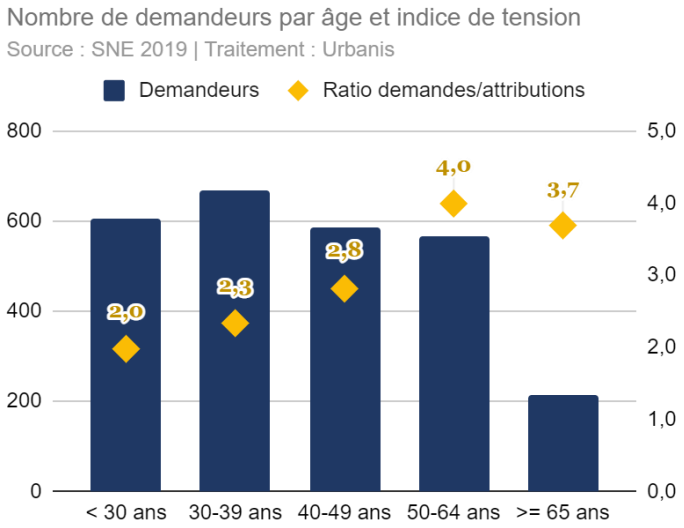
Données de référence	
Délai moyen (en mois)	2019
Agglopolys	*8*
Agglo – Hors Blois	*7*
Loir-et-Cher	6
Région Centre	7
France	14

Source : USH Centre - année 2019 ; DPADD - service habitat - Agglopolys

Plus que le nombre de demandeurs, c'est le rapport entre ce volume et les capacités d'attributions annuelles qui permet de révéler les tensions :

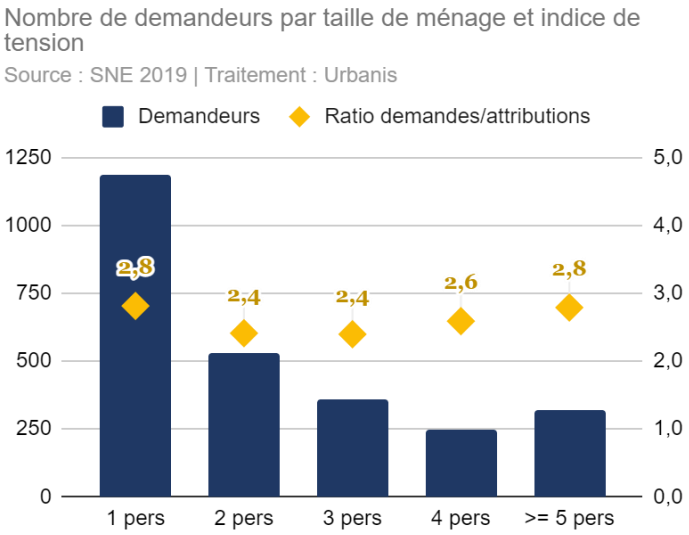
une pression de la demande plus intense sur la ville centre et les pôles, mais qui reste modérée

- Le délai d'attribution d'en moyenne 8 mois apparaît supérieur à la moyenne départementale (6 mois)



Une facilité d'accès au parc social pour les plus jeunes, avec un indice de tension de 2 demandes pour une attribution.

En revanche, les indicateurs soulèvent une **véritable problématique pour les plus de 50 ans** qu'il conviendra d'approfondir : près de 4 demandes pour une attribution. Il s'agit sans doute pour bon nombre de demandes de mutations internes pour lesquelles les solutions ne sont pas toujours faciles à trouver.



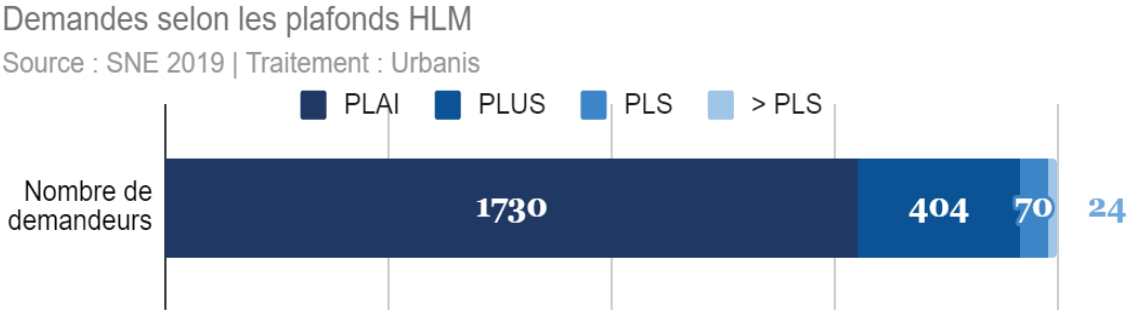
Les indicateurs soulèvent une **problématique pour les ménages de plus de 5 personnes**, peu nombreux mais pour lesquels les propositions sont rares : 2.8 demandes pour une attribution.

En raison du faible volume de petits logements locatifs publics, **les attributions pour les personnes seules représentent une seconde difficulté** : 2.8 demandes pour une attribution.

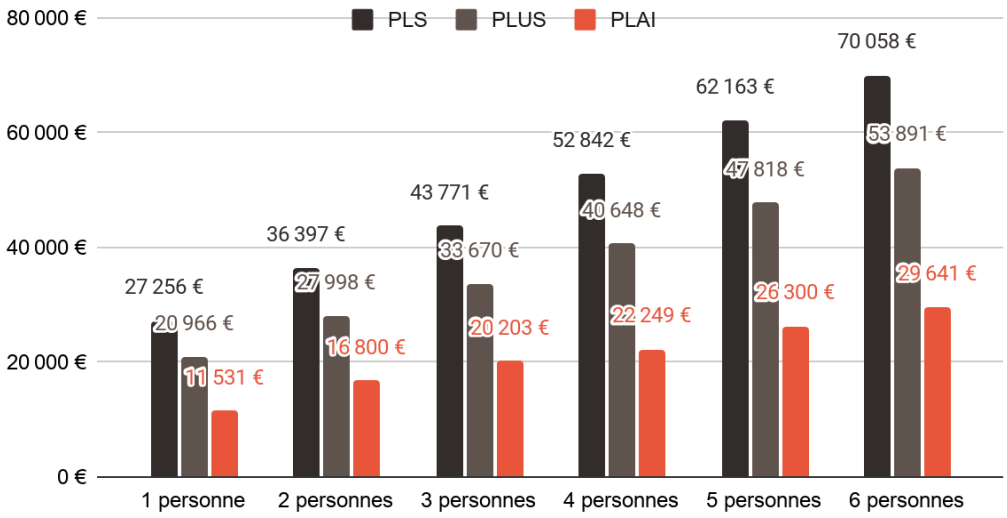
Une majorité de demandeurs et d'entrants disposent de ressources modestes que l'on situe généralement par rapport aux plafonds des trois types de financement en vigueur :

- Le PLAI, qui correspond à des plafonds annuels de 11.531 € pour une personne seule et de 29.641 € pour 6 personnes
- Le PLUS, qui correspond à des plafonds annuels de 20.966 € pour une personne seule et de 53.891 € pour 6 personnes
- Le PLS, qui correspond à des plafonds annuels de 27.256 € pour une personne seule et de 70.058 € pour 6 personnes

A titre de comparaison, le revenu médian des foyers fiscaux d'Agglopolys est de 21.060 € et entre 30% et 40% des propriétaires disposent de ressources inférieures ou égales aux plafonds « PLUS ».



Plafond de ressources par type de ménage selon le dispositif (au 01/01/2021)



● Le rôle des différents segments de l'offre dans les parcours résidentiels

L'occupation des différents segments de l'offre : le rôle du locatif pour les premiers pas dans le parcours résidentiel, l'accession pour 70% des ménages de plus de 40 ans

Le tableau ci-dessous permet de visualiser le rôle joué par les trois grands segments de l'offre de logements analysés plus avant ainsi que les meublés qui représentent une sous-catégorie locative.

L'accession à la propriété, caractérisée par ses grands logements, est le segment dominant. Il **loge une très large majorité des ménages de plus de 40 ans** ayant ainsi accompli leur parcours résidentiel.

Le locatif privé joue un rôle important en début de parcours résidentiel : on y retrouve une très large majorité des ménages de 20 à 24 ans. Il accueille également une part importante des 25-39 ans, dans des logements de taille variables, selon les structures familiales.

Le parc locatif public centré sur les logements de taille intermédiaire (T3-4) accompagne **tous les âges de la vie et notamment les âges actifs**.

Les meublés, très peu développés, s'adressent quasi exclusivement aux jeunes de moins de 24 ans, mais intéressent également les travailleurs qui emménagent en petit logement avant de faire venir leur famille : c'est la **formule qui accompagne la phase de formation**.

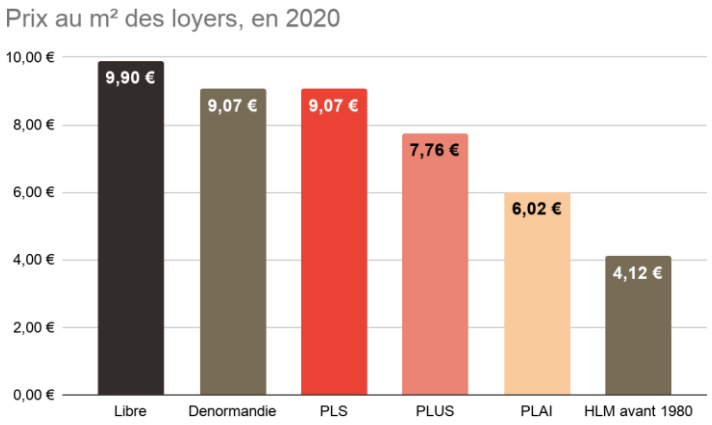
SEGMENTS DE L'OFFRE		SURFACE DES LOGEMENTS	ÂGE DU CHEF DE MÉNAGE < à 19 ans	20 à 24 ans	25 à 39 ans	40 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 79 ans	80 ans ou +	
PROPRIÉTAIRES	28558	< 30m² 111	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Segment dominant > 80m² Loge la plupart des plus de 40 ans Grands logements Attractif pour les âges actifs
		30-40m² 233	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
		40-60m² 1345	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	
		60-80m² 4384	0%	0%	2%	3%	3%	4%	3%	
		80-100m² 8693	0%	0%	3%	7%	6%	9%	5%	
		100-120m² 6091	0%	0%	3%	7%	5%	5%	2%	
		> 120m² 7700	0%	0%	3%	9%	6%	6%	2%	
LOCATIF PRIVÉ	9127	< 30m² 820	2%	3%	2%	1%	0%	0%	0%	Présence de petits logements accueillant les plus jeunes. Rôle important pour un profil diversifié de 25 à 39 ans
		30-40m² 1239	1%	3%	4%	3%	1%	1%	1%	
		40-60m² 2290	1%	4%	9%	5%	3%	2%	1%	
		60-80m² 2156	0%	1%	8%	6%	3%	3%	2%	
		80-100m² 1573	0%	1%	6%	6%	2%	1%	1%	
		100-120m² 700	0%	0%	3%	3%	1%	1%	0%	
		> 120m² 349	0%	0%	1%	2%	1%	0%	0%	
LOCATIF PUBLIC	8272	< 30m² 186	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	Segment centré sur les logements de taille intermédiaire Accompagne tous les âges, sauf les plus jeunes
		30-40m² 451	0%	0%	1%	2%	1%	1%	0%	
		40-60m² 1855	0%	1%	6%	6%	4%	4%	2%	
		60-80m² 3447	0%	2%	11%	13%	8%	6%	2%	
		80-100m² 1979	0%	0%	7%	10%	4%	2%	1%	
		100-120m² 274	0%	0%	1%	2%	0%	0%	0%	
		> 120m² 79	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
MEUBLÉS	1250	< 30m² 759	26%	23%	6%	3%	1%	0%	1%	Segment très marginal de petits logements destinés au profil jeunes étudiants ou travailleurs
		30-40m² 166	3%	5%	3%	1%	0%	0%	0%	
		40-60m² 108	0%	1%	5%	1%	0%	0%	1%	
		60-80m² 120	1%	2%	2%	3%	1%	1%	1%	
		80-100m² 49	0%	0%	1%	2%	1%	0%	0%	
		100-120m² 34	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	
		> 120m² 15	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

Source : INSEE FD2017

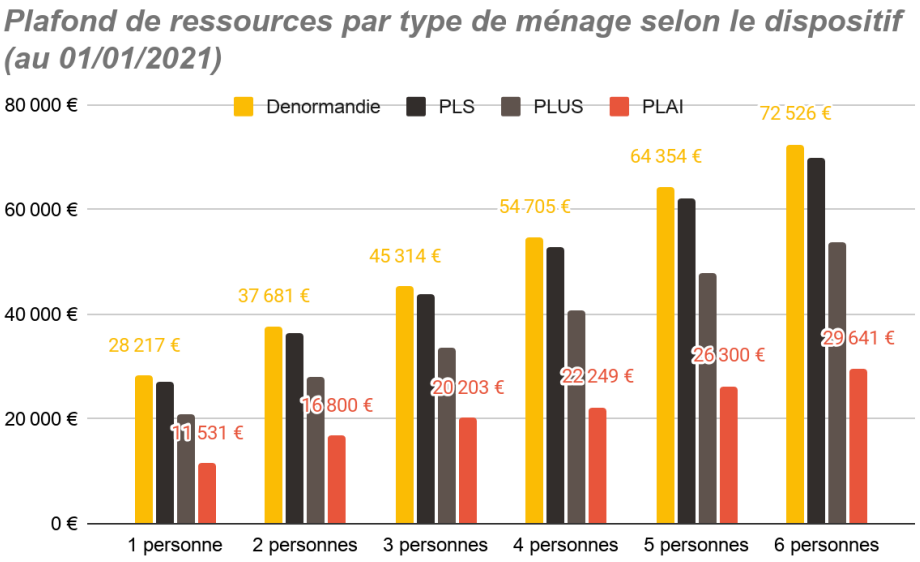
Les différents produits locatifs et les conditions d'accès

Le segment locatif offre une large gamme de prix en fonction de son mode de financement :

- **Le locatif libre neuf** apparaît logiquement le plus cher et beaucoup moins représenté que le locatif ancien plus abordable ; **les éléments de repères mériteraient une analyse approfondie incluant les charges, le neuf pouvant se montrer avantageux**.
- **Les loyers plafonds Pinel et PLS sont très proches et assez peu concurrentiels** par rapport aux loyers libres ; seul **l'avantage d'une offre neuve et de bonne qualité, destinée à la mobilité professionnelle** par exemple pourrait représenter un intérêt.
- Le PLUS ou le PLAI permettent de proposer du locatif très abordable
- **Le PLAI peut représenter une solution alternative au parc locatif public le plus ancien et le moins cher**, dans une perspective de diversification en dehors des quartiers de grands ensembles.



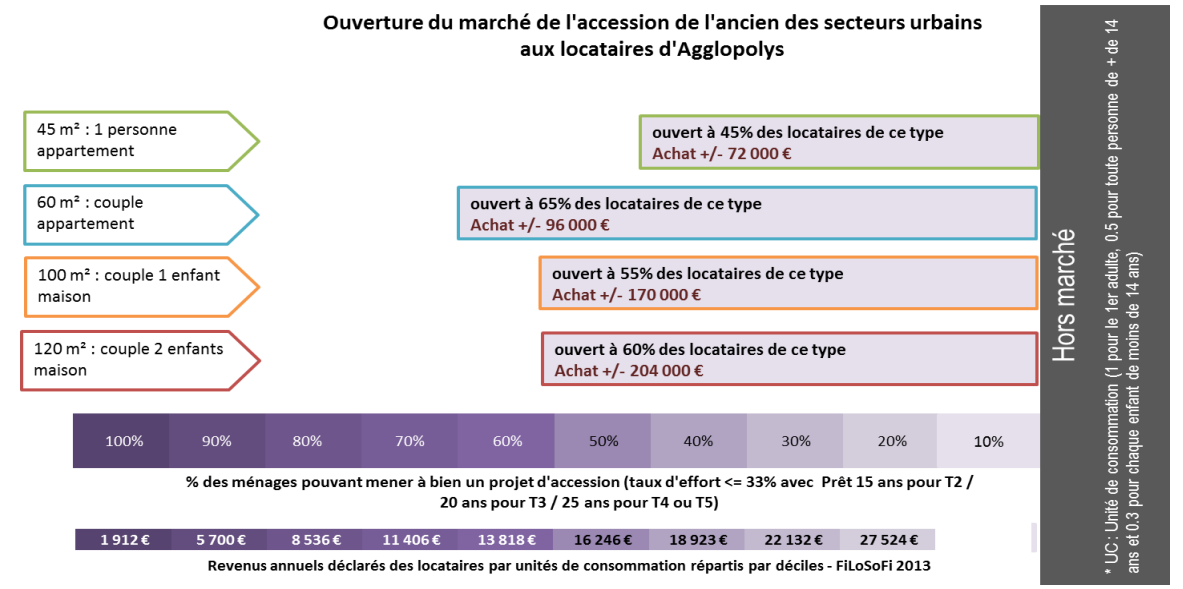
Certains dispositifs comme le Pinel ou le locatif social sont soumis à des conditions de ressources pour attributions. Les plafonds de ressources Pinel et PLS sont très proches et très ouverts.

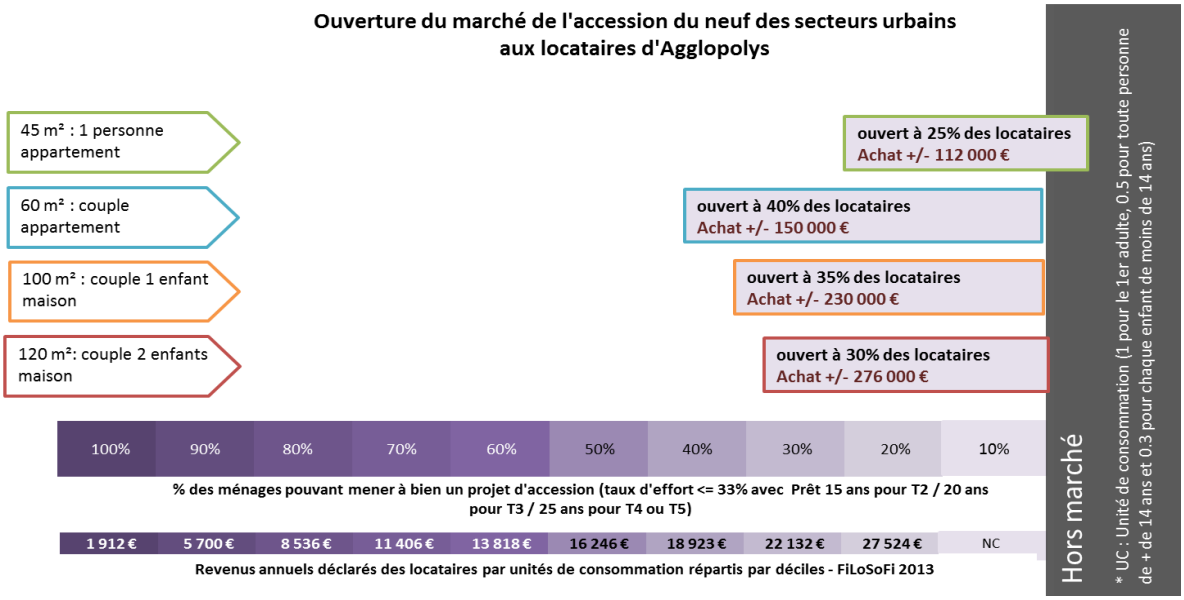


L'ouverture du marché de l'accession des secteurs urbains pour les locataires de Blois-Agglopolys : des possibilités dans l'ancien pour au moins 45% des locataires, nettement plus de difficultés pour l'accession dans le neuf, notamment pour une personne seule ou une famille avec enfant(s).

Les simulations qui suivent permettent de mesurer l'ouverture du marché de l'accession aux ménages actuellement locataires d'Agglopolys.

- elles reposent sur un croisement de la structure des revenus des ménages et des prix observés en secteur urbain ou en secteur périurbain
- elles s'appuient sur des situations d'endettement de 30% avec un apport de 10%, un taux d'intérêt de 2% sur une durée de 15 à 25 ans selon qu'il s'agisse de l'acquisition d'un petit appartement ou d'un produit familial

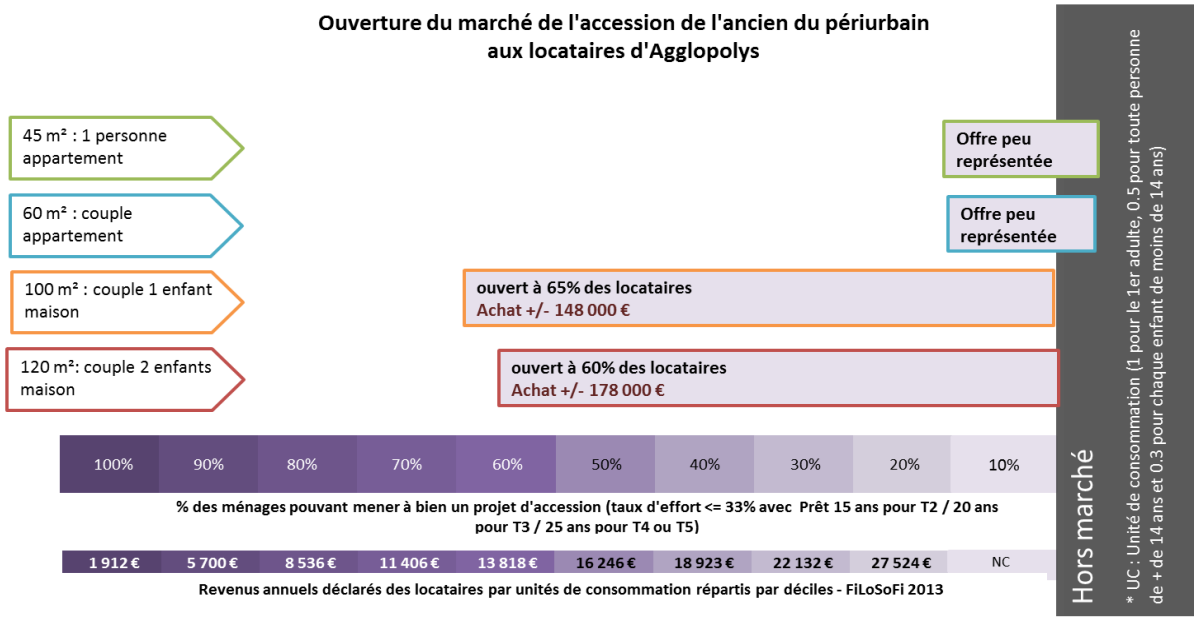




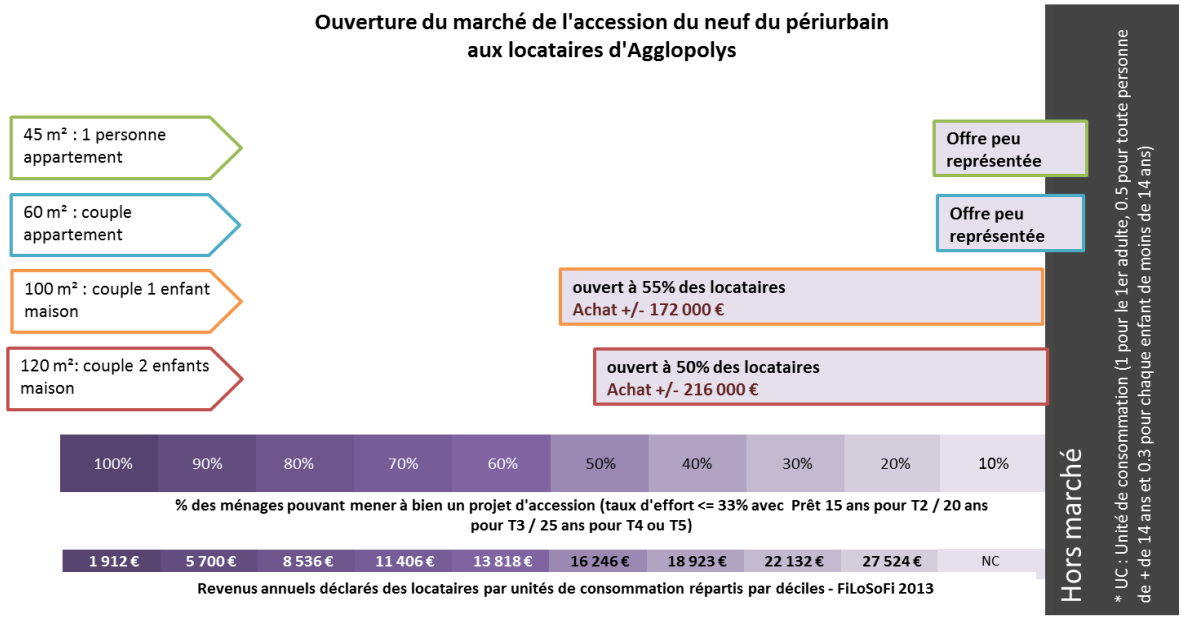
L'ouverture du marché de l'accession dans le péri-urbain pour les locataires de Blois-Agglopolys : des possibilités plus ouvertes mais absence de produits pour les isolés ou les couples

Le marché de l'ancien du périurbain apparait naturellement le plus ouvert pour les locataires d'Agglopolys souhaitant poursuivre leur parcours résidentiel : 60% à 70% des locataires pourraient ainsi accéder à la propriété d'une maison de 100m² à 120 m².

Pour les 10% à 20% des locataires, c'est l'éloignement des services, des équipements et de l'emploi qui reste la solution envisageable.



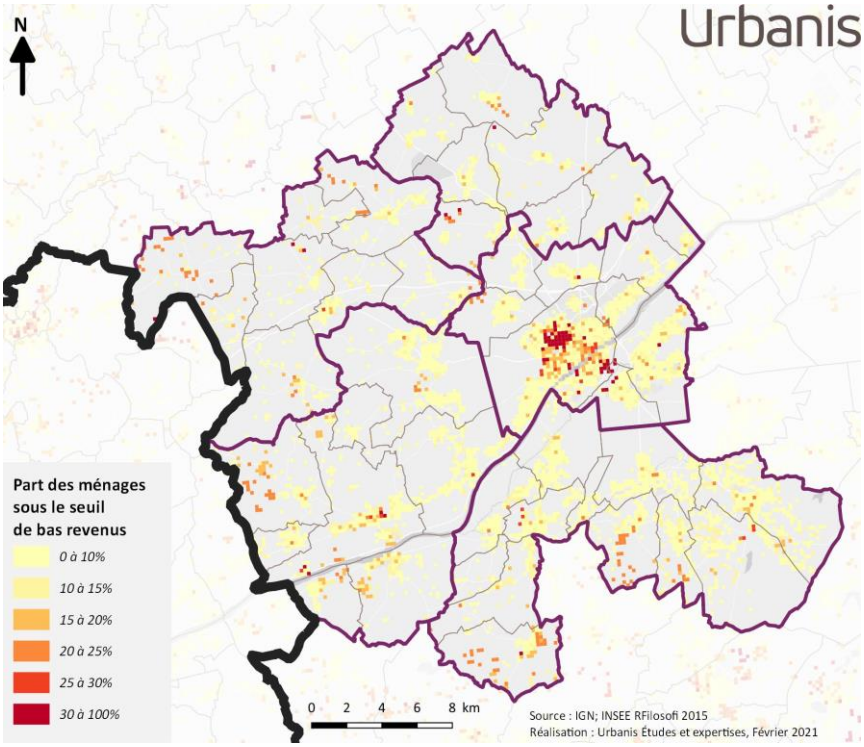
Ces quelques points de repères peuvent permettre de fixer les ambitions du territoire et calibrer le programme d'action du PLH : quelles sont les marges de manœuvre pour limiter l'étalement urbain en lien avec l'accession à la propriété lointaine ?



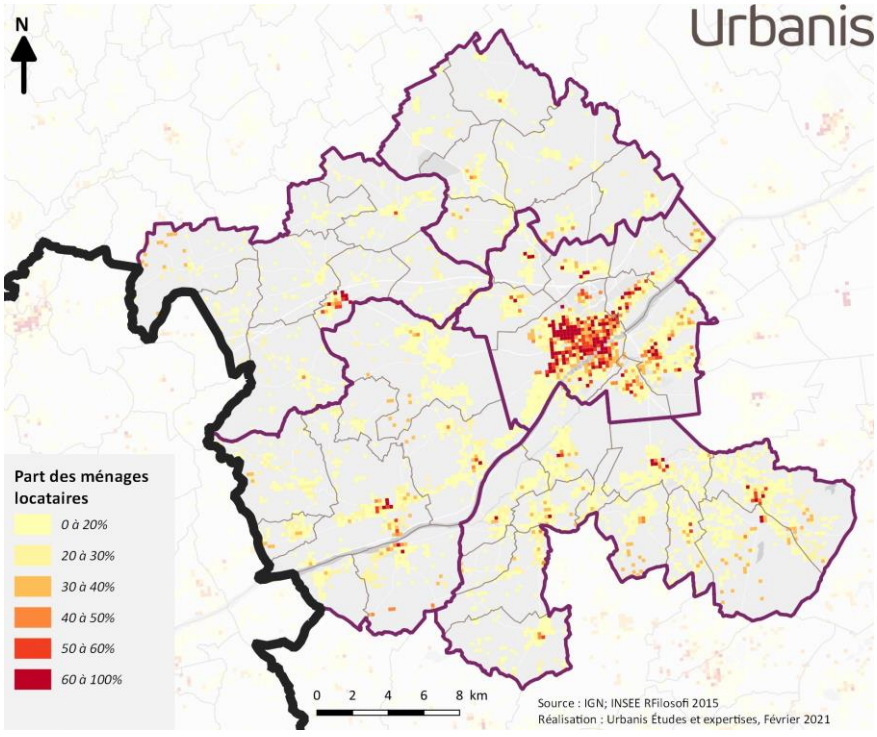
● La recherche d'une stratégie d'amélioration des équilibres sociologiques et des parcours résidentiels

Dispersion des revenus au niveau infra communal : un lien fort avec l'offre locative

Part des ménages sous le seuil de bas revenus



Part des ménages locataires



La Conférence Intercommunale du logement lancée en mars 2016

La mise en application au niveau intercommunal des dispositions de l'article 97 de la Loi ALUR, relatives à la mise en œuvre de la réforme des attributions et de la gestion de la demande, confère à la Communauté d'agglomération de Blois une nouvelle responsabilité en matière de gouvernance qui renforce et confirme son rôle en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat.

Cette gouvernance s'opère au sein d'une **nouvelle instance exécutive** :

- la **Conférence Intercommunale du Logement**,
- **qui valide la Convention intercommunale d'attribution** et **assure le suivi du Plan partenarial de gestion de la demande** de logement social et d'information des demandeurs

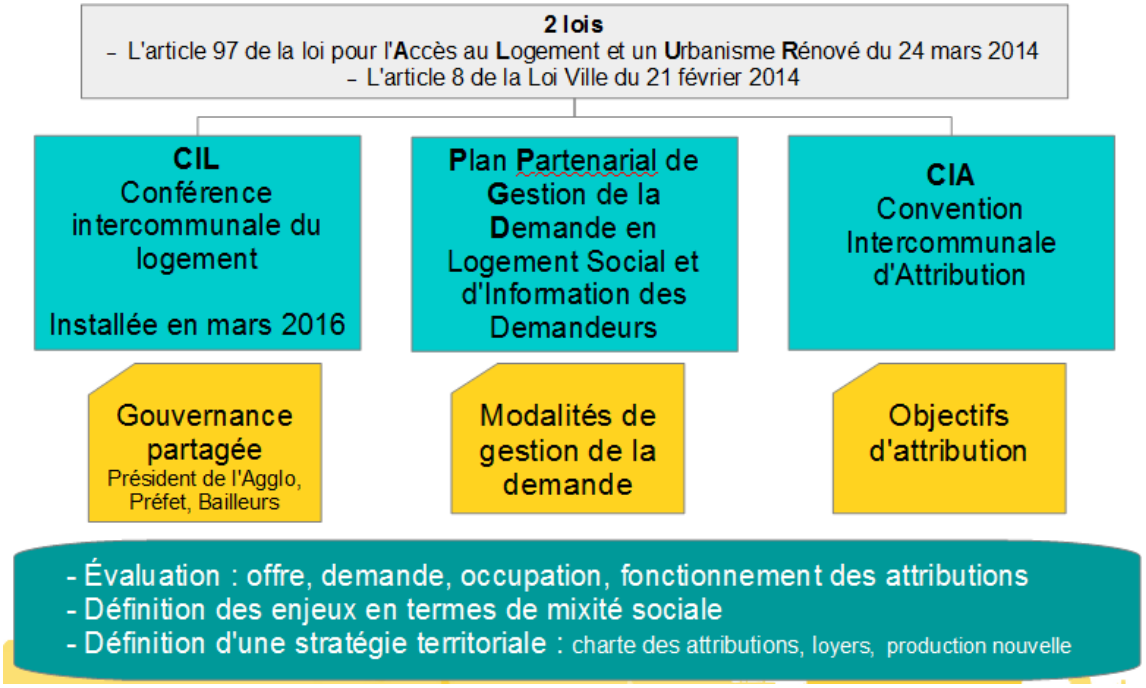
L'élaboration de la politique d'attribution des logements sur le territoire communautaire est de la responsabilité de la Communauté d'agglomération qui réalise

- la convention d'équilibre territorial,
- le PPGDLSID devenue la Convention Intercommunale d'Attribution qui vaut accords collectifs,
- la charte des attributions,
- tout autre document relatif à la gestion des demandes et des attributions de logement sociaux, ainsi qu'à l'occupation du parc.

La Conférence Intercommunale du Logement rassemble les maires, les représentants locaux de l'État, les bailleurs sociaux, le département, les réservataires, les associations de locataires, les associations d'insertion par le logement, etc.

Ce nouvel outil partenarial est donc particulièrement important pour la gestion des équilibres du territoire.

Après une phase d'analyse des fragilités du parc social et des demandes, les orientations de la CIA ont été validées le 19 juin 2017.



Enjeux relatifs au rôle des différents segments de l'offre de logements dans les parcours résidentiels

Constats	Enjeux
Un parc de logements aux fonctions diversifiées : - Le locatif privé joue un rôle important dans l'accueil des jeunes ménages, des primo-arrivants sur le territoire **; la mobilité y est forte et permet un renouvellement permanent de la population** - Le locatif **social** est une seconde étape du parcours résidentiel - L'accession à la propriété est l'aboutissement du parcours (70% des ménages de plus de 40 ans) **Avec de fortes spécialisations territoriales dans l'offre de logements** - Locatif sur la ville-centre et le cœur d'agglomération - Accession quasi exclusive sur les autres bassins de vie	**Améliorer les parcours résidentiels au sein des différentes unités géographiques de Blois-Agglopolys :** - Etayer le segment locatif en périurbain - Favoriser l'accession familiale sur Blois
Le coût de l'accession à la propriété dans le neuf reste problématique pour nombre de locataires actuels - Problème de solvabilité pour 70% candidats dans le neuf en cœur d'agglo - Problème de solvabilité pour 50% candidats dans le neuf en périurbain	**Contenir les prix des programmes neufs pour favoriser les parcours résidentiels « ascendants » sur le territoire**
2.7 demandes en locatif social pour 1 attribution en 2016 - une pression **«** modérée » qui classe Agglopolys parmi les territoires les moins tendus - pression plus forte pour les + âgés, les isolés ou les grandes familles **La recherche d'une stratégie d'amélioration des équilibres sociologiques et des parcours résidentiels :** - **m**ise en place de la Conférence Intercommunale du Logement en 2016 - **é**changes sur le**s** orientations en juin 2017	**Suivre les indicateurs de tension de la demande locative sociale** - incidence de cet indicateur sur l'application des obligations de rattrapage art.55 SRU (loi égalité et citoyenneté et ses décrets de mai 2017) **Conforter le travail partenarial sur la gestion des attributions,** en lien avec : - l'analyse des besoins - le développement de nouveaux programmes - la requalification des programmes existant

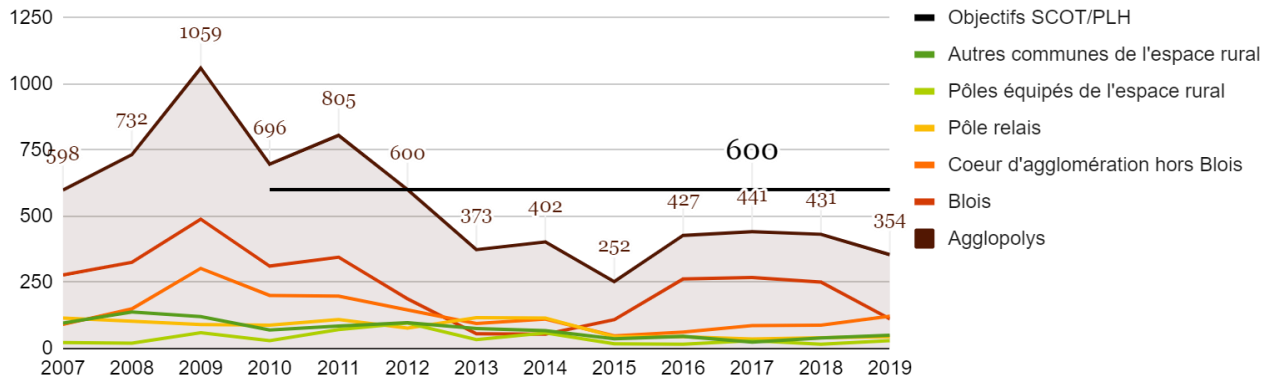
CHAPITRE 3. LA PRODUCTION NEUVE ET SON ORIENTATION

1. L'objectif de 600 logements par an n'a pas pu se réaliser complètement

● Le rythme de production des logements et le lien avec les dynamiques démographiques

Une baisse du rythme de production depuis 2012

Rythme annuel moyen - logements supposés livrés
Source : Sitadel | Traitement : Urbanis



Le ralentissement de la production de nouveaux logements est intervenu lors des premières années de mise en œuvre du PLH 2012-2017

- Sur Blois : des creux significatifs entre 2013 et 2015 mais une reprise en 2016
- Pour les communes périurbaines ou rurales : un niveau très faible à partir de 2015

Le suivi de la livraison des nouveaux logements est peu aisé à l'échelle d'un vaste territoire. Ici ce sont les données Sitadel sur les logements commencés qui ont été utilisées : glissement de 2 ans pour les collectifs et 1 an pour l'individuel afin d'estimer les dates de livraison.

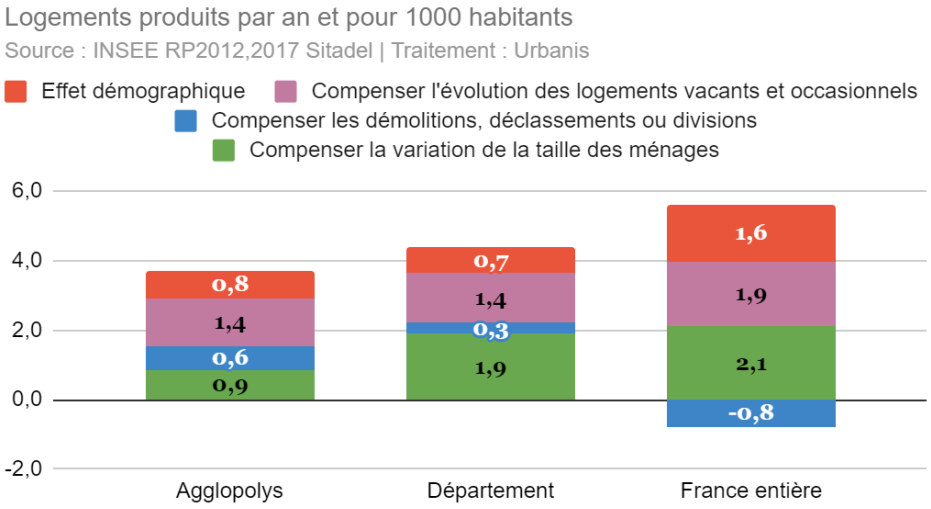
Un taux de construction semblable aux moyennes de référence entre 2015 et 2019 … pour un effet démographique moindre

Le taux de construction est le nombre de logements produits pour 1000 habitants et par an. Il permet de comparer l'intensité de la production de logements entre différents territoires.

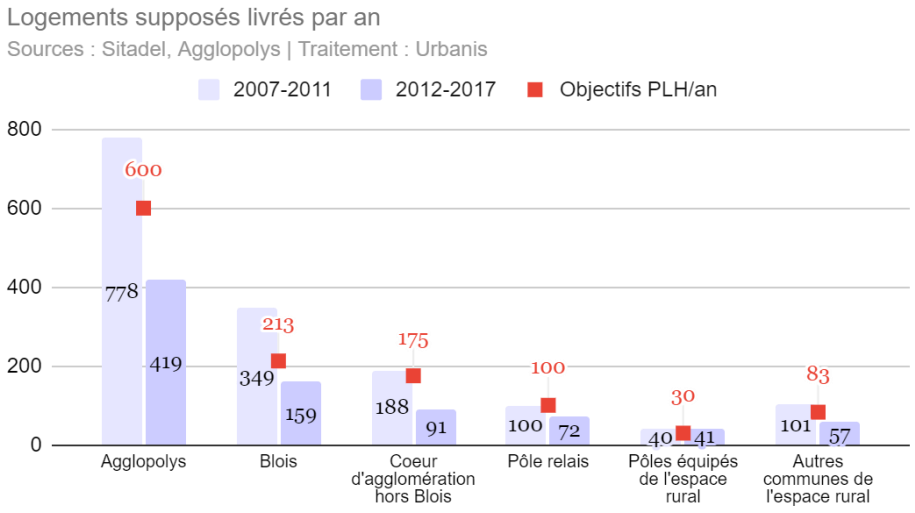
Le taux de construction d'Agglopolys, pour la période 2015-2019, est de 3.7 logements par an pour 1000 habitants. Ce niveau de production est inférieur au taux moyen de cinq années précédentes (5,5), mais il reste néanmoins convenable par rapport à des territoires métropolitains équivalents. Les disparités existent entre les différents niveaux de l'armature urbaine d'Agglopolys, mais elles ne sont pas très marquées, de 2,28/1000 dans les communes rurales à 4,34/1000 pour la ville de Blois. Le cœur d'agglomération et les pôles équipés sont sur des dynamiques similaires (3,6) au-dessus des pôles relais (2,9)

La production neuve est en effet venue compenser :

- **l'impact du vieillissement** (desserrement ou diminution de la taille des ménages) **: 0.9 logements / an /1000 habitants**
- **le renouvellement** (démolition de logements) **: 0.6 logements / an /1000 habitants**
- **L'importance des logements vacants ou occasionnels : 1,4 logements / 1000 habitants**



La situation vis-à-vis des objectifs du PLH



Les objectifs du SCOT : 12.000 logements de 2010 à 2030, soit 600 logements par an

Coeur d'Agglo : 418 / an

Dont Blois : 275 / an

Pôles relais : 115 / an (dont 3 communes Grand Chambord)

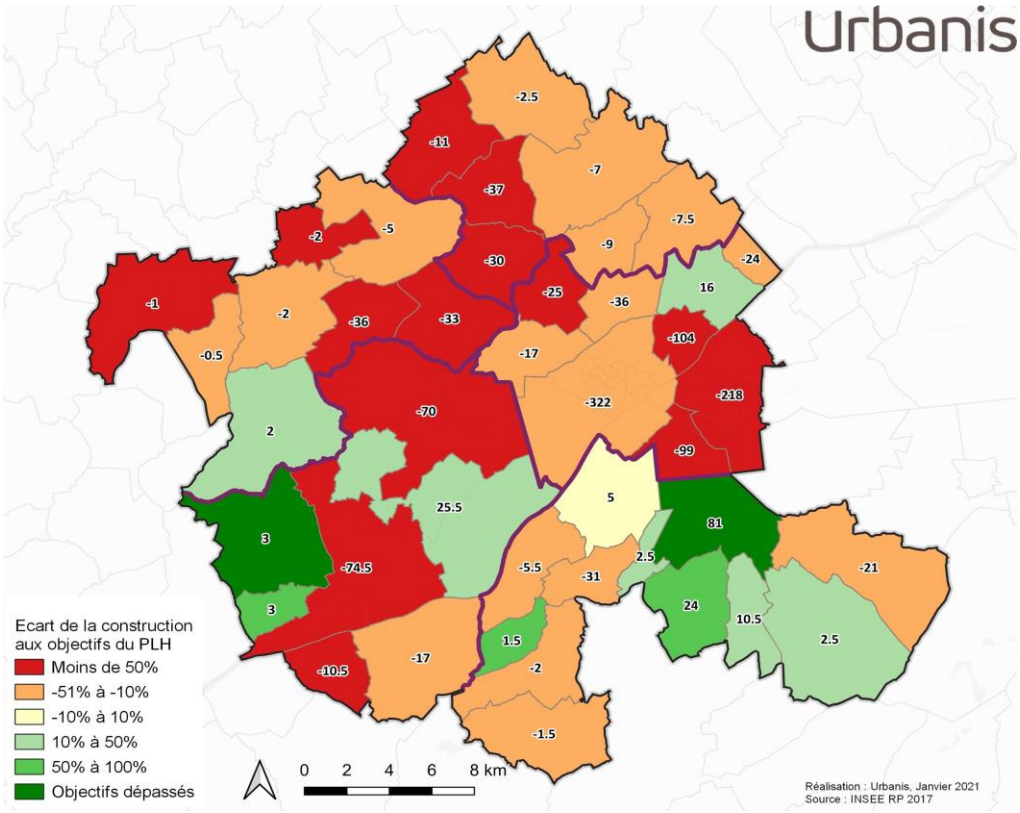
Autres communes : +/-100 / an

Les objectifs de 600 logements par an du PLH 2012-2017 ne semblent pas se concrétiser, avec quelques nuances :

- un écart d'une quarantaine de logements par an sur Blois
- un écart de presque 100 logements par an sur le reste du Cœur d'agglomération
- un écart de 30 logements par an sur les pôles urbains
- un faible écart de 10 logements par an sur les pôles équipés
- un écart de 25 logements par an sur les communes rurales

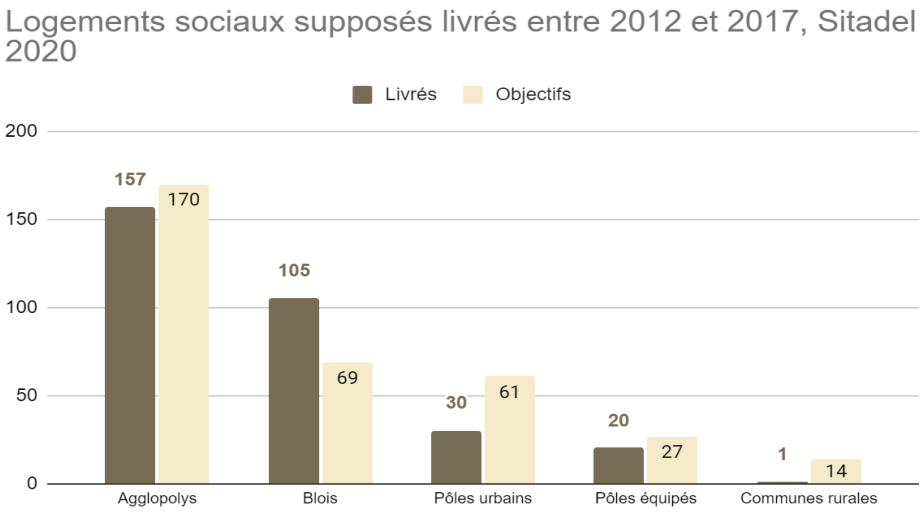
Ce sont essentiellement les franges Ouest et Sud du territoire qui ont permis de compenser partiellement le retard pris par les communes du cœur d'Agglomération et les communes limitrophes.

Ecart de la construction aux objectifs du PLH



● Les logements locatifs publics financés

Bilan des réalisations au regard des objectifs du PLH : une diversification géographique difficile à mettre en œuvre



Les objectifs de 170 logements locatifs aidés par an du PLH 2012-2017 se sont plutôt bien réalisés (à 87% en 2016).

Le programme de reconstitution du PRU 1, réalisé à 98% en 2016, a été un important moteur pour le développement de nouveaux programmes en compensation des démolitions.

Mais le rééquilibrage entre Ville-centre et pôles urbains reste à conforter

- réalisation de 38% des objectifs sur les pôles urbains
- réalisation de 147% des objectifs à Blois

Il conviendra d'être particulièrement vigilant pour l'avenir pour :

- **les communes actuellement déficitaires au titre de l'art.55 SRU**
- **et les communes proches du seuil de 3.500 habitants**

La poursuite des objectifs de rééquilibrage du SCOT entre ville-centre / Cœur d'agglomération et pôles relais sera également à conforter.

2. L'action foncière

● L'action foncière et la mobilisation des sites de projets,

La maîtrise foncière doit permettre une orientation de la programmation de logements conforme aux objectifs d'équilibre du territoire. Plusieurs difficultés ont été identifiées pour la maîtrise foncière :

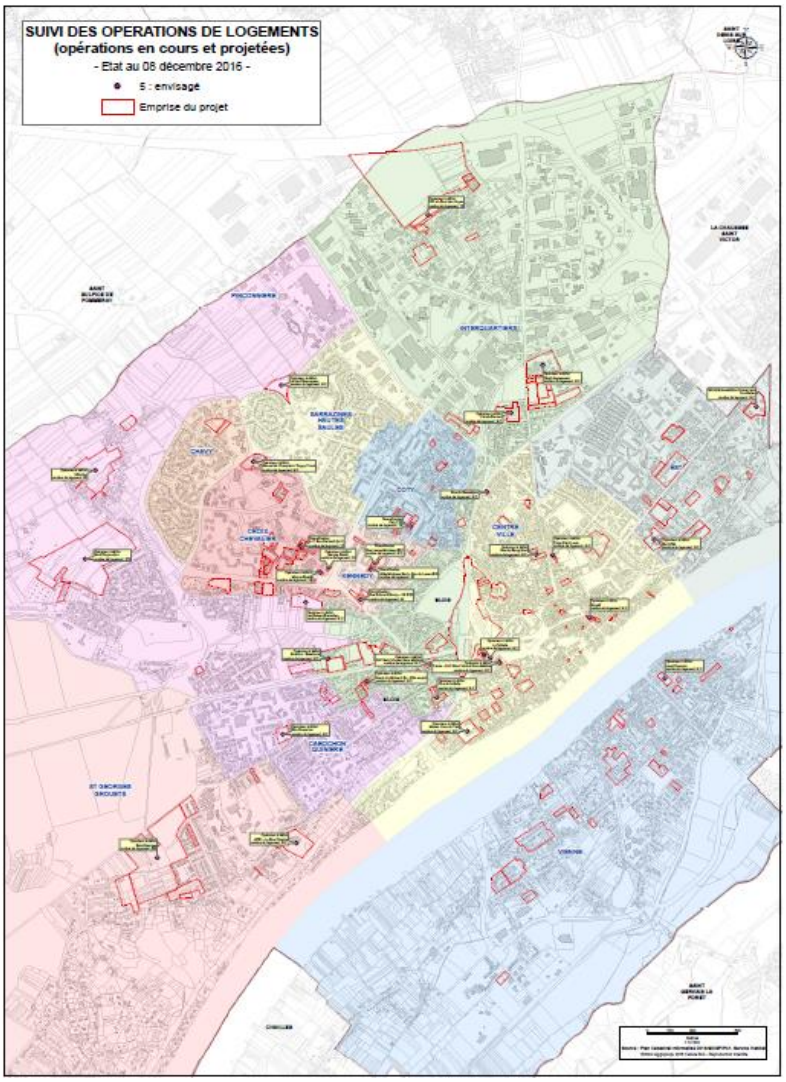
- Un manque de mobilisation des outils réglementaires
- Des réserves foncières coûteuses à porter
- Pas d'intervention d'EPF (Etablissement Public Foncier)
- Des ventes en diffus difficiles à « contrôler »

Le suivi des sites de projets

Le suivi des sites projets doit permettre de répondre aux objectifs de production de logements par une connaissance amont, pour une mobilisation des opérateurs autour des objectifs d'équilibre du territoire.

Ce suivi nécessite la participation active des communes, des opérateurs.

A ce jour, les services de l'Agglomération disposent d'une visibilité assez précise sur Blois. Sur les autres communes, une base de suivi des zones AU existe, mais son suivi n'est pas complet et n'intègre pas les secteurs de renouvellement urbain et de densification possibles.



Le Fond d'Intervention Foncière (FIF) de la Communauté d'Agglomération Blois-Agglopolys

L'aide accordée en faveur du développement de l'offre locative social dans le cadre du FIF est mobilisable par les communes lorsqu'une opération entraine des charges financières pour celle-ci. La Région a cofinancé le fonds géré par Agglopolys dans le cadre d'un précédent contrat d'Agglomération. Tel n'est plus le cas actuellement.

Le FIF cible :

- Une opération finale en locatif social (hors ZUS) concourant à la mise en œuvre des objectifs fixés dans le PLH
- La limitation de l'étalement urbain dans le respect des orientations fixées par le SCOT (taille de la parcelle limitée à 450 m² pour de l'individuel par exemple)
- La performance énergétique, l'intégration paysagère, la préservation des espaces agricoles

Les charges financières prises en compte sont :

- Les charges foncières ou immobilières induites par la création de logements locatifs sociaux et supportées par la commune
- Les travaux d'aménagement de voirie et réseaux divers strictement nécessaire à la réalisation des opérations mentionnées ci-dessus.

Le montant de la subvention d'Agglopolys est proportionnel à l'investissement de la commune. La participation s'élève à 32% de l'investissement HT engagé par la commune, plafonné à 4.000 € par logement et sous réserve des crédits disponibles.

514 366€ euros d'aides ont été accordés entre 2013 et 2019 pour 187 logements

Répartition des subventions d'Agglopolys votés par année		2013 (*)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Au titre du Fonds d'Intervention Foncière :	*- PRU*	*-*	*75 416 €*	*52 000,00*	*-*	*65 942 €*	*-*	*-*	*193 358 €*
	- droit commun	*24 000,00*	*67 508 €*	*2 240,00*	*115 260 €*	*44 000 €*	*68 000 €*	*-*	*321 008 €*
	Total FIF	**24 000 €**	**142 924 €**	**54 240 €**	**115 260 €**	**109 942 €**	**68 000 €**	**-**	**514 366 €**
Nombre de logements :	*- PRU*	*-*	*43*	*13*	*-*	*24*	*-*	*-*	*80*
	- droit commun	*6*	*27*	*4*	*42*	*11*	*17*	*-*	*107*
	Total	**6**	**70**	**17**	**42**	**35**	**17**	**-**	**187**

(*) Fonds d'intervention Foncière : année de modification et d'approbation du règlement (réf. délibération n°2013-121).

FONDS D'INTERVENTION FONCIERE : CRÉDITS MANDATÉS

Année	Crédits mandatés	détails	Commune – opération	Nb. LLS	Type financement	dont PRU
2013	24 000 €	24 000 €	La Chapelle – Rue de Blois	6	4 PLUS et 2 PLAi	-
		24 000 €	*1 Commune – 1 opération*	**6**	**4 PLUS et 2 PLAi**	**-**
2014	123 580 €	65 672 €	Blois – Emmaüs Dumas	33	33 PLUS	33
		5 908 €	Cellettes – La Rozelle	10	7 PLUS et 3 PLAi	-
		24 000 €	Chaumont – Allée du Vieux pressoir	6	6 PLUS	-
		16 000 €	Landes le Gaulois – Rue des Moineries	4	3 PLUS et 1 PLAi	-
		12 000 €	Veuves – Clos des oiseaux	3	2 PLUS et 1 PLAi	-
		123 580 €	*5 communes – 5 opérations*	**56**	**51 PLUS et 5 PLAi**	**33**
2015	19 344 €	9 744 €	Les Montils – rue de la Gare	10	10 PLUS	10
		9 600 €	Blois – Habitat adapté GDV	4	4 PLAi	-
		19 344 €	*2 Communes – 2 opérations*	**14**	**10 PLUS et 4 PLAi**	**10**
2016	54 240 €	52 000 €	Blois – Goualière	13	13 PLUS	13
		2 240 €	Chailles – Les Aubépines	4	3 PLUS et 1 PLAi	-
		54 240 €	*2 Communes – 2 opérations*	**17**	**16 PLUS et 1 PLAi**	**13**
2017	0€	0€	aucune opération mandatée	-	-	-
		0€	*0 Commune – pas d'opérations*	**-**	**-**	**-**
2018	224 246 €	5 000 €	Vineuil – Habitat adapté GDV	5	5 PLAi	-
		143 040 €	Vineuil – Les Patios Vinoliens	48	36 PLUS et 12 PLAi	11
		20 000 €	St-Lubin – Le Val des Jonquilles	5	4 PLUS et 1 PLAi	-
		11 206 €	Cour Cheverny – Les Carelles	5	5 PLUS	5
		45 000 €	Vineuil – Cœur de Bourg les Noëls *	13	10 PLUS et 3 PLAi	-
		224 246 €	*3 Communes – 5 opérations*	**76**	**55 PLUS et 21 PLAi**	**16**
2019	68 956 €	21 956 €	Veuzain – Rue Flavien Lhomme	8	8 PLUS	8
		7 000 €	*Vineuil – Cœur de Bourg les Noëls **	-	** solde de l'opération*	-
		16 000 €	Chailles – Le Clos César	4	3 PLUS et 1 PLAi	
		24 000 €	Chouzy-sur-Cisse – Centre-Bourg	6	6 PLUS	-
		68 956 €	*3 Communes – 3 opérations + (1 commune sur 1 opération *)*	**18**	**17 PLUS et 1 PLAi**	**8**
TOTAUX	**514 366 €**		***13 Communes bénéficiaires – 18 opérations***	**187**	**153 PLUS et 34 PLAi**	**80**

Remarque : arrêt du FIF en fin d'année 2019, crédits épuisés.

● Les orientations du SCoT : une priorité donnée à l'optimisation foncière des espaces urbanisés

Le SCoT adopté en juillet 2016 s'engage en faveur de la limitation de l'étalement urbain par la mise en œuvre d'un modèle d'urbanisation durable, optimisé et de qualité, en accord avec le socle paysager et environnemental du territoire.

Recommandations concernant le rythme de production par unité géographique

La territorialisation des objectifs de production de logements par unité géographique est indiquée en tant qu'ordre de grandeur dans le tableau suivant : celle-ci pourra servir de base indicative lors de l'élaboration des PLH et des documents d'urbanisme qui apporteront les éléments d'explication et de justification nécessaires dans leur rapport de présentation.

Unités Géographiques	Recommandations SCOT 2010-2030	Recommandations SCOT 2010-2030 / an		Objectifs PLH 2012-2017 / an		Réalisés PLH 2012 - 2016 / an	
Cœur d'Agglomération	8 660	433	72%	388	65%	349	68%
Plateau de Beauce	545	27	5%	33	5%	13	3%
Chailles - Les Montils - Cherveny	1 620	81	13%	90	15%	110	21%
Herbault	550	28	5%	25	4%	11	2%
Veuzain	710	36	6%	65	11%	29	6%
AGGLOPOLYS	12 085	604	100%	600	100%	512	100%

Source SCoT 2016 et PLH 2012-2017

Le SCOT recommande un mouvement de recentrage un peu plus appuyé sur le Cœur d'Agglomération que celui proposé par le PLH 2012-2017 : 72% de la production de nouveaux logements selon le SCOT / 65% selon le PLH 2012-2017 / 68% selon l'estimation des livraisons.

Les objectifs du PLH 2012-2017 ont été plus ambitieux que les recommandations du SCOT pour l'unité géographique de Veuzain, mais les réalisations ont, in fine, été moins importantes : 6% de la production de nouveaux logements selon le SCOT / 11% selon le PLH 2012-2017 / 6% selon l'estimation des livraisons.

Les livraisons de logements ont été plus importantes que les recommandations du SCOT et les objectifs du PLH pour l'Unité géographique de Chailles – les Montils – Cheverny – Cour Cheverny.

Prescriptions concernant l'optimisation foncière

L'objectif de la part de la production de logements à réaliser en optimisation foncière des enveloppes urbanisées est ventilé par unité géographique

Il s'agit de réduire l'étalement urbain sur le territoire en définissant des secteurs d'urbanisation future afin de s'inscrire en compatibilité avec le SCoT qui fixe un maximum de 206 ha à ouvrir à l'urbanisation à l'horizon 2030 ;

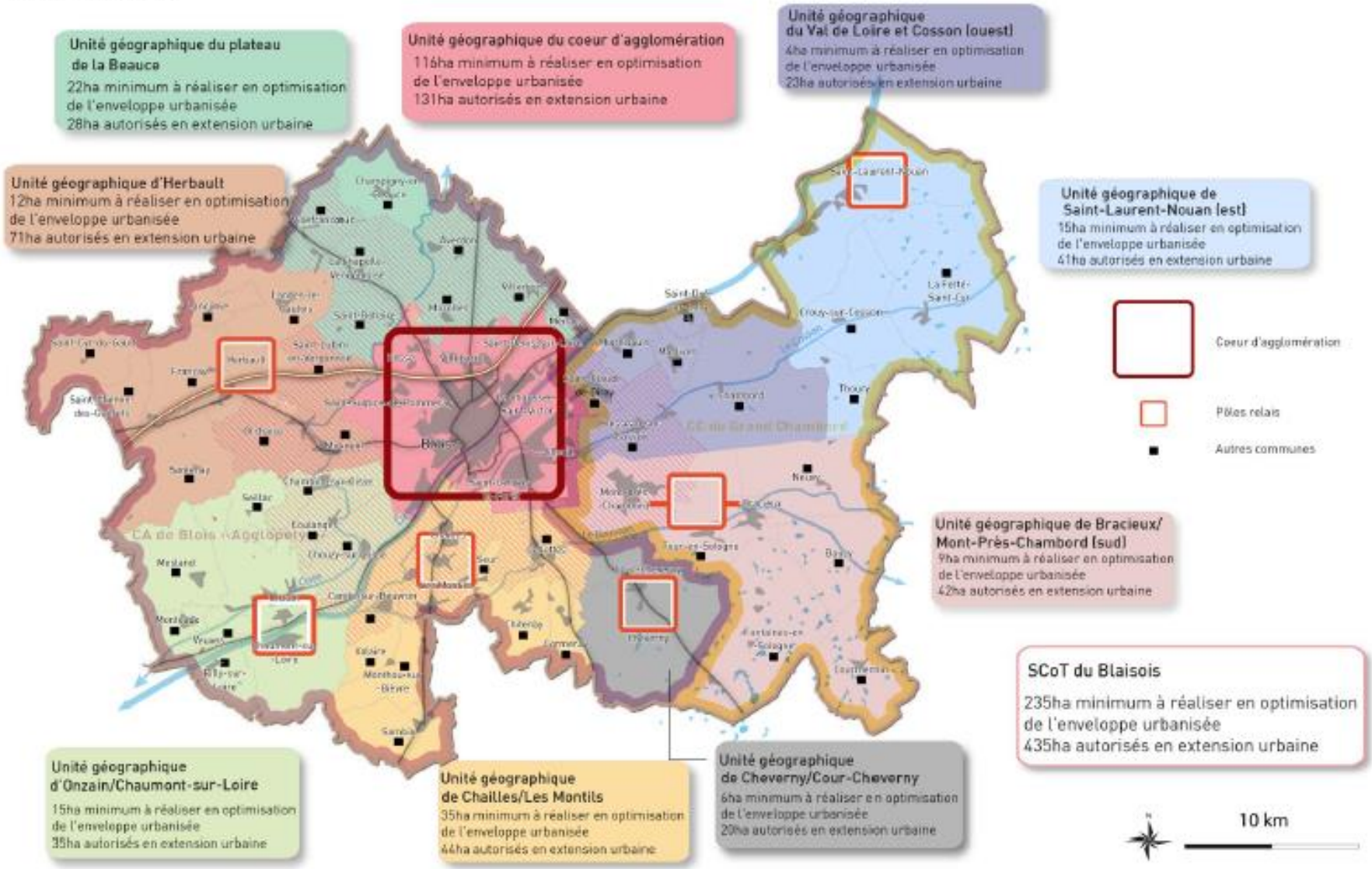
Unités Géographiques	% minimum de construction en optimisation foncières	Surface minimum exigée en optimisation foncière des enveloppes urbaines (ha)	Surface maximum exigée en extensions urbaines (ha)
Cœur d'Agglomération	40%	116	131
Plateau de Beauce	40%	22	28
Chailles - Les Montils - Cherveny *	20% - 15%	41	64
Herbault	15%	12	71
Veuzain	20%	15	35

* fusion de 2 unités géographiques du SCOT

Le cahier thématique n°6 « foncier » reprend les orientations et prescriptions du SCoT et dresse le bilan des consommations foncières depuis 2002 : il conviendra de travailler à l'avenir dans une perspective d'un usage économe de la ressource foncière, qui est un bien commun non renouvelable.

Prescription - Ventilation des stocks fonciers à réaliser en optimisation des enveloppes urbanisées et en extension urbaine

DOO du SCoT du Blaisois



Recommandations concernant les densités par type de communes

Le SCoT recommandait l'élaboration de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi-HD) sur les 2 EPCI du territoire.

Afin de mettre en œuvre un modèle d'urbanisation aussi peu impactant que possible sur les espaces agricoles, le SCoT recommande les densités moyennes suivantes lors des opérations en extension urbaine :

Densités minimales (logt/ha) recommandées	
Cœur d'agglomération	25-30 logements/ ha
Blois	45-50 logements/ ha
Pôles relais	15-20 logements/ha
Autres communes	10-15 logements/ ha

Prescriptions pour renforcer la mixité sociale et la diversification de l'offre sur l'ensemble du territoire

La diversification de l'offre de logements est développée dans l'orientation 23 du SCOT : « *Permettre la diversification de l'offre en logements et répondre aux besoins de l'ensemble des ménages* ».

- En **cœur d'agglomération,** poursuivre le rattrapage du parc de logement social sur les communes soumises à l'article 55 loi SRU afin de maintenir l'effort de production sur le parc social ;
- Œuvrer en faveur du rééquilibrage du parc de logements social sur l'ensemble du territoire : en **cœur d'agglomération** et sur les **pôles relais**, prévoir une part minimum de logement social dans les opérations nouvelles à vocation d'habitat. Les OAP pourront fixer le pourcentage minimum de logements sociaux à atteindre.

C'est dans ce cadre que le SCoT de 2016 conclut : « *Les PLH devront prévoir les conditions de développement d'une offre en logements diversifiée permettant de répondre à l'ensemble des besoins et de favoriser des parcours résidentiels complets sur le territoire* ».

Enjeux relatifs à la production neuve et son orientation

Constats	Enjeux
Un rythme de production qui peine à atteindre les objectifs du PLH 2012-2017 - 600 logements par an en objectifs pour 419 livraisons supposées - Un ralentissement du rythme depuis 2012, en lien avec la « crise » - Des objectifs mieux tenus dans les pôles équipés (41 sur 30) sur Blois (159 sur 213) - La moitié des objectifs réalisés dans le cœur d'agglomération (hors Blois) **Un suivi des réalisations nouvelles difficile à réaliser**	**Tenir compte des recommandations du SCoT pour la définition des objectifs** **Réduire certaines contraintes règlementaires au travers du règlement du PLUi-HD** **Renforcer le partenariat avec les opérateurs** **Améliorer le suivi de la production de logements**
Une diversification de l'offre difficile à mettre en œuvre - + de locatifs sociaux livrés sur la ville – centre que le fixaient les objectifs du PLH - Un retard de 40 logements / an sur les pôles urbains, notamment au titre de la reconstruction dans le cadre du PRU	**Lever les freins au développement de l'offre locative sociale en dehors de la ville – centre,** en particulier sur les pôles urbains et équipés **Renforcer le rôle du FIF** **Tenir compte des orientations règlementaires pour le développement des locatifs sociaux** - Article 55 de la loi SRU modifié - loi du 27 janvier 2017 (*égalité et à la citoyenneté*) pour les nouvelles conditions de rattrapage et les situations de carence
Des difficultés à suivre et mobiliser le foncier utile - Une connaissance encore limitée des espaces mutables - Une action publique limitée - Des outils opérationnels complexes à mettre en œuvre (ex ZAC) **Un SCoT prescriptif pour limiter la consommation foncière**	**Renforcer l'action foncière :** - règles du PLUI-HD-H, OAP - réserves foncières (FIF, EPF) - outils opérationnels **Appliquer les prescriptions et recommandations du SCoT relatives** - aux densités - aux consommations foncières dans et hors enveloppes urbanisées

CHAPITRE 4. LA DEMANDE ET L'OFFRE DITES SPECIFIQUES

● Les orientations du SCoT pour répondre aux besoins des publics spécifiques

➢ Développer et diversifier les actions d'accompagnement à l'insertion sociale des gens du voyage (accès aux services de santé, scolarisation et lutte contre l'illettrisme, etc.), en cohérence avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Loir-et-Cher (SDGAV 41)[9] ;

➢ Renforcer l'implication des collectivités locales en matière d'accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage : connaissance des besoins des gens du voyage, accompagner la mise en œuvre de projets de sédentarisation type habitat adapté ou terrains familiaux, faciliter l'accès aux soins et à la prévention, etc.

➢ Permettre le maintien et l'adaptation de l'offre en hébergement d'urgence à destination des ménages les plus modestes et les publics en rupture de parcours résidentiel, en cohérence avec les objectifs du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées du Loir-et-Cher (PDALHPD, 2015-2020).

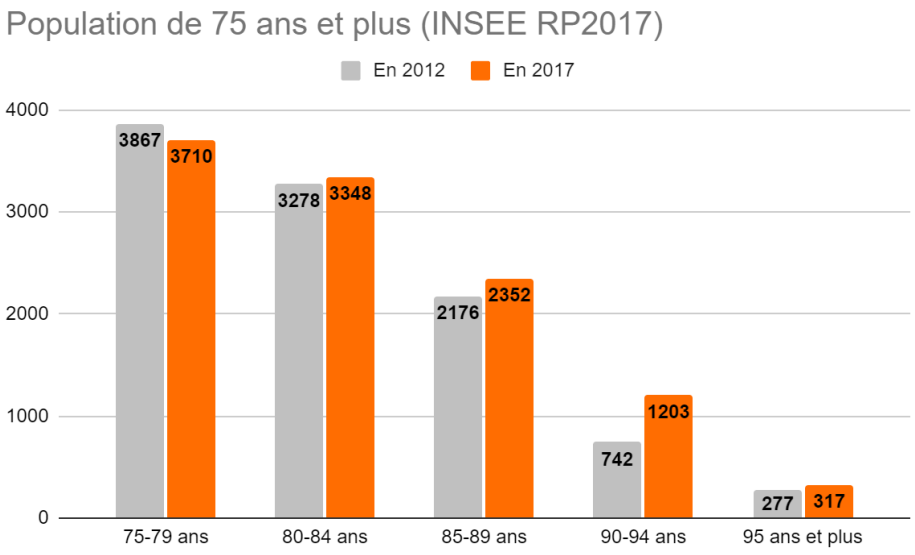
1. L'accompagnement du vieillissement de la population et du handicap

● Les évolutions structurelles : + 118 personnes de plus de 75 ans chaque année

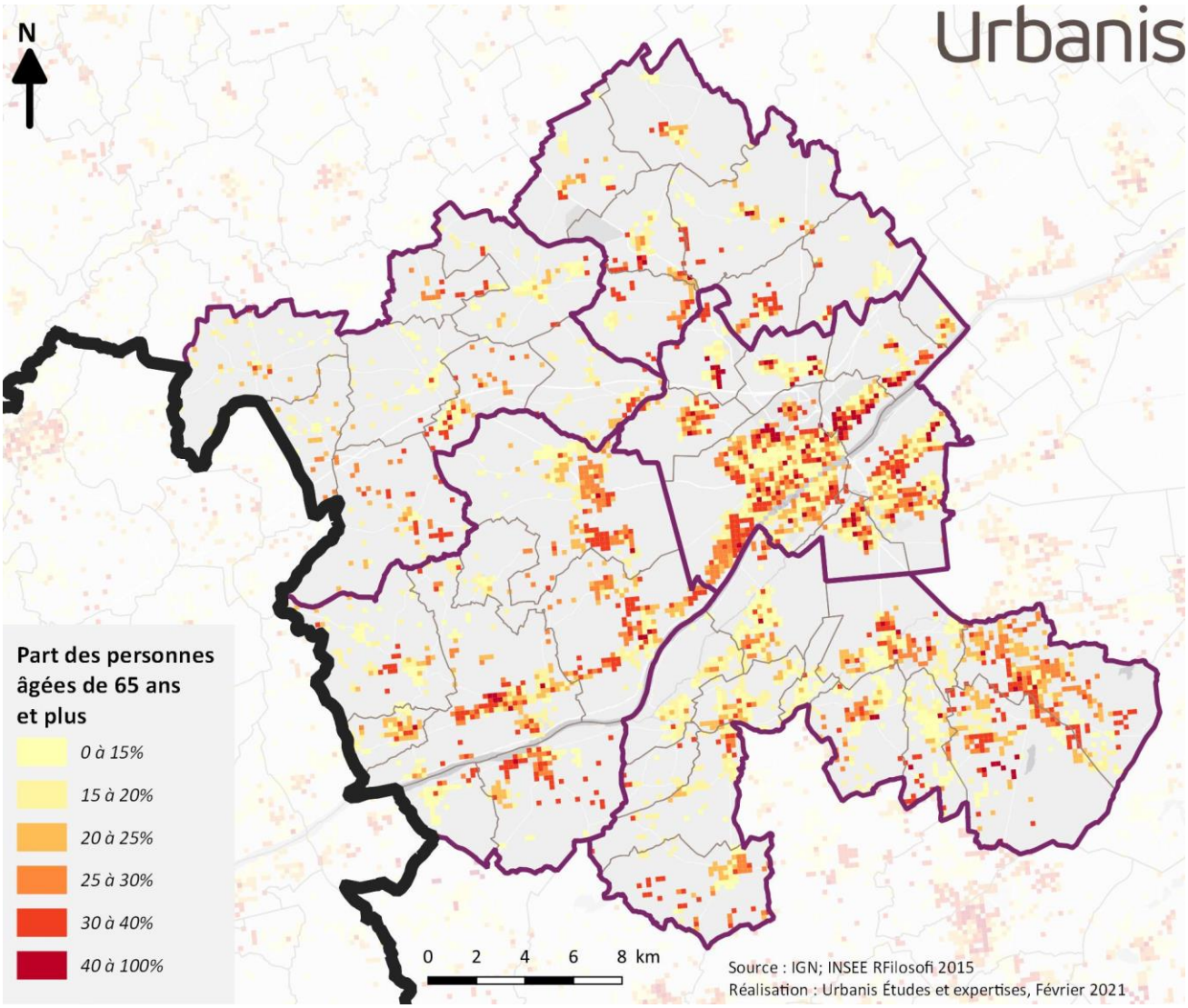
Le vieillissement de la population est une tendance de fond : Agglopolys compte aujourd'hui 10.930 personnes âgées de plus de 75 ans en 2017, avec un accroissement de 118 personnes supplémentaires par an depuis 2008. C'est l'ensemble des communes qui se trouve concerné.

L'âge moyen d'entrée en habitat senior est aujourd'hui de 80 ans pour les personnes peu ou non dépendantes et de 85 ans en cas de dépendance.

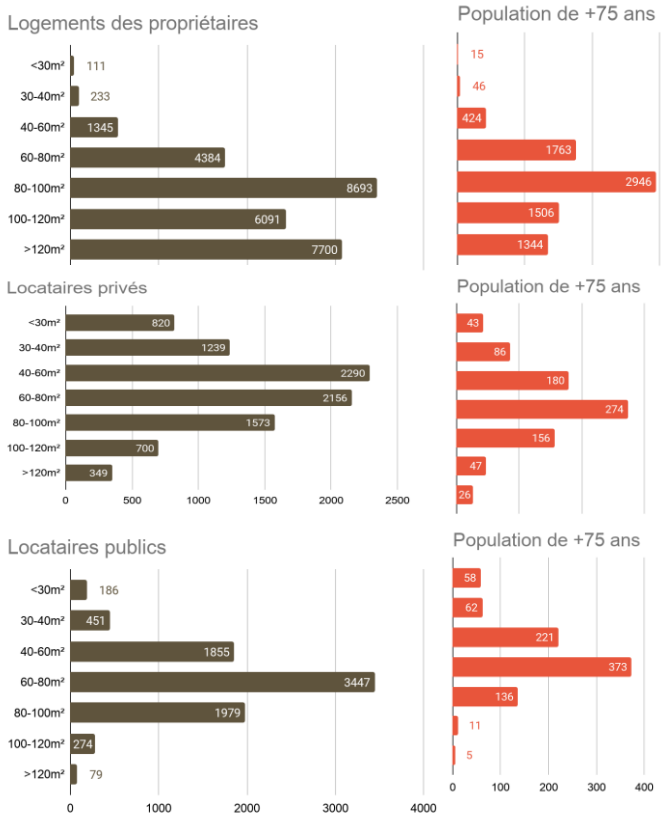
La population de plus de 85 ans a crû de près de 700 personnes entre 2012 et 2017 : cette évolution est importante et implique des accompagnements.



Part des personnes âgées de 65 ans et plus


N
Urbanis
Part des personnes âgées de 65 ans et plus
0 à 15%
15 à 20%
20 à 25%
25 à 30%
30 à 40%
40 à 100%
0 2 4 6 8 km
Source : IGN; INSEE RFilosofi 2015
Réalisation : Urbanis Études et expertises, Février 2021

● Le logement des personnes âgées



La résidence principale actuelle des 9722 personnes de plus de 75 ans se décompose de la façon suivante :

- 8 044 propriétaires (82,7%)
- 811 locataires du parc privé (8,4%)
- 866 locataires du parc public (8,9%)

Des besoins d'adaptation du logement ou de mobilité résidentielle vont se faire sentir :

- logement plus petit, ascenseur, plein pied
- proximité des services
- hébergement spécifique
- aménagement du logement

Le territoire propose aujourd'hui 219 places en EHPAD dont 38 places réalisées récemment ainsi que 181 places en foyers-logements. **Le taux d'hébergement apparaît satisfaisant** :

- Blois-Agglopolys : 132 places pour 1000 habitants > 75 ans
- France : 101 places pour 1000 habitants > 75 ans

L'anticipation pour les années à venir devra s'appuyer sur l'innovation afin de rechercher des formules adaptées au besoin d'autonomie ou à la santé des personnes ainsi qu'à leurs capacités financières.

				TYPOLOGIE
Initiative privée		*Secteur public*		*Degré de collectivité d'habitat*
Privé	Asso	Social	Habitat	
				Établissement
		■		1 Logements Foyers – Résidence autonomie
		■		2 PUV-MARPA
				Habitat regroupé
			■	3 Résidences sociales (HLM)
■				4 Résidences seniors service
	■			5 Habitat solidaire
				Logements partagés
			■	6 Colocation entre PA
	■			7 Cohabitation intergénérationnelle
■				8 Accueil familial
				Opérations urbaines (immeuble, quartier)
		■		9 Habitat groupé intergénérationnel

Typologie d'habitat en autonomie réalisée par l'Agence d'Urbanisme de Rennes

PUV : petites unités de vie
MARPA : maisons d'accueil rurales pour les personnes âgées

● L'adaptation des logements bénéficiant d'aides de l'Anah et d'Agglopolys

Un Programme d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap a été mis en place par Agglopolys. Il permet de mobiliser des aides de l'ANAH, en complément de celles du Conseil Départemental ou des caisses de retraites. Les travaux d'adaptation de 277 logements ont bénéficié d'une aide ANAH en 8 ans.

Deux problématiques sont à prendre en charge :

- L'information, qui apparaît aujourd'hui encore insuffisante, comme en attestent les retours des acteurs locaux et la baisse de rythme en 2014 et 2017 des travaux aidés
- La nécessité de mieux identifier les logements adaptés pour un fléchage de la demande : difficulté de repérage, dans le neuf en particulier.

Nombre de logements ayant bénéficié du programme "Adaptation au Vieillissement et au Handicap"

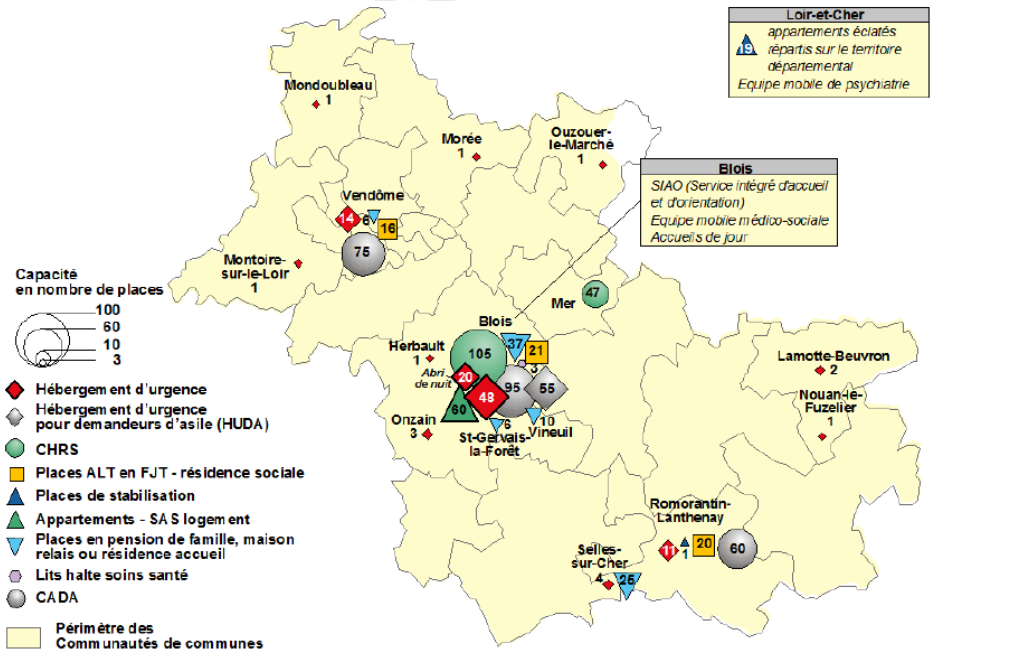
	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2012-2019	
	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. Lgts	%	Nb. Lgts	%	Nb. Lgts	%	Nb. lgts	%
Blois	16	34%	12	27%	12	41%	9	30%	14	47%	11	33%	7	29%	5	18%	86	31%
Pôles urbains	6	13%	16	36%	3	10%	11	37%	12	40%	8	24%	2	8%	14	50%	72	26%
Pôles équipés	14	30%	10	23%	5	17%	3	10%	6	20%	5	15%	8	33%	2	7%	53	19%
Communes rurales	11	23%	6	14%	9	31%	7	23%	10	33%	9	27%	7	29%	7	25%	66	24%
Agglo – Hors Blois	31	66%	32	73%	17	59%	21	70%	28	93%	22	67%	17	71%	23	82%	191	69%
AGGLOPOLYS	47	100%	44	100%	29	100%	30	100%	42	140%	33	100%	24	100%	28	100%	277	100%

Source : Service Habitat de la CA Blois-Agglopolys

2. L'accompagnement des publics fragiles

● L'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion

Dispositifs d'hébergement d'urgence et d'insertion et capacités d'accueil en décembre 2014



D'après sources : DDCSPP, ASLD, CCAS, CIAS, FJT, Bio-Solidaire, Emmaüs Solidarité

● Les problématiques

Des situations difficiles

A l'échelle du Loir-et-Cher, le nombre d'orientations vers un hébergement ou un logement est relativement stable.

Les demandes d'hébergement ou de logement représentent plus de 3 400 appels au SIAO ou au 115 en 2014.

- **Près de 9 appels sur 10 proviennent de Blois et 6 sur 10 émanent d'hommes seuls**.
- •L'abri de nuit, dédié à ce public, est régulièrement complet et 1 120 appels au 115 n'ont pu aboutir en 2014 faute de places disponibles dans cette structure (contre 600 en 2012).
- •Depuis 2 ans, le nombre de ménages avec enfants s'accroît, pour partie en raison de la hausse du nombre de primo-arrivants sur le territoire départemental, mais aussi du fait d'une orientation plus systématique des demandes vers le SIAO et le 115.

Les durées de séjour peuvent être importantes dans certains hébergements d'urgence (près de 80 nuits en moyenne par usager en 2014)

Chaque année 50 à 100 jeunes sont accueillis en situation d'urgence en FJT, représentant 8% à 15 % des admissions selon les années.

Un dispositif et une offre adaptés qui facilitent les sorties d'hébergement vers un logement autonome

Environ 600 personnes bénéficient chaque année d'un hébergement d'insertion, d'une sous-location ou d'un logement adapté. La capacité d'accueil de ces différents dispositifs s'est globalement étoffée depuis 2008, avec l'ouverture de places supplémentaires en Maisons relais, la mise en place de "l'intermédiation locative" en 2010.

On note une amélioration sensible des sorties d'hébergement vers un logement autonome ou "accompagné".
L'offre actuelle permet l'accueil d'un plus grand nombre de situations et les partenariats se sont améliorés.

- Le parc de logements du PACT, comme les Maisons relais, constitue un habitat pérenne pour des ménages qui ne peuvent accéder à un logement ordinaire en raison de leur situation particulière (parcours de vie atypique, comportement, dettes, par exemple)
- On constate également une amélioration dans les autres dispositifs : près de la moitié des ménages bénéficiaires d'une location ou sous-location ont accédé à un logement autonome, contre 30 % en 2011.
- La proportion de sortants de CHRS vers un logement s'accroît également (61 % en 2014 contre moins de 50 % des années antérieures)

3. Les gens du voyage

● Une offre en aires d'accueil satisfaisante

Adopté le 6 Février 2020, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) du Loir-et-Cher dénombre 19 aires d'accueil offrant une capacité de stationnement totale de 404 caravanes, ainsi que 5 aires de grand passage à l'échelle du département.

Au 1er Janvier 2020, les 3 aires d'accueil (La Chaussée Saint-Victor, Veuzain-sur-Loire, Vineuil) et l'aire de grand passage (Blois) prévues sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération Blois Agglopolys ont été réalisées, portant à 96 places de stationnement la capacité d'accueil du territoire.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage est actuellement en cours pour la période 2020-2026

Commune	Adresse	Type	Place
Veuzain-sur-Loire	Chemin des graviers	**Aire d'accueil permanente**	24
La Chaussée Saint-Victor	RD19		16
Vineuil	Route des Noëls		44
Blois	La Boire	**Aire de grand passage**	80

● Les enjeux

Il s'agit d'assurer la gestion quotidienne des aires d'accueil existantes et de développer des réponses adaptées aux besoins de sédentarisation des gens du voyage.

Des opérations visant à répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage :

- 6 terrains familiaux localisés dans l'agglomération
- 1 opération réalisée à Vineuil avec la production de 5 logements très sociaux
- 5 nouveaux logements sociaux PLAI-adaptés au titre du SDAGV à produire sur la période 2022-2026
- 10 familles à sédentariser pendant ce SDAGV (dont les 5 sédentarisations prévues pour la période 2018-2022)

Enjeux relatifs aux populations spécifiques

Constats	Enjeux
La population de plus de 75 ans a cru de près de 700 personnes entre 2012 et 2017 - **85 ans** = âge moyen de sortie d'un logement ordinaire **Le taux d'hébergement en structure adaptée apparaît aujourd'hui satisfaisant sur Blois-Agglopolys :** - Agglopolys : 132 places pour 1000 habitants > 75 ans - France : 101 places pour 1000 habitants > 75 ans	**Soutenir financièrement l'adaptation des logements** - programme adaptation porté par la CA Blois-Agglopolys **Faire connaitre l'ensemble des aides disponibles pour l'adaptation des logements et anticiper** **Poursuivre les développements de structures adaptées en innovant :** - proximité des services - coût maîtrisé - intergénérationnel, …
Des situations de grandes difficultés à accompagner par le logement d'urgence ou l'hébergement temporaire - 9 **situations** sur 10 proviennent de Blois - **6 sur 10 émanent d'hommes seuls** **Un engorgement des FJT qui jouent un rôle dans l'hébergement des jeunes en situation de fragilité** **Une amélioration sensible des sorties d'hébergement vers un logement autonome ou "accompagné"** - parc de logements du PACT, Maisons relais - **sous-location, intermédiation locative**	**Poursuivre l'animation des partenariats et l'écoute des besoins** **Maintenir la capacité d'accueil à son niveau actuel** **Une vigilance particulière sur le rôle et les besoins des FJT** **Se tenir informé des comptabilisations possibles au titre de l'inventaire SRU :** - logements du parc privé mobilisés à des fins sociales et faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative non conventionné
Une offre en aires d'accueil des Gens du voyage satisfaisante **La problématique de la sédentarisation est à prendre en compte**	**Suivre et mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage actuellement en révision** **Poursuivre les initiatives de développement de terrains familiaux ou logements adaptés** **Se tenir informé des comptabilisations possibles au titre de l'inventaire SRU** : - terrains familiaux destinés aux GDV

CHAPITRE 5. L'AMELIORATION DU PARC ANCIEN

1. Le parc privé ancien

● L'identification du parc privé dégradé ou indigne et de son occupation

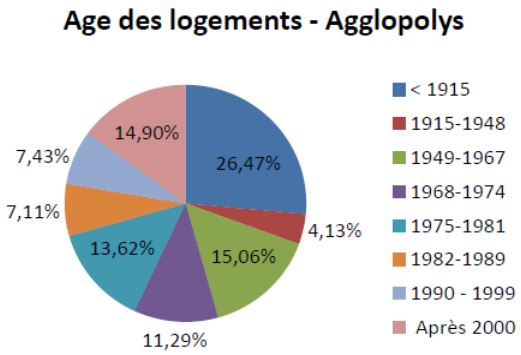
Le parc privé ancien : de forts enjeux énergétiques

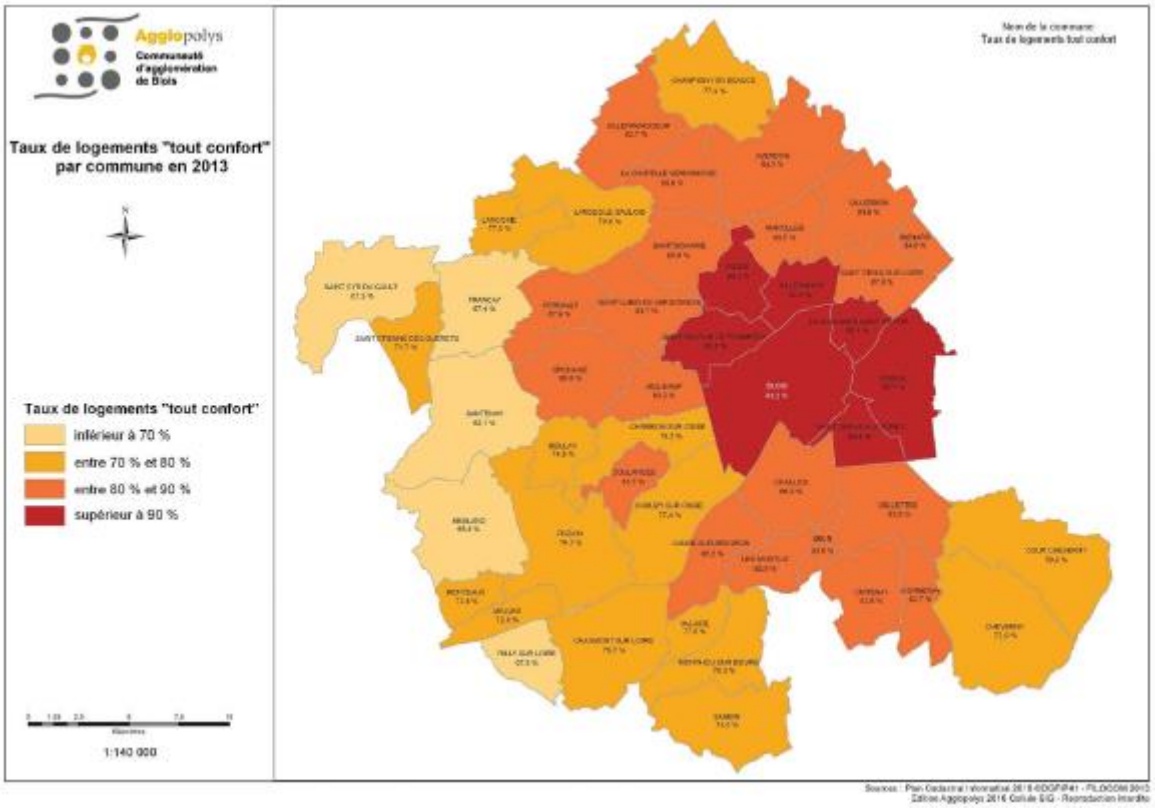
Le territoire d'Agglopolys compte près de 32 000 logements construits avant 1981, dont 20 000 de propriétaires occupants.

La moitié des propriétaires occupants ont des ressources qui les rendent éligibles aux aides de l'ANAH.

Il y a là un potentiel important de rénovation énergétique pour répondre tant aux enjeux de la transition énergétique qu'à la réduction des charges pour les ménages.

En superposition de ces enjeux énergétiques, l'amélioration du confort intrinsèque des logements reste d'actualité.





Rural et les pôles équipés

58 % des logements construits avant 1975

13% des logements sans confort ou confort partiel

154 logements potentiellement insalubres (7 et 8 classement cadastral)

49.5 % des PO* ont plus de 60 ans

36% des PO* modestes ou très modestes (critères Anah) :
4 500 PO* éligibles à l'Anah

Cœur d'agglomération et pôles relais

43% des logements construits avant 1975

6.47% des logements sans confort ou confort partiel

60 logements potentiellement insalubres (7 et 8 classement cadastral)

54% PO* ont plus de 60 ans

30% des PO* modestes ou très modestes (critères Anah) :
2 000 PO* éligibles à l'Anah

Blois

64% des logements construits avant 1975

8% des logements sans confort ou confort partiel

100 logements potentiellement insalubres (7 et 8 classement cadastral)

56% des PO* ont plus de 60 ans

33% de PO* modestes ou très modestes (critères Anah) :
3 000 PO* éligibles à l'Anah

*PO = Propriétaires occupants

Les copropriétés fragiles : nouvelle cible des aides de l'ANAH

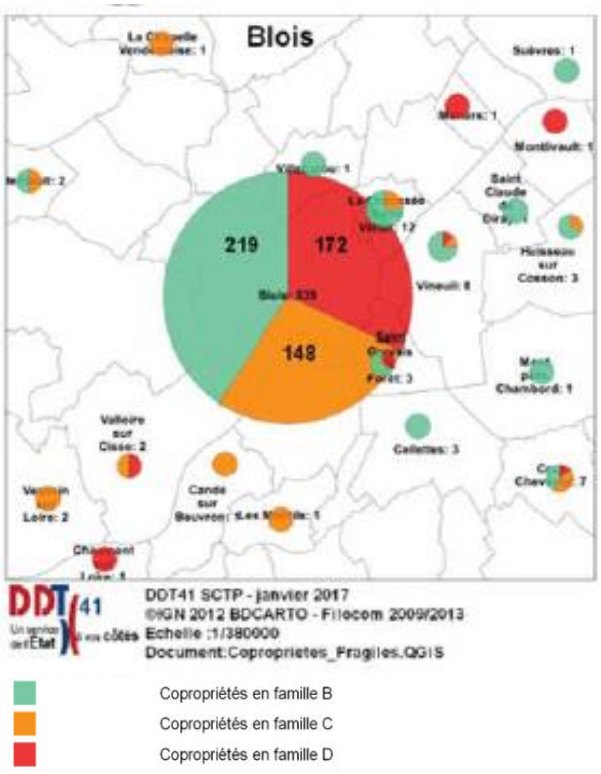
L'ANAH a récemment travaillé sur une classification des copropriétés (A à D) permettant d'identifier des présomptions de fragilité.

La fragilité d'une copropriété est estimée en fonction de :

- la situation économique des ménages
- l'état du bâti
- la vacance

La catégorie D est celle présentant a priori le plus fort potentiel de fragilité.

- une copropriété sur 5 est classée en D sur le Loir-et-Cher
- Agglopolys compte 232 copropriétés potentiellement fragiles « classées » D, dont 145 sur Blois (72%)



Les problématiques des copropriétés sont multiples mais principalement héritées de difficultés de gestion liées à des stratégies d'investissement variées : les copropriétés mixtes où les propriétaires bailleurs sont nombreux peinent à se mobiliser pour des travaux.

Par ailleurs l'importance du budget à voter pour la rénovation énergétique, avec un retour sur investissement de plus de 15 ans, est un autre facteur de blocage.

15,8 % de logements en copropriété sont vacants.

Les forts investissements de ces dernières années pour la requalification des quartiers Nord de Blois ont fait ressortir la problématique spécifique de copropriétés fragiles (par exemple : Le Marignan, Le Sully) avec des propriétaires occupants modestes.

La majorité des copropriétés de Blois sont occupées par des locataires dont 64% comportent moins de 20% de propriétaires occupants

24 copropriétés sur 145 ont plus de 50% de vacance et toutes ont été construites après 1945

La taille des copropriétés est souvent modeste :

- 90% des copropriétés sur Blois sont composées de 2 à 11 logements
- 22 copropriétés de taille moyenne (12 à 25 logements) classées D
- Une seule grande copropriété (+ de 100 logements) classée D à Blois, quartier Coty, dans le périmètre du quartier Politique de la ville



Répartition par Nb de logements des copropriétés en famille D

DDT41 SCTP - janvier 2017
©IGN 2012 BDCARTO-Filocom 2009/2013
Echelle :1/18000
Doc: Coproprietes_Fragiles.QGIS

Limite des sections cadastrales

Taille des copropriétés en famille D

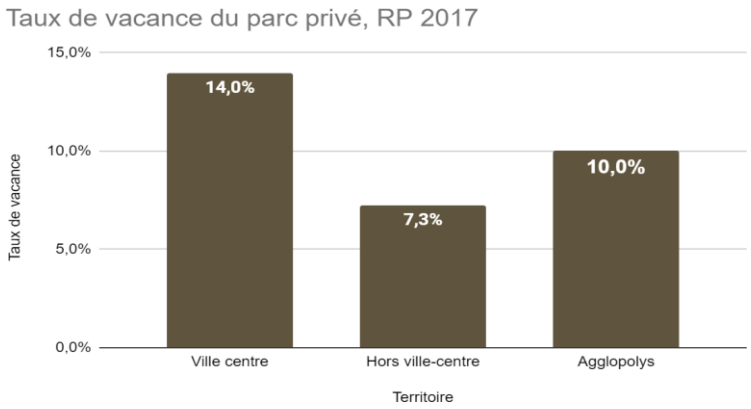
- 2 à 11 logements
- 12 à 25 logements
- 26 à 50 logements
- 51 à 100 logements
- 101 à 199 logements

● La vacance dans le parc privé

Une vacance de rotation, mais pas seulement

On recensait en 2017 5 100 logements vacants (source INSEE), dont 4 614 logements dans le parc privé :

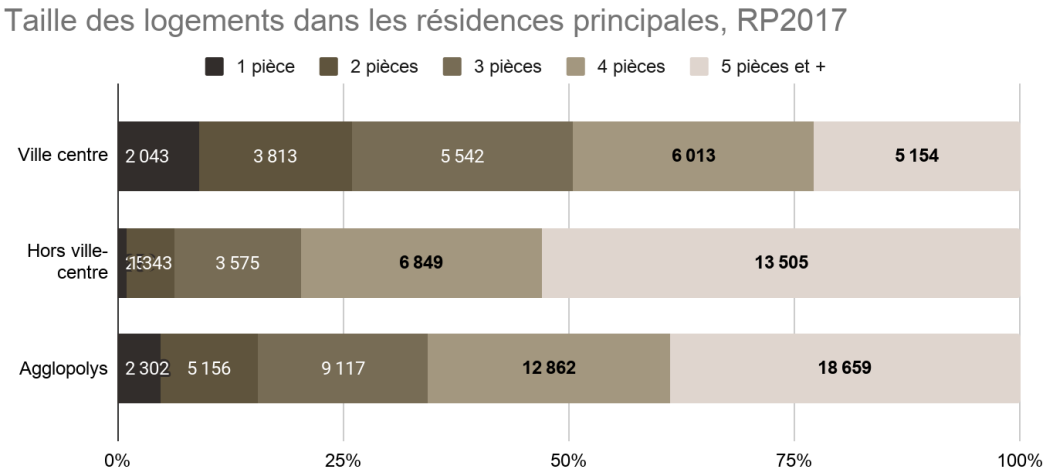
- 2 646 sur la ville-centre, soit 14% du parc privé, taux bien au-dessus d'une vacance de mobilité normale et utile.
- 1 968 sur les autres communes soit 7,3% du parc privé



Une étude pilotée par Agglopolys a permis d'approfondir ce sujet avec pour objectif une réintégration de ces logements au titre des résidences principales, une amélioration de la qualité des logements lorsque celle-ci est l'une des causes de la vacance. Cette première approche a préfiguré l'étude pré opérationnelle pour l'OPAH-RU de Blois.

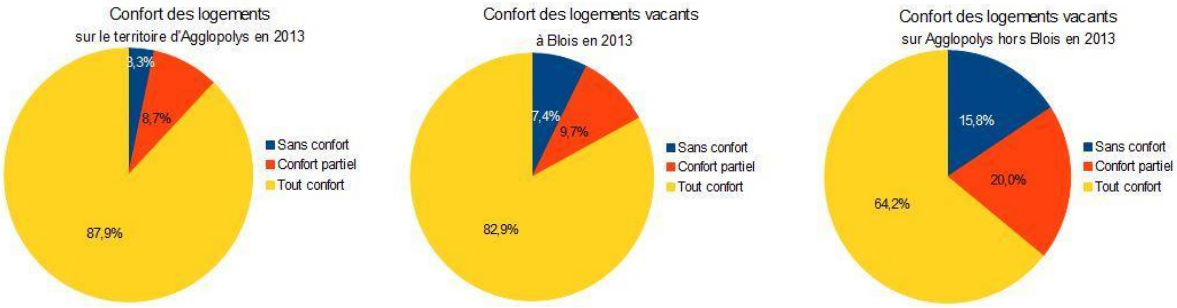
La vacance hors Blois touche les petits logements anciens (individuels), situés dans les centres-bourgs. Vacance également au dessus des commerces

La vacance à Blois est pour beaucoup une vacance de rotation (71 % de vacants < 1 an) : plutôt de petits logements sans problème de confort. Mais 306 logements sont vacants depuis plus de 5 ans



Vacance et inconfort

1 275 logements vacants (700 hors Blois et 575 à Blois) avaient été identifiés, selon les données FILOCOM 2013, comme n'étant pas entièrement confortables, dont 557 (309 hors Blois et 248 à Blois) sans confort du tout. Ces logements ne disposent donc pas de tous les équipements sanitaires nécessaires. Il est donc indispensable d'agir sur ces logements afin de les mettre dans les normes de confort actuelles.



● Les dispositifs en place pour la rénovation du parc privé

L'action sur le parc existant vise à développer des actions de réduction du taux de vacance et de l'habitat indigne, en vue notamment de participer à l'amélioration globale de la qualité de l'offre de logement sur le parc privé

Dans cet objectif la Communauté d'Agglomération a mené une politique relativement volontariste en matière d'amélioration de la performance énergétique dans le cadre de la délégation des aides à la pierre d'une part et la participation au financement d'un point d'information porté par l'ADIL, d'autre part.

La rénovation énergétique constitue une priorité d'intervention pour Agglopolys qui s'est doté dans cette perspective d'un dispositif de mise en relation des acteurs de la rénovation, la plateforme Rénov'Energie.

Le programme « habiter mieux » pour les propriétaires occupants

Depuis 2012, 321 logements ont bénéficié du programme "Habiter Mieux", dispositif d'aide financière de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) à destination des propriétaires occupants pour leur permettre de réaliser des travaux de rénovation thermique dans leur logement. Les évolutions montrent une montée en puissance du dispositif, malgré une communication à renforcer.

Les aides de l'ANAH peuvent financer jusqu'à 60% des travaux et sont plafonnées à 12.000 €. Les cibles sont

- La réduction de 25% de la consommation d'énergie
- Les logements de plus de 15 ans
- Les propriétaires occupants modestes : le revenu plafond est de 27 896 € / pour 2 personnes

Nombre de logements ayant bénéficié du programme "Habiter Mieux"

	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2012-2019	
	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%
Blois	5	36%	15	60%	10	27%	13	28%	15	45%	12	22%	24	36%	13	30%	107	33%
Pôles urbains	3	21%	1	4%	10	27%	10	21%	8	24%	16	29%	16	24%	9	21%	73	23%
Pôles équipés	1	7%	6	24%	4	11%	6	13%	4	12%	17	31%	14	21%	5	12%	57	18%
Communes rurales	5	36%	3	12%	13	35%	18	38%	6	18%	10	18%	13	19%	16	37%	84	26%
Agglo – Hors Blois	9	64%	10	40%	27	73%	34	72%	18	55%	43	78%	43	64%	30	70%	214	67%
AGGLOPOLYS	14	100%	25	100%	37	100%	47	100%	33	100%	55	100%	67	100%	43	100%	321	100%

Source : Service Habitat de la CA Blois-Agglopolys

Le nouveau programme habiter mieux pour les copropriétés

L'Anah propose une nouvelle aide collective pour financer les travaux de rénovation énergétique de copropriétés dites "fragiles".

Pour bénéficier de l'aide HABITER MIEUX - Copropriété, la copropriété doit :

- avoir été construite avant le 1er juin 2001 ; cette date correspond à la réglementation thermique RT 2000 ;
- comporter au minimum 75% de lots d'habitation occupés en résidence principale ;
- être considérée comme fragile, ce qui signifie que son étiquette énergétique est évaluée entre D et G, et que son budget prévisionnel annuel affiche un taux d'impayés de charges (compris entre 8% et 15% du montant total du budget prévisionnel annuel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots ; compris entre 8% et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots).

Sous certaines conditions, peuvent également bénéficier de cette aide les copropriétés intégrées à un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (Popac) ou à une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah).

HABITER MIEUX COPROPRIÉTÉ

L'aide Habiter Mieux - Copropriété peut être cumulée avec :

- les aides locales qui peuvent être proposées par le conseil régional ou le conseil départemental, l'intercommunalité, la commune ;
- le Crédit d'impôt transition énergétique (CITE) ;
- l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) ;
- l'éco-prêt à taux zéro collectif (éco-PTZ collectif).

L'aide Habiter Mieux - Copropriété est attribuée au syndicat de copropriétaires pour un programme de travaux permettant un gain énergétique de 35 % minimum. Cette aide comprend 2 subventions :

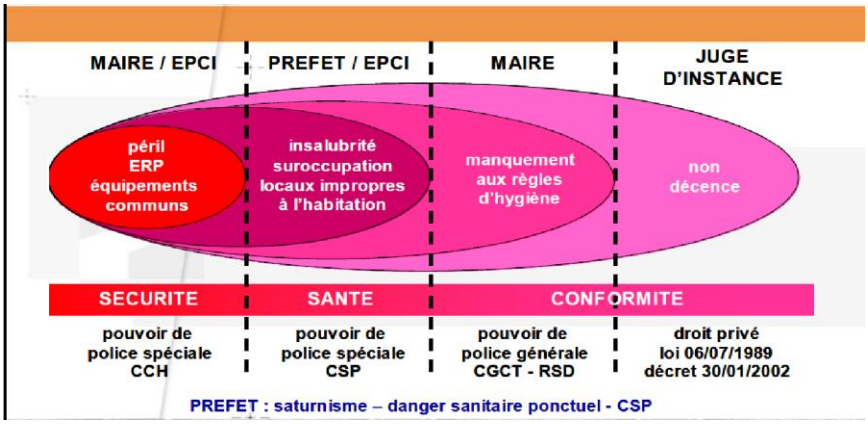
- La prise en charge d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) : jusqu'à 180€ par logement.
- Une aide financière pour les travaux, pouvant atteindre jusqu'à 25% du montant total des travaux HT. L'aide de l'Anah est de 5 250 €* maximum par logement.

L'AMO accompagne tout au long du projet syndic, syndicat de copropriétaires, conseil syndical. Elle aide notamment la copropriété à monter son plan de financement et à solliciter les aides financières.

Le programme Habitat Indigne ou dégradé

Depuis 2012, 14 logements ont bénéficié d'une aide financière de l'Anah pour des travaux de sortie d'insalubrité ou d'indignité. Ces actions se développent en lien avec Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et le Plan départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

Si les partenariats sont bien mis en place, les difficultés reposent sur le repérage des situations d'indignité et la mobilisation les propriétaires notamment bailleurs. A cet effet, une sensibilisation régulière des élus référents des communes est engagée.



Les travaux sont financés jusqu'à 50% et l'aide plafonnée à 25.000 € pour les propriétaires occupants modestes. Pour les propriétaires occupants les démarches se font avec l'appui de Soliha.

Pour les locataires les démarches se font avec l'appui de l'ARS, le SSA à Blois, le Conseil Départemental, l'ADIL et Soliha pour certains allocataires de la CAF.

Nombre de logements ayant bénéficié du programme "Habitat Indigne ou Dégradé "

	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2012-2019	
	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nb. lgts	%	Nbre lgts	%
Blois	1	14%	2	67%	1	100%	1	100%	2	100%	0	0%	0	0%	0	0%	7	50%
Pôles urbains	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Pôles équipés	1	14%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	7%
Communes rurales	5	71%	1	33%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	6	43%
Agglo – Hors Blois	6	86%	1	33%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	7	50%
AGGLOPOLYS	7	100%	3	100%	1	100%	1	100%	2	100%	0	0%	0	0%	0	0%	14	100%

Source : Service Habitat de la CA Blois-Agglopolys

Les dispositifs rénov' habitat, le PIG et l'OPAH-RU

Le patrimoine ancien et en particulier les centres-anciens ont révélé une juxtaposition de difficultés : une surreprésentation du nombre de logements vacants, des locataires aux revenus particulièrement faibles, des ménages âgés qui amènent à considérer une adaptation de l'offre, des besoins de requalification du parc privé existant.

Afin de répondre de façon adaptée à l'ensemble des situations, Agglopolys s'appuiera sur plusieurs dispositifs engagés pour la reconquête du parc existant

Dans le cadre d'un PIG (Programme d'Intérêt Général), la communauté d'agglomération Agglopolys apporte des aides complémentaires à celles de l'Anah pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie, de lutte contre l'habitat indigne et d'adaptation. Il est en place pour la période 2020-2025 et couvre les 43 communes d'Agglopolys à l'exception du centre-ville de Blois

- Travaux de lutte contre la précarité énergétique ;
- Travaux de lutte contre l'habitat indigne ;
- Travaux d'adaptation du logement pour les personnes âgées ou handicapées
- Propriétaires occupants : plafonds de ressources "modestes" et "très modestes" (plafonds Anah) ;
- Propriétaires bailleurs : plafonds de loyers et plafonds de ressources pour les locataires (plafonds Anah).

L'OPAH-RU du centre ancien de Blois est mise en place pour la période 2020-2025. L'intervention en centre ancien est rendue difficile par les problématiques d'accès au foncier, les seules incitations fiscales ne permettent pas d'apporter une réponse pleinement satisfaisante à ces questions. Dans le cadre du Programme national Action Cœur de Ville, de l'ORT et de **l'OPAH-RU** des montages opérationnels peuvent apporter une réponse pratique pour permettre la réalisation d'opérations de recyclage immobilier ou de requalification lourde du bâti ancien et traiter les situations d'insalubrité. Des aides de l'Anah et de la collectivité sont là aussi mobilisées :

- Accompagner les copropriétés prêtes à réaliser des travaux
- favoriser la remise sur le marché de logements vacants
- permettre l'évolution de certains ilots en cœur de ville
- poursuivre l'opération façades

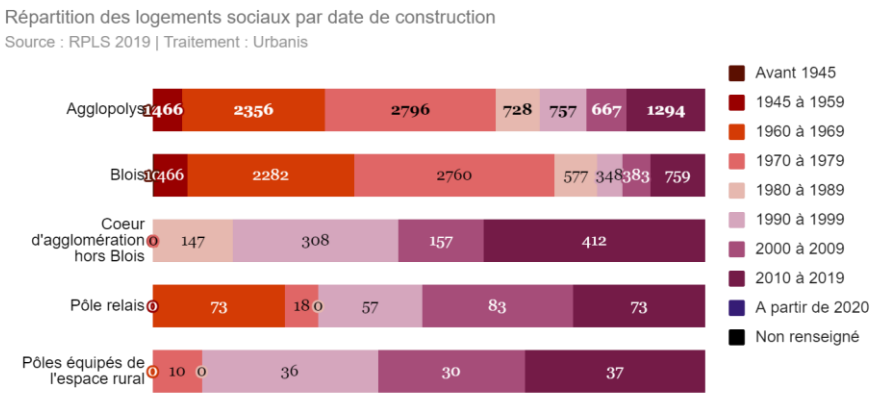
Rénov' habitat constitue un lieu / plateforme d'accueil et de conseil qui permet de faire converger l'ensemble des aides mobilisables et coordination des acteurs par Agglopolys

- conseils techniques personnalisés et gratuits, aides financières, appui administratif.
- Optimiser le confort thermique (Rénov'Energie)
- Améliorer l'autonomie dans le logement (Rénov' Habitat)
- Embellir une façade (Rénov' Façade)
- Réhabiliter un logement vétuste (Rénov' Habitat)
- Réhabiliter un logement vacant (Rénov' Habitat)
- Optimiser le confort thermique des logements en collectif (Rénov'Copro)

2. La requalification du parc public

● Les enjeux et dynamiques à l'œuvre

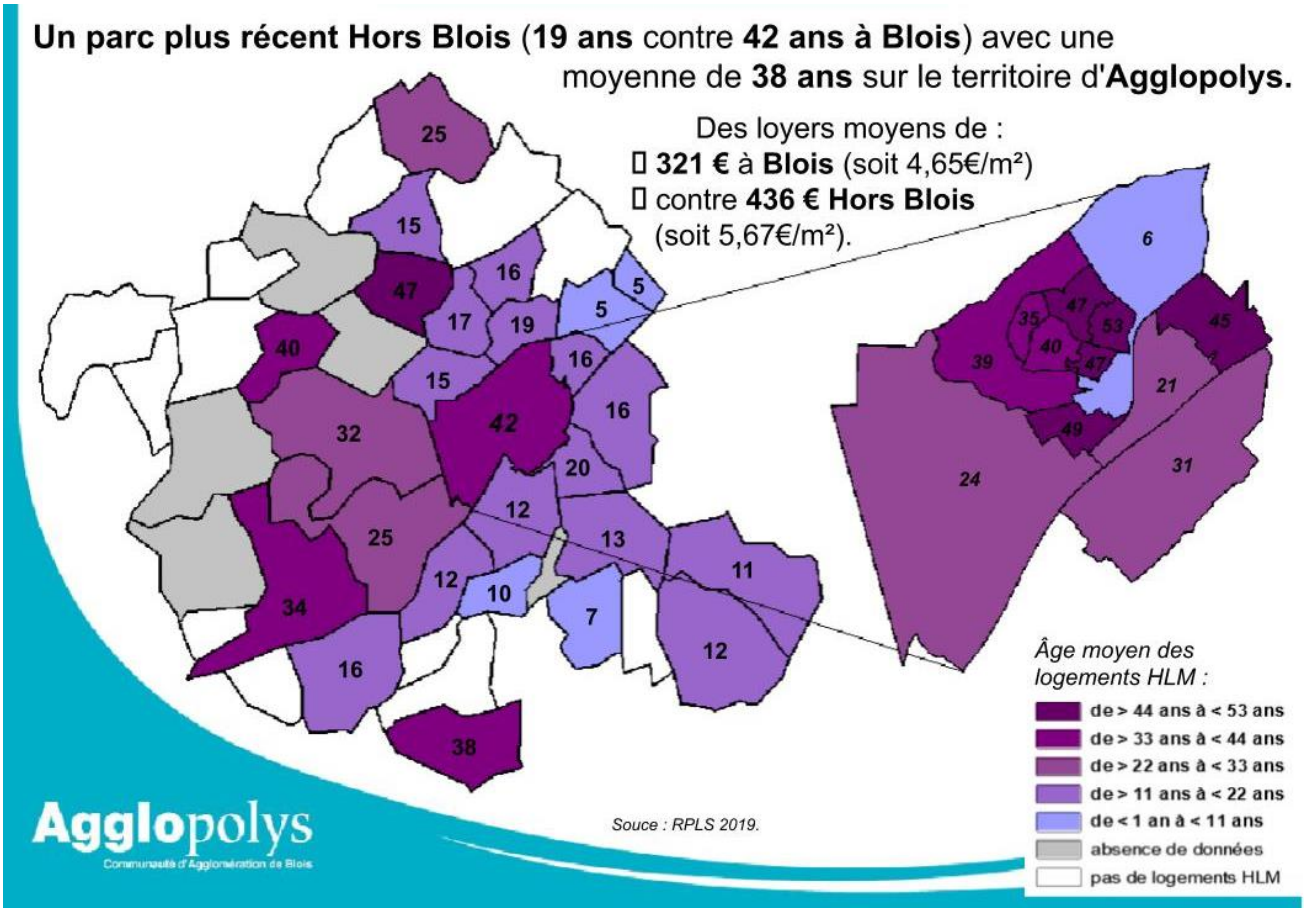
L'ancienneté du parc public : 62% de logements potentiellement énergivores



5 628 logements ont été construits avant 1980, soit 62% du parc social : c'est le parc potentiellement énergivore.

476 logements construits avant 1960 : ils cumulent des problématiques d'image, d'organisation interne et de facture énergétique

Ces problématiques se concentrent sur Blois.



1489 logements très énergivores connus, encore 375 sans étiquette énergétique

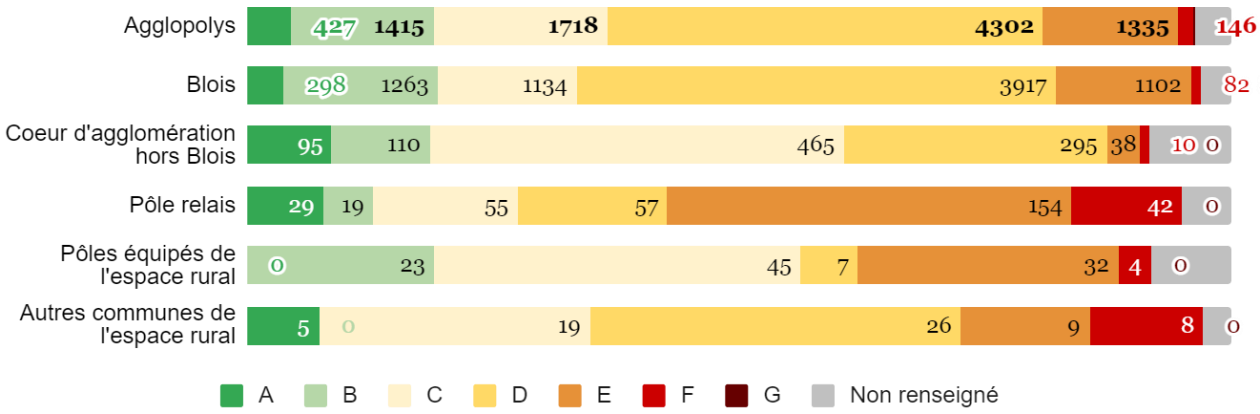
L'enjeu d'amélioration de la facture énergétique concerne l'ensemble du parc social de l'Agglomération. A ce titre, il apparaît nécessaire de conforter l'analyse des diagnostics de performance énergétique (DPE) et les stratégies patrimoniales des différents organismes HLM (à travers les Plans stratégiques de patrimoine notamment) afin d'identifier les secteurs et les résidences les plus prioritaires.

L'exploitation de l'enquête RPLS fait apparaître une absence de diagnostic énergétique pour 375 logements. Pour les programmes diagnostiqués il ressort :

- 1.500 logements très énergivores (classes E-F-G)
- 4 300 logements énergivores (classe D)

A titre de référence la moyenne française se situe sur la classe E de l'échelle énergétique.

Répartition des logements sociaux par étiquette énergétique
Source : RPLS 2019 | Traitement : Urbanis



Le Programme de Rénovation Urbaine de Blois 2005-2014

Les quartiers Nord sont inscrits dans les dispositifs Politique de la Ville depuis 30 ans et rassemblent ¼ des Blésois

L'enveloppe conséquente mobilisée dans le cadre du Projet de rénovation urbaine (311 millions d'euros) a permis d'améliorer considérablement le parc locatif social des quartiers nord de Blois. L'état d'avancement des opérations est variable selon les types d'opérations. Alors que les opérations de démolition sont globalement réalisées (à hauteur de 98%), les opérations de réhabilitation et de résidentialisation connaissent un certain retard.

Le Programme de Rénovation Urbaine de Blois (2005-2014) a permis une amélioration de l'image des quartiers et de la qualité des logements :

- près de 3.000 logements ont été réhabilités
- 1 220 logements ont été démolis
- Redéploiement de l'offre sociale en dehors du périmètre PRU

L'avenant de 2007 a permis de consolider la programmation de la reconstruction à Blois, en dehors des quartiers, et dans 7 communes hors Blois.

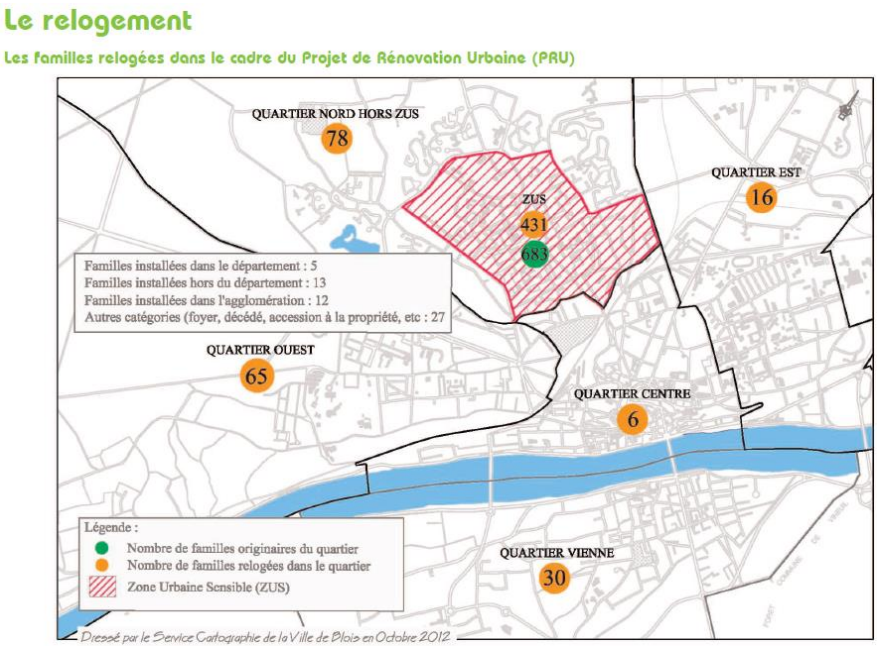






Dans les principes soutenus par l'ANRU, il s'agit d'assurer un **parcours résidentiel positif aux personnes relogées suite aux démolitions**. Dans le cadre du PRU 2005-2014, **certains freins** à la mobilité et l'accès aux logements neufs ont pu être identifiés pour les ménages sous plafond PLAI relogés ou issus de la ZUS :

- de nombreux programmes neuf de substitution ont été réalisés hors ZUS, alors que la plupart des ménages relogés ou des habitants de la ZUS souhaitent rester sur le quartier (attachement au quartier, réseau familial et social).
- il y a un décalage dans le temps entre les démolitions et les reconstructions. Ainsi, l'essentiel des démolitions a été réalisé entre 2006 et 2011, alors que les programmes neufs ont commencé à être livrés sur 2009, et se réaliseront jusqu'en 2018.
- Il n'a pas toujours été possible de proposer des logements neufs aux ménages relogés, le niveau de ressources de ces ménages n'étant pas forcément compatible avec le montant de loyer des logements financés en PLUS. Souvent, seuls les logements PLAI (seulement 13 conventionnés dans le PRU de Blois) et PLUS-CD permettent d'offrir un reste-à-charge équivalent, ce qui est moins le cas pour les logements PLUS, pourtant majoritaires dans la convention ANRU de Blois.



● Les perspectives

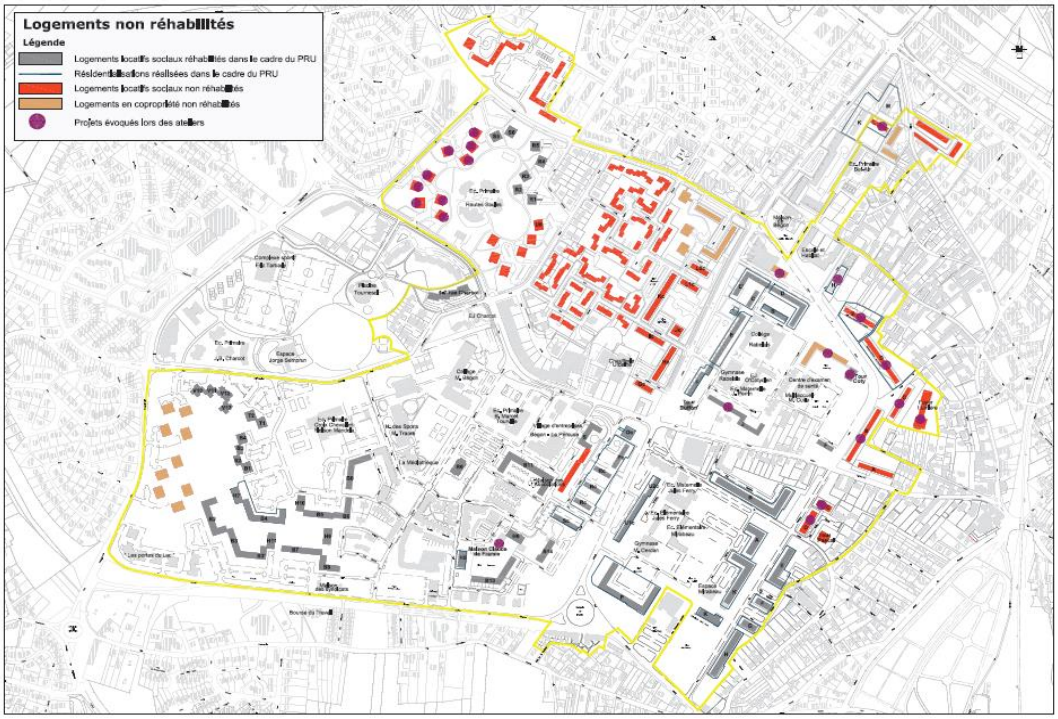
Le NPRU 2 des quartiers Nord

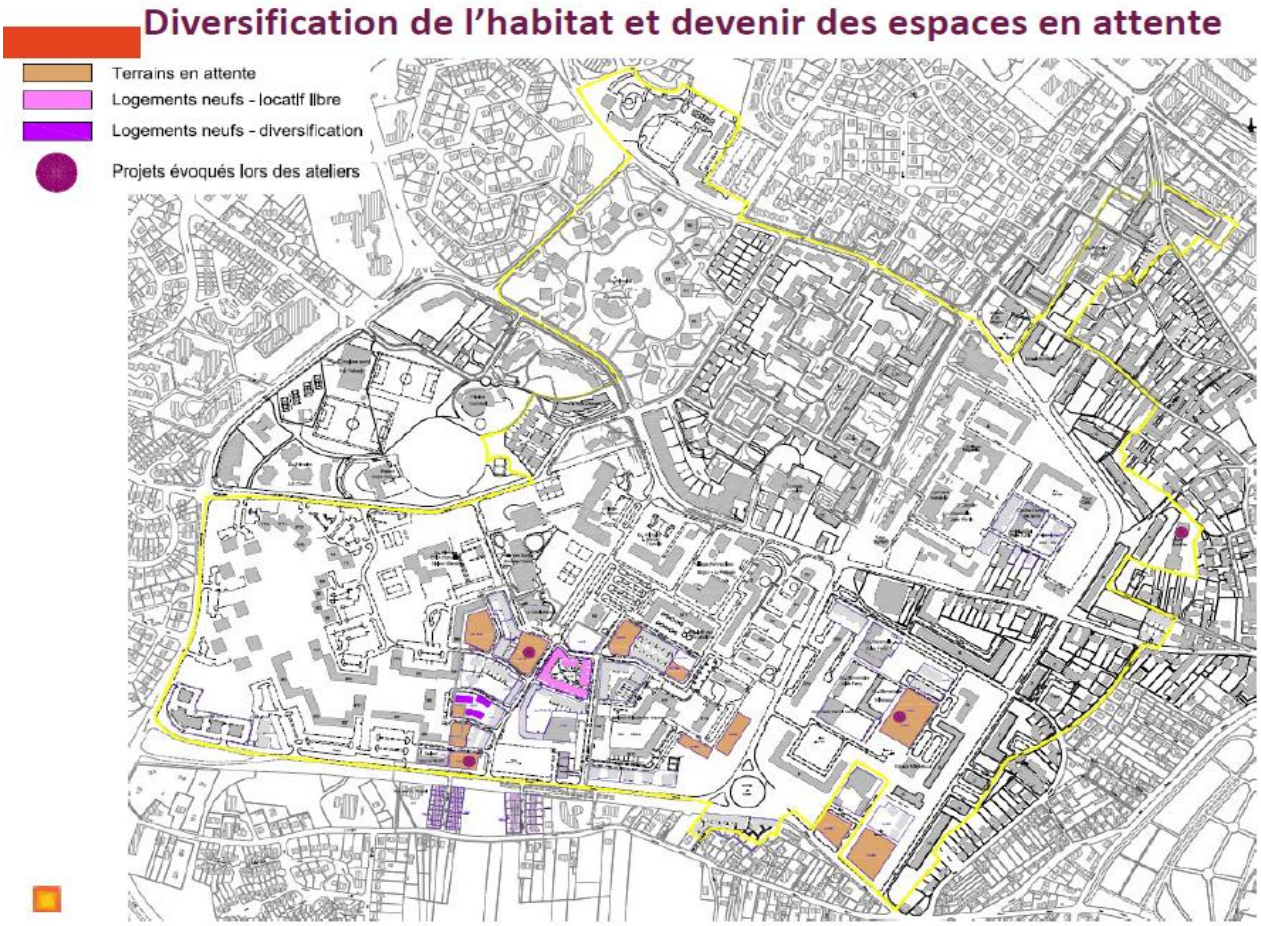
Les quartiers Nord de Blois présentent une position d'entrée de ville et d'agglomération : l'impact est fort sur l'image du territoire.

Le parc public ancien est « massif » et nécessite encore des interventions importantes : confort et facture énergétique, impact sur l'image des quartiers, risque de déqualification accentuée par de nouveaux programmes,

Les problématiques à traiter dans le Nouveau Projet de Renouvellement urbain en cours de définition :

- un parc ancien énergivore encore important
- un risque de déqualification du parc non réhabilité
- une difficulté à diversifier l'offre, notamment sur les terrains disponibles pour des opérations de locatifs privés
- une stratégie différenciée des bailleurs (efficacité énergétique, confort des logements et des parties communes, …)
- la prise en compte des copropriétés fragiles


Logements non réhabilités
Légende
Logements locatifs sociaux réhabilités dans le cadre du PRU
Résidentialisations réalisées dans le cadre du PRU
Logements locatifs sociaux non réhabilités
Logements en copropriété non réhabilités
Projets évoqués lors des ateliers


Diversification de l'habitat et devenir des espaces en attente
Terrains en attente
Logements neufs - locatif libre
Logements neufs - diversification
Projets évoqués lors des ateliers

Les enjeux d'un travail partenarial dans la définition des priorités

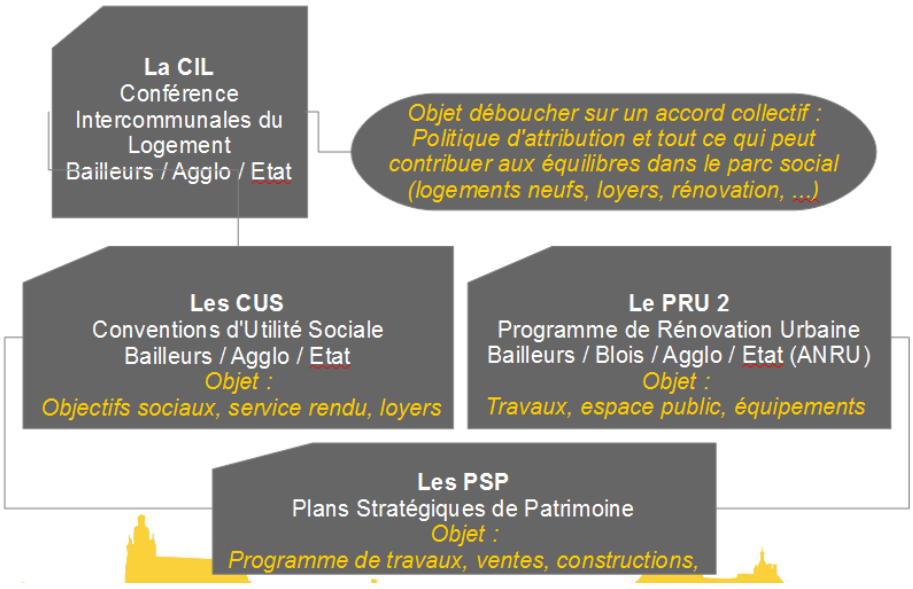
Si les enjeux de requalification du parc des quartiers Nord de Blois sont indéniables, c'est sur l'ensemble du parc public de l'Agglomération qu'il convient de fixer une stratégie.

Un travail partenarial important doit être conduit afin de mettre en liaison l'ensemble des dispositifs devant permettre de concourir à des objectifs de :

- satisfaction de la demande
- rénovation et réduction de la facture énergétique
- requalification des quartiers ou programmes souffrant d'une mauvaise image
- amélioration de la mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle des quartiers ou programmes
- déploiement d'une offre nouvelle et diversifiée
- rationalisation de la politique des loyers en lien avec le service rendu

Un ensemble de dispositifs au sein desquels Agglopolys est moteur ou partie prenante doit permettre de croiser enjeux et réponses opérationnelles :

- La conférence intercommunale du Logement visant à définir une stratégie d'attribution mais plus largement à se positionner sur l'offre sociale et son devenir.
- Les Conventions d'Utilité Sociale des Bailleurs, où Agglopolys est associé de droit du fait de sa compétence habitat et politique de la ville et de l'existence d'un PLH.
- Le PRU 2, dont les orientations sont en cours de définition.
- Les stratégies de gestion patrimoniale des Bailleurs (PSP) qui intègrent l'ensemble des objectifs partenariaux.



Enjeux relatifs à la rénovation et requalification des logements existants

Constats	Enjeux
Un potentiel de rénovation énergétique considérable, sur l'ensemble du territoire : - Le territoire d'Agglopolys compte près de 32 000 logements construits avant 1981, dont 20 000 de propriétaires occupants. - La moitié des propriétaires occupants ont des ressources qui les rendent éligibles aux aides de l'ANAH. **14 aides « Habitat Indigne ou dégradé » attribuées depuis 2012 : des difficultés de dépistage** **Agglopolys compte 232 copropriétés potentiellement fragiles « classées » D, dont 145 sur Blois (72%)**	**Amplifier la mobilisation du programme « Habiter mieux » porté par la CA Blois-Agglopolys avec les aides de l'ANAH** - 156 aides attribuées pour la rénovation énergétique entre 2012 et 2016 S'appuyer sur "rénov habitat", en place pour la période 2020-2025 **Améliorer l'identification des situations de logement indigne** pour les orienter sur le programme « Habitat Indigne ou dégradé » **Identifier les copropriétés en difficulté et mettre en œuvre le nouveau programme « Habiter mieux copropriété »** - Couplage avec le PRU 2 pour les copropriétés des quartiers Nord
On recense 4 614 logements privés vacants sur l'Agglomération - 2 646 sur la ville-centre, soit 14% du parc privé, taux bien au-dessus d'une vacance de mobilité normale et utile. - 1 968 sur les autres communes soit 7,3% du parc privé	**Favoriser la mise en œuvre de la Charte « Pinel » sur le cœur de Blois** pour un réinvestissement du parc existant **Affiner l'analyse de la vacance pour s'orienter vers des dispositifs adaptés** - Etude en cours
Le PRU des quartiers Nord de Blois a permis d'améliorer significativement l'offre locative sociale - près de 3.000 logements réhabilités - 1 220 logements démolis **1 500 logements sociaux énergivores connus sur Blois-Agglopolys** - encore 375 sans étiquette énergétique **Un PRU 2 : une amélioration d'une entrée d'Agglomération à conforter** - un risque de déqualification du parc non réhabilité - une difficulté à diversifier l'offre	**Renforcer les partenariats** - Communes et Communauté d'Agglomération - Etat - Bailleurs - **Mettre en cohérence les actions** - attributions (CIL et CIA) - programmation de l'offre nouvelle dans le PLH - CUS et plans de patrimoines des bailleurs - PRU 2

CHAPITRE 6. LE BILAN DES ACTIONS ENGAGEES POUR LE PLH 2012-2017

● *Objectif réalisé* ● *Objectif partiellement réalisé* ● *Objectif très partiellement ou non réalisé*

Objectifs et Bilan du PLH 2012-2017 // L'attractivité résidentielle

	Objectifs / hypothèses de travail	Indicateurs / Réalisations	
SCENARIO 2012-2017	**+ 0.3% / an pour 2008-2017** **+ 330 habitants / an** **106 300 habitants fin 2017**	+ 0.2% / an pour 2012-2017 + 206 habitants par an entre 2012 et 2017 (+128 habitants par an entre 2007 et 2012) Une amélioration sensible pour la ville de Blois : + 37 habitants par an pour 2012-2017 **105 635 habitants en 2017**	●
Plusieurs actions des AXES 1 et 2 du PLH **1) Mettre en marché 600 logements par an et anticiper la production de logements de demain** **2) Croiser l'intervention sur le parc existant**	**Production neuve : 600 logements / an**	477 logements par an supposés livrés entre 2012 et 2017	●
	Dont stabilisation de la vacance : 20 logements par an Taux visé : 5% en 2017	Vacance : + 85 logements par an Taux vacance 9,5 % en 2017 / 9,0 % en 2012	●
	Dont renouvellement urbain : 159 logements par an	1 218 logements sociaux démolis entre 2005 et 2015 soit 200 logements en moyenne annuelle pour 2012-2017	
	Dont compensation de la taille moyenne des ménages : 283 logements par an Hypothèse : 2.17 personnes / logement en 2017	Taille moyenne des ménages de 2.15 en 2017 92 logements / an utilisés pour compenser le desserrement	
ACTION 14 **Développer les partenariats et les stratégies** Réajustée en 2015 à mi-parcours	**Groupe de travail sur l'attractivité résidentielle** **Mise en place d'une plate-forme internet** (lisibilité des offres)	Groupe de travail sur la stratégie de peuplement dans le parc public Non réalisée	●

Objectifs et Bilan du PLH 2012-2017 // La construction de logements

	Objectifs / hypothèses de travail	Indicateurs / Réalisations	
ACTION 1 **Programmation de nouveaux logements à mettre en oeuvre** **Réajustée en 2015 à mi-parcours**	Production neuve : 3.600 logements •Blois : 1.275 •Pôles urbains : 975 •Pôles équipés : 780 •Communes rurales : 570	2.860 logements supposés livrés entre 2012 et 2017 : **80% des objectifs annuels moyens** •Blois : 79% des objectifs •Cœur d'agglomération : 62% •Pôles relais : 83% •Pôles équipés de l'espace rural : 160% •Autres communes de l'espace rural : 81%	🟡
	1.030 nouveaux locatifs sociaux ·Blois : 414 ·Pôles urbains : 366 ·Pôles équipés : 162 ·Communes rurales : 84	1.027 logements mis en service entre 2012 et 2017 soit 100% des objectifs ·Excédant à Blois (150% des objectifs) ·Déficit sur les pôles urbains (50% des objectifs)	🟡
ACTION 3 **LIVRER 606 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU TITRE DE LA RECONSTITUTION ANRU**	606 locatifs sociaux au titre du PRU ·Blois : 384 ·Pôles urbains : 172 ·Pôles équipés : 50 ·Communes rurales : 0	100% des objectifs globaux de reconstitution ·100% des objectifs à Blois ·73% des objectifs pour les pôles urbains ·175% des objectifs pour les pôles équipés	🟢
ACTION 5 **ENCADRER ET ENCOURAGER L'ACCESSION SOCIALE**	180 PSLA (cœur d'agglomération) Aide forfaitaire au logement PSLA dans le cadre du Fond d'Intervention pour la Production de l'habitat	Rétractation Foncière Logement (PRU quartiers Nord) Difficulté de commercialisation (0 logement livré Aide 4 000 € / logt non mobilisée	🔴

Objectifs et Bilan du PLH 2012-2017 // L'action foncière

	Objectifs / hypothèses de travail	Indicateurs / Réalisations	
ACTION 2 **ANTICIPER LA POLITIQUE DE L'HABITAT**	·Cibler l'intervention en direct ou en soutien aux communes sur les opérations identifiées dans la programmation PLH ·A Blois et dans les pôles urbains, renforcer la mobilisation des outils réglementaires (ZAD, DPU transféré) ·Prospecter les opportunités diffuses pour favoriser le renouvellement urbain et la construction en dents creuses ·Abonder et structurer le FIF	·Une personne a été en charge de ce sujet au service Habitat ·Fond d'Intervention Foncière dont bénéficient les communes : aide aux acquisitions foncières, aux coûts d'aménagement ·Budget FIF : 514 K€ depuis 2012 ·Nombre opérations FIF : 18 ·Nombre de logements : 187	🟠
ACTION 12 **RENFORCER L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DANS SA DIMENSION TECHNIQUE**	·Assurer un suivi régulier de la programmation avec les communes, dans le cadre du suivi du programme d'action foncière	·Tableaux de bord annuels de suivi de la production sur la ville de Blois ·Suivi des sites de projets à Blois ·Pas de programme d'action foncière communautaire	🟠

Objectifs et Bilan du PLH 2012-2017 // Les parcours résidentiels et la diversification de l'offre

	Objectifs / hypothèses de travail	Indicateurs / Réalisations	
ACTION 1 **PROGRAMMATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS A METTRE EN OEUVRE** **Réajustée en 2015 à mi-parcours**	Mobilisation du dispositif PINEL	Dérogation zone B2 accordée à Blois en 2016 Remplacement par le Denormandie sur l'ORT Charte des opérateurs Repérage de sites de projets possibles sur la ville de Blois	
	1.160 nouveaux locatifs sociaux ·Blois : 414 ·Pôles urbains : 366 ·Pôles équipés : 162 ·Communes rurales : 84	1.027 logements mis en service entre 2012 et 2017 soit 100% des objectifs ·Excédant à Blois (150% des objectifs) ·Déficit sur les pôles urbains (50% des objectifs)	
ACTION 5 **ENCADRER ET ENCOURAGER L'ACCESSION SOCIALE**	180 PSLA (cœur d'agglomération) Aide forfaitaire au logement PSLA dans le cadre du Fond d'Intervention pour la Production de l'habitat (FIP) 40 primes à l'acquisition dans l'ancien par an	Difficulté de commercialisation 0 logement livré Produits en accession sociale à la propriété proposés dans les quartiers nord (TVA 5,5%) Non réalisé	

ACTION 8 **METTRE EN ŒUVRE LA PROGRAMMATION PLH**	**Aide pour le PLUS / PLAI** dans le cadre du Fond Logement: 10 000 € / logt (Blois et pôles urbains) 8 000€ / logt (pôles équipés) **Aide** dans le cadre du Fonds Logement pour de l'acquisition-amélioration : 10 000 € / logt (plafond)	·Excédant à Blois (150% des objectifs) ·Déficit sur les pôles urbains (50% des objectifs) ·Problème de faisabilité de petites opérations bien situées (centralités) ou de l'acquisition amélioration	
ACTION 5 **ENCADRER ET ENCOURAGER L'ACCESSION SOCIALE**	180 PSLA (cœur d'agglomération) Aide forfaitaire au logement PSLA dans le cadre du Fond d'Intervention pour la Production de l'habitat (FIP) 40 primes à l'acquisition dans l'ancien par an	Difficulté de commercialisation 0 logement livré Produits en accession sociale à la propriété proposés dans les quartiers nord (TVA 5,5%) Non réalisé	

Objectifs et Bilan du PLH 2012-2017 // L'accompagnement du vieillissement de la population

	Objectifs / hypothèses de travail	Indicateurs / Réalisations	
ACTION 8 **LE LOGEMENT DES PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES**	·Adapter les logements à la perte d'autonomie en réalisant une dizaine de ·logements adaptés par an ·Améliorer le repérage des logements adaptés ·Organiser une veille sur la demande en logement adapté ·Rénover les foyers-logement Blésois ·Lancement d'une étude pour préciser le besoin d'une structure innovante en secteurs périurbain et rural	·Un programme « adaptation au vieillissement et handicap » ·225 logements aidés pour des travaux d'adaptation de 2012 à 2015 ·38 places créées en EHPAD ·Pas d'étude lancée	🟢 🔴
ACTION 7 **REHABILITER CERTAINS PATRIMOINES SOCIAUX**	Adapter le parc social au vieillissement de la population	·Pas de suivi	

Objectifs et Bilan du PLH 2012-2017 // La demande et les attributions dans le parc locatif social

	Objectifs / hypothèses de travail	Indicateurs / Réalisations	
AXE 4 ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT	Développement d'une réflexion commune sur la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération Mise en place de groupes de travail en vue de l'élaboration d'une convention de mixité sociale et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Locatif Social	**MISE EN PLACE DE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT** Installation de la CIL en mars 2016 Production de premiers éléments d'état des lieux Validation de la Convention Intercommunale d'Attribution	🟢
ACTION 3 **LIVRER 606 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU TITRE DE LA RECONSTITUTION ANRU**	606 locatifs sociaux au titre du PRU ·Blois : 384 ·Pôles urbains : 172 ·Pôles équipés : 50 ·Communes rurales : 0	Dans le cadre du PRU 2005-2014, **certains freins** à la mobilité et l'accès aux logements neufs ont pu être identifiés pour les ménages sous plafond PLAI relogés ou issus de la ZUS	🟢 🟠
ACTION 7 **REHABILITER CERTAINS PATRIMOINES SOCIAUX**	Maintenir le parc social à niveau (notamment le parc non concerné par le PRU)	Pas de suivi, notamment sur la mise en cohérence loyers / qualité	

Objectifs et Bilan du PLH 2012-2017 // La requalification du parc privé ancien

	Objectifs / hypothèses de travail	Indicateurs / Réalisations	
ACTION 6 **CREER ET ANIMER UN DISPOSITIF INNOVANT POUR INTERVENIR SUR LE PARC EXISTANT**	Mettre en oeuvre le dispositif « Habiter mieux » localement Cibles prioritaires : - vacance - indignité - adaptation au vieillissement - rénovation énergétique Coordonner les acteurs de la rénovation énergétique Conjuguer les dispositifs incitatifs existants Etude pré-opérationnelle en vue de cibler les interventions Programme d'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux	Mobilisation des aides de l'ANAH dans le cadre de la délégation des aides à la pierre : .211 aides « habiter mieux » accordées pour la rénovation thermique .225 aides « adaptation vieillissement et handicap » .14 aides « logement indigne ou dégradé » Vacance : +85 logements par an Taux vacance 9,5 % en 2017 / 9 % en 2012 Plateforme renov'ENERGIE, avec ADIL-EIE guichet unique, Chambre de métiers, organisation des entreprises, et Maison de l'emploi pour les formations qualifiantes Lancement d'une étude pré-opérationnelle fin 2016 : vacance et copropriétés sont les cibles prioritaires Lancement d'une VOC en 2020 1 opération acquisition-amélioration	🟢
ACTION 5 **ENCADRER ET ENCOURAGER L'ACCESSION SOCIALE**	40 primes à l'acquisition dans l'ancien par an		🔴
NON INSCRIT AU PLH **SOUTENIR LES COPROPRIETES EN DIFFICULTE DES QUARTIERS NORD DE BLOIS**	Mobiliser des financements (ANAH, ANRU) pour le redressement des copropriétés	Lancement d'une étude sur copropriétés des quartiers Nord de Blois dans le cadre du protocole de préfiguration du PRU 2 signé en 2015	

Objectifs et Bilan du PLH 2012-2017 // La requalification du parc locatif social

	Objectifs / hypothèses de travail	Indicateurs / Réalisations	
ACTION 7 **REHABILITER CERTAINS PATRIMOINES SOCIAUX**	Maintenir le parc social à niveau (notamment le parc non concerné par le PRU)	2 986 logements réhabilités dans le cadre du PRU 1 PRU 2 : préfiguration en cours visant à la requalification des logements et immeubles restants DPE encore très partiels Conférence Intercommunale du logement en 2016 : objectif de définition d'une stratégie territoriale	🟡

SYNTHESE DES ENJEUX

Le tableau suivant résume les enjeux issus du diagnostic, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys.

Atouts	Faiblesses	Principaux enjeux
• Une dynamique démographique à conforter, qui repose aujourd'hui sur un développement endogène (solde naturel) important • Un rythme de production proche des ambitions du SCoT, mais inégal et en diminution • Une offre locative sociale globalement bien présente avec un niveau de tension raisonnable • Un marché de l'accession modérément tendu • Un segment locatif privé qui permet une bonne mobilité résidentielle, professionnelle • Une politique de l'habitat pilotée par Agglopolys : des axes forts et des outils pour améliorer l'attractivité résidentielle et répondre aux besoins • (PLH 2012-2017 – Aides à la pierre – FIF - Dispositifs ANAH - conférence intercommunale du logement – NPRU)	• Des pertes migratoires, en particulier sur la ville centre • De fortes différenciations dans les dynamiques résidentielles Nord / Sud, déconnectée des lieux d'emploi • Les pôles urbains peinent à développer une offre nouvelle • Des territoires spécialisés dans leur fonction résidentielle : mixité sociale et générationnelle difficile à mettre en œuvre malgré des attentes (cf. retards par rapports aux objectifs du PLH 2012-2017) • Un marché de l'accession qui reste encore inaccessible pour certains locataires • De nombreux logements potentiellement énergivores • Un parc ancien déqualifié ou sous utilisé (vacance) • Des besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap • Des situations spécifiques de fragilité parfois difficile à prendre en charge par le logement : jeunes, précaires, sédentarisation des gens du voyage …	• Limiter les pertes migratoires, en particulier sur la ville-centre • Mobiliser le foncier et les opérateurs • Améliorer la diversité des parcours résidentiels : + accession abordable et familiale sur le cœur d'Agglomération + de locatifs en Cœur d'agglomération et sur les pôles Relais et équipés + art.55 de la loi SRU et ses évolutions récentes + politique d'attribution et CIL • Accompagner le vieillissement de la population • Accompagner les plus fragiles dans l'accès à un logement, répondre au Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage sur la sédentarisation • Poursuivre et renforcer l'action de rénovation du parc ancien • Conforter les partenariats, innover pour mieux répondre aux besoins • Développer les outils collaboratifs pour un suivi des actions (production neuve, rénovation, projets innovants, …)

L'enjeu commun pour l'ensemble des communes, voire des quartiers est celui d'une vigilance vis à vis des équilibres : éviter les à-coups de croissance difficile à absorber ou a contrario la désertification, veiller aux équilibres sociaux et générationnels. La politique locale de l'habitat devra en être l'un des garants.

L'enjeu de diversification de l'habitat et des parcours résidentiels concerne plus spécifiquement (mais non exclusivement) :

- Les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU et ses évolutions récentes (loi égalité et citoyenneté de janvier 2017)
- Les communes jouant un rôle d'animation au sein du territoire (cœur d'Agglomération, pôles relais, pôles équipés) en particulier lorsque la part de l'ensemble des logements locatifs privés et publics représentent moins de 20% des résidences principales
- La ville de Blois pour laquelle le développement de l'offre privée est à privilégier

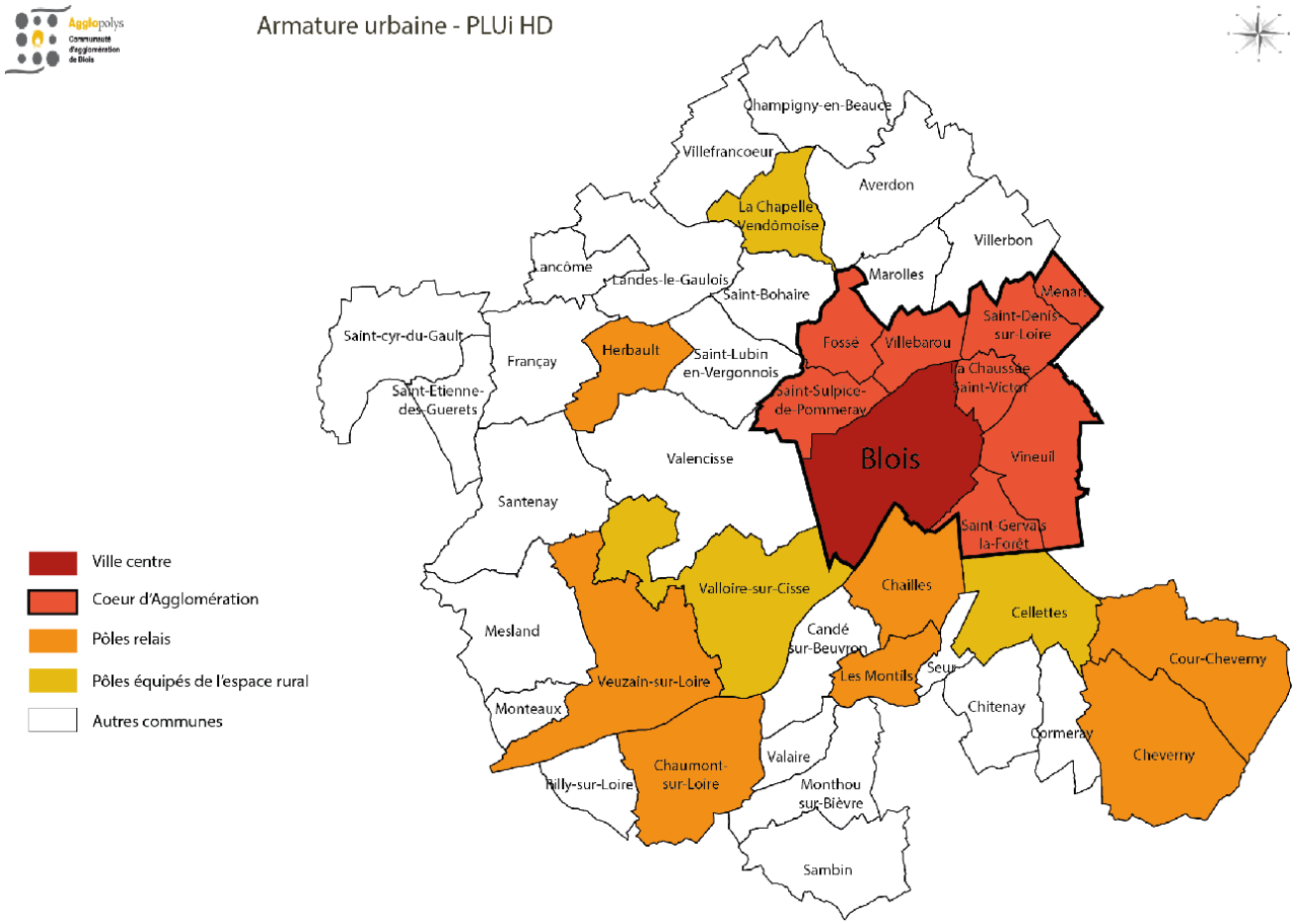
L'enjeu d'accompagnement de la production et de maîtrise du foncier concerne plus spécifiquement (mais non exclusivement) :

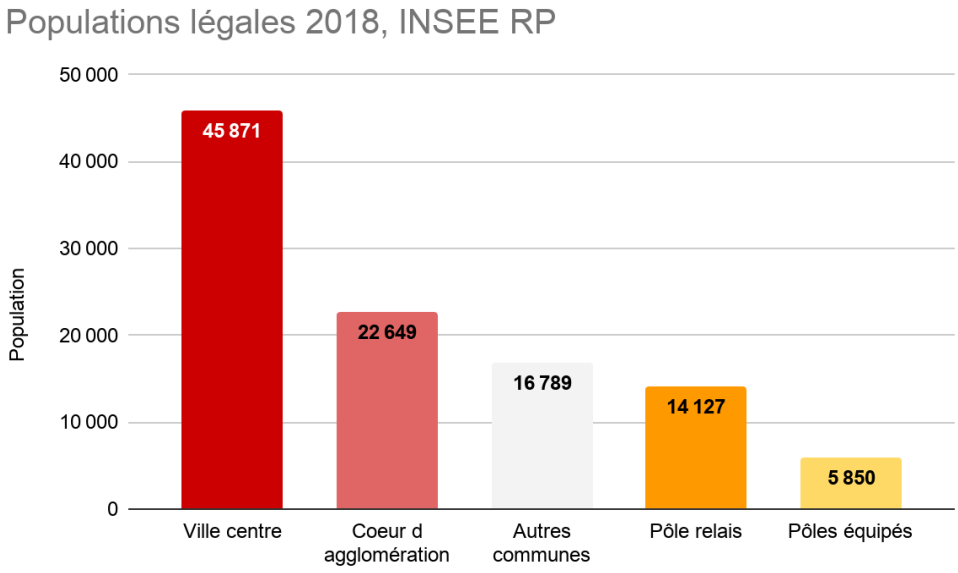
- Les communes jouant un rôle d'animation au sein du territoire (Blois, cœur d'Agglomération, pôles relais, pôles équipés)
- Plus spécifiquement les communes sur lesquelles les objectifs de production arrêtés par le PLH 2012-2017 ont eu des difficultés à se réaliser
- Les communes ayant subi un fort déficit migratoire au cours des dernières années connues (2008-2013)

L'enjeu de réappropriation du parc de logements existants et de rénovation énergétique concerne plus spécifiquement (mais non exclusivement) :

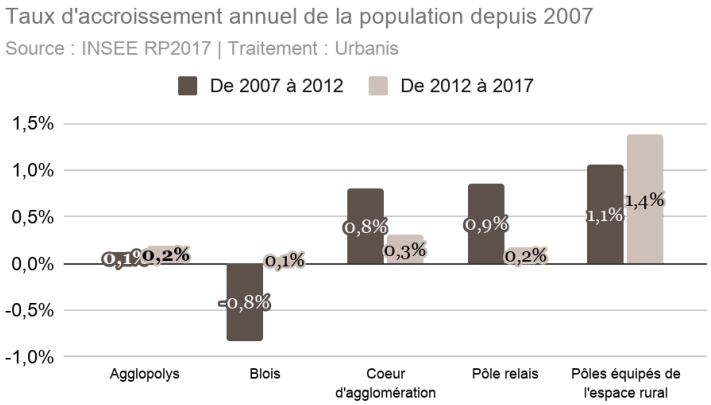
- Les communes où le nombre de logements d'avant 1970 est significatif
- Les communes où le taux de vacance apparaît particulièrement important (>7%)

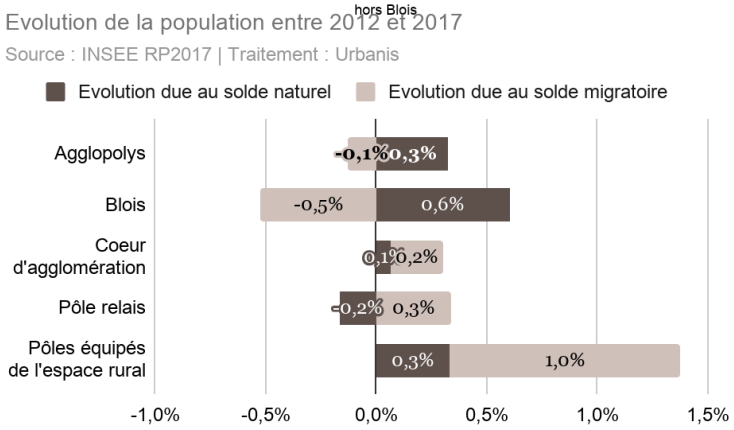
ANNEXE 1 : DONNEES DE CADRAGE PAR ARMATURE URBAINE





1. Evolution démographique et structures de la population



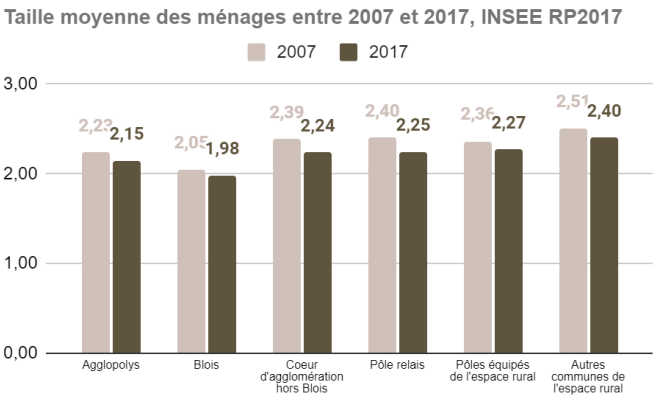


Depuis 2007, l'évolution de la population est restée constante à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys, à raison de 0,1 à 0,2% par an. En interne, on observe les évolutions suivantes :

- des pertes de population sur la ville-centre (-0.8% par an entre 2007 et 2012 / +0.1% par an entre 2012 et 2017) ;
- une croissance de population qui perdure mais se tasse sur le cœur d'agglomération, à raison de 0.3% par an entre 2012 et 2017 ;
- une croissance nettement moins soutenue sur les pôles relais (0,2% par an entre 2012 et 2017 / 0.9% par an entre 2007 et 2012) ;
- une forte croissance sur les pôles équipés de l'espace rural (1.4% par an entre 2012 et 2017), qui fait suite à une période similaire en termes de dynamiques (1,1% par an entre 2007 et 2012) ;

Les moteurs de l'évolution de la population sont le solde naturel et le solde migratoire. A l'échelle de l'agglomération, la croissance modérée de 0.2% par an entre 2012 et 2017 est la résultante d'un déficit migratoire de l'ordre de 694 habitants par an, qu'ont pu compenser les excédents naturels :

- le déficit migratoire sur la ville centre (-0.5% par an) n'est pas compensé par les excédents naturels et expliquent le dépeuplement observé entre 2008 et 2013 ; il est à relier en partie aux nombreuses démolitions ; l'évolution récente des effectifs scolaires ainsi que les dernières données du recensement semblent attester d'une amélioration ;
- ces pertes migratoires de la ville-centre sont en grandes parties compensées par l'attractivité des autres communes périurbaines qui affichent, dans l'ensemble, des soldes migratoires fortement positifs ; les soldes naturels sont en revanche relativement réduits.

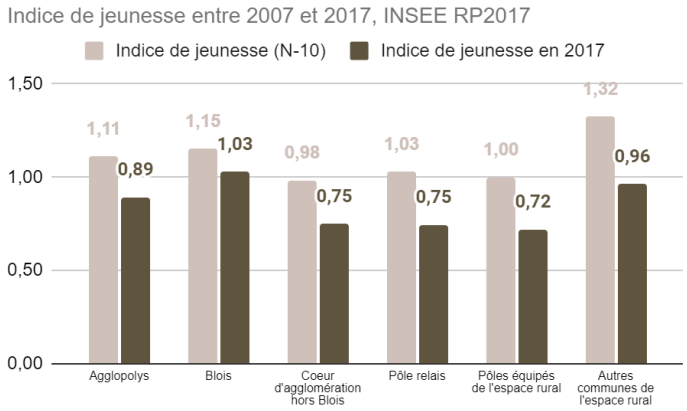


La taille moyenne des ménages ainsi que l'indice de jeunesse donnent une lecture de la structure de la population des différentes typologies communales de l'agglomération. Ils sont reliés d'une part aux dynamiques démographiques et, d'autre part, à l'offre de logements présente :

- sur la ville-centre, la taille moyenne des ménages apparaît la plus faible, malgré un indice de jeunesse supérieur à la plupart des autres groupes de communes : le rôle d'accueil des plus jeunes ou des isolés se lit ici clairement et est à relier à la structure de l'offre de logements (petits logements, locatifs) ; la

diminution rapide de la taille des ménages montre une difficulté à retenir les familles, à relier au déficit migratoire constaté ;

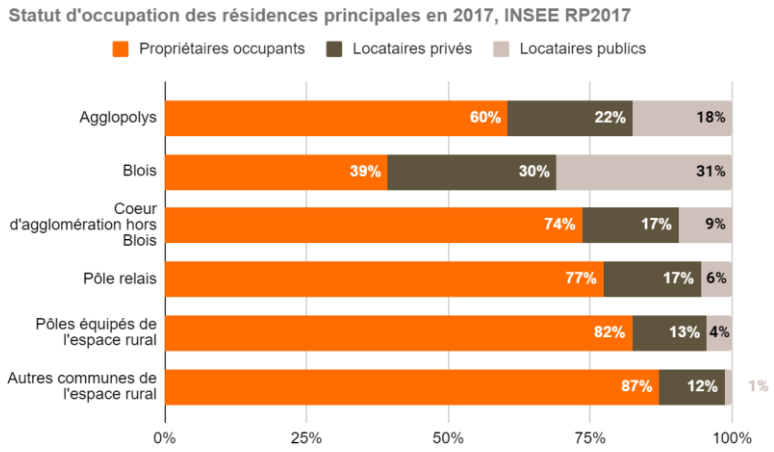
- à mesure de l'éloignement de la ville-centre et en corrélation avec le caractère rural des communes, la taille moyenne des ménages devient plus grande, illustrant un rôle très spécialisé dans l'accueil des familles, là encore en lien avec l'offre résidentielle ;



-si les communes les plus rurales affichent la taille moyenne de ménages la plus élevée (2.4 en 2017) et l'indice de jeunesse le plus fort (0.96), le ralentissement de croissance de population observé dernièrement implique des évolutions sensibles dans la structure de la population : érosion de la natalité, vieillissement de la population, décohabitation et besoins en logements correspondant.

D'une manière générale, il est important de constater une baisse rapide de l'indice de jeunesse sur l'ensemble du territoire d'Agglopolys. Cette dynamique marquée, liée avec la réduction globale de la taille de ménage et la progression des personnes âgées, montre que le territoire connaît une période de vieillissement rapide de sa population.

2. L'offre de logements

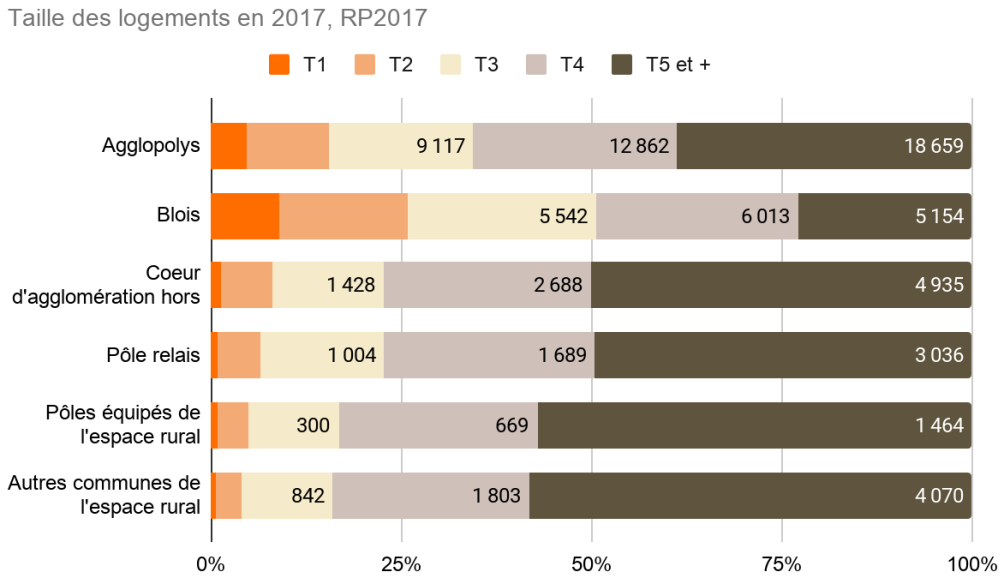


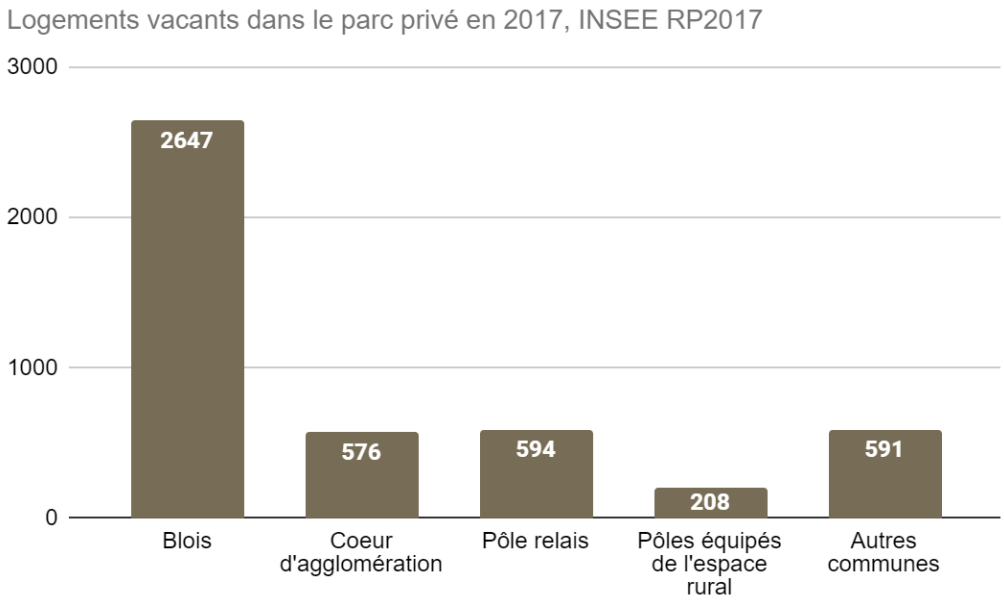
Tout comme pour les différenciations observées dans les structures démographiques, la part des logements locatifs diminue à mesure de l'éloignement de la ville-centre et en corrélation avec le caractère rural des communes.

Un constat analogue peut, logiquement, être établi avec la structure par taille des logements présents en 2017 sur chaque type de communes :

- 51% de logements de moins de 4 pièces sur la ville-centre, dont 26% de 1-2 pièces : ceci explique bien le profil de population constitué d'une forte proportion de jeunes et de petits ménages ;
- 16% de logements de moins de 4 pièces sur les communes au profil plus rural, 17% sur les pôles équipés de l'espace rural.

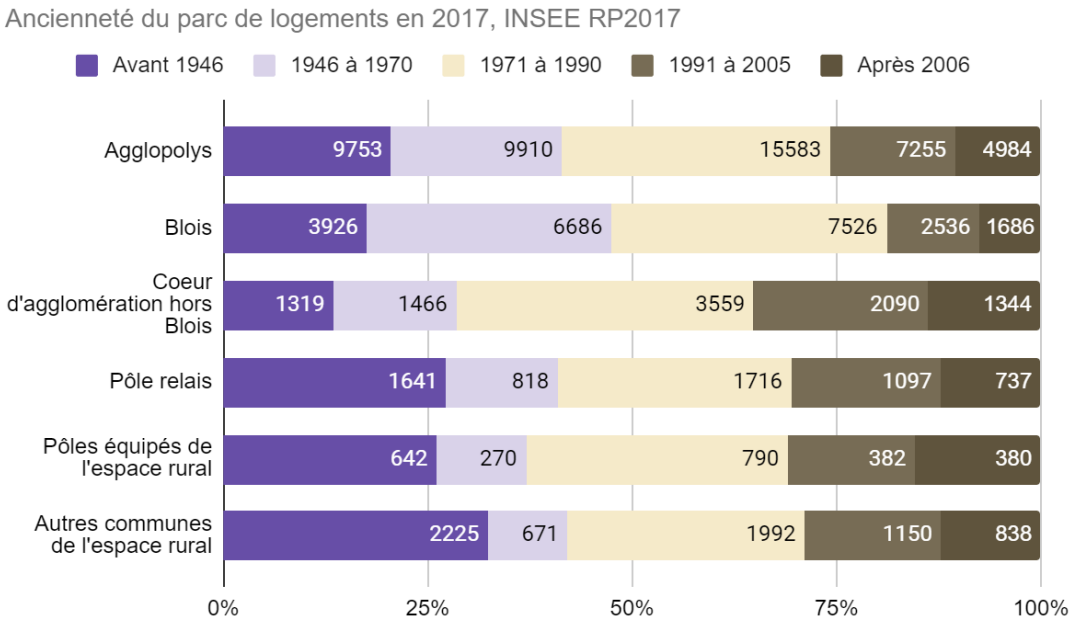
Les parcours résidentiels possibles sont donc actuellement très fortement différenciés selon la typologie de la commune.





La vacance dans le parc privé est d'une approche complexe. Pour partie, elle révèle la mobilité des ménages, qui est plus importante dans le parc locatif et les petits logements. Mais elle est également à relier à d'autres facteurs comme la tension sur le marché (rapport offre/demande) et le degré d'inconfort du parc le plus ancien.

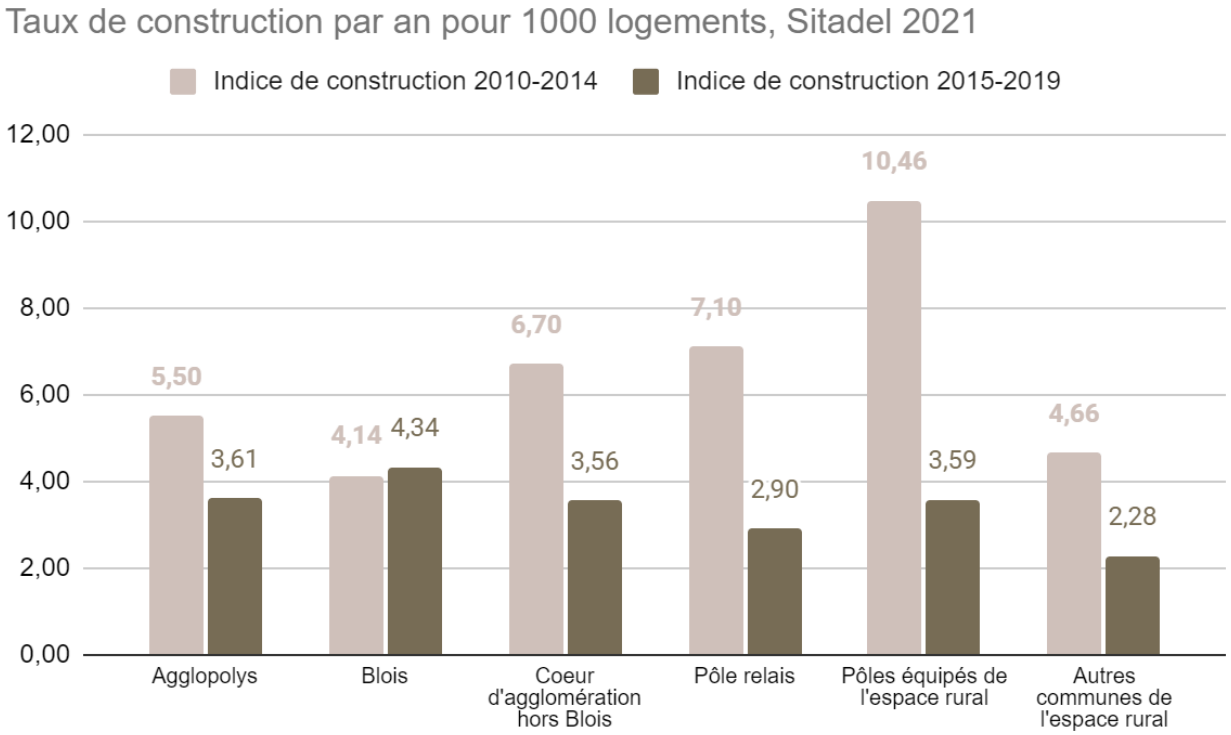
- La ville-centre cumule une forte présence de petits logements et de locatifs qui imprime un niveau de vacance plus fort ; le parc ancien y est proportionnellement plus important ; il n'en demeure pas moins que le niveau de vacance y est « anormalement » élevé, signe d'une détente sur le marché qui ne permet pas d'insuffler une dynamique de requalification spontanée.
- Sur les autres communes, les motifs de la vacance sont également à analyser plus finement pour mieux calibrer les actions à entreprendre.



3. La production de logements et les objectifs du PLH 2007-2012

Le rythme de construction est l'un des moteurs de la croissance démographique, ce constat étant toutefois à nuancer :

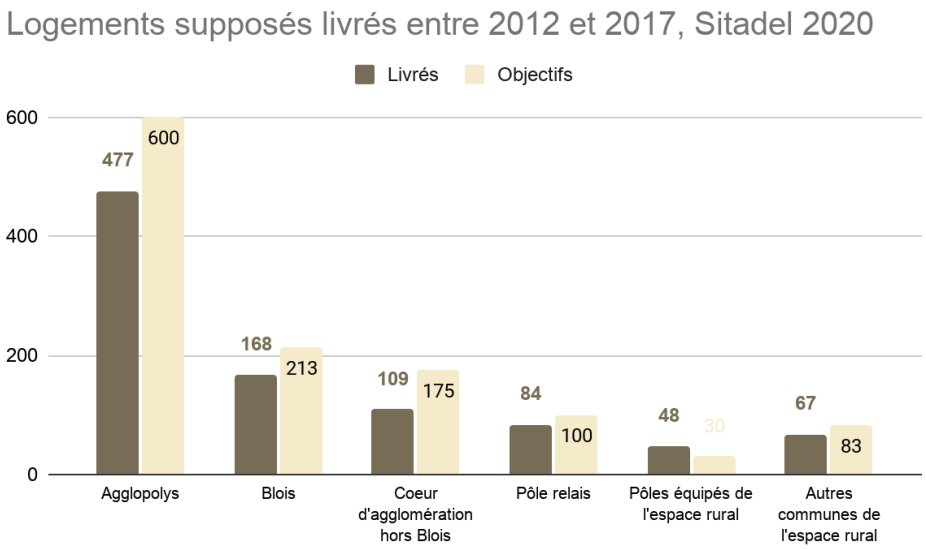
- Soutenu sur la période 2010-2014, Il connaît une baisse marquée sur la période quinquennale suivante pour revenir à un niveau "normal".
- Sur les pôles relais et les pôles équipés de l'espace rural où les apports migratoires sont appelés à rester importants, la baisse de la dynamique est la plus marquée ;
- la faiblesse relative du taux de construction des autres communes rurales laisse augurer une croissance modeste ;
- sur la ville-centre, le rythme de construction reste soutenu et va sans doute permettre de confirmer les tendances de reprises de ces dernières années, les nouveaux logements produits n'ayant plus à compenser les démolitions des quartiers Nord



Le PLH 2007-2012 avait fixé des objectifs de production afin de conforter l'attractivité résidentielle du territoire, compenser les démolitions, la diminution de la taille des ménages et diversifier l'offre.

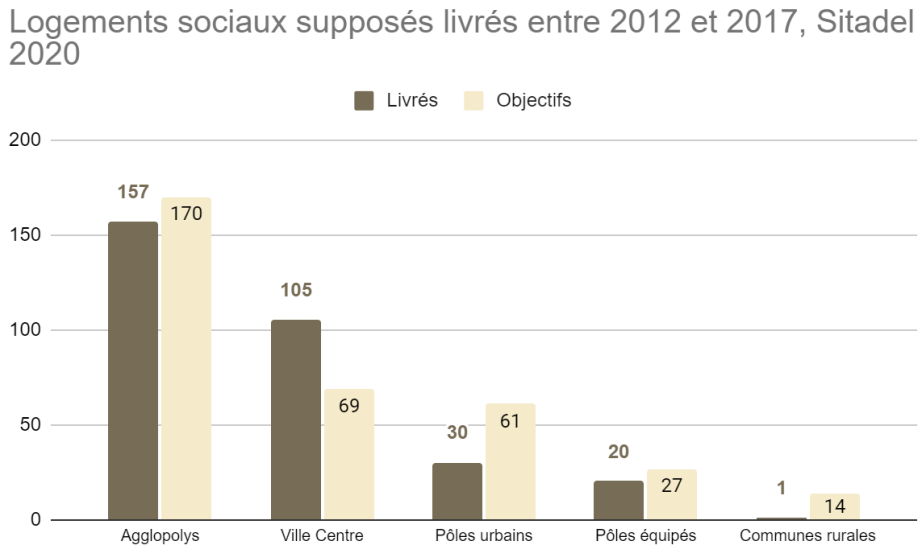
Ces objectifs, fixés par commune, sont ici confrontés à l'estimation des logements livrés sur la période 2012-2017, couvertes par ce PLH :

- des objectifs dépassés sur les pôles équipés de l'espace rural ;
- un retard d'une quinzaine de logements par an sur les pôles relais et les autres communes rurales ;
- un déficit de l'ordre de 123 logements par an pour l'ensemble des communes du cœur d'agglomération ;

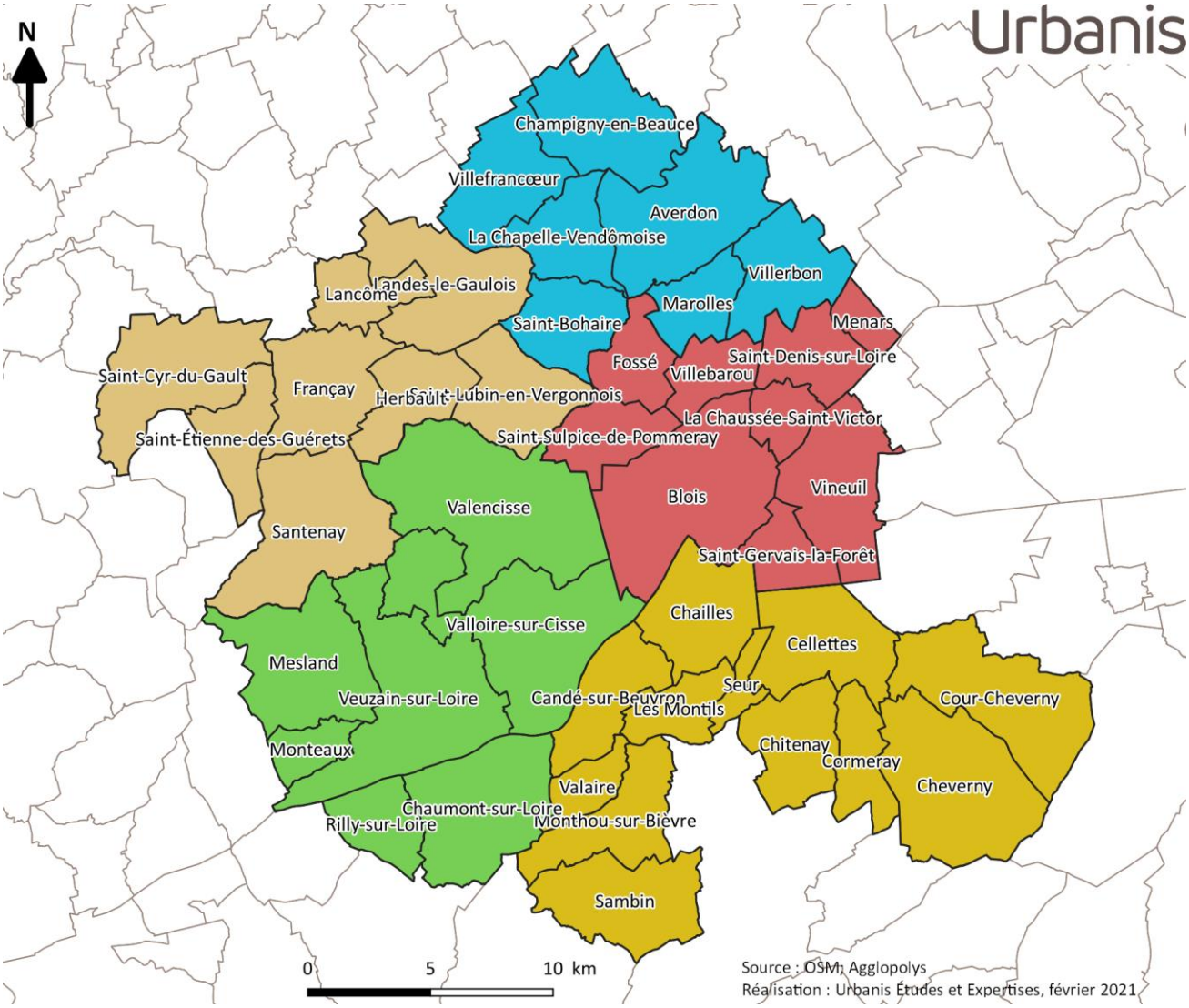


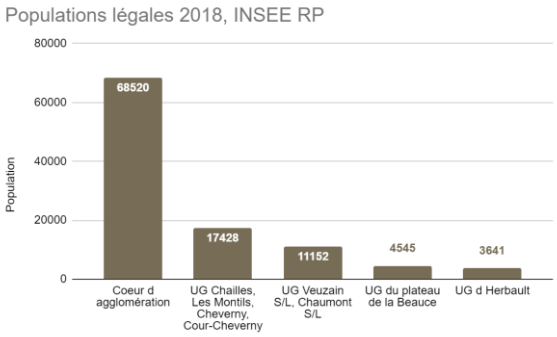
Les objectifs de développement de l'offre locative sociale visaient d'une part la compensation des logements démolis sur Blois et d'autre part une diversification des parcours résidentiels sur les autres communes :

- des réalisations supérieures aux objectifs sur la ville de Blois, en lien avec des difficultés à reployer l'offre sur d'autres périmètres ;
- un retard important sur l'ensemble des pôles urbains et équipés de l'agglomération
- une absence de réalisation sur l'espace rural, notamment hors pôles équipés

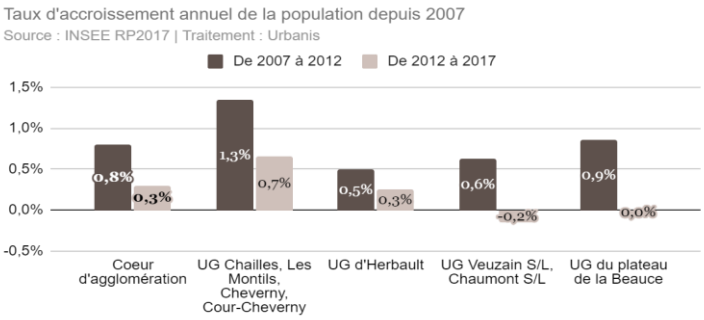


ANNEXE 2 : DONNEES DE CADRAGE POUR LES UNITES GEOGRAPHIQUES RETENUES POUR LE PLUI-HD - HD





1. Unité géographique du plateau de la Beauce

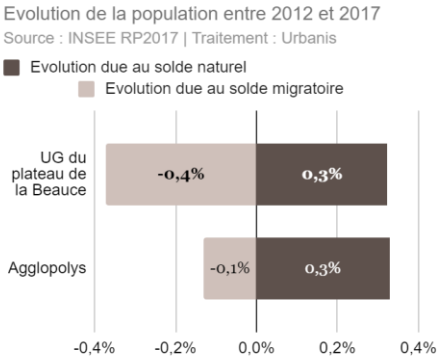


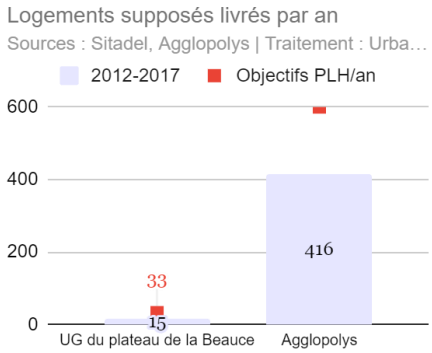
• Données de cadrage

- Un territoire qui connaît une faible dynamique démographique : absence d'apport migratoire, contrairement aux autres bassins de vie périurbains

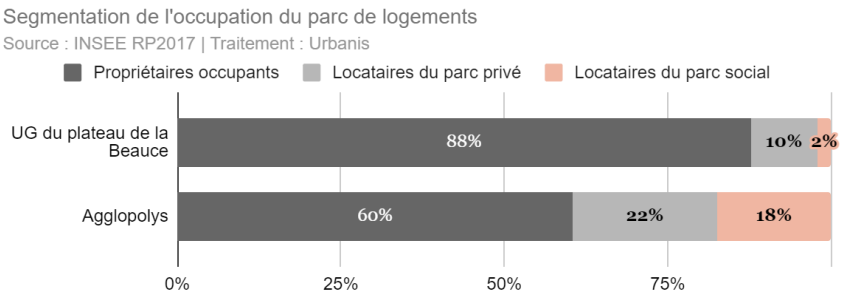
- En lien avec un rythme de production de logements faible : 15 logements / an pour un objectif du PLH de 33 /an

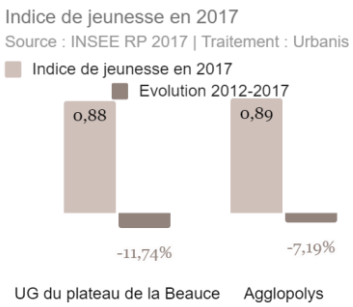
- Une diversification de l'offre vers le locatif très en deçà des objectifs du PLH : Moins de 1 logement / an livré pour un objectif de 5 / an

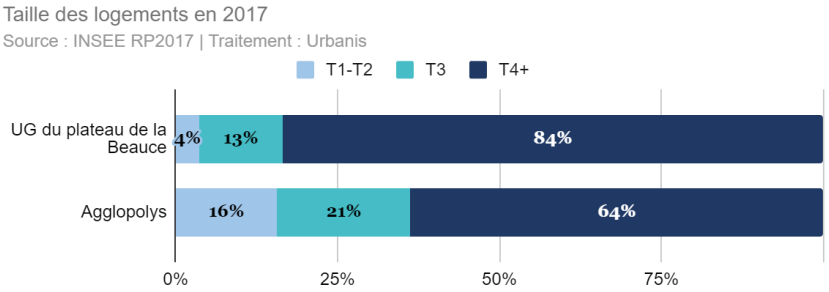


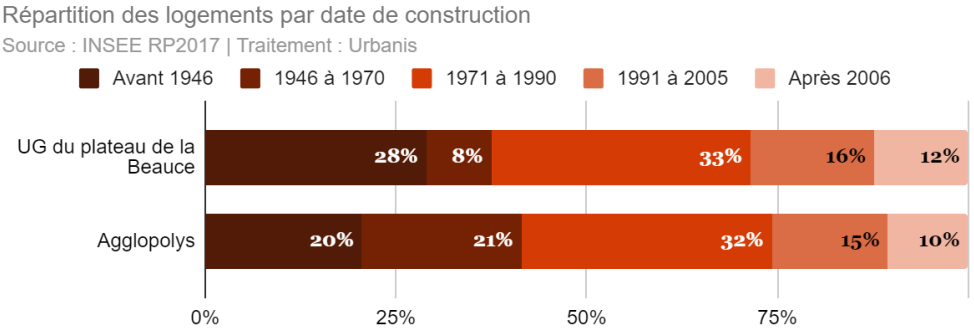


- Une offre de logement orientée à 88% vers accession à la propriété de grands logements
- Un profil qui reste familial, en héritage des dynamiques démographiques passées : des besoins de décohabitations encore importants
- Un enjeu fort d'accompagnement par l'habitat du vieillissement de la population : + 40 personnes > 60 ans / an depuis 2007
- Des situations de fragilité dans le parc privé (bas revenus – cf. étude CIAS)

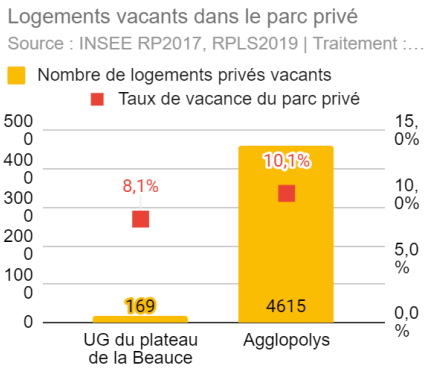








- 37% de logements construits avant 1970, potentiellement énergivores
- La vacance dans le parc privé est globalement modérée : 169 unités sur l'ensemble du territoire, mais peut se montrer concentrée dans le parc le plus ancien des bourgs
- Des besoins identifiés : résorption de la vacance, parc indigne, inconfort thermique ou sanitaire (étude préalable OPAH 2010 et 2012)



● Echanges lors des rencontres de juin 2017

La rétention foncière est l'une des principales explications de l'écart observé entre les objectifs de production du PLH et les réalisations effectives ; cette rétention est liée au caractère agricole encore très affirmé de cette unité géographique.

Il s'agit également de s'interroger sur les éventuels freins réglementaires des documents d'urbanisme communaux actuels : le foncier étant rare, il faudra pouvoir le mobiliser efficacement afin de limiter les pertes migratoires du territoire et veiller au maintien des équilibres socio-démographiques.

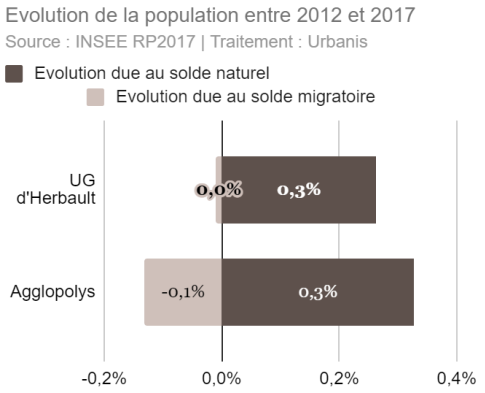
Autre problématique soulignée, celle de l'attractivité de l'unité géographique en raison du peu de services et d'équipements en dehors de la Chapelle-Vendômoise. C'est également un frein pour le développement du locatif social. Les programmes réalisés à la Chapelle-V. sont occupés par des jeunes ménages qui ensuite cherchent à accéder à la propriété. C'est un bon levier pour renouveler la population et la « fidéliser ».

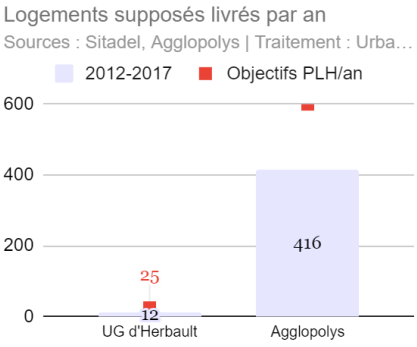
Concernant les personnes âgées, peu de besoins spécifiques s'expriment : on reste dans sa maison le plus longtemps possible. Enfin, les aides à la rénovation et l'adaptation des logements existant sont mal connues : la communication serait à renforcer.

2. Unité géographique d'Herbault

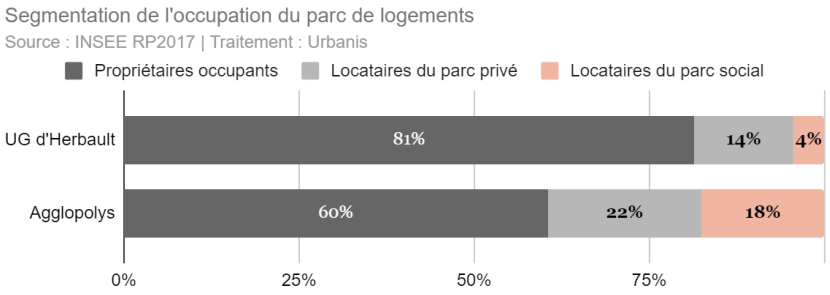
● Données de cadrage

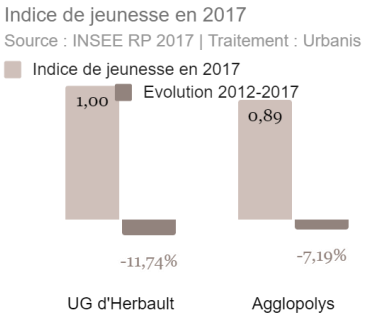
- Une croissance démographique qui est restée soutenue … mais avec une absence d'apport migratoire, contrairement aux autres bassins de vie périurbains
- Un rythme de production de logements modéré et en diminution : 12 logements / an pour un objectif du PLH de 25 /an
- Une difficulté à mettre en œuvre les objectifs de diversification de l'offre vers le locatif

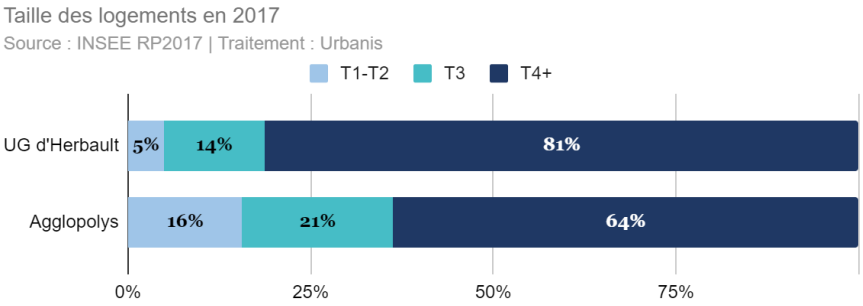


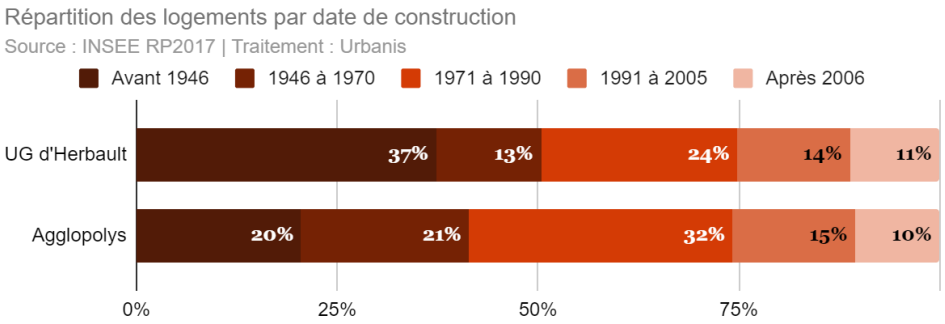


- Une offre de logement orientée à 81% vers accession à la propriété et les grands logements
- Un profil encore familial et jeune (indice de jeunesse élevé) hérité des dynamiques démographiques passées : des besoins de décohabitations encore très importants
- Le vieillissement de la population : des besoins d'accompagnement par l'habitat



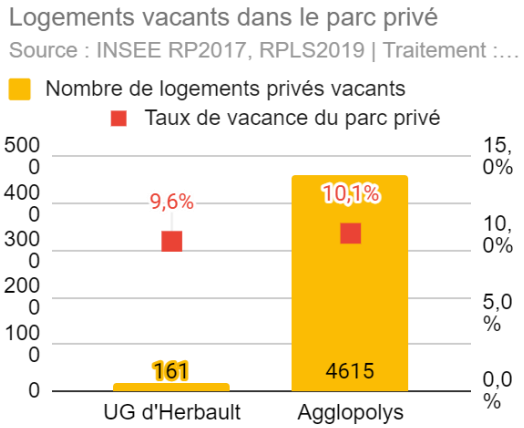






- 50% de logements construits avant 1970, potentiellement énergivores
- La vacance dans le parc privé pose question : 9.6% sur l'unité géographique, et peut se montrer concentrée dans le parc ancien des bourgs

  Pour partie, la vacance révèle la mobilité des ménages, qui est plus importante dans le parc locatif et les petits logements



● Echanges lors des rencontres de juin 2017

La rétention foncière est l'une des principaux problématiques soulevés par les participants : il apparaît difficile d'avoir une visibilité sur les mutations foncières possibles qui sont assez rares compte tenu du caractère agricole encore très affirmé de cette unité géographique. C'est ce qui vient expliquer, pour partie, l'écart observé entre les objectifs de production du PLH et les réalisations effectives.

Concernant la diversification de l'offre de logements en direction du locatif deux points de blocages ont été identifiés :

- La rétention locative des biens privés, par crainte d'impayés
- Les moyens communaux à mobiliser pour le développement de l'offre locative publique ; lorsqu'il s'agit de logements communaux, il faut des moyens pour construire, rénover, entretenir ; lorsqu'il s'agit de logements produits par un bailleur social, il faut fournir du foncier.

L'usage du bail emphytéotique peut être une solution pour rester maître du foncier et de l'opération, mais cela nécessite d'avoir du foncier à proposer.

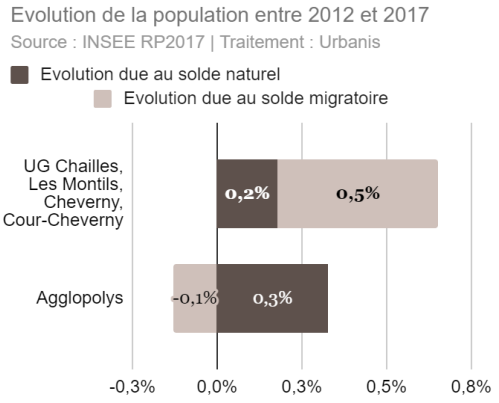
Pourtant, une demande locative s'exprime de la part des jeunes et des personnes âgées en particulier.

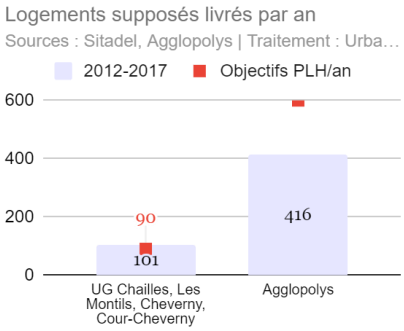
Les aides à la rénovation des logements sont utiles, mais le montage des dossiers est complexe, les coûts y afférant peuvent également se montrer dissuasifs (bureau d'étude par exemple).

3. Unité géographique de Chailles, les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny

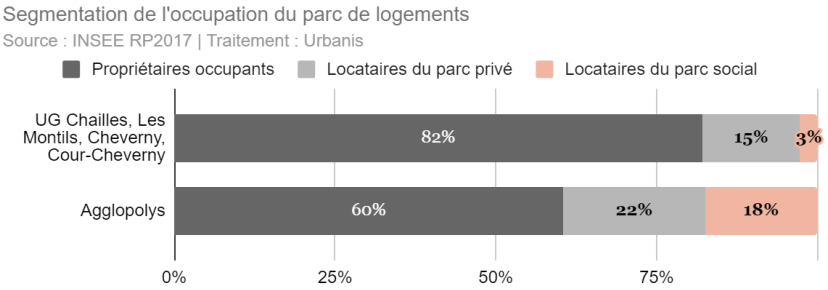
● Données de cadrage

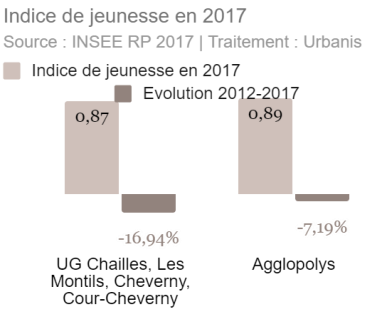
- Un territoire très attractif qui connaît une croissance de population soutenue grâce à des apports migratoires importants
- En lien avec un rythme de production de logements parmi les plus importants du territoire : 101 logements / an pour un objectif du PLH de 90 /an
- Une diversification de l'offre vers le locatif un peu en deçà des objectifs du PLH : 11 logements / an livrés pour un objectif de 19 / an

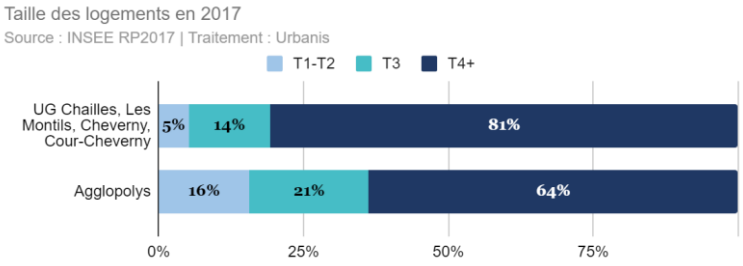




- Une offre de logement orientée à 80% vers de grands logements en accession à la propriété
- Un profil familial et jeune : ceci implique des besoins de décohabitations importants
- Un enjeu d'accompagnement par l'habitat du vieillissement de la population : +150 personnes de plus de 60 ans par an depuis 2008
- Des situations de fragilité dans le parc privé identifiées dans l'analyse des besoins sociaux (cf. étude CIAS).

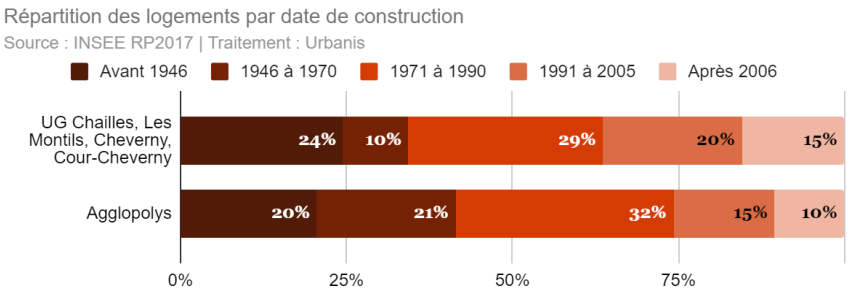






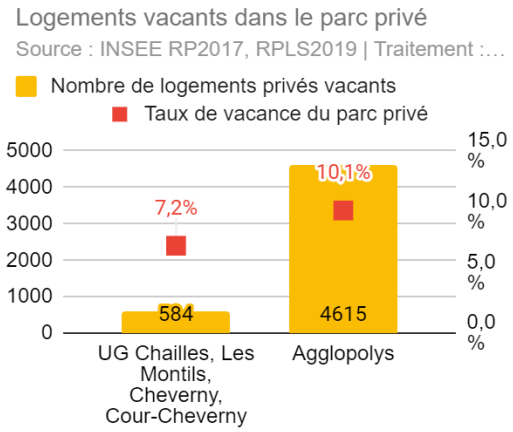
- 34% de logements ont été construits avant 1970 et sont donc potentiellement énergivores. Si ce taux reste

inférieur à la moyenne du territoire, les volumes restent non négligeables (2.000 logements environ)



- La vacance dans le parc privé est globalement modérée, mais peut se montrer concentrée dans le parc le plus ancien des bourgs : 584 logements vacants ont été recensés sur l'ensemble de l'unité géographique.

  Pour partie, la vacance révèle la mobilité des ménages, qui est plus importante dans le parc locatif et les petits logements.



● Echanges lors des rencontres de juin 2017

La demande de terrains à bâtir reste importante sur l'unité géographique. Mais on observe en parallèle une demande accrue pour les maisons de bourg avec deux problématiques : celle du stationnement pour les familles et celle de l'accessibilité pour les plus âgés.

Concernant la diversification de l'offre de logements en direction du locatif, ont été soulignés :

- un manque, en lien avec des demandes de la part des jeunes, des personnes âgées ou suite à des séparations ;
- la difficulté à faire venir les bailleurs sociaux si la commune est peu équipée, et le coût à supporter par la commune qui doit généralement fournir le terrain ;
- la difficulté à reconvertir du bâti existant, alors que cette solution permettrait de résoudre de la vacance et de bien intégrer le locatif dans le tissu existant.

La question du niveau d'équipement est importante pour l'attractivité des communes, le numérique est devenu une priorité.

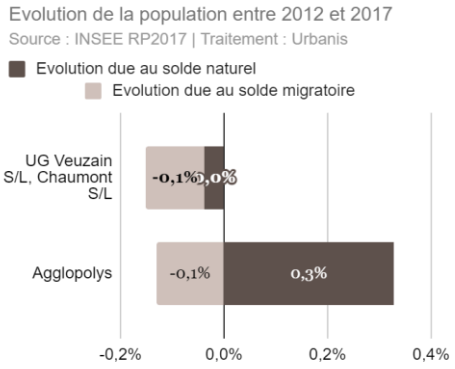
Les aides à la rénovation des logements sont utiles, mais les plafonds de ressources sont dissuasifs.

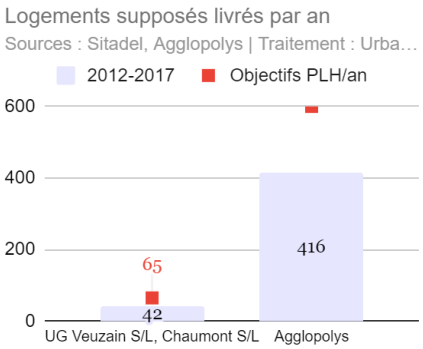
Il est à noter que la vacance peut correspondre aux cas des chambres d'hôtes, assez nombreuses (exemple de Valaire).

4. Unité géographique de Veuzain et Chaumont S/L

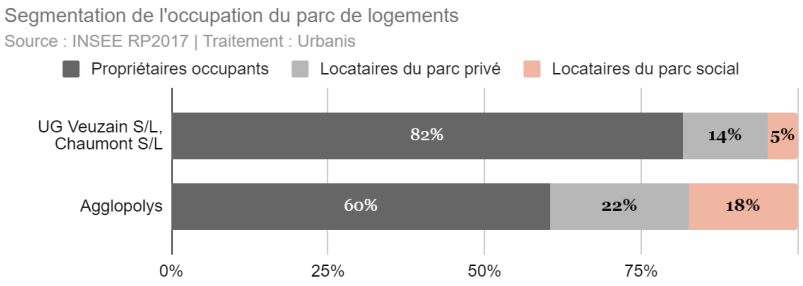
● Données de cadrage

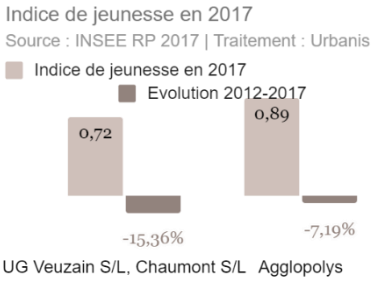
- Une unité géographique qui connaît une dynamique démographique négative : la diminution est assise sur un déficit migratoire.
- La construction neuve a connu une nette diminution depuis 2012 : 42 logements / an pour un objectif du PLH de 65 /an
- La diversification de l'offre vers le locatif est également très en deçà des objectifs du PLH : un peu moins de 3 logements / an livrés pour un objectif de 12 / an.

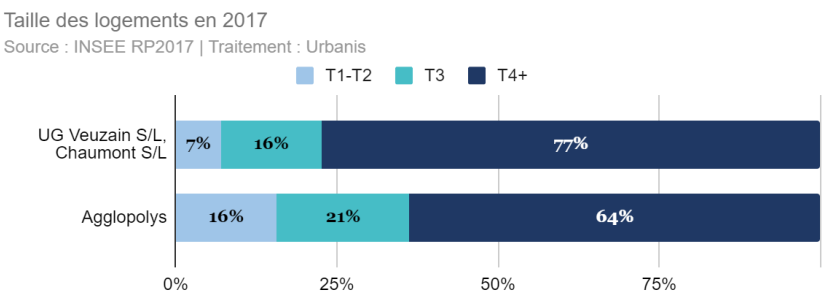




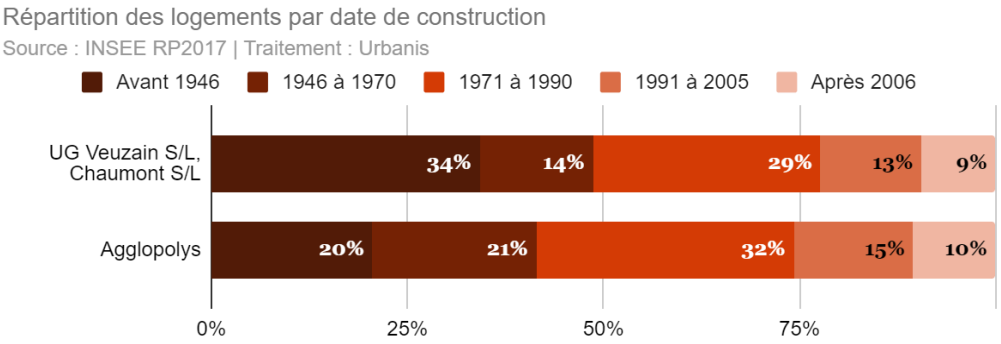
- Une offre de logement orientée à 82% vers accession à la propriété, avec une forte proportion de grands logements.
- Un profil familial hérité des dynamiques démographiques passées : des besoins de décohabitations encore importants.
- Mais le vieillissement de la population se lit dans la structure d'âge (faible indice de jeunesse) : il y a là un enjeu d'accompagnement par l'habitat.







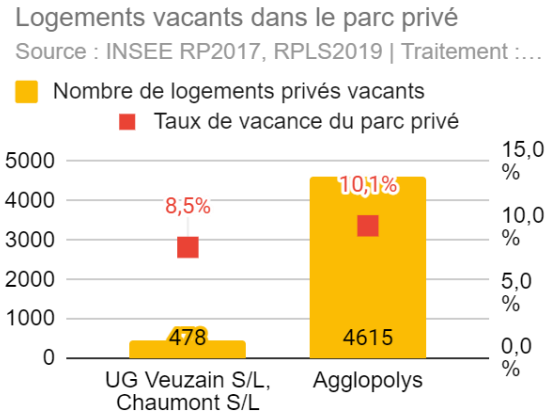
- 48% des logements ont été construits avant 1970, et sont potentiellement énergivores



- La vacance dans le parc privé est importante : elle représente 8.5% des logements de l'unité géographique, soit 478 logements.

  Pour partie, la vacance révèle la mobilité des ménages, qui est plus importante dans le parc locatif et les petits logements.

- Des besoins avaient été identifiés dans le cadre de l'étude préalable OPAH de 2012 : résorption de la vacance, parc indigne, inconfort thermique ou sanitaire



● Echanges lors des rencontres de juin 2017

On observe actuellement un retour au vers les centre-bourgs en acquisition comme en location : cette demande émane surtout des séniors en recherche d'un mode de vie plus adapté.

Il faudra savoir être ambitieux pour répondre aux enjeux de rénovation du parc ancien : les enjeux sont jugés importants.

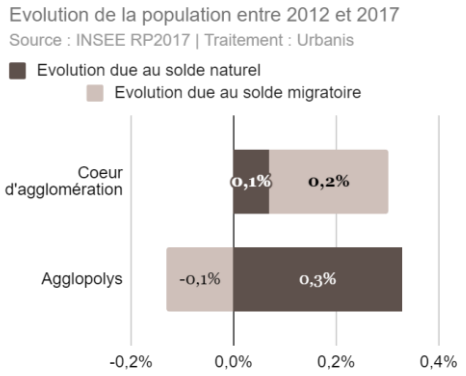
Le segment locatif apparait intéressant à développer pour favoriser un renouvellement régulier de la population. La demande semble cependant essentiellement s'exprimer à Chaumont S/L en raison de sa proximité de Blois. Le développement de l'offre soulève cependant de nombreuses problématiques :

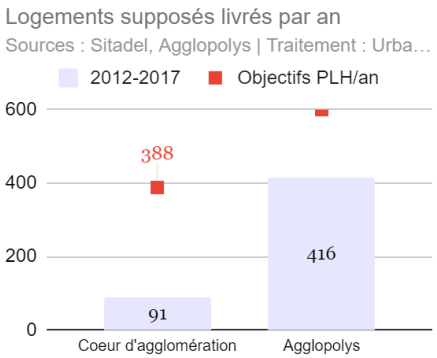
- les blocages financiers pour le développement du locatif social dans le bâti existant,
- la captation de logements vacants,
- l'attente d'un foncier gratuit de la part des bailleurs.

5. Unité géographique du Cœur d'agglomération

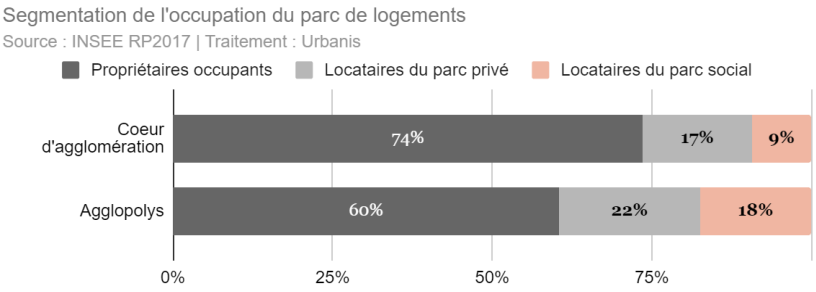
● Données de cadrage

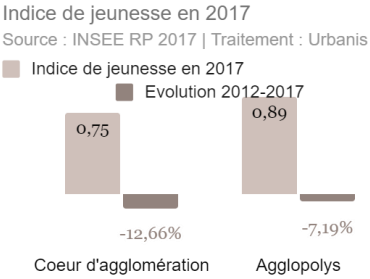
- L'augmentation de la population est liée à des soldes migratoires et naturels positifs.
- Le rythme de production de logements s'est situé très en deçà des objectifs du PLH : 91 logements par an pour un objectif du PLH de 388 par an.
- Le volume de reconstitution du parc public a été en dessous des objectifs : 105 logements livrés pour un objectif de 131 logements par an en moyenne … La redistribution spatiale a été plus difficile à mettre en œuvre.

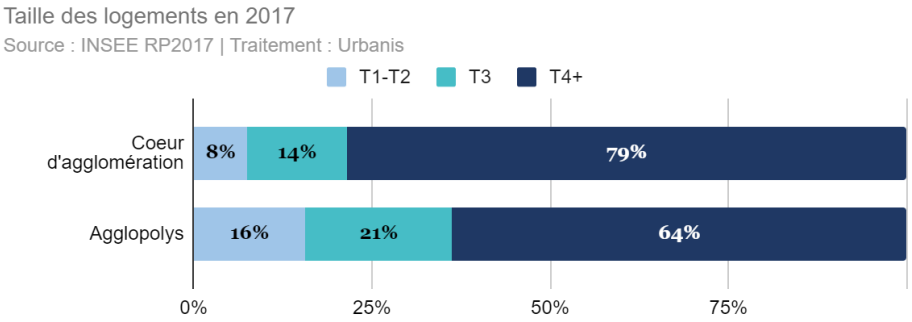




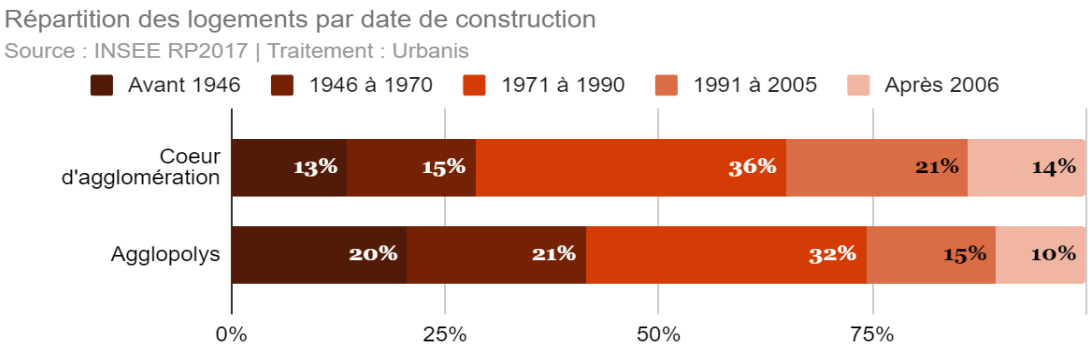
- Une offre de logement diversifiée : 51% de locatifs alors que les autres Unités géographiques en proposent très peu … mais une attractivité plus limitée pour les familles qui s'éloignent pour accéder à la propriété.
- Un vieillissement plus marqué (indice de jeunesse faible), malgré l'attractivité de l'offre locative pour les jeunes ménages : des besoins d'accompagnement par l'habitat
- Une concentration des populations les plus fragiles : en lien avec l'offre de logements social mais aussi la proximité des services.



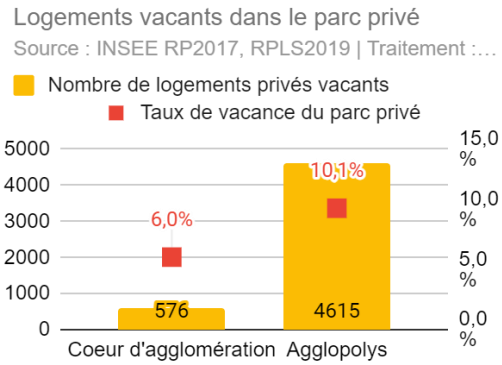




- 28% de logements construits avant 1970, potentiellement énergivores, dont une part importante correspondant au parc public pour lequel les actions sont à poursuivre



- La vacance dans le parc privé est relativement faible : 6% des logements de l'unité géographique, et se concentre sur la ville de Blois
- Pour partie, la vacance révèle la mobilité des ménages, qui est plus importante dans le parc locatif et les petits logements (Blois)



● Echanges lors des rencontres de juin 2017

Le rééquilibrage de l'offre résidentielle à poursuivre et la diversification du parc à renforcer.

Des situations de suroccupation du logement peuvent apparaître en l'absence d'offre adaptée aux besoins des ménages.

Pour le déploiement d'une offre nouvelle, il faut tenir compte du temps de sortie des opérations, qui peut être long en raison des contraintes liées à la mobilisation du foncier.

Malgré les aides mises en place par la Communauté d'Agglomération de Blois – Agglopolys, les élus ne détiennent pas toutes les clés pour permettre à des ménages aux revenus inférieurs au revenu médian d'accéder à la propriété.

- Les prêts bancaires représentent un frein pour les primo accédant à la propriété. Les ménages modestes ont des difficultés pour monter un dossier de prêt bancaire pour réaliser une opération en accession à la propriété.

La demande des ménages évolue en termes de foncier : dans les années 70, on recherchait de grands terrains ; à l'avenir, les besoins seront moins importants en termes de surface de parcelle à bâtir.

La rénovation du parc de logements est un enjeu fort pour le territoire, de nombreuses mesures sont déjà mises en place.

GLOSSAIRE DE L'HABITAT

Sigle ou Concept	Décryptage
AMO	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
ARS	Agence Régionale pour la Santé
CAF	Caisse d'Allocation Familiale
CD ou CDC	Caisse des Dépôts abrégé de Caisse des Dépôt et de Consignation
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CIA	Convention Intercommunale d'Attribution
CIL	Conférence Intercommunale du Logement
CLHD	Comité Local Habitat Dégradé
CUS	Convention d'Utilité Sociale
DDCS	Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DECILE	Découpage de la population en 10 groupes de même effectif - 1 décile = 10% des ménages
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
Enquête RPLS	Enquête Recensement du Parc Social
EPF	Etablissement Public Foncier
FJT	Foyer de Jeunes Travailleurs
INDICE DE JEUNESSE	Rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans
LLS	Logement Locatif Social
LOGEMENT VACANT	Logement non occupé
MENAGE	Ensemble des occupants d'un même résidence principale
NPRU	Nouveau Programme de Rénovation Urbaine

PAF	Programme d'Action Foncière
PARC TOTAL DE LOGEMENTS	Résidences principales + logements vacants + résidences secondaires ou occasionnelles
PB	Propriétaire Bailleur
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLS	Prêt Locatif Social
PLUI-HD	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PO	Propriétaire Occupant
PRU	Programme de Rénovation Urbaine
PSLA	Prêt Social Location-Accession
PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
PTZ	Prêt à Taux Zéro
RESIDENCE PRINCIPALE	Logement occupé
REVENU MEDIAN	50% des ménages ont un revenu supérieur et 50% ont un revenu inférieur
RPA	Résidence pour Personnes Agées
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SEUIL DE PAUVRETE	Seuil à 60 % de la médiane des niveaux de vie (1008 euros / mois en 2014)
SIAO	Services intégrés d'accueil et d'orientation (loi ALUR) - Mise en réseau des différents dispositifs d'accueil, d'hébergement, d'insertion et d'accès au logement doit favoriser la transition de l'urgence vers l'insertion et garantir la nécessaire fluidité vers le logement
SOLDE MIGRATOIRE	Différence entre la population arrivée et la population partie du territoire
TAUX DE VACANCE	Nombre de logements vacants / parc total de logements
UC	Unité de Consommation : 1 UC pour le premier adulte / 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus / 0,3 UC pour les autres personnes du même ménage

Cahier économie et équipements

INTRODUCTION

Le développement économique est un des leviers majeurs de l'attractivité d'un territoire, il soutient son dynamisme et son rayonnement.

Le rapport de présentation du SCOT souligne que l'évolution de population doit d'ailleurs être accompagnée par un projet développement économique cohérent. L'objectif affiché dans le projet est ainsi d'accueillir 9000 habitants et de créer 9 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030. Cet objectif est ambitieux puisqu'il correspond à une évolution annuelle moyenne de +0,8%.

Les orientations et actions à mener pour atteindre cet objectif seront à définir dans le cadre du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) en tenant compte des évolutions observées selon les secteurs d'activité et de leur contexte économique à différente échelles.
Elles devront également prendre en compte un autre objectif du SCOT : celui de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels à 131 ha maximum en extension pour le développement économique. Cette ambition vise notamment à préserver l'activité agricole.

En plus du SCOT du blaisois, différents documents prospectifs fixent d'ores et déjà à un cadre d'orientations et d'actions qui constitue une base à réinterroger et enrichir dans le cadre de la construction du PADD :

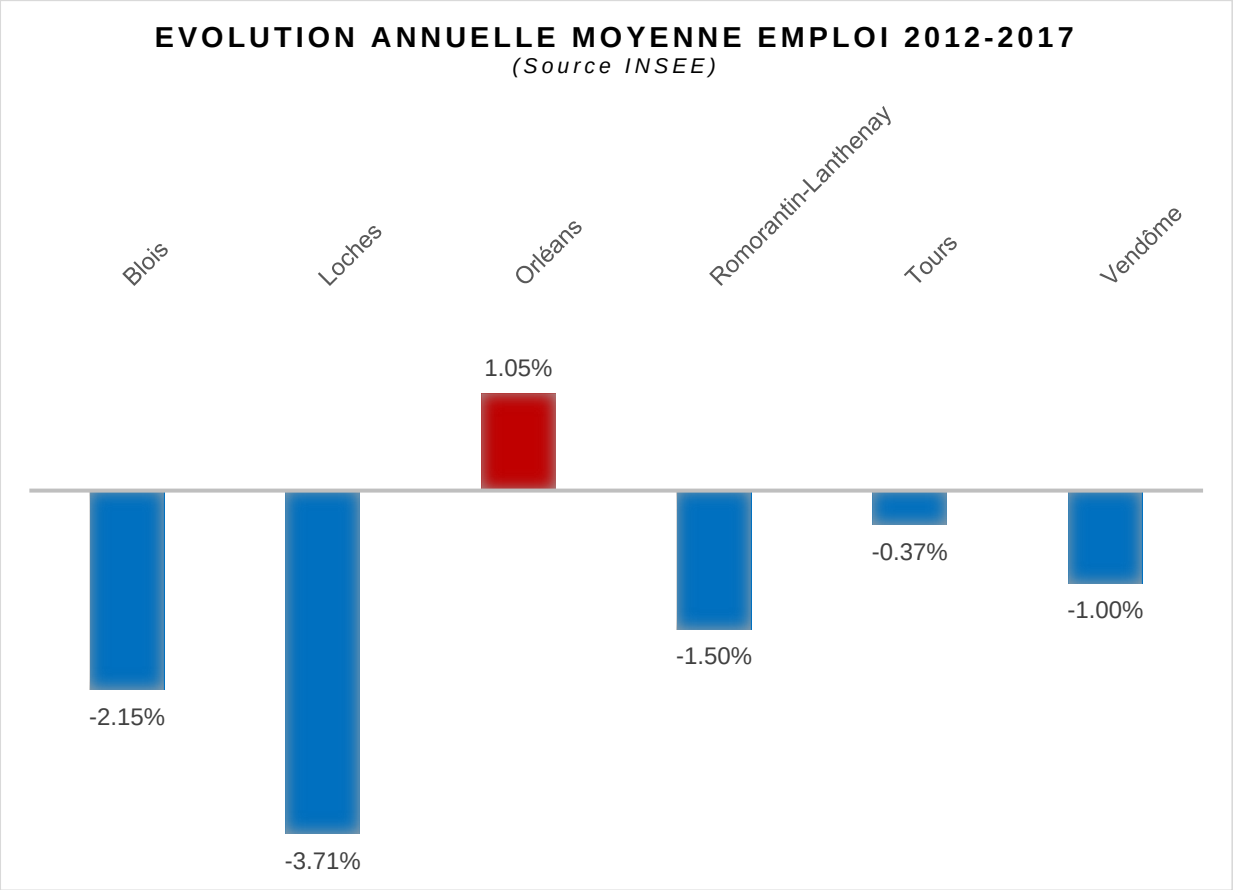
Le projet de territoire 2015-2025 : « Pour un développement économique dynamique et durable qui permette de créer les conditions favorables au développement » par différents leviers :
• Disposer d'une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises ;
• Soutenir l'enseignement supérieur, la formation professionnelle et l'apprentissage ;
• Valoriser des domaines d'excellence et des filières locales ;
• Mettre en réseau des acteurs et animation du territoire ;
• Maintenir un secteur artisanal compétent et actif ;
• Veiller au maintien des commerces et services de proximité ;
• Unifier et diversifier le projet touristique.

La synthèse du schéma d'aménagement des infrastructures économiques 2012
• Agir sur l'offre existante (améliorer les qualités fonctionnelles des zones d'activité économique - déplacements, stationnement, signalétique, entretien) ;
• Identifier les zones d'activité futures et constituer des réserves foncières (analyse des espaces fonciers disponibles à moyen et long terme en fonction de l'accessibilité, des réseaux, de l'urbanisme, de l'environnement…) ;
• Maîtriser l'évolution des zones d'activité actuelles (optimiser l'utilisation du foncier, organiser la mutation en amont, la gestion des flux, le stationnement, les conflits d'usages, anticiper la typologie des entreprises et les impacts environnementaux…).

CHAPITRE 1 : LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET L'OFFRE EN EMPLOI

1. Une zone d'emploi en souffrance

La zone d'emploi (ZE)[2] de Blois compte **70 784 emplois en 2017**. La zone a notamment enregistré une perte de **– 1 524 emplois entre 2012 et 2017**, soit une évolution annuelle moyenne de **– 2,15 %**, correspondant à une tendance locale de baisse d'emplois assez marquée entre 2012 et 2017. Seule la zone d'emploi d'Orléans a contenu une augmentation du nombre d'emplois sur cette même période.



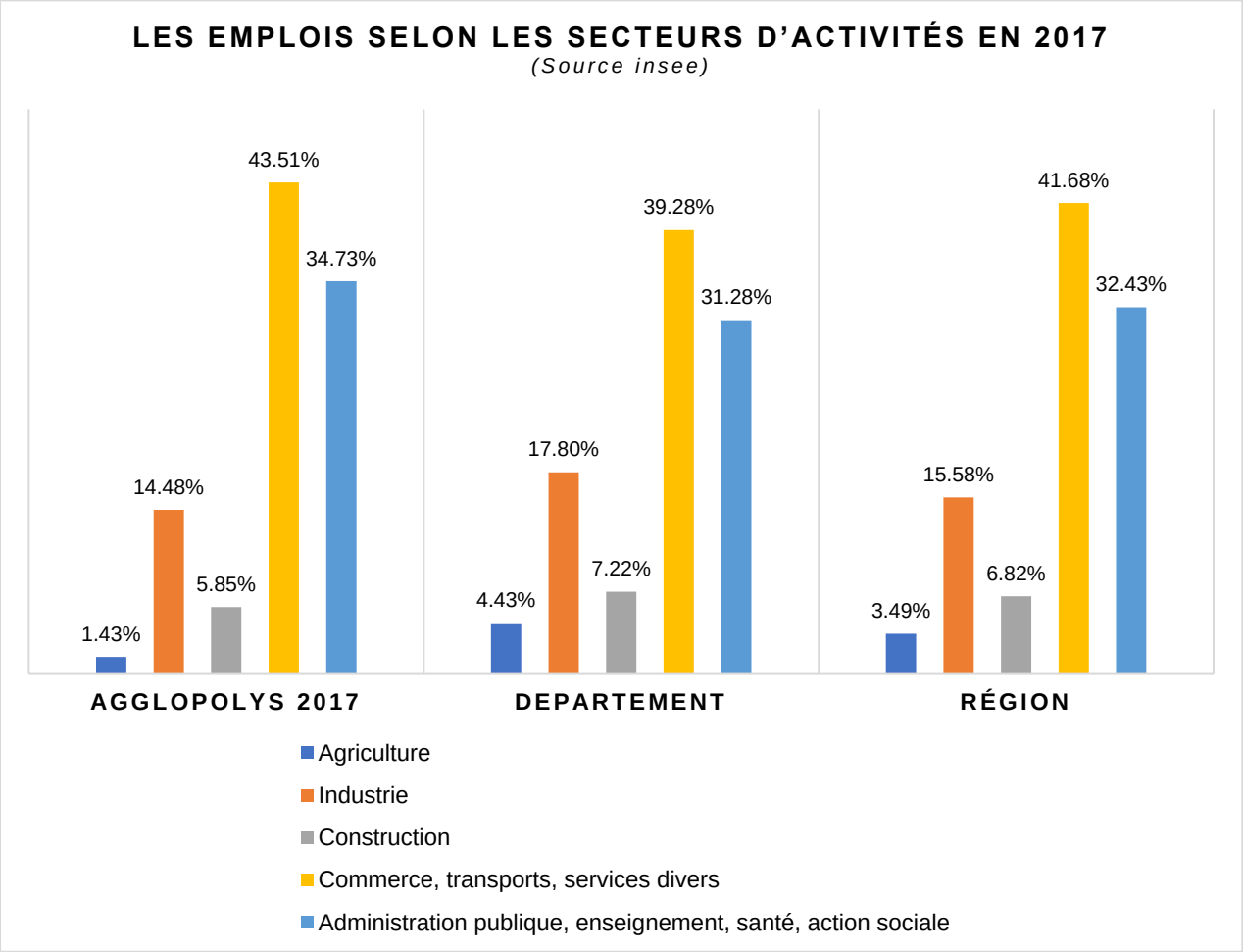
[2] Espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

2. Des emplois majoritairement tournés vers la sphère présentielle

La zone d'emploi est tournée vers la sphère dite présentielle[3]. 62 % des postes salariés concernent cette sphère contre 38 % pour la sphère productive[4].

Zones d'emplois	Evolution annuelle moyenne 2011-2016	% des postes salariés en 2016	
		Dans la sphère productive	*Dans la sphère présentielle*
ZE Blois	**- 0,19 %**	**37,79 %**	**62,21 %**
ZE Tours	0,02 %	32,34 %	67,66 %
ZE Loches	- 0,84 %	36,41 %	63,59 %
ZE Orléans	- 0,17 %	36,11 %	63,89 %
ZE Vendome	0,06 %	42,19 %	57,81 %
ZE Romorantin-Lanthenay	0,94 %	36,30 %	63,70 %

Source INSEE 2017



[3] Sphère qui regroupe les activités répondant aux besoins locaux des populations qui résident ou sont de passage sur le territoire (éducation, santé, action sociale, administration, commerce de détail, hôtellerie, restauration, construction, activités financières, services domestiques, transport de voyageurs).

[4] Sphère qui contribue à la production de biens consommés hors du territoire et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

L'agglomération de Blois compte **50 600 emplois en 2017 dont 22 000 (43,5%) qui relèvent du secteur des commerces, transports et services divers**. Les activités tertiaires occupent donc une place prépondérante dans l'économie locale avec près de **7 emplois sur 10 qui relèvent de la sphère présentielle (65,60 %).**

Cette tendance est d'autant plus marquée sur la ville de Blois puisque 70% des postes salariés sont tournés vers les activités présentielles.

L'économie présentielle est un facteur de stabilité pour le territoire mais elle dépend de l'apport de population extérieure.

	Sphère productive	Sphère présentielle
Agglopolys	**34,40 %**	**65,60 %**
ZE Blois	37,79 %	62,21 %
Région	36,02 %	63,98 %

Les tendances diffèrent cependant selon les unités géographiques et certaines particularités sont à souligner.

Ainsi, les emplois industriels sont notamment présents sur les unités géographiques du Cœur d'Agglomération, du Plateau de Beauce et de Veuzain-sur-Loire/Chaumont-sur-Loire.
Sur les unités géographiques du nord, plus de 10% des emplois concernent le secteur agricole.

La part des emplois dans le secteur de la construction est plus marquée sur l'unité de Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny.

Enfin, les emplois tertiaires sont plus présents sur le cœur d'agglomération puis sur les unités géographiques sud, des unités qui concentrent davantage de pôles relais et pôles équipés.

La part des emplois selon le secteur d'activité par unité géographique *(INSEE 2017)*

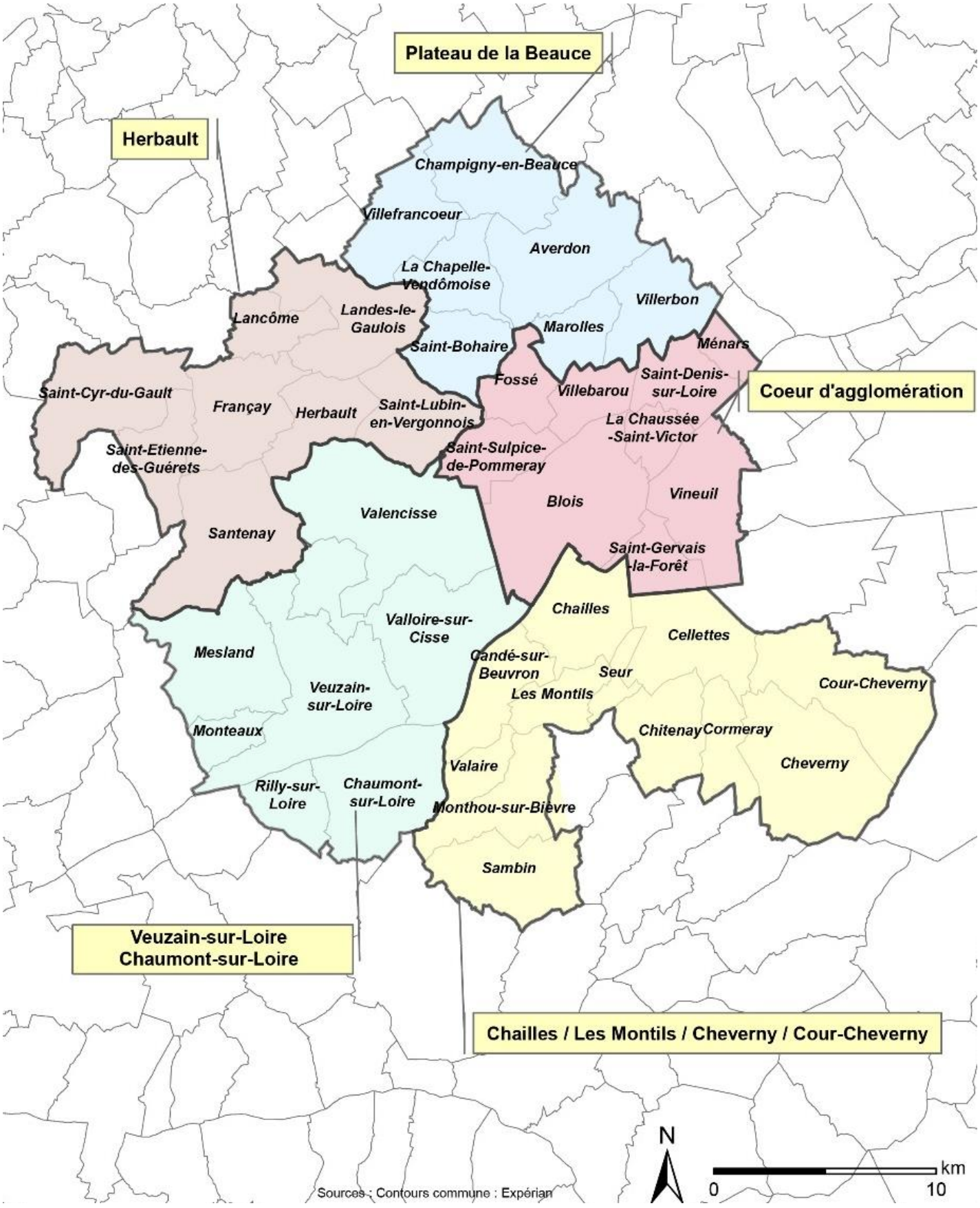
Territoire	Agriculture	Industrie	Construction	Commerces, transport, …	Administration publique, …
Agglopolys	**1 %**	**14 %**	**6 %**	**44 %**	**34 %**
	714	**7 253**	**2 932**	**21 789**	**17 398**
UG. Plateau de la Beauce	7 %	30 %	4 %	40 %	19 %
UG. Cœur d'agglomération	1 %	15%	5%	44%	35 %
UG Chailles/ Les Montils / Cheverny et Cour-Cheverny	7 %	6 %	13 %	39 %	36 %
UG. Veuzain-sur-Loire / Chaumont-sur-Loire	7 %	14 %	13 %	37 %	29 %
UG. Herbault	12 %	8 %	9 %	30 %	42 %

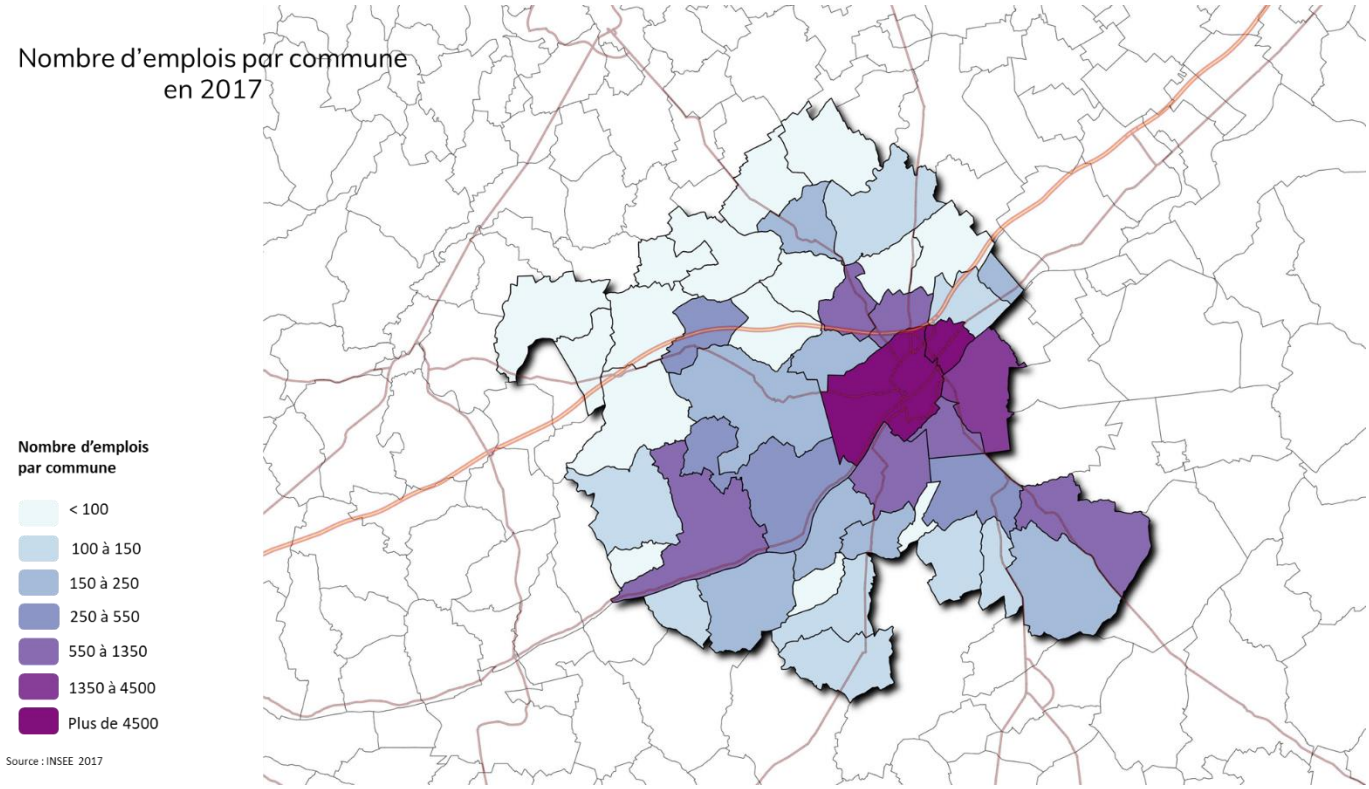
3. Une concentration des emplois sur le cœur d'agglomération

Le Coeur d'agglomération concentre environ 87 % des emplois d'Agglopolys. Les unités géographiques du sud (Chailles/ Les Montils / Cheverny et Cour-Cheverny et de Veuzain-sur-Loire / Chaumont-sur-Loire) regroupent chacune entre 10 % et 17 % des emplois tandis que les unités du nord : le Plateau de la Beauce et Herbault ne pèsent qu'environ 7 % des emplois avec une concentration sur les pôles d'Herbault et de La Chapelle-Vendômoise.

Il y a donc **une disparité nord sud en termes de répartition d'emplois**, avec des emplois qui se concentrent sur les communes les plus peuplées de sud : Veuzain-sur-Loire, Cour-Cheverny, Chailles, Cellettes ou encore Valloire-sur-Cisse.

Territoire	Nombre d'emplois 2017	% emplois	% population
Agglopolys	**50 024**	**100,00 %**	**100,00 %**
UG. Plateau de la Beauce	726	1,45 %	4,29 %
UG. Cœur d'agglomération	43 666	87,29 %	65,03 %
UG Chailles/ Les Montils / Cheverny et Cour-Cheverny	2 835	5,67 %	16,56 %
UG. Veuzain-sur-Loire / Chaumont-sur-Loire	656	1,31 %	3,33 %
UG. Herbault	2 141	4,28 %	10,80 %

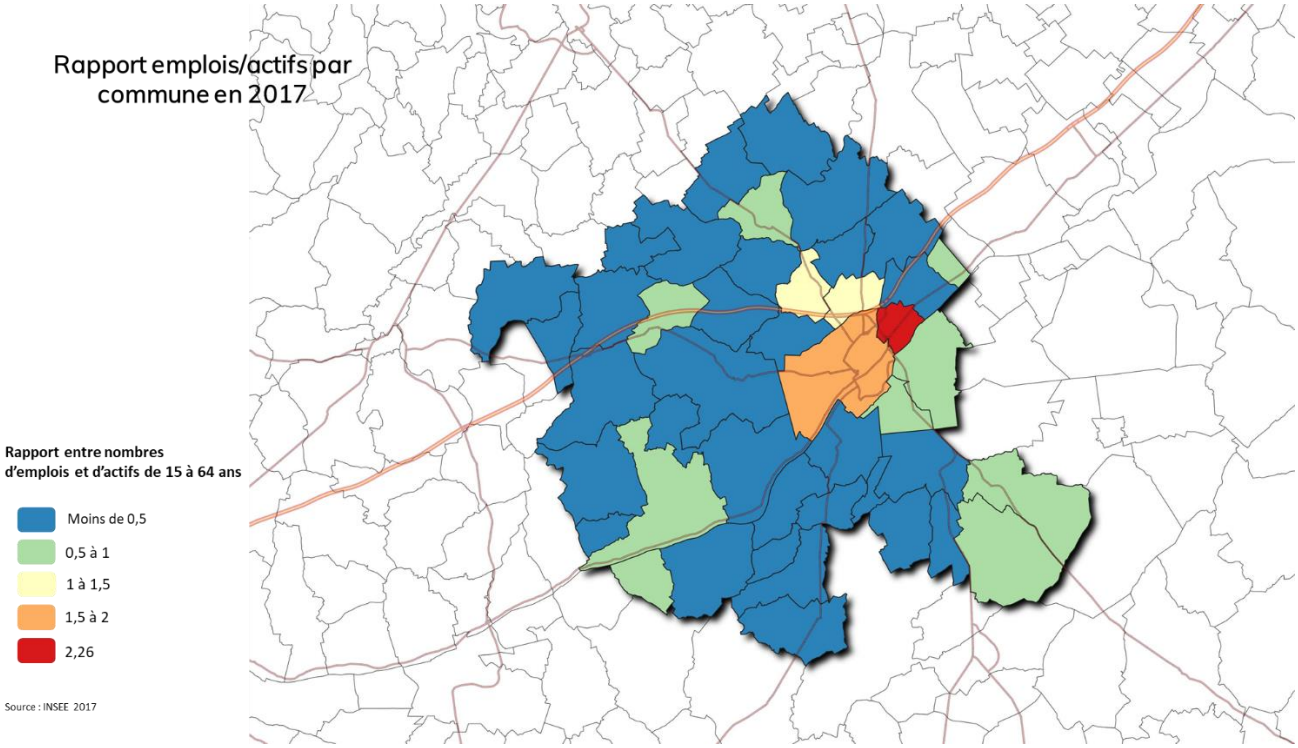

Plateau de la Beauce
Herbault
Champigny-en-Beauce
Villefrancoeur
Averdon
La Chapelle-Vendômoise
Villerbon
Lancôme
Landes-le-Gaulois
Marolles
Saint-Bohaire
Ménars
Fossé
Villebarou
Saint-Denis-sur-Loire
Coeur d'agglomération
Saint-Cyr-du-Gault
Françay
Herbault
Saint-Lubin-en-Vergonnois
La Chaussée-Saint-Victor
Saint-Etienne-des-Guérets
Saint-Sulpice-de-Pommeray
Blois
Vineuil
Valencisse
Santenay
Saint-Gervais-la-Forêt
Chailles
Valloire-sur-Cisse
Cellettes
Mesland
Candé-sur-Beuvron
Seur
Les Montils
Cour-Cheverny
Veuzain-sur-Loire
Monteaux
Chitenay
Cormeray
Cheverny
Valaire
Rilly-sur-Loire
Chaumont-sur-Loire
Monthou-sur-Bièvre
Sambin
Veuzain-sur-Loire
Chaumont-sur-Loire
Chailles / Les Montils / Cheverny / Cour-Cheverny
N
km
0
10
Sources : Contours commune : Expérian



Une structure de l'emploi qui génère des déplacements

L'agglomération est dynamique. Elle compte **120 emplois pour 100 actifs occupés.**

Ce chiffre masque cependant des disparités importantes entre les unités géographiques puisque le seul le cœur d'Agglo compte d'avantage d'emplois que d'actifs.

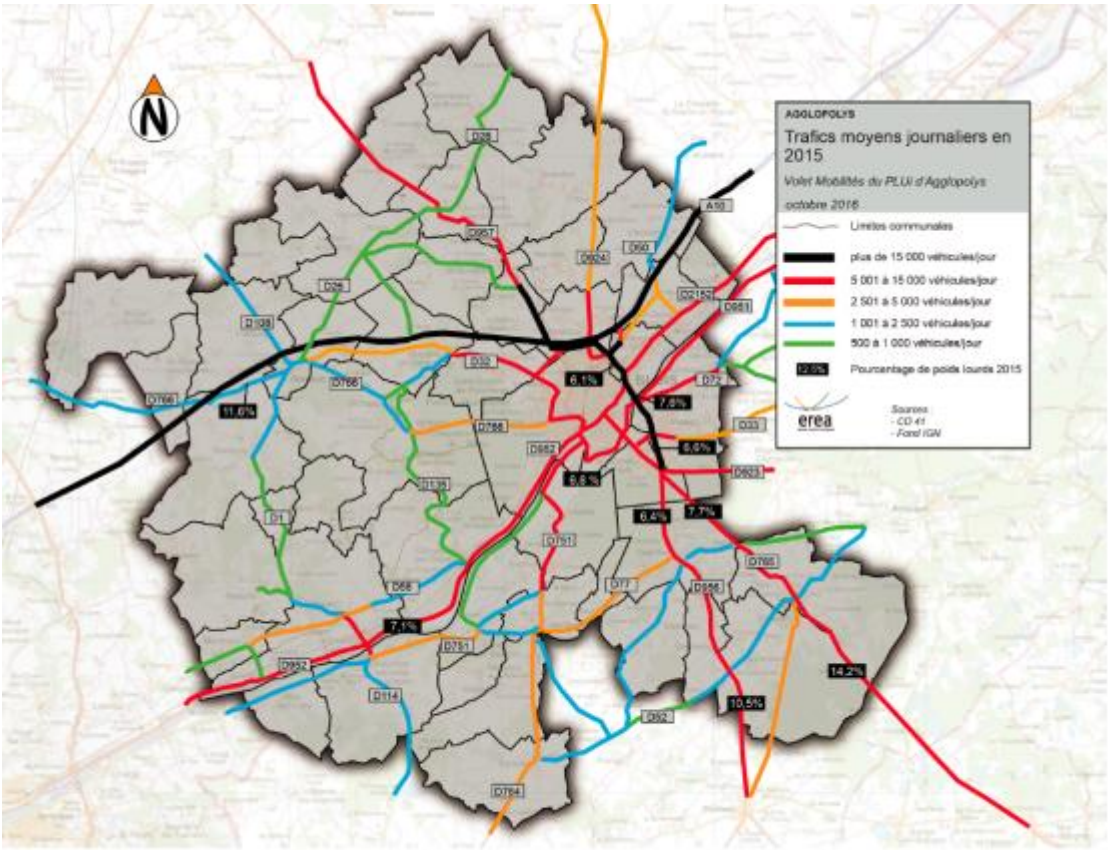


Ainsi, si **70% des habitants travaillent sur l'agglomération**, **plus de 80 % des actifs résidents travaillent hors de leur commune et se dirigent notamment vers le cœur d'agglomération**.

L'unité géographique de Chailles/les-Montils/Cheverny/Cour-Cheverny compte notamment le plus grand nombre d'actifs qui se rendent quotidiennement sur le cœur d'agglomération pour travailler (environ 55% des actifs de l'unité).

Si les actifs du Plateau de la Beauce et de l'unité d'Herbault sont moins nombreux à se rendre sur le cœur d'agglomération avec respectivement environ 2 000 et 1 700 actifs, ils représentent une proportion importante d'actifs sur ces unités : 65% pour le Plateau de la Beauce et 55% pour l'unité d'Herbault.

Cette migration importante du sud vers le nord génère de nombreux déplacements en particulier vers le secteur nord du cœur d'agglomération qui concentre près de 600 entreprises et 14 000 emplois sur les parcs d'activités. Certaines voies se retrouvent engorgées, avec des routes départementales qui accueillent en moyenne 15 000 véhicules / jours : la RD200, la RD952 et la RD174 qui longent la partie est de la ville de Blois jusqu'à l'A10 mais aussi la RD957 située au nord de l'A10 et qui dessert notamment l'hypermarché Cora.



Trafics moyens journaliers en 2015 (source comptages : Conseil départemental)

Des actifs résidant hors Agglopolys s'y rendent également pour y travailler, ils sont 16 200, soit 30 % des emplois de l'agglomération.

Pourtant, la mise en perspective des actifs et emplois par catégorie socioprofessionnelle démontre **une certaine adéquation entre emplois et actifs** présents sur le territoire **à l'exception des employés et professions intermédiaires**, **catégories pour lesquelles les emplois sont significativement plus nombreux que les actifs présents**.

INSEE 2017	**Actifs entrant**	**% Actifs entrant**
Le Controis-en-Sologne	1 033	11,20 %
Mont-près-Chambord	883	9,58 %
Huisseau-sur-Cosson	660	7,16 %
Mer	581	6,30 %
Saint-Claude-de-Diray	507	5,50 %
Tours	507	5,50 %
Vendôme	401	4,34 %
Montlivault	349	3,78 %
Suèvres	346	3,76 %

	Emplois par CSP	**Actifs par CSP**
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	2 728	2 222
Cadres et professions intellectuelles supérieures	7 553	6 342
Professions intermédaires	14 230	11 653
Employés	14 559	12 059
Ouvriers	10 595	9 694

Données INSEE 2017

Des déplacements qui se font majoritairement en voiture

82% des actifs se déplacent en voiture, ce qui explique l'engorgement des routes départementales sur cet axe.

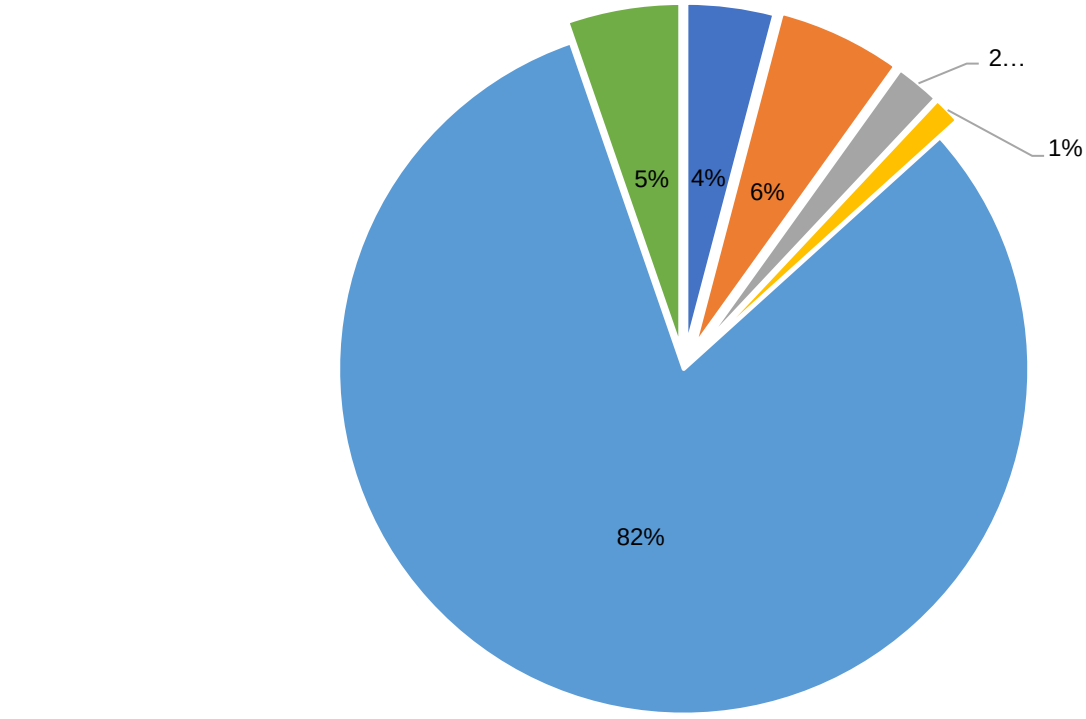
Face à cette problématique, des solutions sont à réfléchir et pour certaines déjà engagées :

- le renforcement de la desserte routière

- le développement des possibilités de déplacements alternatifs ;

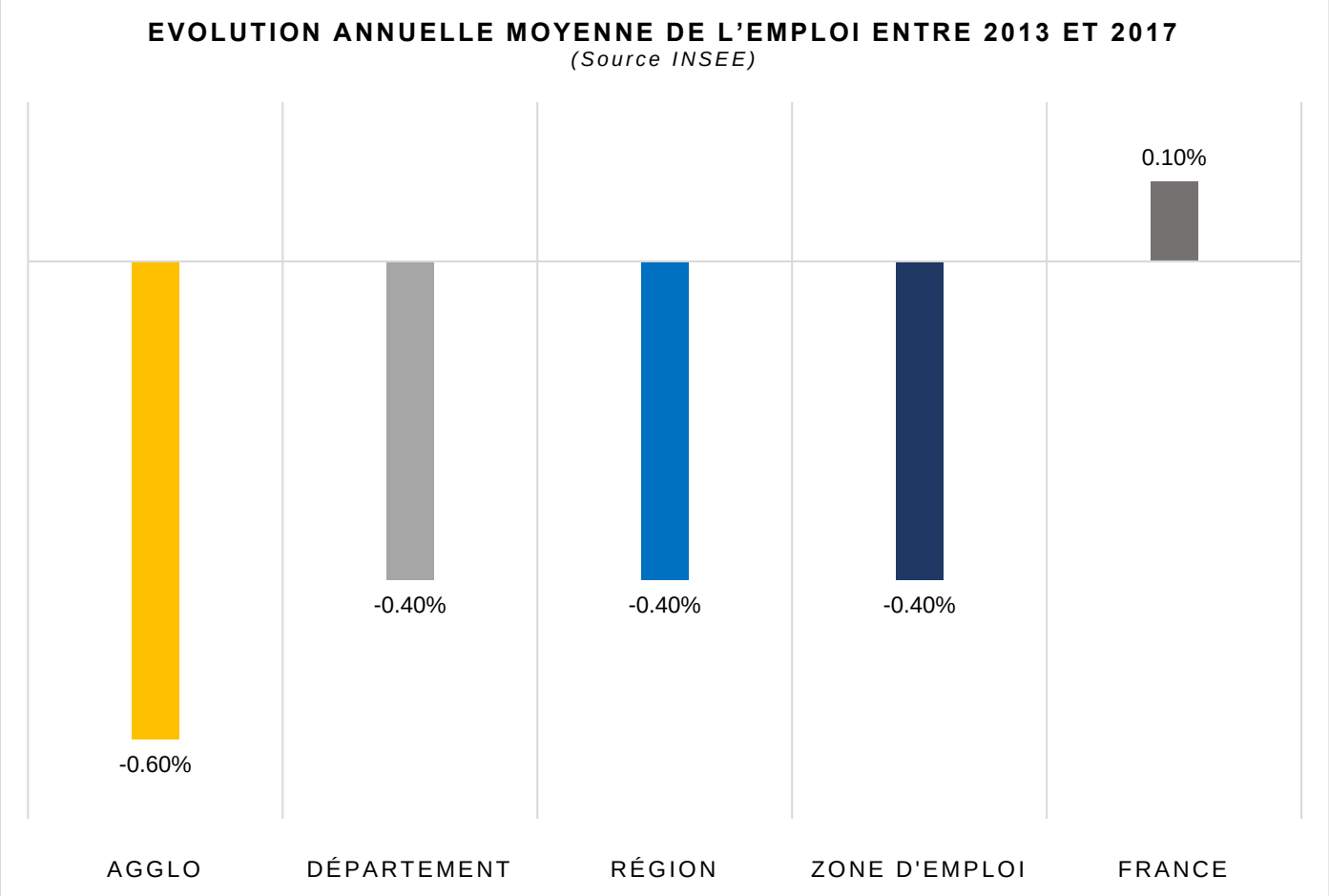
- la prise en compte de la répartition emplois/habitants dans le cadre de la définition de la stratégie d'aménagement du territoire.

Les modes de transports utilisés dans les déplacements domicile-travail en 2017
(source INSEE)



4. Un recul de l'emploi sur Agglopolys dans un contexte de crise.

Malgré une économie locale tournée vers la sphère présentielle, l'agglomération accuse **une baisse de 1 579 emplois entre 2013 et 2017, soit -0,60% d'évolution annuelle moyenne**. S'il intervient dans un contexte de crise, ce recul reste un peu plus marqué que sur le département, la Région ou la Zone d'Emploi.



Le recul de l'emploi constaté sur Agglopolys concerne les secteurs de l'industrie, de la construction ou encore celui du commerce, transports et service divers.

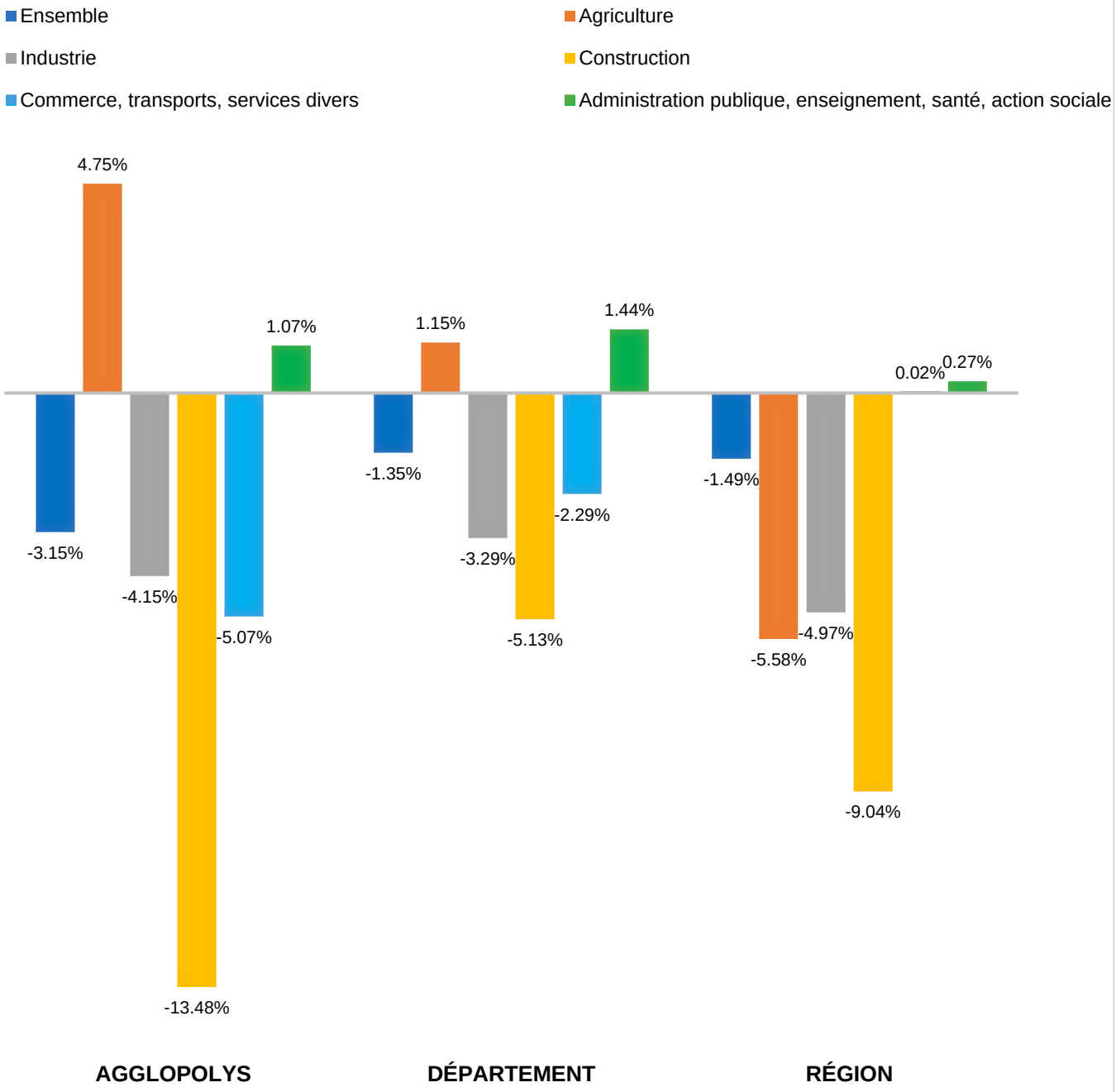
A l'inverse, le nombre d'emplois progresse dans **le secteur tertiaire non marchand et dans l'agriculture**.

Evolution de l'emploi par secteur d'activité 2013-2017 *(source INSEE)*

	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, transports, services divers	Administration publique, enseignement, santé, action sociale
Agglopolys 2017	**716**	**7 252**	**2 930**	**21 791**	**17 398**
Evolution 2013-2017	+ 34	- 301	- 395	- 1 104	+ 187
Evolution annuelle moyenne 2013-2017	0,98 %	- 0,81 %	- 2,50 %	- 0,98 %	0,22 %

EVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE L'EMPLOI ENTRE 2013 ET 2017

(source INSEE)



A contre-courant de ces tendances, les derniers chiffres d'évolution de l'emploi salarié privé sur l'année 2016 montrent une progression : + 201 emplois en 2016 (+0,6%) sur l'agglomération et 110 emplois salariés gagnés au 2ème trimestre 2016. Ces tendances positives semblent le signe d'un regain de l'activité. Cette reprise reste toutefois en demi-teinte en comparaison du département ou de la région qui connaissent une évolution de l'emploi salarié à +0,9%.

Sur l'agglomération, l'industrie perd des effectifs (près d'une centaine au deuxième trimestre et près de 500 en un an) tandis que le nombre des salariés de l'intérim augmente fortement (200 au trimestre et près de 600 en un an).

Les pertes du secteur de la construction sont plus limitées. L'activité redémarre progressivement à la faveur de mises en chantier de logements à présent moins rares mais encore peu nombreuses.

Enfin, les secteurs des commerces et services connaissent une dynamique positive de création d'emplois permettent de compenser en nombre les pertes d'emplois dans les autres secteurs.

Evolution de l'emploi salarié privé en 2016

	Agglopolys			Evolution 2016	
	31/12/2016	Evolution 2016		Loir-et-Cher	Région Centre-Val de Loire
	Nombre	Nombre	%	%	%
Industrie	6 223	- 211	- 3,3	- 0,9	- 1,1
Construction	2 171	- 134	- 5,8	- 2,1	- 1,9
Commerce	5 004	+ 122	+ 2,5	+ 0,8	+ 0,5
Services	20 218	+ 424	+ 2,1	+ 2,4	+ 2,2
Total	**33 616**	**+ 201**	**+ 0,6**	**+ 0,9**	**+ 0,9**

Observatoire de l'économie et des territoires d'après source URSSAF - données brutes

Les évolutions constatées par unité géographique montrent une tendance homogène à la baisse sauf pour l'UG d'Herbault, la seule a enregistré une hausse d'emplois sur les dernières années.

L'UG de Chailles-Les Montils a une dynamique positive d'évolution de l'emploi dans les domaines du tertiaire. Territoire touristique, cette UG profite également d'une évolution positive de la population qui soutient l'économie présentielle[5].

Sur les UG du plateau de la Beauce et d'Herbault qui connaissent une tendance démographique à la baisse, l'attractivité résidentielle profite donc moins à l'économie présentielle.

Evolution des emplois et de la population sur 2013-2017 *(INSEE)*

Territoire	Nombre d'emplois en 2017	Evolution de l'emploi		Evolution de la population	
		Nombre	Moyenne annuelle %	Nombre	Moyenne annuelle %
Agglopolys	**50 086**	**- 1578**	**-0,62 %**	**1 015**	**0,245 %**
UG. Plateau de la Beauce	373	- 28	-0,81 %	12	0,07 %
UG. Cœur d'agglomération	43 864	- 1 201	- 0,54 %	817	0,30 %
UG Chailles/ Les Montils/Cheverny et Cour-Cheverny	2 898	- 72	- 0,49%	347	0,5 %
UG. Veuzain-sur-Loire / Chaumont-sur-Loire	1 963	-295	- 1,96 %	2	0 %
UG. Herbault	688	18	+ 0,23 %	-163	-1,13 %

Evolution des emplois par secteur d'activité entre 2013 et 2017 en nombre et en moyenne annuelle *(INSEE)*

[5] Activités répondant aux besoins locaux des populations qui résident ou sont de passage sur le territoire

Territoire	Agriculture	Industrie	Construction	Commerces, transport, services divers	Administration publique, enseignement, santé, action sociale
Agglopolys	**+ 34**	**- 301**	**- 395**	**- 1 104**	**+ 187**
	0,98 %	***- 0,81 %***	***- 2,50 %***	***- 0,98 %***	***0,22 %***
UG. Plateau de la Beauce	-22	8	-19	75	-70
	-7,65 %	*0,80 %*	*-11,01 %*	*6,79 %*	*-8,25 %*
UG. Cœur d'agglomération	23	-188	-374	-1074	412
	1,97 %	*-0,57 %*	*-3,06 %*	*-1,07 %*	*0,54 %*
UG Chailles/ Les Montils/Cheverny et Cour-Cheverny	-8	-73	-51	20	40
	-0,78 %	*-6,58 %*	*-2,58 %*	*0,36 %*	*0,79 %*
UG. Veuzain-sur-Loire / Chaumont-sur-Loire	46	-37	32	-132	-204
	8,14 %	*-2,50 %*	*2,70 %*	*-3,30 %*	*-5,95 %*
UG. Herbault	-4	-9	21	2	8
	-0,97 %	*-2,99 %*	*8,62 %*	*0,20 %*	*0,57 %*

Plateau de la Beauce : le recul de l'emploi concerne l'ensemble des secteurs à l'exception de l'industrie et du secteur des commerces, transport et services divers.

Cœur d'Agglomération : le recul de l'emploi concerne l'ensemble des secteurs à l'exception des de l'administration publique et de l'agriculture, une tendance qui peut être liée au développement de l'agriculture périurbaine.

Chailles/Les Montils / Cheverny/ Cour-Cheverny et Veuzain-sur-Loire /Chaumont-sur-Loire : ces unités géographiques qui connaissaient des dynamiques positives en termes d'emplois enregistrent sur la période 2013-2017 des reculs marqués sur le secteur de l'industrie et sur les secteurs tertiaires. En revanche, l'activité agricole semble retrouver une dynamique positive avec notamment une création significative d'emplois sur l'UG de Veuzain sur Loire / Chaumont sur Loire.

Herbault : cette UG connaît une relative stabilité de l'emploi, avec toutefois une progression marquée des emplois dans le domaine de la construction.

5. Un taux de chômage en hausse qui touche notamment les populations les plus précaires

Le taux de chômage[6] est de 10,14 % en 2017, il est en baisse de 2,66 points par rapport à 2013.

Le taux de chômage diffère toutefois nettement selon les UG. C'est en effet sur le Cœur d'agglomération qu'il est le plus élevé, atteignant 12,79 % en 2017 puis sur Veuzain-sur-Loire / Chaumont-sur-Loire à 9,7 % et enfin sur les UG d'Herbault et Chailles/ Les Montils/Cheverny et Cour-Cheverny entre 5 et 7 %.

Le plateau de la Beauce présente le taux le plus bas à 4,83 %.

	2008		2017		Evol. 2013-2017	
Territoire	**Chômeurs**	**Part (%) de ces chômeurs parmi les actifs**	**Chômeurs**	**Part (%) de ces chômeurs parmi les actifs**	**En nombre**	**Evol de la part de chômeurs parmi les actifs**
Agglopolys	**6 163**	**12,8%**	6356	10,14%	193	**-2,66**
UG. Plateau de la Beauce	143	6,4%	139	4,83%	-4	-1,57
UG. Cœur d'agglomération	4697	15,4%	4866	12,79%	169	-2,61
UG Chailles/ Les Montils/Cheverny et Cour-Cheverny	675	8%	671	7,06%	-4	-0,94
UG. Veuzain-sur-Loire / Chaumont-sur-Loire	493	9,3%	545	9,70%	52	+0,40
UG. Herbault	155	8,3%	135	5,52%	-20	-2,78

Données INSEE 2017

[6] Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs) -INSEE

6. Un tissu économique diversifié

Agglopolys compte 7 097 établissements fin 2019 dont 2 177 (près de 25%) dans le domaine des commerces de gros et de détail, transport, hébergement et restauration.

Etablissements actifs par secteur d'activité pour l'ensemble des activités *(données INSEE)*

Établissements	**CA de Blois Agglopolys**	Centre-Val de Loire	Loir-et-Cher	ZE de Blois
Industrie manufacturière	**523**	14 020	1 966	939
Construction	**729**	20 771	2 699	1 307
Commerce de gros et de détail, transport, hébergement et restauration	**2 177**	49 065	6 285	3 349
Information et communication	**153**	4 141	406	227
Activités financières et assurance	**383**	7 121	951	529
Activités immobilières	**295**	7 074	898	479
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	**1 128**	24 853	2 861	1 639
Administration publique	**1 099**	21 316	2 610	1 552
Autres activités de services	**610**	14 696	1 817	979
TOTAL	**7 097**	**163 057**	**20 493**	**11 000**

Le cœur d'agglomération concentre 75 % des établissements (4 540).

Établissements	UG Plateau de Beauce	**UG Cœur d'Agglo**	UG Chailles – Les montils	UG Veuzain-Chaumont	UG Herbault
Industrie manufacturière	21	**312**	68	36	13
	12,28 %	***6,87 %***	*8,80 %*	*8,13 %*	*10 %*
Construction	30	**407**	127	73	18
	17,54 %	***8,96 %***	*16,43 %*	*16,48 %*	*13,85 %*
Commerce de gros et de détail, transport, hébergement et restauration	44	**1469**	231	133	39
	25,73 %	***32,36 %***	*29,88 %*	*30,02 %*	*30 %*
Information et communication	5	**112**	15	8	3
	2,92 %	***2,47 %***	*1,94 %*	*1,81 %*	*2,31 %*
Activités financières et assurance	9	**302**	34	10	7
	5,26 %	***6,65 %***	*4,40 %*	*2,26 %*	*5,38 %*
Activités immobilières	11	**173**	26	21	3
	6,43 %	***3,81 %***	*3,36 %*	*4,74 %*	*2,31 %*
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	26	**690**	94	61	24
	15,20 %	***15,20 %***	*12,16 %*	*13,77 %*	*18,46 %*
Administration publique	12	**713**	106	60	14
	7,02 %	***15,70 %***	*12,16 %*	*13,77 %*	*18,46 %*
Autres activités de services	13	**362**	72	41	9
	7,60 %	***7,97 %***	*9,31 %*	*9,26 %*	*6,92 %*
TOTAL	**171**	**4540**	**773**	**443**	**130**
	100 %	***100 %***	***100 %***	***100 %***	***100 %***

Données INSEE 2014

Agglopolys présente une part un peu plus importante d'établissements comptant plus de 10 salariés en comparaison de la zone d'emploi de Blois, du département ou de la région. **Les établissements ne comptant aucun salarié (micro-entreprises) restent toutefois le statut le plus représenté du territoire (64% des établissements).**

Etablissement actifs par taille pour l'ensemble des activités *(source INSEE 2015)*

Au 31/12/15	**0 salarié**	**1 à 9 salariés**	**Plus de 9 salariés**
Agglopolys	*5 698*	*2 427*	*7 65*
	64,10 %	27,30 %	8,60 %
ZE de Blois	66,20 %	26,60 %	7,20 %
Département	67,00 %	26,60 %	6,40 %
Région	68,30 %	25,10 %	6,60 %

L'agglomération accueille un certain nombre de grandes entreprises et plusieurs secteurs se démarquent au sein de ce tissu diversifié.

- l'**Industrie automobile et la fabrication de matériel de transport :** Borg Warner (injecteurs de moteurs thermiques), Valeo vision (fabricant de pièces automobiles), Duncha (fabricants de tubes et rails d'injection diesel), JTEKT HPi (composants hydrauliques), Técalémit Aerospace (canalisations pour l'aéronautique). L'ensemble de ces établissements sont situés sur la zone d'activités de Blois Nord-Villebarou.

- l'Industrie chimique-cosmétique : Procter et Gamble (fabrication de produits cosmétiques), Sysley-Francos (fabricant de produits de soins) situés sur Blois Nord ; le laboratoire pharmaceutique Lavoisiser et le laboratoire Chiesi implantés sur la zone d'activités des Gailletrous sur la commune de La Chaussée-St-Victor.

- l'Industrie agroalimentaire : Carambar & Co (chocolat Poulain) implantée sur la zone de Blois Villebarou), Boyauderie Blésoise Follet (industrie charcutière également implantée sur Blois Nord)., Feuillette Production à Blois. Des établissements importants du secteur de l'industrie agroalimentaire ont cependant fermé en 2012 : Germanaud et Cie et l'abattoir Gourault.

- les Services, activités de banque et d'assurances : la Caisse régionale du Crédit agricole Val de France implantée sur le parc d'activités de Blois Nord, le Groupe Malakoff-Humanis ou encore Xerox Technology Services implanté sur la zone d'activités Gailletrous.

- l'Information et communication, les centres d'appels : Atos Worldline (services de paiement électronique implantés sur Blois Nord), Sitel (marketing informatique), Docapost (centre de relation clients, Sologne Routage à Blois. Des établissements importants ont cependant subi des fermetures dans ce secteur : le groupe Victoria (centre d'appel implanté sur Blois Nord qui regroupait près de 300 salariés) et « la maison de Valérie », entreprise de vente par correspondance située à Vineuil et qui comptait 550 emplois ont fermé début 2014.

Si ces grandes entreprises constituent **un atout indéniable pour l'agglomération, leur déplacement ou fermeture à l'instar de celles qu'a connu le territoire ces dernières années, dans un contexte économique difficile font peser un risque sur le dynamisme du tissu économique local.**

En termes d'implantation, on constate que le secteur de Blois Nord regroupe une majorité de ces entreprises phares.

Etablissement actifs par taille pour l'ensemble des activités par unité géographique
(INSEE, 31 Décembre 2015)

Territoire	0 salarié	1 à 9 salariés	Plus de 9 salariés	Total
Agglopolys	**5 700**	**2 425**	**765**	**8 890**
	64,12 %	***27,28 %***	***8,60 %***	***100 %***
UG. Plateau de la Beauce	246	59	16	321
	76,64%	*18,39%*	*4,98%*	*100,00%*
UG. Cœur d'agglomération	3 772	1 825	664	6 261
	60,24%	*29,15%*	*10,61%*	*100,00%*
UG Chailles/ Les Montils/Cheverny et Cour-Cheverny	884	283	49	1 216
	72,71%	*23,28%*	*4,01%*	*100,00%*
UG. Veuzain-sur-Loire / Chaumont-sur-Loire	612	200	26	838
	73,04%	*23,85%*	*3,11%*	*100,00%*
UG. Herbault	186	58	10	254
	73,26%	*22,80%*	*3,94%*	*100,00%*

- **Des spécificités industrielles au sein d'un tissu diversifié**

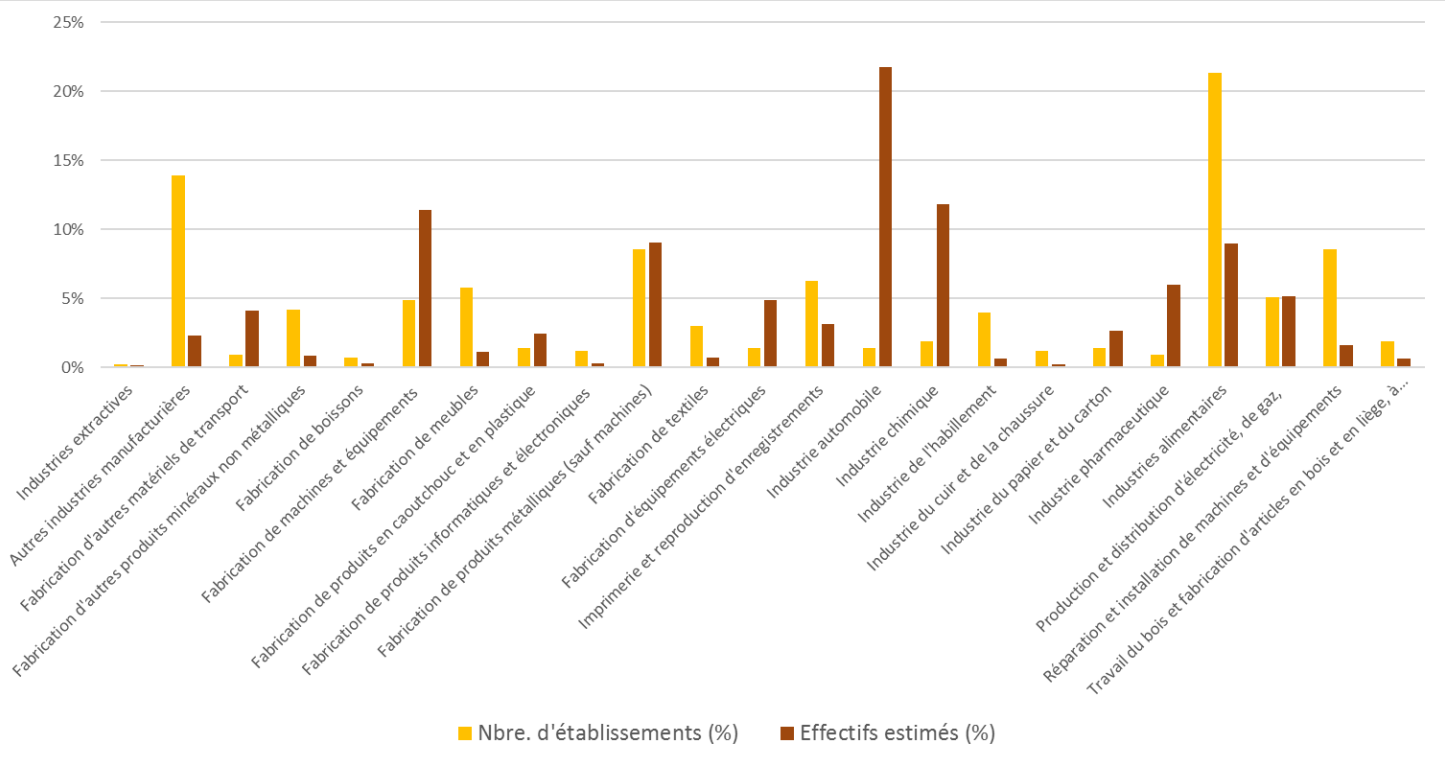
En nombre d'emplois, **l'industrie automobile et la fabrication de produits métalliques, l'industrie chimique et l'industrie alimentaire** se distinguent et confirment leur ancrage sur l'agglomération.

Les activités industrielles présentes sur l'agglomération : nombre d'établissements et effectifs

Source : Observatoire du Loir et Cher, Pilote 41, 2016	**Nbre d'établissements**	**Effectifs estimés**
Industries extractives	1	11
Autres industries manufacturières	60	166
Fabrication d'autres matériels de transport	4	290
Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques	18	58
Fabrication de boissons	3	22
Fabrication de machines et équipements Source : Observe	21	811
Fabrication de meubles	25	79
Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique	6	174
Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques	5	18
Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements	37	643
Fabrication de textiles	13	52
Fabrication d'équipements électriques	6	345
Imprimerie et reproduction d'enregistrements	27	221
Industrie automobile	6	1549
Industrie chimique	8	840
Industrie de l'habillement	17	*43*
Industrie du cuir et de la chaussure	5	*13*
Industrie du papier et du carton	6	189
Industrie pharmaceutique	4	428
Industries alimentaires	92	640
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	22	365
Réparation et installation de machines et d'équipements	37	114
Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, à l'exception des meubles ; fabrication d'articles en vannerie et sparterie	8	47
Total	***431***	***7118***

Part (%) des établissements industriels et de leurs effectifs par type d'activité

Source : Observatoire du Loir et Cher, Pilote 41, 2016



L'artisanat : un secteur particulièrement dynamique sur l'agglomération

L'artisanat[7] compte **3 320 emplois, soit près de 7% des emplois** de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys. Les secteurs de l'alimentation et des services comptent le plus grand nombre d'effectifs.

L'évolution de l'emploi artisan est par ailleurs en hausse sur l'agglomération : + 60 soit une évolution annuelle moyenne de 0,6% entre 2013-2016 dans un contexte où, rappelons-le, l'agglomération a accusé une baisse globale de 280 emplois entre 2008 et 2013 (- 0,11%). **Cette évolution positive concerne notamment l'alimentation et les services.**

[7] Activité professionnelle de fabrication, de réparation, de transformation, de prestation de services exercé par un chef d'entreprise économiquement indépendant. L'entreprise doit être immatriculé au Répertoire des Métiers (RM) et ne pas employer plus de dix salariés au moment de sa création.
4 grands secteurs se distinguent :
- L'alimentation : Boulanger, pâtissier, poissonnier, vente à emporter de plats cuisinés, etc.
- Le bâtiment : Maçon, plombier, électricien, serrurier, etc.
- La production : Fabricant de meubles, bijoutier, fabricant de produits textiles, imprimerie et arts graphiques, prothésiste - dentaire, etc.
- Les services : Taxi, coiffeur, fleuriste, réparateur d'automobiles et de cycles, réparateur de matériel électroménager et informatique, cordonnier, blanchisseur, teinturier, nettoyeur de locaux, etc.

Nombre d'emplois par secteur d'activité et évolution (%)

Sources : CRMA Centre-Val de Loire, Observatoire de l'économie et des territoires

	2013	2014	2015	2016
Total	**3 260**	**3230**	**3 280**	**3 320**
Alimentation	430	480	510	540
Bâtiment	1 110	1 120	1120	1120
Production	700	630	630	620
Services	1030	1010	1020	1 040

	Evol en nombre	Evol.an. moy. (%)
Agglopolys	60	0,6%
Alimentation	110	8,5%
Bâtiment	10	0,3%
Production	-80	-3,8%
Services	30	1,0%

Cette dynamique s'observe aussi en termes de création d'entreprises sur 2015-2016 : + 7%, c'est mieux que sur la région (+ 5%) et le département (+ 6,4%). La Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys compte ainsi 1 842 entreprises artisanales en 2016.

Nombre d'entreprises artisanales et évolution (%)

Sources : CRMA Centre-Val de Loire, Observatoire de l'économie et des territoires	2014	2015	2016	Ecart 2015/2016 (en nb)	Evol (%)
Centre-Val de Loire	42 946	44 356	46 558	2 202	**5%**
Loir-et-Cher	5996	6 318	6 720	402	**6,4%**
Agglopolys	1 687	1 720	1 842	122	**7%**

Nombre d'entreprises artisanales par secteur d'activité et évolution (%)

Sources : CRMA Centre-Val de Loire, Observatoire de l'économie et des territoires	Alimentation	Bâtiment	Production	Services	Total
Agglopolys - 2016	225	683	293	641	1 842
Agglopolys - 2015	212	649	262	597	1 720
Evol (%) 2015 -2016					
Agglopolys	6,1%	5,2%	11,8%	7,4%	7,1%
Centre-Val de Loire	1,7%	3,4%	6,7%	7,4%	5,0%
Loir-et-Cher	2,5%	6,0%	10,1%	6,6%	6,4%

Synthèse et perspectives : l'évolution de l'emploi et le tissu économique local

Atouts	Faiblesses
Un positionnement dans la zone d'emploi de Blois dynamique, attractive et touristique. **Une industrie qui se maintient malgré des perspectives difficiles** en l'absence de nouvelles implantations sur la période récente. **Une bonne dynamique dans le secteur du tertiaire marchand** : « commerces, transports et services divers », qui est le premier employeur du territoire. Un certain nombre de grandes entreprises dans les secteurs de l'industrie automobile, de l'industrie chimique et de la cosmétique, des activités de banques et assurances et des informations et communications. Un territoire qui reste « multi activités ». **L'artisanat : un secteur particulièrement dynamique avec des hausses d'emplois** (notamment dans l'alimentation et les services) **et des créations d'entreprises.** **Des secteurs où l'emploi agricole se maintient mieux** (agriculture périurbaine sur le cœur d'agglomération) **avec des productions plus diversifiées et des commercialisations en circuit court** notamment au sein des AMAP. Des exploitations qui produisent sous le signe de la qualité dans le secteur viticole. Des orientations du Plan d'actions pour les Paysages qui visent à pérenniser l'agriculture et la conforter dans sa dimension durable : diversification des cultures, développement de l'agroforesterie…	**Un recul de l'emploi plus marqué sur la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys** en comparaison des évolutions observées sur la zone d'emploi de Blois, le département ou la France métropolitaine. **Un taux de chômage en hausse** de 11,5% à 12,8%, **et supérieur à la Région et au département.** Des fermetures récentes de grandes entreprises, notamment dans le domaine de l'industrie agroalimentaire. **Une dynamique de l'économie tertiaire qui pourrait être plus marquée** étant donnée les évolutions constatées sur les territoires de comparaison. **Des pertes d'emplois dans le secteur de la construction** liées notamment à une conjoncture défavorable au cours de cette période (baisse des commandes publiques). **Une dynamique de création d'établissements qui s'essouffle depuis 2012** à l'instar des tendances constatées sur la région et le département. **Un recul de l'emploi marqué dans le secteur de l'agriculture** qui s'accompagne d'une baisse du nombre d'exploitations et de la Surface Agricole Utile (SAU).

Opportunités	Menaces
Un territoire particulièrement actif et dynamique : **70% des actifs résidents travaillent sur le territoire.** **Une certaine adéquation entre emploi et profil de la population active, sauf pour les employés et professions intermédiaires.** **Des solutions d'ores et déjà engagées pour désengorger l'axe nord-sud :** le projet d'aménagement routier au niveau du rond-point du Cap Ciné permettra à court terme d'améliorer la fluidité des trafics sur le secteur.	**30 % des emplois d'Agglopolys sont occupés par des actifs résidant hors Agglopolys.** Parmi ceux-ci, de nombreux employés et professions intermédiaires résident sur la Communauté de communes du Grand Chambord en raison d'un marché immobilier plus attractif. L**e cœur d'agglomération concentre 87% des emplois et 70% des établissements…Ce qui induit de nombreux déplacements domicile travail** de la périphérie vers le centre, en particulier du nord au sud, et engorgent certaines routes départementales. **Des déplacements qui se font majoritairement en voiture dans une proportion plus importante qu'à l'échelle régionale.**

Objectifs

L'objectif affiché dans le SCoT du Blaisois est **de créer 10 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030 (dont 9 000 sur Agglopolys), et renforcer ainsi le ratio emploi / habitant du territoire. Cet objectif est ambitieux** pour Agglopolys puisqu'il correspond à une évolution annuelle moyenne de +0,8% contre -0,11% sur 2008-2013. Les orientations et actions à mener pour atteindre cet objectif sont à réfléchir en tenant compte des évolutions observées selon les secteurs d'activité et de leur contexte économique à différente échelles.

En effet, dans un contexte qui reste difficile **dans les secteurs de l'industrie et de l'agriculture, l'objectif est à minima de maintenir les emplois dans ces filières en s'appuyant sur les atouts du territoire. En revanche, l'ambition doit être portée par le secteur tertiaire,** et en particulier dans le secteur du transport et des services divers qui a connu une dynamique moindre qu'à l'échelle régionale ou départementale.

Le territoire doit également **profiter de la dynamique observée dans le secteur de l'artisanat et soutenir une dynamique dans le secteur de la construction** qui semble en reprise à l'échelle nationale. Enfin, **le tourisme est le 4ème secteur économique du département et participe grandement à la dynamique de création d'emploi sur le territoire.**

Le dernier objectif est de **trouver des solutions pour limiter les déplacements domicile / travail et l'engorgement des voies en particulier sur l'axe nord-sud** : réflexion sur la stratégie de répartition habitant/ emploi, solution alternative à la voiture, télétravail…

Enjeux

- **Maintenir l'emploi agricole :**
  - Préserver les terres agricoles.
  - Soutenir la diversification et le développement des circuits-courts.
  - Valoriser la filière viticole et promouvoir ses appellations d'origine reconnues.
  - Créer un Parc Agricole et Naturel Urbain (PANU) sur la rive gauche de Blois.
  - Encourager le développement d'activités connexes à l'agriculture, sources de revenus complémentaires.

- **Créer les conditions propices à l'accueil et au maintien d'entreprises de tailles diversifiées dans les domaines du transport et des services divers, de l'industrie, de la logistique, de l'artisanat et de la construction.**

- **Développer la filière touristique,** 4ème secteur économique du département.

CHAPITRE 2 : LE TOURISME

Le tourisme est le 4ème secteur économique du Département. La Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys est située **au cœur des principaux châteaux du Val de Loire, le plus vaste site jamais inscrit en France au patrimoine mondial de l'Unesco au titre des Paysages Culturels et vivant depuis novembre 2000.**

1. Une offre touristique à fort rayonnement

Le patrimoine et la nature demeurent la véritable vitrine de la région Centre-val de Loire, tant en France qu'à l'étranger. En complément, de ces grands attraits, les touristes apprécient également l'art de vivre au travers de la découverte de la gastronomie et des vins régionaux.

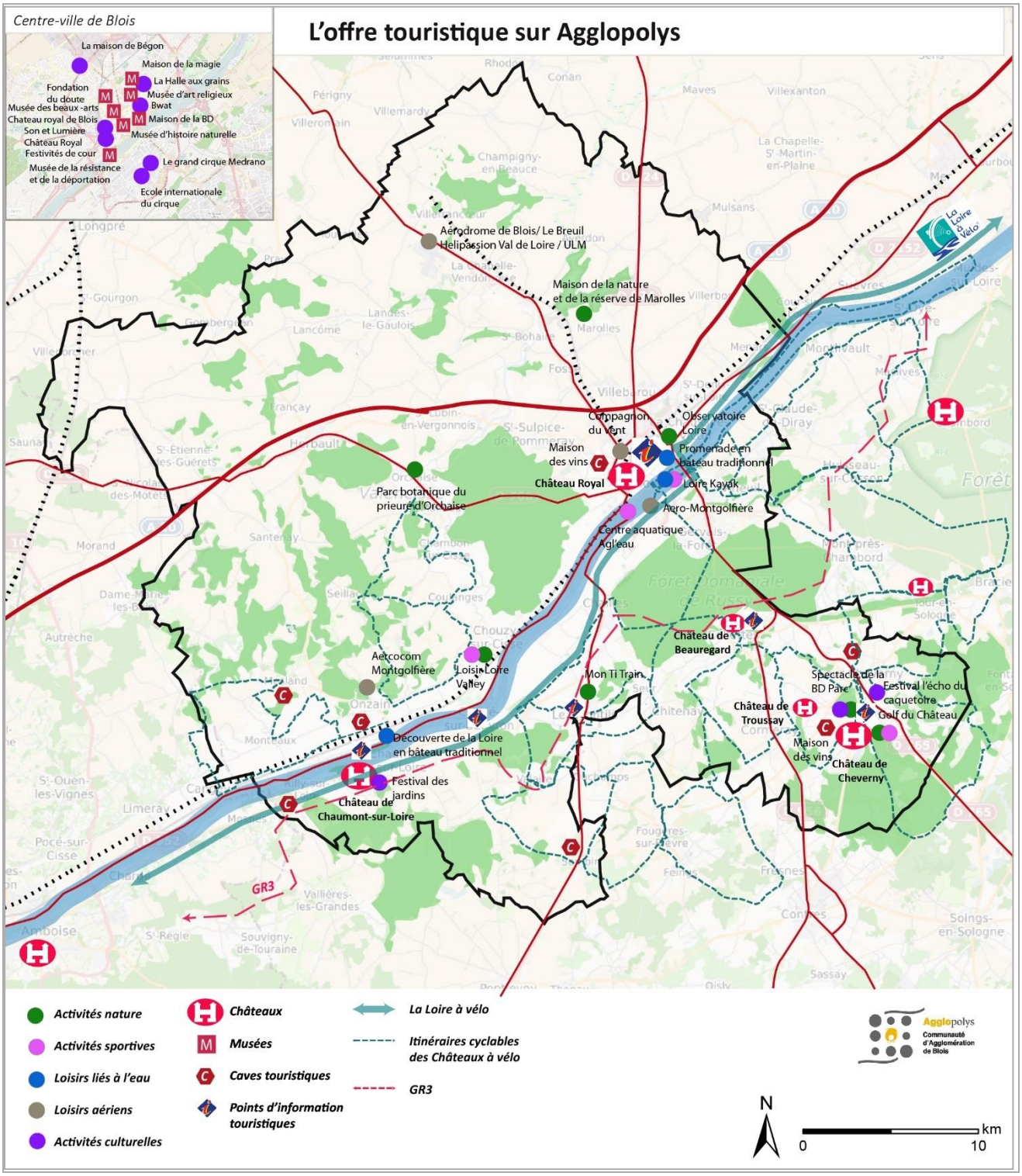
L'agglomération de Blois participe grandement à cet attrait à travers une offre touristique à fort rayonnement. 4 des 7 sites et activités touristiques régionaux accueillant plu de 150 000 touristes sont présents sur le territoire. Il s'agit des châteaux de Blois, Cheverny, Chaumont-sur Loire et de son festival des jardins. Aux côtés de ces sites phares, Agglopolys dispose d'une offre diversifiée comme l'illustre la carte ci-contre, avec :

- De nombreux musées situés en centre-ville de Blois dont le musée de la Magie qui rend hommage au célèbre magicien Robert-Houdin, né à Blois en 1805, le musée des beaux-arts, le muséum d'histoire naturelle, le musée de la Résistance, de la déportation et de la Libération en Loir-et-Cher.
- Le Château de Troussay situé à 3km du château de Cheverny, et le parc et Château de Beauregard situé à Cellettes. Anciens relais de Chasse de François Ier, le château de Beauregard présente une galerie unique de 327 portraits d'illustres retraçant 315 ans d'histoire dans un parc paysager de 40 ha.
- Des lieux de manifestations culturelles parmi lesquels la Halle aux Grains qui a accueilli plus de cinquante spectacles pour la saison 2017 (de la danse, du théâtre, de la musique classique, du nouveau cirque, du rock, des musiques du monde...), Le Chato'do dispose de 2 espaces entièrement équipés (un club de 150 places ainsi qu'une grande salle de 630 places), la Maison de Bégon, ...
- Des activités nature telles que « Loisir Loire Valley » qui permet notamment de découvrir le tir à l'arc en pleine nature, l'observatoire Loire qui propose 200 m² de scénographie ludique et interactive pour comprendre la Loire, « Mon'ti Train » (une aire de loisirs composée d'un circuit modèle réduit de voie ferrée de 1,2 km).
- Des activités sportives comme « Loire Kayak », le golf de Cheverny, le golf à la carte à Valloire sur Cisse, le centre aquatique Agl'eau et de nombreux sites dédiés aux loisirs aériens, comme la plateforme du breuil, avec ses nombreuses activités de loisirs et ses 6 pistes adaptées à toutes les pratiques : avions, hélicoptères, ULM toutes classes, planeurs, parachutisme. La plateforme est utilisée comme base de survol des châteaux de la Loire. Tous les ans depuis 1980, au tout début septembre, le salon international de l'aviation ultralégère est organisé sur l'aérodrome. Il accueille plus de 7000 visiteurs, 100 exposants et 200 ULM exposés.

Le « Jeu de Paume », nouvel équipement d'Agglopolys inauguré le 2 Septembre 2017 accueille des manifestations sportives, culturelles ou économiques destinées au grand public.

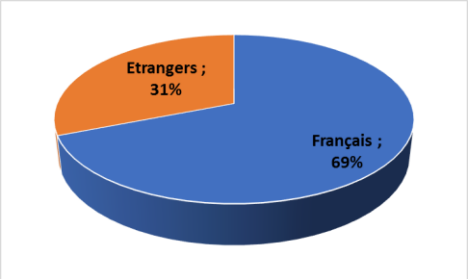
Enfin, la Loire constitue un axe essentiel de découverte de ce territoire. Le GR3 premier chemin de grande randonnée de France suit la Vallée de la Loire jusqu'à La Baule. **Surtout, la Loire à Vélo** dont le premier tronçon a été inaugurée en 2008 dans le Cher traverse le territoire.

L'itinéraire cyclable constitue la section la plus à l'ouest de l'EuroVelo 6 « Eurovéloroute des fleuves » traversant 10 pays de la Mer Noire à l'Océan Atlantique. Plus de 900 km d'itinéraires sont balisés et sécurisés de Cuffy, dans le Cher, à Saint-Brevin-les-Pins, en Loire-Atlantique. **De nombreuses boucles vélo « itinéraires des châteaux à vélo » jalonnent par ailleurs l'agglomération reliant les principaux sites touristiques.**



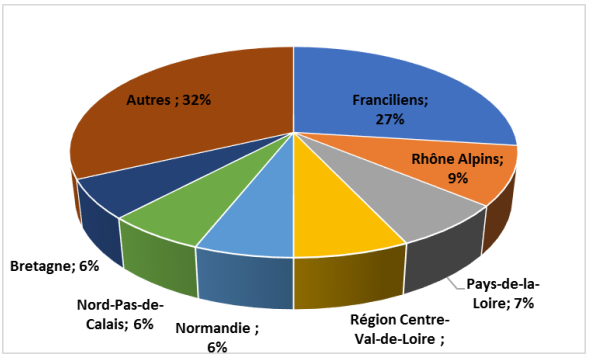
2. Une attractivité d'abord nationale et européenne

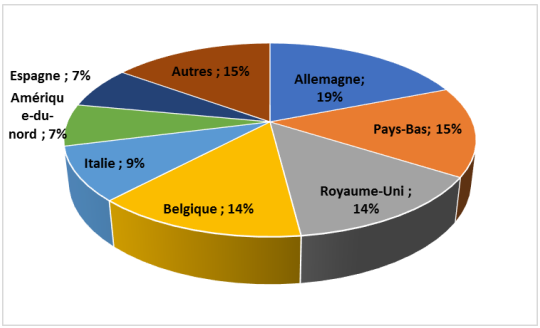
Sur la Région, 69% des séjours touristiques sont réalisés par des Français, dont 27% par des Franciliens[8].



31% des séjours sont réalisés par des touristes étrangers. 86% d'entre eux sont européens. Les Allemands sont les plus nombreux à visiter la Région avec près d'un séjour étranger sur cinq. Suivent ensuite les Néerlandais, Britanniques et Belges.

Fréquentation parmi les touristes français et étrangers en 2014





Les clientèles lointaines sont assez peu représentées dans l'enquête mais ces résultats ne reflètent pas nécessairement la réalité. En effet, ce sont des clientèles très difficiles à enquêter (les clientèles asiatiques et japonaises notamment remplissent peu les questionnaires). De plus, la période d'enquête ne couvrait pas toute l'année (seulement la période de Pâques à la Toussaint).

Dans plus de 9 cas sur 10, la région Centre-Val de Loire est la destination principale du séjour. La fréquentation liée à une étape vers une autre destination est légèrement plus importante pour les Allemands mais reste mineure (11% des séjours) et tend à diminuer par rapport à 2010. **La région Centre-Val de Loire a ainsi su devenir au fil des années une destination à part entière**.

La réputation de la région reste le principal facteur contribuant au choix de la destination, vient ensuite la présence d'attaches dans la région (famille, amis ou résidence secondaire) pour les français et les informations trouvées sur internet pour la clientèle étrangère. Les 2/3 des touristes fréquentant la région sont âgés de 45 ans et plus avec une surreprésentation des 55-64 ans par rapport à la pyramide des âges de la population française (16% de la population française et 1/4 des touristes en région).

La clientèle est fidèle, puisque 56% des touristes ont déjà séjourné en Centre-Val de Loire. Il s'agit principalement des clientèles françaises. Malgré tout, certaines clientèles étrangères, comme les Britanniques ou les Néerlandais, ont des habitudes bien ancrées et reviennent facilement séjourner sur le territoire régional (respectivement 69% et 57% d'entre eux ont déjà séjourné dans la région).

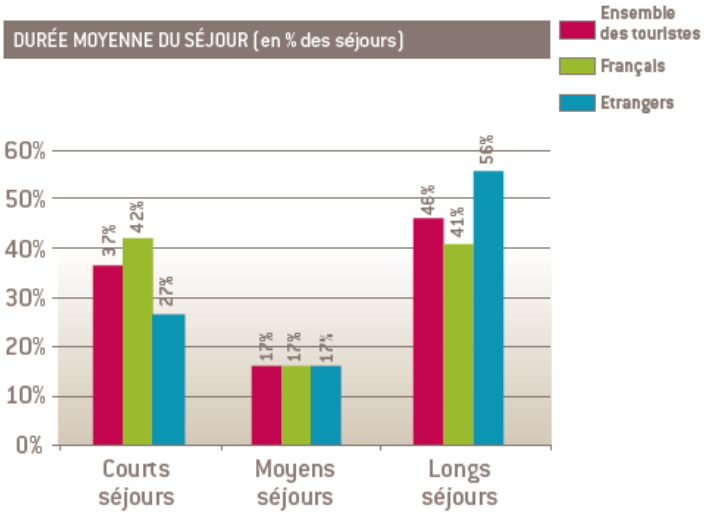
Soulignons enfin que l'itinéraire de La Loire à Vélo est un facteur d'attractivité de plus en plus important influençant le choix de la destination. La possibilité de faire du vélo est une motivation très importante pour 76 % des touristes et 93% des itinérants[9]. Pour 41 % des cyclistes fréquentant La Loire à Vélo, cette expérience sur un grand itinéraire cyclable est d'ailleurs une première.

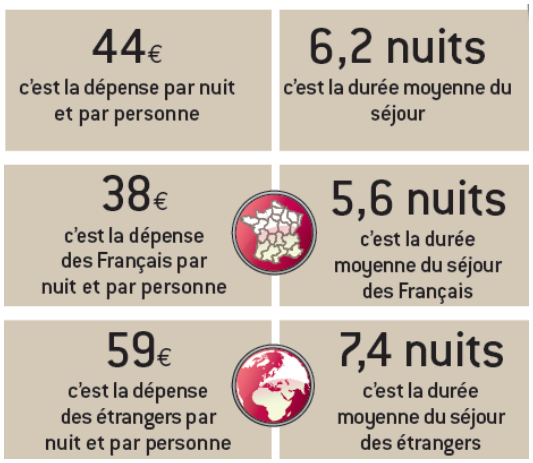
[8] Source : enquête en région Centre Val-de-Loire en 2014
[9] Touristes changeant d'hébergement au fil de leur séjour

3. Une proportion importante de courts séjours

La durée moyenne de séjour dans la région Centre-Val de Loire est de 5,6 nuits. Avec des séjours qui se partagent entre longs séjours (6 nuits et plus – 46% des séjours) et courts séjours (1 à 3 nuits – 37%). Comme en 2010, les étrangers séjournent plus longtemps que les Français : 6,7 nuits contre 4,4 nuits.

La durée du séjour est variable selon le mode d'hébergement. Les séjours en hébergements non marchands sont plus longs qu'en hébergements marchands (6,2 nuits contre 4,6 nuits). C'est particulièrement vrai pour les séjours en résidences secondaires qui sont très longs (11,4 nuits). Camping-cars (8,2 nuits), campings (7 nuits) et locations ou gîtes (6,9 nuits) figurent également en bonne place parmi les hébergements typés "longs séjours". **L'itinérance constitue un facteur d'allongement de la durée de séjour.** En effet, les touristes, logeant dans différents lieux ou modes d'hébergement, séjournent en moyenne 6,2 nuits dans la région, soit 1,7 nuit de plus que les touristes sédentaires (en séjours fixes – 4,5 nuits).





La Loire à Vélo contribue ainsi à allonger la durée moyenne de séjour et la fréquentation sur les ailes de saison. Les touristes à vélo séjournent en moyenne 8 jours dans les régions ligériennes. Il s'agit plutôt d'une clientèle de longs séjours (76 % des touristes séjournent 4 jours et plus). **La dépense moyenne d'un cycliste est de 80€ /j/pers en 2015, soit plus que la dépense moyenne d'un touriste (65€ par personne et par jour) et en nette hausse par rapport 2010 (68€ par personne et par jour).**

4. Des touristes qui multiplient les activités

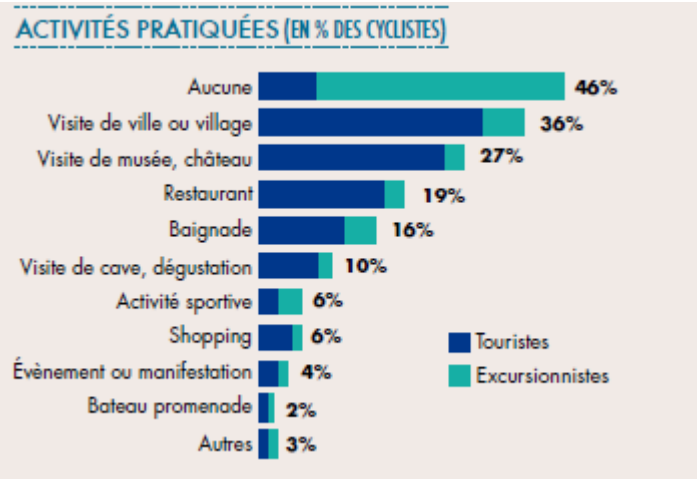
Comme en 2010, la visite de monuments, de parcs et jardins et de musées, ainsi que la découverte de l'art de vivre et de la gastronomie arrivent en tête du palmarès des activités les plus prisées sur la région.

Plus de 8 touristes sur 10 visitent au moins un monument ou château pendant leur séjour en région, et plus de la moitié visitent un parc ou jardin. L'art de vivre avec la dégustation ou l'achat de produits du terroir ainsi que la découverte des vins (dégustation ou visite de caves) est au cœur des séjours des touristes. C'est la 3e activité la plus pratiquée (si l'on groupe produits du terroir et vin) avec près de 41% des séjours.

Les touristes qui séjournent en Centre-Val de Loire sont particulièrement actifs. Le poids des clientèles déclarant venir pour se reposer, se détendre tend d'ailleurs à baisser. **En moyenne, un touriste déclare pratiquer près de 4 activités différentes pendant son séjour et visite entre 4 et 5 sites différents.** Les touristes associent volontiers la découverte des sites culturels (monuments, jardins, musées) à la découverte de la gastronomie, l'observation de la nature

ou encore la promenade à pied.

Parmi les touristes de la Loire à vélo, plus de 8 sur 10 pratiquent une activité autre que le vélo pendant leur sortie. Ce poids est encore plus élevé parmi les touristes étrangers. A contrario seuls 29 % des excursionnistes (cyclistes randonnant à la journée ou moins, hébergés la nuit d'avant et d'après la randonnée dans leur domicile principal) pratiquent une autre activité que le vélo lors de leur sortie. Les visites de villes/villages, de musées et châteaux ainsi que la restauration sont les activités les plus prisées par les cyclistes en 2015.



Source : Étude de fréquentation et de retombées économiques La Loire à vélo en 2015

5. Une fréquentation touristique en hausse

Une hausse contrastée sur les sites touristiques

Afin d'endiguer le tassement des fréquentations dans les années 2000, les principaux sites touristiques ont décidé de diversifier leur offre et leur image (La Maison de la Magie à Blois, l'univers de Tintin à Cheverny, le festival des jardins à Chaumont-sur-Loire…). Le classement des paysages culturels du Val de Loire au patrimoine mondial de l'humanité a renforcé ces changements opérés.

Si la fréquentation touristique a progressé sur le territoire d'Agglopolys, + 27% de nuitées et + 4% de visiteurs entre 2009 et 2016, les bilans des fréquentations touristiques entre 2011 et 2016 pour les principaux sites et manifestations[10] montrent des évolutions contrastées. Les sites touristiques du centre de Blois connaissent plutôt une hausse de leur fréquentation à l'exception du site phare de la ville : le Château royal et ses musées. La fréquentation du Châteaux de Cheverny et celle du château de Chaumont-sur-Loire sont en hausse portée notamment par le festival des jardins pour ce dernier. Les sites à plus faible attractivité ont, eux, connu une baisse de leur fréquentation à l'exception des musées du centre-ville de Blois. La durée moyenne de séjour qui reste assez faible sur le territoire ne joue pas en faveur de leur attractivité dans un contexte où de nombreux touristes visitent en priorité les sites touristiques majeurs. Ils constituent pourtant une offre touristique complémentaire à valoriser pour des touristes fidèles qui reviennent sur le territoire et souhaitent faire de nouvelles découvertes.

[10] « Repères 2011-2016 » Source : Pilote 41

Communes	Châteaux	2011	2016	Evolution entre 2011 et 2016	Evolution en %
Cheverny	Château, musée et parc	340 000	349 200	9 200	2.70
	Château de Troussay	8 427	6 333	-2 094	-24.84
Blois	Château royal et musées	287 723			
	sons et lumières	32781			
	total	320 504	292843	-27661	-8.63
Chaumont-sur-Loire	château	143 294			
	festival des jardins	214 658			
	total	357 952	392387	34435	9.62
Cellettes	Château de Beauregard	27890	20143	-7747	-27.77
Orchaise/Valencisse	Parc botanique du Prieuré	2811	2100	-711	-25.29

Communes	Musées	2011	2016	Evolution entre 2011 et 2016	Evolution en %
Blois	Musée de la Magie Robert Houdin	88809	93085	4276	4.81
	Muséum d'histoire naturelle	12950	14052	1102	8.5
	Musée de la Résistance	3111	3965	854	27.45
	Musée diocésain d'Art religieux	1744	2694	950	41.23
Marolles	Maison de la nature et réserve naturelle	2304	250**	-1081	-46.91
Cheverny	Maisons des vins	86829	76346	-10483	-12.07

Communes	Manifestations	2011	2016	Evolution entre 2011 et 2016	Evolution en %
Blois	Les Rendez-vous de l'histoire	38000	44000	6000	15.78
	BD Boum	22000	13981	-8019	-36.45
Cheverny	Jazzin'	4311	4500	189	4.38

Source : « Repères 2011-2016 », Pilote 41

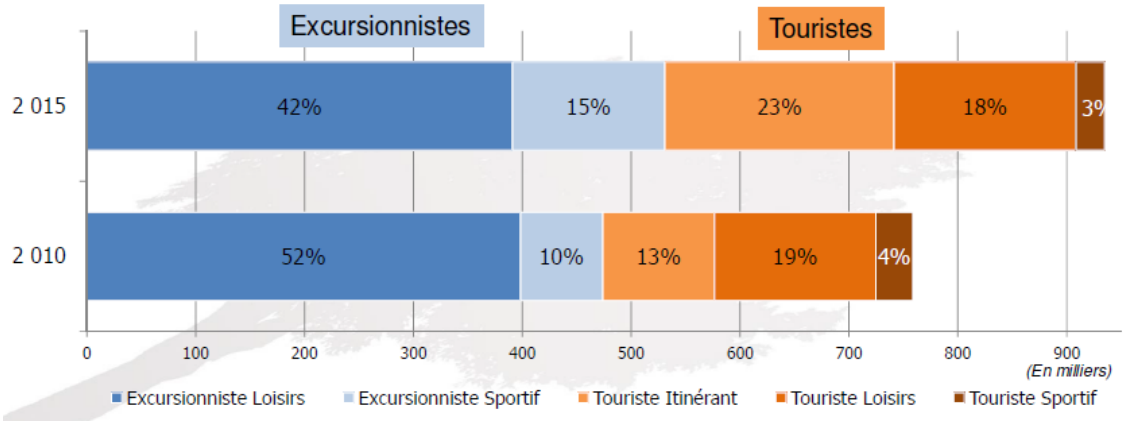
Le succès de la Loire à vélo

1,2 million de cyclistes ont emprunté La Loire à Vélo en 2019. Parmi eux :

- 57 % d'excursionnistes (cyclistes randonnant à la journée ou moins, hébergés la nuit d'avant et d'après la randonnée dans leur domicile principal). Cette clientèle est en hausse de 12 % par rapport à 2010. Elle est composée de Français, pour la plupart originaires du Centre-Val de Loire et des Pays de la Loire (95 %).
- **43 % de touristes** (cyclistes passant au moins une nuit en dehors de leur domicile principal), **une clientèle en forte augmentation (+ 42 % par rapport à 2010) avec un poids très supérieur à celui mesuré sur d'autres itinéraires** (Tour de Bourgogne, Bretagne, Alsace).

2/3 des touristes sont Français dont 30% de touristes régionaux. 33% sont des étrangers, ils représentent un poids important parmi les touristes sportifs. **Le nombre d'itinérants** (touristes se déplaçant à vélo en changeant d'hébergement au fil de leur progression) **a plus que doublé depuis 2010.** Ils représentent aujourd'hui un quart des cyclistes et plus de la moitié (55 %) des touristes à vélo, contre 38 % en 2010. Cette évolution a des effets notables sur la durée de séjour, plus longue et les retombées économiques, plus importante.

La forte progression de cette clientèle est en grande partie due à une pratique plus importante de la part des Français. En effet, le nombre d'itinérants français a été multiplié par 2,5 entre 2010 et 2015. Ils représentent désormais 72 % des itinérants, contre 63 % en 2010. La part des itinérants étrangers diminue, bien qu'ils augmentent en nombre (+ 59%).



Source : Fréquentation et impact de La Loire à Vélo en 2015, INDDIGO

Depuis 2004, des compteurs à vélos ont été installés le long de la Loire à Vélo. L'un des plus proches de l'agglomération se situe sur la commune de Muides-sur-Loire.

En 2016, la fréquentation de la Loire à vélo était en baisse de 5% par rapport à 2015 (année record en termes de fréquentation). Celle-ci revient néanmoins à un niveau équivalent à celui constaté en 2014. La fréquentation au point de comptage de Muides-sur-Loire est en constante augmentation de 2009 à 2016 (44 643 passages).

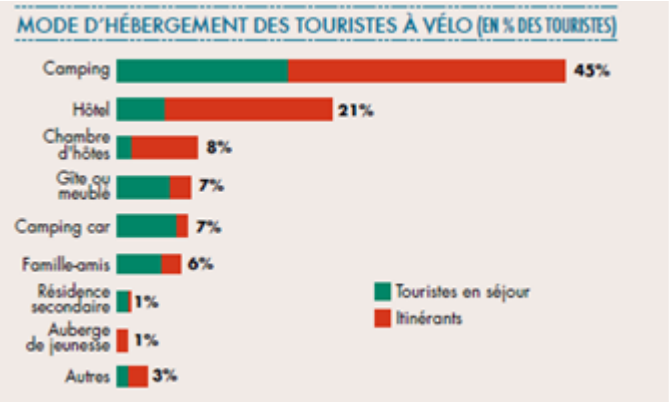




6. Une offre diversifiée d'hébergements à l'exception du haut de gamme

L'hôtellerie reste le 1er mode d'hébergement marchand utilisé par les touristes lors de leur séjour en région Centre-Val de Loire. Les hôtels accueillent 39% des séjours touristiques. Ils sont suivis par les campings (20%), les chambres d'hôtes (19%) et les locations ou gîtes (17%). **Les habitudes des clientèles ont évolué depuis 2010. Les séjours en chambres d'hôtes sont aujourd'hui plus développés.** Les hôtels et campings conservent la tête des hébergements marchands les plus utilisés d'une façon générale. En effet, les étrangers affectionnent particulièrement ces deux modes d'hébergements qui, à eux seuls, accueillent plus de 7 séjours étrangers sur 10.

Les touristes de la Loire à vélo dorment eux à 93% dans un hébergement marchand dont 45% de camping et 21% en hôtel.



Source : Étude de fréquentation et de retombées économiques La Loire à vélo en 2015

Le territoire d'Agglopolys compte **47 hôtels dont 68% sont concentrés sur la ville de Blois**. 24 de ces établissements hôteliers soit un peu plus de 50% sont des deux ou trois étoiles. **A l'inverse, les établissements de 4 ou 5 étoiles sont peu nombreux. Le projet de territoire 2015-2025 fait le constat d'un faible niveau d'investissements dans le parc hôtelier ces 15 dernières années entrainant son vieillissement.** Cependant des investissements hôteliers haut de gamme se sont réalisés depuis. L'ouverture des Sources de Caudalie à Cheverny, du SPA et de la bistronomie au Domaine des Hauts de Loire, les travaux en cours pour le Grand Hôtel de Blois face à Loire, et à proximité l'ouverture du relais de Chambord ou du Prieuré de Boulogne, permettent un rajeunissement du parc hôtelier haut de gamme, 4 et 5 étoiles.

	Hôtels	**Chambres**
Ensemble	**47**	**1 765**
Dont Blois	23	965
1 étoile	**5**	**203**
Dont Blois	2	133
2 étoiles	**15**	**491**
Dont Blois	11	339
3 étoiles	**19**	**728**
Dont Blois	8	319
4 étoiles	**5**	**280**
Dont Blois	2	174
5 étoiles	0	0
Non classé	3	63

: Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2017 (Source : INSEE en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2016)

La Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys compte par ailleurs **9 campings** la partie sud du territoire, sur les communes de Cellettes, Vineuil, Cheverny, Candé-sur-Beuvron, Mesland, Veuzain-sur-Loire (2) et Chaumont-sur-Loire.

	Terrains	Emplacements
Ensemble	**9**	**1 471**
1 étoile	0	0
2 étoiles	3	255
3 étoiles	1	133
4 étoiles	3	614
5 étoiles	2	469
Non classé	0	0

Nombre et capacité des campings au 1er janvier 2017 (Source : INSEE en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2016)

42 établissements « Chambres d'Hôtes » sont répartis sur le territoire, principalement sur le cœur d'agglomération (13) et les unités géographiques de Veuzain-sur-Loire/Chaumont-sur-Loire (10) et Chailles / Les Montils/Cheverny et Cour-Cheverny (16). Les unités d'Herbault et du plateau de la Beauce comptent respectivement 1 et 2 établissements.

Quelques hébergements insolites sont présents à Chouzy-sur-Cisse (5 cabanes en bois) et Cheverny avec la possibilité de dormir dans un tonneau tout équipé à proximité des vignes ou encore au château de Troussay.

Enfin, Agglopolys accueille 4 hébergements collectifs type village vacances ou auberge de jeunesse principalement regroupés à Blois.

	Hébergement	Nombre de places lit (chambres, appartements, dortoirs…)
Ensemble	**4**	**619**
Dont Blois	3	414
Résidence de tourisme et hébergements assimilés (uniquement à Blois)	1	194
Village vacances – Maison familiale	1	205
Auberge de jeunesse- Centre sportif (uniquement à Blois)	2	220

Nombre d'autres hébergements collectifs au 1er janvier 2017(Source : INSEE en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2016)

Le nombre de nuitées au sein des hébergements générant la taxe de séjour est en progression sur le territoire du Syndicat Mixte des Pays des Châteaux : 1 016 863 en 2017, 1 276 202 en 2018, 1 420 391 en 2019 et 1 011 476 en 2020 (diminution liée à la crise sanitaire).

7. Des touristes très majoritairement satisfaits

Selon l'enquête en région Centre Val-de-Loire en 2014, la majorité des touristes est très satisfaite de son séjour dans son ensemble (72% de très satisfaits et 27% de satisfaits).

La satisfaction par rapport à l'hébergement varie selon le mode utilisé. Les niveaux de satisfaction les plus élevés sont obtenus lors de séjours en chambres d'hôtes ou locations/ gîtes (respectivement 60% et 59%).

Pour augmenter encore leur niveau de satisfaction, quelques points semblent pouvoir être améliorés pendant le séjour. En global, parmi les éléments les plus cités, on trouve : l'accès et le stationnement sur les sites touristiques, le rapport qualité/prix des services proposés, l'information touristique sur place. Deux autres points tiennent particulièrement à cœur aux touristes étrangers : la traduction des menus dans les restaurants et les efforts linguistiques pour s'adresser à eux.

D'une façon générale, 94% des touristes pensent renouveler leur visite dans un avenir plus ou moins proche. La région est donc dans **une dynamique de fidélisation de sa clientèle.**

Selon l'étude de fréquentation et de retombées économiques La Loire à vélo en 2015, **la Loire à Vélo bénéficie d'un très bon niveau de satisfaction** : 79 % d'avis favorables en moyenne sur une vingtaine d'items. 34 % d'avis « excellents » sont enregistrés en 2015, contre 25 % cinq ans auparavant.

La qualité des paysages et de l'environnement continue à faire presque l'unanimité parmi les enquêtés : 91 % d'avis positifs, dont 59 % d'avis « excellents ». Les monuments et le patrimoine culturel demeurent également un motif de satisfaction pour une très large majorité de cyclistes : 86 % d'appréciations favorables.

L'amélioration des appréciations entre 2010 et 2015 est particulièrement notable pour les informations touristiques consultées avant et pendant la randonnée. Elle est également marquée pour des critères plus techniques, tels que la qualité du revêtement, l'entretien des aménagements ou la signalisation le long de l'itinéraire. **Si une amélioration est reconnue, 40 % des cyclistes restent insatisfaits des services situés le long de l'itinéraire (toilettes, aires d'arrêt, poubelles, points d'eau…). Des progrès sont également attendus par environ un quart des cyclistes sur l'offre de loisirs à proximité de l'itinéraire (baignade, jeux…) ainsi que sur l'offre de cafés, hôtels, restaurants et commerces.**

Le niveau d'appréciation le plus faible concerne les réparateurs de vélos et services d'assistance, jugés en nombre insuffisant par 53 % des répondants. Il pose la question de l'ouverture estivale ou dominicale de points relais, de l'organisation de solutions d'interventions express et de la visibilité de l'offre.

Enfin, la location de vélos n'est pas assez développée pour plus d'un tiers des répondants (près de 50 % parmi les étrangers). **5 loueurs de vélos sont présents sur Agglopolys dont 4 sur la ville de Blois et 1 sur la commune de Cour-Cheverny.**

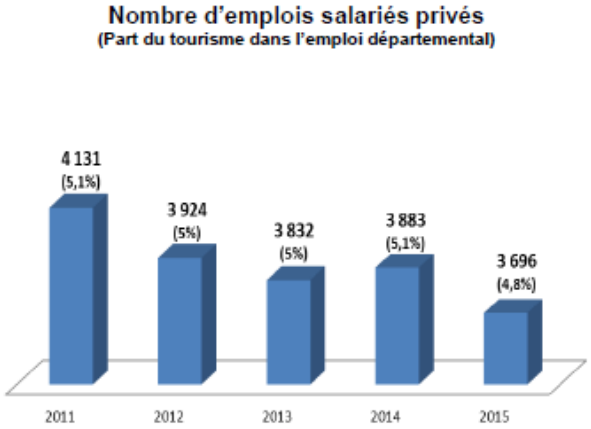
8. Des retombées économiques importantes malgré un recul de l'emploi

Considérant les activités caractéristiques du tourisme définies au niveau national par la Direction Générale de la Compétitivité, de l'Industrie et des Services (lesquelles font une large place à l'hébergement et à la restauration mais ignorent les sites touristiques), **le tourisme se hisse au 4ème rang des secteurs d'activité économique du département, devant l'industrie automobile ou agroalimentaire en 2010.**

Le secteur génère 3 696 emplois au 31 Décembre 2015 sur le département selon les données de l'URSSAF – Acoss, emplois salariés privés des activités caractéristiques du tourisme qui mesurent l'emploi dans les principales activités que sont l'hôtellerie et les autres formes d'hébergement, la restauration et les cafés, les agences de voyages et le transport de voyageurs. **L'emploi dans le secteur serait cependant en recul depuis 2011 : - 435 emplois.**

	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre d'emplois dans le Secteur *	4 131	3 924	3 832	3 883	3 696
Part du tourisme dans l'emploi départemental **	5,1 %	5 %	5 %	5,1 %	4,8 %

** URSSAF – Acoss, emplois salariés privés des activités caractéristiques du tourisme*
*** URSSAF – Acoss – Proportion ensemble des emplois hors agriculture*



Les dépenses effectuées par les touristes sur le périmètre du Syndicat Mixte des Pays des Châteaux s'élèvent à 62 740 160€ en 2014 et est en hausse en 2015 : 64 611 190€.

Soulignons enfin le poids économique de la Loire à vélo en 2015 de l'ordre de 40 millions d'euros.



9. L'apport d'une politique de promotion « Blois-Chambord »

Depuis une quinzaine d'années, Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys et la Communauté de communes du Grand Chambord travaillent ensemble à la mise en place d'une même politique en matière touristique. Les deux communautés réunies au sein du Pays des Châteaux regroupent près de 70 communes et 120 000 habitants.

En 2007, les deux communautés (Blois Agglopolys et Chambord) ont décidé de constituer **un seul et unique office de tourisme intercommunal.** Réunissant plus de 400 prestataires touristiques, générant plus d'1 million de nuitées sur son territoire, Blois-Chambord représente une entité majeure parmi les destinations « Châteaux de la Loire ».

Afin de promouvoir le tourisme en France comme à l'étranger, l'office de tourisme Blois-Chambord s'est doté depuis une quinzaine d'années d'un service réceptif pour commercialiser des journées et séjours packagés, clé en main, aussi bien pour les groupes que les individuels. Il fonctionne comme une agence de voyages.

Synthèse et perspectives

Atouts	Faiblesses
Un positionnement dans la région Centre Val de Loire qui a su devenir au fil des années **une destination à part entière avec une clientèle fidèle.** Un positionnement **au cœur de principaux châteaux du Val de Loire, le plus vaste site jamais inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.** **Une offre touristique à fort rayonnement**. 4 des 7 sites et activités touristiques régionaux accueillant plus de 150 000 touristes sont présents sur le territoire **Une offre complémentaire aux sites majeurs diversifiée** : activités sportives, loisirs nature, nombreux lieux de manifestations culturelles et évènements. **La présence de la Loire à vélo, facteur d'attractivité** qui profite à d'autres activités et sites touristiques. **Le succès de la Loire à vélo** malgré une légère baisse par rapport à l'année 2015 (année record en termes de fréquentation). **Une fréquentation touristique qui progresse** : + 27% de nuitées et + 4% de visiteurs entre 2009 et 2016. Le Projet de Territoire d'Agglopolys (2015) intègre l'ambition d'allonger la durée des séjours. **Une offre d'hébergements diversifiée** et un nombre de nuitées en progression. **Des touristes très satisfaits de leur séjour.** **Le Loir-et-Cher comptabilisait plus de 3 920 emplois fin 2018.** Le poids de ces activités est très important dans l'activité départementale. Elles regroupent 5,1 % des emplois salariés du secteur privé.	**Des bilans des fréquentations contrastées selon les sites.** De nombreux touristes visitent en priorité les sites touristiques majeurs et accessibles. **Une offre de loisirs à renforcer en complément de l'offre patrimoniale** dans un contexte où les touristes multiplient les activités et sont demandeurs de nouveautés. **40 % des cyclistes restent insatisfaits des services situés le long de l'itinéraire de la Loire à vélo.** Des progrès sont également attendus sur l'offre de loisirs à proximité de l'itinéraire (baignade, jeux…) ainsi que sur l'offre de cafés, hôtels, restaurants et commerces. **Des investissements relativement faibles en matière d'hôtellerie et un manque d'hébergement haut de gamme :** une étude d'opportunité a été actée par Agglopolys concernant la recherche d'hébergements de haut de gamme. Des points d'amélioration cités par les touristes : l'accès et le stationnement sur les sites touristiques, le rapport qualité/prix des services proposés, l'information touristique sur place. L'emploi dans le secteur serait cependant en recul depuis 2011 : **- 435 emplois sur le département.**

Objectifs

Le deuxième axe du projet de territoire 2015-2025 de la Communauté d'Agglomération – Agglopolys s'oriente sur l'affirmation de la stratégie économique dont le tourisme fait partie prenante. L'objectif voulu est d'unifier et diversifier le projet touristique sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

Il souligne également l'enjeu de l'image du territoire. Les touristes attendent en effet des paysages à la hauteur des châteaux qu'ils viennent visiter. Le PLUI-HD a en cela un vrai rôle à jouer en termes de valorisation des paysages ligériens. **Le plan de paysage et son orientation 4 "pour affirmer la renommée culturelle et écologique du territoire et son attrait touristique" identifient les actions de valorisation à mettre en œuvre.**

Enjeux

- **Diversifier et renforcer le projet touristique :**

  - Contribuer à l'amélioration de l'offre et à l'émergence de projets hôteliers ambitieux.

  - Améliorer et conforter l'offre de loisirs.

  - Multiplier l'organisation d'événements culturels en compléments de l'offre patrimoniale.

  - Garantir la qualité de l'offre cyclable et développer une offre de service plus adaptée aux cyclistes.

  - Mobiliser tous les acteurs du territoire autour de l'accueil touristique avant et après le séjour.

  - Accroître les démarches de promotion de l'offre et redynamiser l'office de tourisme dans un contexte concurrentiel.

- **Valoriser l'image du territoire en préservant ses atouts patrimoniaux et par la mise en œuvre des 7 actions du plan de paysage :**

  - Reconnaître et composer la couronne blaisoise : cette couronne qui se dessine notamment autour de la forêt de Blois, la vallée de la Cisse, la forêt de Beuvron est à protéger et valoriser au travers d'actions spécifiques comme des circulations douces et des parcours touristiques dédiés.

  - Créer un outil de gestion des espaces de nature par les animaux.

  - Valoriser les paysages forestiers en faveur de la biodiversité et de l'accueil du public.

  - Poursuivre la valorisation de la Loire à vélo depuis les levées et les coteaux : il s'agit notamment de valoriser les axes de découverte et de maintenir les vues sur la Loire et les levées qui offrent de longues séquences visuelles.

  - Revaloriser les grands sites ou équipements en vallée de la Loire : la base de loisirs du Lac de Loire peut notamment gagner en qualité paysagère par le réaménagement des espaces libres. La carrière de Chouzy-sur-Cisse et les sites des terrasses de Chaumont-sur-Loire présentent un potentiel de développement touristique, complémentaire au réaménagement de l'ancien viaduc ferroviaire de Vineuil sous la forme de belvédère.

  - Donner et découvrir et à vivre les bords de l'eau dans un contexte où les accès au fleuve restent surtout connus des habitués.

Mettre en valeur les vues et les perspectives plantées liées au patrimoine monumental : l'inscription paysagère des monuments et châteaux doit être préservée et mise en valeur tout autant que leur architecture.

Source : Plan d'actions pour les Paysages – Orientation 4 : MAGNIFIER L'HÉRITAGE NATUREL ET CULTUREL DES VALLÉES, DES FORÊTS, DES PARCS ET DES CHÂTEAUX

Orientation 4

4.1 Reconnaître et composer la couronne du Blaisois

Forêts et parcs boisés (Blois, Chambord, Boulogne, Russy, Ménars)

Réserve naturelle et domaine à vocation semi-ouverte (Chambord, Grand-Pierre-et-Vitain)

Vallées (Cisse, Beuvron, Cosson)

Espaces agricoles de continuité

4.2 Développer la gestion des espaces de nature par les animaux

Reconquérir les prairies en vallée de Loire

Reconquérir les prairies et coteaux des principaux affluents (Cisse, Beuvron, Cosson)

Reconquérir les prairies et coteaux des affluents secondaires

4.3 Valoriser les paysages forestiers en faveur de la biodiversité et de l'accueil du public

Grandes forêts et parcs boisés

Autres forêts secondaires

Autre petits boisements

Points de vue «Canopée»

4.4 Poursuivre la valorisation de la Loire depuis les levées et les coteaux

Redécouvrir les points de vue majeurs

Aménager les levées en circulation douces et points de vues

Valoriser les points d'arrêt sur les levées

4.5 Revaloriser les grands sites ou équipements en vallée de Loire

Grands sites et équipements de bord de Loire

Viaduc de Vineuil et belvédère de La Chaussée-Saint-Victor

Valorisation des grands sites et équipements en vallée de Loire (projets potentiels)

4.6 Donner à découvrir et à vivre les bords de l'eau

Liens privilégiés entre les villages et la Loire

Patrimoine lié à l'eau (sources, fontaines, anciens thermes...)

4.7 Mettre en valeur les vues et les perspectives plantées liées au patrimoine monumental

Perspectives majeures

Perspectives secondaires

Châteaux et gentilhommières

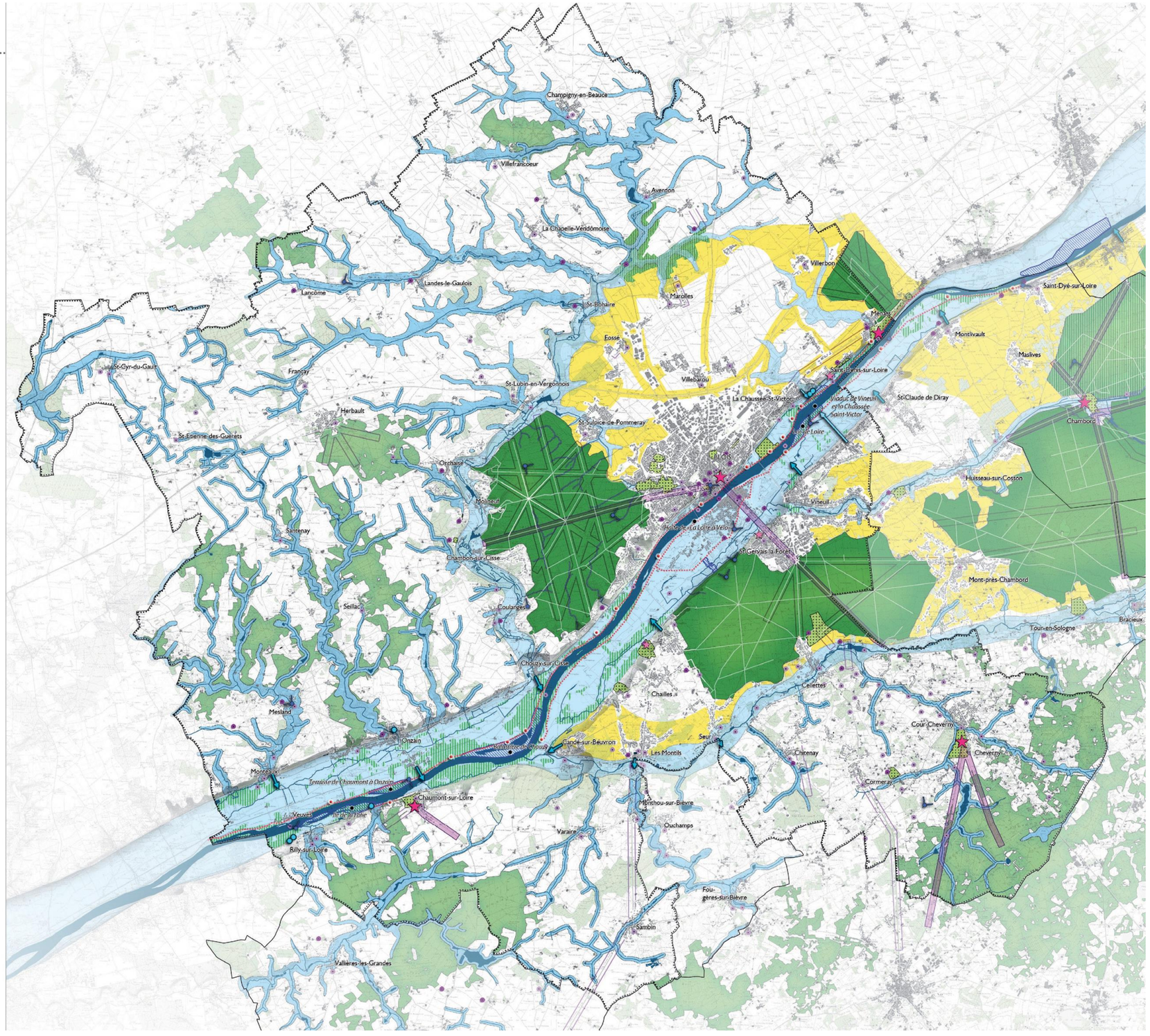
Petits châteaux

Jardins composés

Pour mémoire :

Monuments historiques

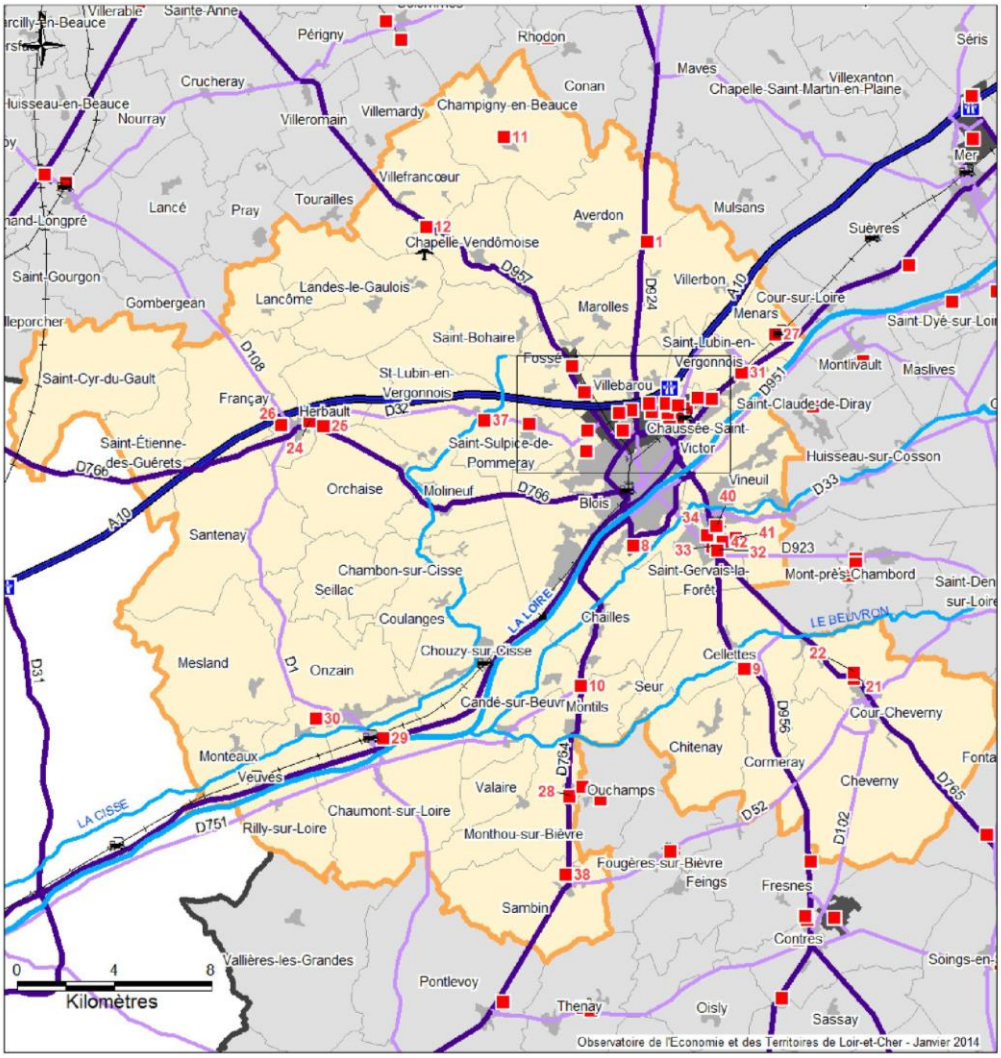
Bâtiments remarquables



CHAPITRE 3 : LES PARCS D'ACTIVITES

1. Des parcs relativement nombreux sur un territoire multi activités

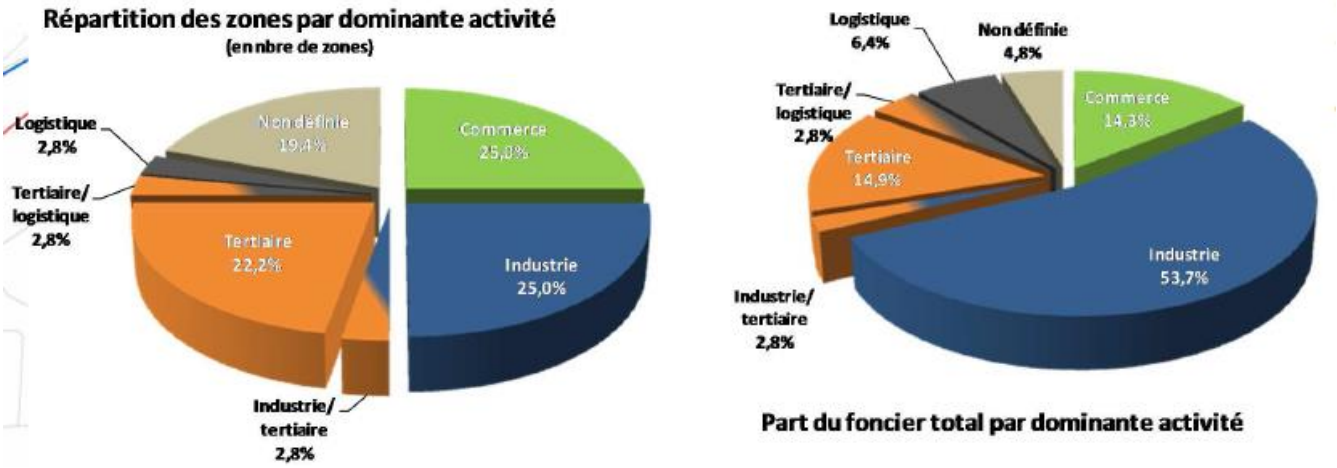
La Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys compte 41 parcs d'activités sur une surface de 1 029,1 hectares. Ils sont concentrés notamment sur le cœur d'agglomération et en particulier sur la partie nord de la ville de Blois qui bénéficie de la proximité de l'A10. La partie ouest du territoire est moins pourvue.



La superficie des parcs d'activités (source : données CA de Blois Agglopolys)

		Parc d'activité (PA)	Commune	Surface totale de la ZAE	Surface occupée	Surface libre équipée	Surface libre non équipée	Surface en projet
Cœur d'Agglomération	Secteur nord	PA Blois Nord-Villebarou	Blois	359,2	359,2			
		PA Euro Val de Loire les Gailletrous I	La Chaussée Saint Victor	32,3	32,3			
		PA Euro Val de Loire les Gailletrous II	La Chaussée Saint Victor	7,5	7,5			
		PA Euro Val de Loire les Gailletrous III	La Chaussée Saint Victor	1,2	1,2			7,3
		PA Euro Val de Loire Parc A10 Nord	La Chaussée Saint Victor	45,1	45,1			
		PA Euro Val de Loire Parc A10 Sud	La Chaussée Saint Victor	34,9	30,4	4,5		
		PA Euro Val de Loire Parc A10 Est	La Chaussée Saint Victor	8,3			8,3	
		PA des Châteaux	La Chaussée Saint Victor	37,4	3	12	22,4	
		PA du Bout des Hays Ouest	Blois	25	25			
		PA du Bout des Hayes	Blois	11,8	11,8			
		PA des Guignières	Blois	27,2	26,1	1,1		
		PA Les Onze Arpents	Blois	18,8	18,8			
		PA Euro val de Loire - Parc des Rougemonts	Saint Sulpice de Pommeray	5,8	5,8			
		PA du Grain d'or	La Chaussée Saint Victor	7,9	7,9			
	secteur sud	PA Les Clouzeaux	Saint Gervais la Forêt	13,1	13,1			
		PA de la Patte d'Oie	Saint Gervais la Forêt	3,7	3,7			
		PA les Sablons	Vineuil	34	34			
		PA ZI de Vineuil	Vineuil	36,7	36,7			
		PA Les Perrières	Saint Gervais la Forêt	13,7	13,7			
		PA les Sorbiers	Vineuil	15,9	15,9			
		PA Euro Val de Loire Fossé Marolles - Villebarou	Fossé	65	52,9	8,2	3,9	
		PA les Couratières	Villebarou	23,9	23,9			
		PA des Grand Champs	Blois	31,9	31,9			
		PA Les Sarrazinières	St Denis sur Loire	6,9	6,9			
		PA Duguesclin	Blois	4,5	4,5			
		PA du Courtois	Menars	3,8	3,6	0,2		
		PA de Boissière	Saint Sulpice de Pommeray	4,9	2,8	0,8	1,3	
		PA La Folie	Saint Sulpice de Pommeray	0,6	0,6			
		Total		*881*	*818,3*	*26,8*	*35,9*	*7,3*
Veuzain / Chaumont		PA des Bois Blancs	Veuzain-sur-Loire	4,5	4,5			
		PA de la gare	Veuzain-sur-Loire	13,7	12,4		1,3	
		Total		*18,2*	*16,9*		*1,3*	
Le plateau de la Beauce		PA de Malakoff	Averdon	12,8	8,3		4,5	
		PA de Champigny-en-Beauce	Champigny-en-Beauce	3,7	3,7			
		PA du Breuil	La Chapelle-Vendômoise, Landes-le-Gaulois et Villefrancoeur	18	9,8	1,5	6,7	
		Total		*34,5*	*21,8*	*1,5*	*11,2*	
Chailles / les Montils / Cheverny / Cour Cheverny		PA de l'Artouillat	Les Montils, Chailles et Candé-sur-Beuvron	25,1	21,7	3,4		5,2
		PA de l'Ardoise	Cour Cheverny	20,3	9,3	4,7	6,3	
		PA de la Roche	Monthou-sur-Bièvre	4,4	4,4			
		PA Le Vollet	Cour Cheverny	2,8	2,8			
		PA La Rozelle	Cellettes	4,8	2,2		2,6	
		PA Les Plantes	Sambin	4	0,8		3,2	
		Total		*61,4*	*41,2*	*8,1*	*12,1*	*5,2*
Herbault		PA de la Valstière	Herbault	5,7	2,5		3,2	
		PA Les Mûriers	Herbault	23,5	2,5	3,4	17,6	
		PA La Tremblaie	Herbault	5,2	4,4		0,8	
		Total		*34,4*	*9,4*	*3,4*	*21,6*	
TOTAL AGGLOPOLYS				**2024,6**	**1805,8**	**76,2**	**142,6**	**25**

Dans ces 41 zones, la répartition par activité est principalement partagée entre l'industrie (25%), le commerce (25%) et le tertiaire (22,2%). Toutefois, en termes de répartition du foncier, l'industrie est majoritaire avec 53,7% du foncier total contre 14,9% pour le tertiaire et 14,3% pour le commerce.



Source : ELABORATION D'UN SCHEMA D'AMENAGEMENT DES INFRASTRUCTURES ECONOMIQUES, Octobre 2011

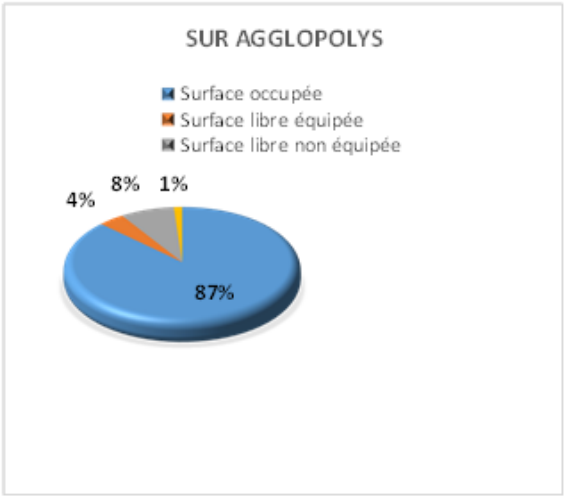
Le territoire constitue donc un territoire « multi activités » avec des parcs d'activités non spécialisés. Cette particularité implique de disposer d'une offre foncière économique variée en termes de taille de parcelles et de configuration de ces zones.

Le Projet de Territoire à travers le Schéma des Infrastructures Economiques a ainsi dégagé l'un des enjeux pour la Communauté d'Agglomération : disposer d'un portefeuille foncier suffisamment varié pour accompagner le développement des entreprises de l'agglomération et saisir des opportunités de nouvelles implantations.

2. Des réserves foncières relativement faibles

Sur les 1 029,1 hectares dédiés aux parcs d'activités, 907,6 hectares sont occupés (87%) **et 121,9 hectares sont libres (12%) dont 39,8 hectares équipés et 82,1 ha non équipés**.

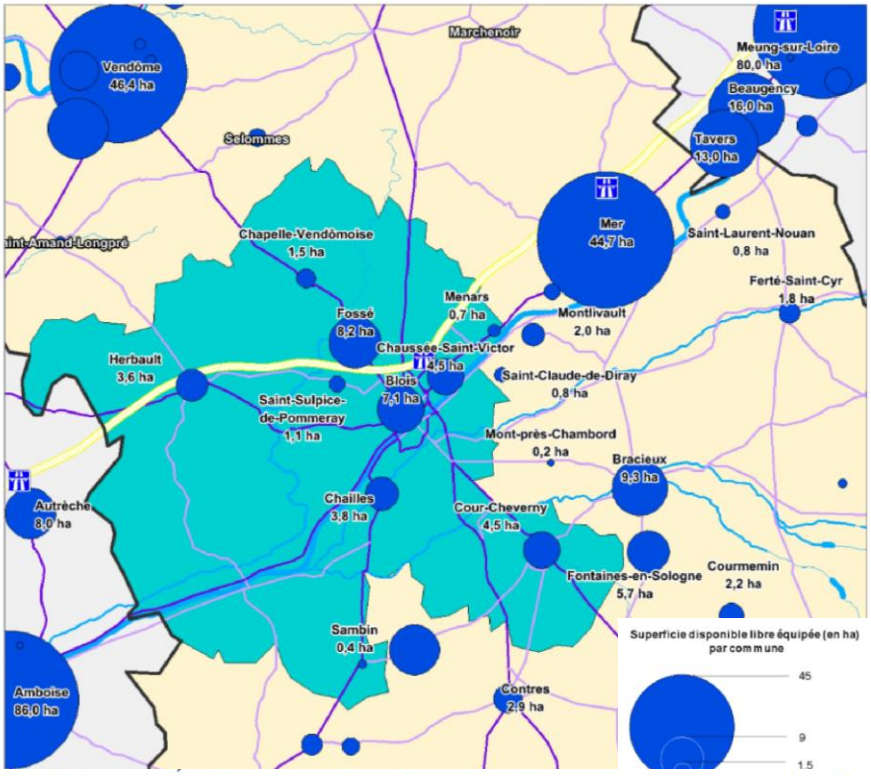
12,5 hectares sont en projet.

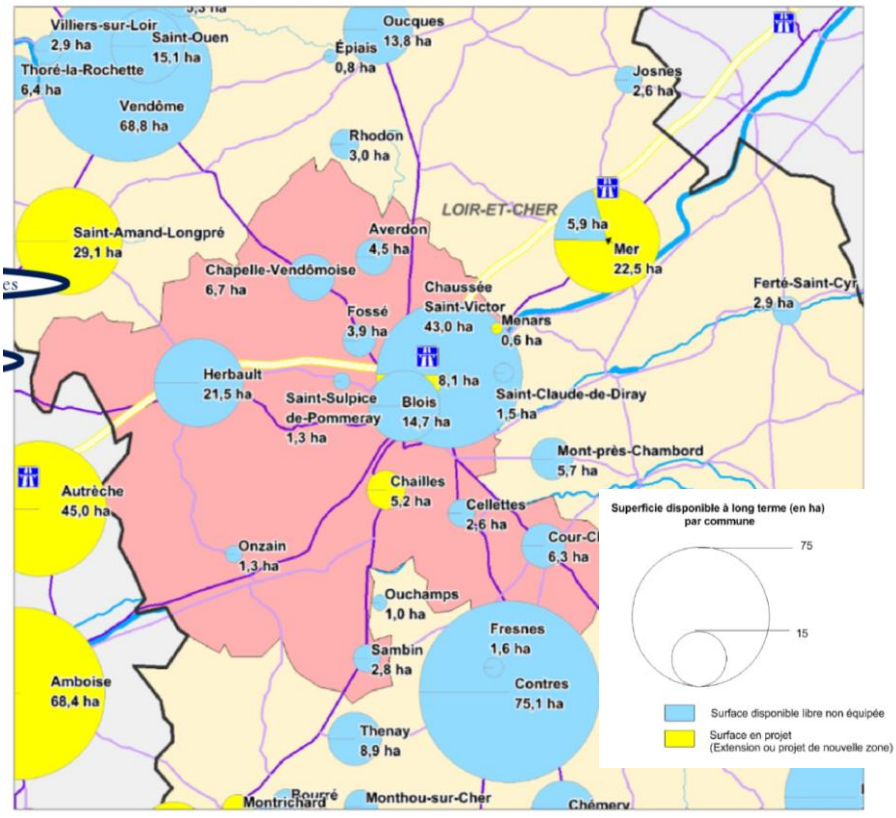


Comme l'illustre les cartes ci-contre, **les réserves foncières sont relativement faibles comparativement aux territoires voisins**, en particulier pour les surfaces libres équipés et les surfaces en projet.

Il y a toutefois **peu de concurrence frontale entre Agglopolys et ses territoires voisins** en termes d'implantation d'entreprises[11]. L'agglomération de Blois bénéficie en effet d'un positionnement propre et complémentaire entre les marchés de Tours et d'Orléans, et constitue une agglomération centrale visible sur le Loir-et-Cher.

En revanche, il est indéniable que la proximité d'une offre relativement importante et peu chère sur des territoires limitrophes comme Mer ou Contres peut constituer une menace quand Agglopolys est en défaut d'offre foncière et ne répond plus à la demande.





Source : Stratégie de développement économique Agglopolys – Décembre 2015

[11] Source : élaboration d'un Schéma d'Aménagement des Infrastructures Economiques, 2011

Le SCoT, qui définit des « stocks fonciers maximum » à ouvrir à l'urbanisation pour atteindre l'objectif de création de 10 000 emplois à l'horizon 2030 (dont 9 000 sur la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys), estime à **+/- 269 ha le besoin foncier à destination économique. Au moins 50% est à réaliser en optimisation des zones d'activités existantes. La surface maximum à réaliser en création / extension est donc de +/- 131 ha, alors que seuls 121,9 ha sont libres sur la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys.**

	Besoin foncier total (ha)	Dont minimum à réaliser au sein des zones d'activités existantes (ha)	Dont maximum à réaliser en création/ extension de zones d'activités (ha)
Agglopolys	+/- 269ha	+/- 138ha	+/- 131ha
CC Grand Chambord	+/- 59ha	+/- 33ha	+/- 26ha
SCoT du Blaisois	**+/- 328ha**	**+/- 171ha**	**+/- 157ha**

La Communauté d'agglomération de Blois, a fait le choix d'acquérir en propre les éventuelles réserves foncières qui se présentent. Ces réserves sont en très grande majorité sur des terres agricoles où le prix d'acquisition reste faible (moins d'1€/m²) par rapport au prix global de l'aménagement d'une zone d'activité. De même la SEM d'aménagement dont Agglopolys est majoritaire, peut se substituer à l'agglomération pour des portages immobiliers en vue de futurs aménagements.

3. Un marché foncier inégal selon les unités géographiques

La situation est contrastée sur les unités géographiques du territoire. 90% des surfaces occupées sont concentrés sur le Cœur d'agglomération.

	Surface occupée	Surface libre équipée	Surface libre non équipée	Surface en projet
Agglopolys	**903,2**	**39,8**	**82,1**	**12,5**
UG. Plateau de la Beauce	21,8	1,5	11,2	0
UG. Cœur d'agglomération	813,9	26,8	35,9	7,3
UG Chailles/ Les Montils/Cheverny et Cour-Cheverny	41,2	8,1	12,1	5,2
UG. Veuzain / Chaumont-sur-Loire	16,9	0	1,3	0
UG. Herbault	9,4	3,4	21,6	0

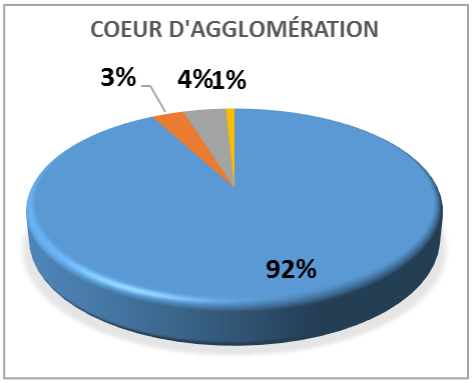
Surface occupée Surface libre équipée
Surface libre non équipée Surface en projet

Cœur d'agglomération :

Le secteur concentre un potentiel d'espaces libres et en projet relativement important en valeur absolue : 50 ha, soit seulement 6% des espaces libres de l'agglomération.

En valeur relative, ce potentiel ne représente cependant que 8% des surfaces dédiées aux parcs d'activités sur le secteur.

Les parcs d'activités sont notamment situés à proximité de l'A10 et sur les communes de Vineuil et St-Gervais-la-Forêt.



Le nord du cœur d'agglomération, qui accueille déjà près de 600 entreprises et 14 000 emplois, est particulièrement stratégique en termes de développement économique et d'implantation d'entreprises et ce à plusieurs titres :

- La demande y est particulièrement forte : 69% de la demande. La proximité de l'A10 semble constituer un critère déterminant pour ces entreprises notamment à vocation logistique. Vient ensuite le secteur Vineuil /St Gervais-la-Forêt (22% de la demande)[12].

- **Le SCoT identifie le quadrant nord-est et éventuellement le quadrant nord-ouest (en lien avec l'étude d'opportunité et de faisabilité d'amélioration de la desserte de l'agglomération par l'A10) en secteurs de localisation préférentielle pour les futures zones d'activités économiques et industrielles structurantes.**

- Les 50 ha d'espaces libres du Cœur d'agglomération sont situés sur le secteur nord qui est en pleine évolution. Agglopolys y développe notamment le **parc d'activités économiques des Châteaux, sur 37 ha.** L'opération est concédée à la SEM 3 Vals Aménagement qui a en charge la maîtrise foncière. A terme, ce parc d'activités proposera 29 hectares cessibles aux entreprises, phasés en 3 tranches, respectivement de 15,3 ha, 7,3 ha et 6,4 ha. La superficie des parcelles sera modulable à partir de 3 000 m² en fonction du projet de l'entreprise. Les entreprises concernées par ce nouvel aménagement (TPE, PME/PMI ou grands groupes), exerceront principalement des activités industrielles, de

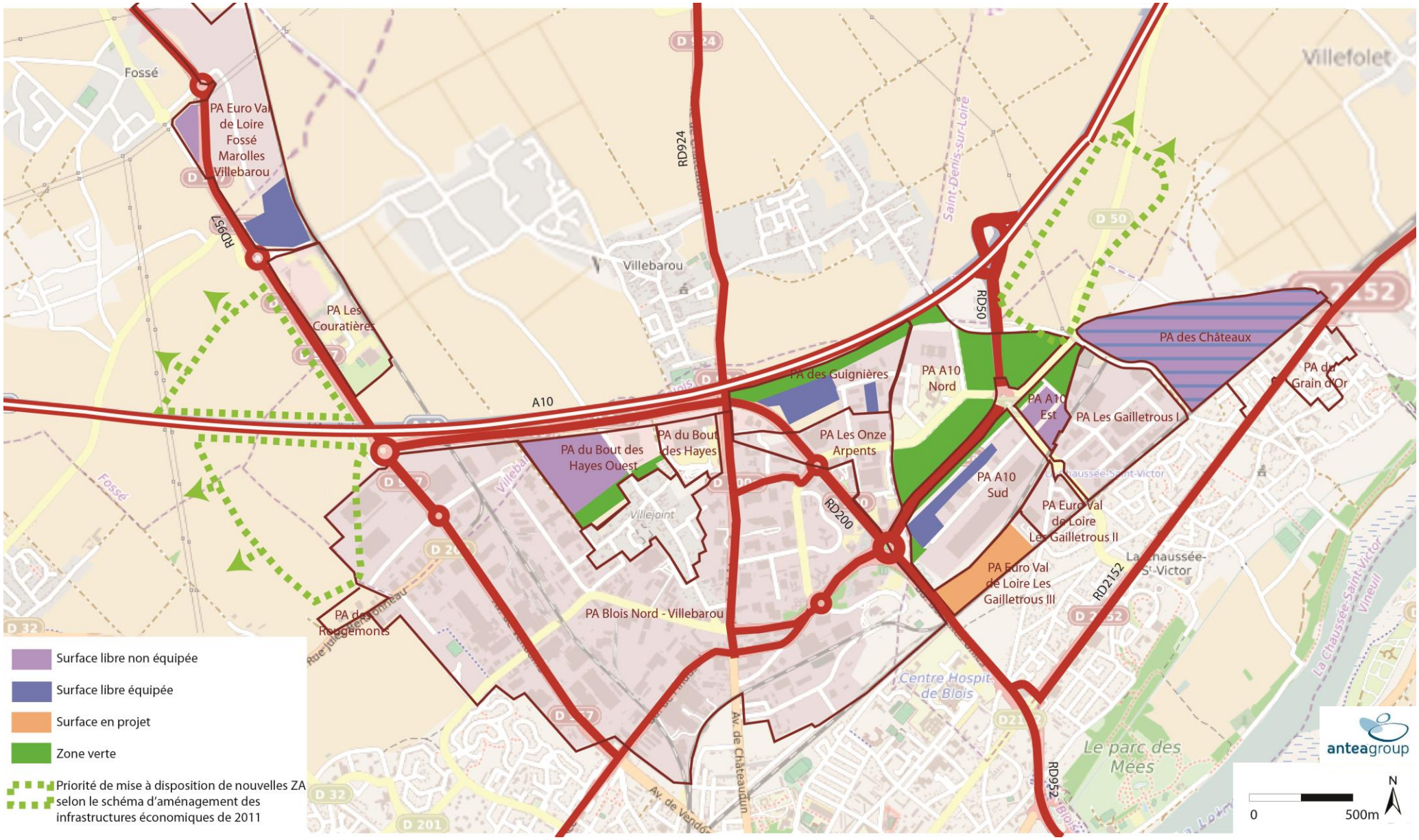
[12] Source : élaboration d'un Schéma d'Aménagement des Infrastructures Economiques, 2011 sur un périmètre qui recouvre le cœur d'agglomération et l'UG de Chailles/Les Montils/Cheverny/ Cour-Cheverny

services et artisanales.

- Le Schéma d'Aménagement des Infrastructures Economiques de 2011 a ciblé sur ce secteur **les priorités de mises à disposition des nouvelles zones d'activités.** Il s'agit du **secteur nord-est** qui constitue **« *un développement naturel dans la continuité d'une zone existante et à proximité de l'échangeur* »,** et du **secteur Ouest.**
Le projet d'aménagement routier au niveau du rond-point du Cap Ciné permettra par ailleurs à court terme d'améliorer la fluidité des trafics sur le secteur.

Enfin, en continuité du secteur nord, en direction du centre-ville, la ville de Blois développe **le projet de réaménagement urbain du quartier de la gare de Blois-Chambord (**porte d'entrée majeure du territoire).

Les Parcs d'Activités du nord de Blois



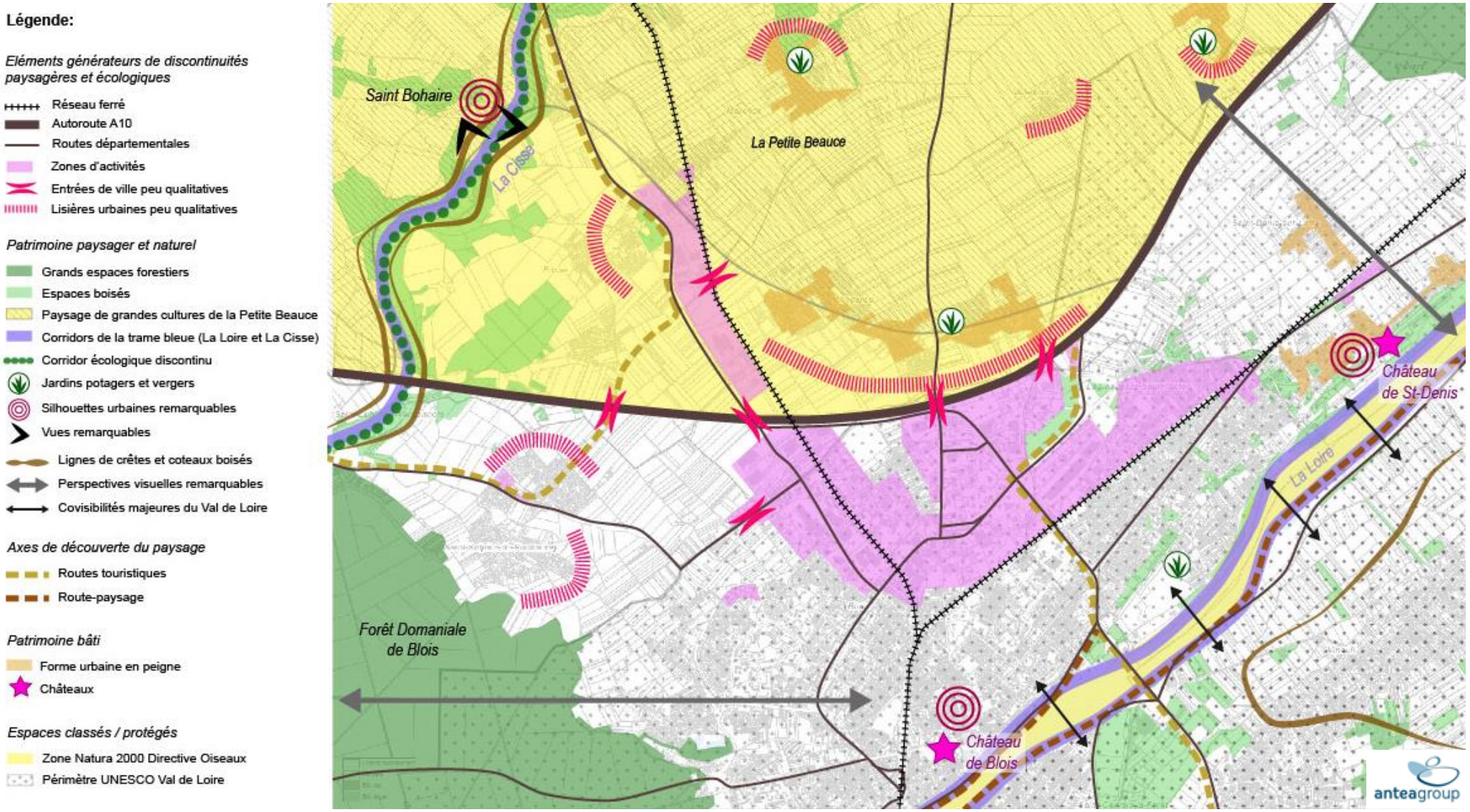
Le renforcement de ce poumon économique nord sera à réfléchir d'un point de vue économique mais aussi vis-à-vis d'autres thématiques :

- La valorisation paysagère, patrimoniale et environnementale sur un espace situé en entrée d'agglomération à l'interface d'une zone agricole à fort potentiel agronomique ;

- La prise en compte de contraintes liées notamment à la présence d'infrastructures de transports qui génèrent des nuisances et des coupures urbaines ;

- Le fonctionnement du territoire avec une concentration des emplois sur le secteur qui interroge la nécessité de rééquilibrer l'offre emploi/habitat entre le nord et le sud de l'agglomération.

Contexte architectural, naturel et paysager



Les contraintes du site

Légende:

Infrastuctures ayant un impact sur la qualité de l'air, générant des nuisances sonores et comportant un risque de Transport de Marchandises Dangereuses (TMD)

- Réseau ferré
- Autoroute A10
- Routes départementales
- Routes concernées par le principe d'inconstructibilité lié à la Loi Barnier - Amendement Dupont
- Axes de transport générant des nuisances sonores importantes (cat. 1 et 2)
- Oléoduc TRAPIL
- Gazoduc GRT Centre Atlantique

Risques industriels et sites/sols pollués

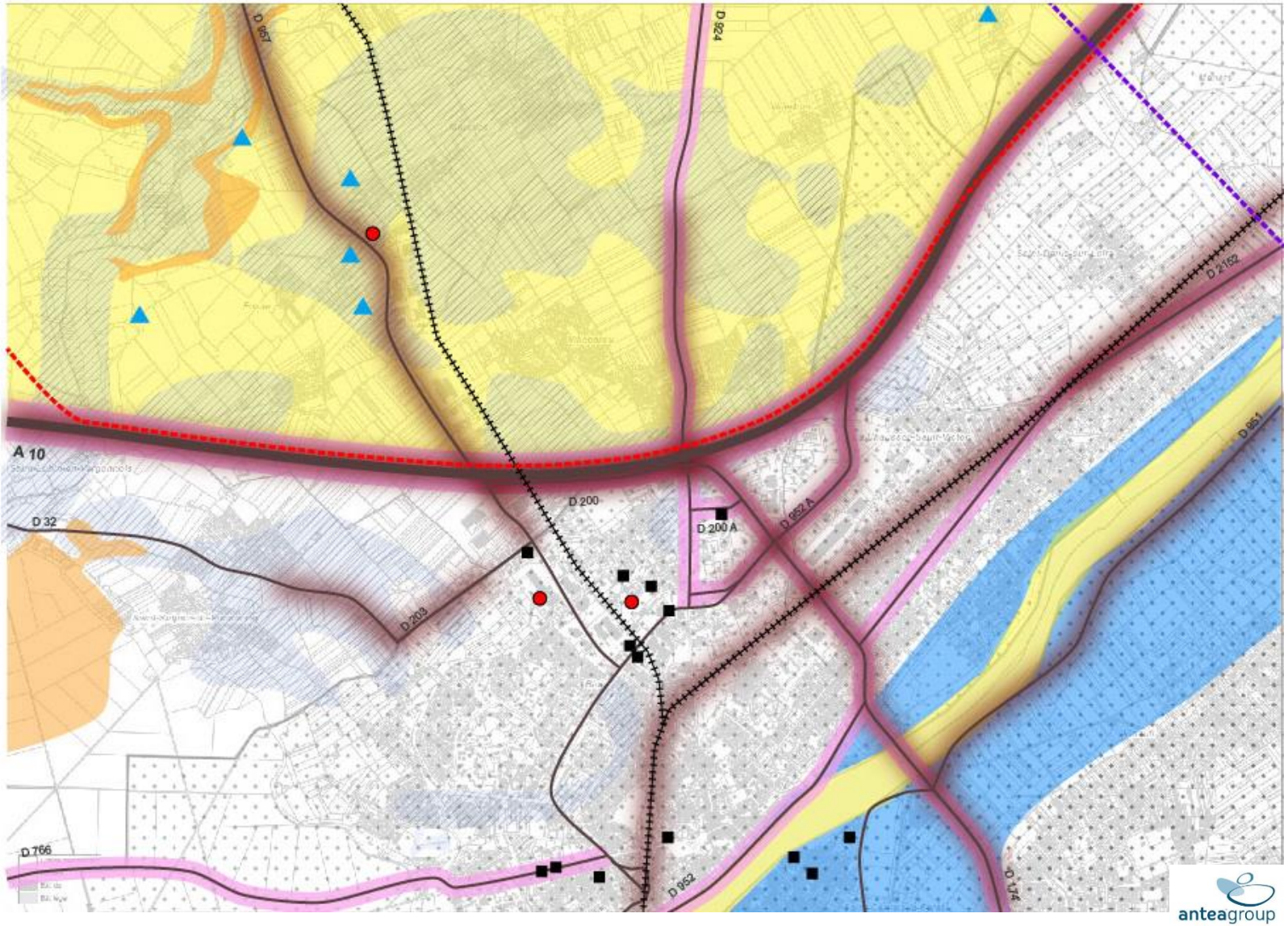
- Etablissements SEVESO «seuil haut»
- Sites et sols pollués

Risques naturels

- Risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques
- Risque d'inondation par La Loire (aléa fort à très fort)
- Retrait-gonflement des argiles (aléa moyen)
- Mouvements de terrain liés à la présence de cavités

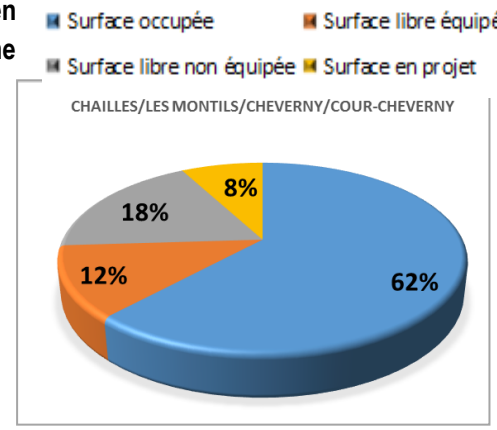
Espaces classés / protégés

- Zone Natura 2000 Directive Oiseaux
- Périmètre UNESCO Val de Loire

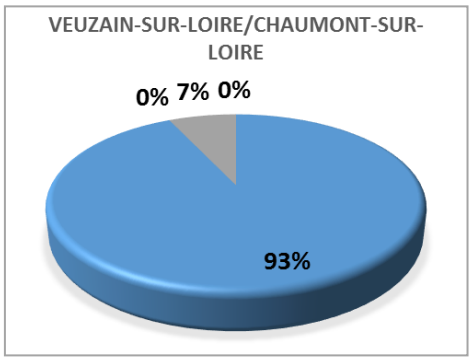


anteagroup

Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny : **les surfaces libres et en projet sont relativement importantes comparées à la moyenne d'Agglopolys. Cette situation interroge l'attractivité de ces parcs** à l'image du parc d'activités de l'Ardoise à Cour-Cheverny qui peine à commercialiser ses lots malgré la diversité de taille des parcelles proposées. **Ces parcs ont un positionnement relativement éloigné de l'A10**, un critère d'attractivité qui reste important pour les investisseurs. La présence **d'une offre concurrente à proximité**, sur Contres notamment, est un autre facteur à prendre en compte.

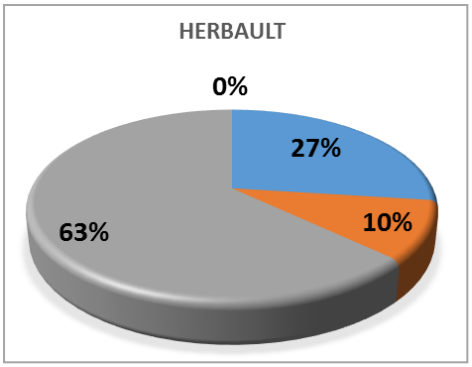


Veuzain-sur-Loire /Chaumont-sur-Loire : **les zones d'activités artisanales sont bien occupées ce qui révèle un potentiel d'attractivité sur ce secteur.**



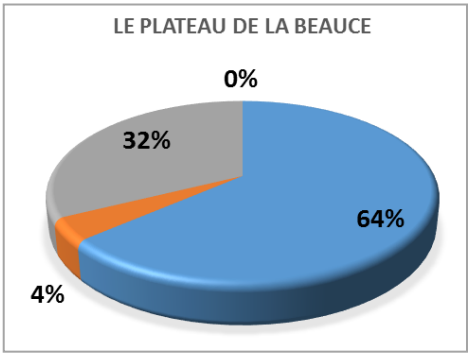
Herbault : 3 parcs d'activités sont situés à Herbault. **Les surfaces libres équipées et surtout non équipées sont importantes, interrogeant là aussi l'attractivité de ces zones.**

Ces parcs d'activités sont éloignés de l'A10 pour autant Herbault dispose d'un échangeur autoroutier à environ 15 minutes en direction de Tours.



Plateau de Beauce : **des surfaces libres non équipées sont disponibles et bénéficient de la proximité de l'A10 et de la voie ferrée (pour le parc d'activités du Breuil).**

A noter que **les pôles relais** (Herbault, Veuzain-sur-Loire/ Chaumont-sur-Loire, Chailles/les Montils et Cheverny/Cour-Cheverny) **puis les autres communes sont identifiées en secteurs de localisation préférentielle pour l'accueil d'activité artisanale par le SCoT.**



Un potentiel de renouvellement urbain

Alors que le SCoT fixe l'ambition **de répondre à la moitié des besoins fonciers économiques en optimisation des zones d'activités existantes, les opportunités de densification sont à étudier, notamment au sein des zones d'activités qui ne disposent plus de parcelles commercialisables.**

Afin d'identifier ces potentiels, un travail a été mené avec le service développement économique de la CA de Blois Agglopolys. Toutes les zones d'activités ont été examinées sur la base d'un Atlas des zones d'activités réalisé par l'observatoire de l'économie et des territoires du Loir-et-Cher. Pour chaque zone, les questions étaient les mêmes, il s'agissait tout d'abord d'identifier si des parcelles étaient disponibles pour accueillir de nouvelles activités ; ensuite, pour les parcelles accueillant déjà une ou des activités, la question portait sur la possibilité d'optimiser ou non l'activité afin de pouvoir en accueillir une ou des autres. Cette seconde question s'est notamment posée sur les terrains occupés sur une faible emprise.

Cet exercice a conduit à identifier environ 126 hectares disponibles sur des parcelles libres ou en divisant des parcelles déjà construites. Cette première évaluation du potentiel « brut » en optimisation a, dans un second temps, été affinée au cas par cas à l'appui des critères suivants :

- Le niveau d'équipements des espaces fonciers identifiés (desserte en voirie et par les réseaux en particulier) ;
- Les besoins de surfaces liés à des contraintes intrinsèques aux activités économiques existantes (process industriel spécifique, sécurité/accessibilité, contraintes réglementaires) ;
- Les stratégies d'entreprises souhaitant disposer de réserves foncières et/ou ayant des perspectives d'extensions à court et moyen termes ;
- La nécessité de prévoir des espaces de stationnement suffisants sur les zones ;
- L'exigence de qualité qui conduit à prévoir un minimum d'espaces verts afin de participer à l'attrait des parcs d'activités et à la gestion des eaux pluviales.

Il apparaît alors que, au sein des zones d'activités déjà constituées, les surfaces libres équipées ne représentent que **20,4 hectares sur les 126 hectares** initialement identifiés.

		SURFACE TOTALE de la ZAE (en ha)	SURFACE LIBRE EQUIPEE (en ha)
AVERDON	Parc d'activités de Malakoff	**12,8**	
CANDE/CHAILLES/LES MONTILS	Parc d'activités de l'Artouillat	**26,2**	**2,3**
LA CHAPELLE VENDOMOISE / VILLEFRANCOEUR	Parc d'activités du Breuil	**13,3**	**1,5**
LA CHAUSSEE ST VICTOR	Parc d'activités Euro Val de Loire - Les Gailletrous III	**8,5**	
LA CHAUSSEE ST VICTOR	Parc d'activités Euro Val de Loire – Parc A10 Est	**14,7**	
LA CHAUSSEE ST VICTOR	Parc d'activités Euro Val de Loire – Parc A10 Sud	**35,2**	**2,3**
LA CHAUSSEE ST VICTOR	Parc d'activités des Châteaux	**37,4**	**4**
COUR-CHEVERNY	Parc d'activités de l'Ardoise	**17,7**	**0,4**
FOSSE/MAROLLES/VILLEBAROU	Parc d'activités Euro Val de Loire – Fossé – Marolles - Villebarou	**61,1**	**8,2**
HERBAULT	Parc d'activités les Mûriers	**5,8**	**1**
MENARS	Parc d'activités du Courtois	**3,8**	**0,2**
SAINT SULPICE DE POMMERAY	Parc d'activités de La Boissière	**4,6**	
SAMBIN	Parc d'activités les Plantes	**0,8**	**0,5**
	Total	**241,9**	**20,4**

Détail des surfaces libres équipées par Parc d'Activités – source : service développement économique d'Agglopolys

La construction de leviers réglementaires (hauteur, emprise au sol, formes urbaines nouvelles à promouvoir…) permettant d'activer ce potentiel est donc un enjeu du PLUi-HD. Le développement des villages ou hôtels d'entreprises constituent également des solutions pour densifier les zones d'activités car ils peuvent allier des ateliers, des espaces logistiques et

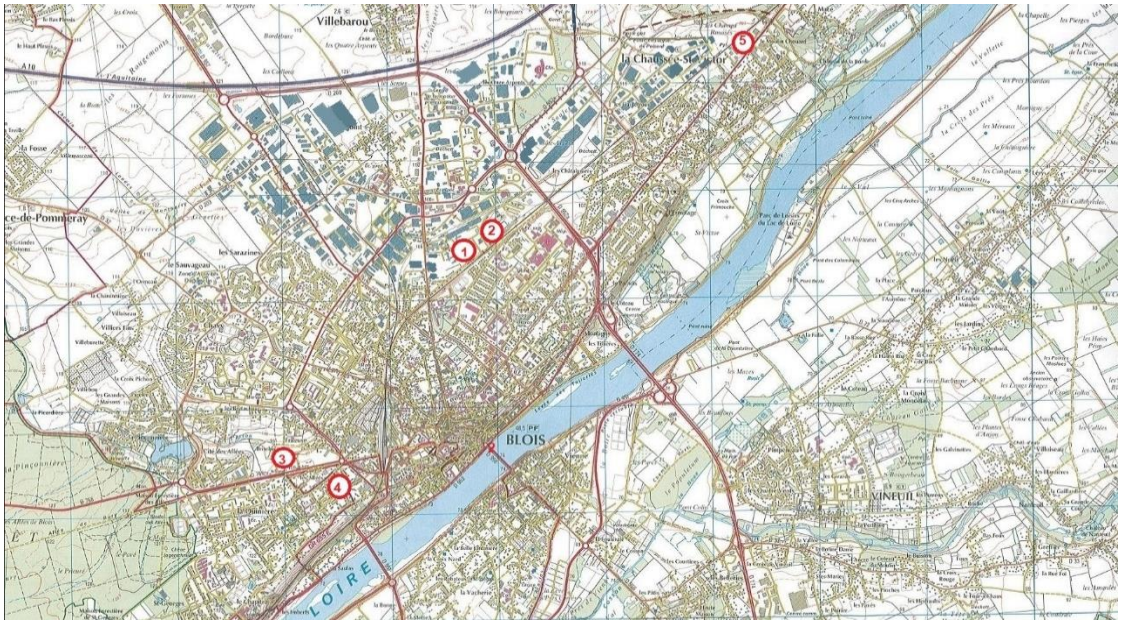
des bureaux. **Cette question est particulièrement stratégique sur les secteurs en dehors du cœur d'agglomération qui ne dispose que de peu de foncier libre malgré une demande qui reste importante notamment dans le sud de l'Agglomération.**

Au-delà du foncier mobilisable en optimisation sur les parcs d'activités existants, **les friches industrielles** représentent aussi un potentiel de renouvellement urbain en matière de développement économique. Leur réhabilitation est, à ce titre, une des priorités de l'action foncière de la Communauté d'Agglomération de Blois.
Une analyse détaillée des friches a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD et a permis d'identifier près de 79 hectares d'espaces en friches en 2018 parmi lesquels :

- 34,9 hectares de friches ont été réhabilités ces trois dernières années, à des fins d'activités économiques ou d'équipement ;
- 30,1 hectares de friches sont en train d'être réhabilités à des fins d'activités économiques (seule une friche à Blois aura une vocation mixte active/habitat) ;
- 13,6 hectares de friches apparaissent comme mobilisables dans l'horizon du PLUi-HD (cf. carte ci-dessous).

En synthèse, **le potentiel de renouvellement urbain à 10 ans, en matière de développement économique, est donc inférieur à 34 hectares** sur le territoire d'Agglopolys :

- 20,4 hectares de potentiel foncier directement mobilisables dans les parcs d'activités existants (parcelles libres ou division d'une parcelle déjà bâtie).
- 13,6 hectares de friches mobilisables sur un horizon de 15 ans mais qui sont toutes vouées à accueillir une vocation mixte (habitat, commerce, équipements…).



Localisation des 13,6 hectares de friches mobilisables
(1. Laplace 2 – 4,6 ha ; 2. Laplace 2 – 7,5 ha ; 3. Mekamicron – 8,5 ha ; 4. Sagana – 2,6 ha ; 4. Laurie Lumières – 4 ha).
Source – service développement économique Agglopolys

Ce potentiel de renouvellement urbain à court et moyen terme apparaît trop limité pour assurer le confortement et le développement des parcs d'activités existants compte tenu de la demande, de la pression foncière qui s'exerce sur Agglopolys, et plus particulièrement sur le cœur d'Agglomération, et du fléchage vers l'accueil de nouvelles activités

productives (énergie, stockage, plateformes, industrie, agro-alimentaire…) qui ne peuvent pas s'implanter dans les tissus résidentiels déjà constitués.

Il est à noter que la demande en matière de foncier économique n'a pas augmenté depuis les 5 dernières années mais a surtout évolué. Elle correspond notamment à des entreprises locales qui veulent s'étendre ou se développer. Dans ce cas de figure, les entreprises préservent leur foncier dans le cas où elles auraient des intentions de développement à court, moyen ou long terme. Et cette demande industrielle et artisanale se heurte à une pression foncière largement accrue et fait face à une nouvelle forme de concurrence. En effet, les fonciers stratégiques en zone d'activités sont accaparés par des structures qui développent des activités tertiaires ou commerciales. Au-delà de la pression, un phénomène de rétention se fait ressentir et fait croitre la demande alors que du foncier parait disponible.

ENJEU : En outre, il s'agira dans le PLUi-HD de flécher des zones dédiées prioritairement au développement économique artisanal et industriel et à minima commercial afin d'éviter des zones « fourre-tout » qui font accroitre ces phénomènes de rétention et accentue la pression foncière. L'objectif est de retrouver un potentiel adapté et justifié en matière de foncier économique et plus largement maitrisé sur le territoire.

4. Une demande globalement satisfaite dans l'ensemble des secteurs d'activité

Cette analyse se base sur l'entretien mené avec le cabinet Arthur-Lloyd en 2017 spécialisé en immobilier d'entreprises et sur « la définition des besoins et évaluations des disponibilités foncières » réalisée dans le cadre de l'élaboration du Schéma d'Aménagement des Infrastructures Economiques de 2011.

- Dans le secteur de l'industrie, la **demande** est plutôt **endogène et en baisse.** Les surfaces disponibles permettent de répondre à la demande grâce à un certain « turn-over » des entreprises (remplacement, regroupement d'entreprises etc.).

- Dans le secteur tertiaire et l'artisanat, la demande est globalement satisfaite. Le marché est équilibré sans tension. Seule la demande en pépinière d'entreprises qui permet la consolidation des TPE est difficile à estimer. Les activités de services sont particulièrement sensibles à l'aspect qualitatif des parcs d'activités, et notamment à la présence de services mutualisés (crèches d'entreprises, restauration…).

- **Dans le secteur du commerce**, **le contexte actuel est plutôt calme malgré une reprise depuis 2008.** De nombreuses demandes concerneraient le sud du territoire qui n'accueille pas d'offre généraliste pour l'alimentaire. Toutefois, le manque d'offre répond à la stratégie de ne pas déstabiliser et concurrencer le commerce en centre-ville/centres-bourgs sur ce secteur. La tendance serait par ailleurs au **développement de commerces en périphérie sur les axes les plus passants par la réhabilitation, la transformation et à la division de locaux d'activités en commerces.**

Au même titre que l'offre foncière et immobilière, les ressources humaines deviennent un critère de plus en plus important d'implantation et de développement des entreprises. La proximité de pôles d'enseignement supérieur, de formations professionnelles ou encore de laboratoires de recherche permettent aux entreprises de trouver un vivier de salariés. **La recherche de partenariats entre les acteurs économiques et ces différents pôles sont des leviers à valoriser**. L'agglomération accueille ainsi plus de 3 500 étudiants qui se répartissent dans des filières très variées au sein de 14 établissements. Parmi ces établissements, la création de l'Institut National des Sciences Appliquées (INSA) Centre-Val de Loire intégrant l'Ecole Nationale Supérieure de la Nature et du Paysage (ENSNP), donne une envergure nationale à l'agglomération.

5. Des zones attractives

Des zones qualitatives avec des marges d'amélioration

D'après le Schéma d'Aménagement des Infrastructures Economiques de 2011, **les zones d'activités sont considérées comme plutôt qualitatives** avec notamment des points de satisfaction concernant la collecte des eaux pluviales et des déchets, la propreté, l'éclairage ou encore le bruit et les vibrations. **L'accès au Haut Débit et l'accessibilité globale des zones constituent d'autres motifs de satisfaction.**

Les marges d'amélioration concernent la qualité des espaces verts, l'entretien de la voirie et l'information sur les risques.

Que pensez-vous de ?

en%	très mauvais	mauvais	bon	très bon
disponibilité des interlocuteurs	9	21	64	7
entretien de la voirie	18	26	51	5
éclairage	8	20	67	5
propreté	8	21	66	5
qualité des espaces verts	14	31	51	5
collecte des déchets	9	17	71	3
collecte des eaux pluviales	2	9	84	6
information sur les risques industriels	17	34	47	2
pollution de l'air	16	23	56	5
bruits et vibrations	9	21	70	3

Source : Enquête auprès des entreprises d'Agglopolys réalisée en 2011 - Diagnostic des zones d'activités actuelles, Sémaphores, octobre 2011

Les autres marges d'amélioration portent sur la qualité des services disponibles, la signalétique et l'accessibilité en modes doux (à pied, en vélo ou en transports en commun). D'après l'étude sur la problématique d'accès des salariés aux zones d'activités du Blaisois, **20% des personnes recrutées ne prennent pas le poste proposé pour des raisons de mobilité[13].**

avis des entreprises sur leur zone

En nombre de réponses	très mauvais	mauvais	bon	très bon
image de la zone d'activité	6	15	36	6
cadre de vie	2	19	37	7
qualité des services disponibles	7	19	31	2
accessibilité	3	16	32	11
signalétique	12	26	23	1
circulation	4	18	37	2
stationnement	7	12	37	4
accessibilité poids lourds	7	9	38	6
accessibilité vélo	12	17	29	5
accessibilité à pied	17	12	30	5
accessibilité transports en commun	16	22	19	2
desserte haut débit	2	12	40	7
puissance électrique disponible	0	4	47	7
alimentation en gaz	1	1	40	6
sécurité des biens et des personnes	6	14	35	4
dialogue avec les autres entreprises	3	14	36	6

Source : Enquête auprès des entreprises d'Agglopolys réalisée en 2011 - Diagnostic des zones d'activités actuelles, Sémaphores, octobre 2011

La communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys a également développé de nouvelles offres à destination des entrepreneurs.

Situé à proximité du centre-ville de Blois (transports en commun, commerces, services, restauration...), le

[13] Source : Les études de l'Observatoire, *La problématique d'accès des salariés aux zones d'activités du Blaisois*, janvier 2012

"Lab" qui a ouvert ses portes en 2017 est un véritable pôle d'entreprises qui comprend une pépinière d'entreprises, un espace de coworking et un hôtel d'entreprises.

Le Lab remplit plusieurs missions :

- Accompagner les créateurs d'entreprises de l'agglomération et favoriser leur parcours résidentiel ;
- Créer un lieu ressource pour le développement de l'économie numérique ;
- Valoriser la créativité et l'innovation sur le territoire de l'agglomération ;
- Fédérer les acteurs locaux de la création d'entreprises ;
- Participer au dynamisme des quartiers prioritaires « politique de la ville ».

La pépinière soutient les créateurs d'entreprise de tout secteur en leur offrant une solution d'hébergement à prix attractif et un accompagnement personnalisé (aide à l'installation, offres de formations, mise en relation avec des experts et entrepreneurs…).

Des priorités identifiées sur certaines zones d'activités

Le Schéma d'Aménagement des Infrastructures Economiques de 2011 dresse le bilan des actions à mener sur les parcs d'activités afin d'améliorer le stationnement, les déplacements tous modes, la qualité de la desserte, l'entretien des espaces privés et publics, et la signalétique.

Il cible ainsi **des actions à mener prioritairement sur certains parcs d'activités.**

Une des actions prioritaires concerne tout d'abord **la requalification des avenues de Châteaudun et de Vendôme qui longent le parc d'activités Blois Nord Villebarou.** Il s'agit de redonner un caractère plus urbain à ces voiries en proposant des aménagements pour sécuriser les arrêts de transport en commun et améliorer la desserte modes doux (piétons et cycles).

Exemple de requalification d'une voie en zone d'activités (avenue de Vendôme, Blois) Source : Plan d'actions pour les paysages d'Agglopolys- Résumé général



Principes : De l'herbe à la place du bitume, des passes-pied à la place des trottoirs et des bandes ou pistes cyclables en fonction des emprises disponibles,, des plantations d'arbres. Des clôtures, panneaux et un mobilier urbain les plus discrets possibles.



Le second volet d'actions identifiées comme prioritaires concernent **les parcs d'activités partiellement occupés ou en projet.** Il s'agit de garantir la qualité de ces zones d'activités (desserte tous modes, besoin en stationnements couverts sur des parcelles privées, qualité architecturale, traitement paysager…), **et notamment sur le secteur nord qui bénéficie d'un positionnement stratégique en entrée de l'agglomération et constitue une vitrine économique du territoire.**

La mise en œuvre du plan de paysage sur les paysages d'activités

La reconquête des paysages des zones d'activités est l'une des orientations du plan d'actions pour les paysages d'Agglopolys. L'objectif est d'intégrer les principes du développement durable sur les zones d'activités et en particulier dans les secteurs d'entrée de ville.

Trois actions sont dégagées :

- Reconquérir la qualité paysagère et écologique des zones d'activités existantes, tout particulièrement les entrées de ville.

- Maîtriser l'affichage publicitaire.

- Inscrire les énergies renouvelables et le changement climatique dans la création et la gestion du paysage d'Agglopolys.

Synthèse et perspectives

Atouts	Faiblesses
De nombreux parcs d'activités répartis sur l'ensemble du territoire. **Un territoire multi activités** qui implique de disposer d'une offre foncière diversifiée en termes de taille de parcelles. **Une offre concentrée sur le cœur d'agglomération et en particulier le secteur nord le long de l'A10.** **Un secteur nord en pleine évolution avec le projet du parc des Châteaux (37 ha).** Une accessibilité qui tend à se renforcer au nord **:** des aménagements sont prévus à court terme au niveau du rond-point Cap Ciné pour fluidifier le trafic. **Une agglomération qui développe de nouvelles offres à l'instar de son pôle d'entreprises, le « Lab »** qui a ouvert en 2017 et **qui constitue elle-même des réserves foncières à l'horizon 10 ans** (avec une capacité de portage qui reste limitée). **Un potentiel de renouvellement urbain** à accompagner. Dans les zones d'activités existantes, un peu plus de 126 ha seraient disponibles sur des parcelles libres ou en divisant certaines parcelles d'activités occupant peu d'emprises. **Des demandes satisfaites.** **Des parcs d'activités jugés qualitatifs.**	**La partie ouest du territoire est moins pourvue alors que la demande est réelle sur le secteur.** **Des réserves foncières insuffisantes** et la proximité d'une offre relativement importante sur les territoires voisins qui constitue une concurrence. **Pas d'Etablissement Public Foncier Local (EPFL).** **Des zones moins attractives sur le secteur d'Herbault et de Chailles /Les Montils /Cheverny /Cour-Cheverny** qui disposent d'une part relativement importante de surfaces libres non équipées ou équipées. **Une demande qui reste faible pour le tertiaire et l'artisanat, et en baisse pour l'industrie.** **Des marges d'amélioration** qui concernent la qualité des espaces verts, l'entretien de la voirie, la qualité des services disponibles, la signalétique et l'accessibilité en modes doux (à pied, en vélo ou en transports en commun). **Des actions à mener pour :** - **requalifier les avenues de Châteaudun et de Vendôme qui longent le parc d'activités Blois Nord Villebarou** ; - garantir la qualité de l'aménagement des surfaces libres et en projet.

Objectifs

Le SCoT, qui définit des « stocks fonciers » maximum à ouvrir à l'urbanisation pour atteindre l'objectif de création de 10 000 emplois à l'horizon 2030 (dont 9 000 sur la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys), **estime le besoin foncier à destination économique à +/-269 ha dont au moins 50% à réaliser en optimisation des zones d'activités existantes.**

Alors que les réserves sont faibles et parfois localisées sur des zones peu attractives, l'objectif est de constituer des stocks fonciers suffisants à l'horizon 10 ans et présentant une bonne variété typologique. Leur localisation doit s'inscrire **en cohérence avec la stratégie de développement portée par le SCoT.** L'effort doit également portée **sur la densification des zones tout en assurant leur qualité et leur attractivité.**

Enjeux

1/ Afficher une stratégie de développement économique

- **Réhabiliter, reconvertir les friches industrielles, et travailler sur les potentiels théoriques de renouvellement en zones d'activités existantes (densification).**
- **Tenir compte des localisations préférentielles du SCoT**

  - le quadrant Nord-Est et éventuellement le quadrant Nord-Ouest (en lien avec l'étude d'opportunité et de faisabilité d'amélioration de la desserte de l'agglomération par l'A10) pour les futures zones d'activités économiques et industrielles structurantes
  - Sur les pôles relais (en particulier l'unité géographique de Veuzain-sur-Loire/Chaumont-sur-Loire), et maintenir une offre foncière de proximité principalement à vocation artisanale.

- **Valider les sites prioritaires de développement et requestionner le maintien des surfaces libres non équipées moins attractives.**

2/ Optimiser les parcs d'activités tout en assurant leur attractivité

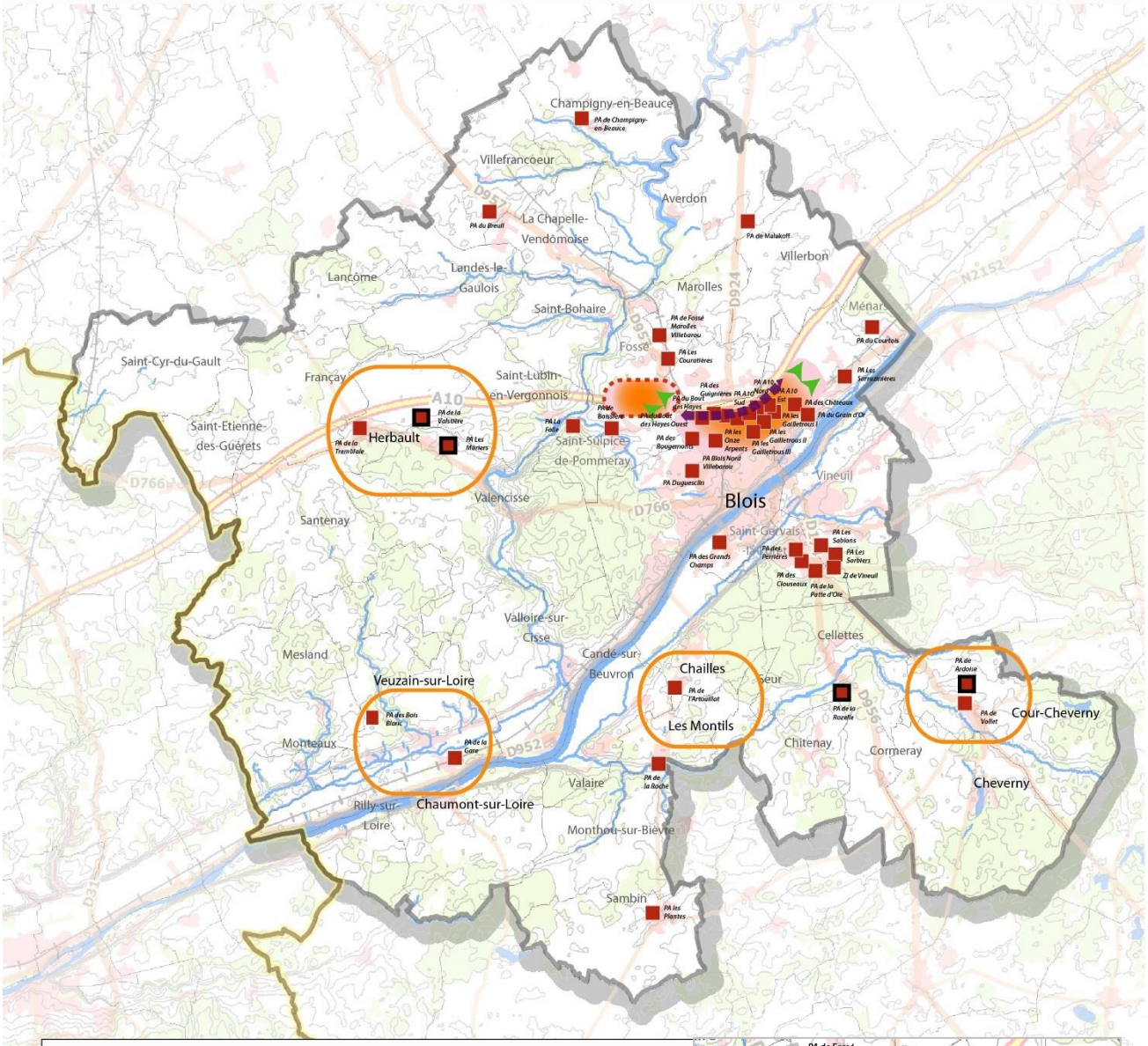
- **Optimiser et améliorer la qualité des zones d'activités existantes occupées et leur fonctionnement pour renforcer l'attractivité de l'agglomération** (desserte tous modes, besoin en stationnements couverts sur des parcelles privées, qualité architecturale, traitement paysager…).
- **Intégrer une réflexion spécifique sur le secteur nord de l'agglomération afin de tendre vers un aménagement qualitatif de ce secteur stratégique.**

3/ Rester un territoire « multi-activités »

- **Disposer d'un portefeuille foncier et immobilier suffisamment varié** pour accompagner le développement des entreprises de l'agglomération et les parcours entrepreneuriaux (pépinières d'entreprises…).
- **Répondre aux nouvelles formes d'organisation du travail** (espaces de coworking...).
- **Maîtriser l'évolution des zones en encadrant notamment les mutations vers le commerce.**

Agglopolys
Communauté d'Agglomération de Blois

Carte d'enjeux : les parcs d'activités



1 - Afficher une stratégie de développement économique

Tenir compte des localisations préférentielles du SCOT :

- Sur le quadrant Nord-Est et le quadrant Nord-Ouest (en lien avec l'étude d'opportunité et de faisabilité d'amélioration de la desserte de l'agglomération par l'A10)
- Sur les pôles relais : maintenir une offre foncière de proximité principalement à vocation artisanale

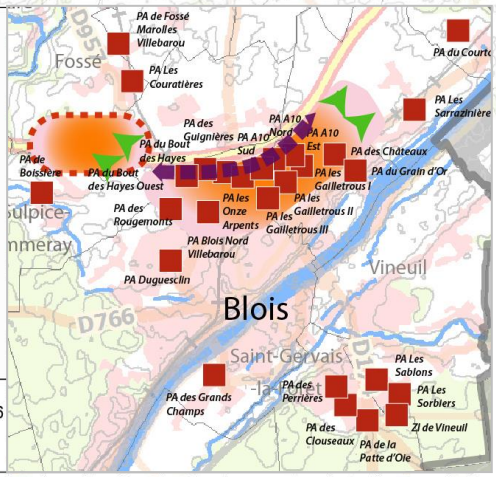
Valider les sites prioritaires de développement

Requestionner le maintien des surfaces libres non équipées moins attractives.

2 - Optimiser les parcs d'activités tout en assurant leur attractivité

Optimiser et améliorer la qualité des zones d'activités existantes occupées (desserte tous modes, besoin en stationnements couverts sur des parcelles privées, qualité architecturale, traitement paysager,…)

Tendre vers un aménagement qualitatif de ce secteur stratégique



anteagroup

N

0 5 Km

21/06/2017

Sources : - Experian / MMG3
- Corine Land Cover 2006
- Anteagroup

CHAPITRE 4 : L'OFFRE COMMERCIALE

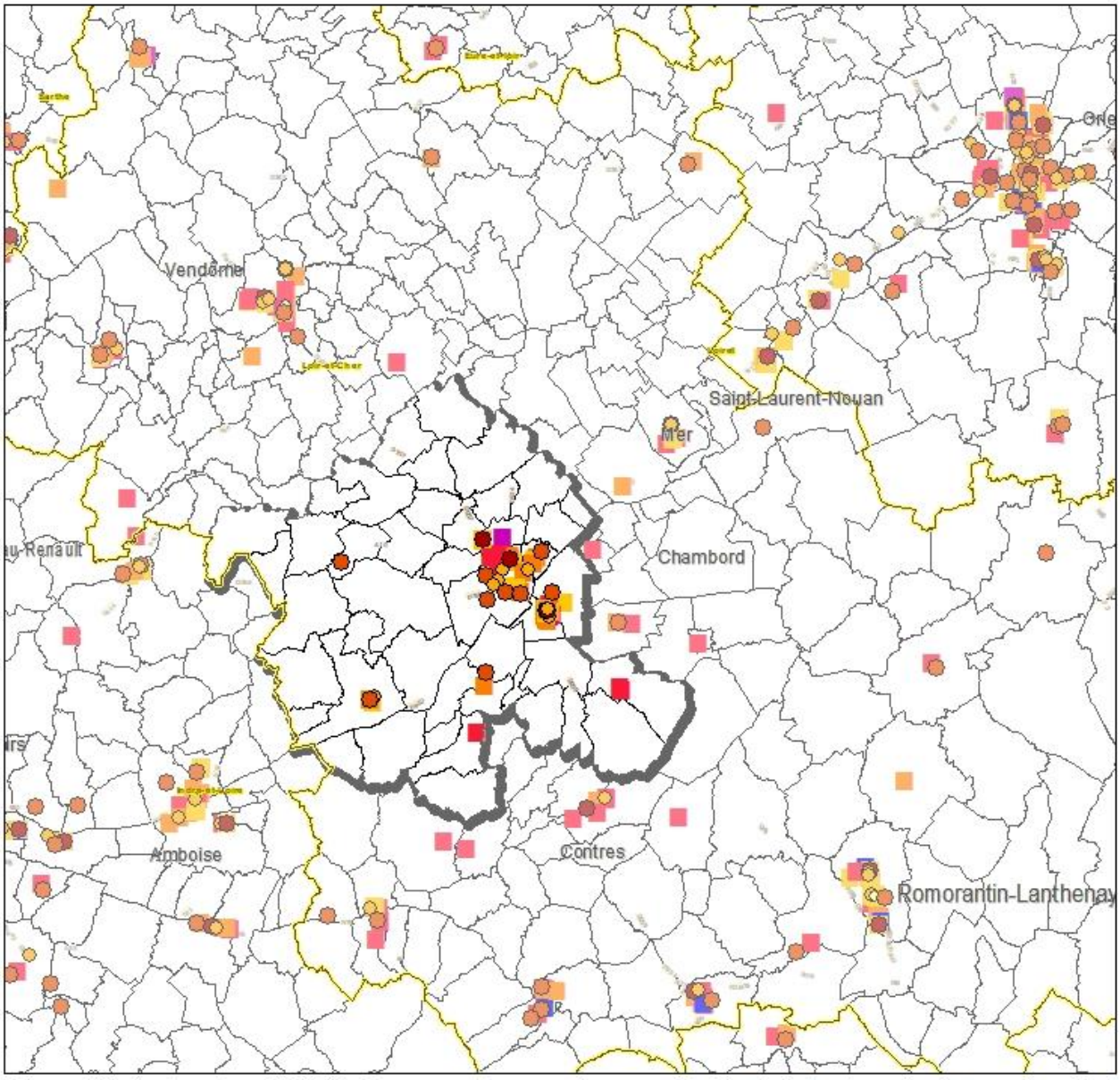
1. Des pôles d'influence aux pourtours d'Agglopolys

La Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys se situent **entre les deux métropoles de Tours et Orléans** qui concentrent un certain nombre de commerces à moins d'une heure du centre-ville d'Agglopolys.

Les hypermarchés et grandes surfaces commerciales s'égrènent le long de l'A10 qui fait la jonction entre ces pôles urbains. Les villes de **Vendôme, Contres et Amboise** regroupent également un bon nombre de commerces susceptibles d'attirer les consommateurs blaisois.

A cet égard, le diagnostic économique et la stratégie commerciale du Blaisois qui s'appuie sur des enquêtes ménages réalisées en 2012 permet de caractériser l'influence des différents pôles qui entourent Agglopolys en fonction de leur fréquentation par les ménages blaisois.

LES GRANDES SURFACES COMMERCIALES



Centre commercial — **Grande surface + 1 000 m²** — **Hypermaché**

Surface en m²
- < 5 500
- 5 500 - 17 000
- 17 000 - 30 000
- > 30 000

- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Brico et Jardin
- Culture / Loisirs
- Jouets / Puériculture
- Sport

Filtre blanc
- Département
- CA de Blois



anteagroup

24/09/2018

0 10 Km

Sources : - Experian / MMG3
- Corine Land Cover 2006
- Anteagroup
- LSA

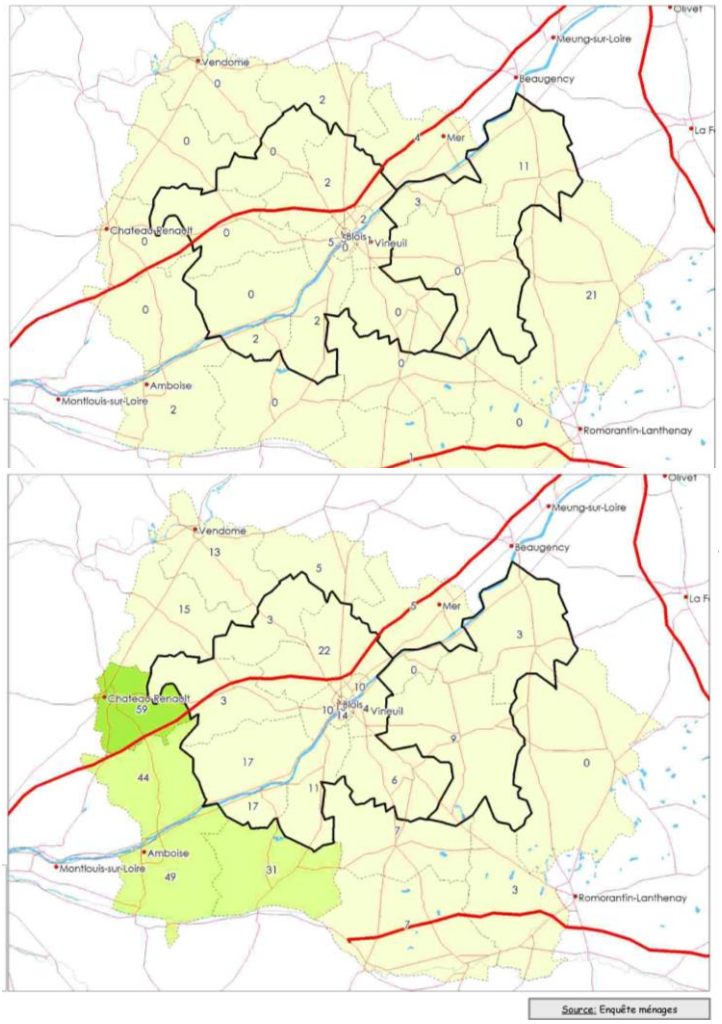
L'influence de la métropole Orléans est assez faible, le taux de fréquentation régulière (au moins une fois par mois) atteint au mieux 5% des ménages sur le centre-ville de Blois.

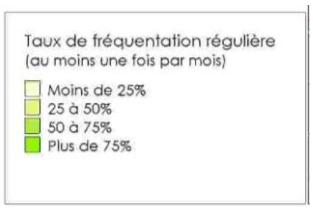
L'influence de Tours Métropole Val de Loire est, **elle, plus conséquente** notamment sur :
- les communes du nord-est qui bénéficient d'un accès facilité à l'échangeur de l'autoroute A10 qui relie Tours : 22% des ménages la fréquentent régulièrement ;
- les secteurs de Veuzain-sur-Loire et Chaumont-sur-Loire : 17% des ménages la fréquentent régulièrement ;
- le centre-ville de Blois et ses couronnes périurbaines (taux de fréquentation régulière d'environ 10%).

Le rayonnement d'Amboise attire lui 67% des ménages du secteur de Chaumont-sur-Loire. Le taux d'emprise sur ce secteur l'un des plus faibles de l'agglomération : 68% (tous produits confondus).

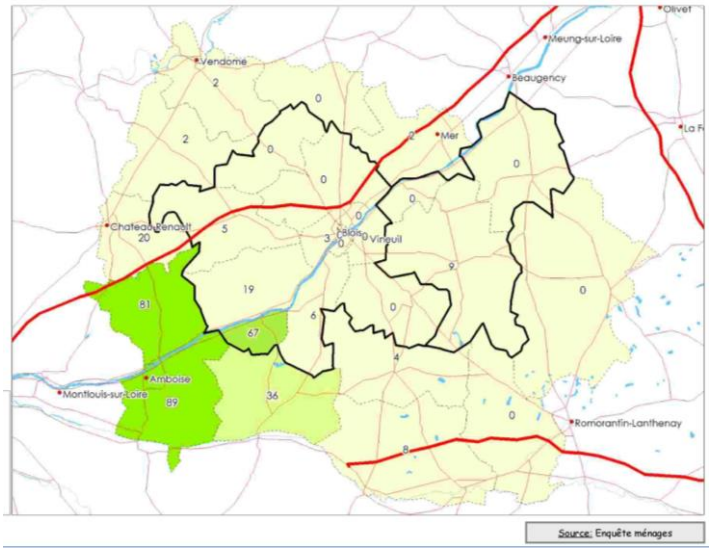
Enfin, **l'influence de Vendôme est moindre** et concerne cette fois le nord de l'agglomération, sur le plateau de la Beauce.

Fréquentation de la Métropole d'Orléans

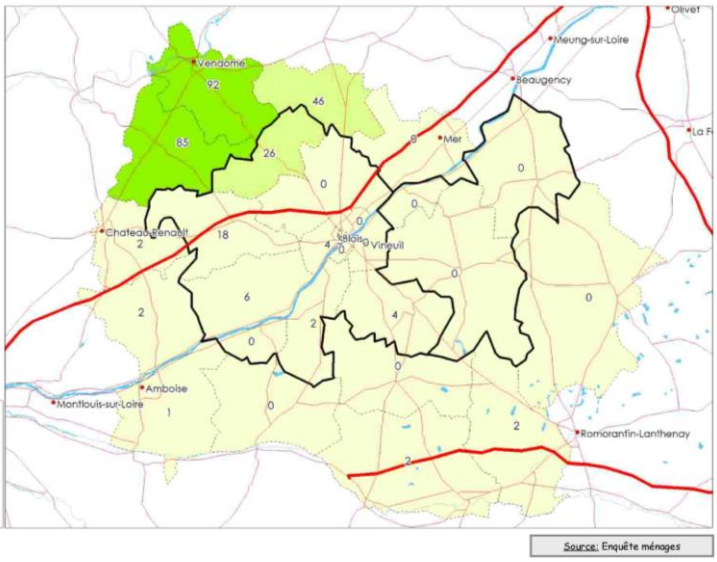




Fréquentation de l'agglomération d'Amboise



Fréquentation de Vendôme

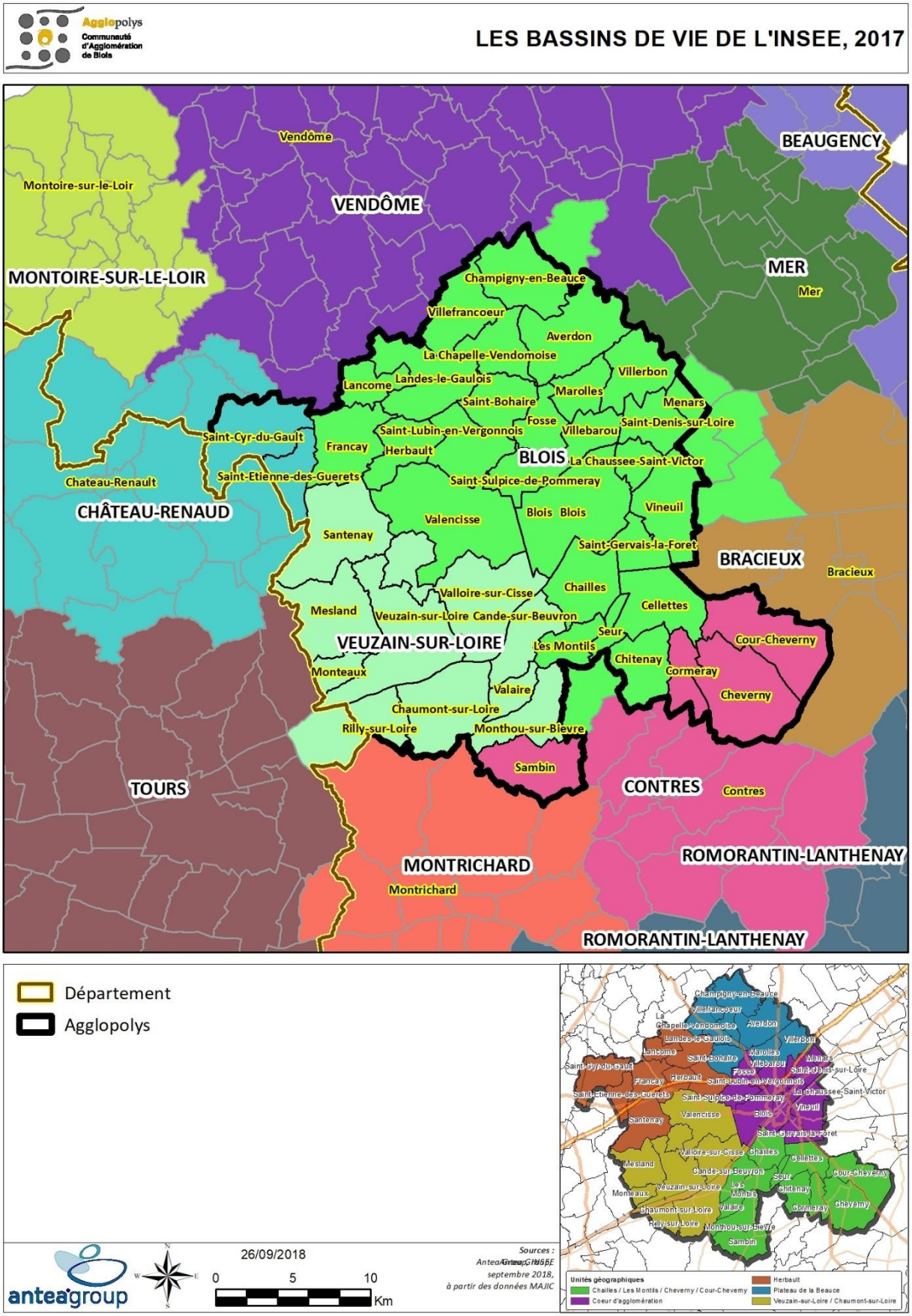


L'identification des bassins de vie[14] permet également de comprendre les habitudes de consommation.

Le territoire d'Agglopolys recouvre plusieurs bassins de vie :

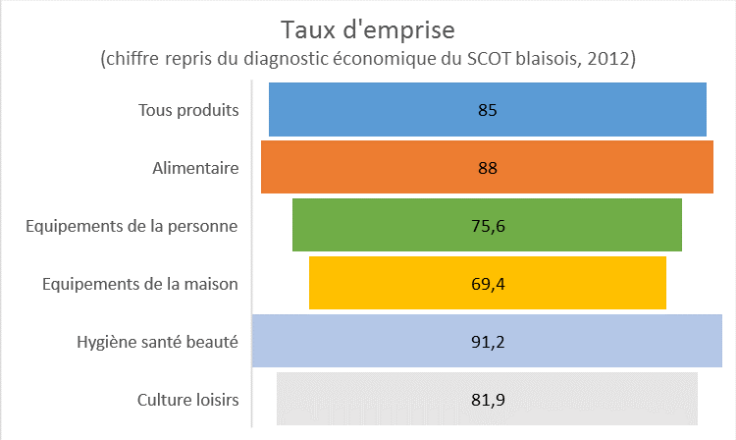
- Celui de **Blois** tout d'abord qui rayonne principalement au nord du territoire y compris hors Agglopolys.
- Celui de **Veuzain-sur-Loire** qui regroupe les communes de la partie centre/sud-ouest du territoire d'Agglopolys.
- Celui de **Château-Renault** (pôle extérieur au territoire) qui intègre les communes de St-Etienne-des-Guérets et st Cyr-du-Gault.
- Celui de **Contres**, (pôle extérieur au territoire) pour quelques communes de la frange sud d'Agglopolys. A noter, qu'un des taux d'emprise les plus faibles est observé sur le secteur de Cour-Cheverny : 65% (tous produits confondus), ce qui démontre le **rayonnement du pôle de Contres sur le secteur sud de l'agglomération.**

[14] Selon l'INSEE, le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. C'est un territoire présentant une cohérence géographique, sociale, culturelle et économique, exprimant des besoins homogènes en matière d'activités et de services. S'il ne concerne pas exclusivement les activités commerciales, il permet d'identifier les zones d'influence dans lesquelles s'inscrivent les consommateurs.


Agglopolys
Communauté d'Agglomération de Blois
LES BASSINS DE VIE DE L'INSEE, 2017
Vendôme
BEAUGENCY
Montoire-sur-le-Loir
VENDÔME
MONTOIRE-SUR-LE-LOIR
MER
Mer
Champigny-en-Beauce
Villefrancoeur
Averdon
La Chapelle-Vendomoise
Villerbon
Lancome
Landes-le-Gaulois
Marolles
Saint-Bohaire
Menars
Fosse
Saint-Denis-sur-Loire
Saint-Cyr-du-Gault
Saint-Lubin-en-Vergonnois
Villebarou
Francay
Herbault
BLOIS
La Chaussee-Saint-Victor
Chateau-Renault
Saint-Etienne-des-Guerets
Saint-Sulpice-de-Pommeray
CHÂTEAU-RENAUD
Blois
Blois
Vineuil
Valencisse
Santenay
Saint-Gervais-la-Foret
BRACIEUX
Bracieux
Chailles
Valloire-sur-Cisse
Cellettes
Mesland
Veuzain-sur-Loire
Cande-sur-Beuvron
Seur
Cour-Cheverny
VEUZAIN-SUR-LOIRE
Les Montils
Chitenay
Monteaux
Cormeray
Valaire
Cheverny
Chaumont-sur-Loire
Rilly-sur-Loire
Monthou-sur-Bievre
Sambin
TOURS
CONTRES
Contres
ROMORANTIN-LANTHENAY
MONTRICHARD
Montrichard
ROMORANTIN-LANTHENAY
Département
Agglopolys
26/09/2018
0
5
10
Km
Sources :
Antea Group, INSEE
Antea Group, INSEE
septembre 2018,
à partir des données MAJIC
Unités géographiques
Chailles / Les Montils / Cheverny / Cour-Cheverny
Coeur d'agglomération
Herbault
Plateau de la Beauce
Veuzain-sur-Loire / Chaumont-sur-Loire

2. Une part importante des dépenses commerciales captée par Agglopolys

Malgré ces zones d'influence**, le taux d'emprise[15] est élevé sur la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys avec 85% des dépenses des ménages captées sur le territoire tous produits confondus[16].**



Seules les dépenses liées aux équipements de la maison présentent un taux d'emprise plus faible : 69,4% mais cette donnée ne tient pas compte de **l'ouverture d'un magasin Leroy-Merlin sur la zone de Blois-Nord**, une enseigne particulièrement attendue par les ménages qui se rendaient sur celui d'Orléans ou de Tours.

A noter que **la part des achats sur internet de manière assidue est également élevée. Il représente plus de 10% sur certains secteurs tels que le centre-ville de Blois, Cour-Cheverny et Villebarou.** Les achats sur internet s'effectuent pour l'essentiel pour l'habillement et la lingerie ainsi que les produits culturels : 22% et 21% des achats réalisés sur internet.

Soulignons enfin que **le niveau de revenu constaté sur le territoire ainsi que son importante attractivité touristique constituent des atouts importants portant le développement du commerce d'Agglopolys.** Le plus faible niveau de revenu sur la ville de Blois interroge cependant la dynamique économique du centre-ville.

3. Une bonne densité commerciale

Une offre concentrée sur le cœur d'agglomération

Les données présentées dans le tableau ci-contre sont issues de la base permanente des équipements 2019 de l'INSEE qui est présentée en annexe du présent cahier.

BPE 2019 INSEE	Commerces de proximité	Commerces intermédiaires	Commerces supérieurs
Agglopolys	**176**	**289**	**18**
	1,67	**2,74**	**0,17**
Loir et Cher	1,93	2,24	0,12
Tours Métropole Val de Loire	1,44	3,59	0,24
Orléans Métropole	1,31	3,14	0,27
CA Territoires Vendômois	1,83	2,66	0,22
CC Val de Cher Controis	1,9	1,86	0,06

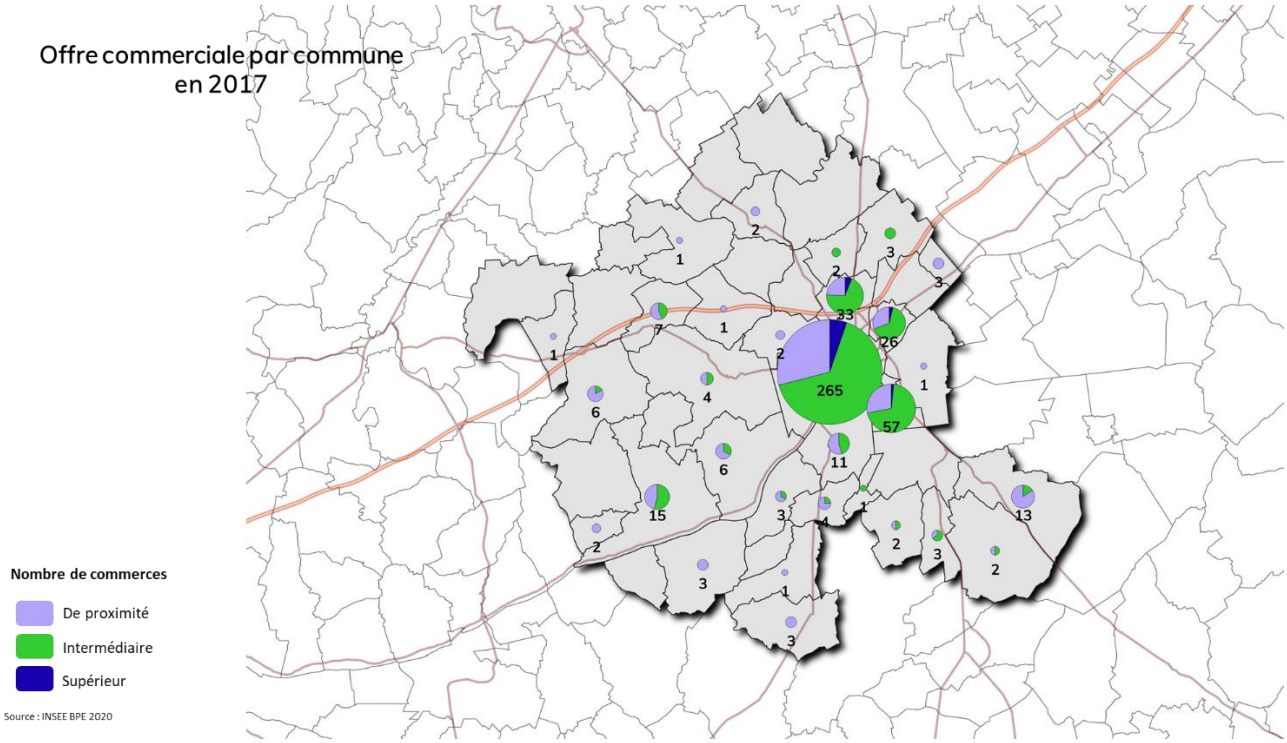
[15] Le taux d'emprise commerciale désigne la part des dépenses commerciales d'une captée par un territoire.
[16] Source : diagnostic économique et stratégie commerciale du SCoT du Blaisois réalisé en 2012.

La comparaison des ratios nombre de commerces pour 1 000 habitants nous montre que **l'agglomération dispose d'une bonne densité commerciale tant dans la gamme de proximité qu'intermédiaire ou supérieure.**

S'il reste bon, le ratio nombre de commerces de proximité pour 1 000 habitants est toutefois un peu en-deçà de celui du Département ou encore de celui de la Communauté de Communes du Val de Cher Controis qui intègre le pôle rural de Contres situé au sud de l'agglomération. Ces constats s'expliquent par la structure du territoire qui, à l'image des métropoles de Tours et d'Orléans, concentrent une part importante de commerces de proximité sur le Cœur d'agglomération (66%) au détriment d'un maillage équilibré sur l'ensemble du territoire.

Le Cœur d'agglomération accueille également la plupart des commerces intermédiaires et supérieurs concentrant au final 83% des commerces toutes gammes confondues.

Les pôles relais (Herbault, Veuzain-sur-Loire, Chaumont-sur-Loire, Chailles, Les Montils Cour-Cheverny et Cheverny) **et pôles de proximité** (La Chapelle-Vendômoise, Valloire-sur-Cisse et Cellettes) **apportent toutefois une réponse aux besoins les plus courants de la population.**



41 communes ont retourné le questionnaire PLUi-HD HD qui portait notamment sur les commerces. Les résultats ne sont pas repris sur cette cartographie car les informations sont inégales selon les communes. Les résultats sont par ailleurs très différents de la BPE qui est plutôt restrictive et n'inclut pas les services (coiffeurs, esthéticienne...).

Sur les 41 communes, 11 communes considèrent l'offre satisfaisante, 16 insatisfaisante et 14 ne se prononcent pas. Le manque de commerces de bouche est le principal motif d'insatisfaction. Le manque de boulangeries et de boucheries-charcuteries est notamment pointé respectivement à 7 reprises. **Certaines communes estiment que des commerces de proximité multiservices seraient les bienvenus tout en s'interrogeant sur leur viabilité économique.**

Nombre de commerces par type et ratio pour 1000 habitants

Territoire (Source : BPE 2019 INSEE)	**Les commerces de « proximité »**	*Ratio pour 1 000 habitants*	**Les commerces « intermédiaires »**	*Ratio pour 1 000 habitants*	**Les commerces « supérieurs »**	*Ratio pour 1 000 habitants*	**Total**	*Ratio pour 1 000 habitants*
Agglopolys	**176**	**1,67**	**289**	**2,74**	**18**	0,17	**527**	**4,57**
UG. Plateau de la Beauce	2	0,44	5	1,1	0	0	**7**	**1,55**
UG. Cœur d'agglomération	115	1,67	254	3,7	18	0,26	**387**	**5,63**
UG Chailles/Les Montils/Cheverny et Cour-Cheverny	29	1,66	14	0,80	0	0	**43**	**2,66**
UG. Veuzain-sur-Loire / Chaumont-sur-Loire	18	1,66	12	0,8	0	0	**30**	**2,63**
UG. Herbault	12	1,43	4	0,48	0	0	**16**	**1,91**

Cœur d'agglomération : L'UG présente **le meilleur ratio de commerces par habitant de l'agglomératio**n : (5,63 pour 1000 hab. contre 4,57 pour 1 000 sur l'agglomération). Pourtant, à l'exception des communes de Blois et St-Gervais-la-Forêt, les communes jugent l'offre insatisfaisante compte tenu du **manque de commerces alimentaires de proximité.**

Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny : l'UG présente **un des meilleurs ratios de commerces de proximité** pour 1 000 habitants. Le poids de population ainsi que **l'attractivité touristique qui génèrent de l'affluence** sur ce secteur offre des conditions propices à la rentabilité du commerce de proximité. **L'offre est ainsi jugée satisfaisante** pour 50% des communes ayant retournées le questionnaire PLUi-HD HD sur l'UG. **Les grandes surfaces** présentes sur Chailles (Intermarché) et à proximité (sur Contres et le cœur d'agglomération) **apportent une réponse aux besoins sans générer une concurrence** trop importante malgré **une évasion vers Contres pour l'alimentaire**.

Veuzain-sur-Loire /Chaumont-sur-Loire : le ratio de commerces de proximité par habitant est dans la moyenne de l'agglomération : 1,66 pour 1000 habitants contre 1,67 pour 1000 habitants sur l'agglomération. L'UG profite également de l'affluence touristique. **Pourtant, seules les communes de Veuzain-sur-Loire et Chaumont-sur-Loire se disent satisfaites de l'offre, les autres communes pointent le manque de commerces de proximité.**

Herbault : l'UG présente **un bon ratio commerces de proximité par habitant** de l'agglomération. **Les commerces sont cependant concentrés sur le pôle d'Herbault** qui accueille des commerces de proximité et l'Intermarché.

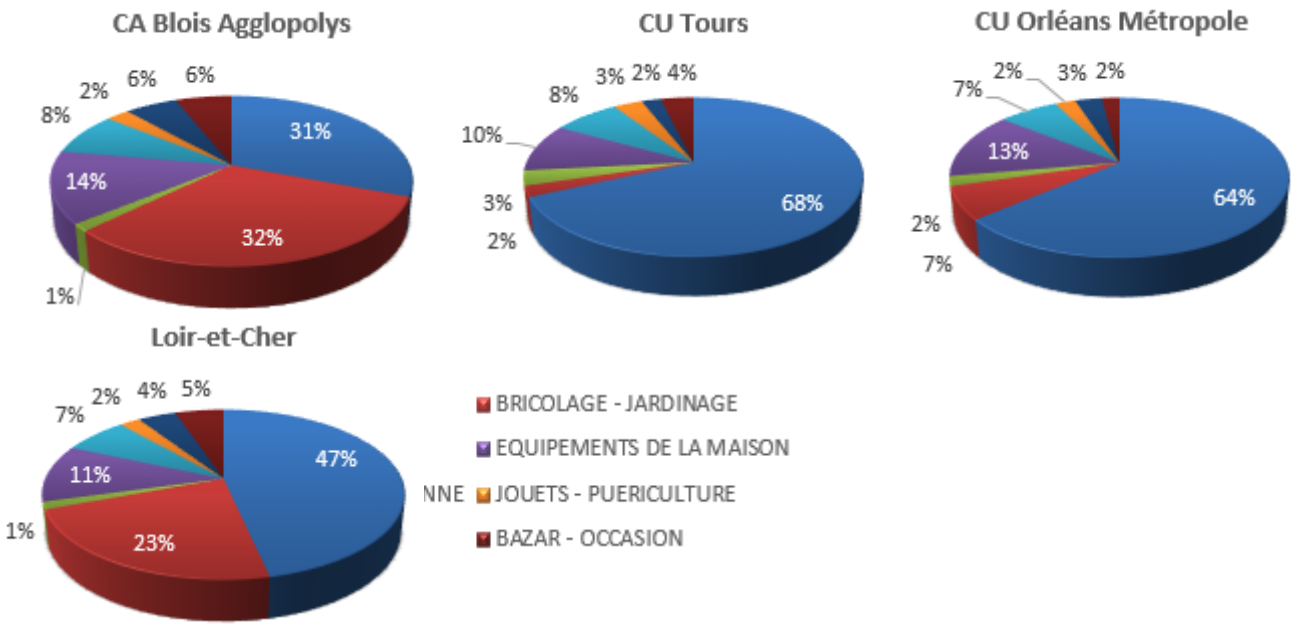
Plateau de la Beauce : l'UG a **le plus faible ratio de commerces par habitant** de l'agglomération. Seuls quelques commerces de proximité sont présents sur La Chapelle-Vendômoise qui accueille aussi une pharmacie et des restaurants. L'offre est jugée satisfaisante pour seulement 3 des 7 communes ayant répondu à la question. **Si la proximité de l'hypermarché CORA** sur la commune de Villebarou **semble en effet combler la faiblesse de l'offre sur le secteur, la demande des communes porte sur l'offre en commerces de proximité.**

Une densité importante liées aux poids des grandes et moyennes surfaces

Le territoire compte 87 établissements de plus de 300 m² dont 20 grandes surfaces alimentaires et 67 grandes surfaces spécialisées.

La Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys se distingue à la fois par **sa bonne densité de grandes surfaces alimentaires et une densité exceptionnelle de grandes surfaces spécialisées considérant son nombre d'habitants. La présence marquée de grandes surfaces dédiées au jardinage et bricolage explique notamment ces résultats mais pas seulement puisque la densité commerciale est plus importante pour l'ensemble des surfaces spécialisées quel que soit son secteur d'activité.**

Répartition du plancher commercial de plus de 300m² par type de commerce



	Agglopolys		Tours Métropole Val de Loire		Orléans Métropole		Loir et Cher	
	Surface de vente (m²)	Densité pour 1000 hab.	Surface de vente (m²)	Densité pour 1000 hab.	Surface de vente (m²)	Densité pour 1000 hab.	Surface de vente (m²)	Densité pour 1000 hab.
GSA	47 832	**457**	126 526	436	108 312	391	128 030	385
GSS	107 077	**1023**	59 290	200	61 710	223	146 807	442

Les grandes surfaces spécialisées de plus de 300 m² sont largement concentrées sur le cœur d'agglomération qui en compte 65, soit 97%. 2 autres se situent sur Cour-Cheverny et concernent le jardinage/bricolage.

Le cœur d'agglomération compte également 16 des 20 grandes surfaces alimentaires. Les 4 autres se situent sur les pôles relais du territoire. La présence de ces grandes surfaces alimentaires structure nettement la réponse commerciale sur ces bourgs, avec l'enseigne Intermarché sur Herbault et Chailles et Casino et Lidl sur Veuzain-sur-Loire. Seuls le pôle relais de Cour-Cheverny n'accueille pas de grandes surfaces alimentaires ; sur ce secteur les habitants se tournent notamment sur l'hypermarché situé à Contres.

La localisation des établissements souligne l'effet de polarisation sur le Cœur d'agglomération mais aussi le maillage du territoire autour de certains bourgs-centres.

4. Un maillage commercial à conforter

La stratégie d'aménagement commerciale du SCoT : une logique de pérennisation

Dans la perspective d'une consommation économe de l'espace, le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT considère qu'il faut **conforter les surfaces commerciales existantes par densification, réorganisation ou extension modérée mais sans création de nouveau site.**

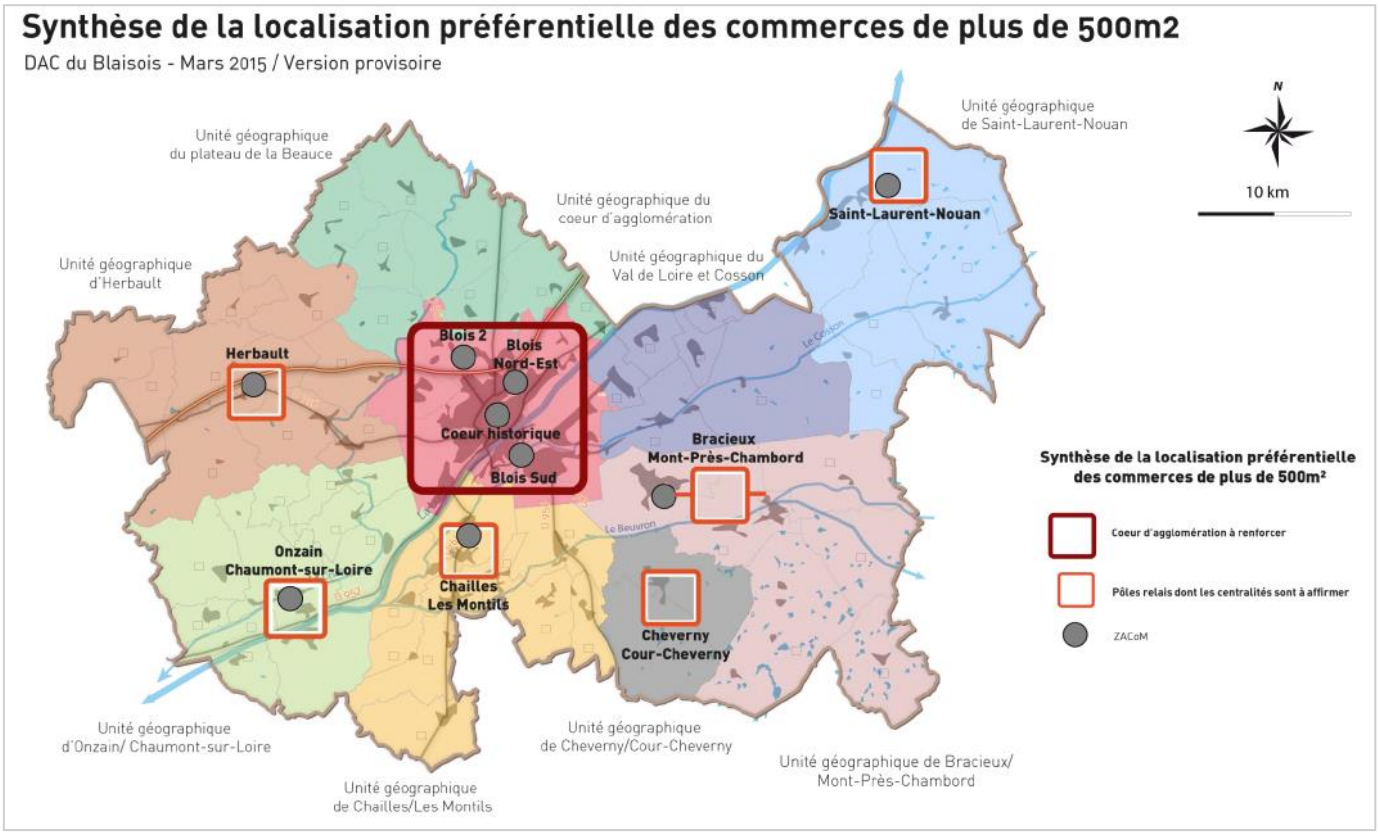
Dans un contexte, où la réponse aux besoins courants de la population est jugée de bon niveau, les orientations du SCoT **confortent la logique urbaine du territoire et le rayonnement commercial du cœur d'agglomération**. Le développement commercial s'ancre sur des **logiques de pérennisation de la dynamique économique et d'aménagements visant à anticiper l'augmentation de la population et les flux qu'elle génère, en particulier en matière de produits à forte fréquence d'achat** (hebdomadaire à plurimensuel).

Deux localisations préférentielles sont ainsi retenues pour les surfaces commerciales de plus de 500 m2 de plancher[17] : **le cœur d'agglomération et les pôles relais dont les aménagements commerciaux doivent favoriser la centralité.**

A l'intérieur de ces localisations préférentielles, **des secteurs prioritaires dites Zones d'Aménagement Commerciales (ZACOM)** sont délimitées à la parcelle :

- **Le cœur historique à affirmer et renforcer** par des aménagements qui accompagnent la modernisation et la dynamique commerciale et par la qualification des espaces urbains.
- **Le pôle majeur de Blois 2** à renforcer dans le cadre d'une réorganisation ouvrant un foncier nouveau limité ***(une surface libre équipée est à cet égard disponible sur le parc d'activité de Fossé-Marolles-Villebarou qui jouxte le pôle).***
- **Les pôles Blois nord-est, Blois sud** seront limités dans leur développement avec une extension limitée du foncier à destination commerciale.
- **Au sein des pôles relais de Chailles/Les-Montils, Herbault, Veuzain-sur-Loire/ Chaumont-sur-Loire** où il s'agit de développer **des aménagements qui favorisent la pérennisation et la modernisation des grandes et moyennes surfaces existantes** dans une perspective de consommation économe de l'espace.

[17] Ces surfaces sont considérées comme des commerces d'envergure ou du « grand commerce » accueillant des activités de commerces de détails dans la définition suivante : commerce au sens de l'INSEE, hors automobile, restauration, hôtellerie, services et commerces de gros.



Cour-Cheverny est enfin identifiée en « pôle relais dont la centralité est à renforcer ».

ZACOM	Surface plancher : taille mini / maxi	Foncier à vocation commerciale	Niveau de priorité / vocation de la zone
Cœur historique de Blois	Toutes tailles confondues	Renouvellement, urbain, extension	Niveau ++++ Commerce de proximité, intermédiaire, majeur.
Blois 2 (Villebarou)	500 m² minimum	Foncier limité, renouvellement urbain, densification	Niveau ++ Commerce intermédiaire, majeur. En complémentarité avec le développement du cœur historique et centres-bourgs.
Blois nord-est	500 m² minimum	Extension limitée, renouvellement urbain, densification.	Niveau + Commerce intermédiaire, majeur. En complémentarité avec le développement du cœur historique et centres-bourgs.
Blois-sud (Vineuil / Saint-Gervais-la-Forêt)			
Grandes et moyennes surfaces alimentaires sur les pôles relais	4 000 m² maximum (surface initiale + extension)	Extension limitée	Commerce proximité, intermédiaire

Un cœur d'agglomération à renforcer

Le centre-ville de Blois

Le centre-ville de Blois compte 475 locaux commerciaux dont 435 commerces et services en activité comprenant 106 établissements relevant d'une enseigne nationale soit 24%. L'offre est diversifiée avec deux domaines principaux : l'équipement de la personne et la restauration. Toutefois, le centre-ville ne possède **pas d'offre alimentaire généraliste et de nombreux points de vente nécessite une rénovation**.


Rue du commerce

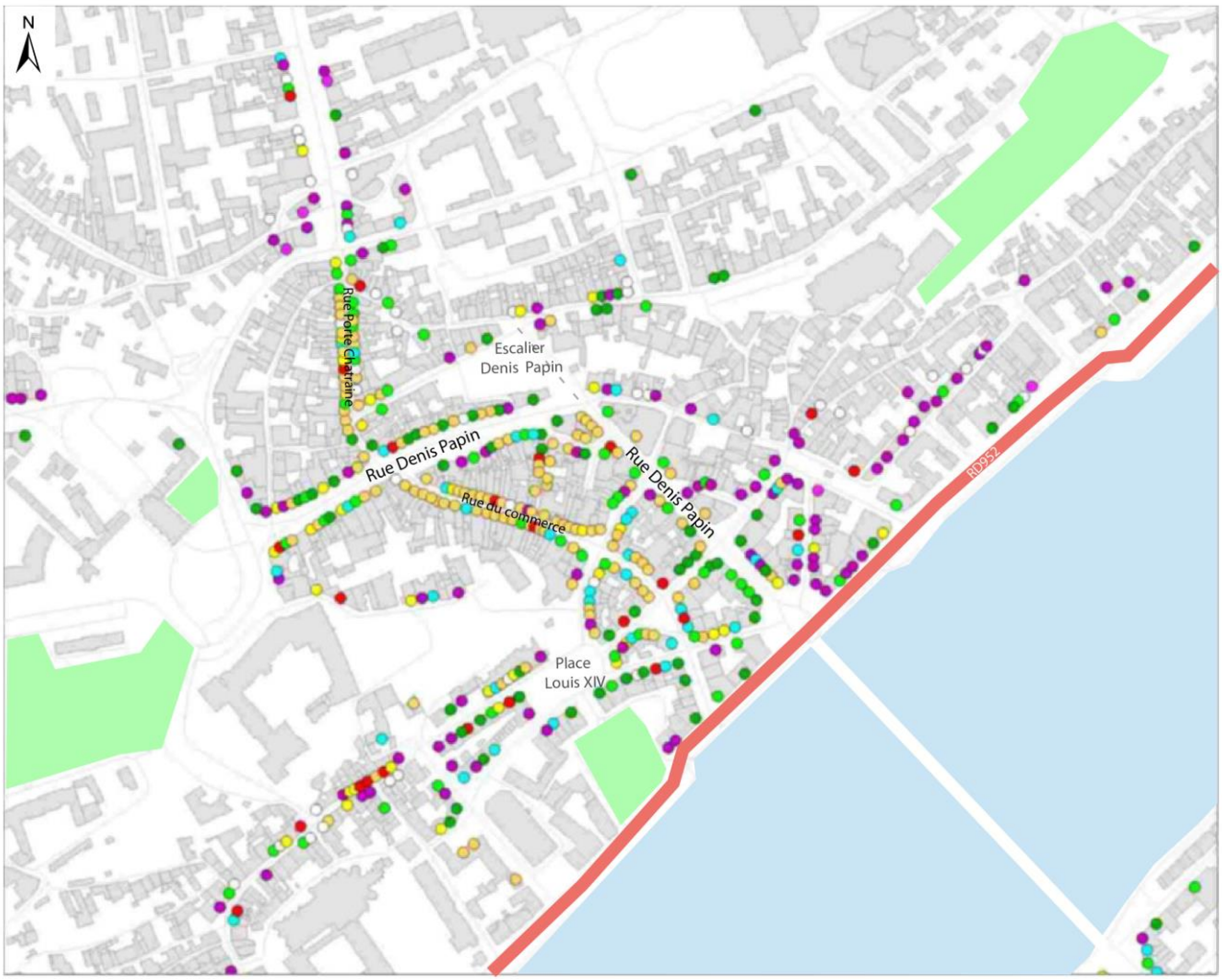
La structure urbaine historique de Blois contraint l'organisation commerciale mais constitue un atout majeur d'attractivité. En effet, la ville est organisée en forme d'amphithéâtre, étagement de construction sur les pentes. Le « système de degrés » (escalier, pente, pas d'âne…) prend place à flanc de coteaux, au nord du cœur de ville et connecte la ville historique à la ville administrative. Au cœur de ce système, l'escalier Denis Papin apparaît comme étant un des éléments patrimoniaux les plus caractéristiques.

Ayant un poids important dans l'activité commerciale du territoire, **l'attractivité du centre-ville est un enjeu majeur pour renforcer l'activité touristique et commerciale. La question des locaux vacants** qui représentent 8% des locaux en centre-ville (environ 40) est ainsi très prégnante pour améliorer l'image et le dynamisme commercial du cœur historique.


Rue Porte Chartraine


Escalier Denis Papin

Les taux de satisfaction des consommateurs du centre-ville dépassent les 80% sur plusieurs critères tels que l'accueil, les vitrines, l'animation, l'accessibilité, la signalisation ou encore l'environnement. La diversité de l'offre commerciale y est aussi un atout. Seul le stationnement est considéré comme insuffisant pour 43% des consommateurs.



Composition commerciale du centre-ville de Blois (Source : diagnostic économique et stratégie commerciale du SCoT du Blaisois 2012)

Le quartier de Vienne (Blois)

Ce pôle commercial est situé au Sud de la Loire et du centre-ville historique de Blois, une fois franchit le pont Jacques Gabriel. Il se compose de 85 locaux commerciaux répartis sur le quai Villebois Mareuil et l'avenue du Président Wilson (RD956) **qui attire relativement bien la clientèle de quartier mais guère au delà**. Le petit supermarché Diagonale ne joue pas vraiment un rôle de locomotive dans un contexte général vieillissant avec **28% de locaux nécessitant une rénovation et 69% manquant d'entretien**. Le secteur compte également **15 locaux inactifs ce qui représente 18% des locaux ; c'est le plus fort taux de l'agglomération. Ces locaux inactifs se situent surtout au sud du secteur le long de l'avenue du Président Wilson.** Leur situation en entrée de ville sud, à proximité de l'espace ouvert du déversoir de la Bouillie qui sert de bras de décharge à la Loire, peut expliquer l'attractivité moindre du secteur. Cette localisation permet toutefois d'envisager un travail paysager sur la partie sud de l'axe qui est aujourd'hui très minéral.



Composition commerciale du quartier de Vienne dans le centre de Blois (Source : diagnostic économique et stratégie commerciale du SCoT du Blaisois 2012)

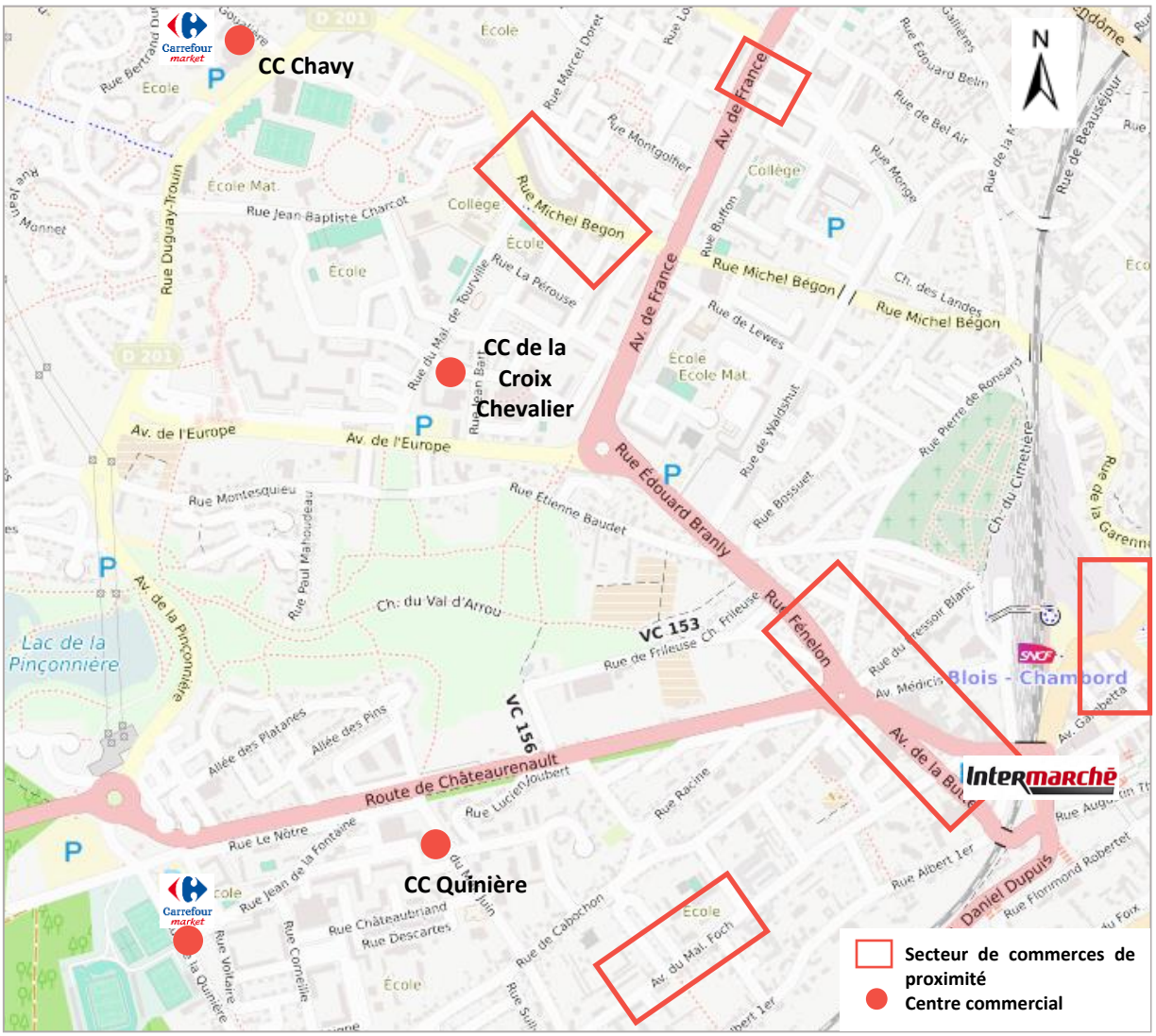
L'ouest du centre-ville de Blois

L'ouest du centre ville accueille **3 offres alimentaires généralistes qui structurent une offre commerciale de proximité :**

- le magasin Intermarché de l'avenue Gambetta proche de la gare développe 1 600 m² de surface de vente et attire dans une large proximité. Il s'inscrit dans un ensemble commercial s'étirant le long de l'avenue et comprenant au total 18 locaux commerciaux dont 17 en activité.

- A l'extrême ouest, le site accueillant Carrefour Market sur la route de la Quinière s'inscrit à proximité de deux pôles de proximité situés plus à l'est le (centre commercial de la Quinière et l'avenue du Maréchal Foch). Le Carrefour Market attire 40% des ménages du secteur Ouest de Blois et 29 % des ménages du secteur d'Herbault. Son attractivité se construit avec la proximité et dans une logique d'axe de circulation.

- Le site de Carrefour Market du centre commercial Chavy attire uniquement sur le secteur Nord-Ouest de la ville de Blois, dans un contexte de forte densité concurrentielle entre les pôles de proximité du secteur : rue Michel Bégon et au niveau de l'espace commercial de la Croix Chevalier.



Blois 2 (Villebarou)

Situé le long de la route de Vendôme, le pôle commercial Blois 2 compte 47 locaux commerciaux. Plus de la moitié des établissements relèvent d'une enseigne nationale (53%). L'offre commerciale se constitue en particulier autour de l'équipement de la personne et de la maison, en plus **de l'hypermarché Cora**. L'état des locaux commerciaux est plutôt satisfaisant avec 28 locaux en parfait état contre 17 manquant d'entretien. En Août 2017, le pôle compte près de 10 locaux vacants.

Le pôle commercial dispose de deux accès directs via la RD 957 ainsi qu'une signalétique bien présente aux abords du site. Les commerces bénéficient d'une desserte en transport en commun. **L'ensemble des parkings sont arborés et paysagés ce qui confère au pôle un caractère qualitatif.** Néanmoins, le pôle Blois 2 est peu dense puisque chaque grande surface spécialisée dispose de son propre parking.

L'attractivité de l'hypermarché est prononcée sur les secteurs situés au Nord de l'A10 tels que le secteurs de Villebarou, La Chapelle-Vendômoise et Herbault avec des taux de fréquentation compris entre 50 et 75%. Les taux de fréquentation sont en revanche en dessous de 50% pour les secteurs de Blois.



Vue depuis la Vallée Pasquier



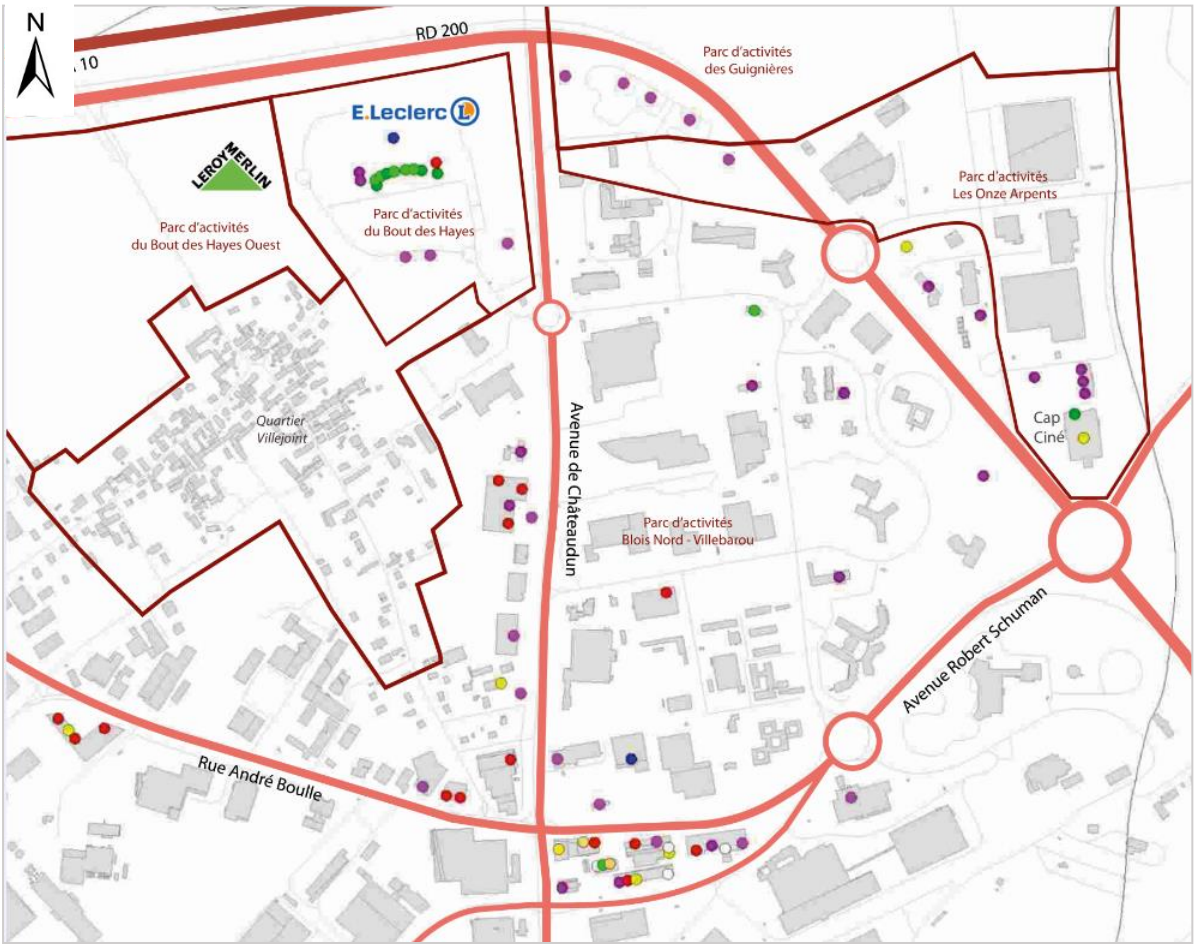
Vue depuis la RD 957

Blois Nord-Est (Blois)

Blois Nord comprend 39 500 m² de surface plancher dont 25 000 m² pour Leclerc. Situé en entrée de ville de Blois, le pôle commercial Nord regroupe 82 locaux commerciaux dont 4 locaux vacants. 34% des établissements relèvent d'une enseigne nationale. L'offre commerciale s'organise le long des axes de circulation avec des activités qui se structurent autour de trois thèmes : cycles-auto, cafés, hôtels et restaurants et équipements de la maison en plus du centre commercial Leclerc.

L'offre se structure à la fois au tour de la locomotive Leclerc avec une dominante en hygiène, santé, beauté et services en agences, des axes Châteaudun et Schuman, d'un cinéma avec une offre plus dense en restauration et d'un pôle regroupant les concessionnaires automobiles.

L'état des points de vente est moyen avec 40 locaux en parfait état contre 37 qui manquent d'entretien. Seulement 4 points de vente ont un besoin en rénovation.



Composition commerciale de Blois nord - (Source : diagnostic économique et Stratégie commerciale du SCoT du Blaisois 2012)

La localisation du pôle commercial en entrée de ville de Blois est un atout. La zone bénéficie d'une signalétique adaptée ainsi que d'un mobilier urbain de qualité. Elle est desservie par les transports en commun et possède en partie des pistes cyclables.

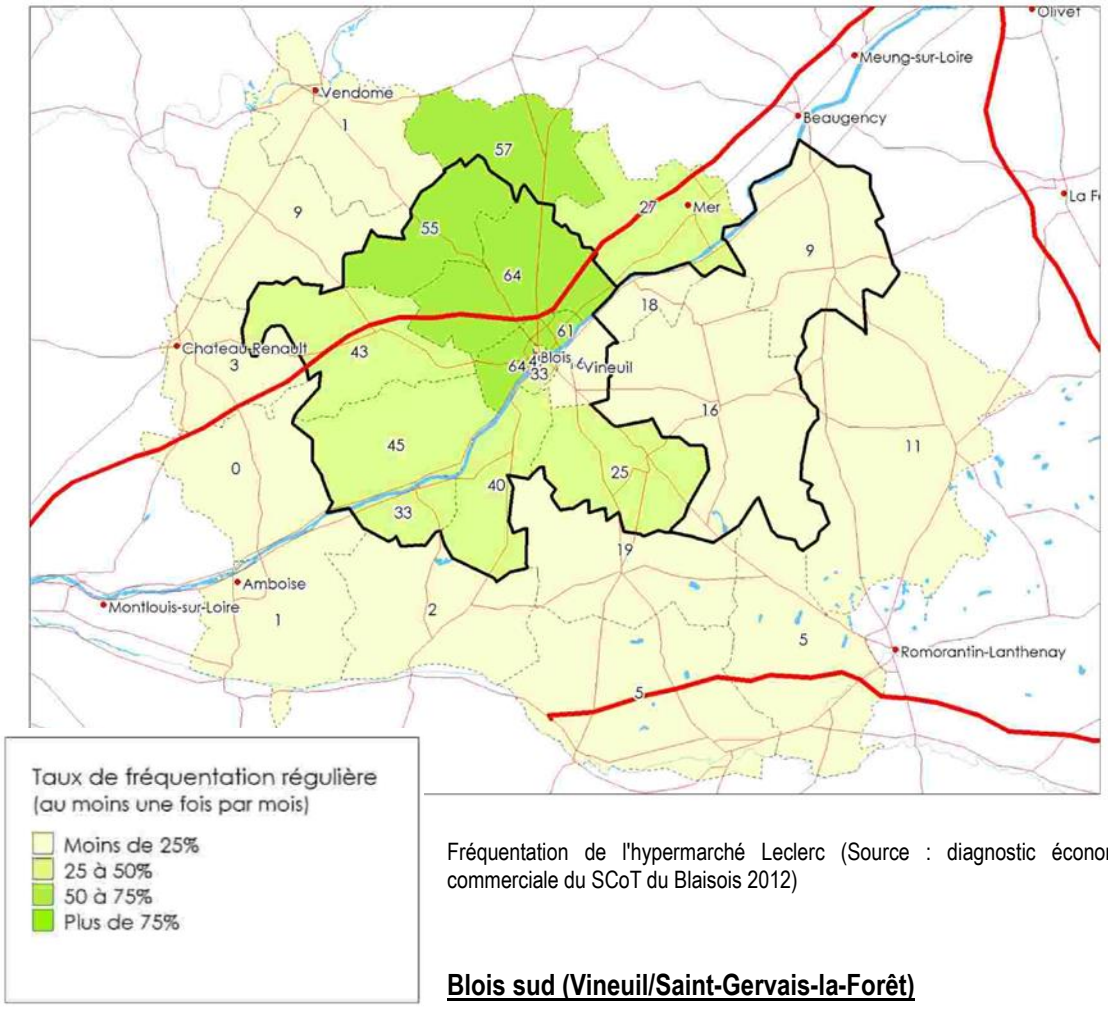
Néanmoins la locomotive Leclerc est peu visible des axes principaux. **De plus, la mixité des activités industrielles et commerciales diminue la lisibilité des commerces présents sur le pôle.** Autre point faible, le pôle commercial n'est pas desservi directement par la RD 200 **et les carrefours sont souvent saturés.**

Enfin, **la requalification de l'avenue de Châteaudun est une des actions prioritaires identifiée**[18], il s'agit de lui redonner un caractère plus urbain, d'assurer des continuités modes doux sécurisés, de sécuriser les arrêts de transport en commun et de mettre en place des dispositifs pour limiter le stationnement sur les trottoirs.



[18] Source : Schéma d'aménagement des infrastructures économiques de 2011

L'attractivité de l'hypermarché Leclerc est plus prononcée dans les secteurs situés au Nord et à l'Est de Blois. Ce rayonnement s'étend le long Avenue de Châteaudun des axes de circulation en direction de Vendôme (Cf : carte ci-dessous).



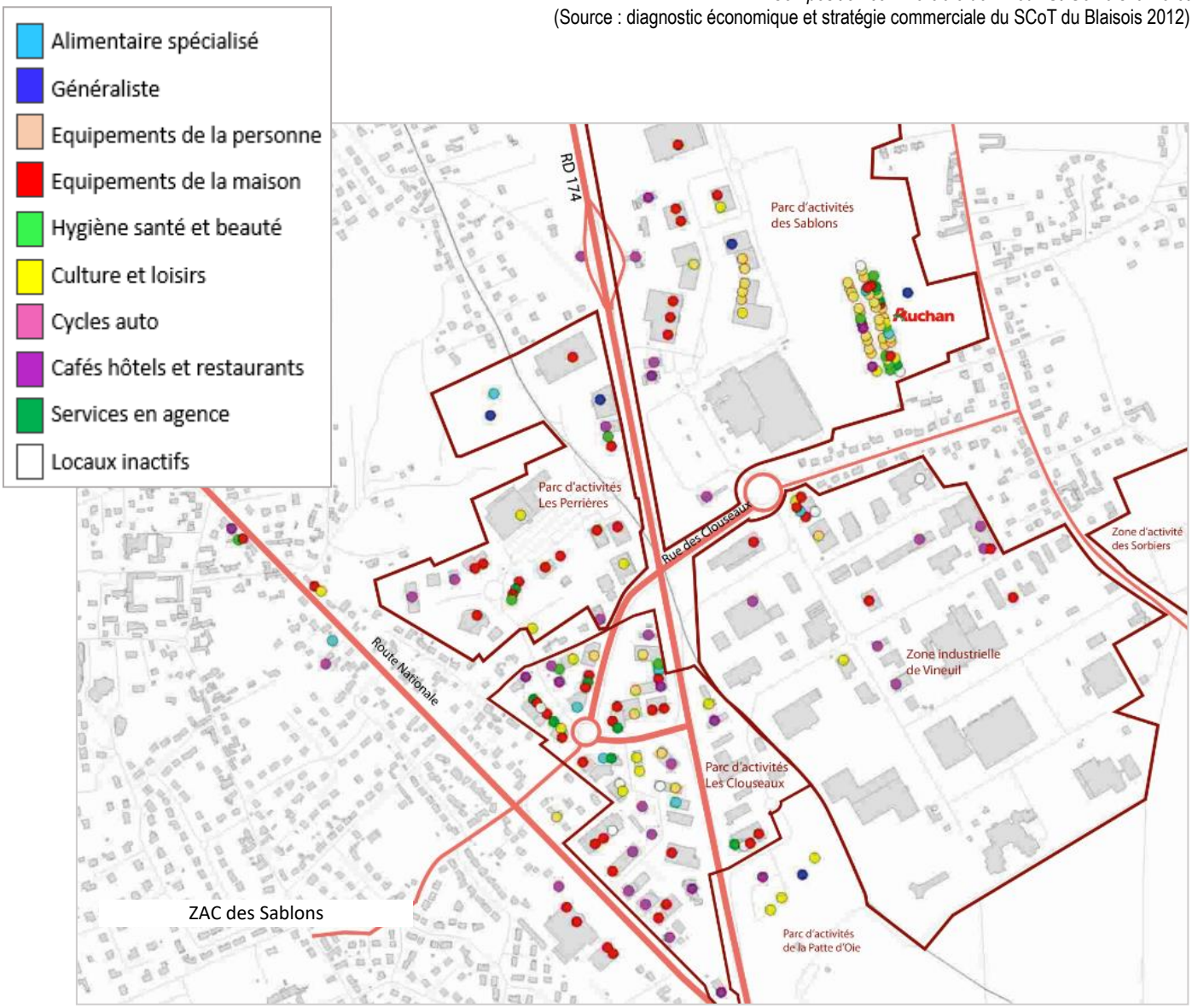
Fréquentation de l'hypermarché Leclerc (Source : diagnostic économique et stratégie commerciale du SCoT du Blaisois 2012)

Blois sud (Vineuil/Saint-Gervais-la-Forêt)

Premier pôle majeur de l'agglomération, le pôle commercial de Vineuil/Saint-Gervais-la-Forêt compte 215 locaux commerciaux dont 114 établissements relevant d'une enseigne nationale. L'offre commerciale s'organise autour de l'hypermarché Auchan et de grandes surfaces spécialisées en équipement de la personne et en équipement de la maison.

L'état des points de vente est moyen avec 49% des locaux qui manquent d'entretien, 46% en parfait état et 5% qui nécessitent une rénovation. Par ailleurs, une distinction s'opère entre la partie récente (ZAC des Sablons) comprenant Auchan et une partie plus vieillissante. Des travaux de voiries ainsi que des solutions pour limiter le stationnement sur les trottoirs sont notamment considérés comme prioritaires sur le parc d'activité de la Patte d'Oie[19].

Composition commerciale de Vineuil/St-Gervais-la-Forêt
(Source : diagnostic économique et stratégie commerciale du SCoT du Blaisois 2012)

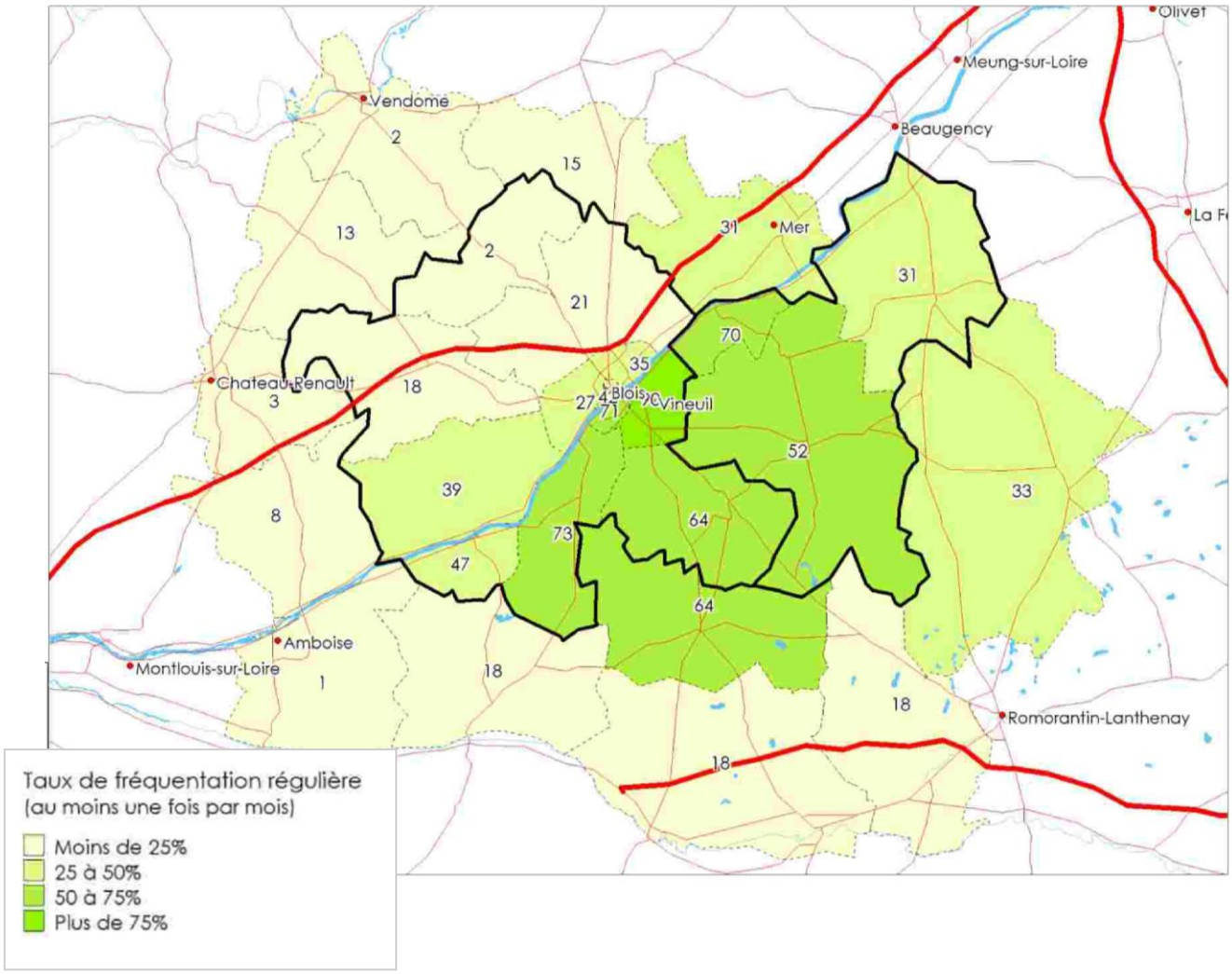


L'offre commerciale est complète avec plusieurs locomotives dont Auchan. La diversité des commerces est donc un atout pour le pôle commercial. Desservie par les transports en commun, la zone commerciale bénéficie d'une très bonne desserte routière. Néanmoins, l'accessibilité reste complexe puisque que le pôle commercial est divisé par la RD 174.

[19] Source : Schéma d'aménagement des infrastructures économiques de 2011

L'attractivité de l'hypermarché Auchan est élevée pour la partie Sud de la Loire comme le montre la carte ci-dessous.

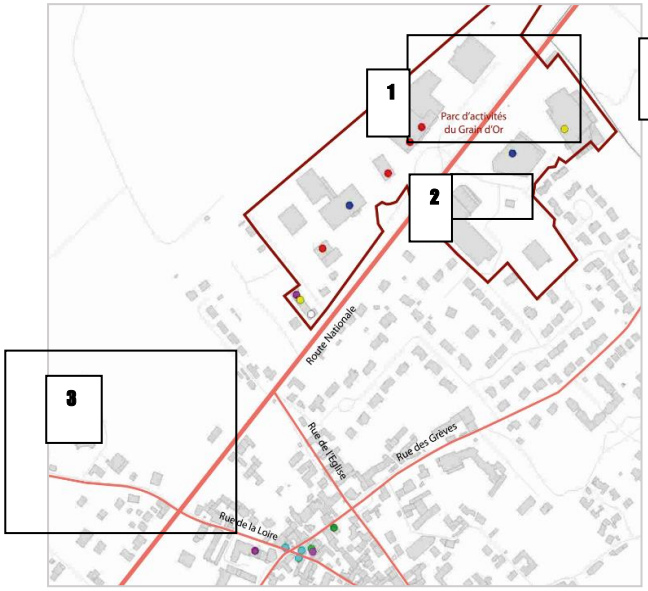
Fréquentation de l'hypermarché Auchan (Source : diagnostic économique et stratégie commerciale du SCoT du Blaisois 2012)

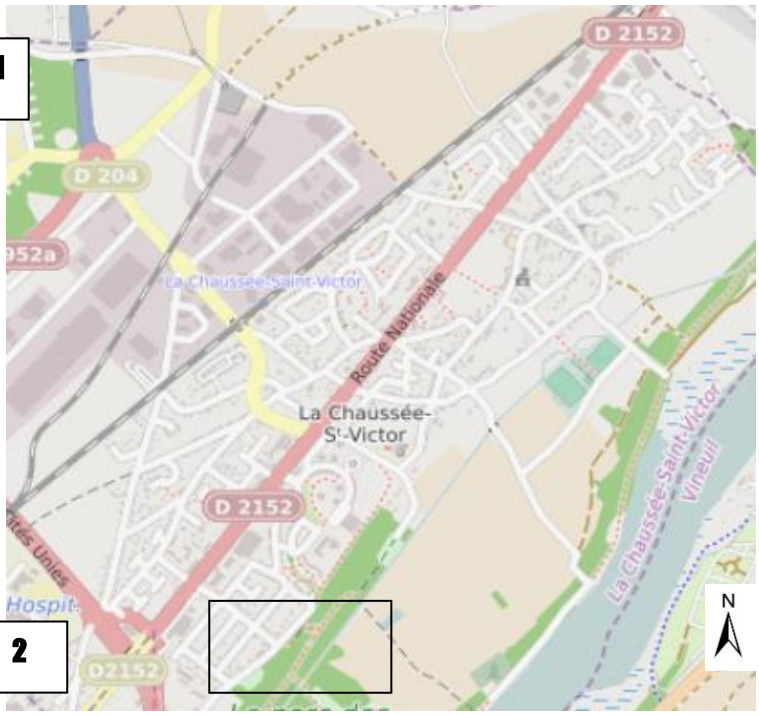


La Chaussée Saint -Victor

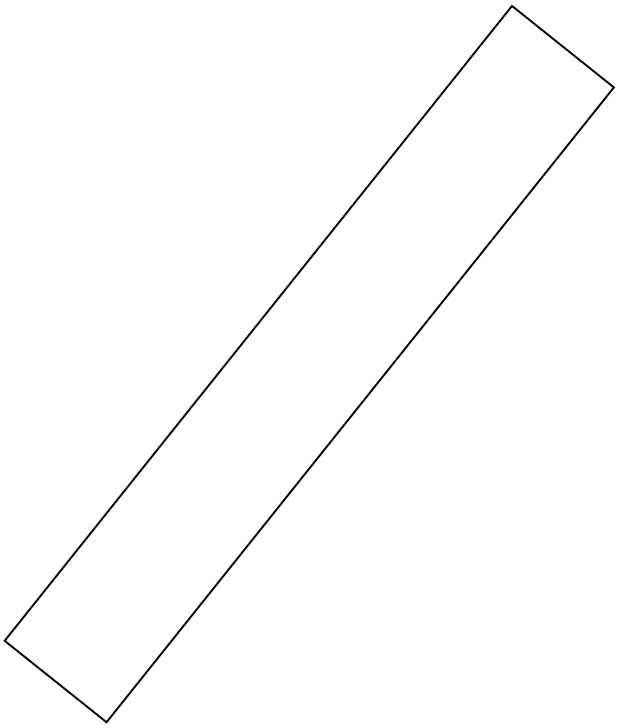
Avec 11 locaux commerciaux dont 10 commerces et services actifs, le centre-ville de La Chaussée St Victor reste limité en termes d'attractivité. La commune se caractérise surtout par ses commerces le long de la route nationale ancienne « route du meuble » de l'agglomération.

Côté Blois, la route nationale accueille 52 locaux commerciaux dont 51 commerces et services actifs pour une surface cumulée estimée à plus de 8 000 m² (hors automobile).





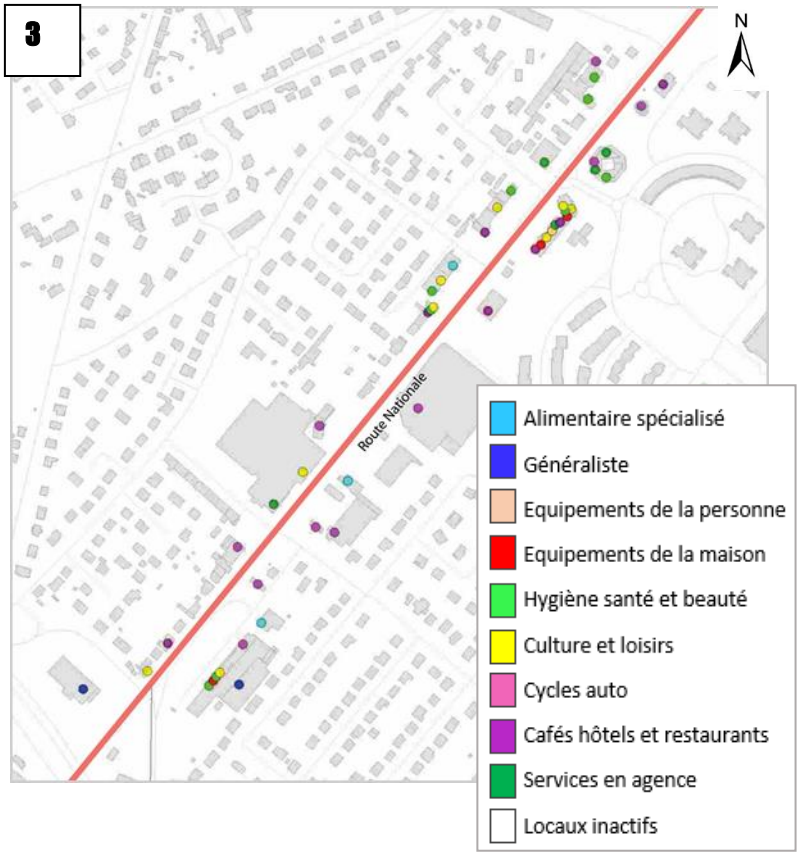




Rue de la Poste en centre-ville

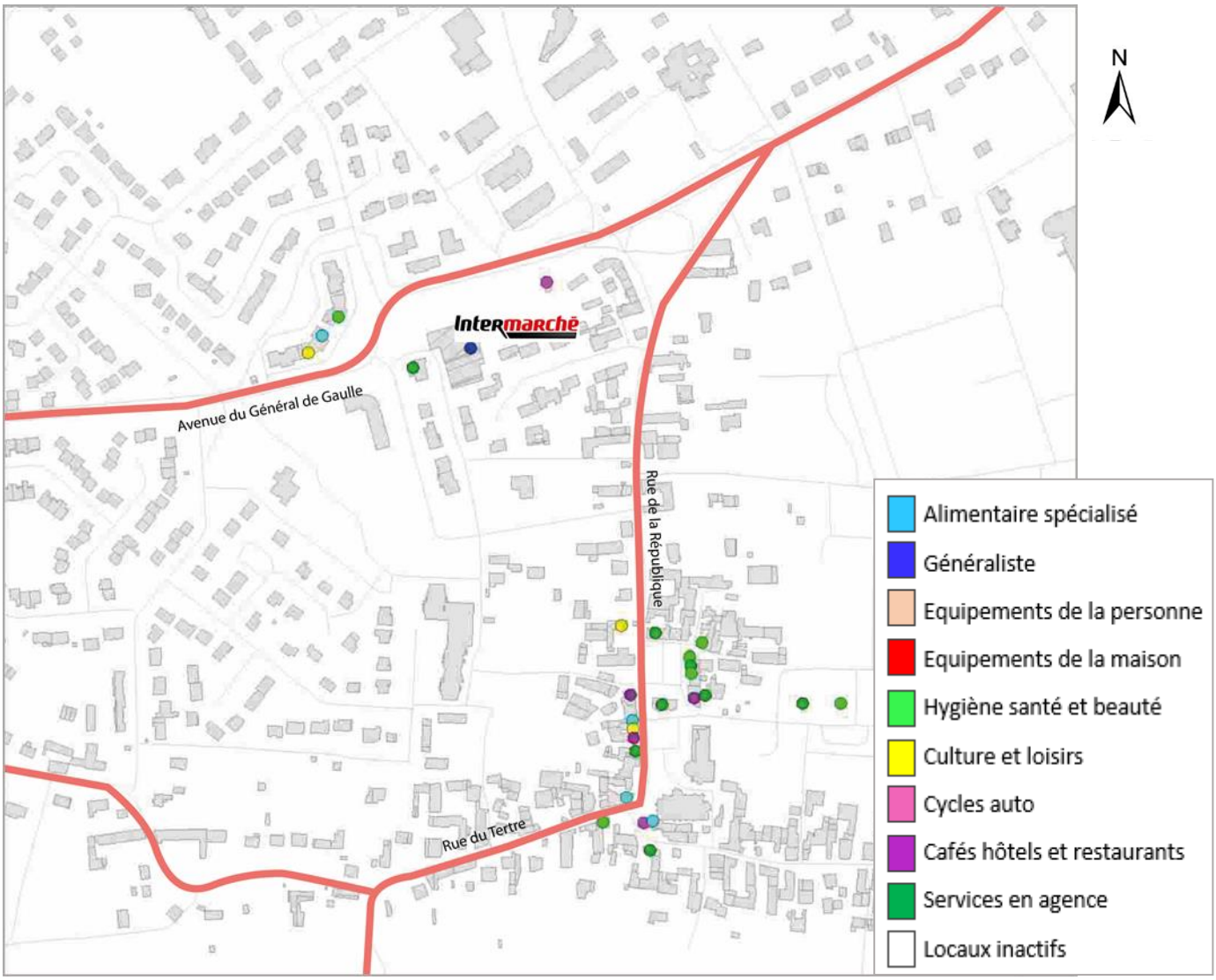


Route Nationale



Le centre-ville de Vineuil

Le centre-ville de Vineuil compte 21 commerces et services dans **un cadre urbain très qualitatif. Son attraction dépasse les limites de la commune pour s'étendre un peu au Sud de la Loire.**



Composition commerciale de Vineuil- (Source : diagnostic économique et stratégie commerciale du SCoT du Blaisois 2012)



Avenue du Général de Gaulle



Rue de la République

Des centralités à affirmer sur les pôles relais

Herbault

Herbault accueille 28 locaux commerciaux dont 26 commerces et services actifs répartis en deux sites :

- **le centre-ville**, avec 21 locaux dont 19 commerces et services actifs ;
- **le site d'intermarché**, supermarché de 1 500 m² de surface de vente.

Leur attractivité est forte localement sur la commune et son environnement direct. En centre ville, les commerces s'organisent notamment autour de la place de l'Hôtel de ville et la rue de Gatine en direction de l'intermarché. Les espaces publics place l'hôtel de ville ont été rénovés contribuant à l'attractivité du pôle.

A l'image du centre ville, l'intermarché attire dans une large proximité puisque 88% des ménages interrogés sur le secteur déclarent le fréquenter. Le rayonnement s'étend aussi au delà du secteur avec un taux de fréquentation de 24% et 16% sur les secteurs de St-Amand-Longpré et La Chapelle-Vendômoise.





Composition commerciale de Herbault (Source : diagnostic économique et stratégie commerciale du SCoT du Blaisois 2012)

Veuzain-sur-Loire

L'offre commerciale et de services sur Veuzain-sur-Loire se répartie sur deux sites :

- **le centre ville** autour de la place de l'église qui compte 35 locaux commerciaux dont 30 en activité.

- **Le pôle du supermarché Casino** au sud de la ville complété de 8 établissements développant près de 2 000 m² de surface de vente.

S'y ajoutent **quelques établissements dans le secteur de la gare ainsi que l'enseigne Lidl qui sont isolés.**

Le supermarché Casino attire dans sa proximité sur les secteurs de Veuzain-sur-Loire et de Chaumont-sur-Loire. Au delà, le magasin a peu de rayonnement.



Rue de l'Ecrevissière



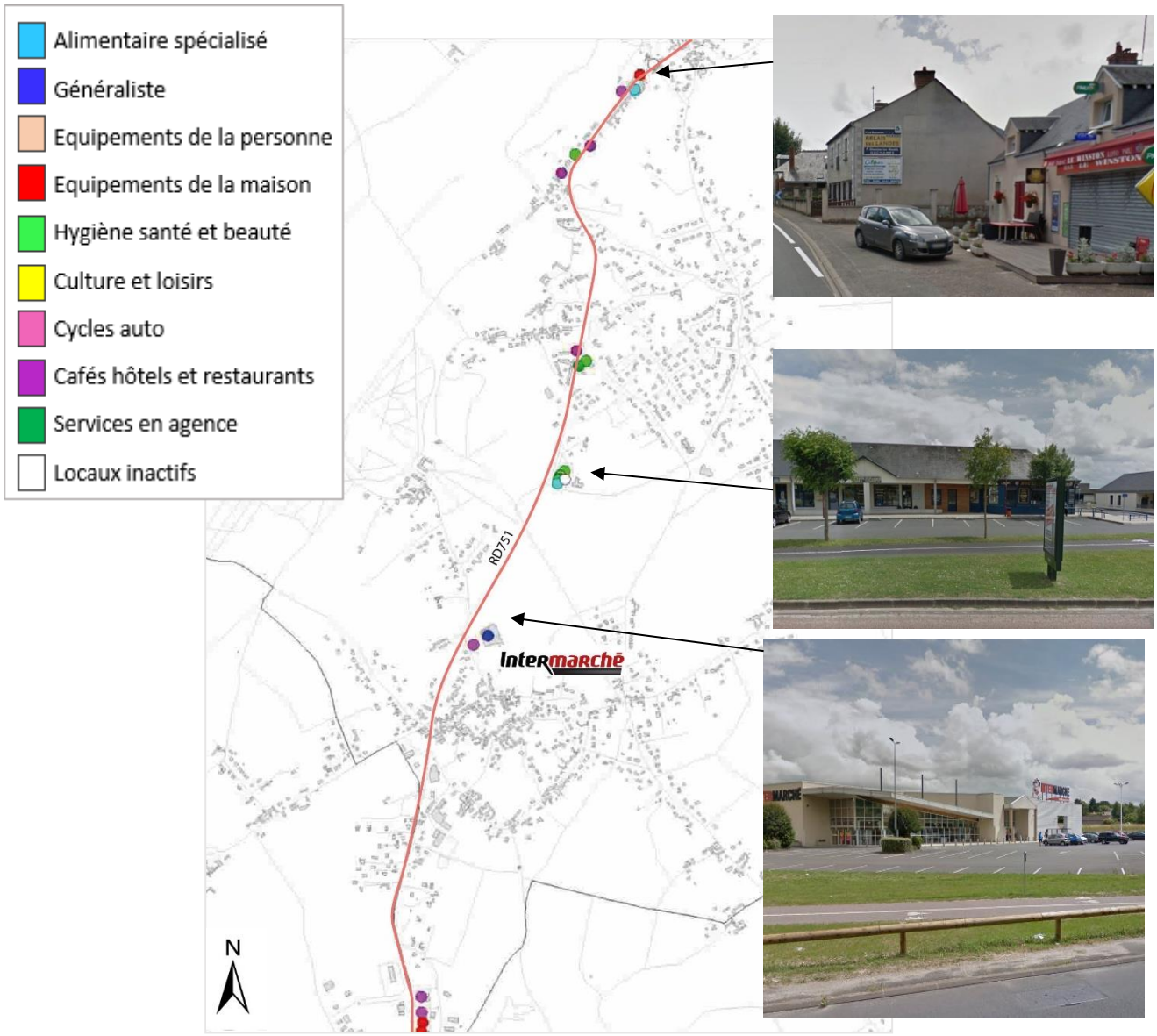
Vue de la place de l'hôtel de ville vers la rue de Gâtine

Offre commerciale de Veuzain-sur-Loire (Source : diagnostic économique et stratégie commerciale du SCoT du Blaisois 2012)

Chailles

L'offre commerciale et de services est très éclatée sur Chailles le long de la RD751. Les points d'ancrage commercial sont faibles, à l'exception du supermarché Intermarché développant 1 798 m² de vente.

L'intermarché de Chailles attire dans sa proximité puisque 85% des ménages interrogés sur le secteur de Chailles déclarent le fréquenter. Néanmoins, **son rayonnement reste faible** au delà de ce secteur avec un taux de fréquentation de 14% et 9% sur les secteurs limitrophes de Chaumont-sur-Loire et Cour-Cheverny. Une piste cyclable est aménagée le long d'une partie de la RD, toutefois les distances entre les commerces favorisent les déplacements véhiculés.



Offre commerciale de Chailles (Source : diagnostic économique et stratégie commerciale du SCoT du Blaisois 2012)

Cour-Cheverny

Avec 49 locaux commerciaux dont 45 commerces et services en activité, Cour-Cheverny joue **un rôle complet de chef-lieu de canton, avec une offre bien centrée sur son centre-ville** : 40 locaux commerciaux dont 37 commerces et services en activité. **L'absence de grande surface alimentaire évite un déséquilibre géographique, mais génère de l'évasion vers Contres. Le centre-ville possède un rayonnement limité à sa proximité.**



Offre commerciale de Cour-Cheverny (Source : diagnostic économique et stratégie commerciale du SCoT du Blaisois 2012)

Synthèse et perspectives sur l'offre commerciale

Atouts	Faiblesses
Un bon taux d'emprise (85% des dépenses des ménages captées sur le territoire tous produits confondus). **Un bon niveau de revenu (à l'exception du centre-ville de Blois), et une affluence touristique** qui contribuent à la dynamique commerciale. **Une bonne densité commerciale de proximité intermédiaire ou supérieure grâce à :** **- Un cœur d'agglomération qui bénéficie d'une offre diversifiée et complémentaire** entre son centre-ville historique et les parcs d'activités nord et sud. **- Des pôles relais et de proximité** qui apportent une réponse aux besoins courants des habitants. Une localisation qui favorise l'accessibilité aux commerces par des mobilités douces. **Une densité exceptionnelle de grandes surfaces alimentaires.** **Une proportion de locaux inactifs limitée.**	**Des pôles d'influence aux pourtours de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys** qui génère une concurrence potentielle et notamment : - Tours Métropole Val de Loire qui attire de nombreux ménages blaisois du centre-ville et de communes périurbaines, mais aussi des communes du nord est situées à proximité de l'échangeur de l'A10. - Amboise qui rayonne sur le secteur de Chaumont-sur-Loire. - Vendôme qui attire des ménages du plateau de la Beauce. - Contres qui attire des consommateurs du secteur de Cheverny/Cour-Cheverny notamment pour l'alimentaire. **Une part relativement élevée d'achat sur Internet** (plus de 10% sur certains secteurs tels que le centre-ville de Blois, Cour-Cheverny et Villebarou). **Une offre concentrée sur le cœur d'agglomération** Une densité moindre de commerces et services sur les communes rurales des unités géographiques d'Herbault et du plateau de la Beauce. **Une majorité de communes insatisfaites de l'offre en raison notamment d'un manque de commerces de bouche** (boulangerie, boucherie…). **Une proportion de locaux vacants plus importante sur le centre-ville de Blois et sur le quartier de Vienne en entrée de ville sud, ce qui peut nuire à l'image du centre et à la dynamique commerciale**.

Objectifs
Si l'offre commerciale est de bon niveau sur le territoire, 2 grandes tendances se dessinent ces dernières années : **- une certaine désaffection du centre-ville ;** **- le développement de commerces en périphérie, sur les axes les plus passants, par la réhabilitation /transformation /division de locaux d'activités en commerces.** Ainsi, les objectifs sont de : - **Renforcer l'attractivité du centre-ville en qualifiant notamment son image urbaine** en s'appuyant notamment sur le réaménagement urbain du quartier gare, véritable pivot avec les autres quartiers et point d'entrée du territoire pour les visiteurs qui utilisent le train. **- Veiller à ce que les nouveaux projets du territoire ne viennent pas déstabiliser et concurrencer tant le centre-ville que certaines zones commerciales de périphérie**. A l'instar des orientations du SCoT sur la localisation préférentielle des commerces de plus de 500 m², il s'agit donc de conforter la logique urbaine du territoire et le rayonnement commercial du cœur d'agglomération. Il s'agit aussi de **soutenir l'offre de proximité sur l'ensemble du territoire et en particulier les communes rurales dans un contexte où une majorité d'entre-elles pointent des besoins notamment en commerces de bouche.**

Enjeux

- **Afficher la stratégie de développement commerciale exprimée dans le SCoT du Blaisois (2016) dans sa partie Document d'Aménagement Commercial (DAC) :**

  - Conforter les surfaces commerciales par densification, réorganisation ou extension modérée mais **sans création de nouveau site.**

  - S'appuyer sur la logique urbaine du territoire et sur la volonté de conforter le rayonnement commercial du cœur d'agglomération pour définir les **localisations préférentielles en matière de développement commercial.**

  - Le SCoT définit deux localisations préférentielles : le cœur d'agglomération et les pôles relais dont l'aménagement commercial doit favoriser la centralité. A l'intérieur de ces deux localisations préférentielles, **des secteurs prioritaires** sont délimités en **ZACOM** (Zone d'Aménagement Commercial) :

  Les ZACOM au sein du cœur d'agglomération aux priorités suivantes :

  1 - Le cœur historique à affirmer et renforcer par des aménagements qui accompagnent la modernisation et la dynamique commerciale, et par la qualification des espaces urbains.

  L'opération **d'Aménagement Cœur de Ville Loire** poursuit l'objectif de requalification du cœur historique pour le rendre plus attractif.

  Le **projet Saint-Vincent Gare** permettra de conforter une offre commerciale sur ce secteur « Porte d'entrée du territoire ».

  2 - Le pôle majeur de Blois 2 à renforcer dans le cadre d'une réorganisation ouvrant un foncier nouveau limité.

  3 - Les pôles Blois nord-est, Blois sud seront limités dans leur développement avec une extension limitée du foncier à destination commerciale.

  Les ZACOM au sein des pôles relais aux priorités suivantes :

  1 - Des aménagements qui favorisent la pérennisation et la modernisation des grandes et moyennes surfaces existantes dans une perspective de consommation économe de l'espace : affirmer la centralité des pôles relais.

- Sur les autres communes : **soutenir le commerce de proximité et notamment les commerces de première nécessité/ développer des commerces multiservices.**

(Le droit de préemption commercial peut être un outil pertinent de sauvegarde du commerce de proximité. Les Communes peuvent être appuyées par la CCI 41 dans cette démarche qui nécessite de s'interroger sur la viabilité économique du projet).

- Sur les parcs d'activités et centres commerciaux, **veiller à développer une offre complémentaire à celle du centre-ville ou des centres-bourgs**, limiter notamment les implantations commerciales en périphérie lorsqu'elles concurrencent le cœur historique.

- **Mener des actions de valorisation de l'appareil commercial**

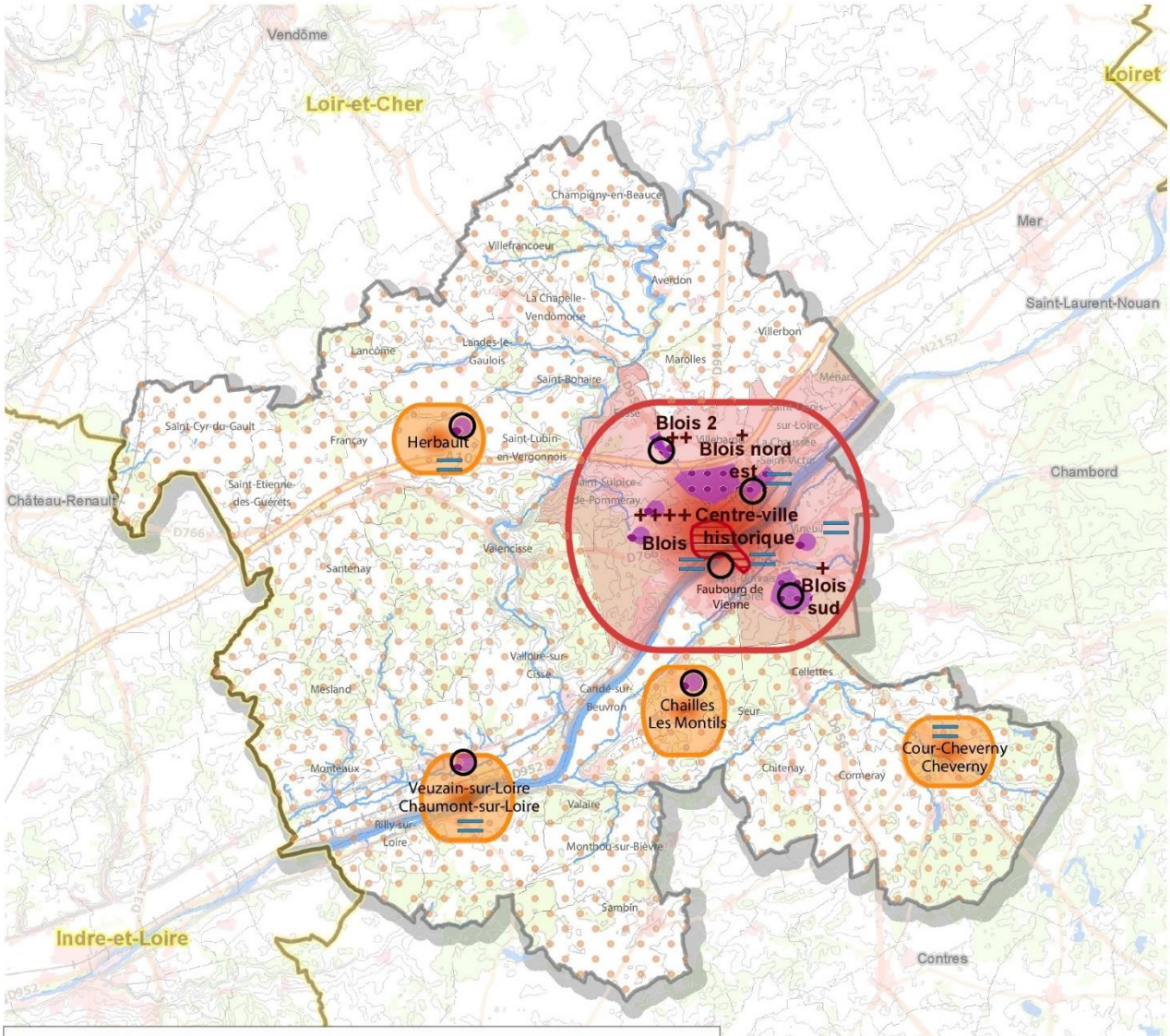
  - Traiter la vacance commerciale.

  - Préserver les linéaires stratégiques commerciaux en interdisant dans le cadre du règlement du PLUI-HD le changement de destination des locaux commerciaux.

  - Veiller à l'insertion urbaine et paysagère des locaux commerciaux sur les parcs d'activités et leur accessibilité /Travailler à la requalification et à la modernisation des zones commerciales existantes : place du piéton, mutualisation des stationnements, qualité architecturale, traitement paysager…

Agglopolys
Communauté d'Agglomération de Blois

Carte d'enjeux : l'offre commerciale



1- Afficher la stratégie de développement commercial

1. Un coeur d'agglomération à renforcer

++++ Accompagner la dynamique commerciale de centre-ville (aménagement des espaces publics, valorisation patrimoniale...)

++ Renforcer le pôle commercial de Blois 2

\+ Conforter les pôles en limitant de nouvelles implantations commerciales

2. Des pôles relais dont les centralités sont à affirmer

Sur les autres communes: développer les commerces multi-services/soutenir les commerces de proximité en tenant compte de leur viabilité économique

Développer une offre complémentaire à celle du centre-ville et des centres bourgs sur les zones commerciales

Localisation préferentielle des commerces de plus de 500m² de surface de plancher (ZACoM)

2- Mener des actions de valorisation de l'appareil commercial

Traiter la vacance commerciale

Préserver les linéaires commerciaux stratégiques

Sur les parcs d'activités à vocation commerciale : Veiller à l'insertion urbaine (effet de masse et de couleur) et paysagère / Veiller à l'accessibilité tous modes

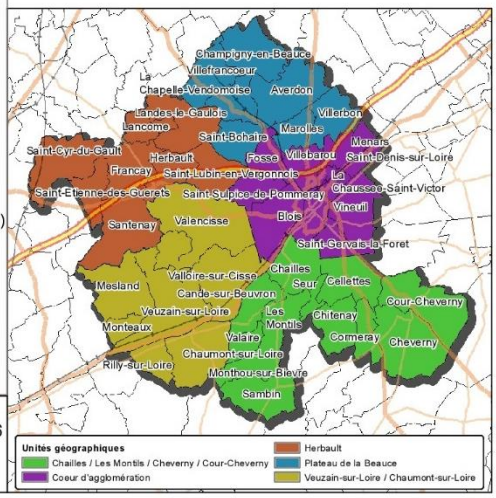
anteagroup

N

0 5 Km

21/06/2017

Sources : - Experian / MMG3
- Corine Land Cover 2006
- Anteagroup



CHAPITRE 5 : LES POLES DE SERVICE

PRECISION SUR LA METHODOLOGIE

Les analyses s'appuient sur la Base Permanente des Equipements (BPE) 2019, les données population INSEE 2017 et sur les questionnaires PLUi-HD HD qui ont été retournés par les communes en avril/mai 2017.

La BPE est mise à jour annuellement à partir de sources administratives diverses (RAMSESES pour l'Education nationale, ADELI, FINESS et RPPS pour la santé, RES pour le sport etc.).

Intégrant un large éventail d'équipements et de services rendus à la population, elle permet d'apprécier le niveau d'équipement d'un territoire. 111 équipements sont retenus par l'INSEE pour la BPE 2019 et répartis dans l'une des trois gammes suivantes :

- gamme de proximité (28 équipements);
- gamme intermédiaire (36 équipements);
- gamme supérieure (47 équipements).

La gamme de proximité vise à desservir la population locale, habitant directement dans la commune. Elle regroupe des équipements de base ou de première nécessité tels que l'école élémentaire, la boulangerie, le médecin généraliste, la pharmacie et les services aux particuliers (bureau de poste, banque, électricien, restaurant, coiffeur…).

La gamme intermédiaire a un rayonnement au-delà de l'échelle communale, sur les communes environnantes voire à une échelle intercommunale. Elle comprend des équipements un peu moins fréquents, typique des bourgs-centres : collège, supermarché, gendarmerie, police, sage-femme, gare etc.

Enfin, **la gamme supérieure** que l'on retrouve surtout dans les pôles urbains, comprend des équipements plus rares sur le territoire comme les lycées, les universités, les hypermarchés, les urgences, les maternités, les médecins spécialistes, les musées etc.

La classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements présentant des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes.

Par ailleurs, ces 111 équipements sont classés dans 7 domaines :

- Les services aux particuliers
- Les commerces
- L'enseignement
- La santé et le social
- Les transports et déplacements
- Les sports, les loisirs et la culture
- Le tourisme

Une commune qui possède au moins la moitié des équipements de la gamme est considérée comme pôle de la gamme. Ainsi pour être pôle de proximité, il faut qu'une commune ai au minimum 15 équipements puisque la gamme de proximité en compte 30. Un pôle intermédiaire devra compter 17 équipements au minimum et un pôle supérieur, 20 équipements minimum. En dessous de 15 équipements, le pôle est considéré en « gamme minimale ».

Ces différents niveaux d'équipements sont imbriqués : un pôle de service supérieur est également pôle intermédiaire et pôle de proximité.

La Base Permanente des Equipements (BPE) est ici un premier indicateur du niveau d'équipements et de services rendus sur un territoire à la population. Ces résultats sont à apprécier avec une certaine réserve à plusieurs égards :

- Si la gamme est relativement exhaustive, certains équipements, commerces et services n'y figure pas tels que les points de vente directe ou les commerces ambulants.

- La comparaison de ratios nombre d'équipements pour 1 000 habitants ou 100 habitants ne tient pas toujours compte de la mutualisation de certains équipements, commerces et services et la qualité des équipements n'y est pas abordée ;

C'est pourquoi cette analyse est complétée dans le cadre de ce diagnostic par des résultats issus d'une enquête transmise aux communes.

En effet, dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD HD, un questionnaire a été envoyé à chaque commune concernant l'offre en équipements et services et les besoins communaux. Plusieurs thèmes étaient abordés :

- Equipements et services : équipements sportifs, culturels, loisirs, touristiques, de santé, scolaires et périscolaires, services aux particuliers ;

- Commerces ;

- Transports et déplacements : stationnement, modes actifs.

En plus d'un référencement permettant de compléter la BPE de l'INSEE, les communes avaient la possibilité de développer les points forts et les points faibles de leur commune.

1. Une Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys bien équipée au cœur du Loir-et-Cher

Les équipements et les services à la population ont un rôle central dans la vie des habitants. En effet, chaque habitant a besoin d'accéder à des équipements et à des services, qu'ils soient de première nécessité (commerce alimentaire, école, médecin…) ou d'une utilisation moins régulière voire occasionnelle. Les équipements et les services à la population participent au fonctionnement du territoire : ils contribuent à la vie économique, à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie.

Ils doivent pouvoir répondre aux besoins de la population par une offre diversifiée, une bonne capacité d'accueil et une accessibilité facilitée. Les équipements et services génèrent des déplacements et sont fortement liés à la structure urbaine dans un rapport de proximité. Ainsi, leur localisation, leur concentration et leur diversité sont dépendantes de l'armature urbaine c'est-à-dire de l'importance des communes.

A titre d'exemple, un habitant sera prêt à parcourir plus de distance pour se rendre vers un service qu'il utilise de manière occasionnelle (musée, médecin spécialisé) que pour utiliser un service quotidien (école, boulangerie).

L'attractivité et la cohésion du territoire passe donc par un accès aisé de leurs habitants aux équipements et services nécessaires à la qualité de vie. Le niveau d'équipement peut influer sur le départ ou l'arrivée des résidents.

Le tableau ci-dessous donne un premier aperçu général du niveau d'équipement pour 1 000 habitants de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys et du département du Loir-et-Cher. **Agglopolys est globalement mieux équipée pour 1 000 habitants que le département en équipements intermédiaires et supérieurs.**

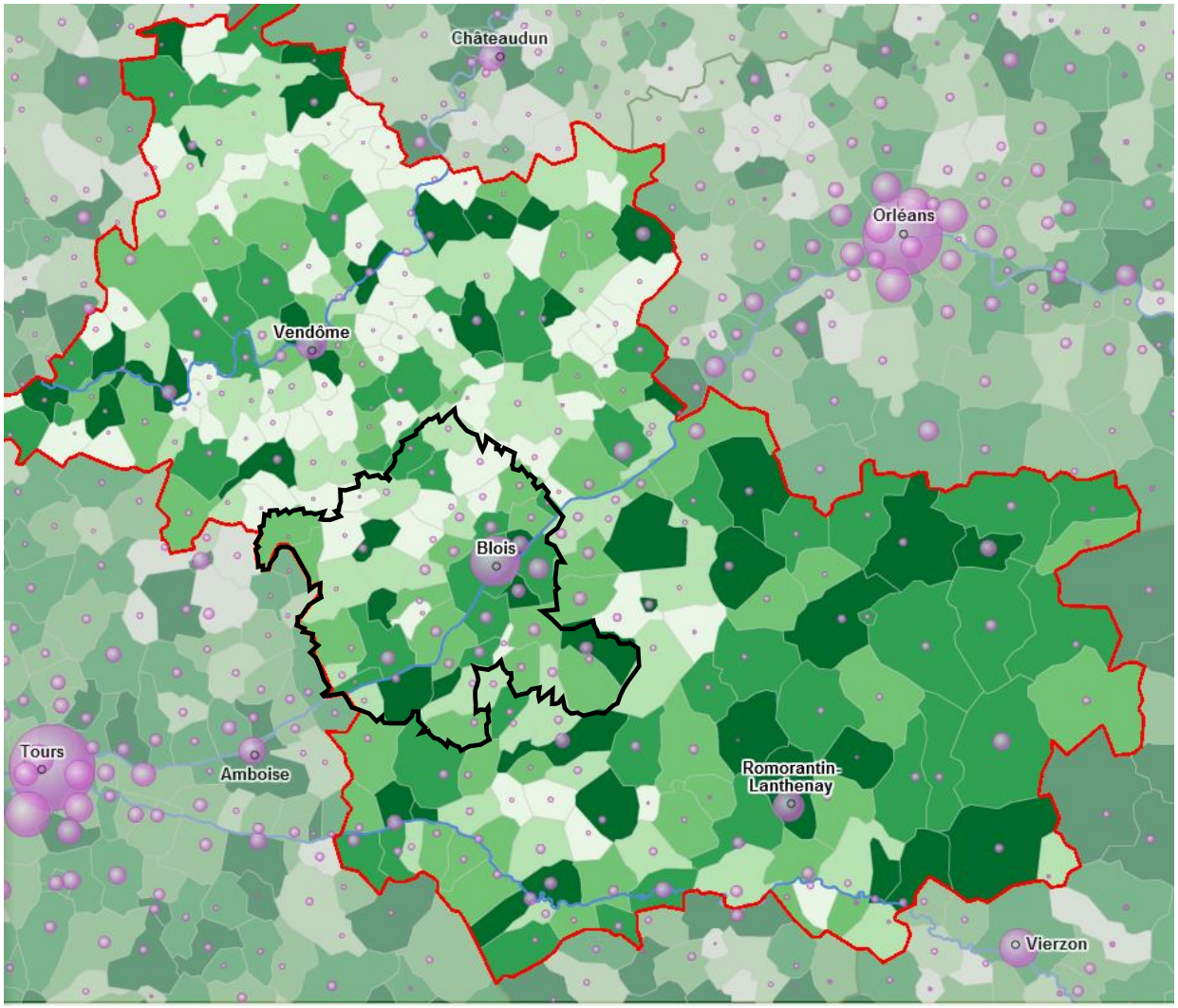
	Proximité	Intermédiaire	Supérieur
CA Blois-Agglopolys	23,35	8,28	3,66
Loir-et-Cher	24,39	6,74	2,45

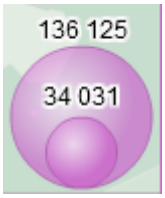
Equipements pour 1 000 habitants (Source : INSEE 2017, BPE 2019)

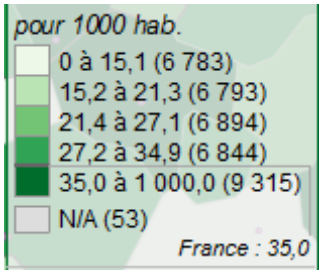
L'observation de la carte suivante qui présente le taux d'équipements par commune avec la population en 2017 fait apparaitre certaines disparités.

A l'échelle départementale, la partie nord apparait moins équipée que le reste du département notamment au sud-est. Ce constat vaut aussi pour la CA de Blois Agglopolys où les communes du Plateau de la Beauce et de l'unité géographique d'Herbault sont à quelques exceptions moins équipées par rapport au reste du territoire de l'agglomération.

Taux d'équipements par commune et population en 2017 sur le département du Loir-et-Cher







(Source : franceo3.geoclip.fr)

2. Un bon maillage de pôles

Au sein de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, la majorité des communes (22) sont classées en gamme de proximité,

4 communes sont pôles de gamme intermédiaire (Villebarou, Vineuil, Saint-Gervais-la-Forêt et Veuzain-sur-Loire), et 2 communes sont pôles de gamme supérieure : Blois et La Chaussée Saint Victor.

Enfin, sur les 43 communes de l'agglomération, 15 communes sont des pôles de gamme minimale c'est-à-dire qu'elles ne disposent pas de la moitié des équipements de la gamme de proximité.

Dans ces deux unités géographiques, seules les communes de Herbault, Saint-Lubin en Vergonnois, La Chapelle-Vendômoise et Villerbon sont classées en gamme de proximité, Herbault compte cependant, dans les faits, davantage d'équipements, de commerces et services. Les communes de Mesland et Rilly-sur-Loire, situées dans l'unité géographique de Veuzain-sur-Loire/Chaumont-sur-Loire, sont également en gamme minimale. Toutefois, la proximité de Veuzain-sur-Loire permet aux habitants d'accéder rapidement à un pôle intermédiaire.

Les communes de Valaire et Seur sont en gamme minimale et situées au sud-est du territoire. Ce classement est en concordance avec leur nombre d'habitants (respectivement 86 et 477 habitants). Ces communes bénéficient des équipements et services de proximité des communes voisines.

La diversité des équipements et des services est un des facteurs d'attractivité et de développement du territoire. Elle augmente en fonction de la taille et des caractéristiques de la population. Généralement, plus un territoire sera urbanisé, plus il concentrera d'équipements et services.

A l'heure de l'intercommunalité, la mutualisation de ces différents services et équipements, leur répartition et leur accessibilité renforcent l'attractivité de l'ensemble du territoire.

Gamme (Nombre de communes)	Population	% de la population
Gamme minimale (15)	6 269	5,9
Pôle de proximité (22)	31 798	30,1
Pôle intermédiaire (4)	16 979	16,1
Pôle supérieur (2)	50 589	47,9

Répartition de la population dans les pôles de gamme sur Agglopolys

(Source : INSEE)

Les 15 communes de la gamme minimale ne concentrent que 5,9 % de la population totale du territoire, aucune ne dépassant le millier d'habitants.

La gamme pôle de proximité qui rassemble le plus de communes (22) représente 30 % de la population totale tandis que le pôle supérieur concentre presque la moitié de la population dans les deux communes de Blois et La Chaussée Saint-Victor.

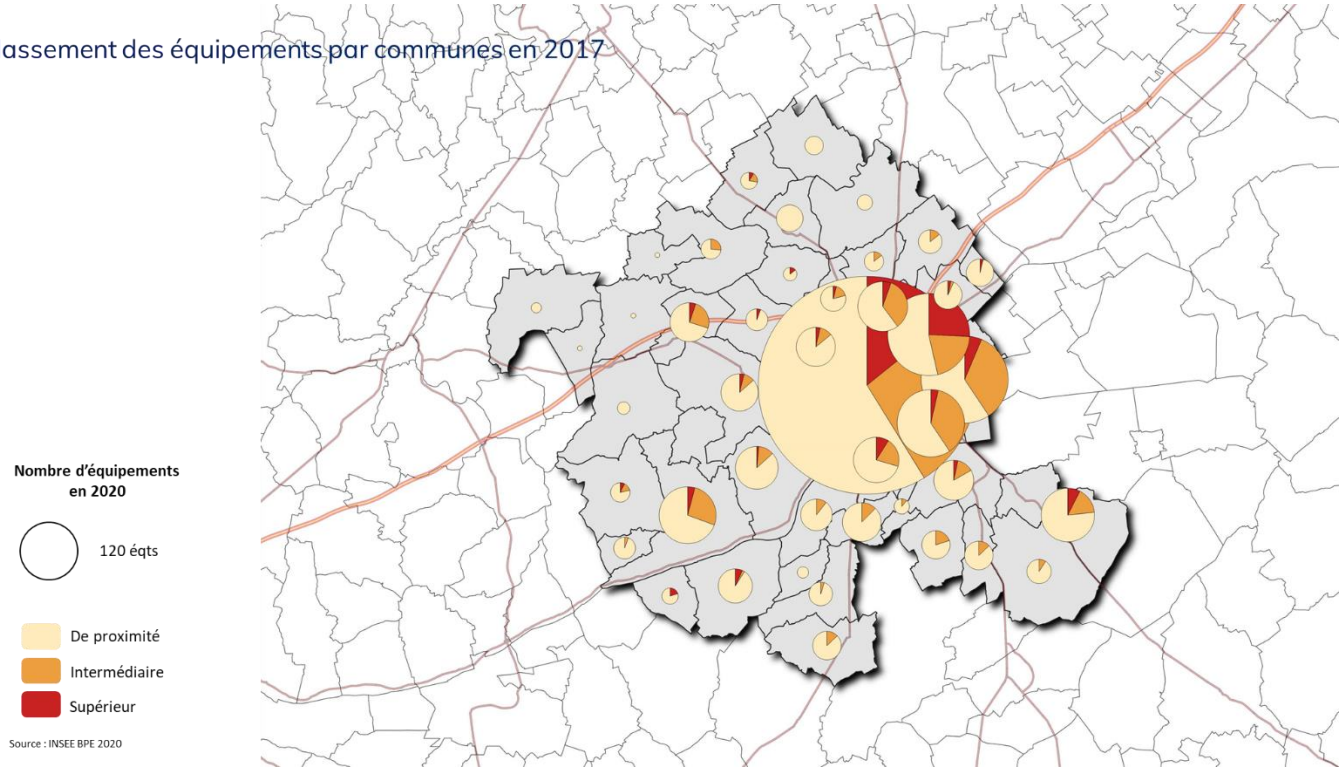
La polarisation des pôles d'équipements et services s'explique par l'urbanisation historique du territoire autour de Blois et de l'axe ligérien. De plus, le territoire comporte de nombreuses communes rurales peu denses qui ne possèdent parfois

qu'un ou deux équipements et services de base.

La carte suivante représente les équipements en nombre par commune selon leur gamme. **Les communes qui comptent le plus d'équipements se situent sur la rive droite de la Loire**, principalement sur les deux unités géographiques Cœur d'agglomération et Chailles/Les Montils/ Cheverny/ Cour-Cheverny. Ces deux unités sont les plus peuplées du territoire. Elles représentent à elles seules, 82 % de la population d'Agglopolys (respectivement 65 % et 17 %).

La rive gauche de la Loire, plus rurale, est moins équipée. Ici, certaines communes jouent pleinement leur rôle de pôle relais et de pôles équipés. Il s'agit des communes de Veuzain-sur-Loire (dont Onzain porte la majeure partie de l'offre proposée)**, Valloire-sur-Cisse** (dont Chouzy-sur-Cisse porte la majeure partie de l'offre proposée)**, Valencisse, Herbault et la Chapelle-Vendômoise.** Ces communes permettent aux habitants d'accéder assez rapidement à un minimum d'équipements et services.

Classement des équipements par communes en 2017



Grace à son maillage de pôles et la présence de la ville de Blois, pôle de niveau supérieur, le niveau d'équipements d'Agglopolys est plutôt bon, avec notamment un meilleur ratio (nombre équipements/ pour 1 000 habitants) que le département dans les différentes gammes d'équipements de l'INSEE (proximité, intermédiaire et supérieur).

Blois, ville centre, et La Chaussée Saint-Victor concentrent le plus d'équipements et services qui en font des pôles supérieurs.

L'analyse de l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys par gamme montre également une différence entre la rive droite et la rive gauche de la Loire.

Les communes les moins équipées se situent pour la plupart à l'ouest et au nord du territoire.

Ce premier regard sur les équipements et services montre l'importance des pôles de proximité que sont Herbault et La Chapelle-Vendômoise pour les communes voisines. En effet, ces deux communes permettent aux habitants d'accéder rapidement à un minimum d'équipements de base ou de première nécessité. Ceci est d'autant plus vrai pour les communes comprises dans l'unité géographique de Herbault qui se trouvent à une certaine distance des premiers pôles d'équipements intermédiaires ou supérieurs (entre 20 et 30 minutes).

CHAPITRE 6 : LES DOMAINES D'EQUIPEMENTS

Les 111 équipements retenus par l'INSEE sont classés dans 6 domaines :

- Les services aux particuliers
- Les commerces
- L'enseignement
- La santé et le social
- Les transports et déplacements
- Les sports, les loisirs et la culture
- Le tourisme

Le tableau ci-dessous permet de comparer les données de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys à celle du département du Loir-et-Cher. Dans l'ensemble, **le territoire communautaire est mieux doté que le département pour 1 000 habitants.** C'est particulièrement le cas dans les domaines des commerces, l'enseignement et de la santé.

	Gamme			
Agglopolys	**Proximité**	**Intermédiaire**	**Supérieur**	**Total**
Ensemble	**23,35**	**8,28**	**3,67**	**35,30**
Dont				
Services aux particuliers	*13,33*	*1,68*	*0,44*	*15,44*
Commerces	*1,74*	*3,30*	*0,26*	*5,30*
Enseignement	*1,58*	*0,92*	*0,61*	*3,11*
Santé	*3,79*	*1,71*	*2,09*	*7,59*
Transports et déplacements	*0,41*	*/*	*0,06*	*0,46*
Sports, loisirs et culture	*1,93*	*0,99*	*/*	*2,10*
Département du Loir-et-Cher	**Proximité**	**Intermédiaire**	**Supérieur**	**Total**
Ensemble	**24,39**	**6,74**	**2,45**	**33,58**
Dont				
Services aux particuliers	*14,08*	*1,56*	*0,26*	*15,90*
Commerces	*1,96*	*2,41*	*0,15*	*4,51*
Enseignement	*1,84*	*0,75*	*0,34*	*2,93*
Santé	*3,33*	*1,42*	*1,41*	*6,16*
Transports et déplacements	*0,41*	*/*	*0,10*	*0,51*
Sports, loisirs et culture	*2,77*	*0,60*	*/*	*3,37*

Nombre d'équipements par gamme pour 1 000 habitants (Source : INSEE 2017, 2019)

Cette différence s'explique pour partie par le fait que le département du Loir-et-Cher est peu densément peuplé (52 habitants au km^2), et par la présence de la ville de Blois qui augmente d'autant le taux d'équipement pour 1 000 habitants.

Selon l'INSEE, la commune de Blois forme le cœur d'agglomération de communes plus petites mais se trouve elle-même en périphérie des grands pôles comme Tours et Orléans[20].

La présence de Blois et de quelques communes classées en pôle de gamme intermédiaire au sein de la Communauté d'Agglomération permet donc à ses habitants d'accéder rapidement aux équipements dits « intermédiaires et supérieurs » contrairement à une majorité des Loir-et-Chériens.

Les paragraphes suivants ciblent l'ensemble de ces domaines à l'exception :

- des commerces, le chapitre 3 de ce cahier leur étant dédiés ;

- des transports et déplacements qui sont abordés de manière plus précise dans le cahier « Mobilités »

[20] Source : https://www.insee.fr/fr/statistiques/1908432

1. Les services aux particuliers

Les services aux particuliers au sens de l'INSEE se répartissent en :

- Gamme de proximité : banque, bureau de poste, réparation automobile et de matériel agricole, maçon, plâtrier, menuisier, plombier, électricien, entreprise générale du bâtiment, coiffure, restaurant, agence immobilière et soins de beauté
- Gamme intermédiaire : police, gendarmerie, pompes funèbres, contrôle technique, locations automobile, école de conduite, vétérinaire, blanchisserie
- Gamme supérieure : tribunaux, pôle emploi, direction des finances publiques, agence de travail temporaire

Le nombre de services aux particuliers pour 1 000 habitants est inférieur dans chaque gamme à ceux du département.

Avec respectivement 9, 6 et 13 services aux particuliers répertoriés dans la gamme INSEE, Villefrancœur, Mesland ou Santenay présentent les meilleures densités, un résultat qui s'explique par la présence importante d'artisans du bâtiment (maçon, plâtrier, peintre, charpentier…) sur ces communes rurales en proportion de leur population. Ce constat vaut d'ailleurs pour bon nombre de communes rurales.

A l'instar des tendances globales pour les équipements et services, les communes les moins équipées se situent pour la plupart à l'ouest et au nord du territoire. Les communes du cœur d'agglomération ainsi que Veuzain-sur-Loire, Chaumont-sur-Loire, Herbault et Cour Cheverny présentent une bonne densité de services aux particuliers.

Services aux particuliers	Proximité	Intermédiaire	Supérieure
Chailles - Les Montils	12,92	0,69	0,00
Cœur d'agglo	13,84	2,13	0,64
Herbault	11,96	1,42	0,28
Plateau de Beauce	9,49	0,44	0,00
Veuzain-Chaumont	12,80	1,05	0,09
Agglopolys	13,33	1,68	0,44
Loir-et-Cher	14,08	1,56	0,26

Les services aux particuliers pour 1 000 habitants par UG et par gamme
(Source : INSEE)

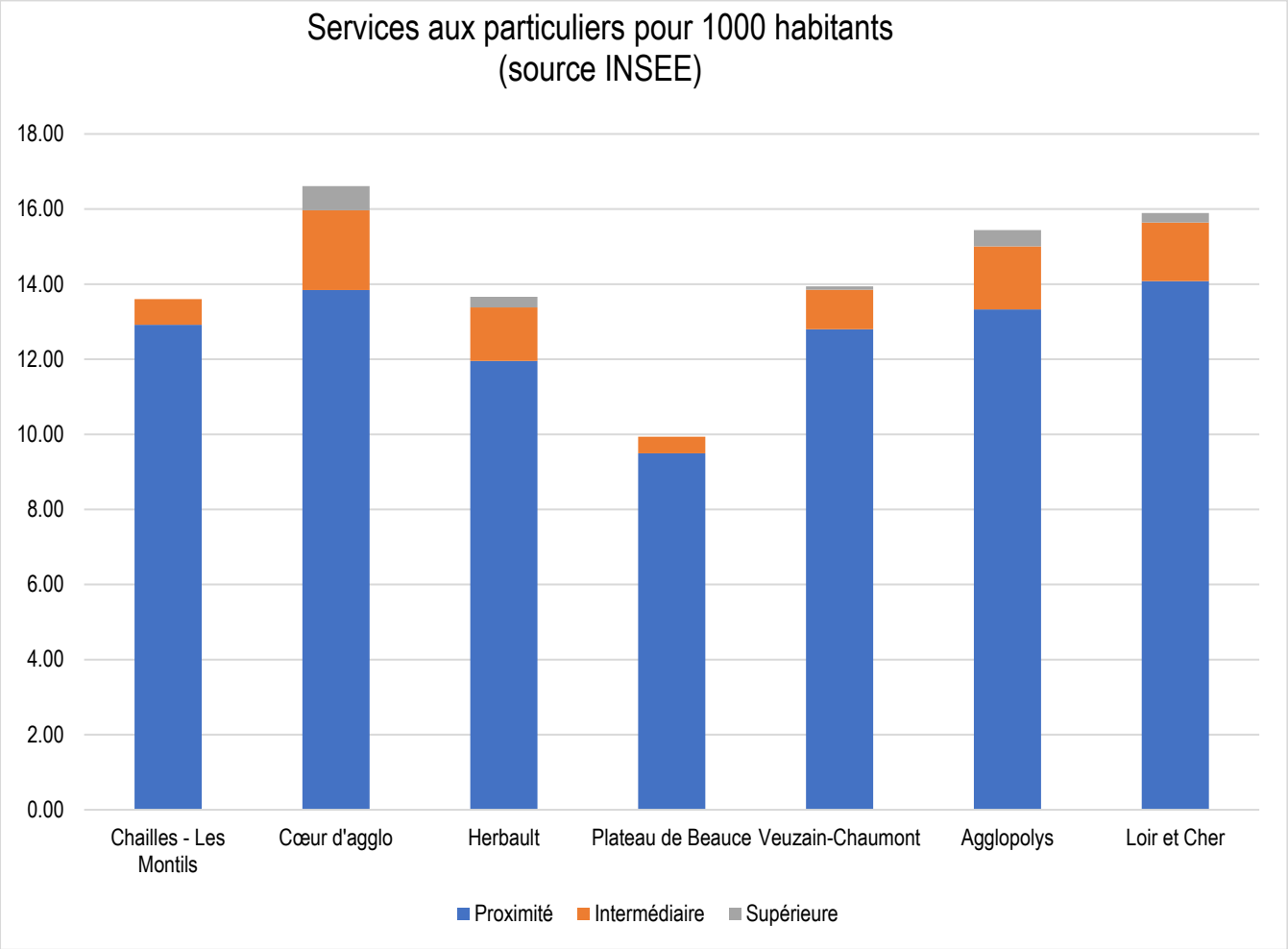
Au niveau des unités géographiques, celle du Cœur d'agglomération, la plus dense, regroupe le plus de services aux particuliers, et logiquement le plus de services aux particuliers des gammes intermédiaires et supérieures.

Proportionnellement, l'unité géographique de Herbault est très bien équipée en services aux particuliers dans les gammes intermédiaires et supérieures. Cela permet aux communes limitrophes qui sont les plus éloignées du cœur d'agglomération d'accéder rapidement à ces services.

L'unité géographique de Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny présente une proportion de services aux particuliers

de proximité égale à celle d'Agglopolys. S'agissant de l'unité géographique la plus peuplée après le Cœur d'agglomération, le développement des services est porté par l'attractivité résidentielle et touristique.

Enfin, l'unité géographique du Plateau de la Beauce présente le moins de services aux particuliers et notamment aucun équipement ou service de la gamme supérieure.



2. Les équipements de l'enseignement

Les équipements de l'enseignement au sens de l'INSEE se répartissent en :

- Gamme de proximité : école maternelle, école élémentaire dont regroupement pédagogique intercommunal dispersé
- Gamme intermédiaire: collège
- Gamme supérieure : lycée d'enseignement général et/ou technologique, lycée d'enseignement professionnel, centre de formation d'apprentis (hors agriculture)

L'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys est bien doté en écoles primaires (équipement de proximité) avec 0,93 équipements pour 1 000 habitants contre 0,74 pour le département.

La Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys compte :

- 30 écoles maternelles dont 5 en regroupement ;
- 67 écoles élémentaires dont 18 en regroupement ;
- 13 collèges dont 4 collèges en dehors de Blois : deux collèges publics sur Veuzain-sur-Loire et Vineuil et deux collèges privés sur Sambin et Vineuil ;
  On notera que les unités géographiques d'Herbault et du Plateau de la Beauce ne disposent pas de collèges. Cette absence oblige les élèves à se rendre plus loin sur Blois ou Veuzain-sur-Loire par exemple ;
- 16 lycées et centre de formation d'apprentis tous situés sur Blois.

Equipements de l'enseignement	**Proximité**	**Intermédiaire**	**Supérieur**
UG Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny	1,94	0,63	0,00
UG Cœur d'agglomération	1,35	1,00	0,90
UG Herbault	2,56	1,42	0,00
UG Plateau de la Beauce	3,53	0,00	0,00
UG Veuzain-sur-Loire/Chaumont-sur-Loire	1,32	1,05	0,18
Agglopolys	1,58	0,92	0,61
Loir-et-Cher	1,84	0,75	0,34

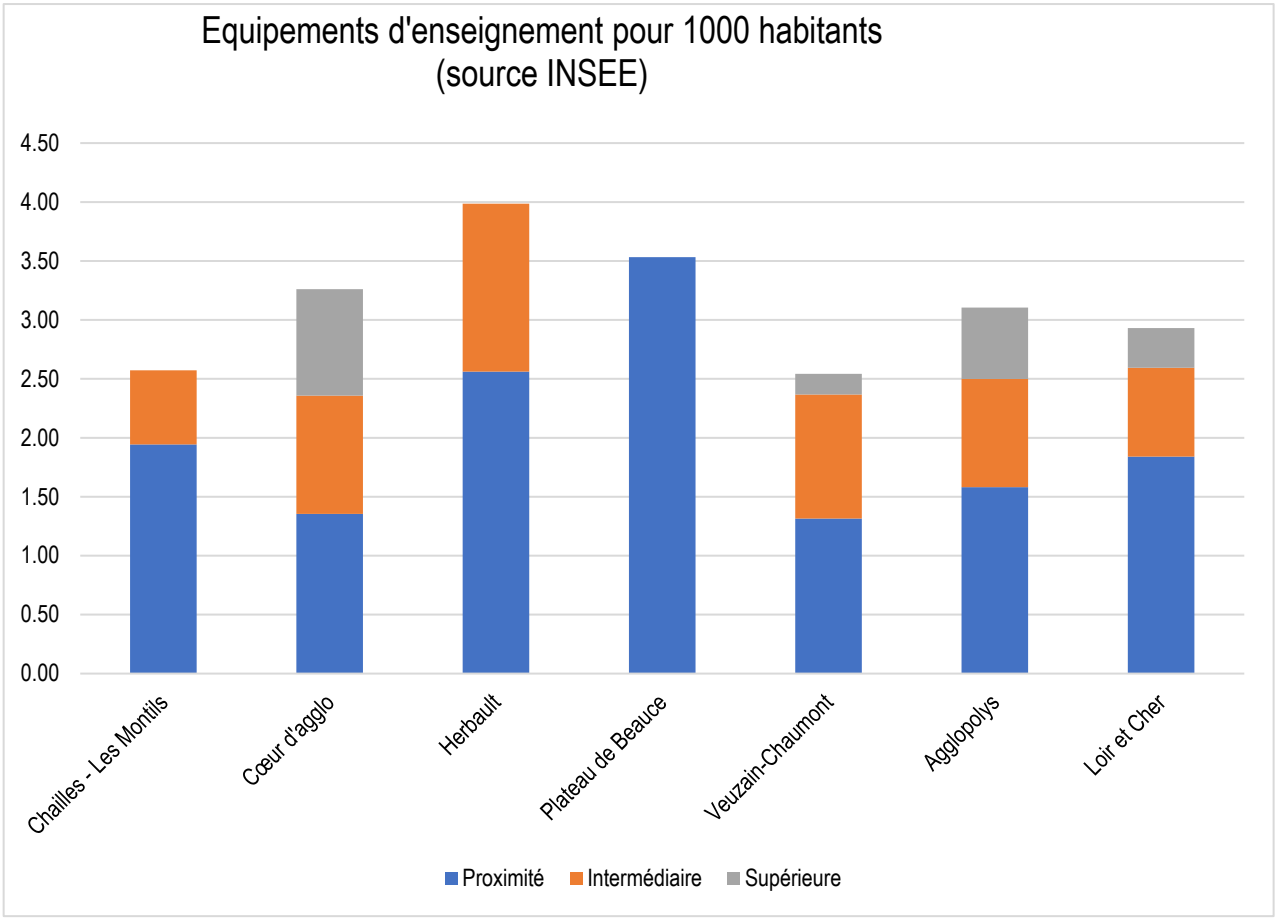
Le territoire compte également deux lycées agricoles :

- Le lycée public horticole/ CFA Agricole et Horticole de Blois est reconnu comme pionnier en matière d'établissement de formation investissant dans un espace-test agricole « Les Prés d'Amont » avec double compétence : productions florales et productions maraichères en bio[21].
- Le lycée privé d'enseignement agricole à Chaumont-sur-Loire qui forme aux métiers de soigneurs d'équidés. Cet

[21] Source : http://www.lyceehorti41.com/pedagogie.html

établissement a la particularité d'accueillir des jeunes en difficultés sociales à travers une Maison d'Enfants à Caractère Social (MECS).

Par ailleurs, même si ceux-ci ne sont pas comptabilisés dans la Base Permanente des Equipements de l'INSEE, les établissements de l'enseignement supérieur sont des facteurs d'attractivité non négligeables pour le territoire. Ainsi, Agglopolys en compte 14 dont certains d'une renommée nationale comme l'Institut National des Sciences Appliquées Centre Val de Loire qui a intégré en 2015 l'Ecole nationale supérieure de la nature et du paysage.



Afin de mettre en relation les entreprises et les établissements d'enseignement supérieur du territoire, la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys a créé un guide de l'enseignement supérieur pour les entreprises[22] qui leur permet d'accéder à plusieurs services : trouver un profil étudiant spécifique, un prestataire universitaire pour une mission en laboratoire ou encore une prestation technique (salle de réunion, laboratoire de langue…).

La carte suivante présente l'ensemble des équipements d'enseignement sur le territoire communautaire. L'un des enjeux est l'accessibilité à ces différents équipements.

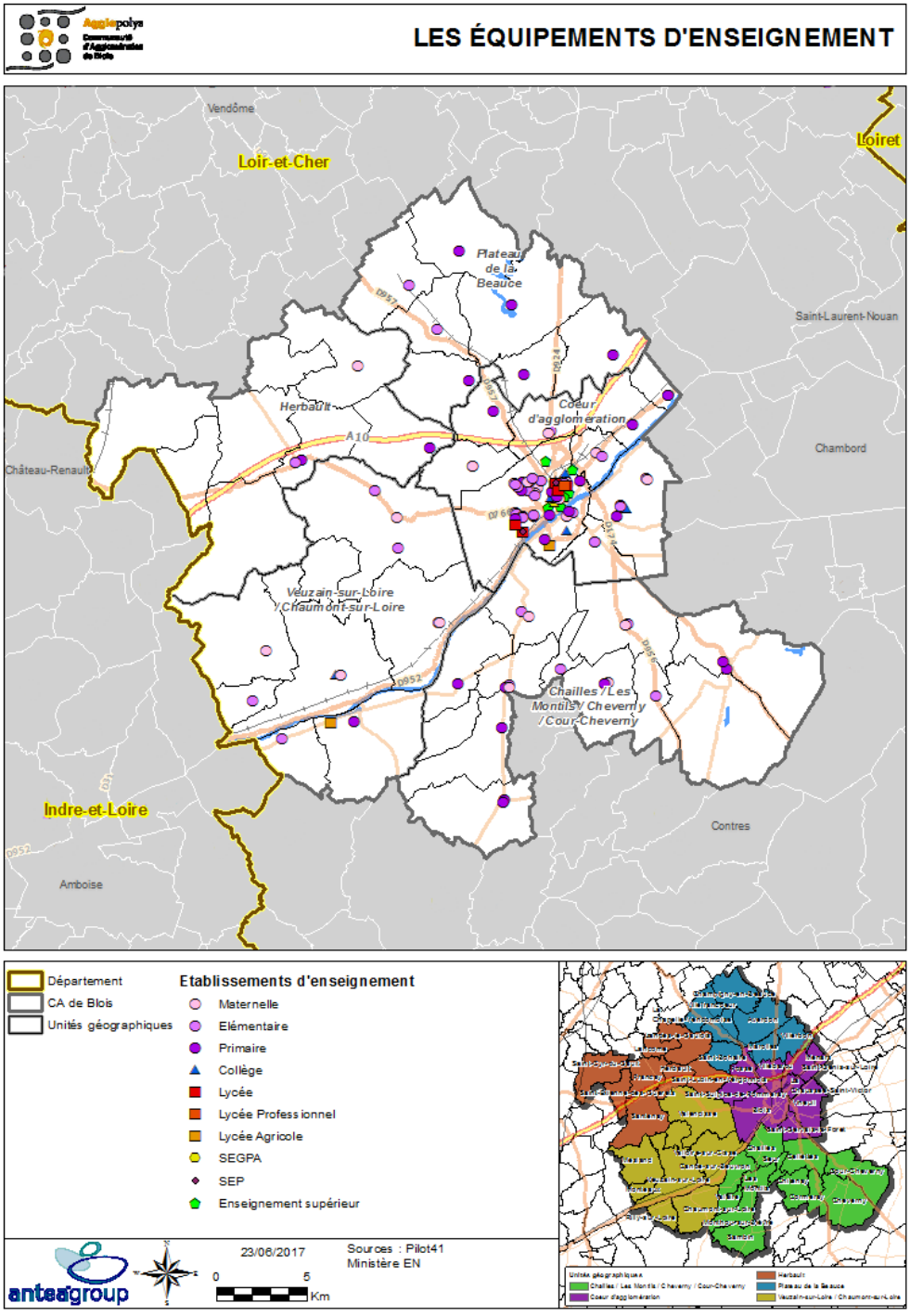
Concernant l'enseignement primaire, l'accessibilité est relativement aisée puisque la majorité des communes compte une école maternelle et/ou élémentaire au sein de la commune ou dans une commune limitrophe. Sur l'unité géographique de Herbault, les habitants bénéficient du transport scolaire organisé par Agglopolys.

En revanche, les équipements d'enseignement secondaire et supérieur sont concentrés sur quelques communes et

[22] Source : http://www.agglopolys.fr/1976-guide-de-l-enseignement-superieur-pour-les-entreprises.htm

notamment sur Blois.

Cette répartition territoriale impose aux élèves de se déplacer dès la 6ème jusqu'à leur terminale avec des temps de trajets qui peuvent être plus ou moins longs et notamment pour ceux situés au nord du territoire. Les élèves habitant Champigny-en-Beauce scolarisés à Blois parcourent par exemple 20 km pour rejoindre leur collège ou leur lycée, soit environ 40 minutes de transports en commun. **L'organisation des transports scolaires est donc un service important pour les habitants.**



Sur les 10 communes qui ont précisé l'évolution de leur effectif, la tendance dominante est à une stabilisation voire une diminution, ce qui n'a rien d'étonnant dans un contexte de vieillissement de la population. Les effectifs scolaires de Blois font toutefois apparaître une croissance de 300 élèves depuis 2012 avec une croissance sur le centre-ville et une tendance à la diminution des effectifs scolaires qui s'inverse pour les quartiers Nord.

Près de 90% des communes ayant répondu à la question estiment que les structures existantes sont suffisantes pour répondre aux besoins actuels et à moyen terme.

Le potentiel de classes supplémentaires serait en effet à minima de 7 classes en maternelle et 10 classes en cours élémentaire. L'extension du groupe scolaire est par ailleurs en cours à Saint-Denis-sur-Loire (réalisation en 2017) tandis que la réalisation d'un nouveau groupe scolaire est prévue à Saint-Gervais-la-Forêt dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Mézières.

Au niveau des équipements périscolaires, **près de 63% des communes (15 sur 24) ayant répondu à la question estiment que les équipements sont suffisants à moyen terme.**

Des besoins sont notamment pointés en cœur d'agglomération : à Saint-Denis-sur-Loire, de nouvelles assistantes maternelles seraient souhaitables tandis que l'évolution de la population programmée sur la ZAC de l'Aubépin (environ 300 lots) et à Saint-Gervais-la-Forêt nécessitera un renforcement des capacités d'accueil de jeunes enfants notamment auprès d'assistantes maternelles. Des projets ont également vu le jour avec la réalisation d'un Relais d'Assistantes Maternelles à la Chaussée-Saint-Victor (septembre 2017) ainsi qu'une micro crèche d'une capacité de 10 enfants à Cellettes (2017).

3. Les équipements de santé

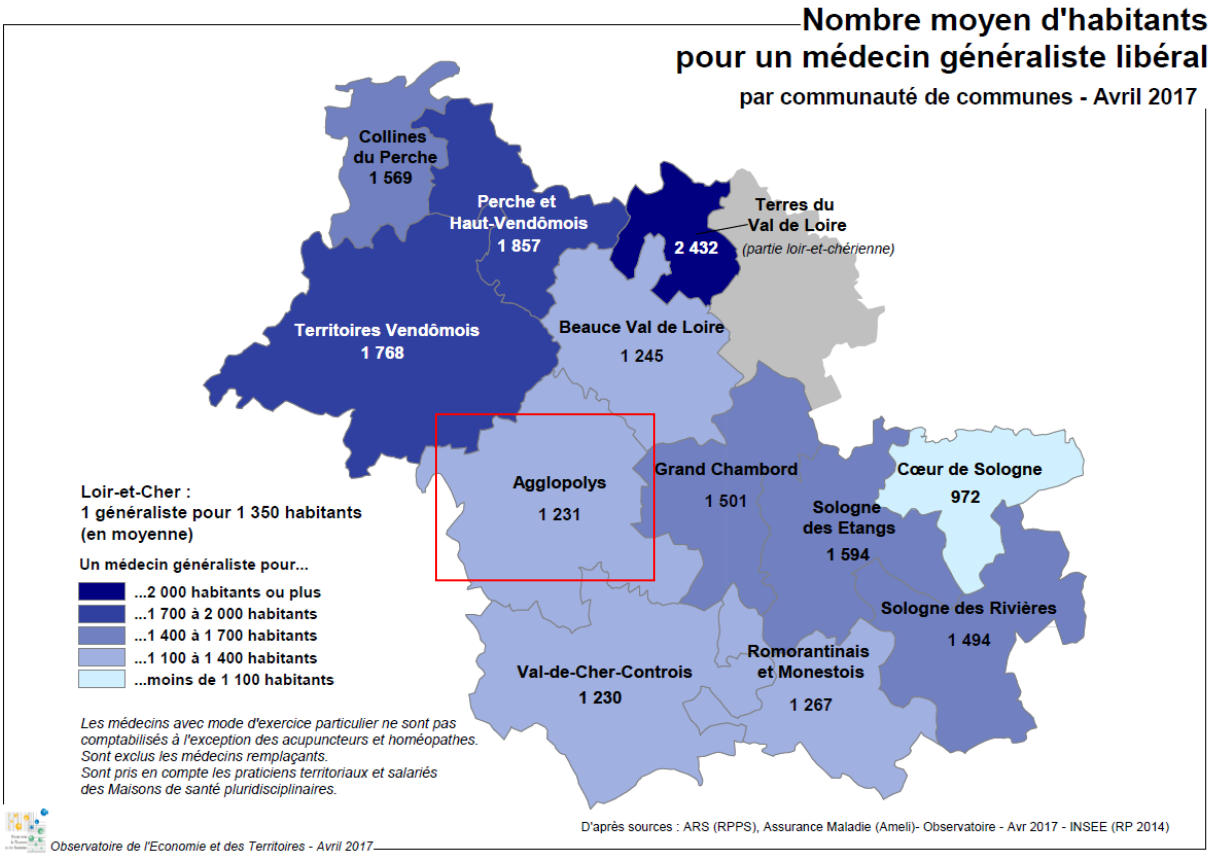
De manière générale, le Centre Val de Loire est la région de France la plus mal lotie en termes de démographie médicale avec une densité de 76,7 médecins généralistes salariés ou libéraux pour 100 000 habitants au 1er janvier 2017 contre 92,3 au niveau national[23].

Le département du Loir-et-Cher voit la part de professionnels se réduire, passant à 82 médecins pour 100 000 habitants. Le département souffre également d'un déficit de spécialistes.

Alors que sur l'agglomération, le nombre de médecins est de 102,2 pour 100 000 habitants, l'objectif du SRADDET est d'atteindre un ratio de 130 médecins pour 100 000 habitants.

La carte ci-dessous indique le nombre moyen d'habitants pour un médecin généraliste. La moyenne est de 1 médecin pour 1 350 habitants. La Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys se situe un peu en-dessous de cette moyenne.

[23] Source INSEE 2019



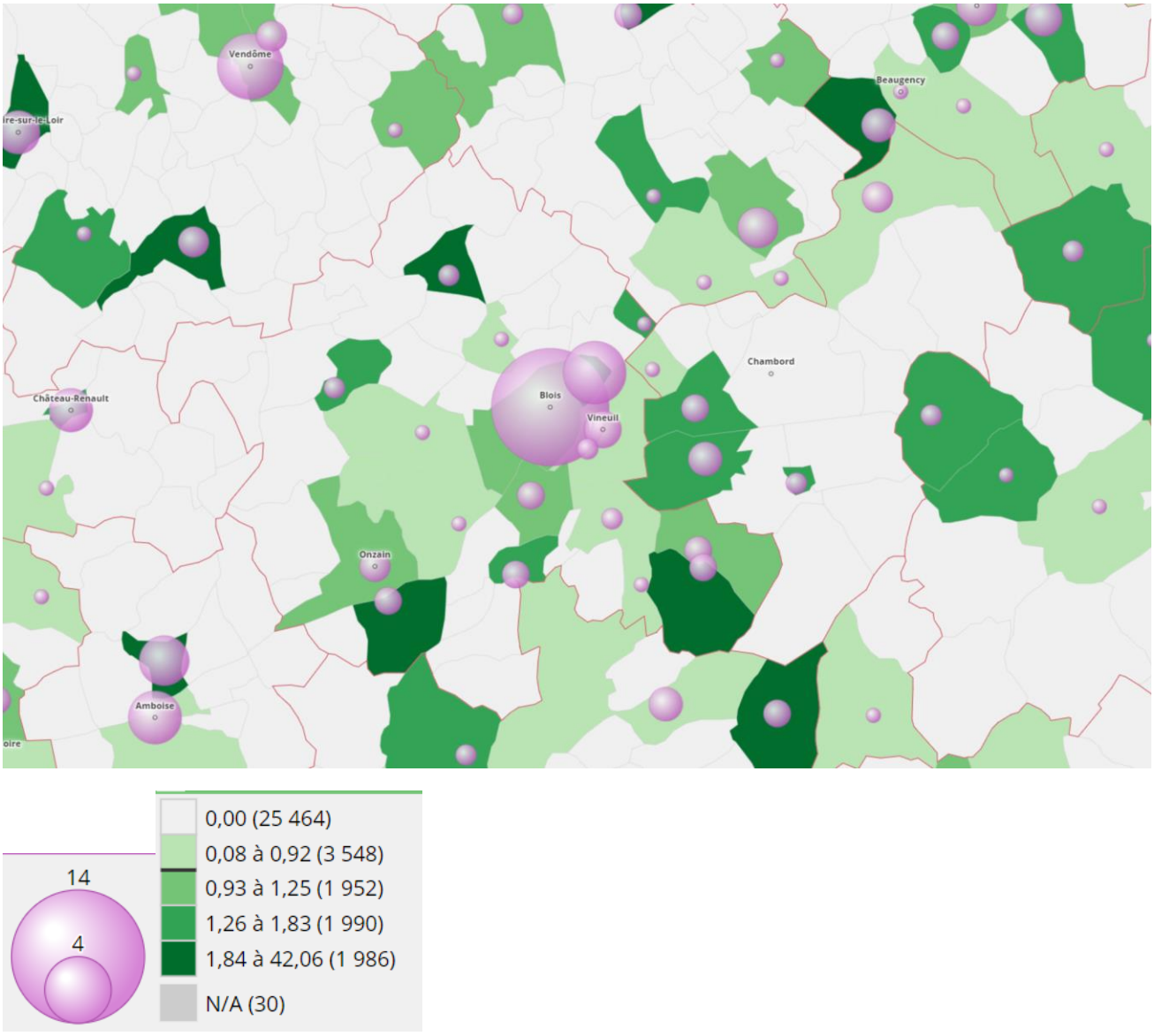
Comme le montre la carte suivante, le maillage territorial des professionnels de santé est relativement satisfaisant puisque l'ensemble de la population résident à moins de 10 km d'un pôle de santé de proximité (commune regroupant au moins un médecin généraliste, un infirmier, une pharmacie).

Malgré ce maillage et une meilleure densité médicale que sur la Région, le besoin en équipements de santé est cependant réel selon le retour des communes. 19 communes sur 30 ayant répondu à la question (près de 64%) estiment ainsi que les équipements de santé sont insuffisants pour répondre aux besoins actuels et futurs. Le constat concerne tant les médecins généralistes que les spécialistes et s'inscrit dans un contexte de vieillissement de la population.

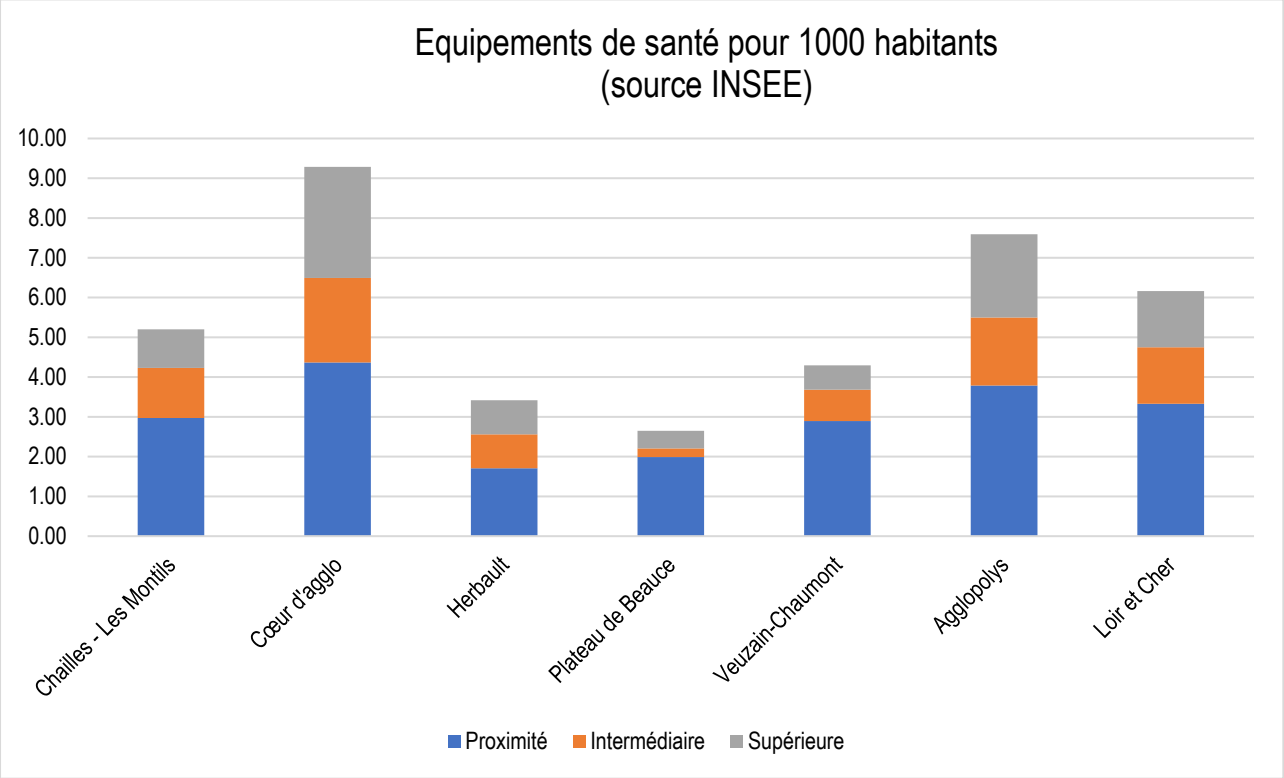
A ce constat s'ajoute le fait qu'une forte proportion de médecins sont âgés, et que leur non remplacement diminuera d'autant l'accès à cette médecine de proximité. A ce phénomène s'ajoute la difficulté à trouver localement un successeur notamment dans les territoires ruraux où les médecins sont isolés. Toutefois, ces jeunes médecins sont plus habitués à travailler en réseau et intègrent plus facilement des groupements de médecins. L'exercice partagé permet une mutualisation des moyens qui affectent leur budget (locaux, secrétariat…) et favorise le partage des savoirs. En ce sens, le développement des maisons de santé pluridisciplinaire avec une distance d'environ 20 km entre deux implantations peut diminuer les « déserts médicaux ».

Sur la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, plusieurs maisons, pôles ou centres de santé ont été créés ou sont en projet ou en cours de réflexion :

- Des maisons de santé pluridisciplinaire sont projetées à Veuzain-sur-Loire et Cheverny ;
- Des cabinets médicaux regroupant plusieurs disciplines sont envisagés à La Chapelle-Vendômoise, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Chailles, Les Montils, La Chaussée-Saint-Victor et Cour-Cheverny ;
- Des structures sont en projet à Cellettes, Veuzain sur Loire, Villebarou et Blois ;
- Enfin des réflexions sont en cours sur Vineuil et Saint-Gervais-la-Forêt.



Nombre et taux d'équipements pour 1 000 habitants de médecins généralistes par commune sur Agglopolys en 2017 (Source : franceo.geoclip.fr, Antea Group)



Le graphique ci-dessus indique pour chaque unité géographique de la Communauté d'Agglomération le taux d'équipement santé pour 1 000 habitants. Chaque unité géographique possède au moins un équipement dans chaque gamme toutefois, les unités géographiques d'Herbault et du Plateau de la Beauce sont nettement moins bien loties. En effet, la gamme de proximité est à 3,33 pour 1 000 habitants sur Agglopolys, et respectivement de 1,71 pour Herbault et de 1,99 pour le Plateau de la Beauce.

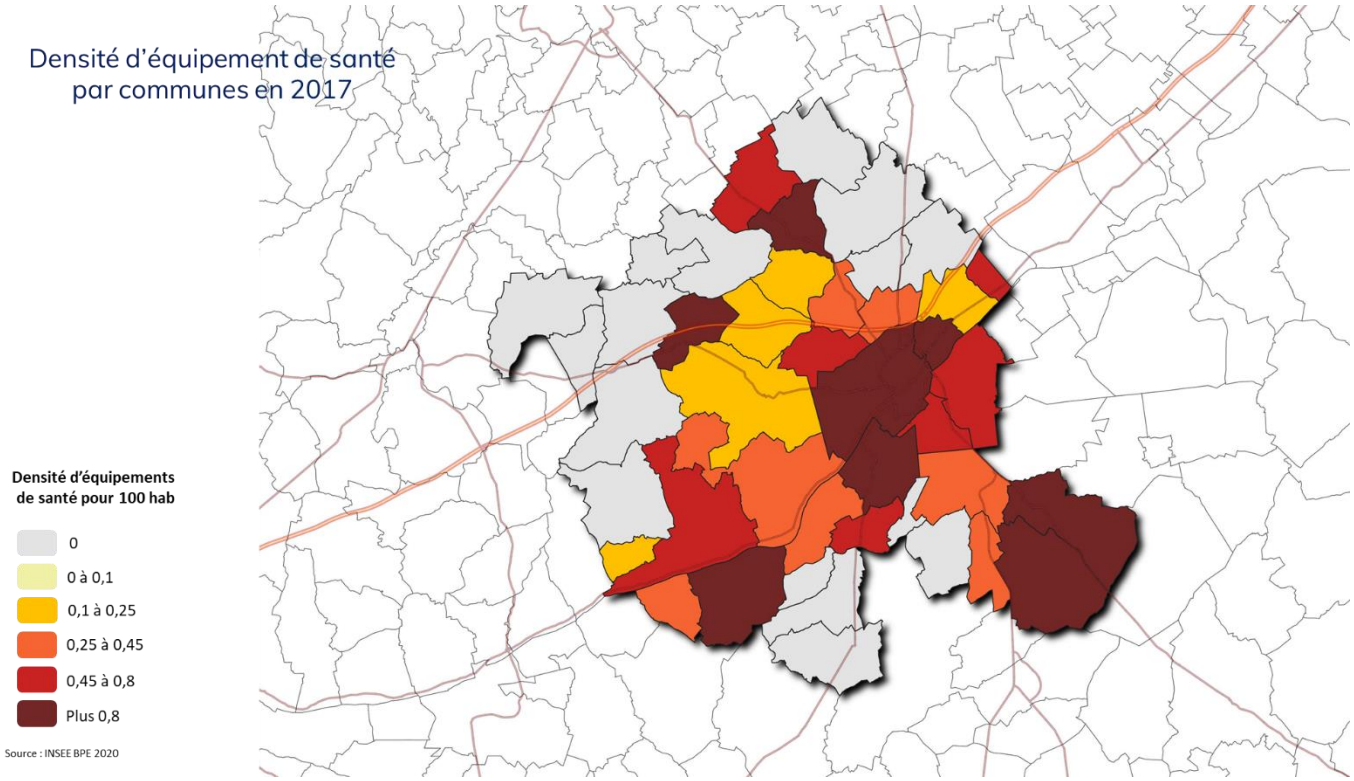
Concernant les équipements et services intermédaires (sage-femme, orthophoniste, pédicure, podologue, ambulance, soins et hébergement pour personnes âgées…), le taux est de 1,42 pour le département. Les unités géographiques de Herbault, du Plateau de la Beauce et de Veuzain-sur-Loire/Chaumont-sur-Loire sont en dessous avec respectivement 0,85, 0,22 et 0,79 pour 1 000 habitants. Ce constat est le même pour la gamme supérieure pour ces deux unités géographiques.

Ces données chiffrées ne traduisent pas toutefois, le manque de spécialistes constaté sur Blois (gamme supérieure), obligeant certains patients à se tourner vers les départements limitrophes notamment vers l'Indre-et-Loire qui dispose en moyenne de deux fois plus de médecins spécialistes qu'en Loir-et-Cher.

Equipements de santé	Proximité	Intermédiaire	Supérieur
UG Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny	2,97	1,26	0,97
UG Cœur d'agglomération	4,37	2,13	2,80
UG Herbault	1,71	0,85	0,85
UG Plateau de la Beauce	1,99	0,22	0,44
UG Veuzain-sur-Loire/Chaumont-sur-Loire	2,89	0,79	0,61
Agglopolys	3,79	1,71	2,09
Loir-et-Cher	3,33	1,42	1,41

Equipements de santé pour 1 000 habitants par UG et par gamme (Source : INSEE)

La carte suivante représente la densité d'équipements de santé pour 1 000 habitants. De nombreuses communes sont sous-équipées puisqu'elles ont un taux d'équipement de 0. Beaucoup de ces communes sont rurales et doivent s'appuyer sur quelques villes relais pour accéder rapidement aux équipements de santé. Ainsi, la carte fait clairement ressortir les communes de Herbault, La Chapelle-Vendômoise, Chaumont-sur-Loire, Chailles et Cour-Cheverny comme des pôles relais pour les communes alentours en offrant un taux d'équipement plus important. Toutefois, ce phénomène ne fait qu'amplifier celui de saturation des services médicaux présents sur ces communes.



4. Les équipements de sports, loisirs et culture

La BPE de l'INSEE ne recense pas tous les équipements de sports, loisirs et culture et notamment ceux autour du tourisme. Selon l'INSEE, les équipements à caractère touristique, de loisirs et certains équipements sportifs fournissent leurs services davantage à une clientèle de passage qu'à la population résidente. De ce fait, des équipements tels que les centres équestres, les baignades aménagées, les ports de plaisance, agence de voyage, boucle de randonnée, hôtel, camping ou information touristique n'y figurent pas.

Les équipements de proximité sont les plus nombreux et sont présents dans quasiment toutes les communes du territoire. Il s'agit uniquement d'équipements sportifs (boulodromes, terrain de tennis, salle ou terrain multisports etc.). La moyenne sur Agglopolys est de 2,35 équipements pour 1 000 habitants. **Cette moyenne est légèrement inférieure au taux d'équipement du département (2,77 pour 1 000 habitants).** Seul le Cœur d'agglomération est moins bien doté que les autres unités géographiques dans la gamme de proximité. Le Plateau de la Beauce est le mieux équipé avec 4,86 équipements pour 1 000 habitants.

Les équipements de la gamme intermédiaire comprennent les bassins de natation, terrain d'athlétisme et terrain de roller, skate, vélo bicross ou freestyle. Logiquement ceux-ci sont moins nombreux avec 0,22 équipement pour 1 000 habitants au niveau du Plateau de Beauce.

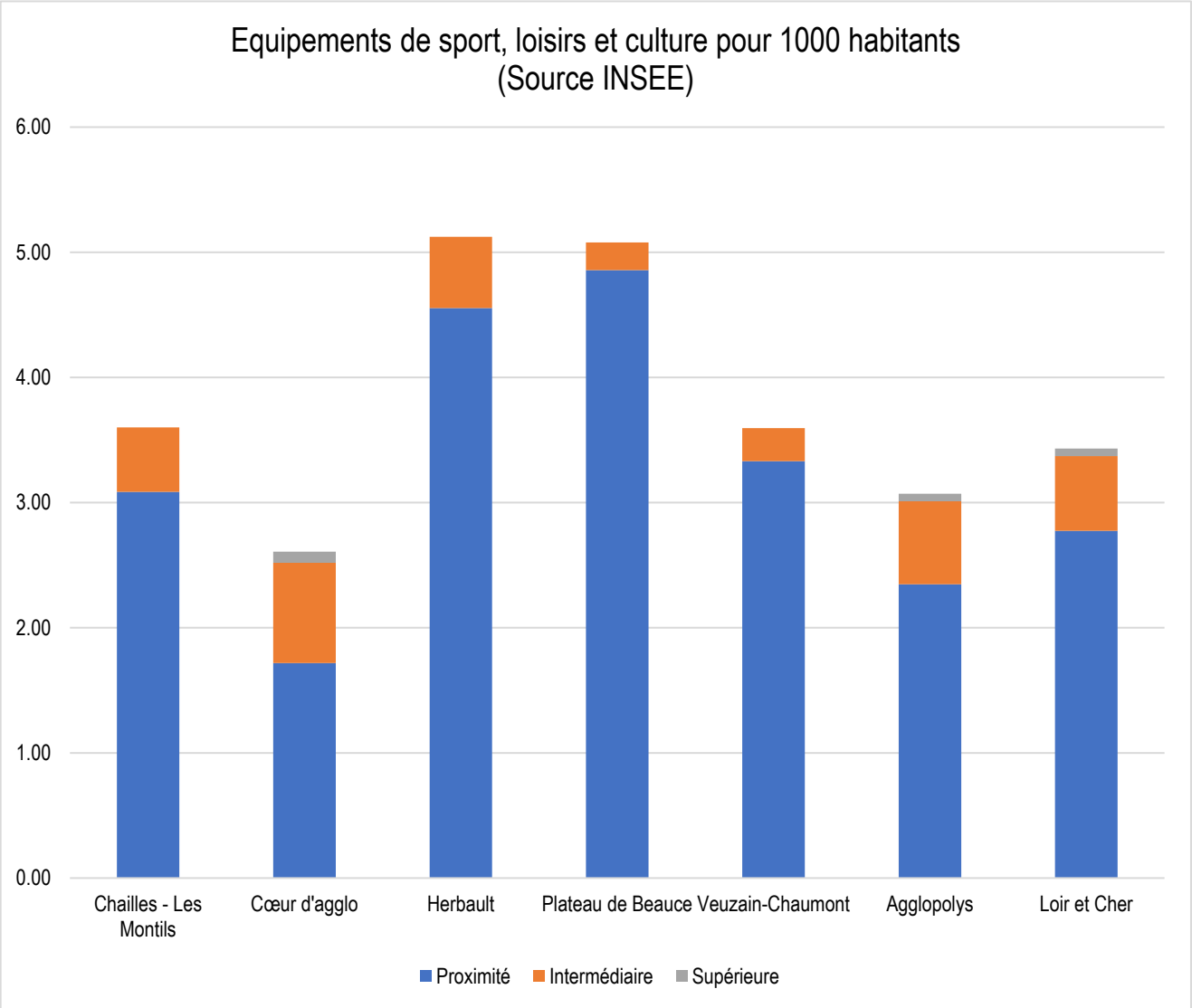
Enfin la gamme supérieure recense 3 équipements de loisirs ou culturels : théâtre, cinéma et musée. Le Cœur d'agglomération est le seul à en posséder.

La question de l'égalité d'accès à la culture se pose sur le territoire notamment pour les communes les plus éloignées de Blois. Il en est de même pour l'accès aux grands équipements de loisirs dont l'aire d'influence dépasse la commune comme la base de loisirs du Lac de Loire, le parc des Mées et le centre aquatique « Agl'eau » qui se situent sur Blois et Vineuil. Le service de transport à la demande « RESAGO » permet notamment d'y accéder.





Musée des Beaux-Arts de Blois et Agl'eau, centre aquatique d'Agglopolys (Source : Antea Group et agglopolys.fr)



Le tableau ci-dessous indique le taux d'équipement par unité géographique dans chaque gamme. Il permet de constater que les équipements de proximité et intermédiaires sont bien représentés dans chaque unité géographique comparativement au département. Les équipements de gamme supérieure sont dans la moyenne du département.

Equipements sportifs, loisirs, culture	**Proximité**	**Intermédiaire**	**Supérieur**
UG Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny	3,09	0,51	0,00
UG Cœur d'agglomération	1,72	0,80	0,09
UG Herbault	4,55	0,57	0,00
UG Plateau de la Beauce	4,86	0,22	0,00
UG Veuzain-sur-Loire/Chaumont-sur-Loire	3,33	0,26	0,00
Agglopolys	2,35	0,66	0,06
Loir-et-Cher	2,77	0,60	0,06

Equipements sportifs, loisirs et culture pour 1 000 habitants par UG et par gamme (Source : INSEE 2019)

Zoom sur les équipements culturels et de loisirs

22 communes sur 30 ayant répondu à la question (74%) estiment que les structures dédiées aux équipements culturels et de loisirs sont suffisantes à moyen terme.

Les besoins exprimés concernent la création de structures « polyvalentes » pour l'accueil d'activités régulières ou éphémères menées par la population, des associations. Sont par exemple cités le besoin de « maison de la convivialité », « maison des jeunes », « pôle associatif ».

Parmi les projets prévus :

• La construction d'une maison des jeunes en 2017 à Cour-Cheverny ;

• Le regroupement de la ludothèque et de la bibliothèque dans le même bâtiment en 2018 à Villebarou ;

• Un projet de pôle associatif est en réflexion à Saint-Gervais-la-Forêt.

Zoom sur les équipements sportifs

La carte des équipements sportifs représente par commune l'ensemble des équipements présents au sens de l'INSEE. Hormis 4 communes qui ne possèdent qu'un type d'équipement (Saint-Cyr-du-Gault, Lancôme, Villefrancœur et Averdon), l'ensemble des communes est bien doté. Le Cœur d'agglomération se distingue par la présence importante d'équipements sportifs tandis que l'ouest du territoire est moins bien doté par rapport aux autres communes.

13 des 29 communes, soit près de 45% ayant répondu à la question estiment que les structures existantes sont insuffisantes aujourd'hui et à moyen terme (10 ans) pour répondre au besoin des habitants à l'échelle du bassin de vie.

Parmi les besoins les plus cités :

- les gymnases sur les communes de Fossé, Villebarou, Cour Cheverny et les Montils ;

- les terrains de football sur Chailles et La-Chaussée-St-Victor ;

- Le terrain multisport pour les communes de Mesland et Averdon.

Sur la ville centre, depuis la perte de 3 terrains sur le site la Boire, les besoins concernent des grands terrains aires de jeux (football, rugby) et un site couvert de type piste d'athlétisme et multisport.

Des projets sont néanmoins en cours

Sur les pôles urbains voisins de la ville centre, un nouveau centre de loisirs est en projet sur la Chaussée Saint-Victor. Saint-Gervais-la-Forêt prévoit l'aménagement d'un équipement de loisirs à ciel ouvert dans la future zone d'habitat de l'Aubépin (15 000 m² sont réservés dans le dossier ZAC).

Se pose également la question de l'adaptation de l'offre à l'évolution des besoins :

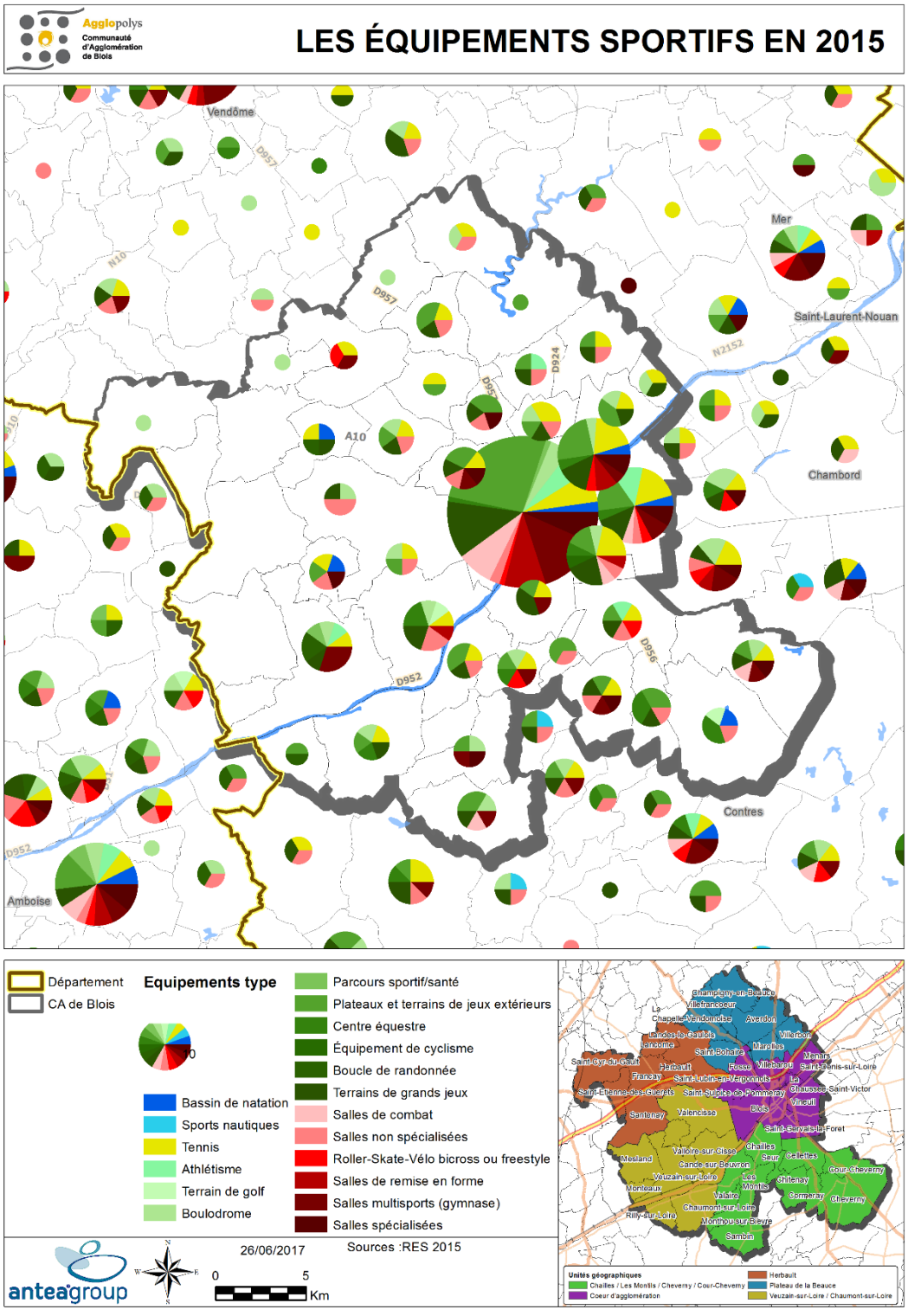
En effet, les activités physiques et sportives (APS) ne se pratiquent plus seulement dans des équipements sportifs traditionnels. Elles ont investi l'espace public comme l'espace privé.

De même, les espaces sportifs tendent à remplir une ou plusieurs des fonctions : « représentation de spectacles sportifs, préparation/formation physique et sportive, caractère récréatif et ludique… ».

Le centre nautique Agl'eau et le « Jeu de Paume » à vocation culturelle, sportive et économique tendent à répondre à ces nouveaux besoins.

Des équipements en projet

Afin de répondre aux besoins des habitants, les communes de Monteaux et Villerbon projettent la réalisation ou le confortement ou le renforcement de leurs équipements sportifs dans les prochaines années.



Les services aux particuliers sont nombreux dans toutes les gammes et bien répartis sur le territoire.

Les équipements de proximité dans l'enseignement sont nombreux et présents dans toutes les unités géographiques. En revanche, le peu d'équipements dans le secondaire contraint les élèves à des temps de déplacements importants. La mobilité en transport en commun est ici un enjeu important.

Au niveau des équipements de santé, l'accès géographique et le nombre d'équipements est suffisant mais nuancé par des densités médicales inégales sur le territoire et par la forte proportion de praticiens âgés dont le départ à la retraite entraînera des besoins accrus.

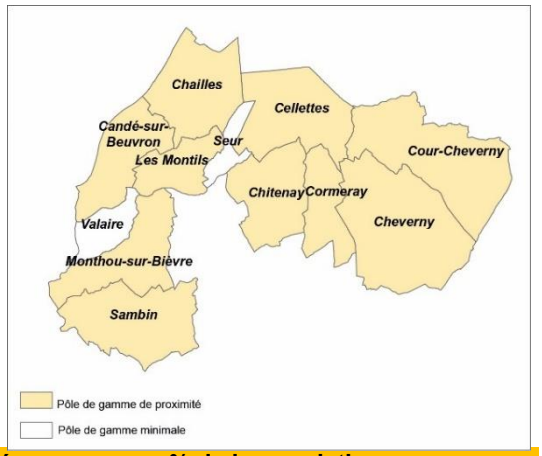
Les équipements sportifs de proximité sont nombreux. En revanche, les grands équipements sportifs et de loisirs sont concentrés sur Blois et Vineuil. Il en est de même pour les équipements culturels qui sont implantés sur Blois et posent la question de l'accès pour tous à la culture. Là encore, la question de l'accessibilité à ces équipements en transport en commun ou en modes de déplacements doux est un enjeu.

Plus globalement, il ressort que la rive droite de la Loire est mieux équipée que la rive gauche. Les territoires du nord et de l'ouest (unités géographiques de Herbault et du Plateau de la Beauce) sont moins équipés et s'appuient sur les pôles que sont Herbault et La Chapelle-Vendômoise.

CHAPITRE 7 : L'ANALYSE DES EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES PAR UNITE GEOGRAPHIQUE

1. Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny

L'unité géographique de Chailles / Les Montils / Cheverny / Cour-Cheverny rassemble le plus de pôles de proximité sur lesquels habitent 97% de la population de l'unité géographique. Seules les communes de Seur et Valaire sont en gamme minimale. La proximité de l'unité géographique du Cœur d'agglomération facilite également l'accès à l'ensemble des équipements et services de rang supérieur.



UG Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny	**Population de l'unité géographique**	**% de la population par gamme**
Gamme minimale (2)	563	3,1
Pôle de proximité (10)	17 701	96,9

Répartition de la population par pôle de gamme (Source : INSEE)

Sur cette unité géographique, hormis la commune de Seur qui a un taux d'équipement de 18,5 pour 1 000 et Cormeray de 19,9 pour 1 000, toutes les autres communes ont un taux d'équipement compris entre 22 et 37,5 pour 1 000. La majorité de ces communes ont donc un taux d'équipement par habitant important tandis que l'absence de pôles intermédiaires est compensée par la proximité des communes du Cœur d'agglomération (Saint-Gervais-la-Forêt, Blois, Vineuil).

Il s'agit de l'unité géographique la mieux équipée par habitant hors Cœur d'agglomération. Le bon taux d'équipement participe à son attractivité, le solde migratoire y est d'ailleurs positif entre 2013 et 2017.

Le pôle constitué par Chailles/Les-Montils joue un rôle essentiel en termes de maillage de l'unité vis-à-vis des communes du sud de l'unité géographique (Sambin, Monthou-sur-Bièvre, Valaire) qui n'ont quasiment pas d'équipements ou de services hormis la présence du collège sur Sambin. **Ces communes se situent entre 10 et 15 minutes de Chailles/Les-Montils. Les communes de Cour-Cheverny/Cheverny composent un deuxième pôle relais de l'unité.** Si la majeure partie des commerces et équipement se situe à Cour-Cheverny, elles se complètent et présentent une gamme d'équipements et services de qualité utiles aux habitants des communes voisines. Enfin, le pôle équipé de l'espace rural de Cellettes tient son rôle de par la diversité de ses équipements et services.



Population en 2018 et taux d'équipements pour 1 000 habitants en 2017 sur l'UG de Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny (Source : franceo3.geoclip.fr)

Sur l'UG, les équipements et services sont supérieurs dans la gamme de proximité pour :

- Les services aux particuliers.
- Les commerces.
- L'enseignement.
- Le sport, les loisirs, la culture.

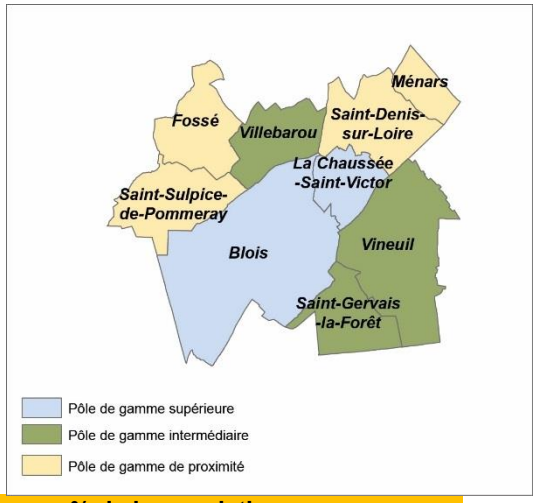
Ainsi, 6 communes sur 8 ayant répondues au questionnaire PLUi-HD HD estiment que l'offre en équipements scolaires est suffisante et 5 sur 8 pour les équipements culturels. La moitié d'entre elles pointent en revanche **l'insuffisance d'équipements sportifs avec des besoins de gymnases et terrains de foot**. 50% de ces communes estiment également que **l'offre en matière d'équipements de santé est insuffisante avec notamment un manque de spécialistes** : dentistes, ophtalmologistes, orthophoniste… **Les ratios équipements de santé pour 1 000 habitants sont effectivement en deçà de la moyenne d'Agglopolys. La mutualisation** entre les communes notamment celles qui présentent des continuités urbaines (par exemple entre Cheverny et Cour-Cheverny) est **une opportunité à développer**.

UG Chailles/Les Montils/ Cheverny/Cour-Cheverny	Gamme			
	Proximité	Intermédiaire	Supérieur	Total
Services aux particuliers	12,92	0,69	0,00	13,60
Commerces	1,77	0,91	0,00	2,69
Enseignement	1,94	0,63	0,00	2,57
Santé	2,97	1,26	0,97	5,20
Transports déplacement	0,23	0,00	0,00	0,23
Sport loisirs culture	3,09	0,51	0,00	3,60
Total	22,92	4,00	0,97	27,89

Nombre d'équipements par gamme pour 1 000 habitants (Source : INSEE)

2. Le Cœur d'agglomération

Il s'agit de l'unité géographique qui concentre le plus d'équipements et services au sens de l'INSEE (2 680 équipements et services). La ville centre de Blois ainsi que la commune de La Chaussée-Saint-Victor sont les deux seules communes de la Communauté d'Agglomération à être classées en pôle de gamme supérieure. A elles seules, elles regroupent 74% des habitants de cette unité géographique.



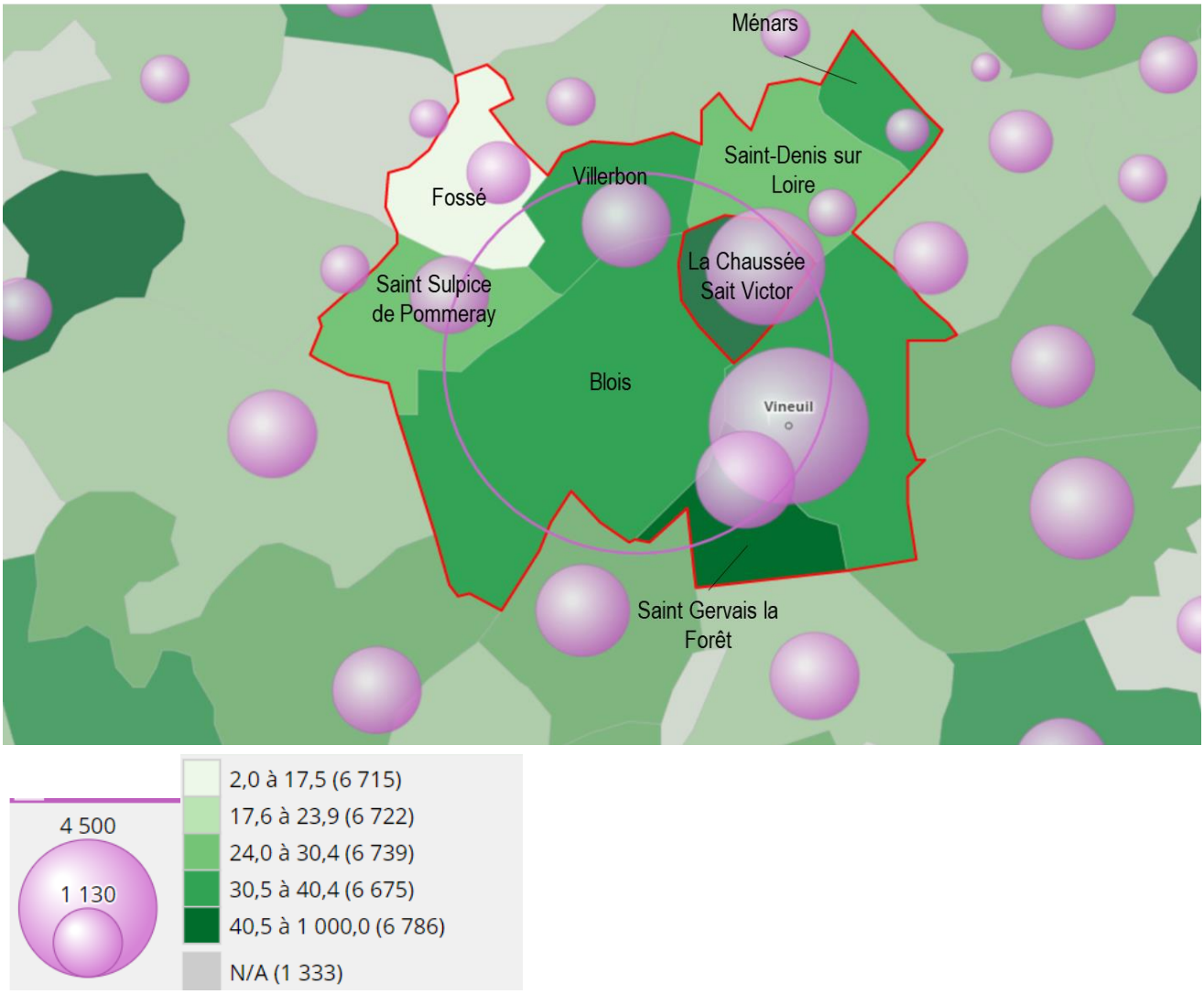
UG Cœur d'agglo	**Population**	**% de la population par Gamme**
Pôle de proximité (4)	4 626	6,73
Pôle intermédiaire (3)	13 476	19,62
Pôle supérieur (2)	50 589	73,65

Répartition de la population par pôle de gamme (Source : INSEE)

La carte ci-après représente le taux d'équipements pour 1 000 habitants et le nombre d'habitants par commune. La-Chaussée-Saint-Victor présente un taux d'équipement élevé pour 1 000 habitants (56) qui correspond à son classement de pôle de la gamme supérieur. Ce n'est pas le cas pour Blois qui présente un taux d'équipement inférieur (37,8) alors qu'il s'agit d'une commune plus peuplée et de la ville centre de la Communauté d'Agglomération.

Sur les 3 communes classées en pôle de gamme intermédiaire, Vineuil et Villebarou présentent des taux d'équipements autour de 37,4 pour 1 000, ce qui correspond à leur pôle de gamme, alors qu'à l'inverse Saint-Gervais-La-Forêt affiche un taux d'équipement de 53,1, bien au-delà du taux blésois et même national. Ce taux s'explique en partie par la présence de nombreux commerces notamment sur la zone commerciale.

Le cœur d'agglomération présente donc un taux d'équipements conséquent par commune. Seule la commune de Blois semble un peu en deçà proportionnellement à l'importance de sa population.



Population en 2018 et taux d'équipements pour 1 000 habitants en 2018 sur le Plateau de la Beauce (Source : franceo3.geoclip.fr)

L'atout de cette unité géographique réside à la fois dans l'importance des équipements et services de gamme intermédiaire et supérieure mais également dans les nombreux équipements de proximité. Les communes plus petites comme Ménars, Saint-Denis-sur-Loire ou Fossé profitent également de leur proximité avec les communes mieux équipées.

Toutefois, les équipements sportifs, de loisirs et culturels de proximités et intermédiaires sont faibles par rapport au nombre d'habitants. Les communes ayant répondu au questionnaire PLUi-HD HD corroborent ce constat avec 4 communes sur 7 qui jugent l'offre insuffisante dans ces domaines. Le manque de gymnases et de terrains de foot est pointé pour les équipements sportifs. Concernant les équipements culturels, les communes estiment que les structures en place doivent se renforcer pour répondre aux besoins de la population et des touristes.

Malgré de bon ratio en comparaison de la moyenne constatée sur Agglopolys, 6 communes sur 7 ayant répondues au questionnaire estiment enfin que **les équipements de santé sont insuffisants sur le cœur d'agglomération avec un besoin tant en médecin qu'en offres spécialisées pour les seniors.**

	Proximité	Intermédiaire	Supérieur	Total
Services aux particuliers	13,84	2,13	0,64	16,61
Commerces	1,86	4,59	0,39	6,84
Enseignement	1,35	1,00	0,90	3,26
Santé	4,37	2,13	2,80	9,29
Transports déplacement	0,45	0,00	0,04	0,49
Sport loisirs culture	1,72	0,80	0,09	2,52
Total	23,60	10,64	4,78	39,02

Nombre d'équipements par gamme pour 1 000 habitants - (Source : INSEE)

3. Le Plateau de Beauce

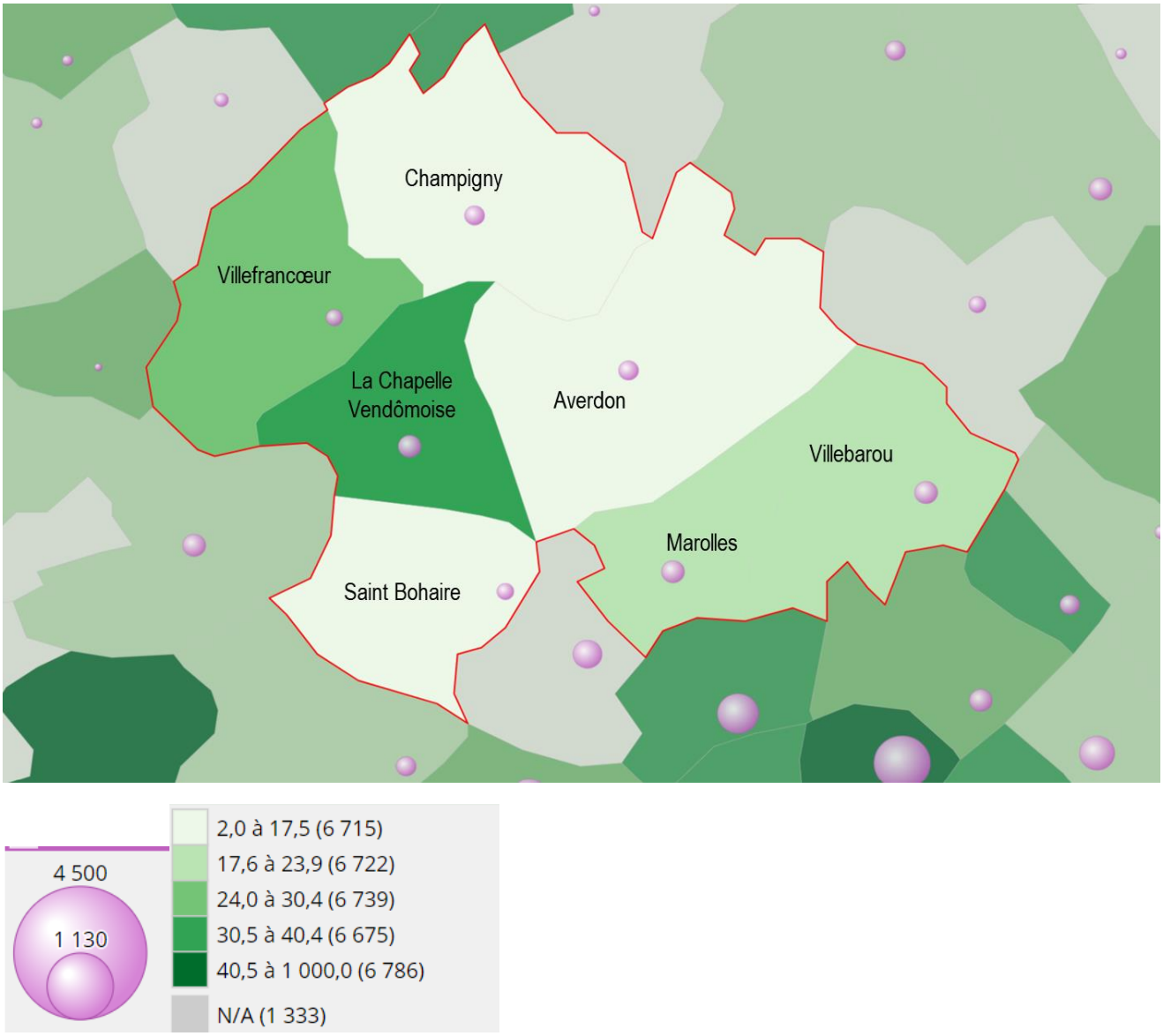
Sur le Plateau de Beauce, **les pôles de proximité de La Chapelle-Vendômoise et de Villerbon** représente 34 % de la population. Ces centralités au cœur de l'unité géographique couplées à l'offre des centres commerciaux sur Blois 2 ou le secteur nord du cœur d'agglomération est primordiale pour que habitants accèdent rapidement aux équipements et services. **Toutes les autres communes sont en effet classées en gamme minimale et accueillent peu d'équipements, commerces et services.**

UG Plateau de la Beauce	Population	% de la population par gamme
Gamme minimale (6)	2 947	65 %
Pôle de proximité (2)	1 582	35 %

Répartition de la population par pôle de gamme (Source : INSEE)

Secteur rural et peu peuplé, les communes du Plateau de la Beauce présentent des taux d'équipements pour 1 000 habitants contrastés. **La commune de La-Chapelle-Vendômoise** compte 783 habitants et un taux d'équipements de 34,5. Elle **concentre donc un certain nombre d'équipements de proximité** comparativement à Villerbon qui compte 799 habitants mais qui présente un taux d'équipement de 26,3. Il en est de même pour les communes d'Averdon ou de Marolles qui dénombrent respectivement 697 et 725 habitants pour des taux d'équipements compris entre 12,9 et 19,3.

Villefrancœur dénombre 424 habitants avec un taux d'équipements de 25,9 ce qui est relativement important pour une petite commune. Ce taux est lié **à la présence de l'aérodrome du Breuil qui accueille une école de pilotage mais aussi des services (de la restauration, une garderie, un psychologue…).**



Population en 2017 et taux d'équipements pour 1 000 habitants en 2018 sur le Plateau de la Beauce (Source : franceo3.geoclip.fr)

Le Plateau de la Beauce est une unité géographique très rurale composée de petites communes. La proximité avec le cœur d'agglomération (entre 10 et 20 minutes selon la commune de départ) explique pour parti l'absence ou le peu de présence d'équipements notamment intermédiaires ou supérieurs voire de proximité. D'après les réponses des communes au questionnaire PLUi-HD HD, de nombreux habitants se rendent au centre commercial Cora à Villebarou pour leurs besoins en équipements et services.

Toutes les autres communes sont classées en gamme minimale c'est-à-dire qu'elles ne possèdent pas la moitié des équipements de la gamme de proximité (minimum 15).

Un des atouts de cette unité est l'importance des équipements sportifs de proximité (4,86 pour 1 000 habitants contre 2,5 pour Agglopolys) et la présence à Marolles d'une piste d'athlétisme de 250 m.

En revanche, **la quasi absence de commerces, services de santé et services aux particuliers est une faiblesse pour l'unité géographique**. Les équipements et services de santé de niveau intermédiaire et supérieur sont notamment très

faibles puisque les taux pour 1 000 habitants sont plus bas que celui du Département.

Malgré la faible densité d'équipements, les communes ayant répondu au questionnaire jugent l'offre plutôt suffisante proportionnellement à la population accueillie, c'est le cas pour les équipements scolaires (6 communes sur 7 jugent l'offre satisfaisante) mais aussi les équipements culturels (pour 5 communes sur 7 l'offre est suffisante).

Pour les équipements de santé, 4 communes sur 7 estiment que l'offre est suffisante, le résultat est le même pour les équipements sportifs et périscolaire. La commune de la Chapelle-Vendômoise est celle qui pointe le plus de besoins parmi lesquels une salle des fêtes ou salle polyvalente ou encore un ophtalmologiste.

	Gamme			
	Proximité	**Intermédiaire**	**Supérieur**	**Total**
Services aux particuliers	9,49	0,44	0,00	9,94
Commerces	0,44	0,66	0,00	1,10
Enseignement	3,53	0,00	0,00	3,53
Santé	1,99	0,22	0,44	2,65
Transports déplacement	0,22	0,00	0,00	0,22
Sport loisirs culture	4,86	0,22	0,00	5,08
Total	20,53	1,55	0,44	22,52

Nombre d'équipements par gamme pour 1 000 habitants - (Source : INSEE)

4. Herbault

Au sein de l'unité géographique, à l'exception d'Herbault, toutes les communes sont classées en gamme minimale à l'exception d'Herbault et Saint-Lubin en Vergonnois et se situent à environ une trentaine de minutes de Blois et de ses services et équipements supérieurs. **Le pôle de proximité que représente la commune d'Herbault est donc essentiel pour les habitants qui se tournent également selon leur positionnement vers le pôle de Veuzain-sur-Loire ou Château-Renault.**

UG de Herbault	**Population**	**% de la population par Gamme**
Gamme minimale (6)	1 720	46,65 %
Pôle de proximité (2)	1 967	53,35 %

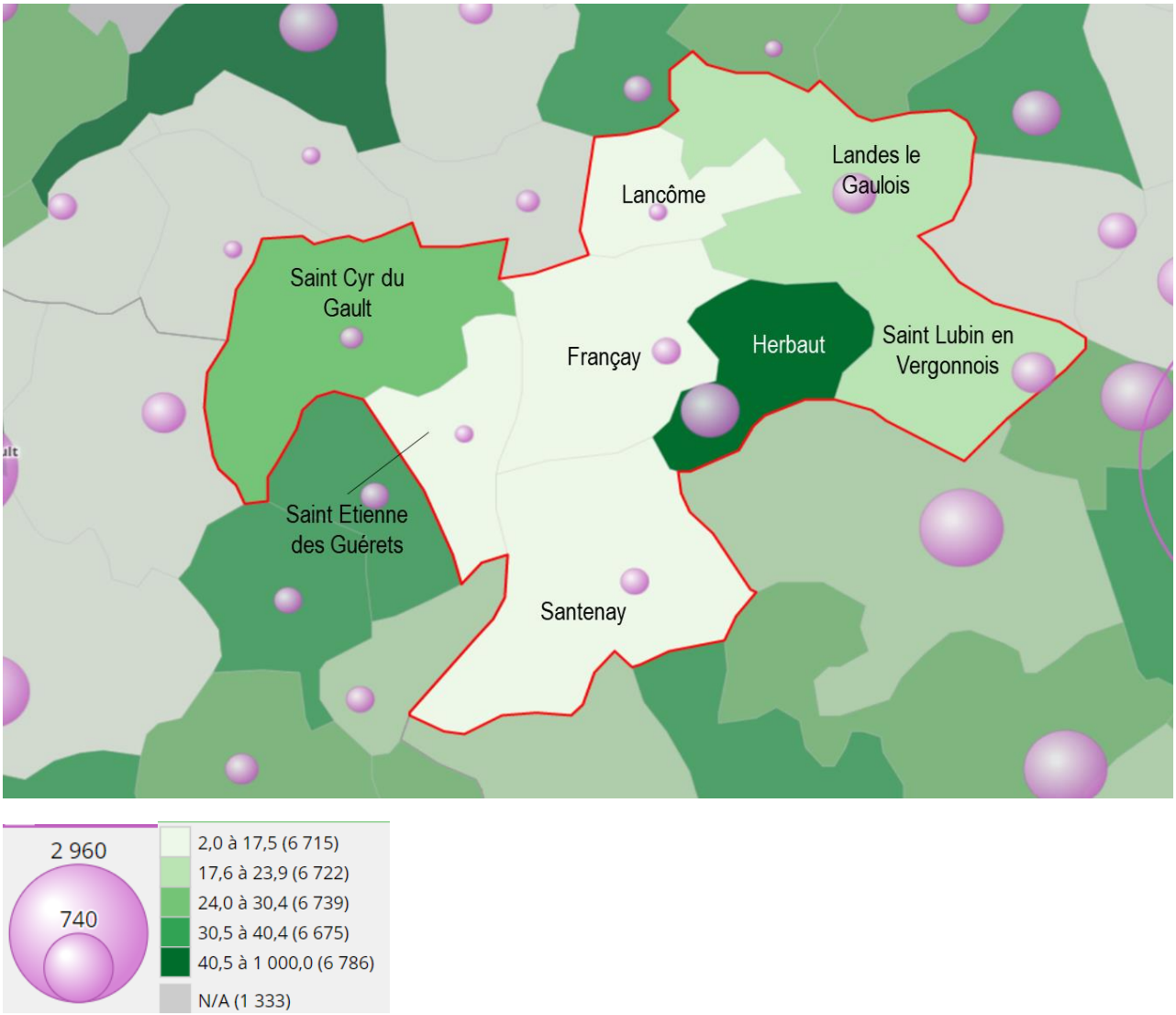
Commune la plus importante de l'unité géographique, Herbault (1 249 habitants) a un taux d'équipements de 45,6. **Le maintien et le développement des équipements et services sur Herbault est donc essentiel pour l'ensemble des communes alentours qui restent classées en gamme minimale.**

En effet, les communes de moins de 300 habitants : Lancôme, Saint-Cyr-du-Gault, Saint-Étienne-des-Guérets, Françay et Santenay ne **disposent que de quelques** (entre 1 et 18 selon les communes) **équipements et services de proximité isolés** (boulodrome, fleuriste, taxi, vétérinaire …).

Les communes de Landes-le-Gaulois et St-Lubin-en-Vergonnois qui comptent plus de 700 habitants bénéficient néanmoins d'une dizaine d'équipements parmi lesquels :

- Une agence postale, une école de conduite, une boucherie, une école, un court de tennis, une salle multisport et un skate parc à Landes-le-Gaulois ;
- Une agence postale, une boulangerie, une école, un boulodrome, un terrain de grands jeux et un court de tennis à Saint-Lubin-en-Vergonnois.

Leurs taux d'équipements restent cependant relativement faibles proportionnellement au nombre d'habitants sur la commune.



Population en 2017 et taux d'équipements pour 1 000 habitants en 2018 sur l'UG de Herbault (Source : franceo3.geoclip.fr)

Proportionnellement aux nombres d'habitants, les équipements et services de proximité sont nombreux dans les domaines du commerce (1,99), de l'enseignement (2,56), du sport, des loisirs et de la culture (4,55).

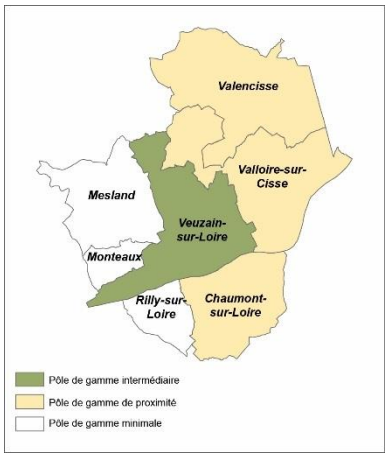
Dans le domaine de l'enseignement, les écoles sont regroupées sur Herbault. Landes-Le Gaulois et St-Lubin-en-Vergonnois fonctionnent en Regroupement Pédagogique Intercommunal : Landes-le-Gaulois avec La-Chapelle-Vendômoise et Villefrancœur ; St-Lubin-en-Vergonnois avec St Bohaire, et St Cyr-du-Gault. Landes le Gaulois accueille ainsi une classe maternelle et St-Lubin-en-Vergonnois une classe élémentaire.

En revanche, cette unité géographique manque d'équipements et de services de santé, notamment pour les personnes plus âgées. Ce besoin va se renforcer avec le vieillissement de la population. Dans toutes les gammes liées aux équipements de santé, l'unité géographique présente des taux plus bas que ceux d'Agglopolys.

	Gamme			
	Proximité	**Intermédiaire**	**Supérieur**	**Total**
Services aux particuliers	11,96	1,42	0,28	13,66
Commerces	1,99	0,85	0,00	2,85
Enseignement	2,56	1,42	0,00	3,99
Santé	1,71	0,85	0,85	3,42
Transports déplacement	0,28	0,00	0,00	0,28
Sport loisirs culture	4,55	0,57	0,00	5,12
Total	23,06	5,12	1,14	29,32

Nombre d'équipements par gamme pour 1 000 habitants - (Source : INSEE)

5. Veuzain-sur-Loire/ Chaumont-sur-Loire



L'unité géographique de Veuzain-sur-Loire/Chaumont-sur-Loire dispose de pôles de proximité et un pôle intermédiaire central (Veuzain-sur-Loire) qui permet l'accès rapide à tout un ensemble d'équipements et services.

La majorité des habitants de cette unité géographique vivent sur ces pôles de proximité. Ils sont également nombreux particulièrement au sud-ouest à se tourner vers le bassin de vie d'Amboise qui est plus proche que le Cœur d'agglomération.

UG Veuzain-sur-Loire/Chaumont-sur-Loire	**Population**	**% de la population par gamme**
Gamme minimale (3)	1 039	9,93 %
Pôle de proximité (3)	5 922	56,59 %
Pôle intermédiaire (1)	3 503	33,48 %

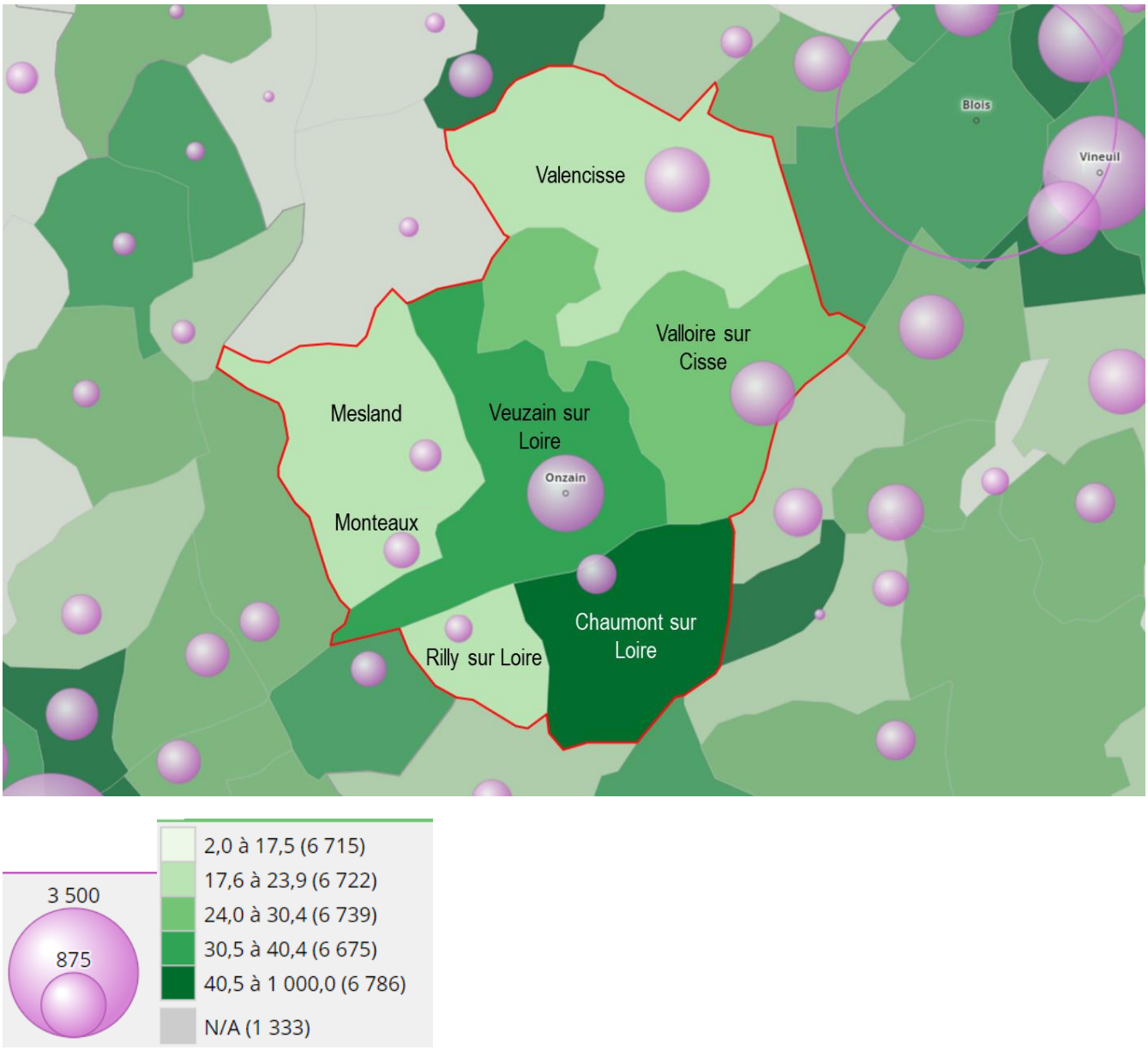
Répartition de la population par pôle de gamme (Source : INSEE)

La carte ci-après représente également une unité géographique relativement bien équipée. **Ainsi, la commune de Veuzain sur Loire a un taux d'équipement** de 34,3 pour 1 000. Située au centre de l'unité géographique, elle permet aux habitants d'accéder rapidement à tout un ensemble d'équipements et de services. Chaumont-sur-Loire qui bénéficie d'une forte attractivité touristique (surtout sur la période touristique de Mai à Septembre) liée notamment au château de Chaumont-sur-Loire et à son festival des jardins est également très bien équipée avec 40,5 équipements pour 1 000 habitants.

Plusieurs services sont mutualisés entre les communes de Chaumont-sur-Loire et Veuzain-sur-Loire comme le centre de loisirs par exemple.

La commune nouvelle de Valloire-sur-Cisse affiche un bon taux d'équipements : 27,9 pour 1000 habitants pour sur une commune accueillant 2 438 habitants tandis que Valencisse est moins équipée avec un taux à 21,7 pour une population légèrement moins importante (2 398).

Sur cette unité, trois communes sont nouvellement fusionnées ce qui renforce l'enjeu de mutualisation des équipements et services.



Population en 2017 et taux d'équipements pour 1 000 habitants en 2018 sur l'UG de Veuzain-sur-Loire/Chaumont-sur-Loire (Source : franceo3.geoclip.fr)

En observant les différents domaines d''équipements, on observe que **les besoins en services de santé sont importants avec une nécessaire anticipation des départs à la retraite** (médecins généralistes notamment) **et un nouveau pôle médical en plus de celui déjà présent est projeté compte tenu du vieillissement de la population**.

En revanche, pour les équipements sportifs et culturels, les communes ayant répondu au questionnaire jugent

l'offre plutôt satisfaisante proportionnellement à la population accueillie. Les communes émettent néanmoins certaines idées pour répondre aux attentes de leurs habitants : un terrain multisports de type « city stade » à Mesland, un parcours santé à Rilly-sur-Loire, …

UG Veuzain-sur-Loire/Chaumont-sur-Loire	Gamme			
	Proximité	Intermédiaire	Supérieur	Total
Services aux particuliers	12,80	1,05	0,09	13,94
Commerces	1,40	1,05	0,00	2,45
Enseignement	1,32	1,05	0,18	2,54
Santé	2,89	0,79	0,61	4,30
Transports déplacement	0,53	0,00	0,26	0,79
Sport loisirs culture	3,33	0,26	0,00	3,59
Total	22,27	4,21	1,14	27,62

Nombre d'équipements par gamme pour 1 000 habitants - (Source : INSEE)

.

L'analyse plus précise de l'ensemble des équipements et services fait ressortir le déficit global en équipements et services de santé. L'anticipation des besoins liés au vieillissement de la population est un élément important à prendre en compte.

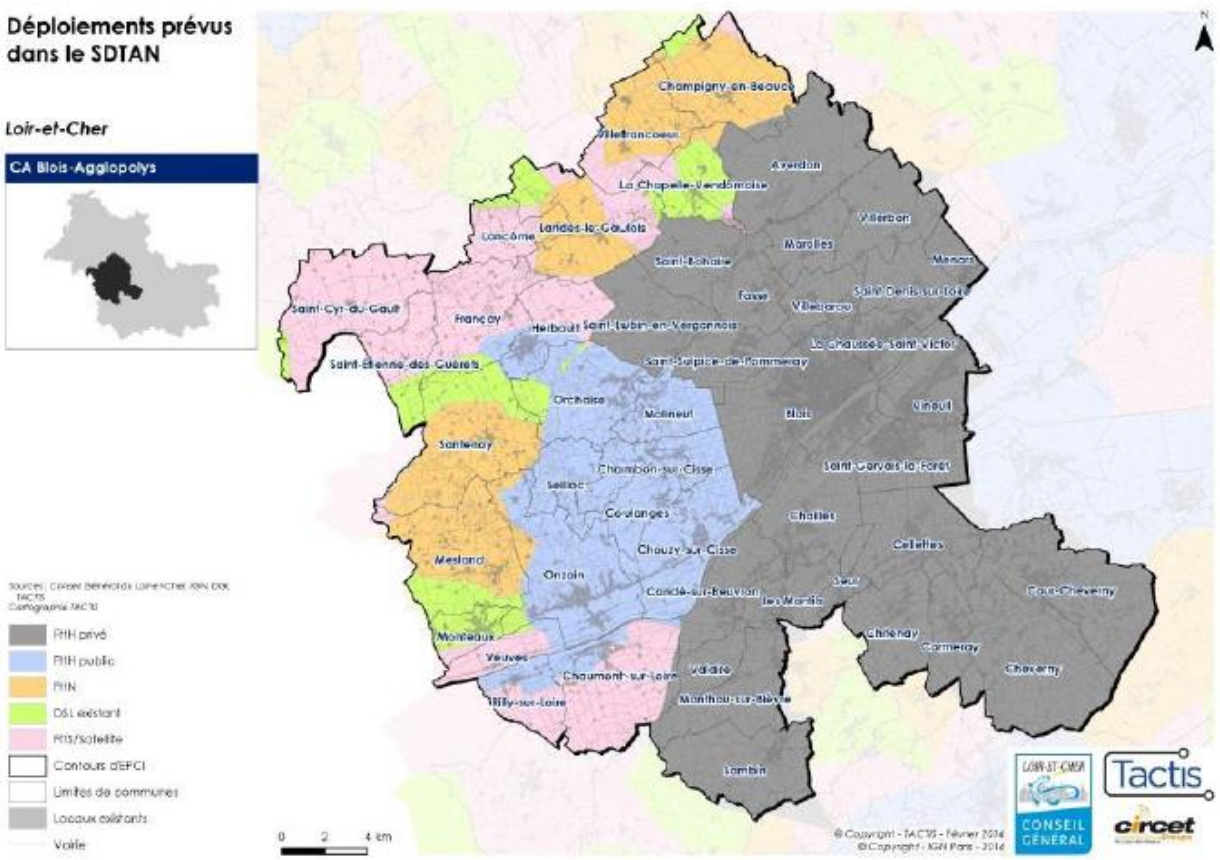
Les unités géographiques du Plateau de la Beauce et de Herbault sont celles présentant le moins d'équipements et de services du fait de leur ruralité. Les communes de La Chapelle-Vendômoise et de Herbault jouent donc pleinement leur rôle de pôle relais de proximité.

La mutualisation des équipements entre communes est une pratique qui se développe et qui peut être une piste de réflexion intéressante pour maintenir un certain niveau d'équipements et de services sur le territoire.

CHAPITRE 8 : LA COUVERTURE NUMERIQUE

La couverture numérique constitue aujourd'hui un critère majeur pour la localisation du développement urbain. **C'est un enjeu essentiel pour accompagner le développement économique, pour organiser le développement de l'habitat (équipements, services, logements).**

Dans le cadre du programme national Très Haut Débit, l'opérateur Orange-France-Télécom a choisi de développer la fibre optique sur 26 communes de l'agglomération qui correspond à l'ancien périmètre de l'EPCI avant 2012. Pour les autres communes, la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys développe sa propre stratégie numérique via le Schéma communautaire d'aménagement numérique. Celui-ci s'appuie sur les objectifs fixés par le SDTAN Loir-et-Cher.



Programmation des déploiements[24] dans le cadre du SDTAN-Tactis (Source : Synthèse des enseignements des études d'ingénierie sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois- Agglopolys- février 2014

[24] Conformément aux principes définis dans le SDTAN, une solution radio ou satellite est proposée dès lors que 20% des utilisateurs ne peuvent bénéficier d'un service filaire à 10Mbit/s.

CHAPITRE 9 : CONSTAT ET ENJEUX

5 grands constats ressortent de l'analyse des équipements et services :

1 - Le maillage des services de proximité est important sur le territoire. Toutefois, il existe un contraste entre les unités géographiques de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys avec des besoins de services de 1ère nécessité plus importants sur les unités géographiques de Herbault et du Plateau de la Beauce, et dans une moindre mesure sur l'unité géographique de Veuzain-sur-Loire/Chaumont-sur-Loire. Ces besoins s'accentuent dans le temps avec l'évolution de la société (vieillissement de la population, famille monoparentale...) et l'arrivée de nouvelles populations (jeunes ménages, familles) dont les besoins sont à anticiper, et ce pour l'ensemble du territoire.

Ces besoins seront donc différents selon le type de population, allant des équipements scolaires, de culture, de loisirs, de sport... à l'offre dédiée aux personnes âgées ou aux ménages isolés : maintien à domicile, équipements itinérants (commerce ambulant, bibliobus, garderie itinérante…), maisons de retraite.

Enjeux :

> **➔ Répondre aux besoins de proximité avec plus de mixité fonctionnelle dans les petites communes, notamment sur les unités géographiques de Herbault, du Plateau de la Beauce et dans une moindre mesure de Veuzain-sur-Loire/Chaumont-sur-Loire.**
>
> **➔ Répondre aux nouveaux besoins à venir notamment en service de première nécessité en limitant les déplacements.**

2 - Le manque déjà constaté d'équipements de santé, notamment de proximité comme le médecin généraliste sur certains secteurs d'Agglopolys (communes rurales du nord et de l'ouest essentiellement), mais également de gamme supérieure comme les médecins spécialisés, doit être pris en compte à l'échelle du territoire. Le départ à la retraite prévu de nombreux praticiens doit être anticipé.

Enjeu :

> **➔ Maintenir et renforcer les équipements de santé en travaillant autour de projets de maisons de santé, cabinet médical pluridisciplinaire entre communes pour faire face notamment au manque à venir de médecins généralistes. Cela implique un travail de coordination avec l'ensemble des partenaires du domaine médical et une planification sur la future maîtrise foncière nécessaire pour installer ces équipements à moyen et long terme.**

3 - L'analyse des équipements et services a permis de mettre en avant **l'importance des pôles relais de Herbault, Chailles / Les Montils, Cour-Cheverny/ Cheverny et Veuzain-sur-Loire / Chaumont-sur-Loire** dans l'ensemble des unités géographiques, mais surtout pour les unités géographiques de Herbault, du Plateau de la Beauce et de Veuzain-sur-Loire/Chaumont-sur-Loire.

Enjeu :

> **➔ Maintenir et développer les équipements et services à rayonnement inter-communal (gamme intermédiaire) et de proximité dans les communes pôles relais. Cet enjeu se lie donc à la fois avec la nécessité de répondre aux besoins des habitants et à celui de limiter les déplacements et particulièrement ceux en direction du cœur d'agglomération.**

4 - Le cœur d'agglomération accueille la majorité des équipements et services intermédiaires et surtout supérieurs qui rayonnent à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, voire au-delà. Il s'agit là de l'une de ses vocations afin d'être attractif sur l'axe ligérien entre Orléans et Tours.

Enjeu :

➔ **Favoriser les déplacements en transports en commun et en modes de déplacement doux entre le cœur d'agglomération et les communes de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, avec pour objectif de décongestionner et de limiter les déplacements en voiture (enjeu environnemental), et de faciliter la mobilité pour tous (enjeu social).**

5 - L'unité géographique de Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny se démarque des autres unités géographiques (hors cœur d'agglomération), à la fois **par le taux d'équipements et de services de proximité de l'ensemble de ses communes, et par la mutualisation des équipements entre communes.**

Enjeu :

➔ **Développer la mutualisation des équipements et services entre communes dans les unités géographiques pour répondre aux besoins des habitants.**

PRECISIONS SUR LES DONNEES

La Base Permanente des Equipements (BPE) de l'INSEE comprend une catégorie « commerce » laquelle est divisée en 3 gammes : « proximité », « intermédiaire » ou « supérieure » selon les définitions de l'INSEE.

Les commerces de la gamme de proximité comprennent : les supérettes, les épiceries, les boulangeries, les boucheries, charcuteries et les fleuristes.

Les commerces de la gamme intermédiaire comprennent : les supermarchés, les librairies, papeteries, journaux, les magasins de vêtements, les magasins d'équipements du foyer, les magasins de chaussures, les magasins d'électroménager et de matériel audio-vidéo, les magasins de meubles, les magasins d'articles de sports et de loisirs, les drogueries, quincailleries et bricolages, les horlogeries, bijouteries, les magasins d'optique et les magasins de revêtements murs et sols.

Les commerces de la gamme supérieure comprennent : les hypermarchés, les parfumeries, les poissonneries et les grandes surfaces de bricolage.

Cahier agriculture

CHAPITRE 1. PRESENTATION DU TERRITOIRE AGRICOLE D'AGGLOPOLYS

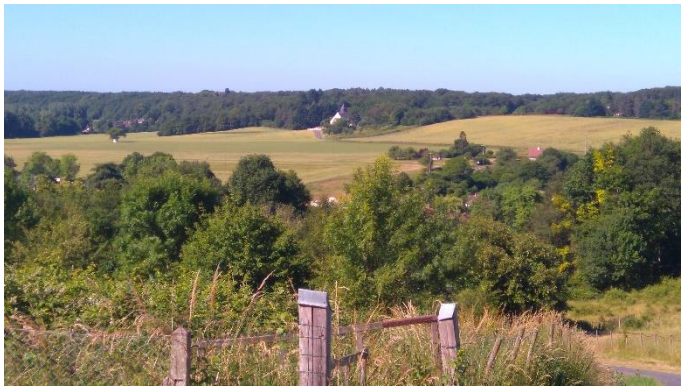
1. Spécificités naturelles du territoire

Le territoire d'Agglopolys est caractérisé par une mosaïque paysagère sur laquelle repose une biodiversité riche et variée. Il s'étend sur différentes régions naturelles (Beauce, Sologne Viticole, Vallée et Coteaux de la Loire, Gâtine Tourangelle et Vallée du Cher et plateaux de la Touraine Méridionale) sur lesquelles l'agriculture façonne des paysages typiques où les systèmes de productions se sont adaptés aux espaces. L'agriculture représente 55% de la surface totale du territoire, soit 39 940 hectares de surface agricole utile (SAU).

Les paysages sont extrêmement différents de part et d'autre de la Loire. Au nord, à l'amont de Blois, les espaces agricoles sont ouverts et étendus sur de grandes plaines céréalières en prolongement de la Beauce. La Beauce est réputée pour ses plateaux calcaires recouverts de limons plus ou moins profonds offrant un potentiel agronomique excellent ainsi que pour ses reliefs aplanis particulièrement adaptés à l'exploitation agricole. Dans la plaine de la Loire, les sols alluvionnaires sont également fertiles et la production s'est intensifiée avec le développement de l'irrigation.

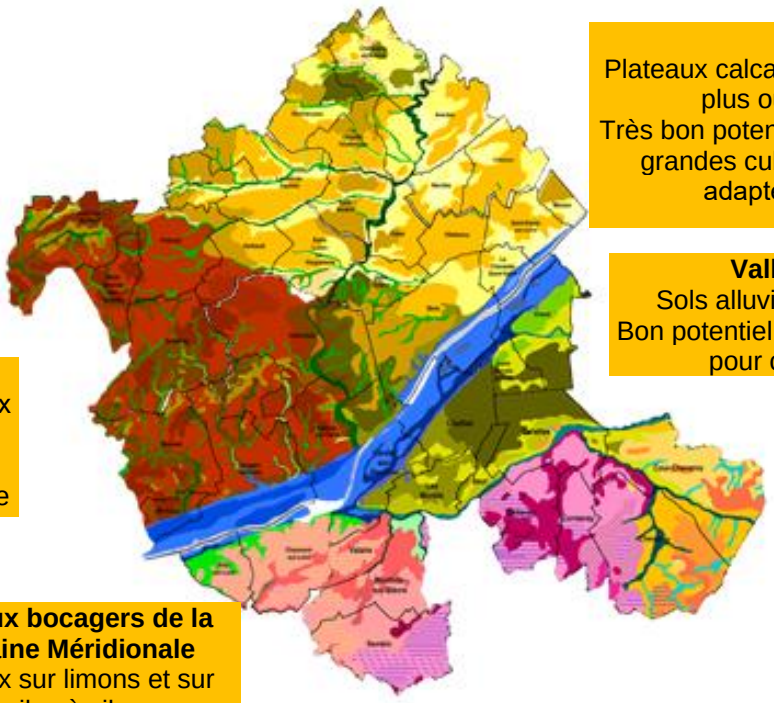
En rive gauche, du côté de l'unité géographique Chailles-Les Montils-Cheverny-Cour Cheverny, les paysages de Sologne Viticole sont marqués par l'arrivée progressive de bosquets et de petits massifs forestiers, alternés avec des espaces cultivés ou encore des parcelles de vignes. La Sologne dans sa globalité est constituée d'une mosaïque de sols, sables, limons et argiles. Particulièrement humides en Grande Sologne, les terres sont plus favorables au développement de la forêt que de l'agriculture. En Sologne Viticole, en revanche, les sols sont plus asséchants (sables sur calcaires) et favorables aux cultures spéciales comme le maraîchage et la vigne. La Sologne viticole constitue un paysage de transition douce entre la Vallée de la Loire aux paysages ouverts et la Grande Sologne forestière.

En Gâtine Tourangelle (unité géographique d'Onzain-Chaumont-sur-Loire), les sols du plateau de Beauce se prolongent et sont surmontés d'une couche d'argiles à silex. Les terres sont plus humides et plus lourdes. Le drainage sur ces espaces a permis de valoriser les terres pour la culture et des espaces boisés occupent par endroits les terres de moins bonne qualité. La grande majorité des terres a été drainée, améliorant le potentiel agronomique des sols. Sur l'ensemble du territoire d'Agglopolys, le drainage concerne 11 845 ha de terres, soit quasiment 30% de la SAU.



Dans l'ensemble, le relief est aplani et laisse place à de grands espaces céréaliers ponctués de massifs boisés plus ou moins importants. A noter également, la démarcation des vallées de la Cisse et de la Loire, où les paysages sont plus verdoyants et intimistes. Des reliquats de haies subsistent à l'abord d'exploitations agricoles isolées ou de cours d'eau. Dans ces espaces, on trouve quelques pâtures témoignant de la présence d'élevages. Historiquement, la Gâtine Tourangelle est terre de polyculture élevage.

Le territoire d'Agglopolys est très marqué par la forêt qui occupe 17 000 hectares soit 23% de la surface communautaire. On compte des espaces forestiers privés ainsi que des forêts domaniales telles que la Forêt de Blois ou de Russy.



Beauce
Plateaux calcaires recouverts de limons plus ou moins profonds
Très bon potentiel agronomique pour les grandes cultures et reliefs aplanis adaptés à l'exploitation

Vallée de la Loire
Sols alluvionnaires et limoneux
Bon potentiel agronomique des terres pour cultures diverses

Gâtine tourangelle
Plateaux d'argiles à silex et limons
Sols de nature humide avec besoin de drainage

Sologne viticole

Sols asséchants et favorables aux cultures spéciales (vignes, asperges, fraises, maraîchage…)

Plateaux bocagers de la Touraine Méridionale
Plateaux sur limons et sur argiles à silex

*Cf Légende et cartes par unité géographique dans l'atlas cartographique

2. Des appellations de qualité

La richesse de l'agriculture sur le territoire est reconnue par des terroirs spécifiques qui ont donné lieu à des appellations de qualité dans le domaine viticole et fromager.

- **Appellations d'origine contrôlée viticoles**

Le Cheverny et le Cour Cheverny

La filière viticole Cheverny-Cour Cheverny est une filière économique importante pour le territoire et bénéficie d'un environnement structuré et structurant. Elle repose sur une AOC rattachée à son terroir, des hommes, des savoir-faire locaux, des caves particulières et une cave coopérative sur la zone d'appellation (Mont-Près-Chambord).

Figure 1: Cartographie des sols (source CA41)*

La filière, qui existe depuis 1993, a le vent en poupe avec une volonté dynamique des viticulteurs et des acteurs de développer l'appellation. Les professionnels de la filière, avec à sa tête, un syndicat porteur, travaillent aujourd'hui dans le sens d'une identité plus affirmée et donc mieux connue.

Le vignoble est implanté en îlots à proximité de la Loire et dans les clairières au cœur de massifs boisés de la Sologne viticole. Au nord-est de la zone géographique, le vignoble est en situation de « balcon », le long de la Loire, sur les sols filtrants des hautes terrasses du fleuve. Au sud-ouest, le vignoble est majoritairement implanté sur des sols solognots sableux à argilo-sableux, mais également par endroits sur du calcaire de Beauce caractérisé par ses sols bruns calcaires. Le climat océanique dégradé est le plus continental de la région, un peu plus sec et sensiblement plus frais lors de la période végétative (moyennes inférieures de 0,5 à 1°C). Ce climat est directement lié à l'influence des massifs boisés du Beuvron et du Cosson. La zone AOC est marquée par l'action de la Loire (érosion et dépôt de terrasses) et des sols sableux, pauvres, favorables à une bonne maturation du raisin.



Si le Cheverny peut être produit à partir de différents cépages (Sauvignon, Chardonnay pour les blancs, Pinot Noir et Gamay Noir pour les rouges et rosés), le Cour Cheverny est produit à partir d'un unique cépage, le Romorantin. Le Cour Cheverny se distingue par des vins blancs tranquilles et pleins de vivacité aux arômes fruités dans leur jeunesse. La zone d'appellation Cour Cheverny est incluse dans la zone d'appellation Cheverny.

Les communes concernées sur Agglopolys par l'appellation du Cheverny sont Candé sur Beuvron, Cellettes, Cheverny, Chitenay, Cormeray, Cour-Cheverny, Les Montils, Sambin, Seur et une partie de la Commune de Monthou-sur-Bièvre.

Les communes concernées sur Agglopolys par l'appellation Cour Cheverny sont Cellettes, Cheverny, Chitenay, Cormeray, Cour-Cheverny.

Sur Agglopolys, la surface en AOC Cheverny représente 5 470 hectares dont 1 710 en AOC Cour-Cheverny. La surface plantée en vignes est estimée à 390 hectares, soit 7% de la superficie AOC.

Le Touraine et Touraine Mesland

L'appellation d'origine contrôlée Touraine est reconnue depuis 1939. La zone est vaste. Elle s'étend sur les départements d'Indre-et-Loire et de Loir-et-Cher sur 70 communes. Elle est déclinée en 6 dénominations dont le Touraine-Mesland sur le territoire d'Agglopolys.

Sur Agglopolys, la surface AOC Touraine représente 1 990 hectares. Sur cette zone, on estime qu'environ 200 hectares de vignes sont plantés, dont 97 hectares en Touraine-Mesland, soit au total environ 10% de la surface AOC.

Les communes concernées par l'appellation Touraine-Mesland sont Mesland, Monteaux, Valencisse, Valloire-sur-Cisse et Veuzain-sur-Loire.

Le vignoble du Touraine-Mesland est en zone mixte, c'est-à-dire que la totalité de la zone AOC est revendiquée en Touraine-Mesland, mais peut aussi l'être en AOC Touraine ou en Vins de Pays (environ 50% de la surface est réellement plantée en Touraine-Mesland). Aujourd'hui, la filière Touraine-Mesland regroupe 7 propriétaires récoltants ainsi qu'une structure de négoce.

De Monteaux à Veuzain-sur-Loire, le vignoble est implanté sur les premières côtes où la dénivellation est importante, voire brutale, et les sols de nature variée plutôt argileuse. Sur le reste de la zone, le vignoble est implanté sur les secondes côtes caractérisées par une très bonne exposition. Le climat océanique est sous influence de la Loire dont les nombreux affluents favorisent l'existence de microclimats propices à la culture de la vigne et à la diversité des vins.

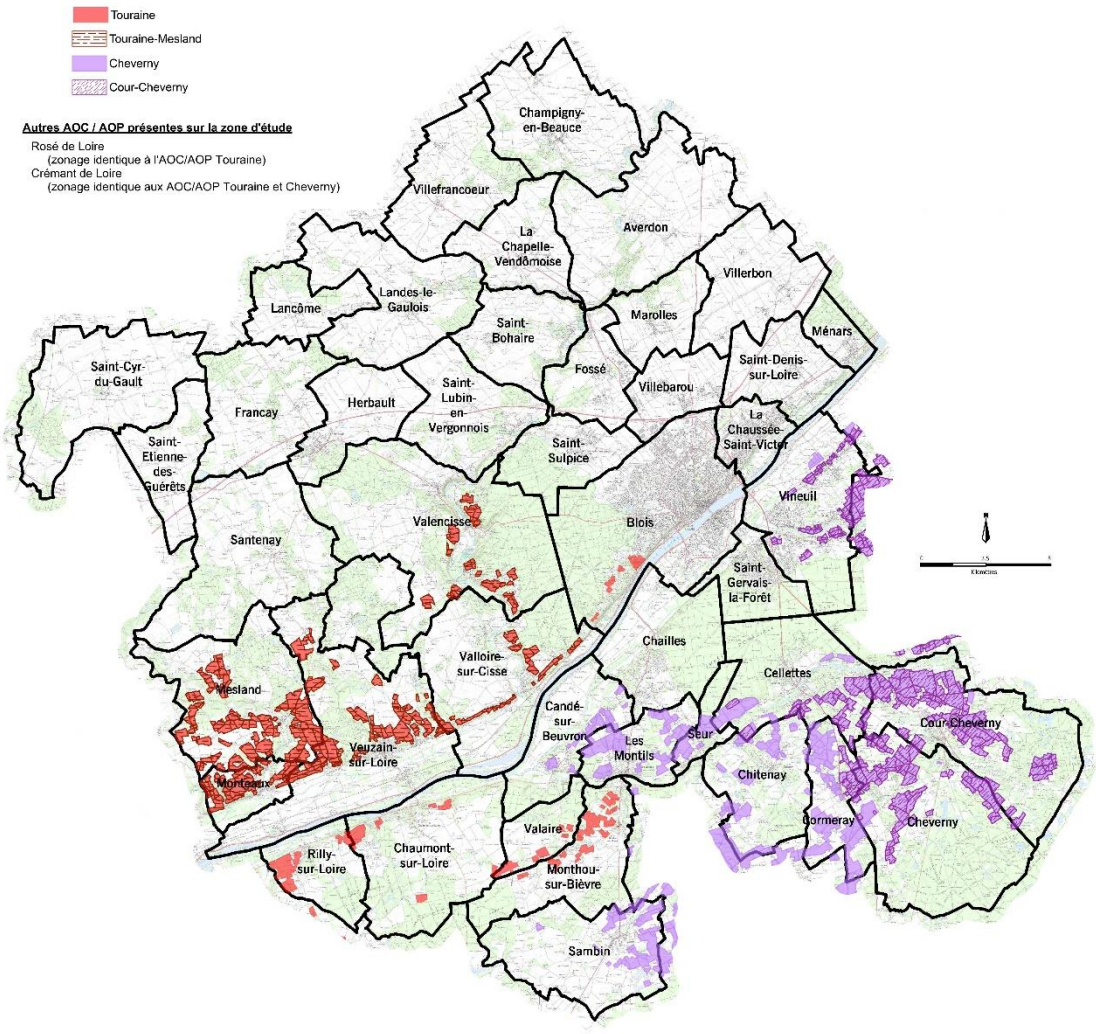


Figure 2: Les appellations de qualité viticoles (source INAO)

Cette délimitation officielle identifie des terroirs de qualité viticole qui à ce titre sont protégés par différents dispositifs législatifs et réglementaires : consultation de l'INAO (article L 112-3 du Code rural), possibilité de saisine du Ministère de l'Agriculture à la demande d'un Organisme de Défense et de Gestion (L.643-4 du Code Rural) ou encore consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (L 112-1-1 du Code Rural).

Les zones viticoles reconnues sur le territoire communautaire sont très inégalement plantées en vignes. Certaines communes comme Cheverny, Cour-Cheverny abritent de nombreuses parcelles de vignes. A contrario, sur d'autres comme Blois ou Valencisse, les vignes ont quasiment, voire totalement, disparu.

C'est ainsi que Chailles reste dans l'aire géographique des AOP Touraine, Rosé de Loire et Crémant de Loire, sans disposer désormais de parcelles classées (possibilité de vinifier mais pas de planter).

- **Des labels de qualité en productions caprines**

L'AOC Selles-sur-Cher

Sur 12 communes au sud d'Agglopolys, le territoire se trouve dans l'aire d'appellation d'origine contrôlée du Selles-sur-Cher. Le Selles-sur-Cher est un petit fromage de chèvre rond, aplati, d'environ 9 cm de diamètre et à forme légèrement tronconique. Le Selles-sur-Cher est cendré au charbon végétal, ce qui lui donne une couleur grisâtre.

Le syndicat Selles-sur-Cher ainsi que les différents acteurs concernés du territoire mènent des politiques de développement pour l'appellation, souhaitant en faire un symbole du terroir local et un atout pour l'image touristique. Les débouchés existent, offrant des opportunités d'installations agricoles en production laitière ou fromagère.

Sur Agglopolys, une exploitation produit du Selles-sur-Cher sur la commune de Monthou-sur-Bièvre et une autre, à Sambin, produit du lait pour alimenter un atelier de transformation.



Figure 3 : Les appellations de qualité caprines (source INAO)

L'AOC Sainte-Maure-de-Touraine



A l'ouest du territoire d'Agglopolys, 18 communes appartiennent à la zone AOC Sainte-Maure-de-Touraine, qui s'étend plus largement sur les terres de Gâtine. Le Sainte-Maure-de-Touraine est un fromage au lait de chèvre, entier et cru, dont la croûte est cendrée. Il est de forme allongée en bûche et traversé par une paille de seigle, sur laquelle figure le nom de l'appellation ainsi que l'identification du fabricant.

Un seul producteur fermier d'Agglopolys en fabrique sur la commune de Veuzain-sur-Loire.

Le Trèfle du Perche

Le Trèfle du Perche est un fromage de chèvre au lait cru et entier, affiné pendant 10 jours minimum et cendré. Sa forme originale en forme de trèfle à quatre feuilles s'inspire d'un vieux moule à fromage retrouvé dans le Perche.

Créé par dix éleveurs du Perche, il trouve petit à petit sa place dans le marché. Aujourd'hui le Trèfle du Perche répond à un cahier des charges précis et une charte Certificat de Conformité Produit (CCP) assurant l'homogénéité et la qualité constante du produit. Une demande pour être reconnu AOC a été déposée.

Un producteur d'Agglopolys produit du Trèfle du Perche sur la commune de Saint-Lubin-en-Vergonnois.

3. Parcellaire agricole et aménagement du foncier

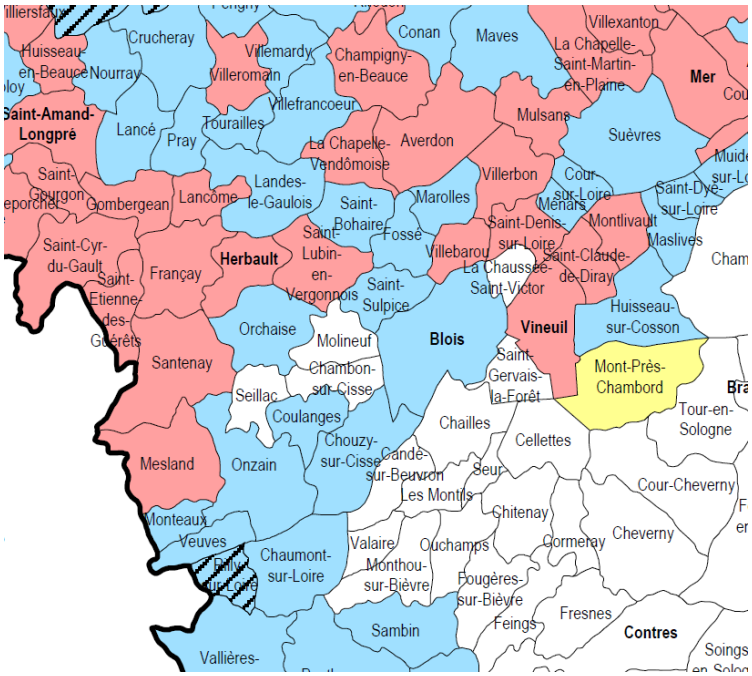


Figure 4 : Les remembrements sur le territoire

Le territoire agricole communautaire a été inégalement aménagé en termes de restructuration du foncier. Des remembrements, voire deux sur certains secteurs, ont eu lieu sur la plupart des communes, à l'exception du sud est du territoire (unité Chailles-Les Montils- Cheverny-Cour Cheverny). Les remembrements se sont échelonnés depuis les années 1940 jusqu'en 2008, par besoin de regroupement ou lors de chantiers d'aménagement du territoire comme l'autoroute A10 ou la route départementale de Vendôme.

Dans certains secteurs du territoire, les remembrements ont permis de structurer un parcellaire groupé et fonctionnel, facilitant l'exploitation agricole. C'est le cas pour la zone de Gâtine, de Beauce ou encore le sud-ouest du territoire.

A contrario, des zones déjà remembrées voient aujourd'hui leur parcellaire encore très morcelé, entraînant des fragilités et limites pour l'activité agricole (augmentation du temps et des charges, difficultés d'aménagement, conflits de cohabitation entre agriculteurs et/ou riverains…). Cela concerne principalement les communes les plus proches de Blois (Saint-Sulpice, Marolles, Vineuil…) ou un peu plus au nord comme à Landes-le-Gaulois (cf. atlas cartographique).

Enfin, certaines communes n'ont jamais été remembrées, notamment sur les secteurs viticoles. C'est le cas sur l'unité géographique de Chailles-Les Montils- Cheverny-Cour Cheverny (communes de Candé-sur-Beuvron, Cellettes, Cheverny, Cormeray, Monthou-sur-Bièvre, Les Montils…) et sur l'unité d'Onzain-Chaumont-sur-Loire (Seillac, Molineuf, Chambon/Cisse). Sur ces secteurs, le parcellaire est très morcelé et de réels besoins d'aménagement foncier ont été identifiés.

Afin de faciliter l'exploitation et permettre certaines cultures (ex : semences), des agriculteurs procèdent à des échanges de cultures sur des secteurs anciennement ou non remembrés comme à La Chaussée-Saint-Victor, Saint-Denis-sur-Loire ou Villefrancœur. Il s'agit d'échanges de jouissance et non en propriété. De ce fait, ils restent précaires (difficulté d'aménagement, de pratiques ou engagements spécifiques).

4. Occupation du sol

Bien que principalement occupé par les grandes cultures, le territoire agricole d'Agglopolys présente des productions diversifiées. La grande culture (céréales et oléo-protéagineux) est largement dominante et occupe 84% de la surface agricole. Sur certaines unités comme le Plateau de Beauce ou d'Herbault, elle représente la quasi-totalité des cultures (plus de 90% de la SAU).



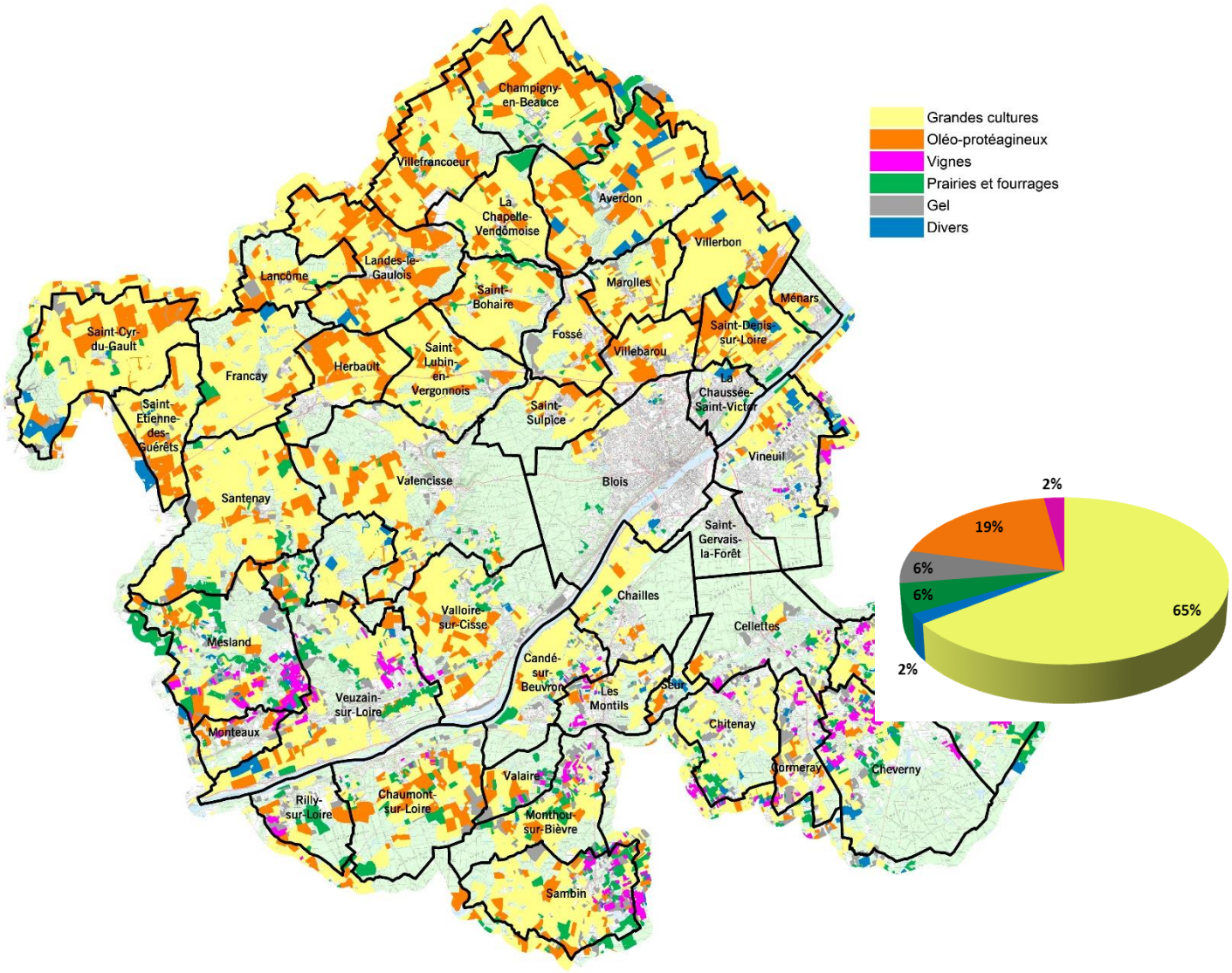


Figure 5 : Occupation du sol par cultures à l'échelle d'Agglopolys (source RPG 2014)

La vigne occupe 2% de la SAU totale et se trouve sur des espaces situés, dans la grande majorité, dans l'aire de délimitation des zones AOC c'est-à-dire sur les unités d'Onzain-Chaumont-sur-Loire et Chailles-Les Montils-Cheverny-Cour Cheverny. Certaines communes sont très plantées (Cheverny, Cour-Cheverny, Mesland, Veuzain-sur-Loire, Monthou-sur-Bièvre ou encore Sambin). Sur d'autres en revanche, les vignobles se font de plus en plus rares comme à Chitenay, Chailles ou Seur. Sur le cœur d'Agglomération, quelques vignes subsistent sur la commune de Vineuil.

Le territoire est également parsemé de prairies et de cultures fourragères, utilisées en pâtures ou pour l'alimentation du cheptel. Ces espaces occupent 6% de la SAU totale et témoignent de la présence d'élevages (bovins, caprins, hors sol en volailles ou porcs). Des élevages sont dispersés un peu partout sur l'ensemble du territoire mais principalement sur le sud d'Agglopolys ainsi que sur le secteur d'Onzain, où les terres humides de Gâtine sont valorisées par les troupeaux.

Les autres activités telles que le maraîchage, l'horticulture, l'arboriculture (regroupées dans « divers » sur les figures précédentes) … occupent seulement 2% de la SAU. On trouve la plupart de ces activités sur le Cœur d'Agglomération mais se répartissent ponctuellement sur l'ensemble du territoire.

Enfin, l'étude de l'occupation du sol par typologie de cultures permet de mettre en évidence, une part notable de gel (6%). Les espaces en gel sont des espaces agricoles sur lesquels aucune culture n'est plantée pour au moins une année. Ces espaces agricoles sont non valorisés. Les secteurs d'Onzain-Chaumont, du Cœur d'agglomération et de Chailles-Cheverny sont les plus touchés avec des parts de SAU en gel respectives de 9%, 7% et 11%, des pourcentages importants. Ce phénomène est à relier au fait que ces secteurs sont également ceux les plus impactés par l'urbanisation.

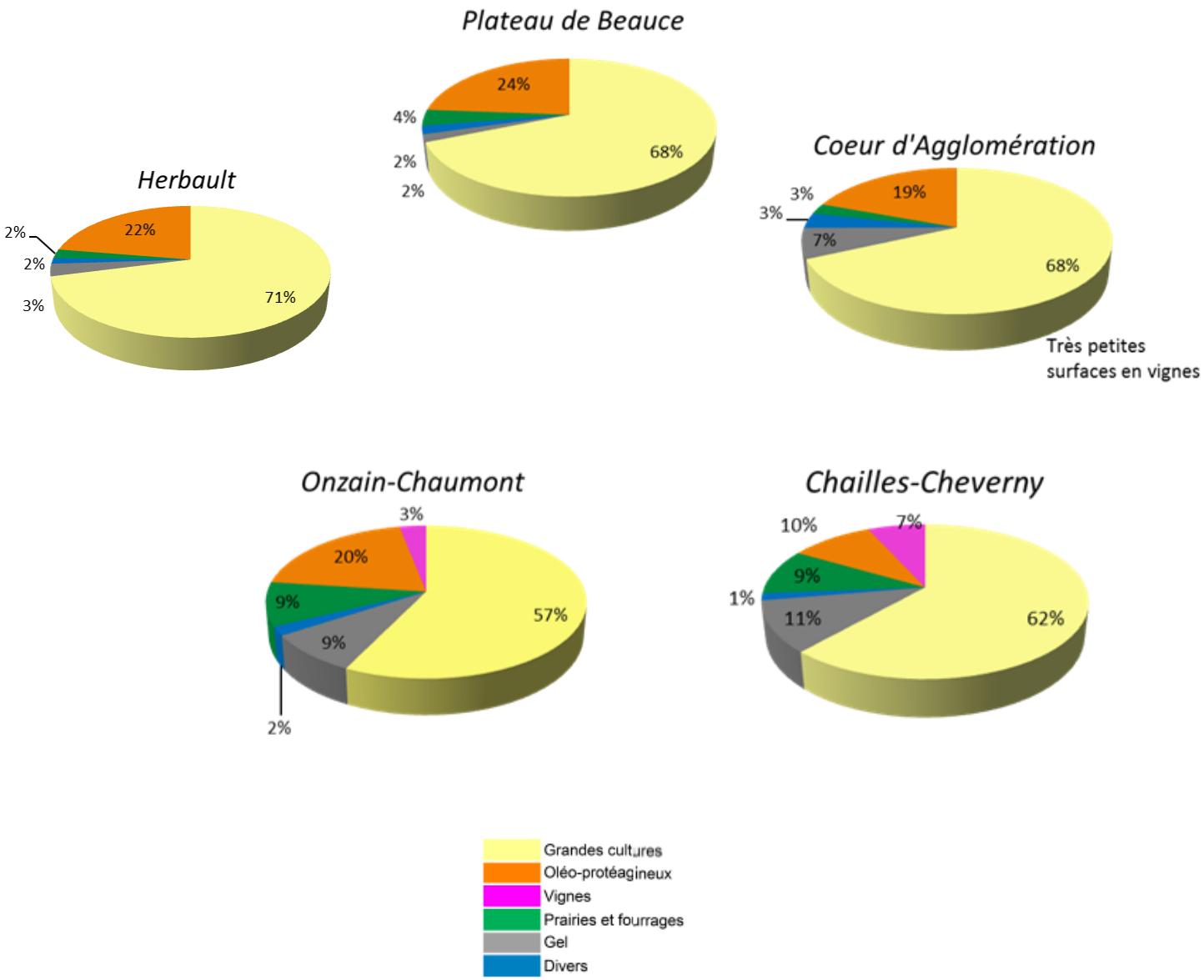


Figure 6 : Occupation du sol par unité géographique (source RPG 2014)

5. Evolution de la surface agricole utile

La surface agricole actuelle représente **39 940 hectares**, d'après les déclarations de la Politique Agricole Commune. En réalité, elle représente un tout petit peu plus car certaines parcelles (comme des vignes) ne sont pas déclarées et difficiles à comptabiliser.

Entre 1988 et 2010, la SAU a diminué de 8,2%, soit 3 590 hectares. Cela représente environ 1,5 fois la moyenne de consommation départementale. Cette perte de foncier est importante mais raisonnable, étant donné que le territoire est le cœur urbain du département et le plus gros bassin de vie. De plus, le territoire a connu au cours de la dernière décennie un développement en termes d'habitat et d'activités.

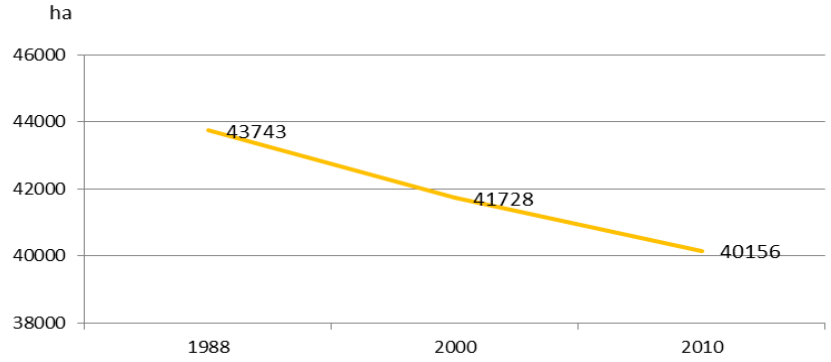


Figure 7 : Evolution de la surface agricole utile sur Agglopolys (source RGA)

La consommation foncière concerne l'ensemble du territoire d'Agglopolys mais principalement les unités géographiques Cœur d'Agglomération, Onzain-Chaumont-sur-Loire et Chailles-Cheverny.

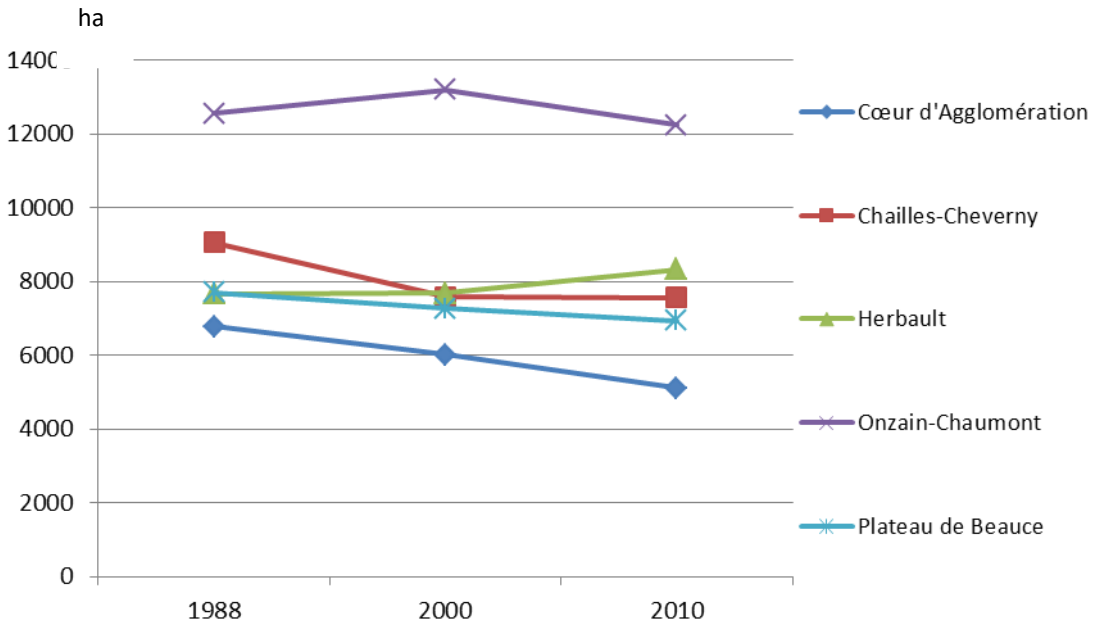


Figure 8: Evolution de la SAU par unité géographique (source RGA)

Comme nous l'avons évoqué précédemment, ces secteurs sont les plus touchés par l'urbanisation ce qui mène à une diminution du foncier mais également au gel de certaines parcelles. La SAU diminue par l'emprise mais également par la perte de surfaces cultivées pour différentes raisons : forme d'urbanisation, isolement de parcelles, problème d'accès, perte de fonctionnalité des espaces, développement des espaces de loisirs, rétention foncière…

CHAPITRE 2. LES EXPLOITATIONS ET LEURS PRODUCTIONS

1. Evolution du nombre d'exploitations agricoles

En 2017, le territoire compte 389 exploitations agricoles dont le siège se situe sur Agglopolys. A celles-ci s'ajoutent les exploitants agricoles cultivant des espaces ou ayant du bâti agricole sur le territoire communautaire, bien que leur siège soit situé en dehors.

Comme sur l'ensemble du territoire national, la diminution du nombre d'exploitations est très importante. Entre 1988 et 2017, 776 exploitations agricoles ont disparu, soit 67% en une trentaine d'années. Agglopolys est la troisième intercommunalité du département ayant, en pourcentage, perdu le plus d'exploitations agricoles (après Val-de-Cher-Controis et le Cher à la Loire).

Cette diminution s'explique par différents phénomènes tels que l'agrandissement de la taille moyenne des exploitations (*cf. paragraphe Evolution du modèle des exploitations*) ou encore le développement des formes sociétaires et la diminution des exploitations individuelles. En 2010, plus de 35% des exploitations sont en forme sociétaire (GAEC, EARL…), une tendance qui s'accentue.

Unité géographique	Nombre d'exploitations
Cœur d'Agglomération	44
Chailles-Cheverny	106
Herbault	85
Onzain-Chaumont	76
Plateau de Beauce	78

Tableau 1 : Les exploitations agricoles par unité géographique en 2017 (source CA41)

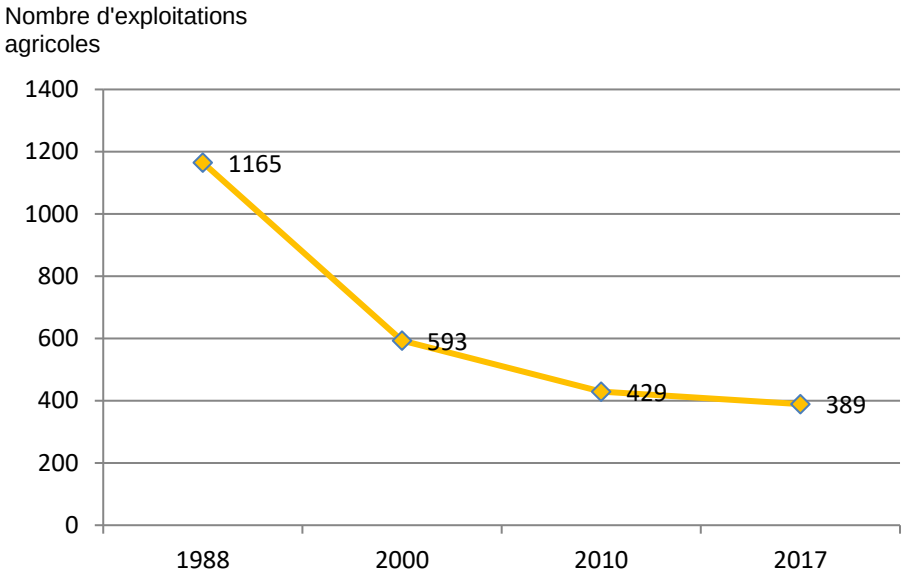


Figure 9 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles (source RGA)

2. Les systèmes de production

Les productions sur le territoire sont riches et diversifiées. L'enquête PLUi-HD a permis d'estimer le nombre d'ateliers par activité sur le territoire (un atelier correspond à une activité de production pour une exploitation donnée).

La production la plus représentée est la grande culture, avec plus de 280 ateliers. Certaines exploitations céréalières réalisent aussi des cultures de porte-graines pour la production de semences. La culture de porte-graines nécessite de pouvoir irriguer les terres (13% de la SAU d'Agglopolys est irriguée).

Les productions les plus représentées en effectif sont ensuite les cultures spéciales, la viticulture (55 ateliers) puis le maraîchage, l'horticulture (34 ateliers pour ces productions diverses).

Le territoire a su maintenir une belle diversité des cheptels puisque l'on trouve des élevages bovins lait, bovins allaitants, caprins, ovins, équins, porcins et avicoles. Malgré cette variété, l'élevage est peu présent et survit avec un faible nombre d'exploitations. En effet, l'élevage a connu une forte diminution toutes productions confondues.

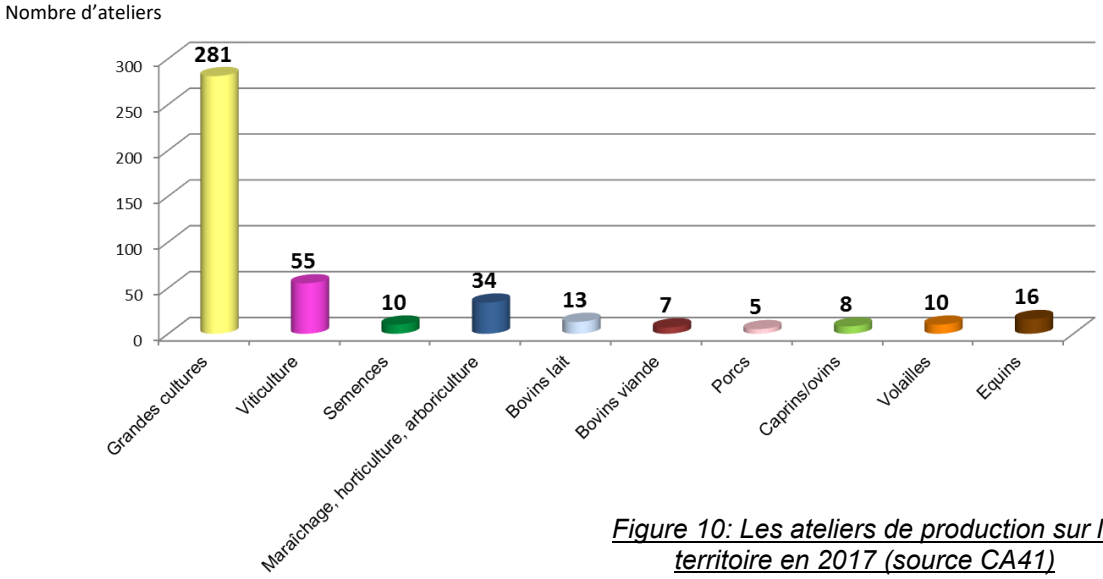


Figure 10: Les ateliers de production sur le territoire en 2017 (source CA41)

La plupart des activités de production ont diminué en nombre d'exploitations. La viticulture et l'élevage sont les activités les plus touchées, contrairement à l'activité de grandes cultures qui se maintient bien. La diminution du nombre d'exploitations céréalières s'explique davantage par l'agrandissement des exploitations que par une perte de l'activité de production.

Enfin, les productions maraîchères et horticoles ont tendance à se développer (augmentation entre 2000 et 2010) du nombre d'ateliers. Sur Blois et les communes avoisinantes, le développement de ces exploitations, commercialisant bien souvent en vente directe, témoignent d'une adaptation de l'agriculture au milieu périurbain. C'est le cas, par exemple, de la couveuse agricole de Blois qui a installé récemment des maraîchers en agriculture biologique, commercialisant directement aux consommateurs sur le bassin de vie blésois.

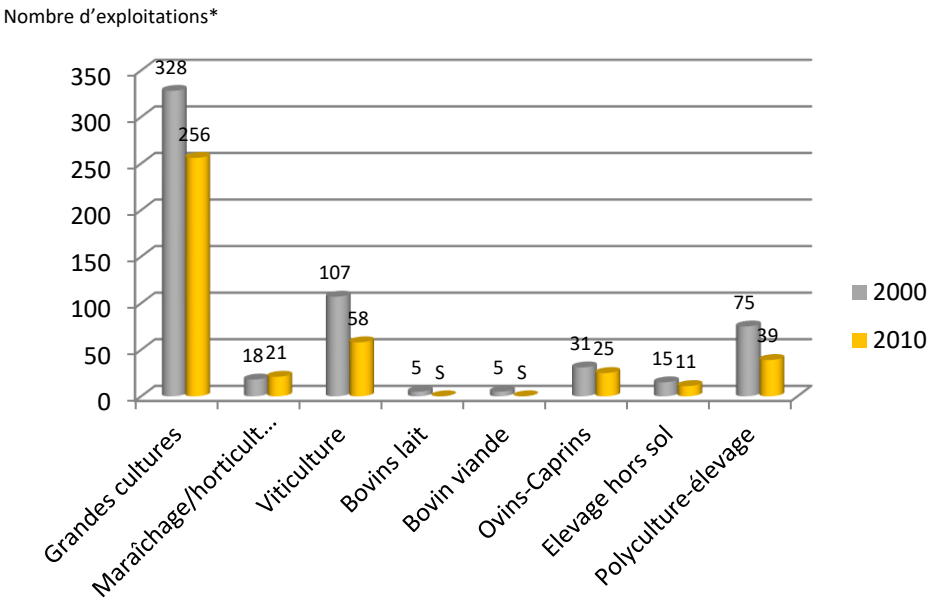


Figure 11 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles par atelier principal (source RGA)

**s=secret statistique du recensement général de l'agriculture*

Sur l'ensemble des systèmes de production, la modernisation de l'agriculture a mené à l'agrandissement de la taille moyenne des exploitations agricoles. La forte diminution du nombre d'exploitations agricoles est compensée par ce phénomène.

Tableau 2 : Augmentation de la taille moyenne des exploitations agricoles (source RGA)

Orientation économique de l'exploitation	Taille moyenne en 2000 (ha)	Taille moyenne en 2010 (ha)	Augmentation de la taille moyenne des exploitations (ha)
Grandes cultures	100	126	**26**
Maraîchage/horticulture	14	28	**14**
Viticulture	24	39	**14**
Bovins lait	108	117	**9**
Elevage hors sol	51	57	**7**
Polyculture élevage	53	72	**19**

Lorsqu'un agriculteur cesse son activité, il est fréquent que son exploitation ne soit pas transmise en tant que telle mais que les hectares exploités soient répartis entre les exploitations voisines, menant à leur agrandissement. La question de la transmission des exploitations est un réel enjeu pour le devenir de l'agriculture. En s'agrandissant, les exploitations deviennent lourdes à transmettre et représentent parfois beaucoup de capitaux par structure, difficiles à acquérir pour un jeune porteur de projet.

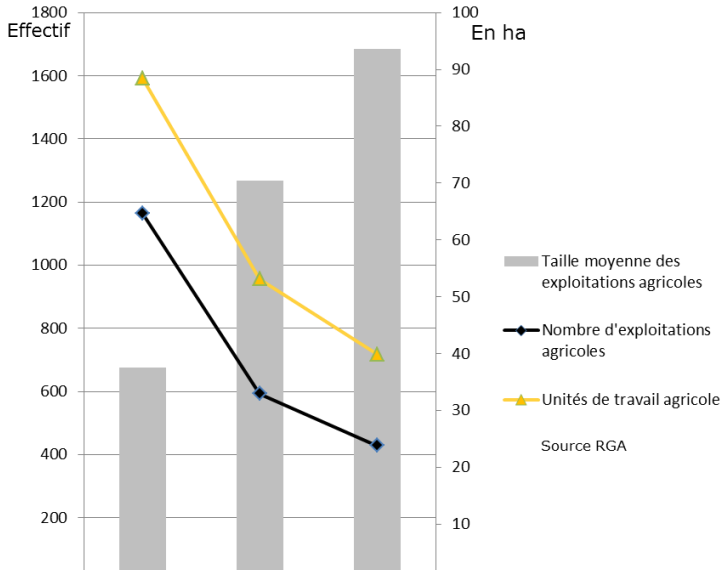


Figure 12 : Tendances évolutives sur le territoire (source RGA)

La forte diminution du nombre d'unités de travail agricole, sur une SAU « relativement stable » en proportion, révèle une augmentation de la rentabilité à l'hectare ou à l'unité de bétail (modernisation, machinisme…). Aujourd'hui, un agriculteur seul peut exploiter une superficie bien plus élevée qu'il y a 30 ans. Cela ne veut pas dire pour autant que la charge de travail est amoindrie.

3. Economie et besoins des exploitations agricoles

Les agriculteurs (ayant répondu à l'enquête individuelle) ont exprimé leur ressenti sur la situation économique de leur exploitation. Pour quasiment 70% d'entre eux, leur situation économique est viable. Cependant, des exploitants rencontrent également de grandes difficultés à vivre de leur activité puisque, respectivement, 13% et 18% des exploitations ont exprimé être en situation menacée ou incertaine économiquement. Ces raisons peuvent être diverses et ne dépendent souvent pas de facteurs territoriaux (aléas climatiques, crise du secteur agricole, cours des marchés mondiaux…). Les exploitants ont identifié des leviers locaux pouvant leur permettre de pérenniser une activité viable pour leur entreprise.

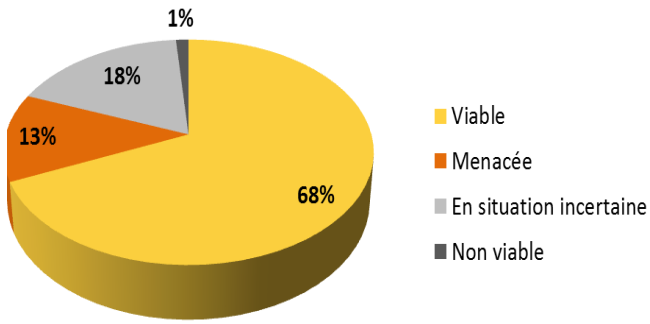


Figure 13 : Situation économique des exploitations agricoles

(ressenti des exploitants par retour de l'enquête PLUi-HD)

Les besoins exprimés sont les suivants :

- Aménager, construire des bâtiments agricoles,
- S'étendre en surface,
- Se diversifier (tourisme/vente directe),
- Optimiser le parcellaire, échanger des parcelles,
- Planter des vignes supplémentaires en surface AOC,
- Installer des tours antigel,
- Se délocaliser,
- Maintenir une exploitation fonctionnelle en cœur de bourg.

CHAPITRE 3. LES HOMMES ET LA DEMOGRAPHIE AGRICOLE

En terme démographique, la population agricole du territoire se positionne sur les tendances générales de l'agriculture française. Les agriculteurs sont une population plutôt vieillissante (perte de l'attractivité du métier, actifs agricoles travaillant de plus en plus longtemps, lieu d'habitation sur l'exploitation…). Sur le territoire, environ 55% des agriculteurs ont plus de 50 ans et seulement 22% ont moins de 40 ans.

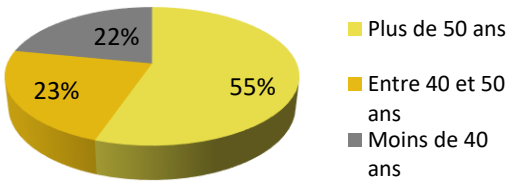


Figure 14 : Age des exploitants agricoles (source CA41)

Dans le cadre de l'enquête individuelle menée auprès des exploitants, nous les avons sollicités sur le devenir de leur exploitation, le délai de cessation de l'activité et la transmission envisagée. Cela nous a permis d'identifier 5 exploitations sur le territoire (sur les communes de Candé-sur-Beuvron, Valaire, Rilly-sur-Loire, Saint-Cyr-du-Gault et Villefrancœur) en situation de devenir incertain, c'est-à-dire avec une cessation d'activité prévue dans les 5 années à venir et une transmission non assurée. Ce premier repérage n'est pas exhaustif. Il existe **beaucoup plus d'exploitations à transmission incertaine** sur Agglopolys.

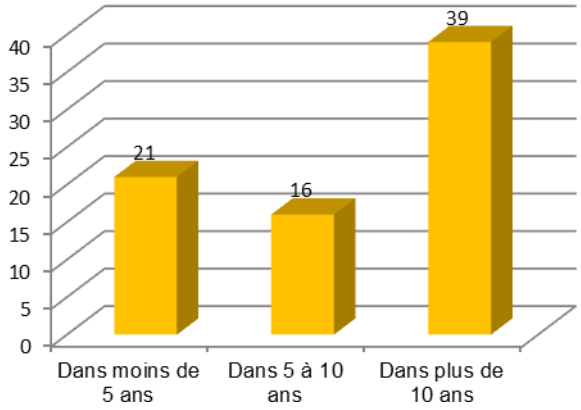


Figure 16 : Répartition des répondants à l'enquête selon les prévisions de cessation d'activité (enquête PLUi-HD 2017)*

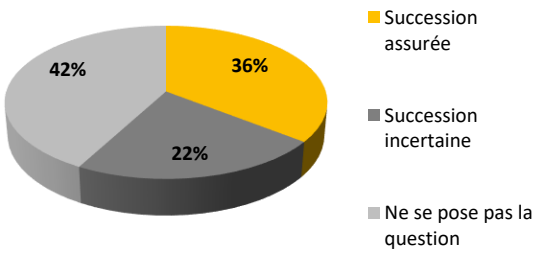


Figure 15 : Succession des exploitations agricoles (enquête PLUi-HD 2017)*

*L'enquête PLUi-HD 2017 ne retransmet que les informations des exploitants ayant répondu au questionnaire

Transmettre une exploitation est une démarche proactive de la part de l'exploitant, qui doit être anticipée des années avant la cessation d'activité. Si la reprise de l'exploitation n'est pas assurée par les voies les plus fréquentes (famille, associés…) et non anticipée, il peut s'avérer difficile de la transmettre ensuite. Pourtant, les porteurs de projet ne manquent généralement pas. Les terres sont alors dispersées pour agrandissement des exploitations voisines et l'exploitation agricole disparaît.

CHAPITRE 4. L'AGRICULTURE, UN MOTEUR DE DEVELOPPEMENT LOCAL

1. L'emploi

En 2017, les chefs d'exploitations (et co-exploitants) représentent 500 unités de travail agricole (UTA= équivalent d'un emploi agricole à plein temps au cours d'une année) sur le territoire. Le nombre d'UTA a fortement baissé au cours des dernières décennies. Entre 1988 et 2010, l'emploi agricole direct a diminué de 55%. Il représente 1,3% de l'emploi total d'Agglopolys *(Insee 2013)*, un pourcentage bas (4,3% pour le département) mais qui se justifie étant donné le pôle de développement économique que représente le bassin blésois à l'échelle du Loir-et-Cher.

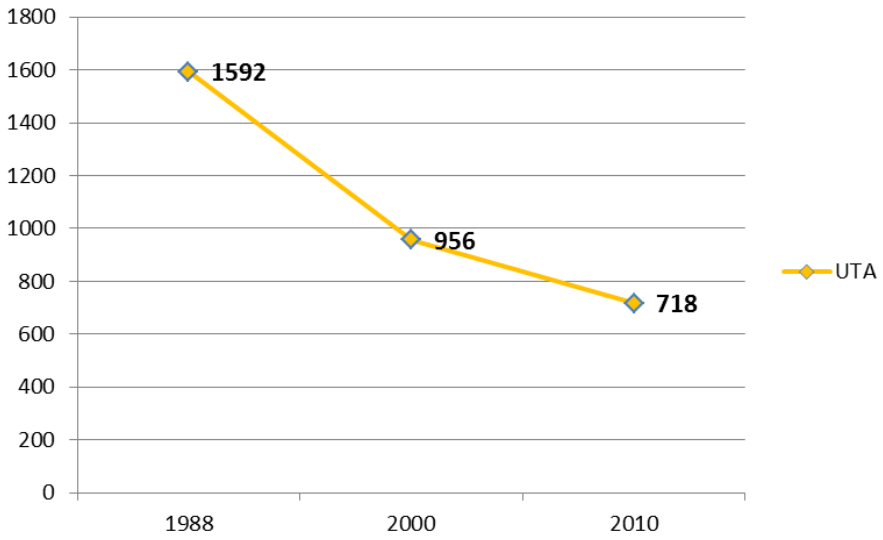


Figure 17: Evolution du nombre d'unités de travail agricole sur le territoire (source RGA)

A ces emplois agricoles directs, on peut ajouter la part d'emplois agricoles indirects. Il s'agit d'emplois liés à l'activité agricole tels que les coopératives, les transformateurs, les ateliers de mécanique agricole… Cette part d'emplois est difficilement chiffrable mais à ne pas omettre de prendre en considération. 35 établissements para-agricoles, témoignant du dynamisme des filières ont été identifiés sur le territoire, comme par exemple la Coopérative Axéréal, des négoces viticoles, la couveuse agricole de Blois, Val-Bio-Centre, la plateforme de compostage, Baural (un des cinq constructeurs mondiaux de matériel en production de semences) ou encore la Maison des Vins de Cheverny.

2. Une agriculture multifonctionnelle au service du territoire



Au-delà de l'activité première de production économique de filières bien développées (grandes cultures, viticulture, semences, maraîchage, élevage…), l'agriculture se positionne comme levier de développement local par les services rendus au territoire et ses habitants.

Des activités agricoles se diversifient, afin de s'adapter au contexte périurbain et aux nouveaux modes de consommer des citoyens. Plus de 70 producteurs du territoire commercialisent tout ou une partie de leur production en circuits courts et valorisent localement leur production. Cette tendance se développe, car la demande des consommateurs, de plus en plus en recherche de transparence alimentaire et de qualité des produits, constitue un potentiel de débouchés important. Les modes de commercialisation prennent des formes variées et adaptées au mode de vie actuel des consommateurs (AMAP, paniers, marchés alimentaires, vente en ligne, drive de produits fermiers…).

On note également une diversification de certaines exploitations vers de nouvelles pratiques environnementales, 35 exploitations du territoire sont en agriculture biologique (sur les communes notamment de Blois, Cheverny, Cour-Cheverny, Averdon, Chailles, Chitenay, Mesland, Monthou-sur-Bièvre, Saint-Lubin-en-Vergonnois, Veuzain-sur-Loire, Valencisse, Monteaux, Cellettes et Les Montils).



L'agriculture s'est aussi intégrée à l'aspect touristique du territoire. Elle y contribue tout d'abord en façonnant des paysages typiques et des terroirs porteurs d'identité territoriale (paysages des vallées de la Loire et de la Cisse, vignobles...). Un bâti rural remarquable est également présent : fermes au carré en Beauce, longères en tuffeau dans la Vallée de la Loire, Cité Agricole de Champigny-en-Beauce… Des exploitations agricoles ont mis en place des gîtes, tables ou chambres d'hôtes qui se couplent parfaitement avec l'activité touristique des Châteaux de la Loire. On note la présence de 8 adhérents Bienvenue à la Ferme (marque de qualité de l'accueil à la ferme). L'agriculture permet l'entretien des paysages (notamment dans des démarches telles que l'éco-pâturage), offre un cadre de vie agréable pour les habitants, tout en préservant des espaces riches de biodiversité.

Enfin, la présence d'une agriculture fonctionnelle rend différents autres services à la collectivité.

- Gestion des déchets des villes (épandage des boues) et des déchets verts issus des déchetteries (ex : Val Compost à Fossé). Pour mémoire, la majorité des boues de stations sont épandues en agriculture. Plus de 4 000 ha sont inscrits dans un plan d'épandage de boues des stations d'épuration d'Agglopolys. Ces plans d'épandage peuvent être impactés par l'urbanisation au même titre que les plans d'épandage des exploitations agricoles d'élevage vis-à-vis de distances réglementaires à respecter.

- Régulation des aléas climatiques (cf. travaux de l'ADELFA Loir-et-Cher sur la grêle) et des risques naturels tels que la gestion des crues.

- Régulation du réchauffement climatique (piégeage du carbone par la présence de sols couverts…ex : forêts, prairies et couverts réalisés par les agriculteurs en agriculture de conservation notamment).

PLUi-HD d'Agglopolys - Diagnostic

CHAPITRE 5. PORTRAIT AGRICOLE DU TERRITOIRE

Le portrait agricole permet de mettre en avant les points positifs et les points négatifs sur les aspects agricoles du territoire.

1. Sur Agglopolys

Les forces	Les faiblesses
➢ Des **sols de qualité** (potentiel céréalier au nord, maraîcher au sud et viticole en zones AOC)	➢ **Emprise importante** autour de Blois par l'urbanisation
➢ Des **savoir-faire reconnus** : espaces AOC Cheverny, Cour-Cheverny (dynamique et en développement), Touraine, Touraine-Mesland et caprines (Sainte Maure et Selles-sur-Cher)	➢ **Urbanisation linéaire et mitée** principalement dans le Val de Loire et au sud conduisant à des difficultés d'exploitation, de circulation agricole, de cohabitation…)
➢ Des **filières organisées et diversifiées** (grandes cultures, semences, vignes, élevage)	➢ **Contraintes de fonctionnement** et de développement pour les nombreux **sites d'exploitation en zone urbaine**
➢ Des **acteurs amont et aval** (coopérative, négociants, CUMA, Couveuse du Lycée horticole, Val-Bio-Centre, Mécanique…)	➢ Des **secteurs agricoles fragiles** : coteaux ou vallées en déprise, terroirs AOC non valorisés, secteurs de parcellaire morcelé, zones délaissées suite à la diminution de l'élevage
➢ De nombreuses exploitations valorisant en **circuits courts** et un potentiel de débouchés locaux (bassin de vie blésois, Ile-de-France)	➢ **Pression et rétention foncières** liées à l'urbanisation (problème d'accès au foncier)
➢ **Diversification des activités agricoles dans le tourisme** (Châteaux, Loire à Vélo…), camping, gîtes, œnotourisme…	➢ **Difficultés à transmettre** les exploitations
➢ Des démarches volontaristes de collectivités locales pour la valorisation du foncier agricole	➢ Contraintes à la constructibilité agricole dans les **zones de sensibilité paysagère** (Chaumont, Ménars)

2. Les points essentiels déclinés par unité géographique

Herbault

- Sols aux potentialités améliorées par le drainage
- **Structures importantes**
- **Peu d'urbanisation - secteur rural**
- Beaucoup d'exploitants extérieurs

Plateau de Beauce

- **Bon potentiel agronomique** (grandes cultures-**semences**) avec irrigation, traversé par la **Vallée de la Cisse**
- Impacté par des **projets d'aménagement**
- Difficultés de circulations agricoles



Cœur d'Agglomération

- **Très bon potentiel agronomique** pour les grandes cultures au nord
- Sols du **val propices aux cultures légumières**
- AOC viticoles valorisées au sud
- Des **sites en zone urbaine** dont certains se délocalisent
- **Urbanisation** importante
- Structures impactées par des projets d'aménagement
- **Difficultés de circulations** agricoles
- Quelques communes à la SAU résiduelle

Onzain-Chaumont

- Production agricole **diversifiée** (céréales – vignes tourisme)
- Beaucoup d'exploitants extérieurs
- **AOC viticole et caprine**
- Des sites en zone urbaine
- **Difficultés de circulations** agricoles liées à l'urbanisation et à la Vallée de la Loire

Chailles-Cheverny

Production agricole **diversifiée**

- Val essentiellement céréalier
- Potentiel **viticole et maraîcher**
- Exploitations agricoles pratiquant la **vente directe et/ou le tourisme**
- **AOC viticole** en partie urbanisée
- **Urbanisation diffuse importante,** souvent combinée à des difficultés de circulation
- **Pression foncière** liée à l'urbanisation
- Existence de secteurs au parcellaire morcelé avec **friches** sauf extrême ouest

Spécificités Vallée de la Loire

- Zones inondables, besoin d'accès à l'eau
- Coupure par des axes de circulation (routes, rail…)
- Tourisme

3. Expressions de la profession agricole recueillies dans le cadre de l'étude PLUi-HD

Afin d'identifier les enjeux agricoles de territoire, nous avons interrogé les agriculteurs sur leurs préoccupations majeures dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD ainsi que sur les enjeux qui leur semblent importants à prendre en considération. Nous avons ressorti les différentes thématiques exprimées et les avons illustrées avec les mots des agriculteurs du territoire.

Urbanisation et mitage

« Développer l'urbanisation proche de nos villages et non des campagnes, éviter le mitage »

« Trop de gaspillage de terres autour de la ville…Beaucoup de friches industrielles et nous continuons à construire sur des terres agricoles »

« Attention aux zones d'activités faites sur des zones agricoles et qui n'ont pas d'activité »

Cohabitation agriculture/riverains

« Les habitants doivent être conciliants et compréhensifs des inconvénients de la campagne. Considérer l'ancienneté de l'activité agricole »

« Protéger les périmètres proches des bâtiments (si nuisances), des forages, des accès… »

« Interdire l'urbanisation autour des sièges d'exploitation. Etablir une distance minimum d'éloignement des sites agricoles »

Pression foncière

« Mettre en place et activer les outils d'accès au foncier pour favoriser l'agriculture périurbaine et s'affranchir de la pression foncière (compensation aux propriétaires) »

Protéger les zones d'appellations

« Définir et protéger les zones viticoles reconnues, les préserver des constructions et de l'enfrichement »

Installer des jeunes

« Favoriser l'installation de jeunes et reconstruire le tissu rural »

Parcellaire agricole

« Disposer d'une réserve foncière sur la commune pour permettre des échanges. Favoriser les échanges et le regroupement parcellaire »

Circulation agricole

« Prendre en compte la transhumance de nos engins agricoles. Préserver les chemins d'accès et les voies de contournement »

Une agriculture périurbaine proche des consommateurs et des villes

« Des agriculteurs ancrés sur leur territoire et liés aux consommateurs, respectueux de l'environnement et créateurs d'emplois »

« Rendre l'agriculture plus attractive »

Être libre d'entreprendre

« Ne pas entraver les évolutions, faciliter les projets de constructions et de développement des bâtiments »

« Possibilité de changement de destination des bâtiments »

Impliquer les agriculteurs

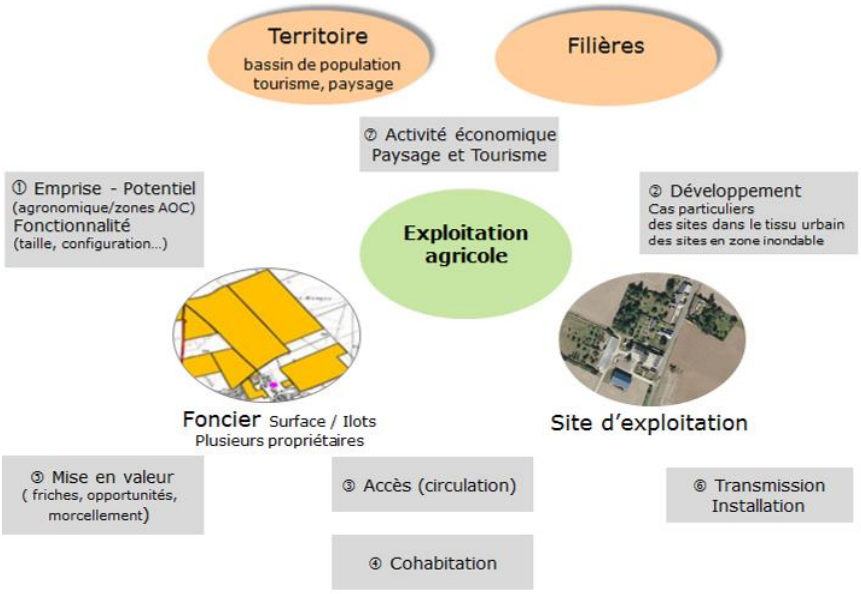
« Donner une vision claire à la profession et bien s'entendre sur les façons de faire. Être en contact permanent avec les fermiers concernés »

« Associer les agriculteurs dans les projets de territoire »

CHAPITRE 6. ENJEUX AGRICOLES DU TERRITOIRE

Présentation des enjeux et des outils d'aide à la décision

A partir du diagnostic agricole de territoire et des retours d'enquête des agriculteurs, nous avons identifié sept enjeux que l'on peut resituer dans le contexte du fonctionnement d'une exploitation agricole par le schéma ci-contre.



Chaque entreprise agricole s'organise autour d'un site d'exploitation et de foncier, pour lesquels nous avons identifiés 6 enjeux :

1 : *Préserver le foncier agricole et sa fonctionnalité*

2 : *Permettre le maintien et le développement des sites d'exploitation*

3 : *Préserver et améliorer la fonctionnalité des exploitations agricoles en assurant de bonnes circulations agricoles*

4 : *Cohabiter sur le territoire*

5 : *Mettre en valeur le foncier agricole*

6 : *Assurer la transmission des exploitations et maintenir le nombre d'actifs agricoles*

7 : Encourager l'activité économique agricole, porteuse d'attrait paysager, touristique et territorial

Les deux derniers enjeux ainsi sont plus liés au développement du territoire et des filières, dans lesquels se situe chaque exploitation agricole.

Pour faciliter la prise en compte de ces enjeux, notamment ceux liés au foncier et aux sites, plusieurs livrables sont fournis dans ce volet agricole. Une carte des enjeux agricoles a été établie par unité géographique sur laquelle figurent les éléments suivants :

Voies de circulations agricoles essentielles



Zone AOC viticole

Zone à enjeux agricoles*
(synthèse de fonctionnalité agricole, potentiel agronomique, aménagement…)

Etablissements Para-agricoles

(d'où convergent des flux de circulation agricole, comme les sites d'exploitation)

Sites d'exploitation agricole

Identification des bâtiments d'élevage, des lieux de vente directe

Exploitations impactées par l'urbanisme*

* *La notion d'impactée par l'urbanisme n'indique pas une fragilité de l'exploitation mais un lien entre le développement du territoire et l'entreprise agricole, en raison de sa localisation. Par exemple, une exploitation située dans le bourg est concernée par les projets d'urbanisation de la commune et inversement si l'entreprise a un projet de développement, elle doit s'assurer de sa faisabilité et sa pérennité*.

La zone à enjeux agricoles vise à constituer un outil d'aide à la décision par rapport à des projets d'urbanisation. Elle a été établie à proximité des zones d'urbanisation, hors des zones inondables.

Elle est à associer à la localisation des sites d'exploitations, afin de cerner les zones à éviter pour l'urbanisation.

Trois autres livrables de l'étude peuvent compléter l'aide à la décision :

- le **recensement des projets agricoles** (extension, constructions, changement de destination) - 124 projets ont été identifiés à ce jour (voir tableau des projets)

- les **cartes d'aptitudes agronomiques** (Qu'il s'agisse de la carte départementale des terres autour de Blois ou la carte de l'INRA au Sud-Ouest, elles précisent les potentialités pour les grandes cultures. Les aptitudes viticoles (cf. zones AOC) ou les aptitudes maraîchères correspondent à d'autres critères.)

- l'identification de particularités communales (tableau des **enjeux communaux**).

1. Préserver le foncier agricole et sa fonctionnalité

Constat/contexte

Dans les zones périurbaines autour de Blois, des **emprises** conséquentes ont été prélevées sur le foncier agricole depuis plus de 50 ans fragilisant, voire supprimant, des structures d'exploitations agricoles. Cette urbanisation continue induit pour les agriculteurs concernés un manque de lisibilité à moyen-long terme et handicape la vision stratégique à long terme de leurs entreprises agricoles.

L'urbanisation linéaire et diffuse, en particulier au sud, a conduit, en plus des emprises directes, à des espaces **délaissés**.

Ces formes d'urbanisation ont induit des discontinuités d'espaces agricoles, des difficultés d'accès et la multiplication d'interfaces *espace agricole/espace habité* rajoutant des contraintes :

- techniques [contraintes liées au gabarit des matériels par rapport aux accès, aux limites mitoyennes (clôtures, murs), aux jardins…]
- réglementaires (réduction, voire interdiction, des épandages…)
- sociales (plaintes liées à la méconnaissance de l'exercice de l'activité agricole : horaires des travaux, nuisances liées aux bruits, odeurs, poussières… accentuées pendant la période estivale avec l'heure d'été)

Ces contraintes se traduisent par une augmentation inéluctable des coûts de production, entrainant souvent un changement de culture (jachère).

Parallèlement, on constate un développement d'autres usages (friches, espaces de loisirs) principalement dans les secteurs de petit parcellaire.

Enjeux/objectifs pour le PLUi-HD :

- Urbaniser durablement en limitant le mitage et la consommation du foncier agricole (justifier les besoins de foncier, éviter l'enclavement de parcelles et les délaissés, maintenir des coupures d'urbanisation…)
- Préserver les espaces agricoles à enjeux : fonctionnalité (taille, accès, configuration), potentialité (sols) et aménagements (drainage, irrigation, plantations, proximité des bâtiments…)
- Privilégier l'urbanisation des terres ayant un intérêt agricole secondaire (dents creuses, îlots enclavés, zone de faible potentiel…) et valoriser les logements vacants
- Assurer un maintien de la production agricole avec les contraintes environnementales et le changement/ dérèglement climatique
- Concerter les agriculteurs

Autres propositions :

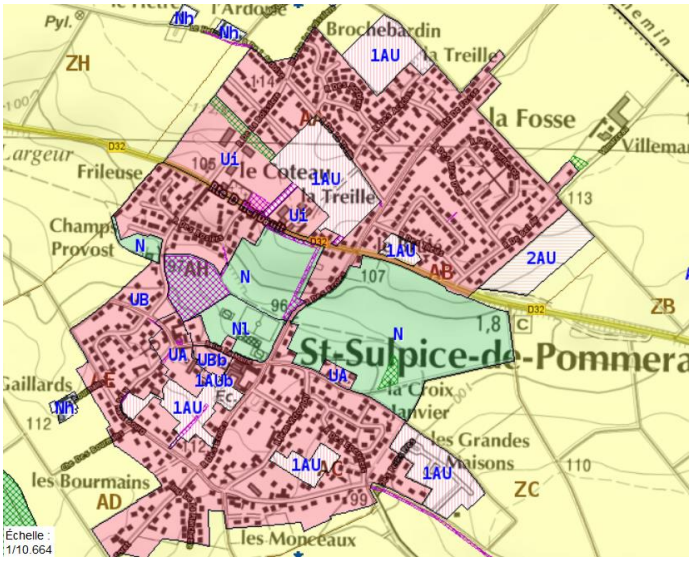
- Mettre en place des zones protégées (ZAP*, PEAN*…) dans les zones de forte pression foncière périurbaine (ex : Vineuil)
- Accompagner par anticipation les projets d'emprise (Eviter, Réduire, Assurer des compensations foncières).

(ZAP : Zone Agricole Protégée

Illustrations sur le territoire

1- **Projets de 2ème échangeur A 10 et projet de Zone d'activité du Breuil**
Emprises importantes
Terres de très bon potentiel agronomique

2- Saint Sulpice de Pommeray
Zone 2AU du PLU communal sur espaces agricoles alors que zones N à moindre enjeux agricoles
Proposition d'un chemin à l'est de la zone urbaine pour faciliter l'accès à la ferme de Villemarceau)





3- Champigny en Beauce
Foncier agricole à enjeux en zone urbaine (parcelle cultivée à bon potentiel dans le bourg)
Site d'exploitation céréalière
Bâtiments d'exploitation anciens et peu fonctionnels - Projet de construction d'un hangar

4- Chitenay
Espace à enjeu agricole au cœur du village
Exploitation maraîchère à taille restreinte – projet de développement du site



Exemples relevés sur le territoire au 31 décembre 2018

Cas Particuliers	Communes concernées
Projets consommateurs d'espace	
Projet 2ème échangeur A10 + zones d'activité	
Zone d'activité autour de l'aérodrome du Breuil	
ZAE Nord Est	La Chaussée St Victor / St Denis
Zone d'activité	Les Montils, Candé, Cellettes, Herbault, Villebarou, Fossé
Projet de zone d'activité	Cormeray ?
Projet d'habitat	Zone 2 AU : Est de St Sulpice, aux Montils (Clos des Carteries)
Bassins de rétention hydrauliques	Blois
Déviation	Cormeray, La Chaussée St Victor
Carrière	Averdon
BSTP	*Villebarou*
Foncier agricole à enjeux en zone urbaine	
La Touche – exploitation maraîchère	Chitenay
La Roselle – exploitation viticole	Cellettes
Le bourg – exploitation céréalière	Champigny en Beauce
Forme d'urbanisation – urbanisation linéaire	
Coupure Villelouet - Chailles	Chailles
Pb clôture sur des parcelles partiellement en U	Ex : Candé, Les Montils
Urbanisation d'espace à moindres enjeux	
Espaces de moindres enjeux dans et autour des zones d'activités existantes	Ex : Blois, La Chaussée…

2. Permettre le maintien et le développement des sites d'exploitation

Constat/contexte

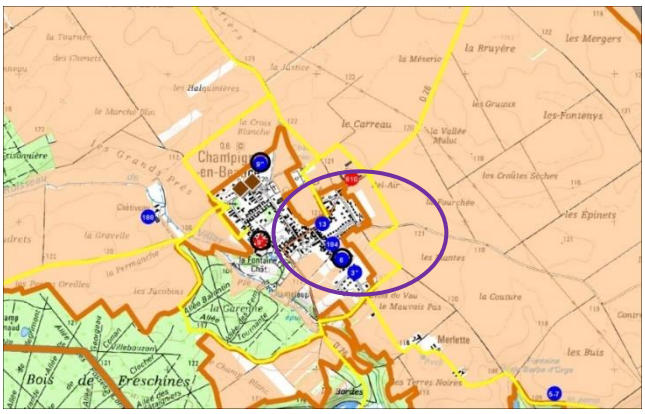
Sur le territoire d'Agglopolys, les sites d'exploitation**, « centre névralgique »** des entreprises agricoles, sont souvent localisés dans des hameaux ou des bourgs. Cette situation **en zones urbaines** complexifie le fonctionnement au quotidien, le développement et la diversification des entreprises agricoles *(134 sites d'exploitation impactés recensés)* et peuvent aboutir à une délocalisation. (*Depuis les années 50, 5 des 8 exploitations de Blois ont dû trouver des sites extérieurs).* Cette solution implique de trouver un site raccordé aux réseaux et insérable dans le paysage et pose la question de l'évolution des anciens bâtiments agricoles.

Afin d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles par un rapprochement de l'urbanisation, le principe de réciprocité (Art L111-3 du Code Rural) s'applique. Ce principe impose le respect de distances pour des tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

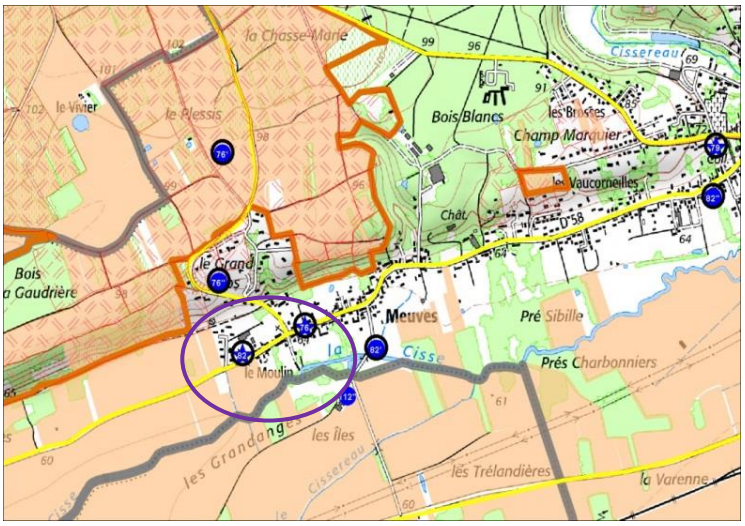
Enjeux/objectifs pour le PLUi-HD :

- Prendre en compte dans le zonage la localisation des sièges et des bâtiments
- Eviter l'urbanisation à proximité des sites d'exploitations pérennes (zones tampons, accès utilisables par des machines agricoles et des poids lourds…)
- Permettre, dans le règlement, la construction, l'extension et l'amélioration des bâtiments (y compris en zone urbaine), avec des règles adaptées : hauteur, matériaux, pentes, photovoltaïque…
- Encadrer les changements de destination (en particulier à proximité des élevages)
- Permettre, dans le zonage, les projets de diversification (nouvel atelier, nouvelle production, transformation à la ferme) des exploitations et de changement de destination des bâtiments

Illustrations sur le territoire



1- Champigny en Beauce
Site d'exploitation avec un élevage avicole en périphérie du bourg. En cas de nouveaux projets de construction, des distances réglementaires sont à respecter.



2- Onzain
Site d'exploitation viticole à Meuves avec peu de possibilité de développement. Une réflexion devrait être étudiée lors de la transmission.

3- Onzain (La Cabinette)
Site d'exploitation d'élevage près d'une zone touristique (Camping)
Route d'accès commune



Exemples relevés sur le territoire

Cas Particuliers	Communes concernées
Sites en zone urbaine / Hameau	
Exploitation avec projet de développement	Villebarou, Villerbon, Chaumont sur Loire, Champigny, Onzain
Elevage (principe de réciprocité)	Champigny, Averdon, Herbault
Sites en zone inondable	
Vallée de la Loire (évolution du PPRi)	Chailles
Secteurs non constructibles	
zone 2AU – développement figé	Villerbon (projet d'un site), Nord Blois
Sites près de la zone touristique	
Abords du camping	Onzain
Situation incertaine liée à la propriété	
Reprise de site par des propriétaires ou vente	Averdon, Seillac

3. Préserver et améliorer la fonctionnalité des exploitations agricoles en assurant de bonnes circulations agricoles

Constat/contexte :

La circulation agricole est essentielle pour desservir le parcellaire des exploitations agricoles, accéder au site d'exploitation et aux services agricoles (silos, coopérative viticole, atelier de réparation…).

Avec l'agrandissement des tailles d'exploitations ou la compensation de terrains urbanisés par du foncier extérieur, les circulations agricoles sont plus nombreuses, avec du matériel aux dimensions plus importantes.

Sur le territoire d'Agglopolys où s'est développé l'habitat et de la circulation routière, **les engins agricoles en zone périurbaine circulent sur des voies fréquentées,** ce qui conduit à des difficultés (traversées de carrefours, ralentissement de la circulation, risques d'accident…).



Dans **certains bourgs ou hameaux, on constate des difficultés de passage pour les véhicules agricoles** (stationnements de véhicules en bord de voies limitant la largeur, voiries étroites, aménagements routiers gênants voire infranchissables, mobiliers urbains trop proches…).

Ces points noirs de circulation peuvent conduire à l'inaccessibilité et donc **l'impossibilité de mise en valeur agricole de certaines parcelles ou secteurs.**

Dans les zones touristiques, des **cheminements agricoles sont empruntés par les randonneurs ou cyclistes** (ex : pistes cyclables). Par ailleurs, en zone périurbaine, on constate l'emprunt de voies à caractère agricole **par des automobilistes** souhaitant éviter les bourgs.

Ce que dit la règlementation

La réglementation autorise la circulation des engins agricoles avec une largeur possible jusqu'à 4,50 m et jusqu'à une longueur de 25 m *(Arrêté du 4 mai 2006 relatif à la circulation des véhicules et matériels agricoles ou forestiers et de leurs ensembles).*

Enjeux/objectifs pour le PLUi-HD :

- Veiller à ne pas entraver les circulations agricoles essentielles (elles ont été identifiées dans les cartes annexées)
- Envisager des Orientations d'aménagement pour les voies utilisées à des fins agricoles au sein ou en limite de secteurs à urbaniser, pour les accès aux sites d'exploitation
- Prévoir des emplacements réservés si besoin d'élargissement de voirie
- Envisager des voies de contournement agricoles (des centres bourgs)
- Prévoir des zones de stationnement pour laisser le passage des véhicules larges
- Réglementer les reculs des constructions et des clôtures

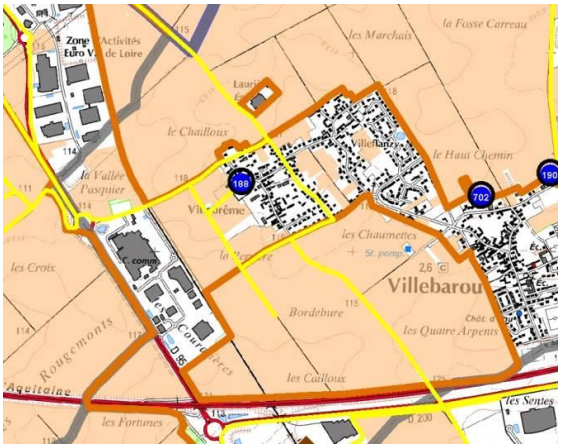
Autres propositions :

- Prendre en compte l'activité agricole dans les projets d'aménagements routiers ou de voies de circulation douce [maintien des accès, largeur suffisante des circulations (si possible 6 mètres), concerter les agriculteurs]
- Réglementer le stationnement
- Adopter une signalisation routière adaptée à l'activité agricole (accès des sites et des parcelles par des véhicules lourds)
- Profiter d'autres projets de territoire pour améliorer les circulations agricoles (chemins pédestres et équestres, circuits cyclo touristiques…)
- Prendre des mesures particulières lors des périodes de travaux saisonniers (récoltes…)

Illustrations sur le territoire

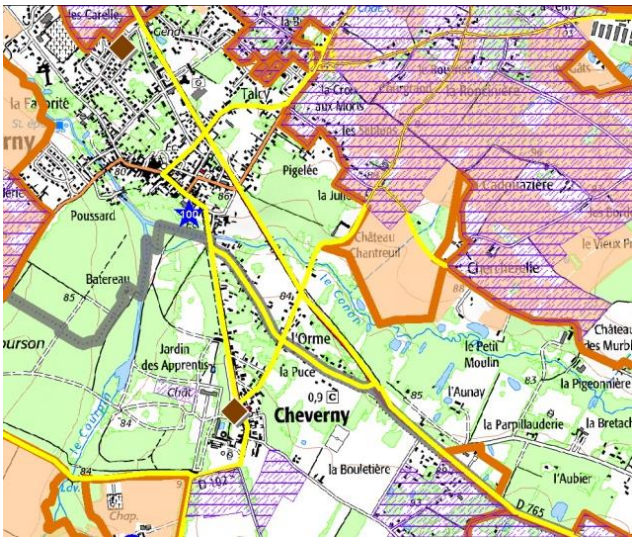
1- Villebarou

En cas de projet de déviation de Villebrême, sortie de ferme à l'est à préserver.



2- Cheverny – Cour Cheverny

La Rue de l'Argonne et la voie de Chantreuil mises en sens unique, obligent les exploitants agricoles reliant du parcellaire entre Cheverny et Cour Cheverny à allonger leurs parcours.



Exemples relevés sur le territoire

Cas Particuliers	Communes concernées
Cheminement agricole à préserver	
ZAC des Coutures : Chemin sud voie ferrée	Ménars
Tourne à gauche RD 924	Villebarou
Sortie de site d'exploitation à l'ouest des Noëls (EA 214)	Vineuil
Rue Charpeaux, secteur Montrain	Sambin
Voies à rétablir ou créer	
Rue de l'Argonne et voie de Chantreuil en sens unique	Cheverny – Cour Cheverny
Chemin de Veaurenard (interdit aux engins motorisés)	Chouzy sur Cisse
Contournement est – desserte ferme de Villemarceau	St Sulpice de Pommeray
Ouest de Villebrême	Villebarou
Accès exploitation à Villavrain	Cheverny
Contournement à l'est de Béjun	Blois
Les Grands Auvernats	Orchaise
Chemin de contournement au sud des Noëls	Vineuil
Contournement Ouest Saint Lubin	Saint Lubin
Chemins agricoles utilisés par des tiers	
Voies fréquentées par des automobilistes /cyclistes	St Lubin en V / Vineuil / Chaumont sur Loire
Entretien des Voies	
Chemins en bordure de bois à élaguer	Fossé, Seillac
Aménagements inappropriés aux véhicules agricoles	
Rond-Point, Plots, Dos d'ânes	Santenay, Herbault, Champigny…

4. Cohabiter sur le territoire

Constat/contexte

Dans les zones habitées et/ou d'urbanisation linéaire, de nombreux espaces agricoles sont contigus à des habitations entrainant des difficultés de cohabitation liées notamment :

- aux productions : cultures (odeurs, allergies…), animaux (bruits, odeurs…)
- aux types d'intervention (pulvérisation, épandage, moisson, séchage, ramassage …) souvent génératrices de gênes : odeurs (compost, boues, vinasse, fumier…, des produits phytosanitaires, des cultures colza…), des poussières (liées au travail du sol, mini-particules de plastique dans les déchets de compost, …), des bruits (moteurs des installations techniques, canon irrigation, tours anti-gel, volailles, camions de volailles, équarisseur, camion aliment …), de la circulation de camions (céréales, carburant, …)
- aux horaires d'intervention (les horaires d'intervention agricole souvent en décalage par rapport aux heures de repos des urbains)
- aux obligations souvent méconnues des propriétaires (taille des arbres en rive de champ, entretien des parcelles…)

Dans certains secteurs agricoles, le voisinage avec les gens du voyage crée de réelles difficultés d'exploitation.

Dans les zones touristiques et précisément sur les bords de Loire, le partage des espaces agricoles, chemins et routes avec les randonneurs à pied ou à vélo engendre des tensions liées à la sécurité.

Enjeux/objectifs pour le PLUi-HD :

- Eviter de rapprocher l'urbanisation des sites d'exploitation
- Stopper l'urbanisation linéaire et mitée, privilégier l'urbanisation des « dents creuses » dans les bourgs
- Traiter les franges urbaines en prévoyant des espaces tampons en limite de zones agricoles (ex : chemin agricole…) tout en préservant la fonctionnalité agricole (éviter l'ombre, gêne à la circulation…) – Utiliser les orientations d'aménagement

Autres propositions :

A l'instar de certaines communes, une communication (tract, dépliant, rencontre…) peut être instaurée entre les agriculteurs, habitants et touristes

Des solutions foncières adaptées peuvent être recherchées pour l'habitat des gens du voyage.

Des cultures pares-feux et un entretien des sous-bois peuvent être étudiés pour éviter la propagation des incendies en bordure de zones habitées

5. Mettre en valeur le foncier agricole

Constat/contexte :

La plupart du territoire agricole d'Agglopolys est exploité. Certaines zones présentent des problématiques spécifiques :

- **Zones AOC Viticoles**

Le taux de plantation est inégal suivant les communes. **Certaines communes sont peu plantées**, avec pourtant sur certaines d'entre elles des terroirs intéressants.

Une dynamique de développement existe sur la jeune appellation Cheverny – Cour Cheverny. Pour élargir leur gamme, des viticulteurs recherchent des terroirs à planter en appellation Cheverny (en cépage Romorantin).



La succession deux années de suite de dégâts importants dus au gel printanier conduit plusieurs viticulteurs à prévoir l'installation de dispositifs anti-gel. Des **projets de tours antigel** sont envisagés à Cour Cheverny, Cheverny, Vineuil, Onzain, Mesland, Monteaux. Cette implantation est plus complexe dans les secteurs de parcellaire morcelé, majoritaires sur le territoire.

Dans ces zones non remembrées, outre les difficultés fonctionnelles d'exploitation liées au parcellaire, des friches se développent au sein du vignoble créant des gênes (maladie, ombre, parasitisme…) et altérant le paysage (ex : Candé, Cellettes, Cheverny, Cormeray, Monthou/Bièvre, Les Montils).

- **Zones au parcellaire agricole morcelé**

En plus des zones non remembrées viticoles, certaines communes présentent un parcellaire agricole morcelé (ex : St Sulpice, Marolles, Villefrancœur, Vineuil, La Chaussée St Victor, St Denis, …). Ce morcellement induit pour les

exploitations des surcoûts et des difficultés d'aménagement (ex : pivot irrigation…) et de diversification (ex : production de semences…)

Les nombreux échanges de cultures établis entre agriculteurs limitent l'impact au quotidien, tout en restant précaires.

La transmission des exploitations dans ces zones peut s'avérer plus complexe (souhait des propriétaires de vendre mais intérêt moindre des investisseurs).

- **Développement de friches au sud et dans les vallées**

Principalement dans les secteurs de petit parcellaire, des friches se développent principalement pour des raisons de rétention foncière, de non gestion ou de non souhait de louer des propriétaires.

Elles créent de difficultés d'exploitation pour les parcelles voisines (développement de la végétation, ombre, installation gens du voyage, dégâts de gibier…).



- **Des espaces à enjeu agricole à valoriser**

Outre les terroirs AOC non plantés précités, des secteurs agricoles présentent des potentialités peu valorisées mais qui l'étaient autrefois (val aux potentialités maraîchères comme à Blois Vienne…).

Enjeux/objectifs pour le PLUi-HD :

- Préserver les espaces AOC de l'urbanisation
- Rendre possible l'installation de tours antigels

Autres propositions :

- Encourager l'aménagement parcellaire dans les zones morcelées (Echanges et Cessions d'Immeubles Ruraux / Aménagement Foncier Agricole et Forestier / constitution de réserves pour échanger)
- Protéger le foncier dans les zones de pression foncière périurbaine (ZAP, PAEN)
- Sensibiliser les propriétaires (responsabilisation, information sur les différents modes de location, incitation ?)
- Accompagner les porteurs de projets agricoles
- Entretenir les réserves foncières (valorisation agricole à titre précaire ou pérenne)

Exemples relevés sur le territoire

Cas Particuliers	Communes concernées
Espaces à enjeu agricole à valoriser	
Sud Loire à potentiel maraichage *(limite : accès eau, zone inondable, voisinage)*	Blois, Vineuil
Nord Loire à bon potentiel agricole hors zone à risque pour développement d'une agriculture offrant des services à la population (maraichage…)	Blois
Coulée verte de Villierfins	Blois
2 Espaces en At * (25 ha)	Cormeray
Friches de rétention foncière	Vineuil, Cellettes
Friches en zone de parcellaire morcelé	Cour Cheverny, Les Montils, Monteaux, Mesland
Zones AOC non (ou peu) plantées	Seur, Chitenay, Blois, Valloire, Valencisse
Zones d'urbanisation à entretenir	
Zones d'activité	Herbault, Les Montils, St Sulpice

*Cf PLU de Cormeray

6. Assurer la transmission des exploitations et maintenir le nombre d'actifs agricoles

Constat/contexte

Il devient de plus en plus difficile de transmettre des exploitations agricoles à l'identique (foncier, bâtiment, cheptel). L'évolution des structures (toujours plus importantes), du matériel (toujours plus imposant) a rendu obsolète des sites d'exploitation. Par ailleurs, en zone périurbaine la valorisation de ces sites en habitat est plus rémunératrice.

L'accès au foncier est difficile pour les futurs entrepreneurs et la pression est de plus en plus importante en zone agricole et périurbaine.

Enjeux/objectifs pour le PLUi-HD :

- Donner de la visibilité aux exploitations en termes de préservation du foncier agricole
- Préserver les espaces indispensables au maintien des exploitations agricoles (terres à proximité des sites et des bâtiments, fonctionnalité…)

Autres propositions :

- Orienter les porteurs de projets d'installation vers des organismes référents
- Aider les porteurs de projets dans leur recherche de foncier
- Inciter les cédants à anticiper leur transmission
- Faciliter les transmissions en sensibilisant les propriétaires (incitations ?)

Illustration sur le territoire



1- St Bohaire
Ferme beauceronne au carré en cours de transmission
Anciennes bergeries obsolètes pour un usage agricole- un changement de destination pourrait être envisagé (espace coworking, tourisme…)

7. Encourager l'activité économique agricole, porteuse d'attrait paysager, touristique et territorial

Constat/contexte :

L'agriculture d'Agglopolys est diversifiée avec des dynamiques, des filières organisées et des opportunités liées au bassin de consommation, aux potentialités agricoles et à la situation géographique.

Des initiatives agricoles individuelles ou collectives concourent au développement économique agricole. Certaines sont liées à la valorisation des produits et des savoir-faire locaux.

D'autres opportunités sont offertes par le territoire : développement touristique, mise en valeur du paysage.

L'agriculture assure un espace ouvert dans les sites classés, les cônes de vue. Elle offre un paysage diversifié aux habitants et aux abords des circuits touristiques. Dans les vallées, elle concourt à l'écoulement hydraulique.



Enjeux/objectifs pour le PLUi-HD :

- Permettre les constructions et installations agricoles contribuant au développement économique, à la valorisation agricole des paysages, des zones à risque (inondation)
- Contribuer à la valorisation du patrimoine bâti de qualité
- Autoriser les projets de diversification, de valorisation des produits locaux

Autres propositions :

- Soutien aux investissements agricoles
- Accompagner les exploitations agricoles dans les projets individuels et collectifs de valorisation des produits locaux, activités pédagogiques et de développement de services aux populations (unités de soins, maison de retraite…)
- Engager des actions de mise en valeur agricole pour des secteurs stratégiques (cônes de vues, autour des voies touristiques…)

SYNTHESE DES ENJEUX AGRICOLES DU TERRITOIRE

1- **Préserver le foncier agricole et sa fonctionnalité**

2- **Permettre le maintien et le développement des sites d'exploitation**

3- **Préserver et améliorer la fonctionnalité des exploitations agricoles en assurant de bonnes circulations agricoles**

4- **Cohabiter sur le territoire**

5- **Mettre en valeur le foncier agricole**

6- **Assurer la transmission des exploitations et maintenir le nombre d'actifs agricoles**

7- **Encourager l'activité économique agricole, porteuse d'attrait paysager, touristique et territorial**

Cahier mobilité

INTRODUCTION

Le cahier thématique " Mobilités, déplacements, transports" constitue l'un des éléments de présentation du diagnostic territorial préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-HD) de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys.

Ce PLU intercommunal intègre un volet " Mobilités, déplacements, transports " ayant valeur de Plan de Mobilité, la communauté d'agglomération ayant également le statut d'Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) depuis l'adoption de la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014.

La réalisation de ce cahier thématique s'est principalement appuyée sur les sources suivantes :

- Le document « Rapport Diagnostic » du volet déplacements du PLUi-HD établi en avril 2017 par le cabinet EREA. Le présent cahier thématique reprend de manière synthétique les éléments essentiels, et mis à jour lorsque cela était possible, de ce rapport qui présente un inventaire détaillé des éléments du système de mobilité existant sur le territoire en ses différentes composantes. Il est important de noter que ce rapport lui-même correspond à une actualisation et une finalisation d'un travail mené en plusieurs étapes depuis 2010 et qui a fait l'objet de trois versions correspondant chacune à des évolutions réglementaires et territoriales de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys. Il est nécessaire de rappeler que cette démarche avait d'ailleurs dès 2012-2013 été poursuivie jusqu'à la validation d'un scénario d'évolution du système de déplacements,
- Les comptes-rendus des ateliers thématiques "Déplacements" réalisés le 31 mars 2017 lors d'une journée qui a associé plus de 60 participants, élus et techniciens de la Communautés ainsi que des partenaires et autres acteurs du territoire.
- Les comptes rendus de l'enquête en ligne puis des réunions publiques réalisées en 2019 dans le cadre de la restructuration du réseau Azalys. Les éléments du diagnostic ont d'ailleurs été utilisé dans le cadre de cette restructuration, réalisée en même temps que l'élaboration du POA et qui est donc l'une de ses premières actions.

Ce cahier thématique est organisé en trois parties :

- En premier lieu, une présentation des éléments de connaissance de la mobilité sur le territoire. Il s'agit là de fixer le cadre de la réflexion quant aux pratiques et conditions de déplacements des habitants et visiteurs du territoire,
- En deuxième lieu, la présentation d'un diagnostic multimodal couvrant en 7 thématiques les principaux éléments issus du diagnostic "Déplacements".
- Enfin, une première approche décloisonnée des questions de mobilités et déplacements, le diagnostic "transversal" qui croise le champ de la mobilité avec celui des problématiques territoriales, sociales et environnementales du territoire.

Dans les deux premières parties de ce document, à la suite de l'exposé de la situation pour chaque thématique, est présenté un résumé des atouts et des faiblesses de cette composante ainsi que les commentaires ou appréciations portées par les participants à l'atelier thématique.

Tout au long de ce document, sont également signalés par le logo un certain nombre de points ou d'éléments de référence significatifs de la situation actuelle du système de mobilité sur le territoire.

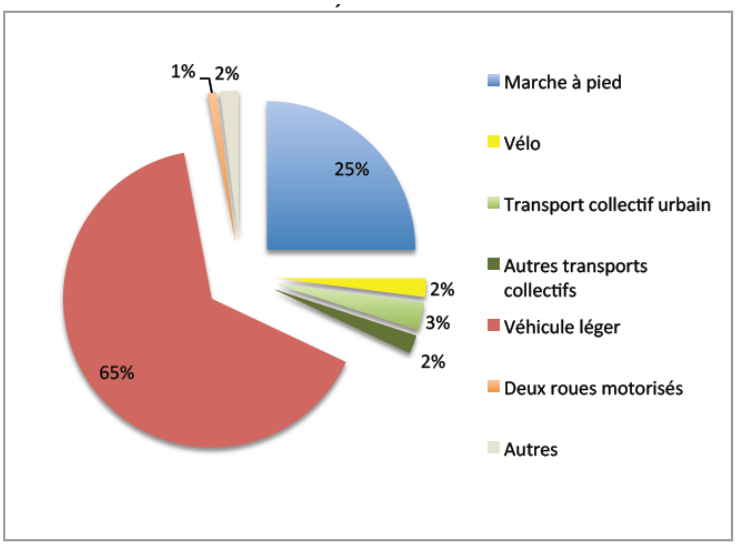
CHAPITRE 1 - LA MOBILITE SUR LE TERRITOIRE

Agir sur les composantes du système de déplacements d'un territoire suppose au préalable d'en connaître les usages et pratiques ainsi que les modes associés. Cette partie présente les éléments disponibles concernant cette connaissance :

- Une enquête "ménages déplacements" réalisée en 2008 sur un périmètre et un nombre de communes plus restreint que celui du territoire actuel de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys. Ce type d'enquête permet notamment de quantifier les flux de déplacements des habitants du territoire, leur mobilité et leur utilisation des différents modes de transport. Cette enquête a fait l'objet d'une exploitation complémentaire en 2012.
- Une exploitation des données du recensement de la population effectué par l'INSEE (données 2017) qui permet de connaître les flux de déplacements domicile-travail et domicile-étude de la population recensée à l'échelle de chaque commune.
- Une enquête réalisée en 2017 à l'échelle régionale par l'Observatoire de l'Économie et des Territoires de Touraine sur les habitudes de déplacements des touristes sur la région.

- Selon l'EMD, un usage prédominant de la voiture notamment dans les territoires périurbains et ruraux

Répartition des déplacements par mode principal utilisé



Source : Exploitation complémentaire de l'EMD 2008 sur le périmètre d'étude

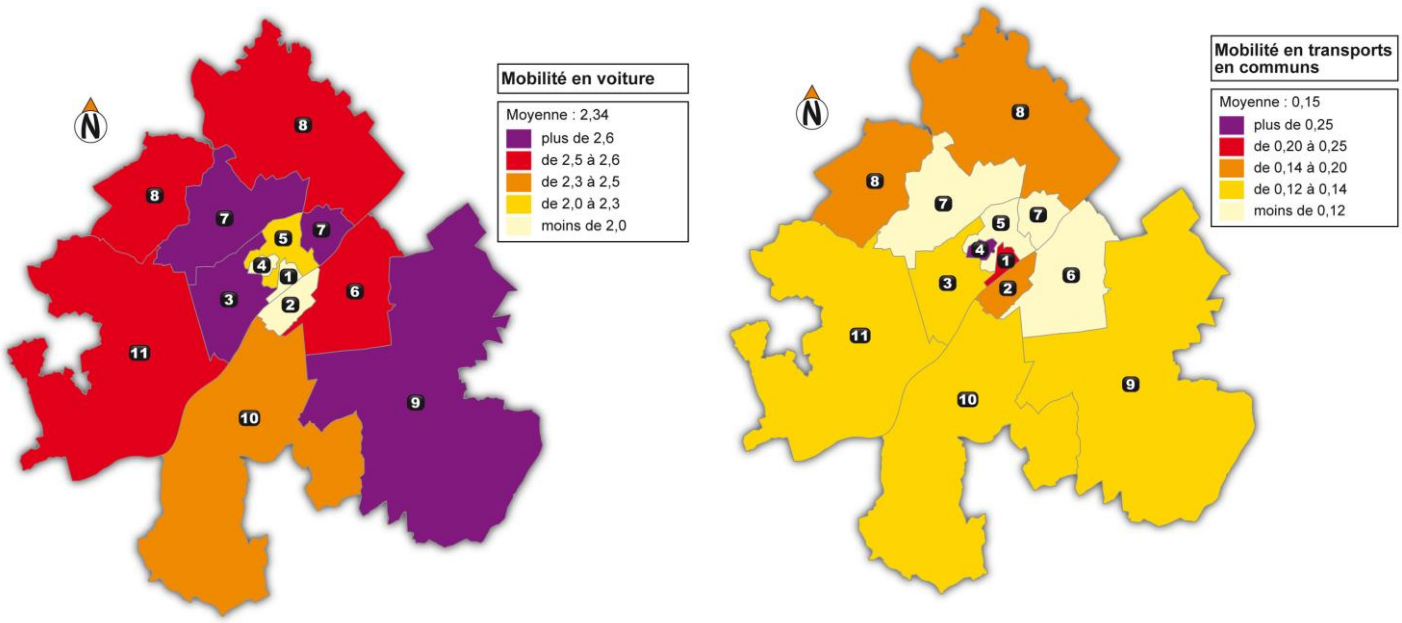
Fin 2012, l'exploitation complémentaire a montré que **chaque résident** sur le périmètre d'enquête **effectuait en moyenne 3,7 déplacements par jour**. Cette exploitation complémentaire a permis de déterminer que sur un total de 363 210 déplacements effectués chaque jour, la répartition par mode principal utilisé était la suivante :

- **Près des 2/3 de ces déplacements étaient effectués en voiture (véhicule léger),**
- **1/4 en marche à pied,**

L'utilisation des transports collectifs urbains et interurbains (5% des déplacements) et du **vélo** (2%) est **marginale**, comparée à celle de la voiture.

Le territoire d'étude présente des parts de marché relativement classiques au regard de ce qui peut être observé sur des territoires de même nature.

Nombre moyen de déplacements quotidiens en voiture et en transports en communs sur un découpage du territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys 2008 en 11 zones (Source : EMD 2008, exploitation complémentaire 2012).



L'usage de l'automobile encore plus important pour les déplacements liés au travail ou aux achats

Au sein du périmètre d'étude, les **déplacements obligatoires** représentaient environ ¼ **des déplacements**.

Les motifs secondaires (n'étant pas liés au domicile) concernaient presque ¼ des déplacements également. Une part importante de déplacements était ainsi liée aux autres motifs (55%).

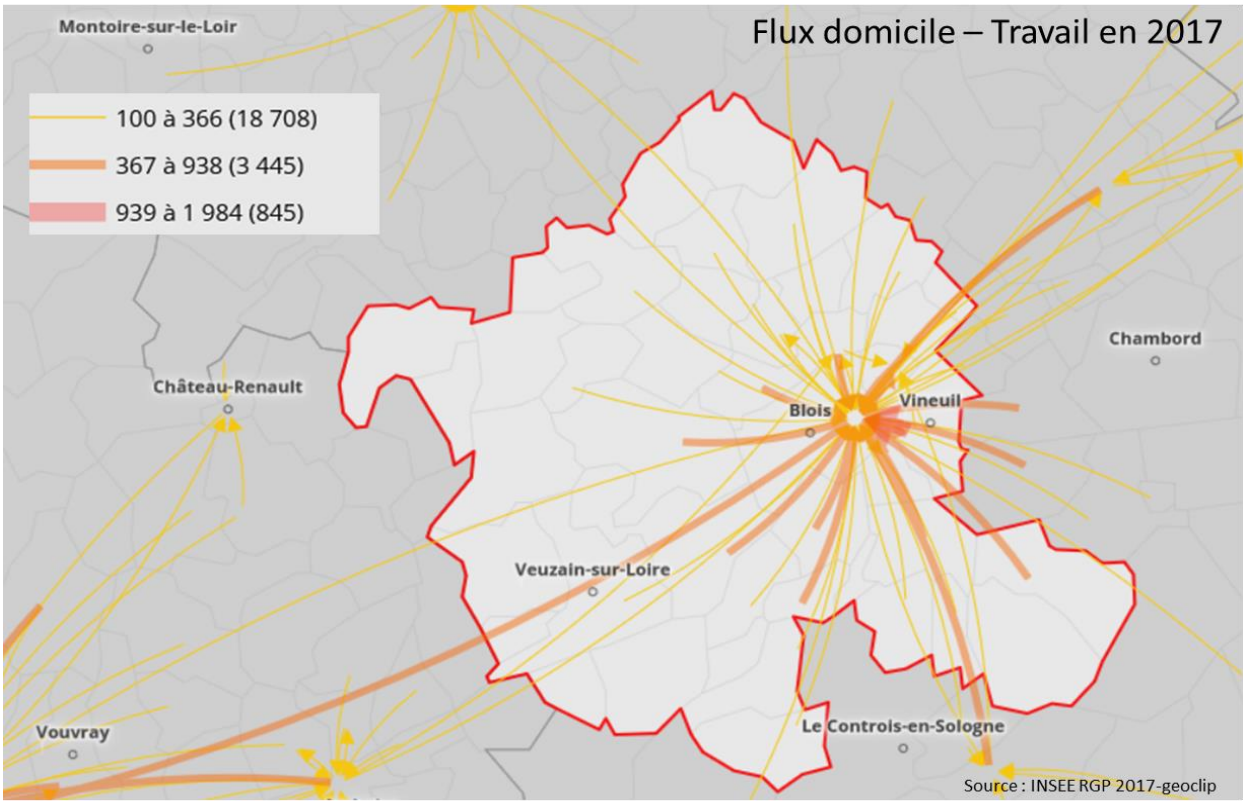
Selon l'enquête de fin 2012, la **voiture** était le **mode privilégié pour aller travailler** (81%), pour les accompagnements, pour les achats (64%), les déplacements domicile – autre (63%), ainsi que pour se rendre à l'université (40%) ;

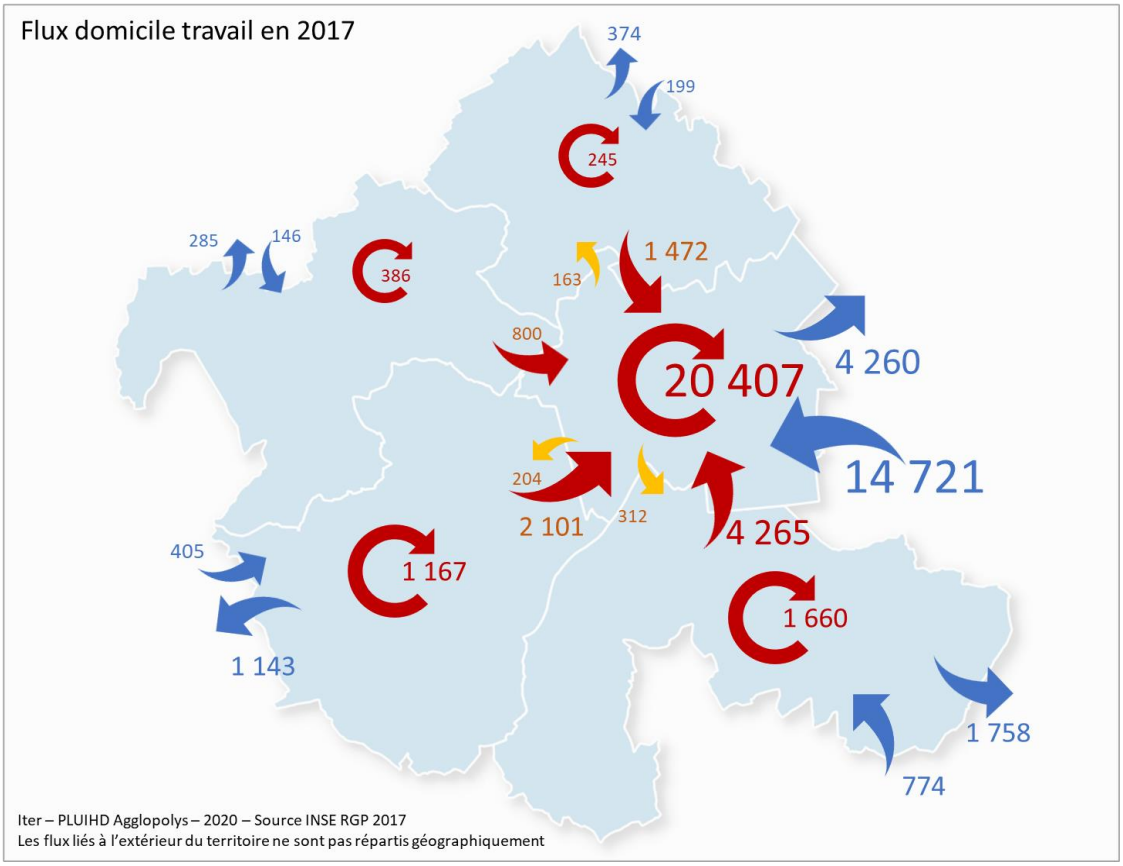
Les trajets effectués en marchant avaient le plus souvent pour motif les achats (32%), l'école (28%) ou encore pour accompagner quelqu'un (21%) ;

Les transports collectifs étaient majoritairement utilisés pour aller à l'université (37%) et à l'école (34%)

Enfin, le vélo était plus fréquemment utilisé pour aller travailler (5%).

- Le Rôle Central de la ville de Blois dans la structuration des déplacements « obligés »





En 2017, 62,75% des actifs de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys (sur un total de 41 650) travaillaient en dehors de leur commune de résidence. Ce chiffre a très légèrement augmenté depuis 2012 (62,6).

Les flux de navetteurs internes à la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys sont essentiellement centrés sur Blois avec des origines variées. La commune de Blois émet elle-même des flux vers ses communes environnantes (près de 850 vers La Chaussée-Saint-Victor, près de 500 vers Vineuil, 165 vers Fossé, 177 vers Villebarou).

On note également une attraction de La Chaussée-Saint-Victor depuis Vineuil et Villebarou (seuls flux indépendants de Blois > 100).

Concernant les flux vers l'extérieur du territoire, on note les flux longeant la Loire : 467 navetteurs issus de Tours contre 198 de Blois vers Tours et 196 de Blois vers Orléans (165 depuis Orléans)

Si Blois émet globalement peu de travailleurs vers l'extérieur d'Agglopolys, (Mer, Le Controis en Sologne, Tours, Vendôme et Saint Laurent Nouan sont les 6 communes affichant des flux de mobilité > 100 depuis Blois), la ville est attractive depuis l'extérieur du territoire de l'agglomération : plus de 500 flux quotidiens depuis Mont près Chambord, Le Controis en Sologne, environ 400 depuis Tours, Huisseau sur Cosson et Mer, 350 à 200 depuis Saint Claude de Diray, Vendôme, Montliveault, Romorantin et Suèvres, 170 à 150 depuis Orléans, Amboise, Tour en Sologne et Fresne.

La voiture règle en Maître sur les déplacements obligés. Elle représente 95% des flux communes à commune au sein d'Agglopolys, 92% des flux entrants sur l'agglomération (6% en transport), et 86% des flux sortants (12% en transport). Elle reste majoritaire pour les flux internes à la commune (70%), cependant dans cette catégorie de flux la marche est importante (16%), suivie par les transports et le vélo (respectivement 6,5 et 5%).

Pour les déplacements issus de la ville de Blois, le vélo représente 4% des déplacements domicile travail (5,4% sur les flux internes à Blois) et le transport 9.7% : 8% des flux internes à la commune, 7% des flux sortant de la commune vers le reste

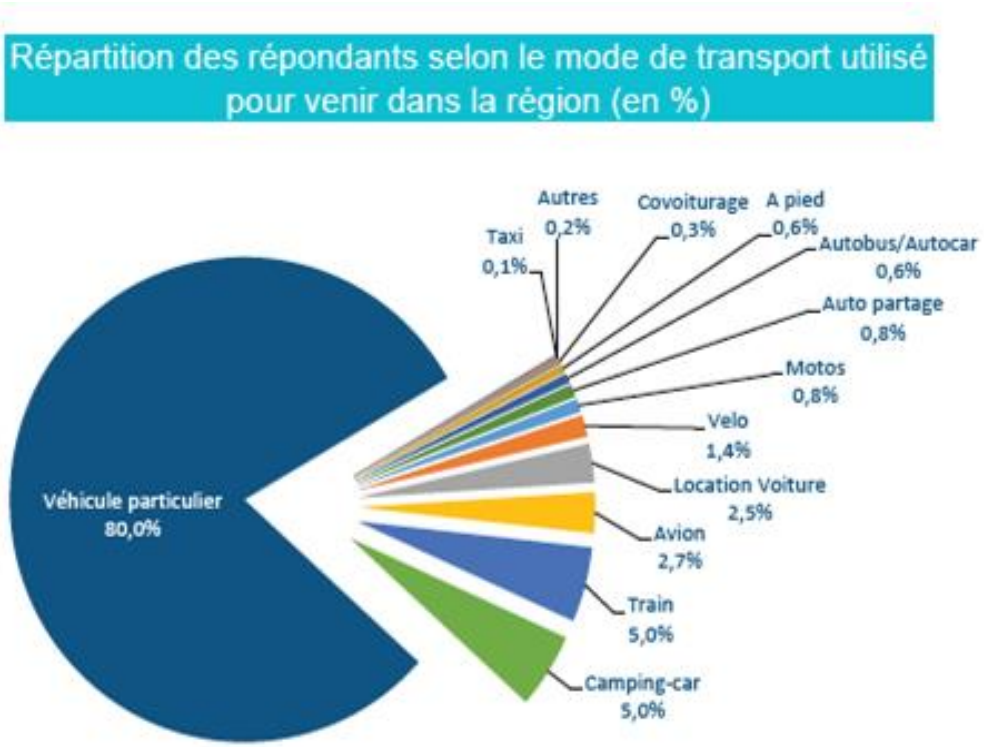
d'Agglopolys et 20% des flux sortants du territoire. A l'inverse, le transport est très peu présent depuis les flux issus d'Agglopolys vers sa ville centre (1,3% contre 8% pour les flux issus de l'extérieur du territoire vers Blois).

- **Des visiteurs également auto-dépendants (tourisme)**

L'enquête réalisée en 2017 sur les **habitudes de déplacements des touristes** a permis de mettre en évidence plusieurs caractéristiques **à l'échelle de la région Centre Val de Loire.**

- Les **visiteurs privilégient largement l'automobile** personnelle (« véhicule particulier ») pour se rendre en Val-de-Loire (80 % des réponses) ;

- La dépendance à la voiture est forte aussi, une fois les visiteurs arrivés à destination pour se rendre sur les sites touristiques. **13 % des répondants sont potentiellement en recherche de solution de mobilité pour leurs visites**, même si un certain nombre se déplace à pied (6 %). 4,3 % ont ainsi opté pour la location de voiture, moins de 1 % pour celle d'un vélo et 2,1 % se sont tournés vers les transports en commun (autobus/autocar ou train).



- L'ensemble des répondants (en recherche ou non de solution de mobilité) ont été invités à préciser leurs propositions d'amélioration. L'organisation du réseau des transports apparaît comme l'axe qui génère le plus d'attentes à travers notamment de l'amélioration de la desserte, l'augmentation de la fréquence des transports et l'adaptation des grilles horaires et le développement de circuits ou navettes touristiques. Le prix du transport semble également susceptible d'influencer fortement le choix du répondant : « des billets de train moins chers et une mise à disposition de vélos... ».

- **Les enjeux de la transition modale sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys**

Le "paysage" de la mobilité sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys est marquée par une **dépendance très forte à l'automobile** dans trois registres en particulier : celui de la mobilité des habitants des territoires périurbains et ruraux, celui de la mobilité liée à l'emploi et enfin celui de la mobilité touristique.

Le **maintien de cette dépendance à la mobilité automobile** constitue un **facteur de précarité énergétique, environnementale et d'atteinte au cadre de vie** accrue important pour certaines catégories de population et certains secteurs du territoire. Ce maintien pourrait également conduire à satisfaire des besoins d'infrastructures consommatrices non seulement de ressources environnementales mais également de ressources financières.

Le renouvellement du cadre de gouvernance de l'aménagement du territoire et de la gestion de la mobilité sur un périmètre élargi permet d'envisager une perspective d'infléchissement de cette tendance dans la mesure où elle prendra en compte les orientations suivantes :

CHAPITRE 2 - LE DIAGNOSTIC MULTIMODAL2

1. Les services de transport de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys

- **Les services de transport de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys**

En 2013, la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys a entièrement restructuré son réseau de transports urbains à l'occasion du renouvellement du contrat de délégation de service public. Le réseau renommé Azalys et confié pour l'essentiel à l'exploitant Keolis se compose, avant la restructuration, de[25] :

7 lignes principales et d'une navette centre-ville, la navette étant gratuite

- 34 lignes secondaires [(26)],
- 1 service de transport à la Demande, Resago,
- 1 service de transport destiné aux Personnes à Mobilité Réduite et Handicapées, Handigo,
- Des services complémentaires du matin et du soir sur les secteurs Gare SNCF de Blois, Denis Papin centre-ville et Cap Ciné,
- 1 service de navette vers le Château de Chaumont.

[25] Le réseau a fait l'objet d'un renouvellement intervenu en cours d'année 2021 et élaboré sur la base du présent diagnostic. Le nouveau réseau concourt à la réalisation du POA et est donc présenté dans les fiches actions transport.
[26] La ligne S33 portant initialement le nombre total de lignes secondaires à 35 a été remplacée par le circuit scolaire Vineuil 4 déléguée au département du Loir et Cher

Les 7 lignes principales et la navette centre-ville desservent la zone agglomérée de Blois, La Chaussée-Saint-Victor, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil et Villebarou. Un axe fort desservi par la quasi-totalité des lignes se trouve à Blois entre les arrêts Gare SNCF et Jean-Jaurès.

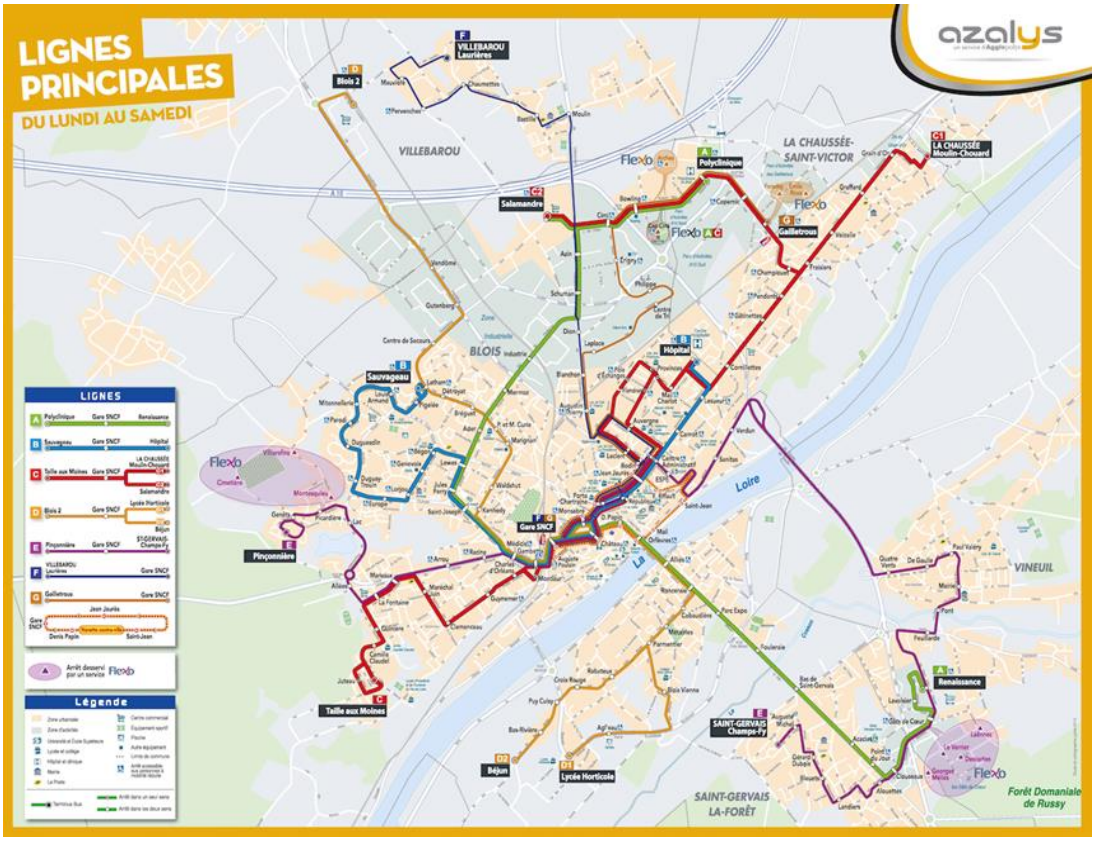
L'offre se compose de 3 lignes majeures : A, B et C, 2 lignes complémentaires : D et E, et 3 lignes à desserte spécifique : F, G (desserte des zones d'activités de Blois et de La-Chaussée-Saint-Victor) et la navette centre-ville desservant notamment les principaux parkings du centre de Blois.

A l'exception des lignes C et D, les offres sont homogènes sur l'ensemble des points d'arrêt de chacune des lignes assurant ainsi une bonne lisibilité de l'offre. Bien que les niveaux de services soient hétérogènes selon les lignes, l'offre est cadencée et avec une amplitude horaire large sur l'ensemble des lignes. Les lignes majeures sont cadencées à 20 minutes, les lignes structurantes à 30 minutes (ou à l'heure en période creuse pour la ligne E) (27)

Les 34 lignes secondaires desservent les établissements scolaires de Blois, les collèges de Vineuil et le collège Joseph Crocheton à Veuzain-sur-Loire. Ces lignes fonctionnent du lundi au vendredi en période scolaire et sont ouvertes à tous les voyageurs.

Plan du réseau des lignes principales du lundi au samedi hors jours fériés, toutes périodes

(Source : Azalys – octobre2016)

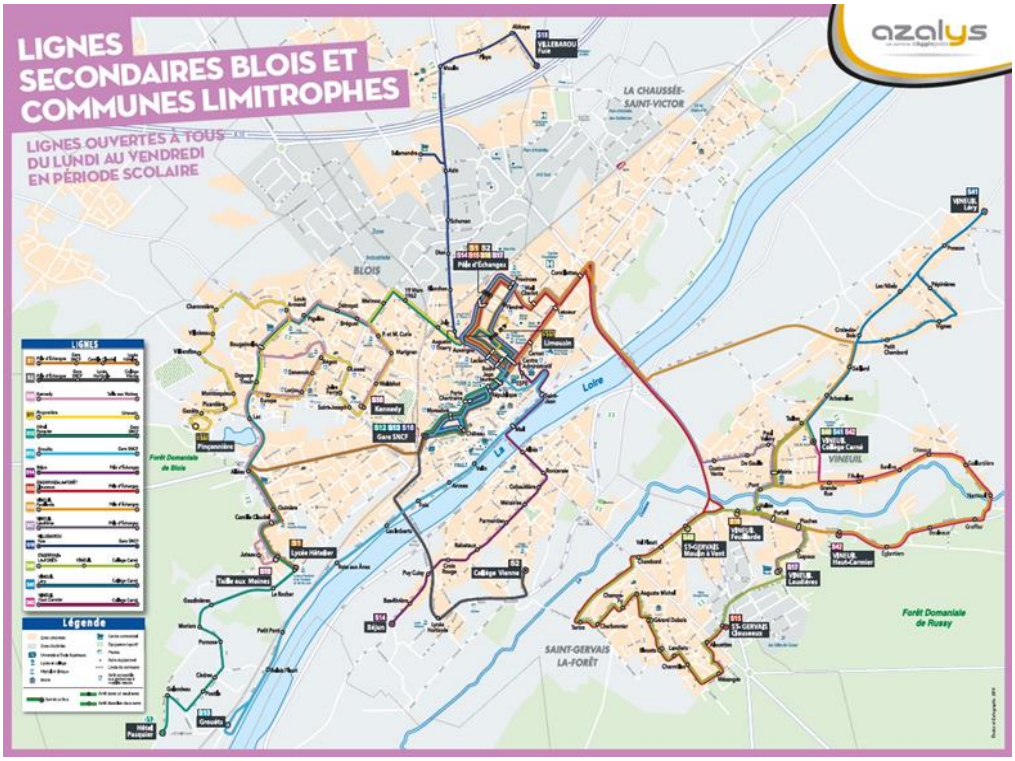


[27] Depuis avril 2016 et jusqu'à fin 2018, les lignes A et D ont vu leur nombre de courses réduites par rapport à la situation normale et ne sont plus cadencées (impacts des travaux du cœur de ville de Blois).

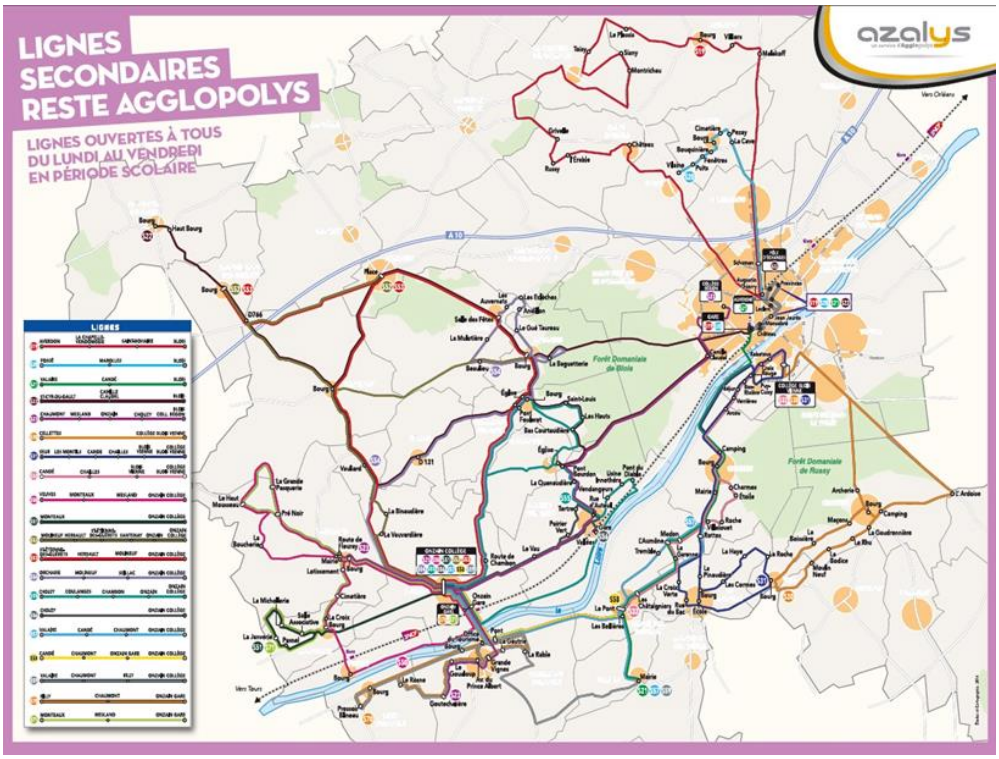
Plan de la desserte de la navette centre-ville, tous les jours sauf dimanches et jours fériés



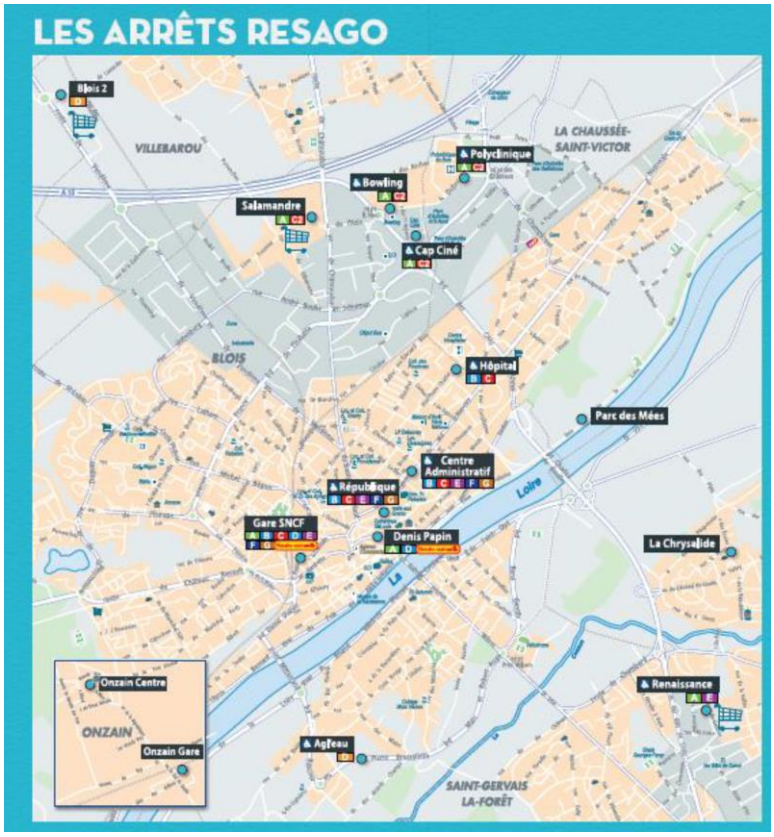
Plan du réseau des lignes secondaires du lundi au vendredi en période scolaire sur Bois et les communes limitrophes (source : Azalys – octobre 2016)



Plan du réseau des lignes secondaires du lundi au vendredi en période scolaire sur les autres communes d'Agglopolys (source : Azalys – octobre 2016)



Le service Resago (transport à la demande) fonctionne par réservation préalable en ligne ou par téléphone et permet de se déplacer de son domicile vers 16 points d'arrêt au choix (centres commerciaux, centre hospitalier, centre administratif...) sur Blois, La Chaussée-Saint-Victor, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil, Resago est accessible à toutes les personnes résidant à plus de 500 mètres d'un arrêt des lignes A, B, C, D et E. Pour toutes les autres communes de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys, il est ouvert à tous les habitants ; les déplacements pour motifs scolaires étant exclus.



Extraits du dépliant Resago (source : CA Blois-Agglopolys – septembre 2017)

Le service Handigo est un service de transport sur réservation téléphonique ou en ligne destiné aux personnes à mobilité réduite et handicapées. Il permet de se déplacer de porte à porte sur tout le territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys. Il fonctionne de 7h à 19h du lundi au samedi et de 9h à 19h les dimanches et jours fériés (hors 1er mai)



Crédit : Azalys – octobre 2016

Les services spécifiques et complémentaires :

Pour les déplacements tôt le matin et tard le soir, des services sont proposés au départ et à l'arrivée de n'importe quel arrêt des lignes A à G en liaison avec les arrêts Denis Papin, Gare SNCF et Cap Ciné.

Pour les déplacements vers les châteaux au départ des gares de Blois, d'Onzain et du Château de Blois, une navette effectue 2 allers-retours en liaison avec le Château de Chaumont. La Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys est également partenaire du Conseil départemental concernant l'offre de navette Château en direction de Chambord.

- **La tarification des services de transport de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys**

La restructuration du réseau s'est accompagnée du déploiement d'un **nouveau système de billettique sans contact, avec une évolution des titres proposés et des tarifs.**

Différentes cartes et tickets sans contact sont proposés selon le ou les types de Pass et abonnements souscrits. Les cartes rechargeables sont vendues 3 euros et le ticket rechargeable à 0,15 euro. Avec une recharge adaptée, certains supports peuvent se partager entre membres de la famille ou amis.

Les principaux titres et tarifs TTC sont présentés dans le tableau page suivante.

Depuis septembre 2015, il est désormais possible d'acheter ses titres de transports urbains depuis le site Internet Azalys facilitant les modalités d'organisation des voyages. En complément, il est possible d'acheter ses titres de transport :

A bord des bus ;

- Dans l'agence commerciale du réseau,
- Dans les 31 points de vente partenaires,
- Dans les gares SNCF (seul point de vente pour les abonnements Starter Bus Train [28].

A noter également que la navette centre-ville est gratuite pour tous.

[28] Voir sous-chapitre relatif à l'intermodalité concernant la tarification de ce titre

LES TARIFS

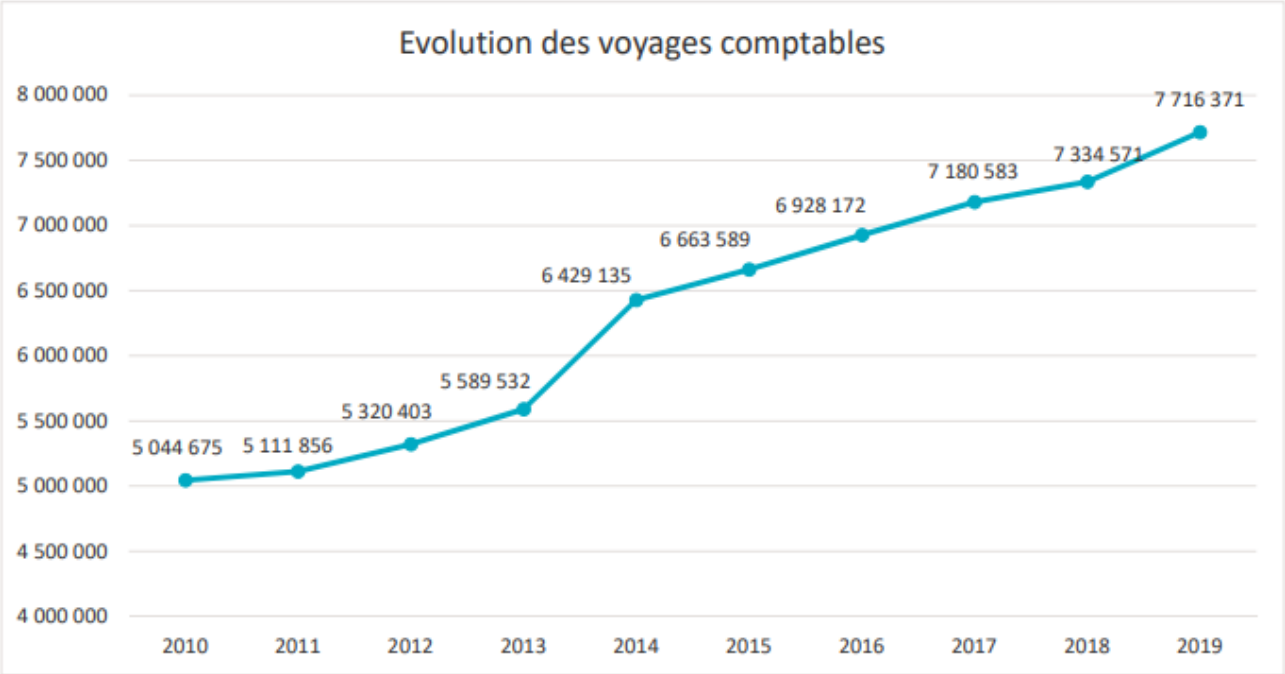
(TARIFS EN VIGUEUR AU 1ER SEPTEMBRE 2017)

SUPPORTS	PRIX
Carte sans contact personnalisée	3 €
Duplicata de la carte sans contact personnalisée	10 €
Ticket sans contact	0,15 €

La création de la carte sans contact s'effectue en agence.

TITRES	PRIX	CONDITIONS DE VALIDITÉ	CONDITIONS D'AYANT DROIT	VENTE
TITRES TOUT PUBLIC				
PASS 1H	1,20 €	Valable 1 heure	Tout public	Bus + Agence + Points de vente
PASS 2x1H	2,25 €	Valable 2 fois 1 heure	Tout public	Bus + Agence + Points de vente
PASS 10x1H	10,20 €	Valable 10 fois 1 heure	Tout public	Agence + Web + Points de vente
PASS 24H	3 €	Valable 24 heures	Tout public	Bus + Agence + Points de vente
PASS Château	2 €	Valable pour un aller simple dans la navette Château / correspondance bus gratuite	Tout public	Navette + Agence
PASS Groupe	19 €	Valable 1 heure	Pour des groupes de 20 personnes maximum	Agence + Web
PASS Resago	2,50 €	Valable pour 1 trajet sur Resago	Tout public	Bus
PASS Resago Solidaire	1,20 €	Valable pour 1 trajet sur Resago	Quotient Familial < 650 €	Bus
Mensuel Train + Bus Starter	Dépend du train	Illimité du 1er au dernier jour du mois	Salariés et étudiants	Gare SNCF
Mensuel moins de 26 ans	18,60 €	Illimité du 1er au dernier jour du mois	Toute personne âgée de - de 26 ans	Agence + Web + Points de vente
Annuel moins de 26 ans	195 €	Illimité pendant 12 mois à partir du 1er jour du mois d'achat	Toute personne âgée de - de 26 ans	Agence + Web + Points de vente
Mensuel 26-69 ans	30 €	Illimité du 1er au dernier jour du mois	Tout public	Agence + Web + Points de vente
Annuel 26-69 ans	315 €	Illimité pendant 12 mois à partir du 1er jour du mois d'achat	Tout public	Agence + Web + Points de vente
Mensuel plus de 70 ans	19,50 €	Illimité du 1er au dernier jour du mois	Toute personne âgée de 70 ans et +	Agence + Web + Points de vente
Annuel plus de 70 ans	204 €	Illimité pendant 12 mois à partir du 1er jour du mois d'achat	Toute personne âgée de 70 ans et +	Agence + Web + Points de vente
ABONNEMENTS SCOLAIRES				
Annuel Scolaire	20 €	2 allers-retours les lundi, mardi, mercredi matin, jeudi et vendredi en période scolaire de début septembre à fin août (ainsi que le mercredi après-midi ou samedi matin sur justificatif scolaire)	Primaires, collégiens et lycéens domiciliés et scolarisés dans Agglopolys	Agence + Web
Annuel Scolaire Gratuit QF < 650	Gratuit			
Mensuel Illimité 1er et 2e enfant	6 €	Illimité du 1er au dernier jour du mois	Primaires, collégiens et lycéens domiciliés et scolarisés dans Agglopolys	Agence + Web + Points de vente
Annuel Illimité 1er et 2e enfant	60 €	Illimité de septembre à août		
Mensuel Illimité 3e enfant et plus	3 €	Illimité du 1er au dernier jour du mois	Primaires, collégiens et lycéens domiciliés et scolarisés dans Agglopolys à partir du 3e enfant	Agence + Web + Points de vente
Annuel Illimité 3e enfant et plus	30 €	Illimité de septembre à août		
ABONNEMENTS SOLIDAIRES				
Mensuel QF < 380	3 €	Illimité du 1er au dernier jour du mois	Quotient familial < 380 €	Agence + Web + Points de vente
Annuel QF < 380	31 €	Illimité pendant 12 mois à partir du 1er jour du mois d'achat		Agence + Web
Mensuel 381 < QF < 560	7,50 €	Illimité du 1er au dernier jour du mois	Quotient familial compris entre 381€ et 560 €	Agence + Web + Points de vente
Annuel 381 < QF < 560	78 €	Illimité pendant 12 mois à partir du 1er jour du mois d'achat		Agence + Web
Mensuel 561 < QF < 650	15 €	Illimité du 1er au dernier jour du mois	Quotient familial compris entre 561€ et 650 €	Agence + Web + Points de vente
Annuel 561 < QF < 650	157 €	Illimité pendant 12 mois à partir du 1er jour du mois d'achat		Agence + Web

- **L'usage des services de transport de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys**



Source : Keolis Blois – rapport 2019

N.B : fréquentation exprimée en voyages à partir des données de ventes de titres et des clés de répartition ; tout type de service Azalys est pris en compte (scolaires inclus). La fréquentation de la navette centre-ville s'élevait à 226 000 voyages en 2014 (donnée estimée suite à l'enquête à bord) ; cette fréquentation a été reprise depuis dans le graphique de Keolis.

Depuis 10 ans, le nombre de voyages annuels sur l'ensemble du réseau est en constante hausse. Avec un total de près de 7 716 000 voyageurs en 2019, la fréquentation a augmenté de près de 55 % par rapport à 2010 et de 45 % par rapport à 2012 (dernière année pleine de l'ancien réseau TUB). Si la restructuration du réseau en 2013 a permis une augmentation importante de la fréquentation, deux autres paramètres sont à prendre en compte dans cette évolution : l'extension du PTU à 48 communes en 2012 et l'intégration des lignes scolaires au réseau urbain à partir de 2014.

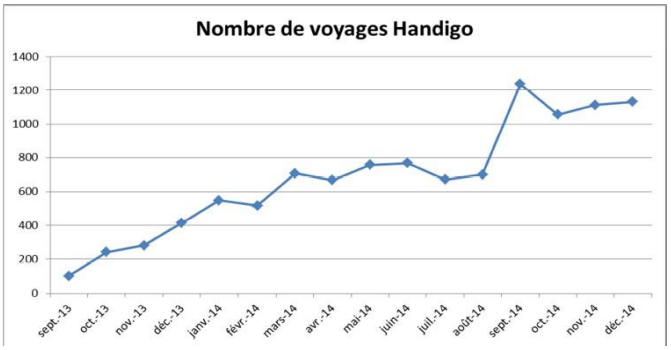
Une enquête effectuée en novembre 2014 sur le réseau de base (lignes principales et secondaires et navette centre-ville) évalue à 16 500 le nombre de voyages réalisée sur une journée normale de semaine en période scolaire. Les 3 lignes principales A, B et C concentrent 64 % de ce trafic.

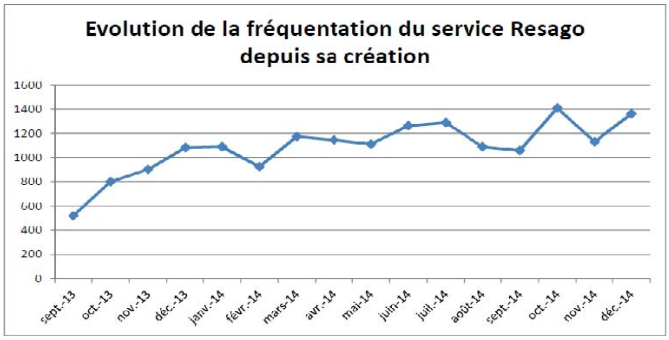
La fréquentation du service Resago a été en constante augmentation entre 2013 et 2016. Une rationalisation en 2017 a cherché à en limiter l'impact économique. Le nombre de voyages est passé de 15 500 en 2015 à environ 8 000 en 2019. Cette évolution montre à la fois le potentiel de demande issu des espaces ruraux, mais aussi la difficulté à apporter une réponse dans des conditions économiques acceptables.

Tout comme le service Resago**, le service Handigo** affiche une progression continue et très importante, avec une hausse de plus de 300 % sur la période "septembre-décembre 2014" comparée à celle de 2013. En 2015, la fréquentation a augmenté de 62 % par rapport à l'année 2014 (15 700 voyages contre 9 900 en 2014) et le nombre d'inscrits est passé de 142 fin 2014 à 222 fin 2015, soit en moyenne 7 nouveaux inscrits chaque mois. [29]

Enfin, le nombre moyen de voyageurs par véhicule, services Handigo et Resago confondus est faible avec 1,17 personne : cela s'explique à la fois par le nombre important de communes desservies et par les horaires et destinations libres pour le service Handigo.

Avec la mise en accessibilité progressive du réseau « classique » et l'importance des coûts engagés pour ces services, la question du maintien de l'offre Resago et Handigo dans ses modalités actuelles se pose.





Source données : Keolis Blois – juillet 2015 – Juillet 2019

En 2018, la fréquentation du service Handigo s'élève à 15 138 voyages contre 17 897 en 2017, soit une baisse de 15,4%, conséquence des adaptations mises en œuvre au 1er septembre dans le cadre du contrat de Délégation de Service public

Les conditions d'organisation de l'offre et les règles d'usages des services de transport à la demande seront modifiées au 1er septembre 2017 :

➢ **Resago et Handigo :**

- Les réservations doivent se faire la veille. [2]

➢ **Resago :**

- Le nombre d'aller-retour par jour est réduit.
- Une seule tarification disponible à 2,50 € le ticket (1,25 € pour la tarification solidaire).

➢ **Handigo**

- Application du principe de substitution.
- Priorisation de l'heure de pointe aux travailleurs.

[29] Source : rapport annuel d'activité Keolis Blois, 2015

Ces adaptations sont mises en place par la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys afin d'améliorer la maîtrise financière des services de transport à la demande en fonction des besoins tout en préservant la qualité des services.

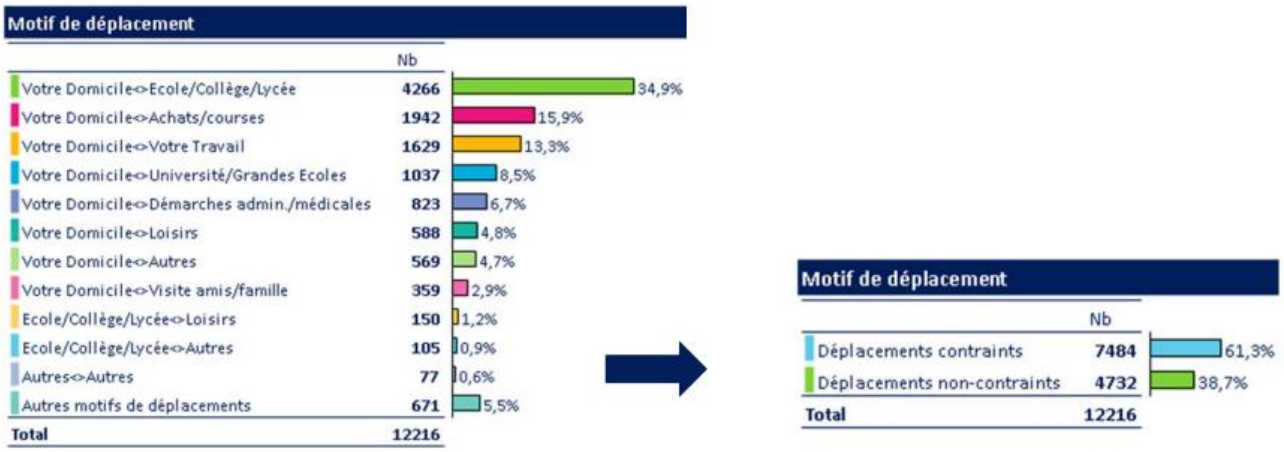
La fréquentation des points d'arrêts

Nom arrêt	Fréquentation *(montées + descentes)*	Poids du trafic (%)
GARE SNCF	3 246	9,7%
JEAN JAURES	1 839	5,5%
LEWES	1 386	4,2%
CHATEAU	1 309	3,9%
GAMBETTA	1041	3,1%
ORFEVRES	992	3,0%
MONSABRE	954	2,9%
CAMILLE CLAUDEL	916	2,7%
HOPITAL	810	2,4%
JULES FERRY	697	2,1%
PROVINCES	648	1,9%
CENTRE ADMINISTRATIF	641	1,9%
RENAISSANCE	638	1,9%
LORJOU	572	1,7%
REPUBLIQUE	554	1,7%
Total	**16 243**	**48,6%**

Fréquentation des 15 principaux arrêts du réseau Azalys, enquête OD Kisio/Keolis décembre 2017

L'arrêt « Gare SNCF » concerne près d'un voyage sur 10. Les 15 arrêts les plus fréquentés représentent ensemble près de 50% de l'usage du réseau. Le reste de l'usage est très dispersé, sur les 187 autres arrêts.

L'hyper centre de Blois (dont la Gare SNCF) représente environ 1/3 de l'usage. A noter que la navette, dont le parcours est centré sur cet hyper centre, représente environ 6% des voyages totaux du réseau.



Le profil des usages montre que le réseau est globalement peu utilisé pour l'accès au travail (à l'exception de la ligne G, ou ce motif représente 1/3 es voyages. Les motifs scolaires représentent 36% et 43% des usagers.

- **Les atouts et faiblesses du système de transport de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys**

Atouts	Faiblesses
• Un réseau qui répond à une large palette de besoins (commerciaux, actifs et scolaires) avec la prise en charge récente de l'ensemble des transports scolaires sur le territoire. • Une bonne couverture du réseau urbain des pôles générateurs majeurs de déplacements (centre-ville et gare de Blois, établissements scolaires, médicaux et administratifs, de loisirs, zones d'activités, zones d'habitat dense...) • Une offre conçue pour être lisible, cadencée et attractive. • De nombreux services complémentaires (navette centre-ville, arrêts et services à la demande Flexo, services matin/soir). • Un service de navette de centre-ville gratuit, très apprécié et utilisé par les usagers. • Une tarification attractive (1,25€ le trajet) avec un large éventail de titres dont une gamme de tarification solidaire • Une billettique sans contact.	• Une fréquentation en hausse significative ces dernières années mais qui est à pondérer par l'apport de la clientèle issue des nouvelles lignes scolaires et l'évolution de la gamme tarifaire. • L'architecture du réseau considérée par certains comme trop radiale (toutes les lignes en étoile vers le centre ce qui pénalise des déplacements de proximité ou liaisons inter quartiers plus périphériques entre zones d'habitat et zones d'activités. • Certaines modalités de fonctionnement et conditions d'exploitation restent à optimiser : • Des lignes avec un niveau d'offre apparaissant trop élevé au regard des fréquentations (ligne D) ou ayant un service adapté mais restant peu fréquentée (ligne G, desserte des zones d'activités) • Une offre le samedi apparaissant surdimensionnée pour certaines lignes (C et B notamment) • Le cadencement proposé n'est pas tenu en heure de pointe et est trop aléatoire en cas de difficultés de circulation. • Une difficulté à répondre aux besoins de dessertes des entreprises en constantes évolutions. • Un budget ne permettant pas de faire évoluer fréquemment le réseau de transport (allongement d'une ligne, modification d'itinéraire, renforcement de l'offre...). • Une majorité d'usagers bénéficiant de la tarification solidaire, ce qui pèse sur l'équilibre économique du réseau et qui montre que le transport urbain est surtout utilisé par des personnes qui n'ont pas d'autres solutions (« captifs ») • Une information voyageurs dynamique et en temps réel à améliorer. Un service de transport à la demande sous dimensionné nécessitant des adaptations : Pas d'articulation avec le réseau TC = pas de correspondance possible avec un même titre + Conditions de réservation (la veille) …

2. Les transports périurbains et interurbains

- **L'offre des services périurbains et interurbains**

➢ Préalable

Depuis 1er septembre 2017, l'ensemble des services de transports périurbains et Interurbains relève de la compétence de la Région Centre-Val de Loire. Celle-ci qui organisait et gérait les services routiers et ferroviaires régionaux (TER ou non) prend également en charge les services réguliers routiers interurbains ainsi que les services scolaires auparavant assurés par le Département du Loir et Cher.

➢ L'offre ferroviaire

Le territoire est desservi par deux lignes ferroviaires ouvertes aux voyageurs, sur le même axe :

- La ligne Tours – Blois Chambord – Orléans (Paris) ;
- La ligne Le Croisic Interloire – Nantes – Saumur – Tours – Orléans.

La desserte principale se fait par la ligne Tours – Blois Chambord – Orléans (Paris) ; seules quelques services en provenance / à destination de Nantes sont proposés. Une ligne routière Blois-Limeray est également en place suite à la suppression d'une desserte ferrée. Les trains circulent toute l'année, avec certains voyages uniquement sur réservation préalable.

Blois bénéficie d'une **desserte de 46 trains en jour moyen de semaine**, dont 5 en liaison directe avec Paris.

Onzain bénéficie aussi d'une desserte relativement importante (35 trains par jour moyen de semaine, dont 2 vers ou depuis Paris), tous en relation avec Blois, Amboise, Tours ou Orléans.

Les haltes ferroviaires de Veuves-Monteaux, Chouzy-sur-Cisse, La Chaussée-Saint-Victor et Menars ne sont presque plus desservies.

➢ L'offre routière

La communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys est desservie par le réseau des lignes régulières routières gérées par la Région. 12 lignes exploitées par TLC (Transport du Loir-et-Cher, groupe Transdev) proposent des dessertes sur les communes de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys, en lien avec les communes extérieures et notamment les principaux pôles (Vendôme, Romorantin, ...).

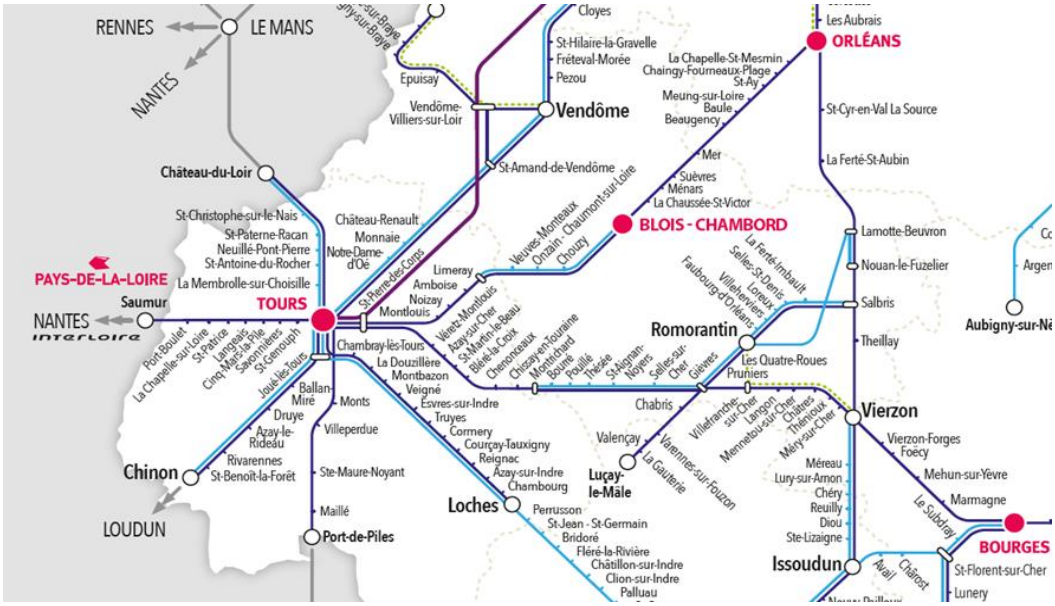
L'ensemble de ces lignes convergent vers Blois, au pôle d'échanges scolaire, avec un nombre d'aller-retours important en période scolaire sur certains tronçons.

Du fait du nombre important de missions à assurer et de la variabilité des missions par ligne, la lisibilité générale de l'offre est affaiblie. Bien que le plan de réseau soit clair, les fiches horaires détaillées et complètes (correspondances, tarification...) restent complexes à lire.

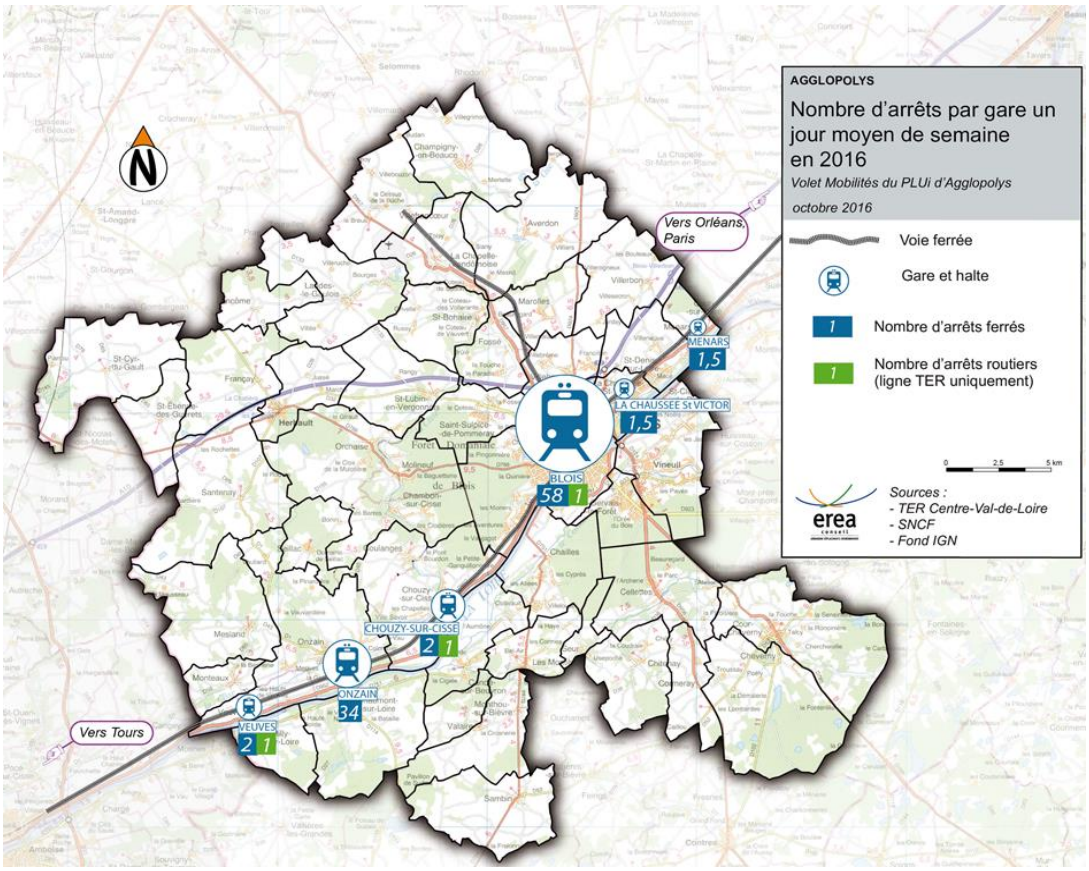
Si la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys est devenue compétente en matière de transports scolaires sur son territoire, les services en liaison avec l'extérieur restent de compétence régionale. Certains services inter-établissements du secondaire sont également gérés par la Région.

D'autres services à vocation particulière sont également assurés :

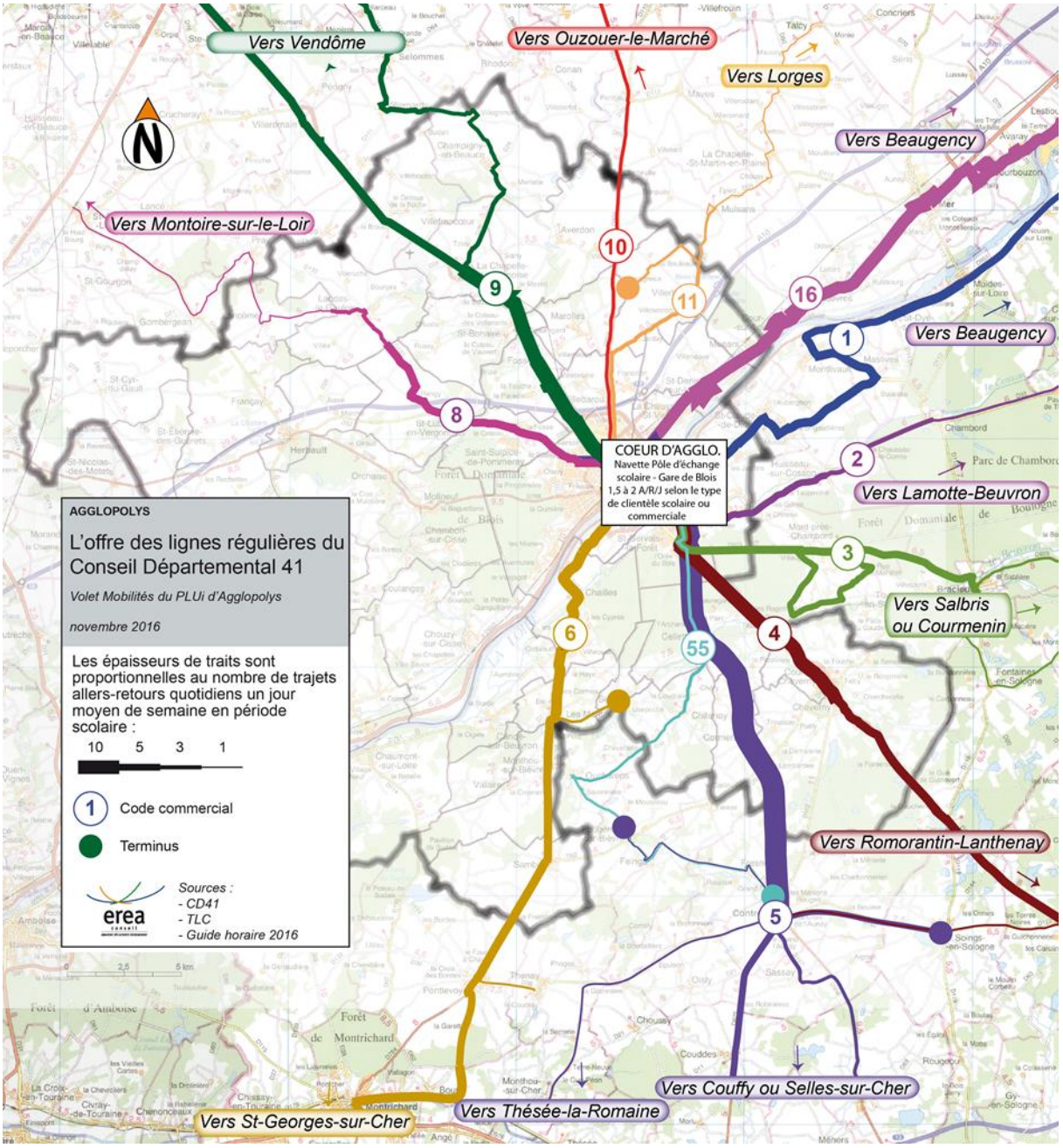
- La navette autocar Blois-Zoo de Beauval
- La navette des Châteaux de fin mars à novembre desservant les châteaux de Blois, Chambord, Cheverny et Beauregard. La navette est au départ / à l'arrivée de la gare SNCF de Blois ; cette navette est cofinancée par la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys.



Extrait de la carte TER de la Région Centre Val de Loire (source SNCF 2015)

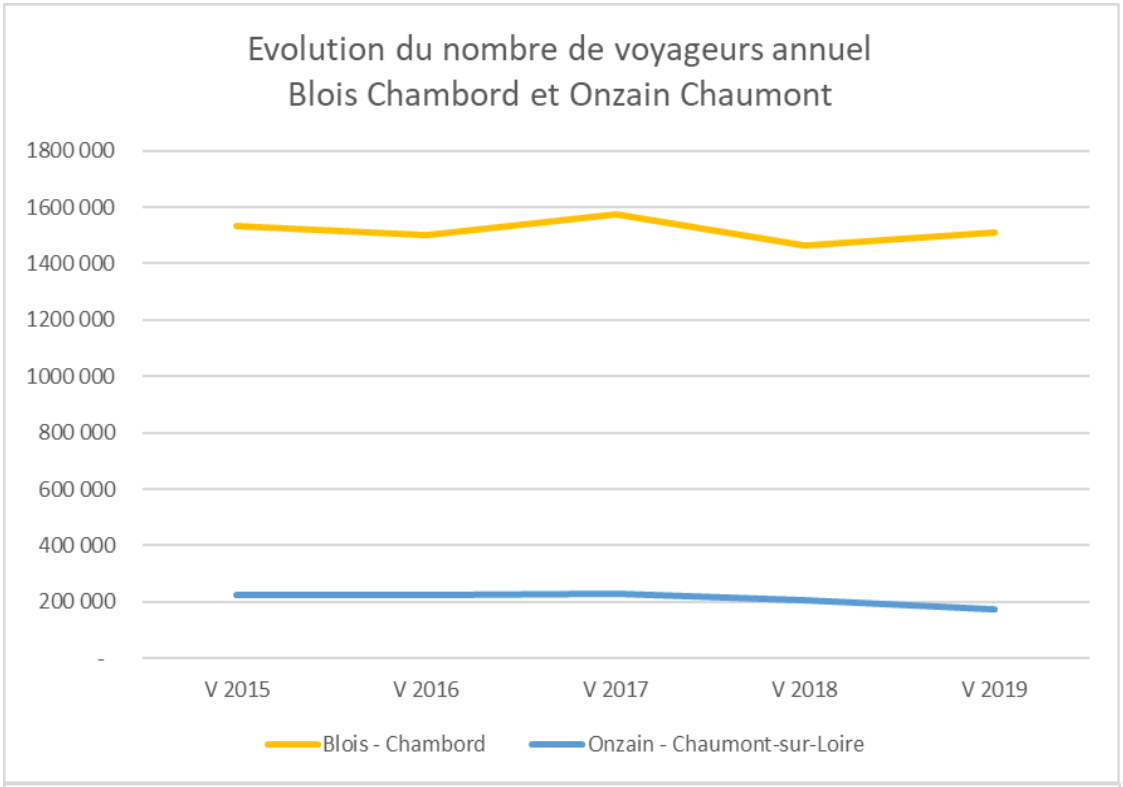


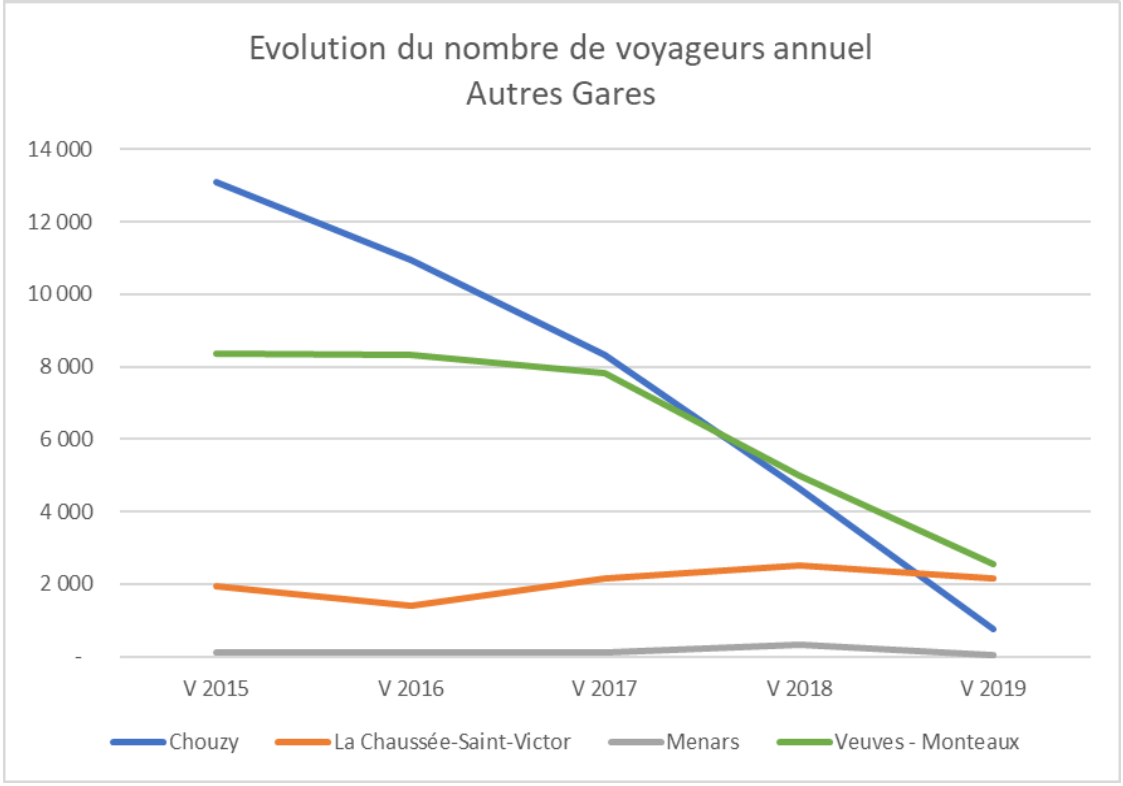
Les 12 lignes desservant Agglopolys (réseau Route 41 transféré à la Région Centre Val de Loire)


Vers Vendôme
Vers Ouzouer-le-Marché
Vers Lorges
Vers Beaugency
Vers Montoire-sur-le-Loir
Vers Beaugency
COEUR D'AGGLO.
Navette Pôle d'échange scolaire - Gare de Blois
1,5 à 2 A/R/J selon le type de clientèle scolaire ou commerciale
Vers Lamotte-Beuvron
Vers Salbris ou Courmenin
Vers Romorantin-Lanthenay
Vers Couffy ou Selles-sur-Cher
Vers Thésée-la-Romaine
Vers St-Georges-sur-Cher
AGGLOPOLYS
L'offre des lignes régulières du Conseil Départemental 41
Volet Mobilités du PLUi d'Agglopolys
novembre 2016
Les épaisseurs de traits sont proportionnelles au nombre de trajets allers-retours quotidiens un jour moyen de semaine en période scolaire :
10 5 3 1
1 Code commercial
Terminus
Sources :
- CD41
- TLC
- Guide horaire 2016
erea

- **L'usage des services périurbains et interurbains**

➢ L'usage de services ferroviaires





Source : opendata SNCF

En termes de montées/descentes et en rapport avec le niveau d'offre existant, **la gare de Blois et la halte d'Onzain** sont les plus fréquentées. **Après une hausse suite à la mise en place du cadencement, entre 2009 et 2015,** la fréquentation marque le pas depuis 2015 : la fréquentation de la gare d'Onzain a ainsi chuté de 15% entre 2015 et 2019, celle de Blois Chambord a baissé de 5% sur la même période.

Les autres haltes sont beaucoup moins fréquentées, et la baisse de l'offre suite au cadencement a entraîné une chute des fréquentations continue depuis 10 ans.

➢ L'usage de services routiers

Sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys en 2016, il a été recensé un jour normal de semaine en période scolaire un total de 6 115 montées/descentes sur les lignes Route41. Les lignes les plus fréquentées sur le périmètre avec plus de 500 montées/descentes/jour sont :

- La ligne 6, Thésée-la-Romaine – Montrichard – Blois ;
- La ligne 5, Saint-Aignan – Blois ;
- La ligne 8, Montoire – Saint-Amand – Blois ;
- La ligne 9, Vendôme – Blois ;
- Et la ligne 4, Romorantin – Blois.

Ligne	Nombre total montées/descentes un mardi
L1	463
L2	204
L3	368
L4	553
L5	902
L55	227
L6	1007
L8	806
L9	773
L10	119
L11	241
L16	452
Total	6115

Nombre total de montées/descentes sur les lignes Route41 sur le périmètre d'Agglopolys un mardi

Source données brutes : comptage de novembre 016, Transdev ; traitement Erea-conseil

Parmi les 117 points d'arrêt desservis par le réseau Route 41 sur Agglopolys, les plus fréquentés sont essentiellement localisés sur Blois. 20 ont une fréquentation totale journalière supérieure à 50 montées/descentes.

A l'inverse, un total de 50 points d'arrêt ont une fréquentation journalière inférieure à 10 montées/descentes/jour, dont 11 avec aucune fréquentation le jour du comptage.

COMMUNE	Point d'arrêt	Total montées/descentes un mardi
SAINT SULPICE DE POMMERAY	Mairie	52
LA CHAPELLE VENDOMOISE	Mairie	52
BLOIS	Lycée Camille Claudel	64
LES MONTILS	Bourg	65
VINEUIL	Centre Commercial Sud	73
SAINT SULPICE DE POMMERAY	Les Rosiers	76
BLOIS	Château	78
LANDES LE GAULOIS	Eglise	78
BLOIS	Avenue du Maréchal Leclerc	86
SAMBIN	Eglise	87
BLOIS	CFA AFORPROBA - CMA 41	100
BLOIS	Cartier (Collège Les Provinces)	101
BLOIS	Collège Begon	115
SAINT SULPICE DE POMMERAY	Tilleuls	149
BLOIS	Auvergne	155
BLOIS	Augustin Thierry	162
BLOIS	Centre Administratif	193
BLOIS	Gare SNCF (ensemble des PA)	205
BLOIS	Jean Jaurès (Halle aux Grains)	313
BLOIS	Pôle d'Echange Scolaire (rue Balzac)	2551

Les points d'arrêt avec plus de 50 montées / descentes par jour sur le périmètre d'Agglopolys

Source données brutes : comptage de novembre 016, Transdev ; traitement Erea-conseil

- **Les atouts et les faiblesses des transports périurbains et interurbains**

Atouts	Faiblesses
➢ **Services ferroviaires** • Une offre ferroviaire plutôt compétitive par rapport aux trajets en automobile sur les liaisons équivalentes • Une offre ferroviaire importante sur l'axe Orléans – Tours, avec une prédominance de la gare de Blois en cohérence avec les besoins • Un bon niveau d'offre entre Onzain et Blois ➢ **Services routiers** • 17 lignes principales structurées en étoile autour des deux pôles majeurs que sont Blois et Vendôme • Une offre bien adaptée aux besoins scolaires • Des fiches horaires Route 41 complètes et une tarification attractive • La reconnaissance des tarifs Azalys sur les lignes interurbaines pour les trajets internes à l'agglomération	➢ **Services ferroviaires** • Des haltes et gares voyageurs peu fréquentées avec des dessertes très faibles à l'exception de Blois et Onzain, pouvant poser la question de l'intérêt d'y développer l'intermodalité • Des possibilités limitées d'augmentation d'offre sur l'axe Orléans-Tours • Peu de liaisons directes entre Blois et Paris. • Une offre TGV difficilement accessible depuis Blois ➢ **Services routiers** • Un réseau complexe et difficile à traduire, avec de nombreuses missions variées sur une même ligne, des horaires variables en période scolaires et non scolaire, … • Des niveaux de desserte par commune très hétérogènes. • Une absence de plan de localisation des arrêts

2.3

3. L'intermodalité

- **Les lieux de l'intermodalité**

La gare de Blois - Chambord, fréquentée par près de 1 900 000 personnes en 2019 (Voyageurs + Non voyageurs), fait partie des 12 pôle d'échanges stratégiques de la Région Centre Val de Loire. : des améliorations notables sont prévues dans le cadre de l'aménagement du nouveau pôle d'échanges multimodal en lien avec le projet urbain du quartier gare. Ces aménagements, lancés durant l'élaboration du PLUI-HD, font partie du POA.

Au moment de la rédaction de ce cahier thématique, le stationnement des véhicules motorisés prend une place prépondérante devant le parvis et en proximité immédiate, reléguant les transports collectifs routiers et les modes actifs au second rang. Des aménagements récents en faveur du stationnement vélos et des liaisons en modes actifs de part et d'autre de la voie ferrée (passerelle, 2015) puis dans la ville de Blois notamment suite à la crise covid (2020 -2021) permettent toutefois une amélioration visible des conditions de mobilité pour ces modes.



La gare de Blois

Le pôle d'échanges scolaires de Blois propose des correspondances optimales pour les scolaires avec une offre sur mesure. Les aménagements sont récents et de qualité.



Le pôle d'échanges scolaires

- **Le pôle de rabattement de Veuzain-sur-Loire** : situé au niveau du collège Joseph Crocheton, il s'agit d'un lieu majeur de rabattement de 11 lignes secondaires d'Azalys (à vocation scolaire essentiellement). Les aménagements sont limités à de la peinture au sol pour les emplacements de stationnement des cars. Ces lignes ne desservent pas la halte d'Onzain localisée à proximité (elle-même desservie par deux autres lignes secondaires).

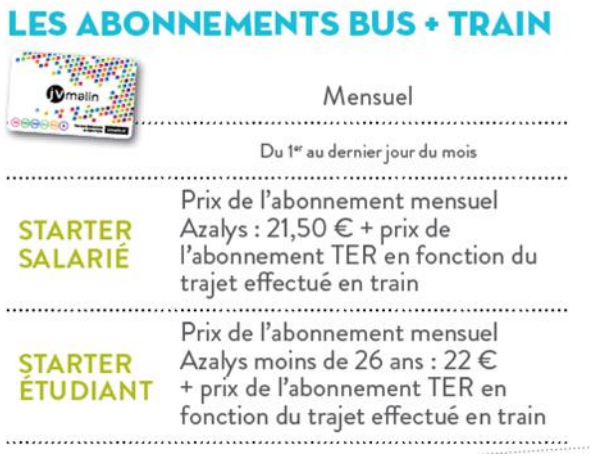
- **L'intermodalité tarifaire**

La carte JvMalin est l'unique support pour les abonnements TER en région Centre Val de Loire. Cette carte permet de recharger son abonnement TER et également son abonnement mixte bus+train STARTER. Les réseaux pris en charge sont le réseau urbain Azalys, mais aussi le réseau urbain Fil Bleu de Tours interurbain Fil Vert d'Indre-et-Loire, Orléans, Bourges et Chartres.

Il est proposé avec ce support régional une véritable interopérabilité des transports.

Il existe deux types d'abonnement bus+train :

- L'abonnement STARTER Salarié qui permet de bénéficier d'un tarif préférentiel pour le réseau Azalys ;
- L'abonnement pour les moins de 26 ans, dont le tarif est lui identique, pouvant limiter son attractivité.



Source : guide des tarifs Azalys

La carte à Puce JvMalin peut être rechargée en gare ou par Internet pour les abonnements TER ; les recharges des abonnements bus+train ne peuvent se faire qu'en gare[30].

Concernant **l'interaction avec le réseau interurbain Route 41** :

- Seule une tarification urbaine est proposée pour les usagers du réseau Route 41 effectuant un trajet interne à la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys. Aucun support billettique spécifique pour un trajet bus+car n'existe ni une tarification particulière associée.
- Pour les scolaires empruntant le réseau Route 41, dans le cas de la nécessité d'effectuer un trajet Azalys par la suite pour se rendre à l'établissement, seul le tarif de l'abonnement scolaire souscrit auprès du Conseil départemental est appliqué. Le département reverse ensuite à la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys des indemnités.

[30] La recharge de l'abonnement bus+train ne peut pas s'effectuer non plus en Agence Azalys.

- L'information multimodale et intermodale

Outre les sites Internet et l'information proposée par chacun des réseaux de transports collectifs, **la plate-forme multimodale de la région Centre Val de Loire, jvmalin.fr** propose un **calculateur d'itinéraire** considérant l'ensemble des réseaux collectifs et les modes de déplacement personnels (automobile et vélo). Une application sous IOS et Android est également disponible.

Ce calculateur est repris par le site web d'Azalys, en marque blanche.

Le site propose pour le moment des informations limitées sur les autres modes de transport disponibles (lien vers les services existants, notamment vélo, volet covoiturage en cours de refonte).

- **Les atouts et faiblesses du territoire dans le domaine de l'intermodalité**

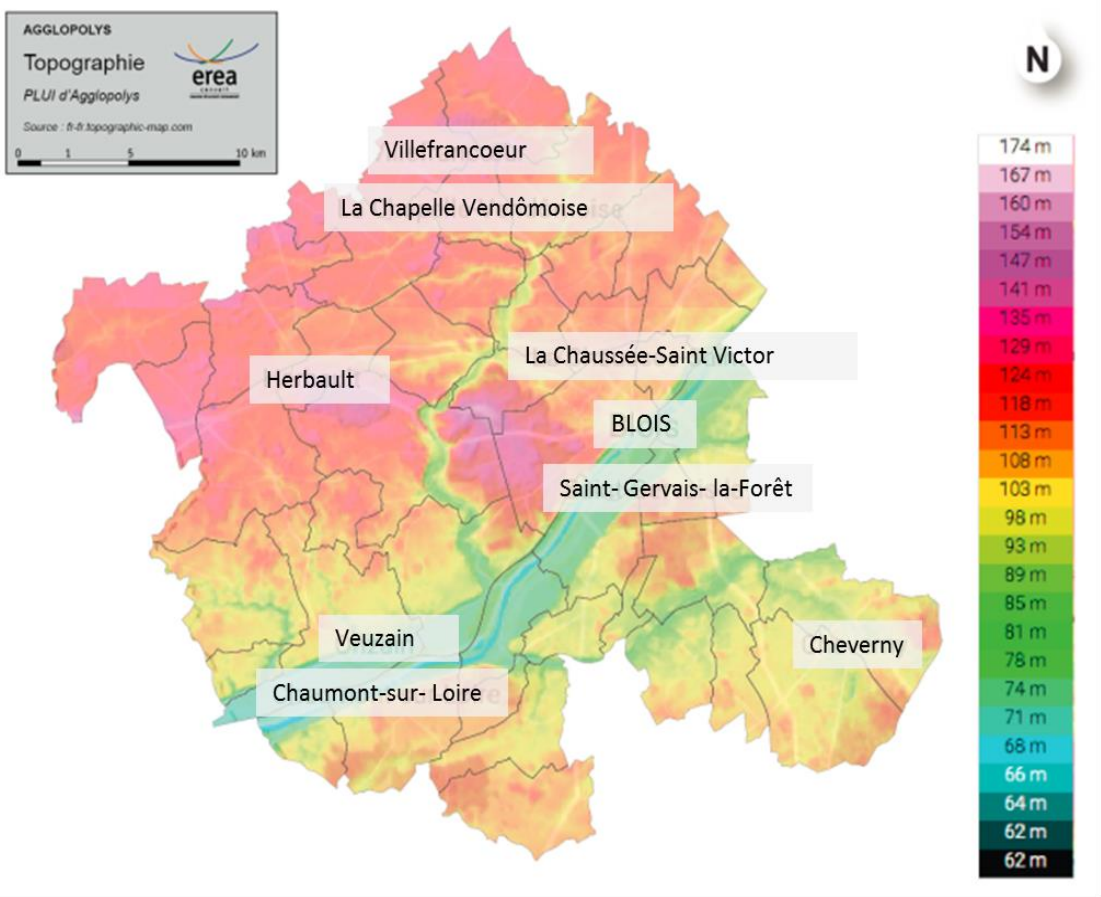
Atouts	Faiblesses
• La centralisation des dessertes sur Blois : un atout pour le développement intermodal • Des correspondances optimales pour les scolaires • Plusieurs points d'arrêt communs Azalys / Route 41 • Une centrale d'informations multimodales régionale jv-malin.fr en perfectionnement constant. • Un support billettique régional intermodal, avec des tarifications préférentielles. • Une navette des transports urbains de centre-ville attractive desservant les parkings	• Une information intermodale globalement à améliorer (fiches horaires, équipement des points d'arrêt...) et à diffuser par des canaux complémentaires à la plateforme JVMalin • Le pôle d'échanges de la gare de Blois dont le fonctionnement est à améliorer (projet en cours de réalisation). • Un pôle gare d'Onzain avec une possibilité de rabattement en transports collectifs routiers très limitée alors que la desserte ferrée est importante • Une absence d'interopérabilité réseau urbain/ferré vs réseau interurbain (billettique, tarification) • Un abonnement titre combiné SNCF/Azalys pour les moins de 26 ans inefficace car n'offrant pas de tarification préférentielle (à l'instar de l'offre STARTER) pouvant limiter son attractivité • Des parcs de stationnement vélos au niveau des points d'arrêts généralement non sécurisés (exception faite du parc en gare de Blois) • Des gares secondaires souffrant d'un manque d'aménagement ou de services en faveur des pratiques intermodales pouvant contribuer à une évolution de leur fréquentation • La faible de prise en compte des modes partagés (covoiturage notamment) dans l'intermodalité avec le transport.

4. Les modes actifs

- **Le vélo, infrastructures, équipements et services**

➢ Des conditions naturelles globalement favorables à la pratique du vélo mais aux impacts différenciés selon les usages

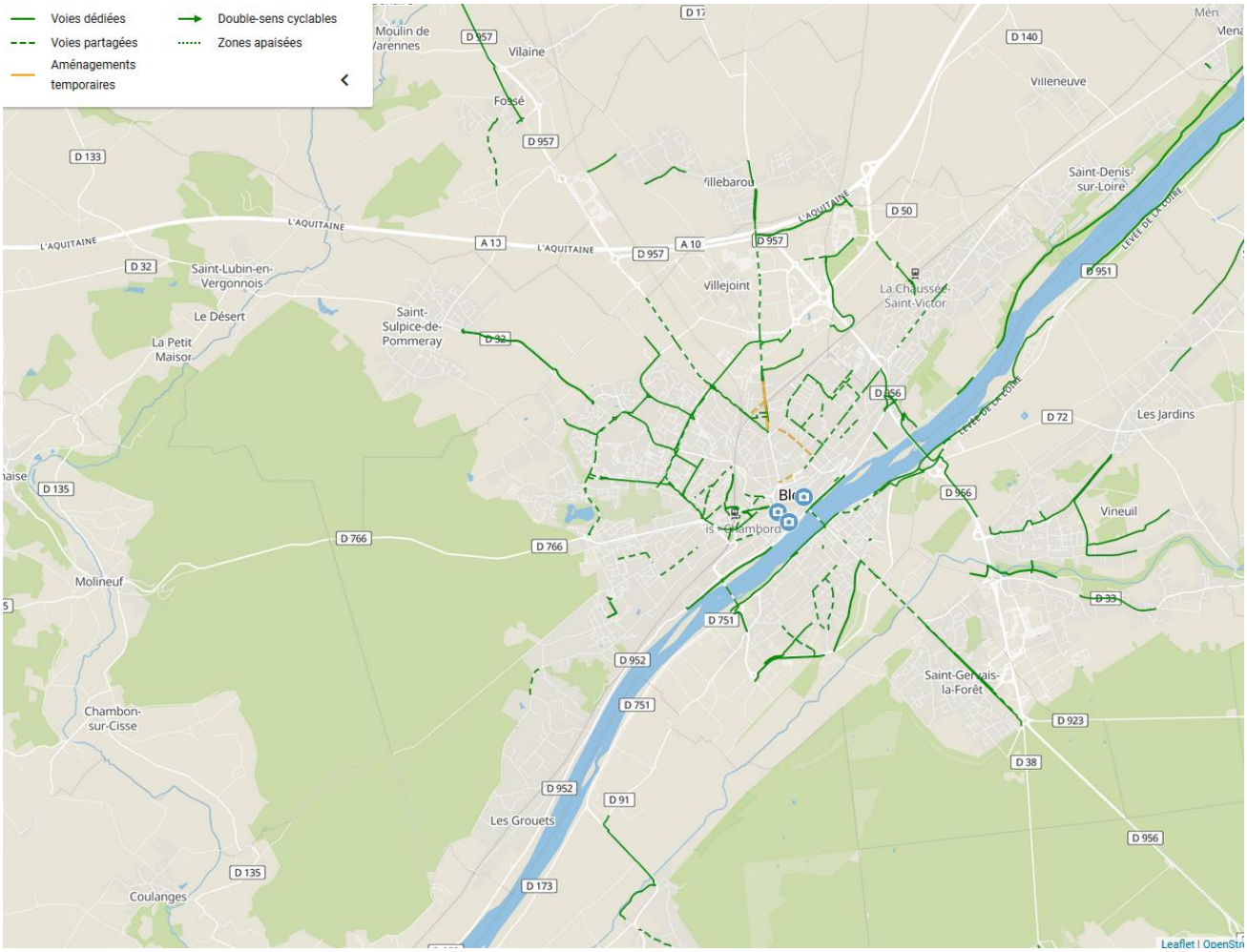
Le **relief** du territoire est relativement peu tourmenté, ce n'est **pas un obstacle** pour la pratique du **vélo** dans un cadre **sportif ou touristique**. Toutefois, pour une **pratique** quotidienne de type **pendulaire**, la **topographie peut paraître être plus contraignante**, d'autant plus si l'usager doit traverser la Loire ou la Cisse ou faire un déplacement nord-sud ou sud-nord. **Ces contraintes de relief sont aujourd'hui à relativiser** par le fort développement des Vélos à Assistance Electrique.



➢ De nombreux itinéraires aménagés en particulier à vocation touristique (itinéraire de la Loire à Vélo finalisé sur Agglopolys avec une fréquentation en hausse, boucles des Châteaux à vélo...)

- Des **infrastructures qualitatives**, majoritairement le long de la Loire ou sud du fleuve en direction des châteaux (Chambord, Cheverny, Chaumont, etc.).
- Un **réseau plus discontinu et hétérogène à Blois** alliant pistes cyclables, bandes cyclables, double sens cyclables (etc.) et rupture de continuité d'itinéraires,
- Un **réseau très limité au Nord de la Loire** en dehors de Blois,

- **L'impact économique de la Loire à Vélo est estimé à 30M€ annue**l sur le territoire.



Aménagements cyclables dans le cœur d'agglomération, sources Agglopolys/géovelo, 2020

➢ Plusieurs aménagements et dispositifs en milieu urbain dense et en particulier à Blois favorables à la mobilité des cyclistes

L'évolution de la réglementation a permis de proposer de nouvelles possibilités de gestion des carrefours (tourne à droite au feu rouge) et de déplacements (double sens cyclable) aux cyclistes.

Des aménagements de qualité, mais parfois incomplets (zone 30 sans aménagement spécifique) ou disparates ont été réalisés. Cette **variété des aménagements nuit à la lisibilité du réseau**.

Ceci dit, les **efforts réalisés, notamment l'aménagement de la passerelle cyclo-piétonne de la gare favorisent la mobilité des cyclistes**.

➢ Le développement d'une politique de services complémentaires aux aménagements cyclables

Au-delà de l'aménagement de l'infrastructure, le développement de services associés est indispensable pour le développement de l'usage du vélo. Bien conscientes de cette nécessité, la Communauté d'Agglomération de Blois-

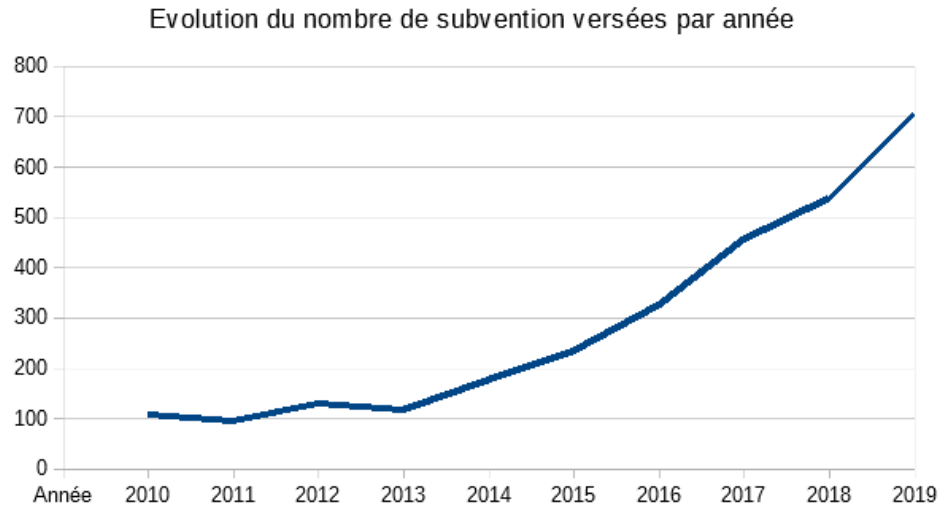
Agglopolys et des communes du territoire ont implanté du stationnement vélo à proximité de certains pôles générateurs (gare, équipements sportifs ou touristiques principalement).

En lien avec le réseau de transport en commun, un service de location de vélos est proposé depuis septembre 2013. Initialement, composée de 20 vélos classiques, 10 vélos pliants et de 50 VAE, la flotte a progressivement évolué pour s'adapter à la demande. Elle est composée désormais uniquement de VAE (170 depuis novembre 2015).

Enfin l'information sur l'offre vélo est largement diffusée, notamment pour les touristes. Pour les pendulaires, la mise en commun des bases de données SIG de la ville de Blois et de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys permet de visualiser les aménagements existants.

➢ Des mesures pour développer la pratique du vélo

La Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys **subventionne l'achat d'un vélo à assistance électrique** à hauteur de 25 % du prix d'achat TTC du vélo pour un montant maximal de 400 euros. Les demandes de subvention sont en constante augmentation, traduisant ainsi l'engouement pour cette mesure.



Evolution globale des demandes de subventions, source : Agglopolys

Par ailleurs, la communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys et la ville de Blois mettent à disposition une flotte de vélos électriques pour leurs employés, dont l'utilisation est en hausse régulière. Pour poursuivre dans cette voie et inciter leurs salariés à utiliser le vélo pour leur trajet domicile travail, la mise en œuvre de l'indemnité kilométrique vélo est prévue à court terme.

➢ Le Schéma Directeur Cyclable d'Agglomération, un simple outil de planification de la politique cyclable

Le **socle du projet de territoire du SCOT est l'identité paysagère** du Blaisois. Ce projet se décline selon plusieurs axes, où la **politique cyclable est identifiée comme un levier puissant.**

Toutefois, la **traduction de ces objectifs stratégiques en actions opérationnelles, concertées et cohérentes peine à se faire.** De nombreuses actions sont portées par différents acteurs, mais il manque une unité d'action et de gestion pour coordonner ces actions (cohérence des itinéraires, uniformisation des aménagements et de la signalétique, etc.).

En janvier 2016 a été adopté le Schéma Directeur Cyclable d'Agglomération dont les axes de travail sont les suivants :

- Entretenir l'existant ;
- Assurer une continuité cyclable satisfaisante ;
- Traiter les effets de coupure bloquant l'accès à des pôles générateurs ;
- Sécuriser les déplacements sur les axes existants ;
- Faire du vélo un axe de la croissance verte ;
- Proposer des itinéraires « plaisirs » et des raccourcis.

Hormis le cinquième axe, tous se concentrent sur l'aménagement. Aucune mention n'est faite des services associés au vélo, de la communication, de la signalétique ou de la coordination entre collectivités.

Ce **schéma se révèle donc être un outil de travail pour l'aménagement de voies cyclables ou partagées, là ou organe de pilotage et de mise en œuvre d'une politique cyclable globale aurait été utile.**

➢ Les projets

A horizon plus lointain

- L'insertion des cycles sur la rue d'Auvergne ;
- La création d'une piste entre la Zone d'Activités Gailletrous et la polyclinique ;
- La sécurisation de l'itinéraire entre Blois et la commune de Fossé,
- un second itinéraire entre les communes de Vineuil et de Saint-Gervais-la-Forêt ;

- **Les atouts et faiblesses du territoire dans le domaine du vélo**

Atouts	Faiblesses
➢ L'existence d'un Schéma Directeur Cyclable d'Agglomération identifiant les liaisons prioritaires à aménager ➢ Un patrimoine remarquable relativement aisément accessible en vélo ➢ Une topographie favorable à la pratique du vélo pour l'usage touristique et sportif ➢ Du stationnement vélo à proximité des principaux pôles générateurs du territoire (notamment touristiques) ➢ Un service de location VAE en plein essor avec un potentiel important. ➢ Une offre de services en milieu urbain pour les déplacements pendulaires notamment (location de vélos Azalys, parc vélos à la gare de Blois, nombreux arceaux...) et d'apaisement de la circulation en faveur des modes alternatifs à l'automobile (projet ACVL, zones apaisées...) ➢ Plusieurs actions en faveur du développement de l'usage du vélo sur l'ensemble de l'agglomération (campagne de communication et d'information, subvention à l'achat de VAE, ...) ➢ De nombreux itinéraires aménagés en particulier à vocation touristique (itinéraire de la Loire à Vélo finalisé sur le territoire avec une fréquentation en hausse, boucles des Châteaux à vélo...) ➢ Plusieurs aménagements et dispositifs en milieu urbain dense et en particulier à Blois favorables à la mobilité des cyclistes (bandes, pistes, zones apaisées, passerelle à la gare, contre-sens cyclables, tourne-à-droite aux feux...)	➢ Des secteurs à l'Ouest du centre-ville de Blois et plus globalement au Nord de la ville sur le reste d'Agglopolys avec un relief plus accidenté contraignant pour la pratique du vélo pour l'usage quotidien (dénivelés, traversée de la Loire) ➢ De nombreuses discontinuités cyclables essentiellement en milieu urbain dense, avec plusieurs points durs au niveau de certains carrefours et ronds-points ➢ La quasi-totalité des grands axes pénétrants sur la ville de Blois ne sont pas aménagés ➢ Des services à développer, pour le grand public et notamment les touristes (consignes bagages, point d'eau potable, camping, etc.) ➢ Une mixité d'aménagement rendant parfois difficile la lecture des itinéraires et des configurations parfois non réglementaires, peu lisibles, peu sécurisées ou trop restrictives envers la circulation piétonne ➢ Un Schéma d'Agglomération sans outils de mise en œuvre validés à ce jour (hiérarchisation des priorités, programmation fine des aménagements...), ainsi qu'une absence de coordination affichée entre le développement des aménagements d'itinéraires d'une part et des services d'autres part (stationnement, locations VAE...) : une mise en œuvre coordonnée et un suivi complexe ➢ Des capacités de stationnement limitées sur l'espace urbain.

- **La marche**

➢ Un **partage de l'espace public encore largement favorable à la voiture** à l'échelle du territoire, **mais un rééquilibrage en cours sur les centres-villes / centres-bourgs**

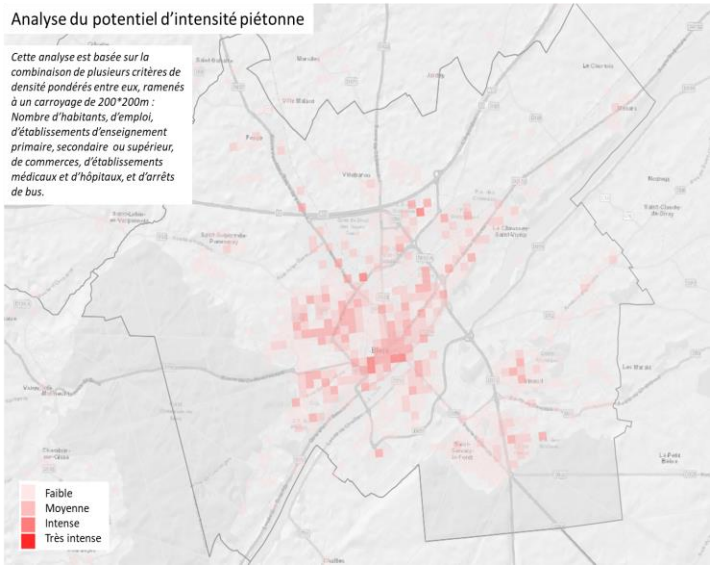
- Des **aménagements** et des projets **favorables à la mobilité piétonne**, majoritairement dans les centres-villes / centres-bourgs (GPCV et projet ACVL à Blois, passerelle cyclo-piétonne en gare de Blois, aires piétonnes dans 7 communes, zones 30, etc.),

- Un partage de l'espace public majoritairement favorable à la voiture, surtout dans les espaces restreints, étroits, reportant souvent les conflits potentiels entre usagers sur le trottoir (cyclistes / piétons),

- De **nombreux obstacles sur les trottoirs** (candélabres, panneaux publicitaires, jalonnement, etc.) majoritairement destinés aux automobilistes mais entravant le cheminement des piétons.



A droite : aire piétonne rue Henri Drussy à Blois ; à gauche : quartier Vienne à Blois avec un cheminement piéton avec un obstacle et du stationnement

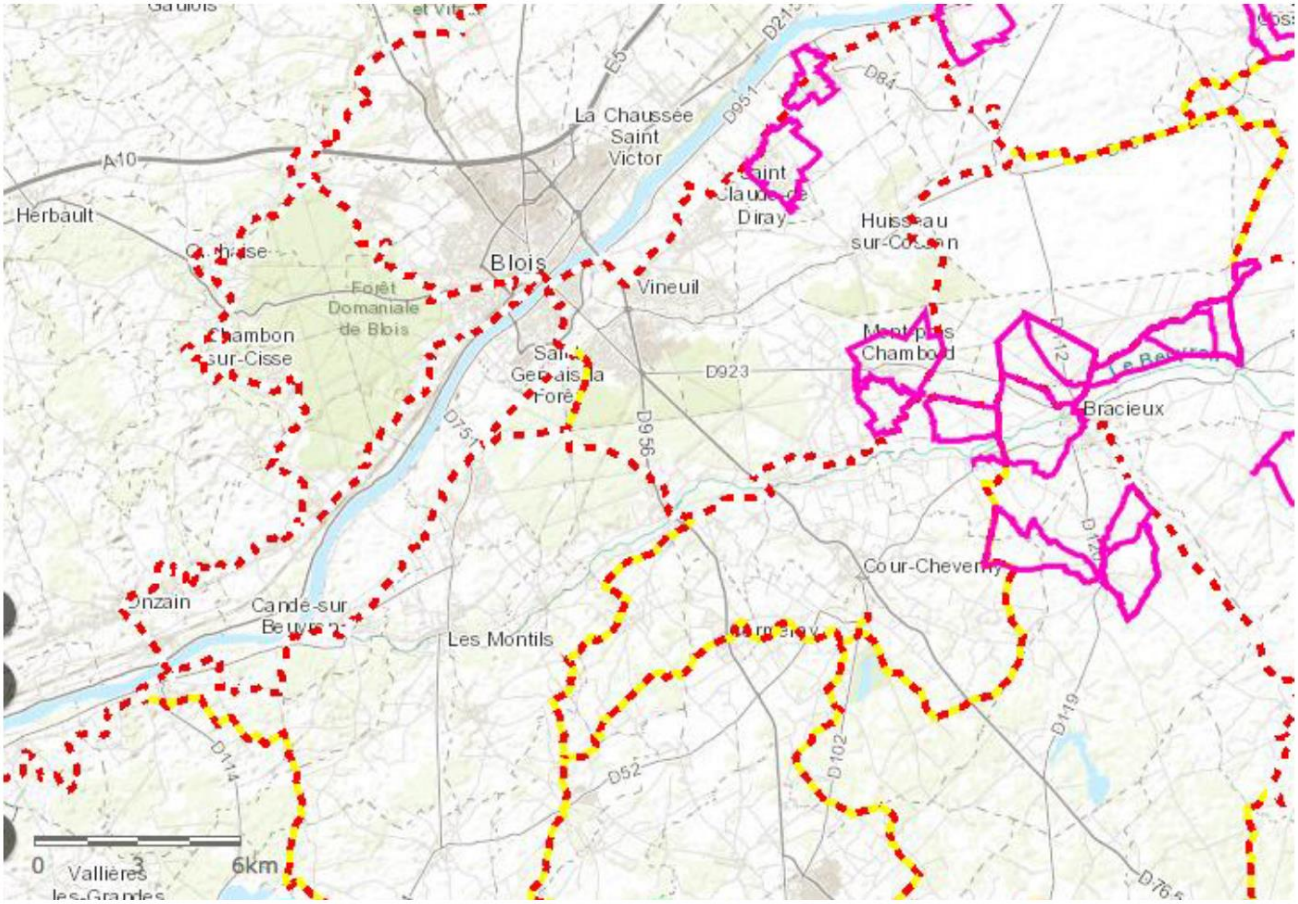


Analyse de marchabilité réalisé dans le cadre du PLUI-HDHD, Iter, 2020

➢ Un patrimoine favorable à la marche loisir / sportive

- De **nombreux sentiers de randonnée** traversent le territoire et facilite sa découverte, sur des circuits longs (GR « Sentiers des Bords de Loire », GR « de Pays des Châteaux ») ou à la journée (circuits autour des châteaux notamment)

- Conscient de l'enjeu de la marche loisir / sportive, le Département du Loir et Cher et la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys ont élaboré des schémas de randonnée donnant lieu à des financements de la part du Conseil Départemental (subvention maximale de 30 % d'une dépense subventionnable hors taxes plafonnée à 50 000 € par an et par bénéficiaire) et à la prise en charge du jalonnement et de l'entretien par la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys.



Itinéraires des GR®, GRP® et promenades et randonnées à la journée sur le secteur d'Agglopolys, source : Fédération Française de la Randonnée Pédestre du Loir-et-Cher

- **Les atouts et faiblesses du territoire dans le domaine de la marche à pied**

Atouts	Faiblesses
➢ Une ville centre de taille moyenne avec une morphologie naturelle et urbaine globalement favorable aux déplacements à pied, en particulier en centre-ville ➢ La présence de nombreux espaces et réglementations en faveur de la mobilité piétonne et de sa sécurité : dans le cœur historique de Blois mais aussi en sa périphérie, ainsi que dans certaines communes péri-urbaines (cœurs de bourg, quartiers d'équipements...) ➢ Des opérations régulières d'entretien et d'aménagement en faveur de la circulation piétonne, de la résorption des discontinuités et du partage de la voirie, notamment à Blois (projet ACVL, passerelle gare...) ➢ De nombreux itinéraires de loisirs, touristiques et sportifs classés ainsi que des boucles locales, mobilisant plusieurs acteurs publics ou institutionnels (création, promotion, entretien des itinéraires) ➢ Des initiatives ponctuelles pour favoriser les déplacements à pied (Carapattes)	➢ Des secteurs à l'Ouest du centre-ville de Blois et plus globalement au Nord de la ville sur le reste du territoire avec un relief plus accidenté ➢ Des trottoirs souvent encombrés d'obstacles et/ou de largeurs insuffisantes sur de nombreuses communes ➢ Des réglementations en zones apaisées parfois sans aménagement ou ne suivant pas les préconisations, pouvant limiter l'atteinte des objectifs recherchés ➢ Certaines traversées de bourgs souffrant d'un manque d'aménagement en faveur d'une mobilité piétonne agréable et sécurisée ➢ Des générateurs de déplacements parfois éloignés des zones denses les rendant inaccessibles à pied et des zones économiques présentant souvent un déficit d'aménagement pour les piétons, ce qui pénalise la desserte en transport.

5. Les nouvelles formes de mobilité et le management de la mobilité

- **Les démarches existantes**

➢ **De nombreux plans d'actions en faveur des mobilités durables…**

- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable de d'Egalité du Territoire (SRADDET) approuvé par le préfet le 4/2/2020. Le SRADDET fixe notamment des objectifs dans lequel le volet déplacements du PLUI-HD s'inscrit :
  - Diminuer la part de la voiture individuelle solo dans les déplacements de 5 points en 2030 (et 20 points en 2050) par rapport à 2020 ;
  - Conformément au plan national vélo, augmenter la part modale du vélo dans les déplacements pour attendre 9% en 2025 au niveau régional ;
  - Réduire la consommation énergétique de 60% en 2050 dans le secteur des transports (voyageurs et fret)
- Les Plans Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys et de la ville de Blois adopté en 2020

➢ **…dont les traductions opérationnelles restent timides pour l'heure**

- Des actions concrètes : la subvention pour l'achat de vélo à assistance électrique par la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys, la mise en œuvre de Carapattes, mais ce dispositif tend à s'essouffler, l'incitation au covoiturage en interne (département du Loir et Cher), l'implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans quelques communes, etc.
- Ces **actions restent toutefois assez classiques et ne sont pas suffisamment étoffées pour avoir un impact durable à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys**.
- Le Schéma départemental de déploiement des Infrastructures de Recharges pour Véhicules Électrique (IRVE) prévoit l'installation de 100 bornes réparties sur 70 communes du département.

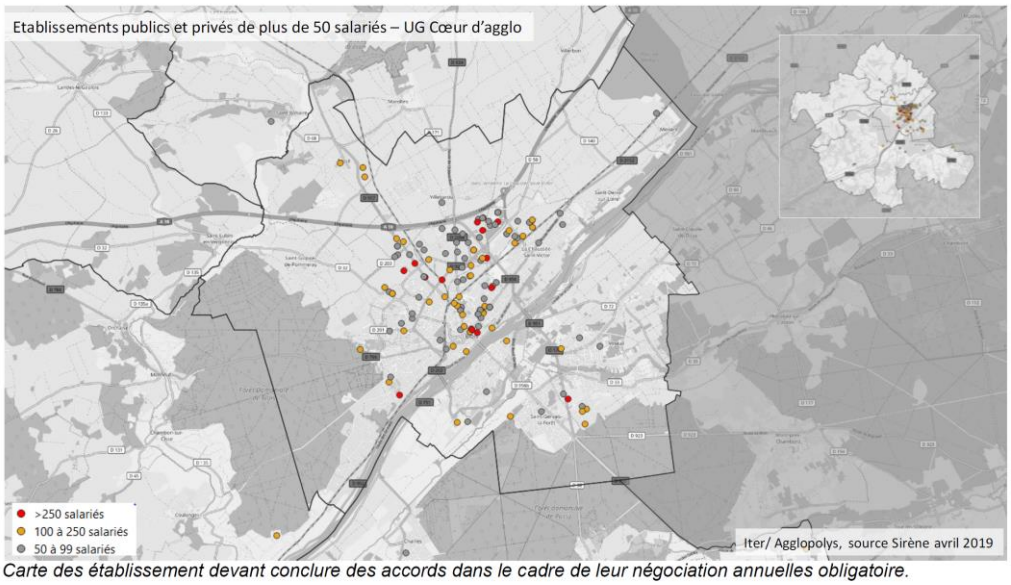
➢ Une **offre de covoiturage sous-dimensionnée mais une pratique en évolution positive**

- **Un seul parking aménagé en faveur du covoiturage au niveau de l'entrée de l'autoroute A10.**
- **Des aires « officieuses » traduisant un usage spontané**
- **Absence d'une stratégie territoriale**

➢ Une absence d'offre de type autopartage sur le territoire.

➢ Les plans de mobilité d'entreprises ou d'administrations

- Aucun plan de mobilités administration n'existe à ce jour mais l'élaboration d'un Plan de Mobilités Administration (PDA) pour la ville de Blois, Agglopolys et le CIAS est prévue pour l'année 2021. Pour l'heure des mesures ponctuelles ont été prises (VAE de service par exemple),
- Le PDE du centre hospitalier de Blois (élaboré en 2012) ne porte pas ses fruits pour l'instant, avec une part modale de la voiture stable,
- Quelques entreprises se lancent dans l'élaboration de Plan de Mobilité



Carte des établissement devant conclure des accords dans le cadre de leur négociation annuelles obligatoire.

La Loi d'Orientation des Mobilités, adoptée en décembre 2019, a changé les obligations en matière de Plan de Mobilité Employeurs. Les employeurs privés de plus de 50 salariés sur un même site doivent désormais conclure un accord dans le cadre des négociations annuelles obligatoires (sur un période de 1 à 4 ans selon l'accord interne sur le déroulement des NAO), et en cas d'échec, élaborer un Plan de Mobilité Employeur. Une alternative est de participer à un Plan de Mobilité Employeur En Commun, par exemple à l'échelle d'une ZAC. La Loi ne donne pas d'outils aux agglomérations pour s'assurer du respect de cette obligation et supprime le rôle de conseil en mobilité qui était auparavant dévolu aux Autorités Organisatrices de Mobilité.

- **Les atouts et faiblesses du territoire dans le domaine des nouvelles formes de mobilité et du management de la mobilité**

Atouts	Faiblesses
➢ Des programmes-cadres réglementaires ou à initiatives spontanées en faveur du développement durable, de l'environnement et de l'écomobilité déclinés sur l'ensemble des échelons territoriaux : région, département, agglomération, communes ➢ Plusieurs actions publiques concrètes favorables à l'écomobilité concernant un large public (employés territoriaux, habitants, actifs, scolaires...) et un vif succès des dispositifs d'aide à l'achat de VAE et des locations vélos Azalys ➢ Des actions de communication et de promotion de la mobilité durable ➢ Des projets prévus à court terme : Plans de Déplacements Administrations, aménagement de bornes de recharge sur voirie pour les véhicules électriques.	➢ Une faible mobilisation du secteur privé et des actions en rapport avec la mobilité scolaire restant isolées : • Peu de Plan de Déplacements Entreprises, Inter-entreprises ou d'Etablissements Scolaires • Un Plan de Déplacements Établissement pour le Centre Hospitalier de Blois aux résultats mitigés pour le moment • Une politique de conseil auprès des entreprises en matière de plans de mobilité peu présente • des liens collectivités / entreprises en matière de besoins de déplacements et de transports peu structurés ➢ Absence d'une stratégie globale d'aire de covoiturage : • un seul parking de covoiturage aménagé à proximité de l'entrée de l'A10

6. Le transport routier

- **Structure et hiérarchisation du réseau**

➢ Une bonne inscription au sein du réseau national et départemental

Une étoile de voies structurantes centrée sur l'agglomération offre une **bonne accessibilité aux régions et pôles voisins**. La proximité de nombreuses autoroutes et routes nationales permet un accès aisé à la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys.

Cette accessibilité facilitée et cette traversée aisée du territoire ont pour corollaire un **fort trafic de transit, notamment, sur l'épine dorsale Vendôme – Blois – Romorantin**. Cette 2*2 voies bien équipée et gratuite incitent fortement les usagers à utiliser cet axe plutôt que les autoroutes A28 et A85.

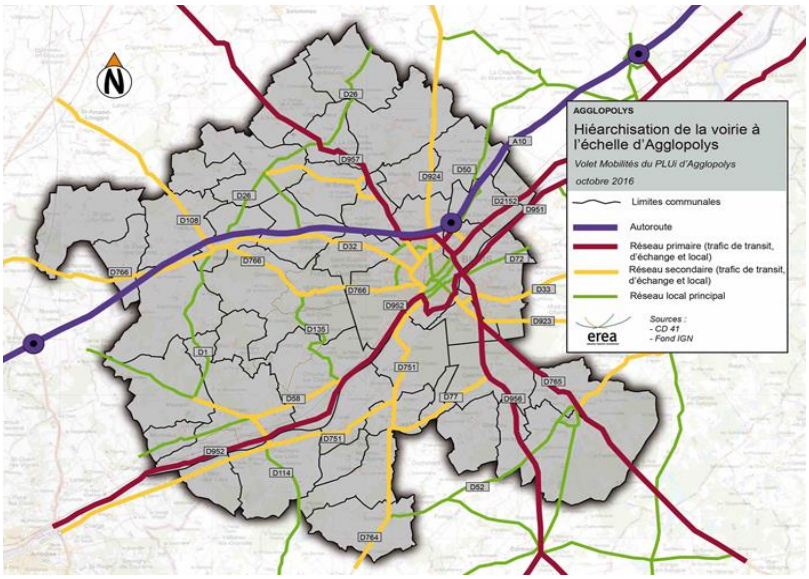
Cette circulation, en particulier des poids lourds, a un **fort impact sur les communes traversées** (bruit, sentiment d'insécurité). Bien que les déviations et contournements leur permettant d'éviter les zones d'habitat aient été traités prioritairement par le Schéma de Cohérence Territoriale du Blésois, la question du maintien de ce niveau de trafic et d'offre routière se pose.

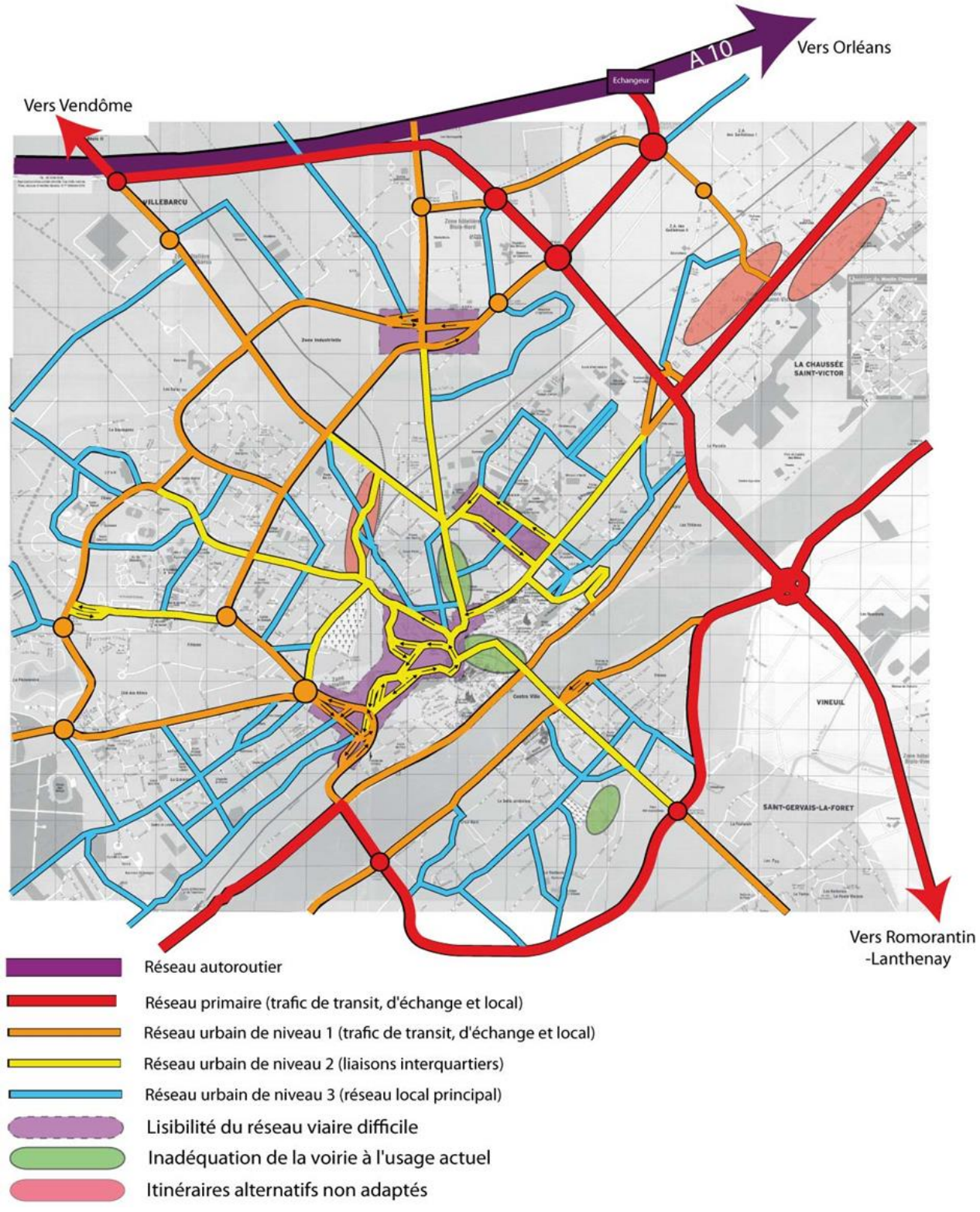
➢ Une hiérarchisation du réseau routier satisfaisante à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys

Cette offre routière abondante se double d'une **hiérarchisation pertinente à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys, donnant ainsi l'image d'un réseau homogène, lisible et cohérent**, où les différents niveaux du réseau (réseau primaire, secondaire, locale) fonctionnent et s'imbriquent logiquement, où les différents types d'usages (trafic d'échanges, internes, transit) empruntent des voies adaptées.

➢ Une hiérarchisation/lisibilité du réseau routier qui s'estompe à l'échelle du cœur d'agglomération

La lecture du réseau et des itinéraires se complexifient au niveau de la ville de Blois. La **structure** du réseau urbain n'est **pas suffisamment claire** et apparaît **insuffisamment dimensionnée** sur un quadrant nord-ouest. En conséquence, certaines voiries présentent une **incohérence entre fonction théorique et usage réel** (transit, délestage), notamment au centre-ville et à l'ouest de la ville.





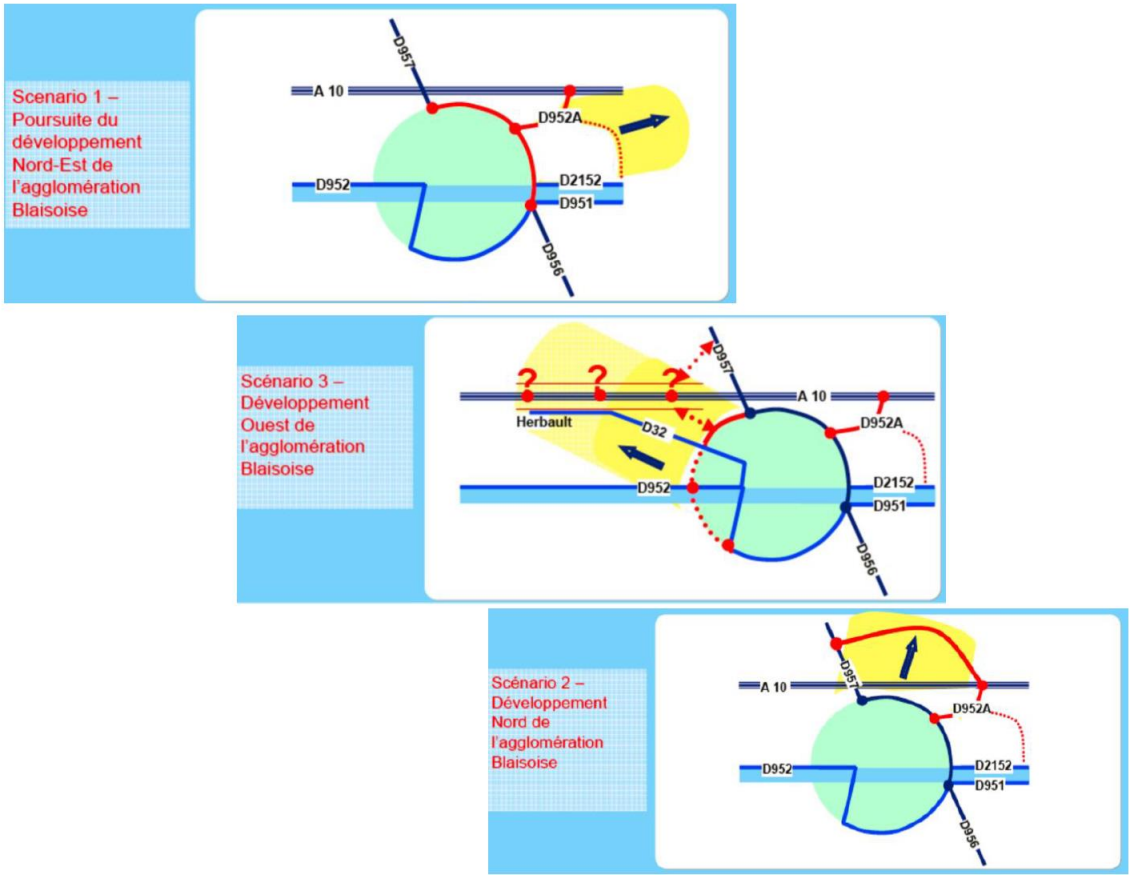
Maillage routier sur Blois et principaux dysfonctionnements observés

- Des projets impactant à différentes échelles (des zones 30 au nouvel échangeur de l'A10 en passant par quelques déviations ou mises en sécurité)

Si la structure du réseau apparaît relativement stable, de nombreux projets peuvent modifier ponctuellement sa forme actuelle (créations de giratoire, contournement de bourgs, etc.). L'aménagement de nouvelles zones 30 à Blois est davantage susceptible de modifier le partage de l'espace public que l'organisation du réseau (projet Aménagement Cœur de Ville Loire notamment).

Seul élément capable de faire profondément évoluer le réseau, l'échangeur de l'A10 interroge et divise les acteurs locaux.

UN nouvel échangeur sur l'A10 : Scénarios étudiés

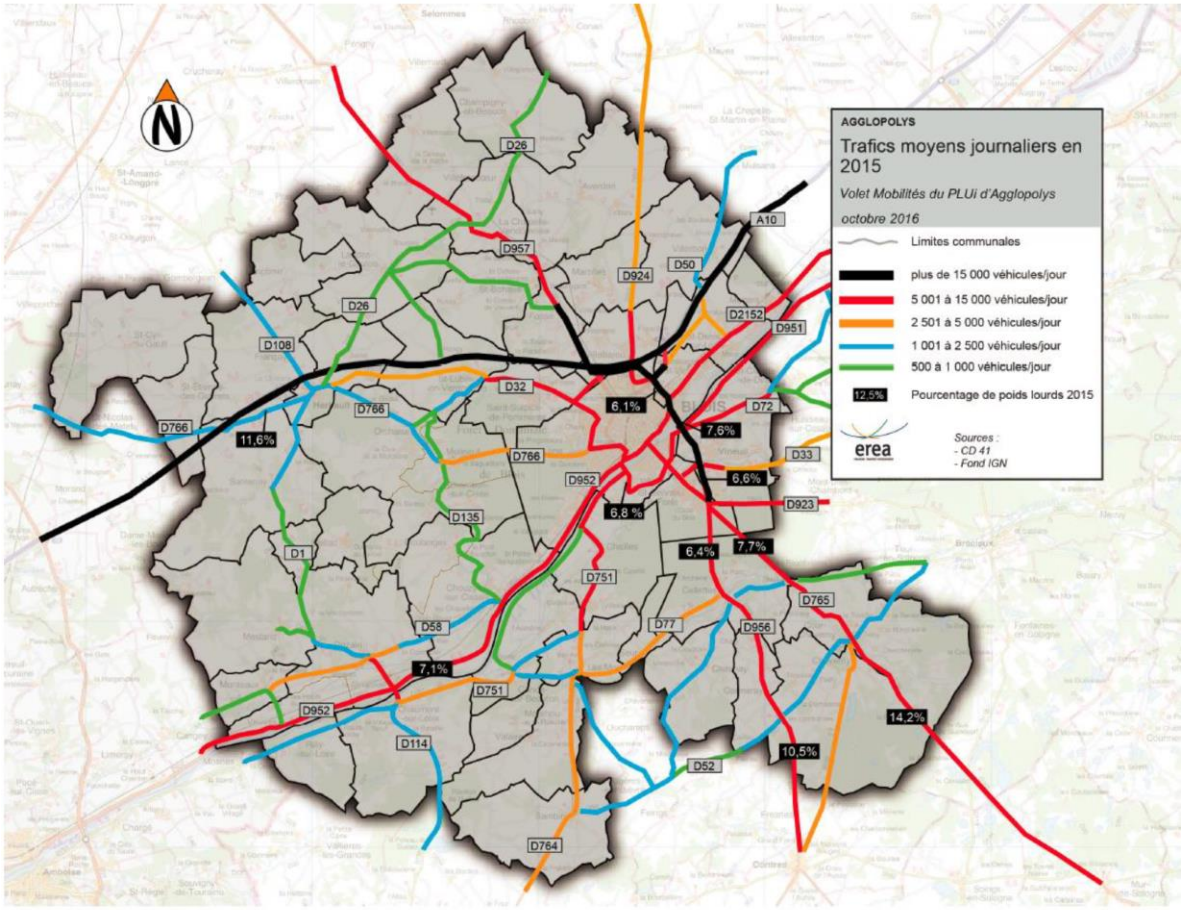


- **Le trafic**

➢ Un trafic globalement très présent sur certains axes

Certaines voies supportent un trafic routier important :

- L'A10, avec un débit allant de 34 700 à 37 450 véhicules/jours, dont 16 % de poids-lourds (données 2015, source : DREAL région Centre Val de Loire) ;
- Le contournement Nord et Est de Blois : RD200 avec des débits allant jusqu'à 46 400 véhicules/jour (Pont De Gaulle), RD174 (38 800 véhicules / jour), RD952A (de 16 700 à 39 400véhicules / jour) ;
- La RD957 en entrée de Blois (plus de 21 700 véhicules / jour)
- La quasi-totalité de la « ceinture Ouest » de Blois atteint les 15 000 véhicules / jour.
- Le contournement Sud de Blois : Pont Mitterrand (17 660 véhicules / jour), RD951 (de 7 600 à 14 600 véhicules / jour) ;
- La RD202 compte environ 18 000 véhicules / jour



Trafics moyens journaliers en 2015 (source comptages : Conseil départemental)

➢ Des conditions de circulations plutôt favorables

Globalement, les **conditions de circulation motorisée individuelle sont plutôt favorables malgré des ralentissements réguliers** sur les pénétrantes, les ponts et les axes au nord de l'agglomération, incitant à l'usage d'itinéraires alternatifs non adaptés.

Cette **situation peut toutefois évoluer**, au vu des nombreux projets urbains, à l'étude ou en cours d'aménagement, qui conduiront à une **hausse des flux motorisés. Néanmoins, la ville de Bois a réalisé en 2020-2021 des aménagements cyclables importants et Agglopolys met en œuvre des améliorations dans sa politique de transport en septembre 2020 (RAD, voitures partagées, etc.).**

➢ Des projets urbains générateurs potentiels de trafics supplémentaires

La ZAC Saint Vincent – Gare – Médicis (500 logements, locaux commerciaux, d'activités et d'enseignement), la suite de l'aménagement du quartier Laplace, la zone d'activités économiques du Parc des Châteaux (29ha d'activités), la ZAC de Vineuil (400 logements), la ZAC de l'Aubépin à Saint-Gervais la Forêt (300 logements), etc. sont des projets qui pourraient avoir un impact sur le réseau viaire et les niveaux de trafics.

Une réflexion globale et transversale sur les solutions de mobilité envisageables pour atténuer l'impact de ces projets est nécessaire, pour éviter une augmentation des déplacements automobiles et des désagréments liés (santé, pollution, insécurité routière).

➢ Des axes stratégiques pour la voiture… Mais aussi pour les autres secteurs !

En zone urbaine notamment, les axes stratégiques pour la voiture le sont aussi souvent pour le vélo et les transports collectifs et parfois pour la marche. Un document de hiérarchisation multimodale de la voirie permettrait de réaliser plus facilement des choix de priorisation de chaque mode lors des interventions sur voirie.

- **Les atouts et faiblesses du territoire dans le domaine du transport routier**

Atouts	Faiblesses
➢ Une bonne inscription au sein du réseau routier national et départemental et une bonne accessibilité aux régions et aux pôles voisins ➢ Une bonne hiérarchisation de la voirie à l'échelle d'Agglopolys ➢ Globalement, des conditions de circulation motorisée individuelle plutôt favorables (véhicules légers et poids lourds) ➢ Une prise de conscience des acteurs locaux sur les problématiques liées à la circulation motorisée : • Réflexions inscrites au SCoT et prise en considération des avantages et inconvénients d'un nouvel échangeur autoroutier • Projets récemment réalisés, en cours d'étude ou prévus par le Conseil Départemental en faveur de la fluidité, de la résorption des points de ralentissements majeurs et de la protection des centres-bourgs • Des élus communaux soucieux de la qualité et de la sécurité de leur réseau • Des projets urbains et des projets de requalification d'entrées de ville, notamment sur Blois, intégrant des aménagements favorables aux modes alternatifs	➢ Une hiérarchisation du réseau routier à clarifier à l'échelle de Blois : manque de lisibilité du réseau urbain principal de contournement à l'Ouest et un plan de circulation complexe en centre-ville ➢ L'absence de prise en compte des modes alternatifs dans la hiérarchisation du réseau routier. ➢ Des trafics motorisés globalement à la hausse, avec une augmentation beaucoup plus rapide des flux par rapport à la hausse de la population sur les dernières années ➢ Des axes pénétrants subissant régulièrement des ralentissements, incitant à l'usage d'itinéraires alternatifs non adaptés ➢ Des ralentissements réguliers notamment au Nord de l'agglomération, au niveau des ronds-points et des grandes intersections urbaines en période de pointe, un sentiment d'insécurité au Sud lié à la vitesse et des nuisances variées perçues sur plusieurs axes (pollution sonore, insécurité pour les autres modes, vitesse trop élevée...) ➢ Des projets urbains importants qui conduiront à une hausse des flux motorisés si des alternatives efficaces et attractives ne sont pas proposées ➢ Une circulation poids lourds peu contrainte apportant des nuisances en milieu dense

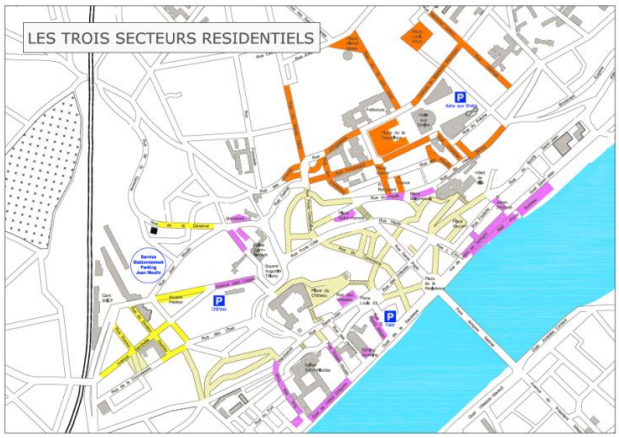
7. Le stationnement

- **Une problématique du cœur d'agglomération**

➢ Offre et réglementation

Seules les communes de Blois, La Chaussée-Saint-Victor et Vineuil proposent du stationnement réglementé ou payant (Blois uniquement),





Le stationnement payant en centre-ville de Blois (source : ville de Blois, Stationeo)

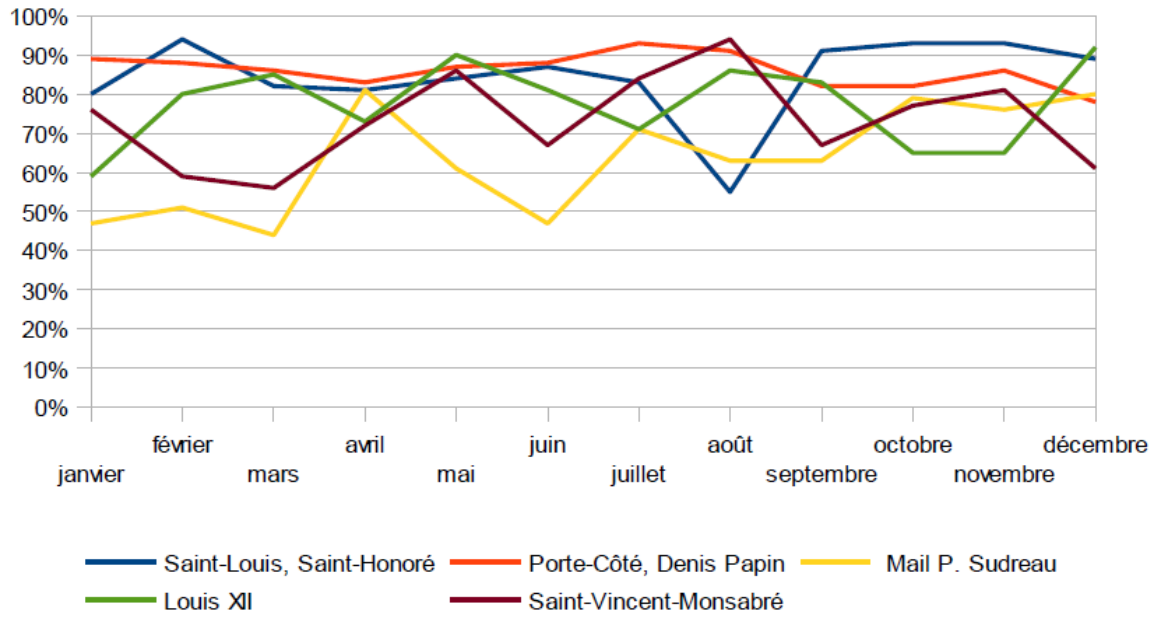
L'offre publique en centre-ville historique de Blois se compose de plus de 3 200 places, répartie en 3 types de stationnement :

- Le stationnement gratuit illimité dans le temps (pas de recensement exhaustif, au moins 600 places) ;
- Le stationnement gratuit limité dans le temps : arrêts minutes et zones bleues fonctionnant avec le disque européen ;
- Le stationnement payant (zone rouge [durée limitée à 2h] et zone verte [durée limitée à 8h]). Cette offre payante est en légère diminution,
- Lors des ateliers, le souhait d'une meilleure communication sur l'offre et la réglementation a été émis,
- Depuis 2014, le stationnement réglementé est géré par la Société Publique Locale Stationeo, hormis le parking de la gare géré par Effia.

Blois propose une tarification spécifique aux résidents sur trois secteurs.

Malgré l'absence de relevé exhaustif, l'offre de stationnement sur voirie toute réglementation confondue apparaît globalement importante et apporte une réponse satisfaisante à la demande,

➢ Des secteurs en tension mais pas de saturation généralisée



- Un **stationnement payant sur voirie parfois saturé sur quelques secteurs mais pas de congestion généralisée,**
- Une amélioration du fonctionnement de la zone verte et des recettes est possible en cas de renforcement du contrôle,
- **L'équilibre entre résidents et visiteurs au centre-ville de Blois, clef de la réussite de la politique de stationnement** d'après les participants aux ateliers,

Une problématique spécifique : les parkings en structure

- **Un différentiel tarifaire globalement favorable au stationnement dans les parcs en ouvrage par rapport au stationnement de surface**, en sus d'une première heure de stationnement gratuite,
- **Malgré cela, les parkings en structure sont sous utilisés,**

- **Le recensement de l'offre de stationnement**

Depuis la Loi ALUR, le rapport de présentation du PLUi-HD doit établir un « inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos dans les parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités » (article L151-4 du code de l'urbanisme).

Cet inventaire concerne l'ensemble des parcs « ouverts », ce qui inclut les parkings liés aux surfaces commerciales et parcs d'activités économiques. Les stationnements linéaires sur voirie et résidentiels privés ne sont pas pris en compte.

Sur la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys, l'inventaire a été réalisé à travers l'enquête auprès des Maires de 2017 élaborée spécifiquement dans le cadre de l'étude du PLUI-HDHD, complétée par un recensement par photo-interprétations d'images satellites pour les communes n'ayant pas retourné le questionnaire.

Sur la ville de Blois, compte tenu du nombre important de parkings, un recensement exhaustif a été réalisé par photo-interprétations.

➢ **Les capacités en parkings publics de centres-bourgs, centres-villes, de proximité**

7 265 places de parkings ont été recensées. Compte tenu de leur localisation, ces parkings ont déjà pour la plupart un usage multifonctionnel. Outre Blois, certaines communes possèdent une offre importante en cumulé, notamment Chaumont-sur-Loire, Vineuil ou Herbault.

➢ **Les capacités en parkings dédiés à des équipements publics**

Au global, 11 200 places de stationnement sont dédiées aux équipements, dont plus de 6 200 hors Blois. Parmi les équipements concernés, avec des parkings de taille importante (> 50 places) on trouve notamment : des équipements sportifs des salles de fêtes ou culturelles, des équipements scolaires, des bâtiments administratifs ou établissements publics spécifiques (par exemple sur Blois, la CPAM, le CEREMA, le SDIS...)

➢ **Les capacités en parkings de centres ou linéaires commerciaux**

12 communes disposent de parkings à vocation commerciale pour un total de 12 070 places. Ces parkings sont pour l'essentiel localisés sur Blois et sa proche périphérie.

Si l'offre totale est relativement proche de celle des parkings d'équipements, celle-ci est moins éclatée. Les parkings sont moins nombreux mais de tailles plus conséquentes. On y retrouve notamment des grandes enseignes (Intermarché, Casino, Lidl, Jardiland, Auchan, Carrefour, Leroy Merlin...).

➢ **Les capacités en parkings de parcs d'activités économiques**

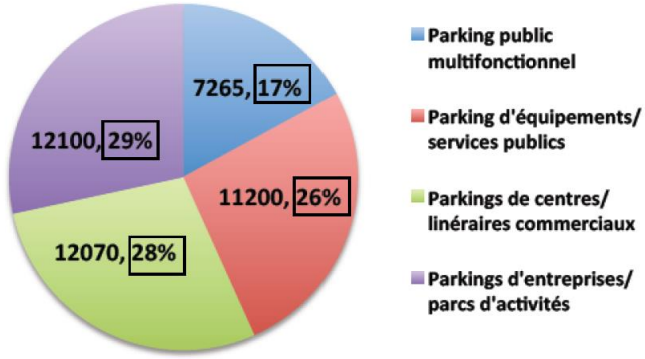
Pour la plupart, ces espaces de stationnement se trouvent sur le domaine privé et sont barriérés.

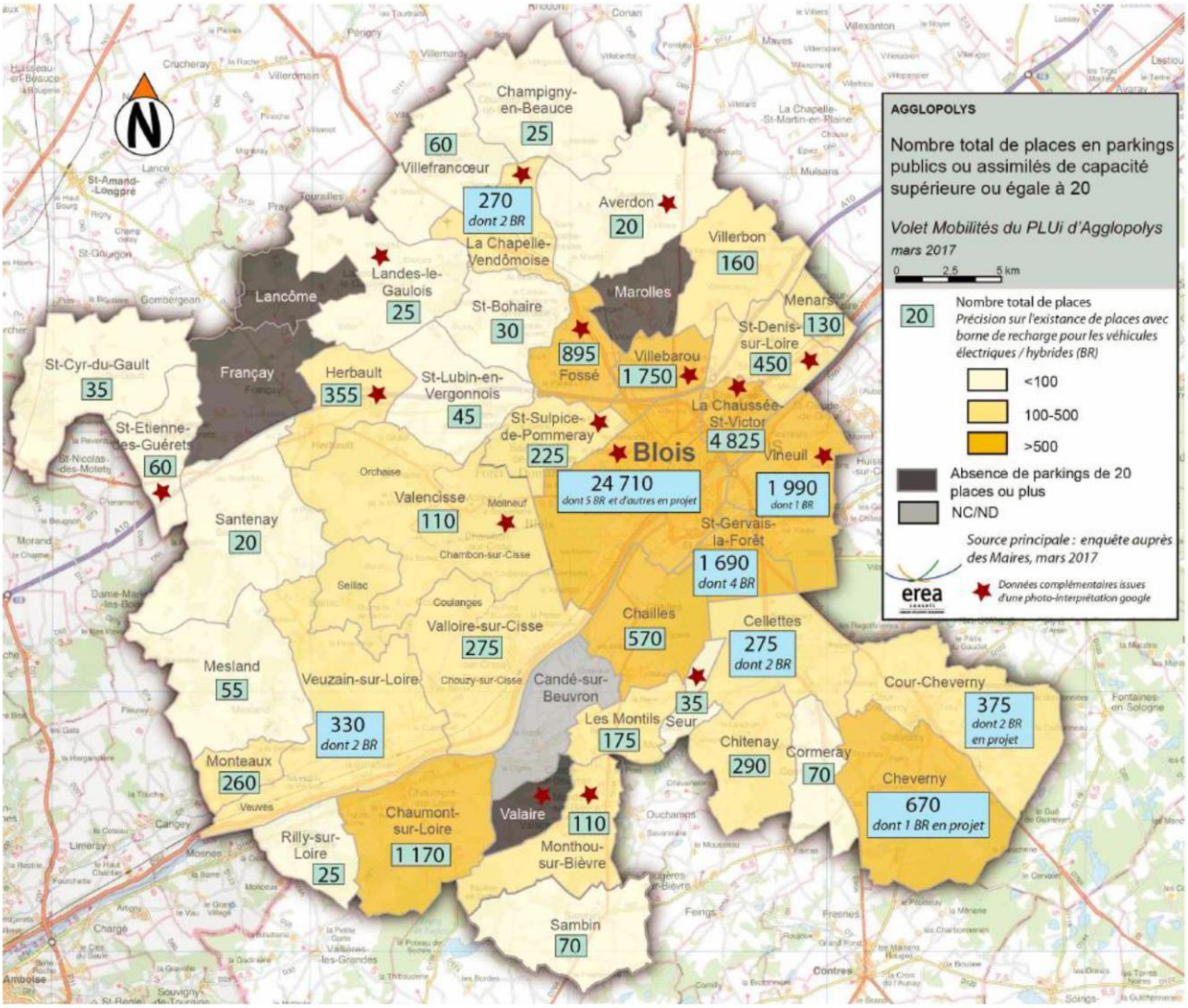
Sur Blois, il a également été recensé les entreprises isolées avec une offre importante de stationnement pour les salariés ou les visiteurs.

Sur la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys, 10 communes sont concernées et on en recense un total de 12 100 places de parkings.

➢ **Bilan**

Il existe au total **42 635 places de stationnement en parkings de capacité égale ou supérieure à 20 places**. A l'exception des parkings publics en ouvrage sur Blois (environ 1 120 places), en considérant une surface moyenne de 12,5 m2 par place (5 mètres de long sur 2,5 mètres de large), cela représente une superficie de près de 519 000 m2 dédiée au stationnement automobile hors stationnement résidentiel et sur voirie. 43 % des places se trouvent sur le domaine public. La ville de Blois propose près de 60 % de l'offre.





- **Les atouts et les faiblesses du territoire dans le domaine du stationnement :**

Atouts	Faiblesses
➢ Une offre globale publique importante, notamment sur Blois et en centre-ville, avec des zones sur voiries réglementées offrant les conditions nécessaires à une bonne rotation, ainsi qu'un panel d'offres tarifaires pour des publics variés (actifs, résidents, chalands, touristes, professionnels de santé ...), ➢ Une offre de stationnements spécifiques (personnes à mobilité réduite et handicapées, gens du voyage, camping-cars, poids-lourds, cars de tourisme...), ➢ Des projets urbains en faveur de la requalification des espaces publics et de l'atténuation de la consommation foncière liée au stationnement, ➢ Quelques bornes de recharge pour les véhicules électriques sur voirie et dans les parkings existants ou en cours de déploiement.	➢ Des stationnements anarchiques sur les trottoirs sur plusieurs communes, ➢ Une artificialisation des sols importante liée au stationnement automobile, ➢ Un levier stationnement en rapport avec l'offre de transports collectifs et en faveur du report modal notamment en entrée de zone dense peu mobilisé, ➢ Une quasi-absence de parkings en faveur du covoiturage et de politique incitative, ➢ Une absence de connaissance sur l'offre et l'usage de stationnement privé automobile et du stationnement des 2 roues motorisés.
A l'échelle du Cœur d'Agglomération	
• La création d'une SPL permettant une meilleure connaissance et maîtrise du stationnement public, • Des tarifs corrects et une offre lisible, tant pour le stationnement sur voirie que dans les parcs en ouvrage, avec une bonne communication sur l'offre disponible, • Un différentiel tarifaire globalement favorable au stationnement dans les parcs en ouvrage par rapport au stationnement de surface, • Une modernisation des dispositifs de paiement du stationnement sur voirie, • Un projet à court terme visant à optimiser les conditions de livraison en centre-ville.	• Des taux de respect et de contrôle du stationnement réglementé en centre-ville faibles, • Une absence de données sur le respect des zones fonctionnant avec le disque européen, • Des abonnements sur voirie en hausse (résidents et parc-fiches) pouvant mobiliser une part importante de l'offre de stationnement en journée alors que les parkings publics souffrent d'un manque de fréquentation, • Des zones saturées en stationnement notamment en proximité immédiate du centre-ville réglementé, • Des quartiers résidentiels, à proximité d'équipements publics, secteur de la gare...).

CHAPITRE 3- LE DIAGNOSTIC TRANSVERSAL

1. Mobilité et dynamiques territoriales

- **La gouvernance : Un cadre renouvelé, une coordination à remodeler**

Le cadre d'évolution territoriale définit par la loi NOTRe conduit à repenser les modalités d'organisation et de coordination des acteurs en charge de la mobilité sur le territoire. Ce cadre est aujourd'hui structuré par :

- le nouveau périmètre de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys qui dispose aujourd'hui de la compétence d'Autorité Organisatrice de Mobilité
- des fusions de communes dont certaines dans ce nouveau périmètre
- la recomposition des intercommunalités sur le reste du Département
- le transfert des compétences départementales (Loir-et-Cher) d'organisation des transports routiers interurbains et scolaires à la région Centre-Val de Loire
- le maintien de la compétence du Département sur son réseau routier (voirie départementale) et de la Région sur le TER (notamment ferroviaire avec la reprise des trains Intercités Paris-Orléans-Blois-Tours)
- La compétence de l'Etat sur le réseau routier national (DIR)
- Le périmètre Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise en charge du Schéma de Cohérence territoriale et qui comprend les agglomérations de Blois et du Grand Chambord.

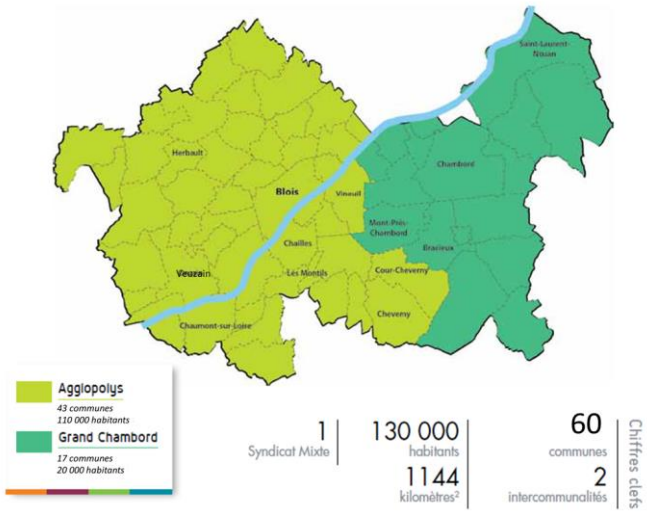
Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys et ses 43 communes



Les intercommunalités du Loir et Cher



Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Blésois



- **Les orientations du SCoT et l'évolution du système de déplacements**

Lors de la révision du SCoT, plusieurs orientations ont été réaffirmées et complétées. Des évolutions ont également été proposées et inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) arrêté en 2015. Si certaines concernent plus spécifiquement le réseau routier ou d'autres thématiques tels que les transports collectifs par exemple, d'autres portent plus largement sur l'organisation du développement du territoire et son interface avec les flux de mobilité. Chaque axe du PADD contient :

- des orientations impactant l'aménagement et le développement du territoire et donc indirectement l'organisation de ces flux
- des traductions en principes d'actions relatives au système de déplacements et de ses différentes composantes

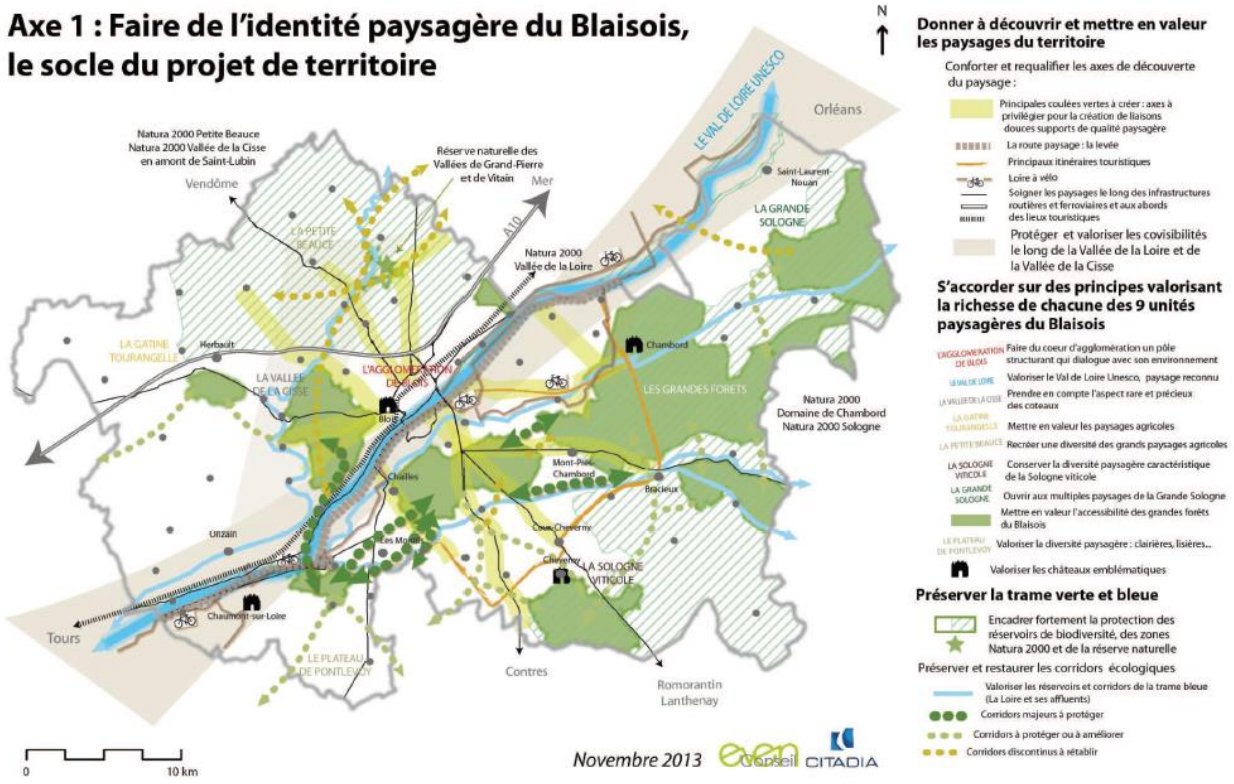
- **Dans le cadre de l'axe 1 : « Faire de l'identité paysagère du Blaisois le socle du projet de territoire »**

En visant l'objectif 2 « Donner à découvrir et mettre en valeur les paysages du territoire » et l'objectif 3 « S'accorder sur des principes valorisant la richesse de chacune des 9 unités paysagères du territoire » de son axe 1, le SCoT vise notamment :

- « La complétude du maillage des itinéraires piétons et cyclables existants autour de la richesse patrimoniale du territoire :
  - Poursuivre les grands itinéraires de randonnées et cyclables pour offrir un réseau de

    Déplacements doux structuré et fédérateur, tant pour les déplacements utilitaires que touristiques ;
  - Développer des itinéraires de découverte le long de cours d'eau et autour des points de vue remarquables identifiés pour donner à voir le paysage remarquable du territoire ;
  - Intégrer les chemins ruraux aux itinéraires cyclables et piétons structurants pour favoriser l'émergence de liaisons entre les villages qui facilitent la découverte de l'espace rural tout en assurant la préservation des circulations agricoles

- La poursuite des initiatives permettant l'accès en modes doux de la découverte du patrimoine remarquable : Loire à vélos, Châteaux à vélos… ».



- **Dans le cadre de l'axe 2 : « Renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire par un développement économique équilibré s'appuyant sur un cœur d'agglomération conforté » :**

➢ Objectif 3 « S'appuyer sur le tissu économique existant pour développer une offre qualitative et attractive » :

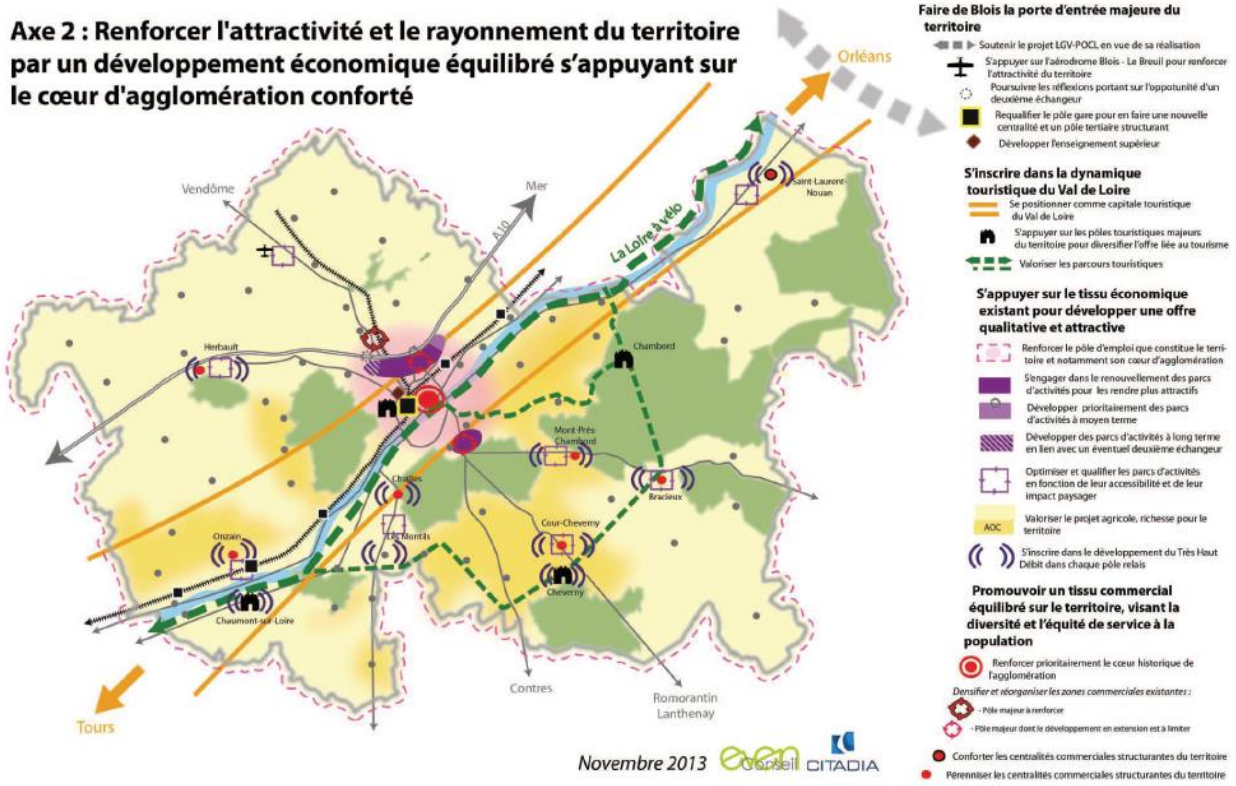
- Renforcer le pôle d'emploi que constitue le territoire et notamment le cœur d'agglomération ;
- Développer prioritairement des parcs d'activités au Nord-est du cœur de l'agglomération en lien avec l'actuel échangeur et à plus long terme au Nord-ouest du cœur de l'agglomération en lien avec un éventuel deuxième échangeur ;
- Développer les services aux entreprises et aux salariés au sein des parcs d'activités pour garantir la qualité du cadre de travail et limiter les déplacements

➢ Objectif 4 « Promouvoir un tissu commercial équilibré, visant la diversité et l'équité de service à la population » :

- Conforter l'armature commerciale existante, sans création de nouveaux sites commerciaux :
- Renforcer le centre-ville de Blois ;
- Renforcer le pôle Blois II (Villebarou)
- Limiter le développement commercial des pôles Blois Nord-est et Blois-sud ;
- Accompagner les pôles commerciaux de proximité situés au sein du cœur d'agglomération ;
- Pérenniser les autres pôles relais en permettant des extensions limitées ;
- Faire correspondre le développement commercial avec le développement de l'habitat avec notamment l'incitation à la mixité des fonctions urbaines et notamment du commerce avec l'habitat.

L'axe 2 du SCoT, affiche plusieurs orientations relatives au système ferroviaire inscrites en détail dans l'objectif 1 « Faire de Blois la porte d'entrée majeure du territoire » :

- Soutenir le projet LGV - Paris Orléans Clermont-Ferrand Lyon (POLC) par le tracé le plus favorable à la desserte du Blaisois ;
- Requalifier le pôle gare et en faire une nouvelle centralité urbaine et qualitative ;
- Renforcer la desserte du pôle gare avec les zones d'emplois et les secteurs touristiques du territoire.



- **Dans le cadre de l'axe 3 : « Promouvoir un développement polarisé et harmonieux garant du cadre de vie et du potentiel touristique du territoire » :**

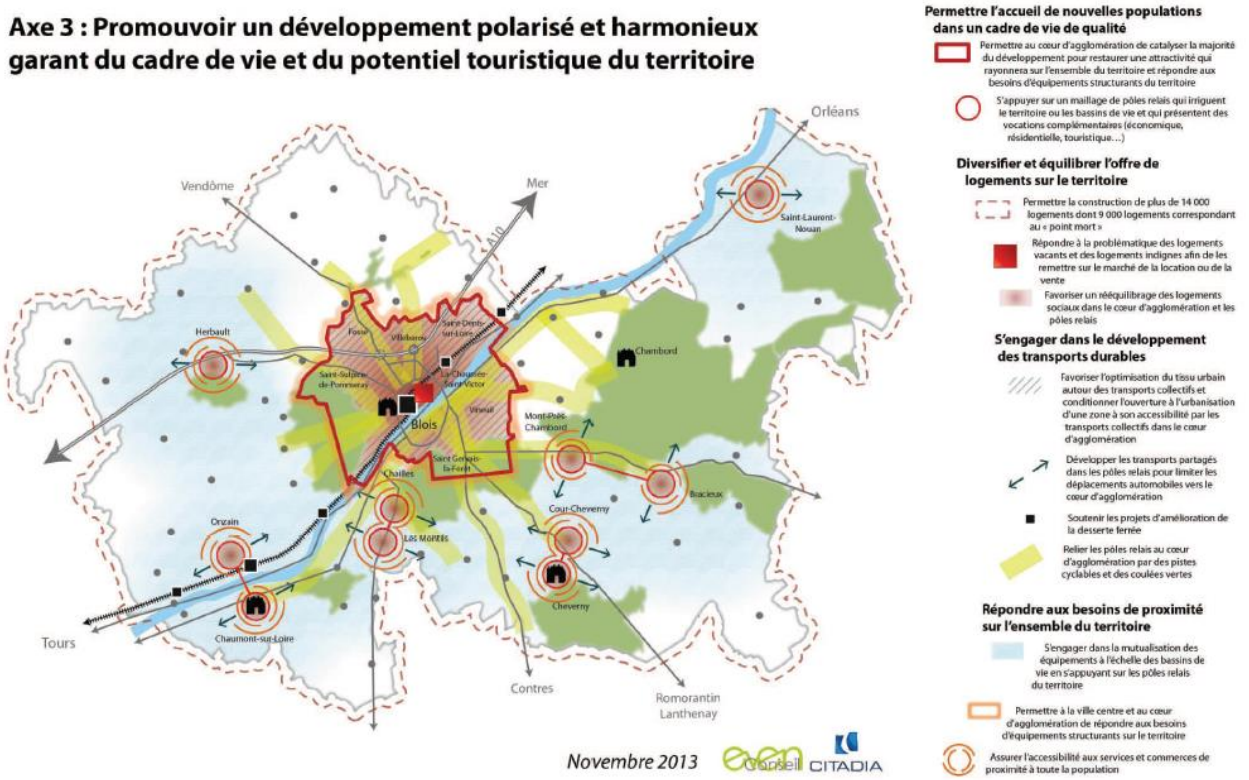
➢ Objectif 1 « Permettre l'accueil de nouvelles populations dans un cadre de vie de qualité » :

- Permettre au cœur d'agglomération de catalyser la majorité du développement ;
- S'appuyer sur un maillage de pôle relais qui irriguent le territoire ;
- Enrayer le phénomène d'étalement urbain ;
- Garantir la diversité des fonctions urbaines pour répondre à l'ensemble des besoins de la population, au plus près des habitants ;
- Rapprocher les lieux de vie et d'emplois pour limiter les déplacements contraints ;

Dans le cadre de cet axe, le SCoT a inscrit :

- « Le développement d'un maillage de liaisons douces utilitaires sur l'ensemble du territoire ;
- La création de pistes cyclables permettant de relier les principaux pôles relais au cœur de l'agglomération ;
- L'étude de faisabilité de relier les pôles relais entre eux par des pistes cyclables ».
- L'étude de l'opportunité de créer des parkings relais dans des secteurs stratégiques (entrées d'agglomération, parkings de centre commerciaux…) pour privilégier l'utilisation des transports collectifs ;

- Le développement des transports partagés dans les pôles relais pour limiter les déplacements automobiles vers le cœur d'agglomération avec l'aménagement de parking de covoiturage par exemple.

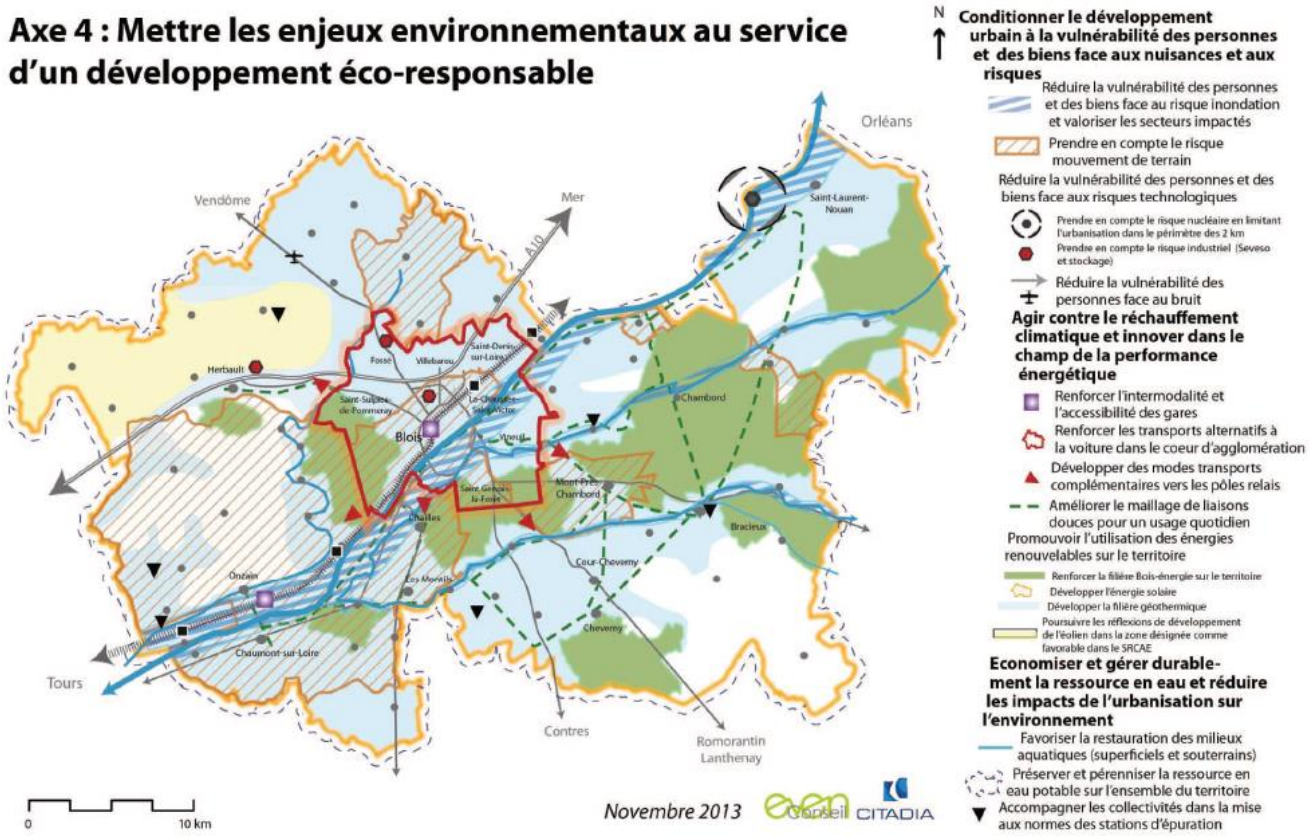


- **Dans le cadre de l'axe 4 : « Mettre les enjeux environnementaux au service d'un développement éco-responsable »,**

Il s'agit notamment de réduire « les émissions de Gaz à Effet de Serre dans le domaine du transport en construisant un projet urbain autour d'axes de transports en commun structurants » et en « corrélant densité et accessibilité en privilégiant un développement économique et une urbanisation dense et mixte à proximité des arrêts de transport en commun structurant ».

L'objectif 2 de l'axe 4 « Mettre les enjeux environnementaux au service d'un développement éco-responsable » se décline notamment par le renforcement de l'intermodalité des pôles gares en améliorant l'accessibilité, l'offre disponible et la qualité d'usage.

Aucune orientation ne vise un renforcement du fret ferroviaire, notamment du fait de la complexité du levier local sur le sujet.



- **Les projets routiers**

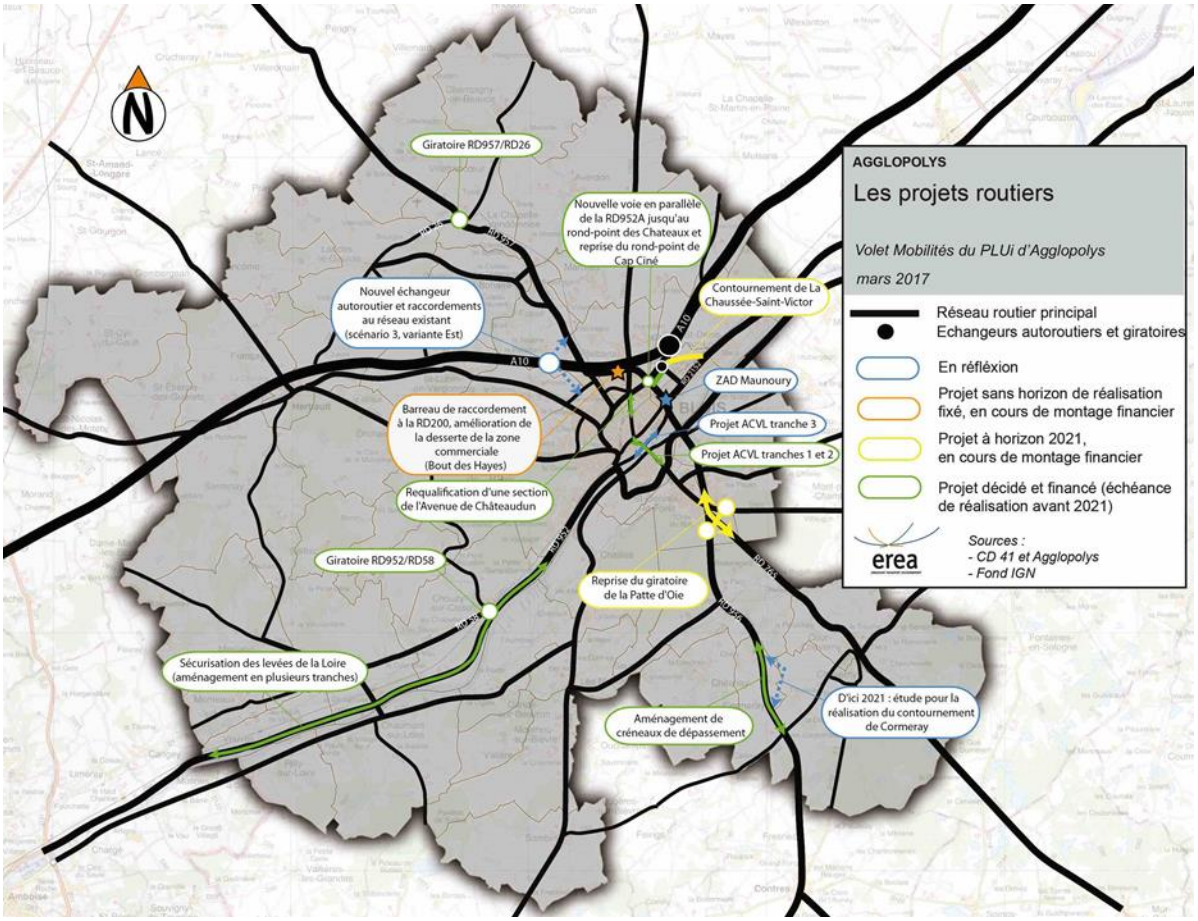
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT du Blaisois, dont la révision a été arrêtée le 22 octobre 2015, a mis en exergue plusieurs orientations relatives au réseau routier et notamment :

- Requalifier les entrées de ville considérées comme fragilisées ou à recomposer afin d'améliorer la lecture du paysage urbain ;
- Faire des axes routiers majeurs de véritables routes-paysages, vitrine de la qualité paysagère et patrimoniale du territoire ;
- Améliorer la qualité paysagère des axes structurants utilisés par l'ensemble des habitants pour les déplacements quotidiens ;
- Améliorer les conditions de circulation aux abords de l'actuel échangeur autoroutier ;
- Poursuivre les réflexions liées au projet d'un deuxième échangeur au Nord-ouest du cœur d'agglomération ;
- Faire des déplacements collectifs ou partagés une condition du développement territorial.

Depuis 2006, les contrats de plan état-région ont été remplacés par les contrats de projets état-région. Ces derniers ne permettent plus de soutenir la création de nouvelles infrastructures routières, privilégiant notamment le développement de l'usage des transports collectifs. A l'exception des projets en cours ou prévus par le Conseil Départemental, **aucun projet routier majeur complémentaire n'a été inscrit dans le SCoT révisé,** en accord

avec les orientations partagées par les élus locaux. Une attention particulière porte néanmoins sur **l'opportunité de création d'un nouvel échangeur autoroutier.**

Carte de synthèse des principaux projets routiers



- Les territoires de la mobilité
- Des unités géographiques aux territoires vécus de la mobilité

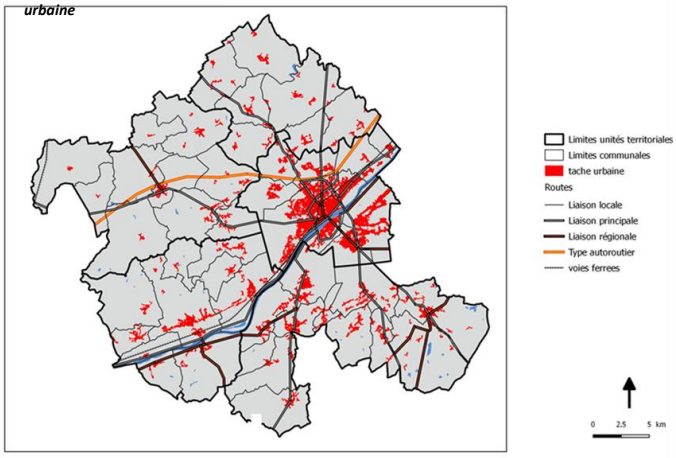
Le territoire de l'agglomération n'est pas uniforme ; les pratiques en matière de déplacements et les besoins de mobilité ne le sont pas non plus. Le volet déplacements du PLUi-HD doit rappeler les besoins prioritaires identifiés à chacune de ces échelles et y associer les réponses principales à y donner.

- ➢ Dans l'agglomération urbaine
- ➢ Dans les territoires périurbains
- ➢ Entre les territoires périurbains et l'agglomération urbaine

Deux illustrations des territoires vécus

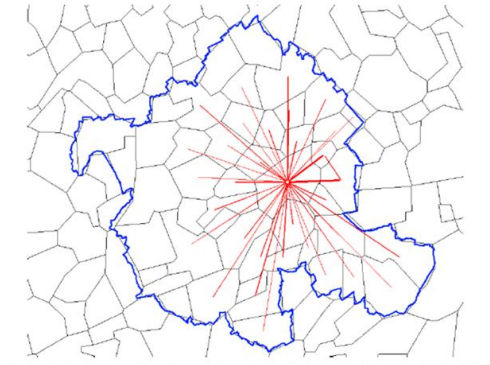
Zones denses et territoires ouverts

Agglopolys et la tache urbaine de Blois-Agglopolys : l'enveloppe urbaine



Territoire de la mobilité lié au travail

Les flux de navetteurs internes à Agglopolys sont essentiellement centrés sur Blois avec des origines variées. On note également une **interdépendance soutenue entre Vineuil et La Chaussée-Saint-Victor** (seul flux indépendant de Blois > 100).



Flux domicile-travail des navetteurs internes à Agglopolys (représentation des flux > 100), données INSEE recensement 2013, exploitation complémentaire. Si 2 communes ont des flux > 100 dans les deux sens, un seul flux agglomeré a été représenté afin d'améliorer la lisibilité.

- Des enjeux de mobilité remis en perspective aux différentes échelles du territoire

Les tableaux présentés ci-après redistribuent les principaux constats et enjeux du diagnostic multimodal et de mobilité identifiés dans les deux premières parties de ce rapport, déclinés par échelle de territoire.

A l'échelle du cœur d'agglomération

THEMATIQUES ESSENTIELLES	CONSTATS	ENJEUX
Eléments de contexte	La ville centre représente toujours l'essentiel de la population (totale ou active) mais pèse de moins en moins dans l'ensemble du territoire. Un vieillissement encore modéré mais à un rythme relativement important. Une part de population précaire relativement élevée concentrée dans certains secteurs de la ville centre	Une augmentation progressive continue des flux de déplacements à destination du cœur d'agglomération en provenance de la périphérie répartie sur des pôles majeurs (centre-ville, gare, zone d'activités nord, centre hospitalier) avec risques de congestion, saturation sur les axes pénétrants et d'accès. L'amélioration des conditions qualitatives de confort des déplacements à pied, en vélo
Le rôle et la place de la voiture	Une hiérarchisation du réseau routier à clarifier à l'échelle de Blois Un manque de lisibilité du réseau viaire urbain principal de contournement à l'Ouest et un plan de circulation complexe en centre-ville La cohérence entre fonction des voies et usage réel, notamment à Blois, où des voies non prévues servent d'itinéraires de délestage lorsque les artères principales sont congestionnées Le centre hospitalier, malgré un PDE, ne parvient pas à réduire la part modale de la voiture dans les flux domicile – travail (83%) et souhaite faire entrer le bus dans l'hôpital Le stationnement est une thématique essentielle, mais non problématique à partir du moment où l'on traite l'équilibre entre résidents et visiteurs au centre-ville de Blois. Une amélioration de la communication sur l'offre et la réglementation est nécessaire Absence d'un plan de logistique/livraison	Le maintien d'une accessibilité automobile au centre-ville mais régulée pour rendre l'espace public plus qualitatif et préserver l'attractivité du centre.(circulation et stationnement) La modération des vitesses et la fluidification du trafic sur les grands axes pénétrant et de desserte des quartiers. Nécessité de partager la voirie en milieu urbain (y compris les jonctions entre ville-centre et 1ere couronne), même sur les pénétrantes, Enjeu de fluidification du trafic sur l'axe échangeur A10 – rond-point Cités Unies – Pont Charles de Gaulle La mise en œuvre d'une stratégie de gestion et de régulation du transport de marchandises sur la ville de Blois (en centre-ville/hors centre-ville)
La place du vélo et de la marche à pied	Une géographie et une structure urbaine globalement favorable aux déplacements à pied et en vélo mais des ruptures topographiques, des discontinuités de cheminements ou itinéraires et un partage de voirie qui freinent leur usage. Des opérations (aménagements urbains, développement de services) réalisées ou en cours qui visent à développer ces pratiques Les ronds-points sont trop souvent des ruptures cyclables et piétonnes alors qu'ils pourraient être aménagés différemment, Les cyclistes doivent respecter le code de la route	La poursuite et l'extension des aménagements et services au-delà du centre-ville L'offre de location de vélo qui ne parvient pas à combler la demande Problématique de la marche dans les ZA/ZI/ZC (surtout les anciennes), il est parfois difficile de se déplacer à pied dans des conditions de confort et de sécurité satisfaisantes, Les services associés sont de vraies conditions de développement du vélo (stationnement, vestiaires, douches, etc.)
La pertinence et l'attractivité des transports collectifs et de l'intermodalité	L'architecture considéré par certains comme trop radiale (toutes les lignes en étoile vers le centre ce qui pénalise des déplacements de proximité ou liaisons interquartiers plus périphériques entre zones d'habitat et zones d'activités. En particulier celle du nord (Cap Ciné/Polyclinique La gestion des troncs communs aux différentes lignes dans le centre-ville qui contribue par le nombre de bus y circulant à générer ou amplifier des phénomènes de congestion.	Faciliter les déplacements de rocade par le réseau Limiter le nombre de bus ou le nombre de lignes en tronc commun dans l'hypercentre Intermodalité bus – vélo compliquée : pas de dispositif pour accrocher les vélos, etc. Quelle prise en charge des personnes handicapées par la navette du centre-ville. ? Une grille de tarifs jugée un peu trop complexe (trop de titres et de possibilités + maintenant la tarification solidaire ?)et donc potentiellement peu attractive pour une clientèle non obligée.

A l'échelle des territoires périurbains

THEMATIQUES ESSENTIELLES	CONSTATS	ENJEUX
Eléments de contexte	L'automobile est et restera pendant encore longtemps l'outil privilégié des déplacements dans les territoires périurbains Pour les déplacements de proximité internes il y peut-être des alternatives crédibles et possibles. Attention au vieillissement de la population (les ménages/familles qui changent de statut actifs/retraités).et à l'isolement en général	Quel avenir pour la voiture et quels objectifs pour le PLUI HD ? moins de voitures ? moins de km parcourus en voiture ? moins de voiture à moteur thermiques ? Quel déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques pour quel objectif ?
Le rôle et la place de la voiture	Un nouvel échangeur de l'A10 est-il nécessaire pour le développement économique d'Agglopolys ou ne contribuera-t-il qu'à dépenser de l'argent public sans garantie de retombées économiques sur le territoire ? Un impact non négligeable sur de riches terres agricoles Le covoiturage est une tendance à encourager. S'il n'y a qu'une ou deux aires officielles aujourd'hui, de nombreuses aires et pratiques spontanées sont observées par les acteurs locaux Le stationnement est une thématique essentielle, mais non problématique à partir du moment où l'on traite l'équilibre entre résidents et visiteurs au centre-ville de Blois. Une amélioration de la communication sur l'offre et la réglementation est nécessaire En campagne, la problématique de déplacement des engins agricoles est structurante : gabarit des voies, vitesse des véhicules et zone de dépassement,	Zones 30 : difficile de faire respecter les vitesses, notamment des routiers, nécessité de multiplier les dispositifs en cohérence avec la réglementation (coussin berlinois, chicanes, plateaux, etc.) Le trafic routier, notamment des poids-lourds, sur l'épine dorsale Vendôme – Blois – Romorantin : une 2*2 voies qui incite à utiliser cet axe plutôt que les autoroutes A28 et A85. Cette circulation a un fort impact sur les communes traversées (bruit, sentiment d'insécurité). (un schéma départemental des itinéraires routiers est en cours d'élaboration) La fluidification du trafic doit-elle se faire au détriment de la sécurité routière ?
La place du vélo et de la marche à pied	Il n'y a pas de boucles touristiques prévues pour les « marcheurs » Une coordination entre communes est nécessaire : homogénéisation des pratiques (tourne à droite, double sens cyclable, etc), entretien des pistes (cette compétence relève de quelle(s) collectivité(s) ?), uniformisation de la signalétique et des aménagements Les cyclistes doivent respecter le code de la route, Quelles prise en charge des élèves handicapés pour leurs trajets scolaires où l'on ne sait plus qui doit s'en charger (Département, Agglo ?) avec en tout cas un vrai problème à traiter;	Faciliter les franchissement des départementales à vélo, Les cyclistes doivent respecter le code de la route, La poursuite des aménagements en faveur du cyclotourisme La marche et la randonnée ont un vrai potentiel (usage croissant, notamment les seniors), mais il n'y a pas suffisamment de circuits complets (continus, avec une signalétique efficace, etc.) L'accès aux établissements scolaires en modes doux
La pertinence et l'attractivité des transports collectifs et de l'intermodalité	Une utilisation du TAD (transport à la demande) qui pourrait être plus importante si l'information était mieux diffusée quant à ses conditions d'utilisation. Il s'agit notamment des relais locaux à l'échelon de chaque commune voire des quartiers. Une problématique d'adéquation ou plutôt d'inadéquation entre l'usage de ce service et son coût. Ce ratio conduit notamment à un déséquilibre financier du contrat de DSP du réseau et pose de sérieux problèmes financiers et relationnels avec l'exploitant	Mieux maîtriser l'évolution du service de TAD paraît aujourd'hui indispensable et doit conduire à réviser à la fois les conditions de son usage (statut des ayants droits, tarifs) et ses conditions de fonctionnement (périodes de fonctionnement, nombre de services proposés, trajets proposés). Cela semble aujourd'hui un préalable à toute perspective d'extension

A l'échelle des relations entre cœur d'agglomération et territoires périurbains

THEMATIQUES ESSENTIELLES	CONSTATS	ENJEUX
Eléments de contexte	Une augmentation progressive continue des flux de déplacements à destination du cœur d'agglomération en provenance de la périphérie répartie sur des pôles majeurs (centre-ville, gare, zone d'activités nord, centre hospitalier) avec risques de congestion, saturation sur les axes pénétrants et d'accès.	L'équilibre à trouver entre le maintien d'une accessibilité automobile à l'agglomération mais régulée pour rendre l'espace public plus qualitatif et préserver l'attractivité du centre.(circulation et stationnement)
Le rôle et la place de la voiture	Une demande automobile croissante en provenance de la périphérie vers le cœur d'agglomération et ses pôles d'attraction face à une demande croissante de "moins de voiture" dans le centre. Un besoin croissant de sécurisation des conditions de circulation	La fluidification du trafic doit-elle se faire au détriment de la sécurité routière /modération des vitesses ? La réduction des déplacements automobiles en amont c'est-à-dire au départ des territoires périurbains par du covoiturage ou de la complémentarité voiture-transport collectif adapté La gestion des trafics routiers et des modes alternatifs sur les axes de convergence puis de pénétration vers le cœur d'agglomération.
La place du vélo et de la marche à pied	Problématique des liaisons cyclables / discontinuités entre communes hors itinéraires de la Loire à Vélo : entre Chouzy et Blois, Cheverny et Cour Cheverny, Blois et Fossé, Blois et Villebarou, Les Montils et Chailles, L'accès aux établissements scolaires en modes doux	La valorisation de la marche et du vélo pour les déplacements courts de proximité par un traitement qualitatif de la voirie et de l'espace public (au-delà de la place de la mairie ou de la rue principale)
La pertinence et l'attractivité des transports collectifs et de l'intermodalité	Entre Vendôme et Blois des autocars sont surchargés par la présence des scolaires. Le service n'est donc pas attractif alors qu'il y a énormément de monde qui fait le trajet quotidiennement (la route est chargée) et pas d'alternative ferroviaire. S'il y a bien une amélioration des relations ferroviaires avec Tours et Orléans, celles-ci se sont faites au détriment des liaisons avec Paris et des dessertes de plusieurs gares ou haltes intermédiaires dont la fréquentation a baissé du fait de la diminution du nombre de trains avant et parès la mise en service du cadencement (Menars, La Chaussée St Victor, Chouzy et Veuves Monteaux).	Le principe du parking relais est séduisant à condition que l'offre de transport soit (temporellement) aussi attractive que la voiture. Ce qui n'est pas possible sans : - Contraindre les déplacements automobiles et favoriser les itinéraires TC (priorité bus au carrefour, sites propres) - Une augmentation conséquente de l'offre TC : il est inenvisageable d'attendre 20mn un bus au P+R Si le principe est attrayant, sa déclinaison sur Blois ne paraît finalement pas opportune

2. Mobilité et qualité de vie

- **L'accessibilité**

➢ L'état des lieux

Un SDA (Schéma Directeur d'Accessibilité) et un **PAVE intercommunal** (Plan d'Accessibilité de la Voirie et des Espace publics) ont été **élaborés sur l'ancien périmètre de la communauté d'agglomération** (2010). L'objectif était ensuite de décliner le PAVE à l'échelle intercommunale (diagnostic complémentaire et plan pluriannuel d'investissement)

Le diagnostic du PAVE comprend un audit de 120km de voiries, une programmation pluriannuelle (montant estimé à 38,8M€) et un référentiel d'aménagement,

Toutes les communes n'ont pas décliné le volet local de ce document, la mise en œuvre du PAVE est donc difficile à évaluer à l'échelle intercommunale. Toutefois, à Blois, la majorité des cheminements à proximité des principaux arrêts de transports collectifs ont été rendus accessibles.

Les objectifs du SDA étaient la mise en accessibilité du matériel roulant et des points d'arrêt à horizon 2015, en cohérence avec le PAVE (continuité des cheminements vers les ERP). **Si les objectifs de mise aux normes du matériel roulant ont presque été atteints** (services Handigo et Resago accessibles, 43 autobus accessibles sur les 49 du parc), il n'en est **pas de même pour l'aménagement des points d'arrêts** (seulement 86 aménagés sur 249 fin 2016).

Pour pallier au manque d'accessibilité de la chaîne de déplacement, le réseau urbain propose un Transport à la Demande en porte à porte pour les personnes en situation de handicap.

Le SD'AP d'Agglopolys (Schéma d'Accessibilité programmée) réalisé en 2015 a pour objectif de rattraper ce retard d'ici 2018 en investissant :

- 1,355M€ pour l'aménagement des 86 points d'arrêts prioritaires devant être réglementairement aménagés,
- 1,410M€ pour la mise aux normes d'accessibilité de l'ensemble du matériel roulant (6 bus)

Du fait du transfert de la compétence transport du Département à la Région (Loi NOTRe), une interrogation demeure sur les lignes interurbaines et l'accessibilité du matériel roulant, initialement programmée par le Département.

Les quais des haltes ferroviaires de Chouzy, Onzain-Chaumont-sur-Loire et Veuves-Monteaux ont été rehaussés. L'accessibilité de la gare de Blois est en cours d'étude. A ce jour, aucune échéance n'a été fixée pour sa mise aux normes.

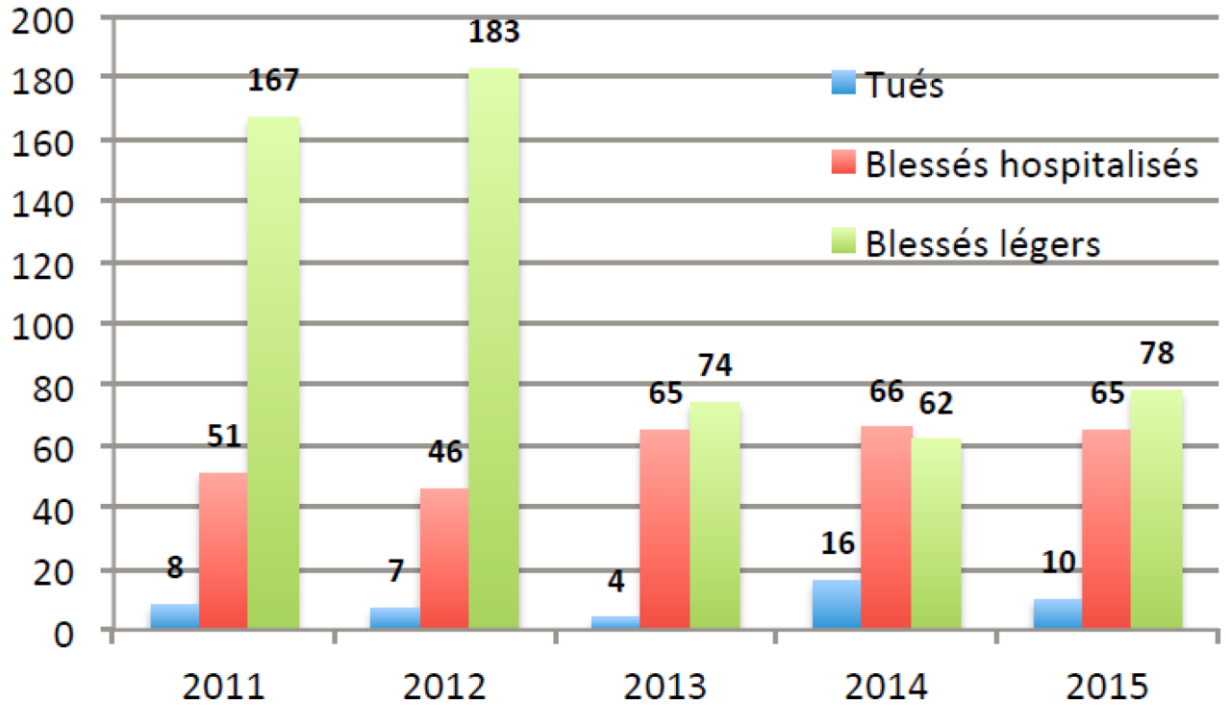
Du fait de l'absence d'un relevé d'offre exhaustif du stationnement sur voirie, il n'est pas possible de savoir si la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys respecte le quota de 2% de places CES pour les personnes en situation de handicap. En ouvrage, le quota est atteint et même légèrement dépassé (2,3% de l'offre),

- **Diagnostic**

- L'accessibilité apparaît comme une thématique complexe, traitée uniquement sous l'angle du handicap et trop rarement sous l'angle de la qualité de service à l'ensemble des usagers.
- Les initiatives et réponses aux obligations réglementaires des différentes collectivités concernées apportent des solutions pour les déplacements des personnes en situation de handicap, néanmoins celles-ci n'apparaissent pas suffisamment coordonnées pour garantir l'accessibilité complète de la chaîne de déplacement et l'autonomie des personnes à mobilité réduite.
- Par exemple, si le matériel roulant du réseau urbain est globalement accessible, seulement 30% des points d'arrêts sont accessibles (45% si l'on considère uniquement les points d'arrêt à aménager obligatoirement suite à l'évolution de la réglementation en 2015).
- Le service Handigo est une solution palliative coûteuse pour la collectivité, liée au manque d'accessibilité global de la chaîne de déplacement (pas d'alternatives pour les personnes en situation de handicap) et de la qualité du service proposé (horaires et destinations libres ce qui génère un taux de groupage faible). L'amélioration globale de l'accessibilité de la chaîne de déplacement faciliter les déplacements en toute autonomie des personnes en situation de handicap et de limiter le besoin de recours à ce service.

- **L'accidentologie et l'insécurité routière**

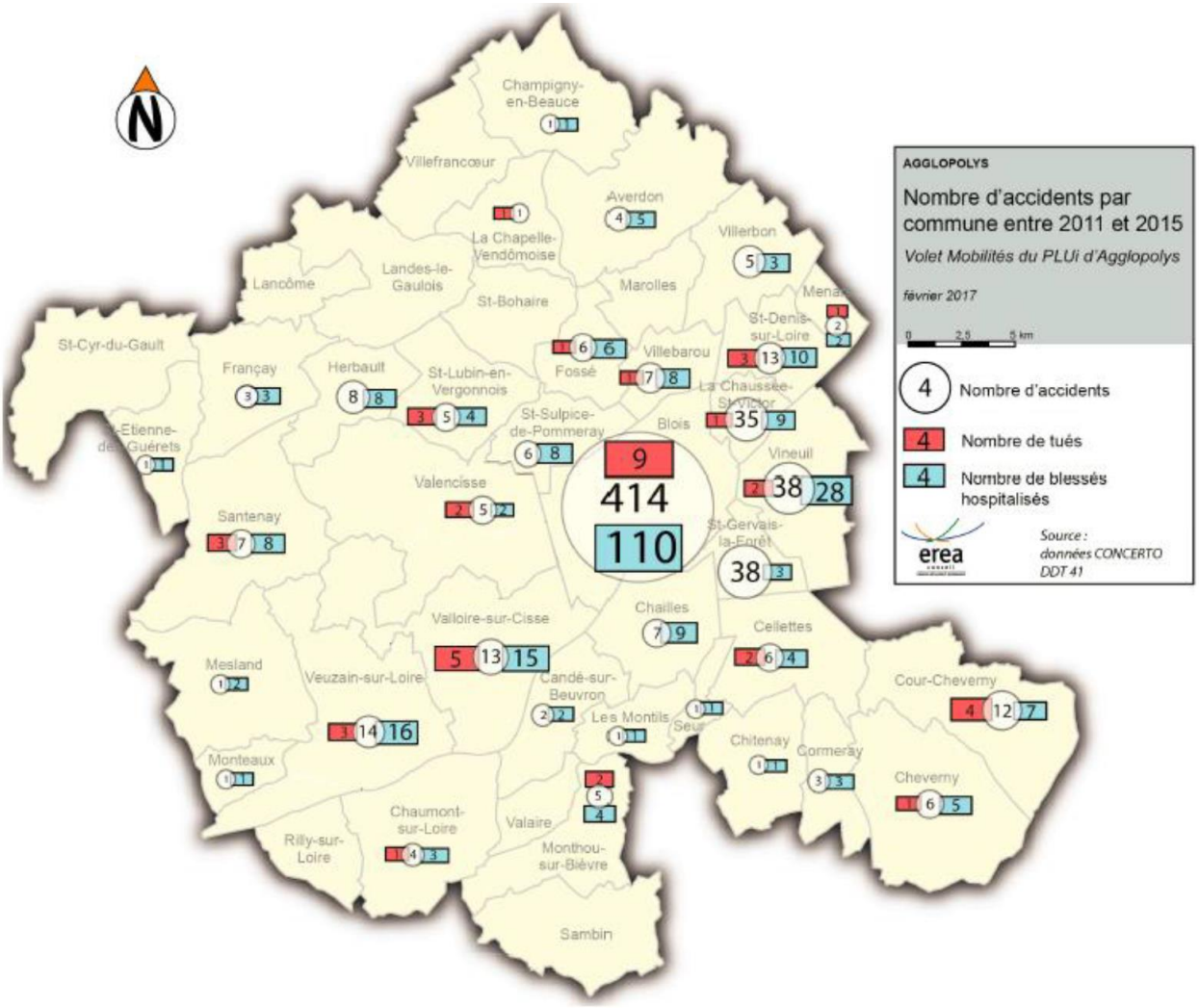
Les chiffres ci-après sont issus de la base du fichier CONCERTO de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Loir-et-Cher :



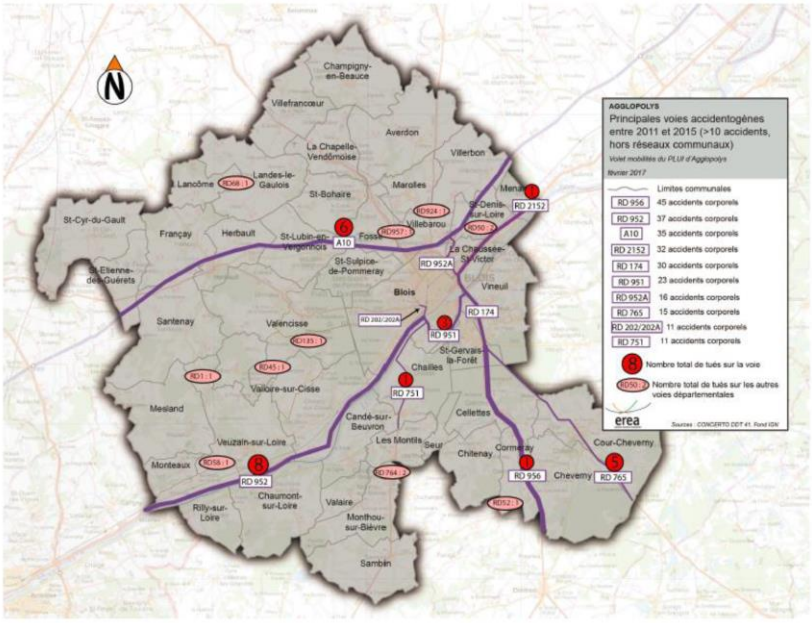
➢ Evolution et typologie des accidents :

- Une baisse du nombre d'accidents,
- Une baisse du nombre de blessés légers mais une augmentation du nombre de tués et blessés hospitalisés,

➢ Répartition géographique des accidents :



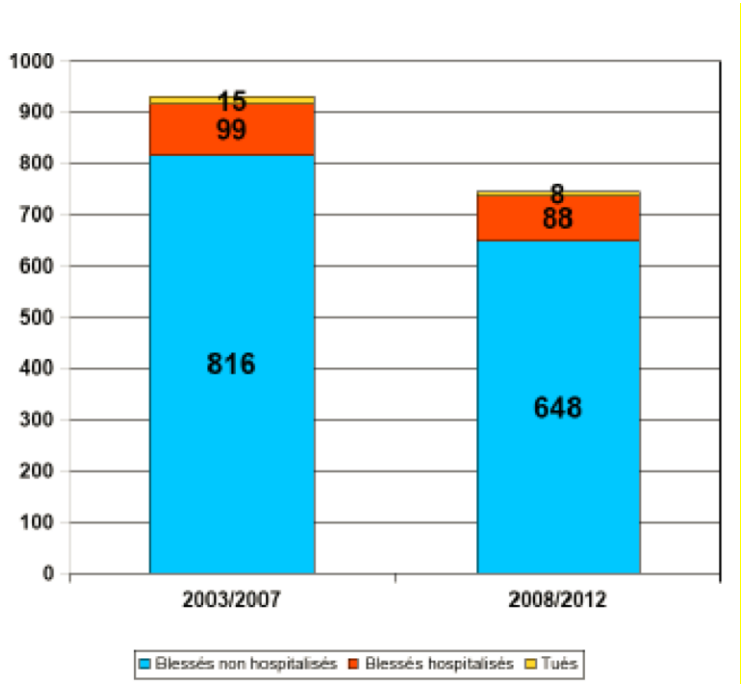
- Le **nombre d'accidents est logiquement plus élevé en zone urbanisé, mais la part d'accidents graves est faible** (exemple : Blois, 414 accidents, 9 tués, soit 2% du total),
- A l'inverse, certaines communes rurales ou périurbaines n'ont compté qu'un nombre réduit d'accidents sur la période 2011 – 2015, mais avec un nombre de tués et de blessés hospitalisés particulièrement élevé (exemples : Saint Lubin en Vergonnois, 5 accidents, 3 tués, soit 60% du total, Santenay, 7 accidents, 3 tués, soit 43% du total, Cour Cheverny, 12 accidents, 4 tués, soit 33% du total, etc.). A noter que l'A10 peut gonfler artificiellement le nombre de tués sur une commune (6 tués sur l'A10 entre 2011 et 2015) sans que la collectivité puisse agir.
- Enfin, 8 communes n'ont enregistré aucun accident entre 2011 et 2015,



Identification des voiries départementales les plus accidentogènes (source : exploitation des données par commune DDT 41)

➢Caractéristiques des victimes :

- Une **surreprésentation des blessés hospitalisés et des tués âgés de 14 à 24 ans** en rapport avec la part que représente cette tranche d'âges dans la population blaisoise,
- Une **forte surreprésentation des conducteurs de deux-roues motorisés supérieurs à 50cm3** parmi les blessés hospitalisés et les tués au regard de leur poids dans le total des déplacements effectués,
- Une légère surreprésentation des piétons parmi les blessés hospitalisés et les tués au regard de leur poids dans le total des déplacements effectués.



La ville de Blois a créé un observatoire de l'accidentologie qui permet de disposer de statistiques précises à l'échelle municipale.

Si le nombre total de victimes a diminué de 20 % entre les 2 périodes étudiées (2003-2007 et 2008-2012), la répartition par type de victimes est relativement stable.

Sur la période 2008-2012, parmi les axes où la concentration des évènements est la plus forte, on peut citer :

- L'Avenue de Vendôme (31 accidents) ;
- L'Avenue de Châteaudun et l'Avenue Wilson (27 accidents chacune) ;
- L'Avenue Maunoury (24 accidents) ;
- Le pont Charles de Gaulle-Cités Unis (25 accidents) ;
- Le boulevard René Gentils (17) ou le boulevard de l'Industrie (15).

- **Le partage de la voirie et de l'espace public**

Cette thématique se traduit par l'aménagement d'espaces plus ou moins partagés entre modes actifs et modes motorisés. La réglementation est en cohérence avec l'aménagement (limitation de vitesse et largeur de circulation automobile, piste cyclable et double sens cyclable, etc.) et permet aux piétons et cyclistes de se déplacer dans un environnement plus sécurisé tout en ayant le choix du mode.

Dans les espaces contraints, le partage de la voirie permet une coexistence de tous les modes de déplacements et mets fin à la primauté de la voiture. Le centre-ville de Blois est un bon exemple des possibilités offertes par un partage de l'espace public équilibré entre chaque mode.

Un certain nombre d'opération réalisées ou en cours témoignent de cette prise en compte progressive sur le territoire.

➢ L'aménagement Cœur de Ville Loire

Depuis septembre 2014, le projet Aménagement Cœur de Ville Loire (ACVL) a été lancé. Dans la continuité du GPCV, il s'agit de requalifier les deux axes majeurs d'entrée du centre-ville de Blois dans le sens Ouest-Est au niveau des quais de Loire et dans le sens Sud-Nord (rue Porte Côte, rue Denis Papin, Quai et Avenue Wilson). Ici encore les objectifs sont notamment :

- La redynamisation du centre-ville et la sécurisation des espaces publics ;
- L'amélioration des conditions de circulation pour les modes actifs et du cadre de vie ;
- La valorisation des entrées de ville (rue Wilson, rue Denis Papin, têtes de pont) ;
- La valorisation des bords de Loire.




Rue Denis Papin, avant / après (projection)



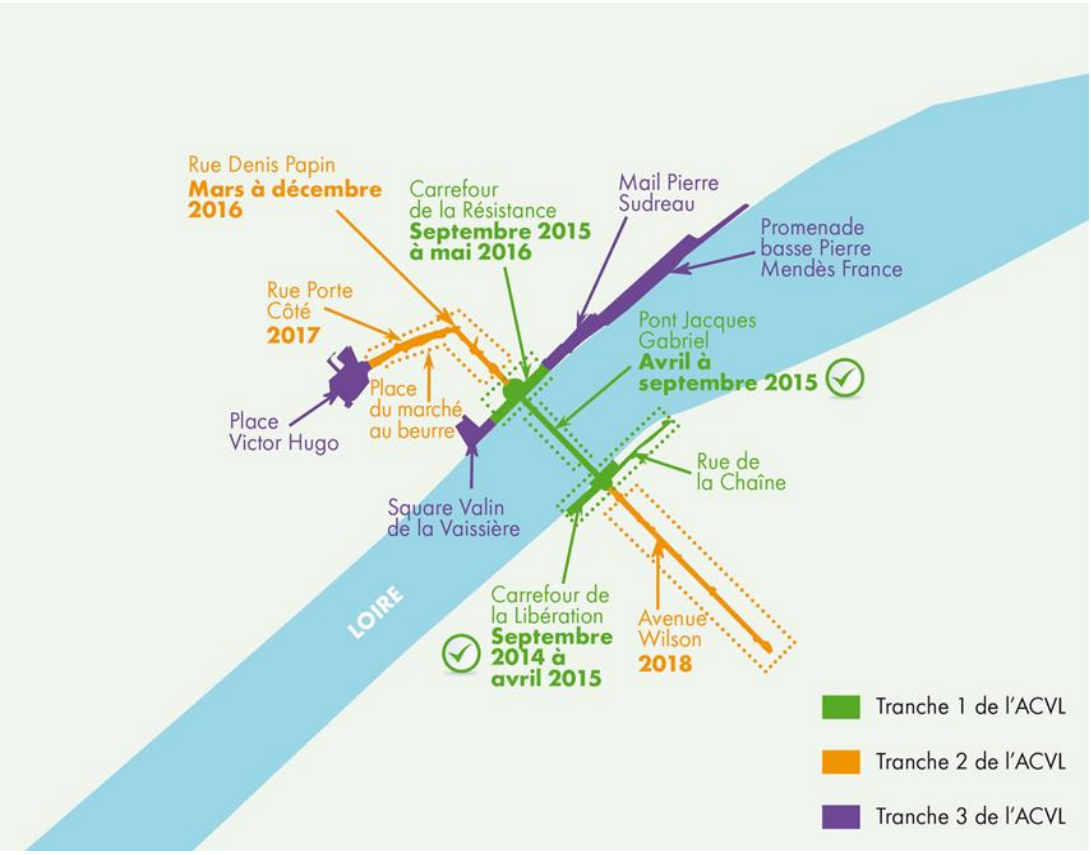


Carrefour rue de la Chaîne/Pont Wilson, avant / après (réalisation)





Rue Porte Côte, avant / après (projection)



Programmation de l'ACVL, source : ville de Blois

La tranche 2 est en cours de réalisation.

➢ Des aménagements diversifiés

Des aménagements réservés uniquement aux vélos :

- **La piste cyclable :** chaussée physiquement séparée de la chaussée ouverte à la circulation motorisée ;
- **La bande cyclable :** bande sur chaussée ouverte à la circulation motorisée ;







Pistes cyclables boulevard de l'Industrie et rue Michel Bégon à Blois, bandes cyclables Route Nationale à Saint- Gervais-la-Forêt et rue de la Garenne à Blois (en contre-sens)

Des aménagements réservés aux modes non motorisés :

- **La voie verte :** aménagement en site propre à l'écart de la circulation motorisée dédié aux modes actifs (vélos et piétons) ;
- **L'aire piétonne :** zone où seuls les véhicules motorisés nécessaires à la desserte interne sont autorisés à circuler à l'allure du pas (livraisons, résidents...) ; les piétons sont prioritaires sur les vélos ;
- **L'infrastructure particulière :** telle que la passerelle vélo-piéton de la gare de Blois ;



Section en voie verte de la Vélo-route Loire à Vélo et aire piétonne en centre-ville de Blois

Des aménagements partageant la voirie entre modes motorisés et modes actifs :

- **Zone 30 :** zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, la vitesse des véhicules est limitée à 30 km/h. **Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes** ;
- **Zone de rencontre :** zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules est limitée à 20 km/h. **Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes** ;
- **Voie bus autorisée aux cycles :** chaussée réservée à la circulation des transports collectifs et des vélos. Il n'y a pas de démarcation particulière des deux usages ;
- **Surlargeurs cyclables :** le principe de la surlargeur cyclable, accotement revêtu, coïncide avec celui de la bande dérasée multifonctionnelle définie dans l'instruction sur les conditions techniques d'aménagement des routes principales. Outre la circulation des cycles, cette voie permet aux conducteurs d'effectuer des manœuvres de « récupération ».

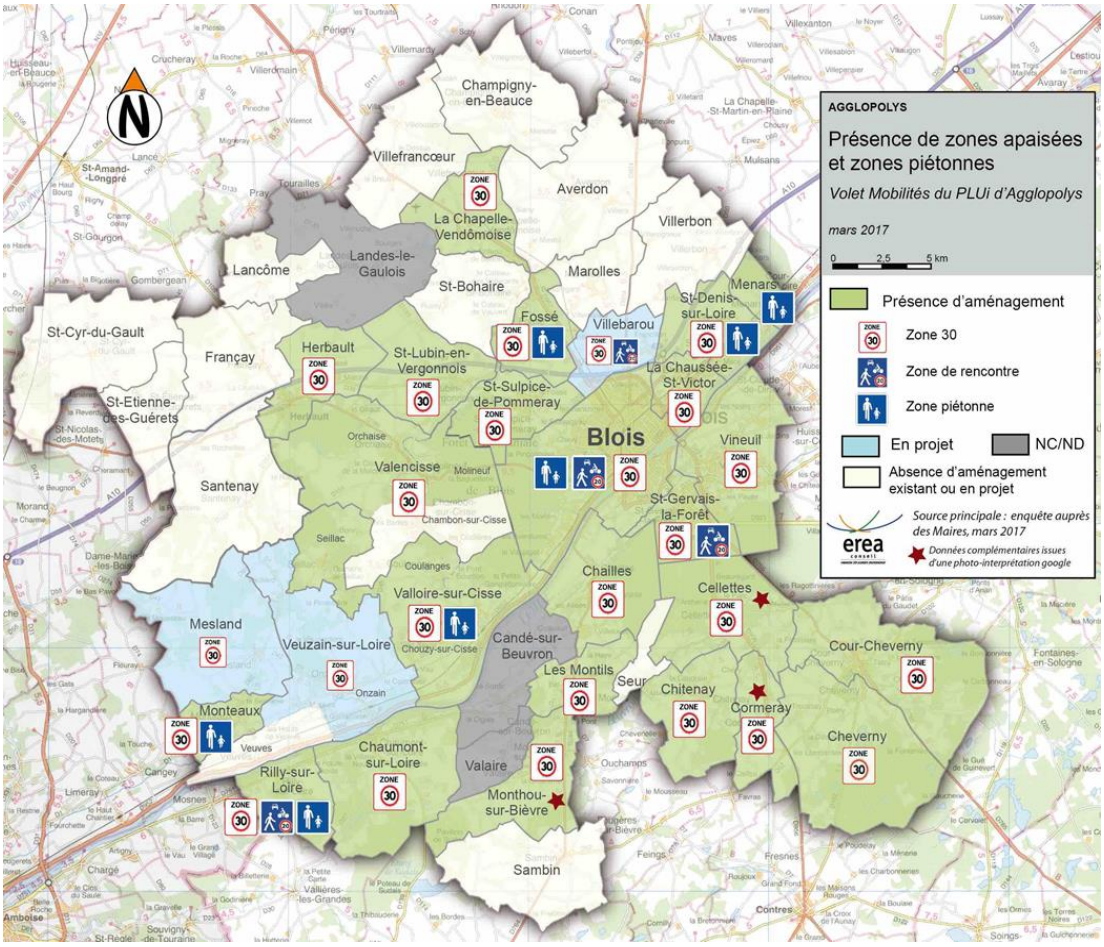


Zones 30 à Villebarou et en centre-bourg de la Chaussée-Saint-Victor



Zone de rencontre rue de la Foulerie et voie bus autorisée aux cycles à Blois

L'enquête auprès des Maires réalisée dans le cadre de l'étude du PLUI-HDHD a permis de mettre en évidence l'existence de nombreuses zones 30 sur le territoire. La plupart des communes ayant répondu affirment en effet proposer ce type d'aménagement. A l'inverse, les zones de rencontre et les aires piétonnes sont plus rares.



- **Diagnostic**

➢ Si la plupart des aménagements réalisés récemment sont de qualité, la multiplicité des types d'aménagement et en particulier en milieu urbain dense (bandes, pistes, voiries partagées en zone 30 ou zone de rencontre ...) ne permet pas toujours une bonne lisibilité du réseau. De plus, les intersections des pistes cyclables voire des bandes avec le réseau routier, ne sont pas toujours traitées et certains aménagements manquent d'entretien.

➢ On remarque également des « zones 30 » sans aménagement spécifique marquant l'entrée de la zone par exemple (cf. photographie présentée en page précédente à Villebarou) s'apparentant plutôt comme de simples voies limitées à 30 km/heure. On trouve aussi des zones de rencontre avec une signalétique superflue et/ou sans aménagement urbain adapté

➢ La fonction du stationnement reste présente dans les aménagements retenus et ne facilite pas toujours la lisibilité d'une zone de rencontre et les flux des modes actifs.

➢ Certains aménagements ne sont pas conformes à la réglementation en vigueur, notamment concernant les aménagements sur trottoir relativement étroit laissant peu de place aux piétons et sans différenciation possible par une personne malvoyante entre cheminement piéton et espace cyclable

➢ L'association Vélo 41 met en garde contre le non-respect des vitesses ou la non-connaissance par certains automobilistes des priorités entre usagers dans les zones apaisées, à savoir les zones 30 et les zones de rencontre limitées à 20 km/heure.

Cahier paysages et patrimoine

PRÉAMBULE

L'analyse paysagère et patrimoniale proposée ci-après a été pensée selon une approche progressive, partant du grand paysage et des différences géographiques observées à l'échelle intercommunale, avant de se focaliser sur les paysages urbains observés à l'intérieur de ces unités géographiques puis sur les composantes bâties et naturelles qui viennent s'y insérer pour composer le paysage vécu par les habitants, le paysage du quotidien.

UNE APPARTENANCE AU GRAND PAYSAGE DU VAL DE LOIRE

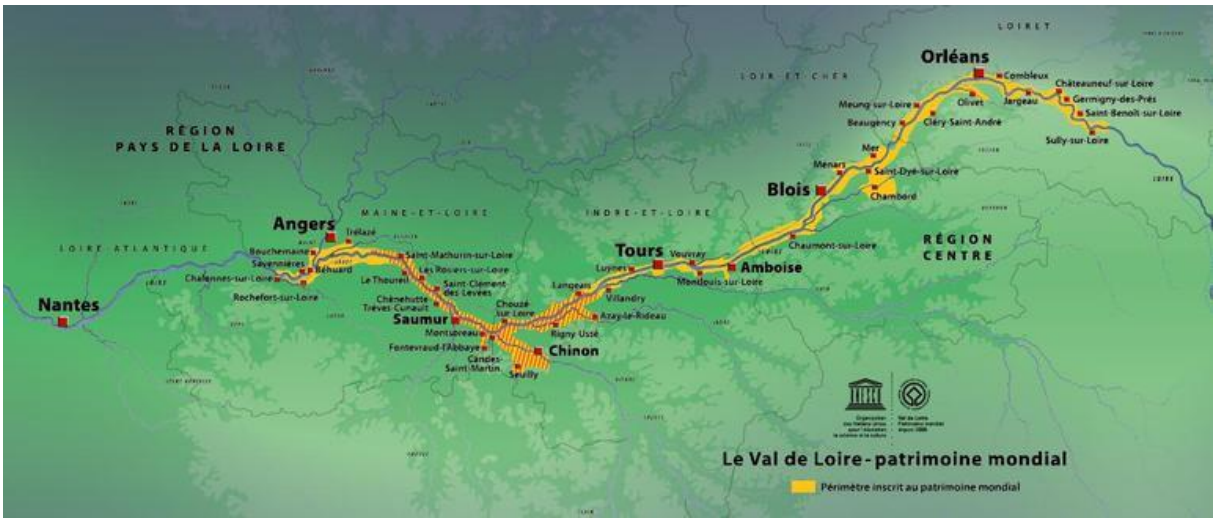
Le Val de Loire a été inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO le 30 novembre 2000 en tant que « paysage culturel ».

L'inscription couvre un périmètre principal de 80 000 ha s'étendant sur 280 km, ainsi qu'une « zone tampon » incluant la totalité du territoire des communes concernées. En contrepartie de la reconnaissance internationale qu'elle apporte, cette inscription appelle une action cohérente de l'ensemble des acteurs publics concernés pour protéger et mettre en valeur les paysages du Val de Loire.

Ce territoire protégé qui s'étend de Chalonnes-sur-Loire à Sully-sur-Loire, est l'héritage du siècle de la Renaissance et du siècle des Lumières, il témoigne de deux millénaires d'histoire entre les habitants et le fleuve. L'Homme a profité des caractéristiques géographiques : la présence de l'eau, la fertilité du sol, la protection des intempéries, pour implanter son habitat. Ce qui explique que la majeure partie des villes se sont implantées en lien avec les cours d'eau.

Or dans le Val de Loire, au-delà de la reconnaissance de la qualité exceptionnelle d'un site façonné par l'homme et la nature, la labellisation est ici conçue comme un levier de développement durable et touristique entre les habitants et le fleuve.

Cette esthétique paysagère consacrée par L'UNESCO est l'expression d'une complexité savamment tissée au fil du temps qu'il appartient aux habitants du site de comprendre, d'entretenir et de faire évoluer pour mieux la transmettre.



Un dispositif de gestion du site a été mis en place, en 2002, par l'État et les conseils régionaux du Centre et des Pays de la Loire. La définition d'une stratégie paysagère à l'échelle du site est une des priorités d'action.

Ainsi, l'Etat, garant de l'intégrité du site vis à vis de l'UNESCO s'est engagé à mettre en place un plan de gestion du périmètre, en concertation avec les collectivités intéressées. Lancé par le préfet de région le 15 février 2008, le principe de la démarche a été validé par les deux Ministères de l'écologie et de la culture, par courrier cosigné en date du 6 août 2009. Le plan de gestion a été approuvé par le Préfet de Région le 15 novembre 2012. Il s'agit :

- De poser les principes de développement durable associant paysages remarquables et paysages ordinaires ;
- D'imaginer les conditions d'une gestion fondée sur des valeurs partagées de connaissance et d'appropriation.

Les orientations de ce plan sont les suivantes :

- Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables ;
- Maintenir les paysages ouverts du val et les vues sur la Loire ;
- Maîtriser l'étalement urbain ;
- Organiser le développement urbain ;
- Réussir l'intégration des nouveaux équipements ;
- Valoriser les entrées et les axes de découverte du site ;
- Organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages ;
- Favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription UNESCO par les acteurs du territoire ;
- Accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente.

Les collectivités doivent mettre en œuvre ce Plan de Gestion. L'enjeu est de préserver et valoriser les éléments identitaires du Val de Loire UNESCO regroupés sous le terme de Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.).

Les espaces les plus emblématiques de la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire Patrimoine Mondial

La Valeur Universelle Exceptionnelle traduit le caractère remarquable et la singularité du Val de Loire. Elle regroupe les éléments constitutifs les plus marquants et typiques de son identité.

Le Val de Loire est un paysage culturel façonné par des siècles d'interaction entre le fleuve, les terres qu'il irrigue, et les populations qui s'y sont établies tout au long de l'histoire. La conjonction d'événements particulièrement favorables a alors pu accélérer cette maturation et lui faire atteindre l'excellence.

La Loire a orienté la configuration tant des paysages ruraux, dans l'organisation du sol et les types de culture (maraîchage, vergers, vigne), que des paysages urbains, organisés à partir et selon le fleuve, à l'origine d'un modèle urbain dit ligérien. Les établissements humains, fermes isolées, bourgs et villes, traduisent à la fois les caractéristiques physiques des différentes parties de la vallée et leur évolution historique. L'architecture en tuffeau et en ardoise, l'habitat troglodytique, la trame urbaine, en portent témoignage.

Sur le périmètre inscrit, les rives de la Loire sont ponctuées tous les quelques kilomètres par des villages, des bourgs et des villes, notamment Sully, Orléans, **Blois**, Amboise, Tours, Saumur et Angers.

Les composantes de la VUE du Blaisois sont :

- un paysage fluvial et agraire de très ancienne anthropisation : une mémoire de l'ancienneté du peuplement, un paysage agraire riche, une économie viticole d'exportation, une Cité marchande ;
- un paysage marqué par la permanence de la gestion de l'eau : l'alimentation en eau de la Cité, la protection contre les crues, le franchissement du fleuve et de la vallée, les équipements portuaires, la mise en scène de l'espace fluvial ;
- un paysage composé de la " Loire des châteaux et des jardins " : le bouleversement de la Renaissance, les architectures et jardins d'exception, la mise en scène dans le grand paysage, le maillage du territoire, de la closerie au manoir.

L'histoire politique et sociale de la France et de l'Europe occidentale au Moyen Âge ainsi qu'à la Renaissance, y est illustrée par les très nombreux édifices qui en ponctuent le cours et en ont fait la célébrité : les abbayes bénédictines de Saint-Benoit-sur-Loire et Fontevraud, les églises ogivales de **Blois** et Candes-Saint-Martin, les châteaux, bâtis parfois sur les sites d'anciens oppida gallo-romain, souvent forteresses médiévales transformées ensuite à la Renaissance en demeures d'agrément, dotées de jardins et ouvertes sur le paysage (Amboise, **Blois**, Chambord, Azay-le-Rideau, Villandry).

Ancrage du royaume capétien pour une part de son territoire, le Val de Loire est resté longtemps une succession de frontières féodales fortement défendues où les féaux du roi de France n'ont de cesse de se disputer leurs possessions, voire celles de leur suzerain. À l'issue de la guerre de Cent ans, la paix et la prospérité revenues, le pouvoir royal qui s'est consolidé et affirmé, s'installe dans le Val de Loire jusqu'à la fin du XVIe siècle. Ce territoire connaîtra dès lors un important développement économique et politique et constituera une aire culturelle majeure de rencontres et d'influences entre la Méditerranée italienne, la France et les Flandres, participant au développement de l'architecture, de l'art des jardins et à l'émergence de l'intérêt pour le paysage.

La prospérité économique persistera, en particulier grâce au trafic commercial sur la Loire, « artère du royaume » aux XVIIe et XVIIIe siècles. Le fleuve a été un axe majeur de communication et de commerce depuis la période gallo-romaine jusqu'au XIXe siècle, favorisant ainsi le développement économique de la vallée et de ses villes. Un patrimoine considérable, les très nombreux ouvrages destinés à la navigation et pour protéger hommes et terres contre les inondations, le long de son parcours, en témoignent (ports, cales, quais, duits, levées).

La singularité de ce fleuve fantasque au débit changeant, alternant brutalement pleines eaux roulant bord à bord et entrelacs de bras sinueux entre les bancs de sable, la qualité spécifique de la lumière due à la nébulosité, le patrimoine monumental exceptionnel, et un aménagement du territoire à l'échelle de l'homme, ont fait de ce fleuve et de son val une source constante d'inspiration, pour les peintres (Delacroix, Turner, Debré) et les écrivains (Ronsard, Rabelais, Balzac, Maurice Genevoix).

La fin du commerce de Loire, le développement d'un urbanisme moins précautionneux, la perte de vitesse de l'élevage et de l'agriculture d'une manière générale et le déplacement des centres économiques ont progressivement conduit à menacer ce patrimoine remarquable.

L'identité du territoire est ainsi progressivement attaquée par les processus de banalisation à l'œuvre tant en matière d'urbanisation que d'agriculture. Par ailleurs, le paysage autrefois ouvert, particulièrement à proximité du fleuve, se ferme insidieusement, supprimant des vues emblématiques sur le fleuve ou sur des éléments patrimoniaux.

Une attention particulière a ainsi été portée sur les particularités de ce Val de Loire, dans la détermination des éléments de « mémoire » qui devront être protégés dans le cadre du PLUi-HD en cours d'élaboration. Ainsi la mise en lumière du patrimoine ligérien blésois et de ses particularités, à travers la préservation des implantations en tête de pont ou en levée, les fermes à cour ouverte de varennes notamment, et des linéaires des bourgs sur Loire, la plupart d'anciens ports, comme Chaumont-sur-Loire ou Blois, y compris le quartier de Vienne qui présentent un rapport à la Loire également composé de levées, quai, cales, chemins de halage.

Enfin, la question des grandes perspectives sur le Val de Loire et son patrimoine bâti et urbain, a fait l'objet d'un repérage précis destiné à être porté dans une OAP Patrimoine – Val de Loire.

Tous ces éléments permettront de traduire les enjeux portés par la protection du Val de Loire et la Valeur Universelle exceptionnelle.



Vues sur la Loire (Chaumont sur Loire en haut, Blois en bas)



La volonté politique est de « faire de l'identité paysagère du Blaisois le socle du projet de territoire ». Cette orientation traduite dans le projet de territoire doit être guidée par le paysage et le patrimoine, en lien avec les enjeux environnementaux.

Le SCoT du Blaisois, approuvé le 29 juillet 2016, a posé un premier cadre règlementaire pour la prise en compte de l'identité paysagère dans les réflexions sur la planification urbaine stratégique.

Le PLUi-HD HD doit décliner ou traduire ces orientations puis mobiliser des outils opérationnels pour préserver, protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager, en particulier ceux qui ne sont pas protégés par une réglementation spécifique et qui présentent un réel intérêt patrimonial.

La réalisation du présent document intègre les recommandations du Plan de Gestion du site UNESCO du Val de Loire.

Les grandes orientations du SCoT du Blaisois pour le patrimoine bâti et paysager

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Blaisois donne une définition de la trame paysagère : *« La trame paysagère est constituée de **motifs paysagers et d'éléments de patrimoine bâti**, hiérarchisés. Les motifs paysagers caractéristiques du Blaisois correspondent à l'ensemble des éléments paysagers **qui participent à l'identité du territoire** : arbres isolés ou « signaux », bosquets, vergers, potagers, alignements d'arbres, murs en pierre, jardins de Beauce, haies champêtres, mares, parcs de châteaux, cours d'eau, forêts, éléments de petit patrimoine bâti, champs, cœur d'ilots ayant une ambiance paysagère intéressante, etc. Elle constitue des continuités visuelles et /ou physiques entre les différents espaces et vers les centre-bourgs et intègre la trame verte et bleue (…) »*

Pour permettre la protection et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti et paysager sur le territoire d'Agglopolys, le DOO du SCoT en application définit 3 objectifs déclinés en 11 orientations :

Objectif 1 – Donner à découvrir et mettre en valeur l'identité paysagère du Blaisois
- Orientation 1 – Valoriser et requalifier les routes du Blaisois comme vecteurs d'images clefs du territoire : routes touristiques, route-paysage et routes-vitrines
- Orientation 2 – Valoriser les paysages liés à l'eau et protéger les grandes crêtes paysagères des vallées
- Orientation 3 – Préserver et valoriser les vues, perspectives et covisibilités remarquables
- Orientation 4 – Préserver et développer la trame paysagère du Blaisois : motifs paysagers caractéristiques et patrimoine bâti historique et culturel
Objectif 2 – Pérenniser un réseau écologique fonctionnel de la trame verte et bleue
- Orientation 5 – Préserver les réservoirs de biodiversité
- Orientation 6 – Préserver et restaurer les corridors écologiques
- Orientation 7 – Préserver les autres espaces de nature relais
Objectif 10 – Gérer des paysages du quotidien attractifs et porteurs d'un cadre de vie de qualité
- Orientation 18 – Organiser un développement urbain en accord avec l'armature paysagère
- Orientation 19 – Organiser un développement urbain au vocabulaire architectural et paysager harmonieux
- Orientation 20 – Valoriser les entrées de ville et les lisières urbaines
- Orientation 22 – Limiter les développements urbains linéaires et préserver des coupures vertes entre les entités urbaines

Ces orientations se traduisent par un ensemble de prescriptions (obligatoires) et de recommandations (qui n'ont pas de valeur opposable).

La valorisation et la préservation de points de vue sur le patrimoine bâti et paysager est un des axes majeurs du SCoT du Blaisois. Les points de vue portent sur le grand paysage, sur les éléments paysagers ou patrimoniaux remarquables, et sur les silhouettes urbaines d'intérêt.

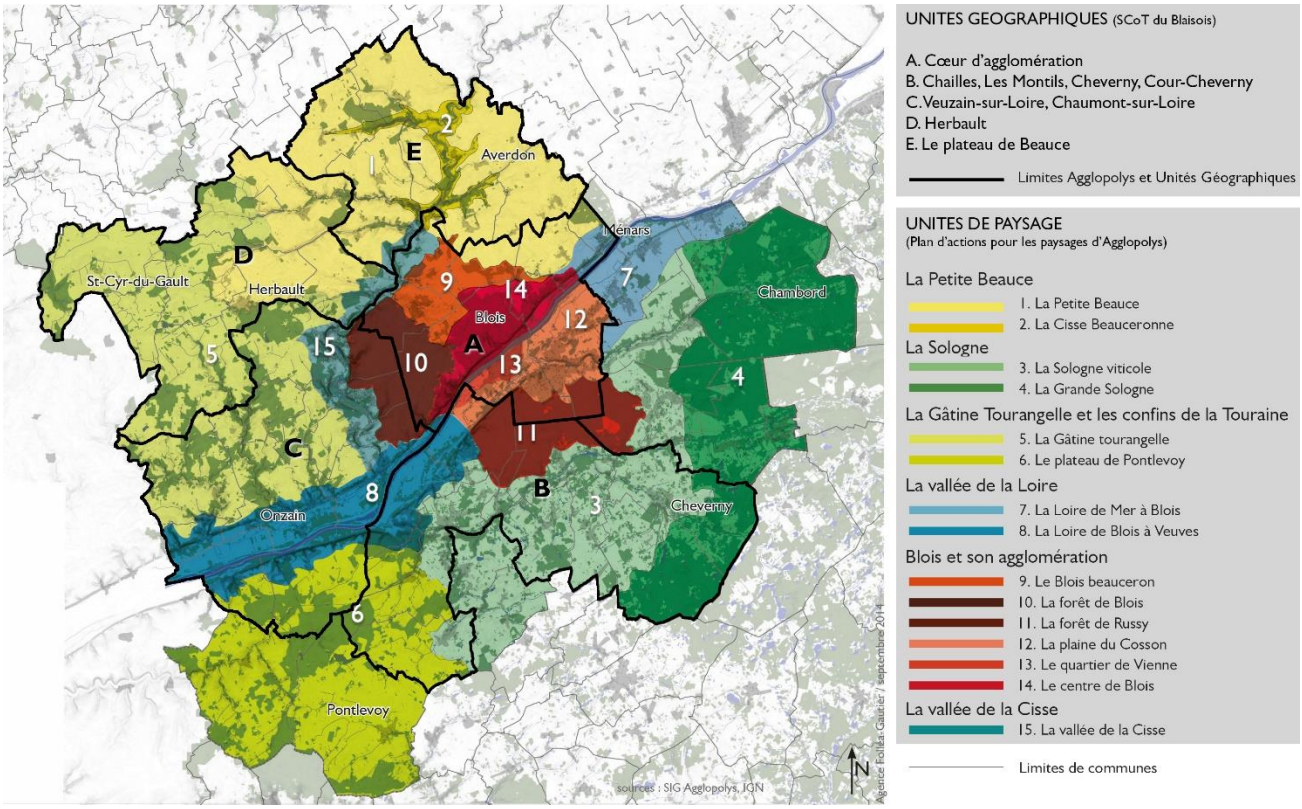
La valorisation du paysage passe également par la mise en place de certains outils, notamment les **routes touristiques et les routes-paysage.**

De plus, la préservation de **coupures vertes** ou coupures d'urbanisation permet d'éviter la dégradation de la qualité de ces paysages.

CHAPITRE 1. L'APPROCHE DU GRAND PAYSAGE PAR SES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

1. Les unités paysagères

Un territoire découpé en 5 unités géographiques et en 6 grandes unités de paysage



Les 5 unités géographiques définies par le SCoT

La gouvernance du PLUi-HD HD repose sur un découpage du territoire en **5 unités géographiques** définies lors de l'élaboration du SCoT du Blaisois :

- Le Cœur d'agglomération
- Chailles / Les Montils / Cheverny / Cour-Cheverny
- Veuzain-sur-Loire / Chaumont-sur-Loire
- Herbault
- Le Plateau de Beauce

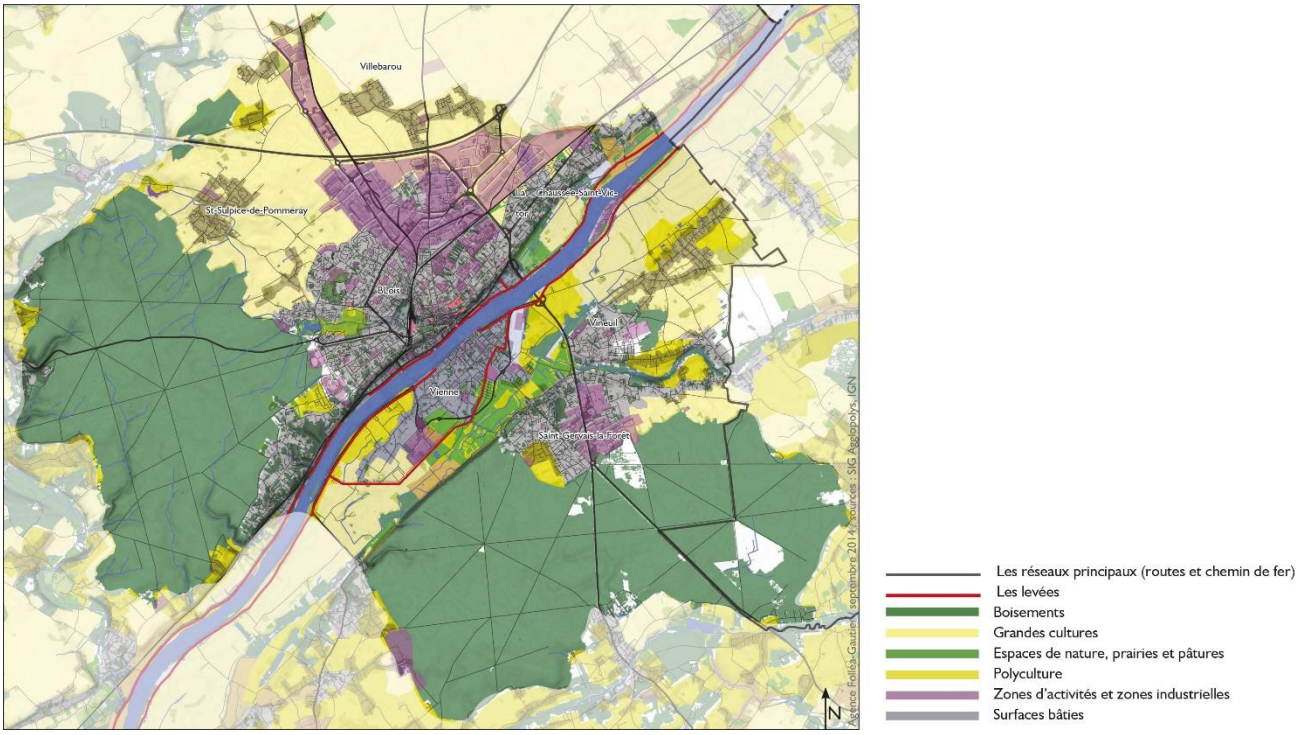
Les 6 grandes unités de paysage telles que définies par le Plan d'Actions pour les Paysages d'Agglopolys

De part et d'autre de la Vallée de la Loire, le territoire d'Agglopolys présente des paysages diversifiés et contrastés qui en font sa première richesse.

Les paysages d'Agglopolys sont à la fois urbains et périurbains par Blois et ses environs immédiats, mais aussi ruraux, agricoles et forestiers, par les étendues au-delà des aires urbaines.

Le Plan d'Actions pour les Paysages réalisé en 2016 identifie **6 grandes unités paysagères** sur le territoire d'Agglopolys (redécoupées en 15 sous-unités pour plus de finesse d'analyse). Pour des raisons de cohérence paysagère, le territoire d'étude du plan d'actions a dépassé les limites administratives d'Agglopolys.

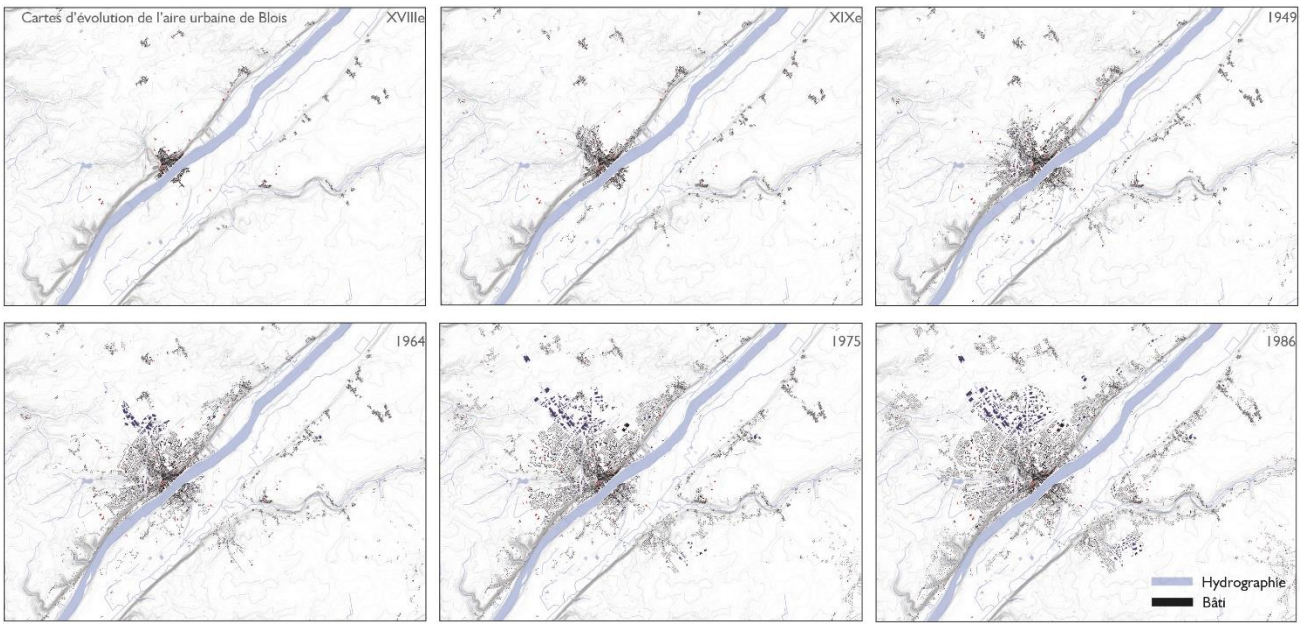
- Unité de paysage « Blois et ses paysages urbains »



Blois, implantée au Ve siècle en rive droite de la Loire, se développe aujourd'hui sur les deux rives du fleuve et dessine un paysage de vallée urbaine unique dans le Loir-et-Cher. Son aire urbaine (Vineuil, Saint-Gervais-la-Forêt, La Chaussée Saint-Victor et Saint-Claude-de-Diray) s'allonge au fil du fleuve, mais gagne aussi les plateaux Beauceron (Villebarou) et Solognots.

La ville s'est installée dans un amphithéâtre naturel, à l'articulation du plateau et de la vallée de la Loire, fleuve monumental qui s'ouvre à ses pieds. L'amphithéâtre est formé par les vallées de la Mare et de l'Arrou qui se rejoignent aux Basses Granges. L'ouverture sur le Loire est marquée par les escarpements du plateau, notamment l'avancée de l'imposante masse de l'éperon rocheux du château et par le vallon de l'Arrou. La ville, étagée, s'est développée sur trois niveaux.

Cette géographie met en scène Blois, rendant visibles à plusieurs kilomètres les flèches de ses édifices se détachant de



la silhouette urbaine.

Les plateaux de part et d'autre de la Loire offrent également des points de vue sur la ville : sur le plateau de Beauce, les tours des quartiers récents de la ville se détachent également à l'horizon, tandis que depuis l'orée de la Sologne, la silhouette bâtie ancienne se dresse à l'aplomb du coteau.

Le dynamisme de Blois entraine à partir des années 50 un développement accru de l'urbanisation autour de la ville au détriment des surfaces cultivées fertiles. Outre la consommation de terres agricoles de qualité, le développement urbain rapide provoque l'apparition de nombreux fronts bâtis sans réelle gestion des transitions entre grandes cultures et quartiers résidentiels, des conflits d'usages grandissants entre urbain et exploitants agricoles, des difficultés de gestion de l'activité agricole (coupures, enclavements, …).

Bien que ne se tournant véritablement vers la Loire qu'au XVIIIe siècle - création du pont Jacques Gabriel, perspective vers Saint-Gervais, aménagement des quais et de mails, développement du port de commerce - Blois possède aujourd'hui un paysage fluvial urbain remarquable.



Le front urbain de Blois vu depuis la rive gauche de la Loire.

Blois possède un centre-ville vivant, riche en patrimoine proposant de nombreux espaces publics de qualité. Implanté sur une topographie marquée, il peut paraître complexe mais l'importante dénivellation de nombreuses ruelles, escaliers et degrés donnent une identité forte au paysage urbain. Le centre-ville présente une unité du tissu bâti due en partie aux matériaux de construction locaux : toits couverts d'ardoise aux cheminées de briques rouges, murs de moellon calcaire ou de tuffeau…



Degrés Saint-Louis, degrés Saint-Nicolas, rue Pierre de Bois.

Parmi les espaces publics majeurs en lien avec le grand paysage, citons :

- L'escalier monumental Denis Papin en plein cœur de ville. Surplombant de près de 30 mètres la ville basse, il est le point de départ d'une percée monumentale tirant droit sur 8,3 km, reliant ville haute, ville basse, pont Jacques Gabriel, puis sur la rive gauche de la Loire, ville de Vienne et forêt domaniale de Russy.
- Les terrasses historiques, points culminants dans le centre-ville : La terrasse de l'Évêché et la terrasse du château s'ouvrant vers la Loire, permettant des vues sur la ville basse, la vallée et les horizons boisés de la rive gauche.

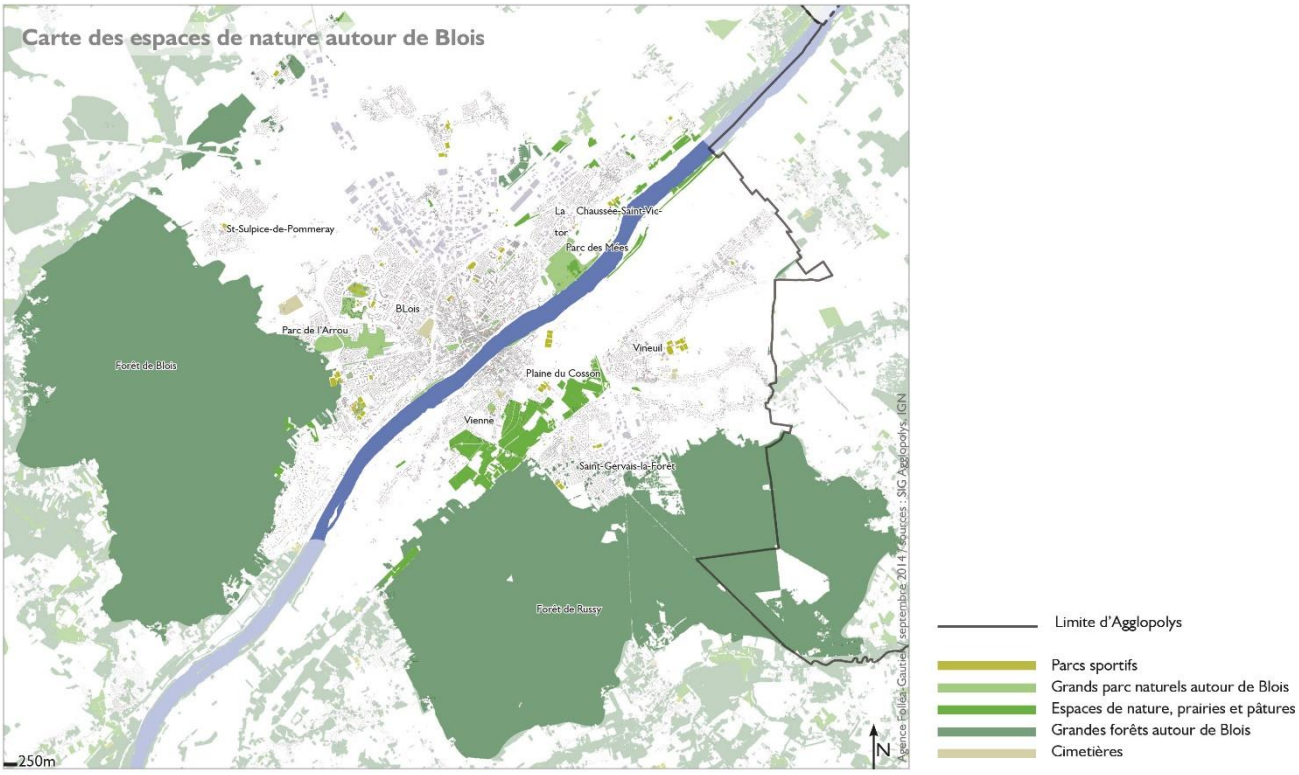
Blois possède plusieurs monuments phares émergeant de l'horizon urbain : l'église et l'hôtel-Dieu Saint-Nicolas, la cathédrale Saint-Louis, le château de Blois, la basilique Notre Dame de la Trinité, tous protégés au titre des monuments historiques. Une des particularités du château de Blois est d'être urbain. La raison est qu'il s'est « accroché » visuellement et physiquement aux forêts auxquelles il est relié par une grande allée, sans pour autant être tourné vers la Loire. L'aménagement de ses jardins a conforté son accroche au plateau au détriment de la Loire.



La terrasse de l'Évêché.

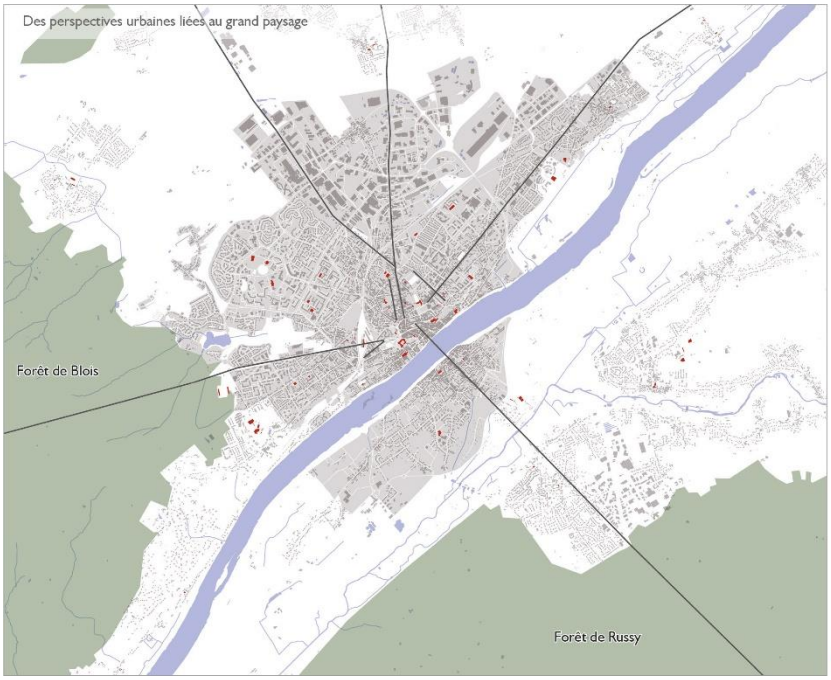
Blois dispose de grands espaces de nature proches du centre-ville : de grandes forêts domaniales - dont les limites n'ont pas changé depuis le Moyen Âge - forêt de Blois et forêt de Russy, et le parc de Chambord dont les limites sont, elles, fixées depuis le XVIe siècle. Cependant, la relation entre urbanisation et forêts publiques pose problème. Les constructions récentes viennent trop près des lisières, avec pour conséquence des conflits d'usages (accessibilité du public réduite, risques de chute d'arbres, ombre portée, ...) et au final un recul de la lisière opéré par l'ONF pour éviter ces conflits. Il semble nécessaire de protéger les lisières non urbanisées mais également celles urbanisées afin de préserver l'ambiance paysagère et le fonctionnement écosystémique d'une part et de limiter le risque incendie d'autre part.

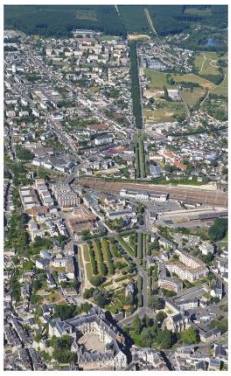
D'autres espaces de nature attractifs existent à proximité du centre-ville : le parc des Mées en bords de Loire, le parc de l'Arrou mais aussi les bords du Cosson en rive gauche ou encore le GRP de châteaux en châteaux ainsi que l'itinéraire la Loire à vélo permet de relier entre eux une partie ces espaces.



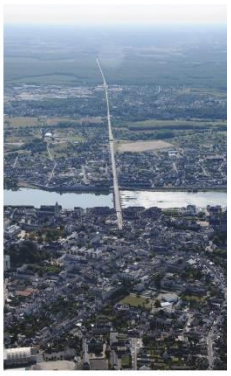
Le quartier de Vienne à Blois possède également un potentiel de développement pour une agriculture de proximité avec des zones inondables périurbaines aux sols favorables.

Certains projets (La Vacquerie, désurbanisation de la Bouillie) et de nombreuses associations sont engagées en ce sens : Jardins de Cocagne, Restos du Cœur, AMAP, La ruche qui dit oui, Balado drive...





La perspective reliant le château à la forêt de Blois : une liaison forte et évidente coupée par l'emprise des voies de chemin de fer



La perspective partant de l'escalier Denis Papin et traversant la forêt de Russy : une liaison forte et évidente entre Blois et son territoire naturel proche

Grandes perspectives
Îlots bâtis
Bâti remarquable

Les jardins de Cocagne à gauche (maraîchage) et terrains Des Resto du Cœur à droite.



Le parc de l'Arrou.



De nombreux projets, souvent conséquents, ont été lancé afin de remédier aux problèmes urbains et paysager de la ville de Blois.

Le programme Action Cœur de Ville porte notamment l'ambition d'une mise en valeur de l'espace public et du patrimoine et concerne entre autres la place Valin de la Vaissière (ouverture et mise en valeur de l'espace public), la rue de la Voûte (réfection de la chaussée), le secteur Saint-Vincent Gare (réflexion sur les voies et espaces publics) et les terrasses de Foix (aménagement de l'espace).

L'opération d'Aménagement Cœur de Ville Loire (ACVL) a concerné des travaux d'aménagement urbain sur les principaux axes du centre-ville : avenue Wilson, rue Denis Papin, pont Jacques Gabriel, … mais également sur certains secteurs clés de la ville dont l'ilot Laplace pour lequel un projet a permis la requalification des espaces publics couplés à la réalisation de logements.



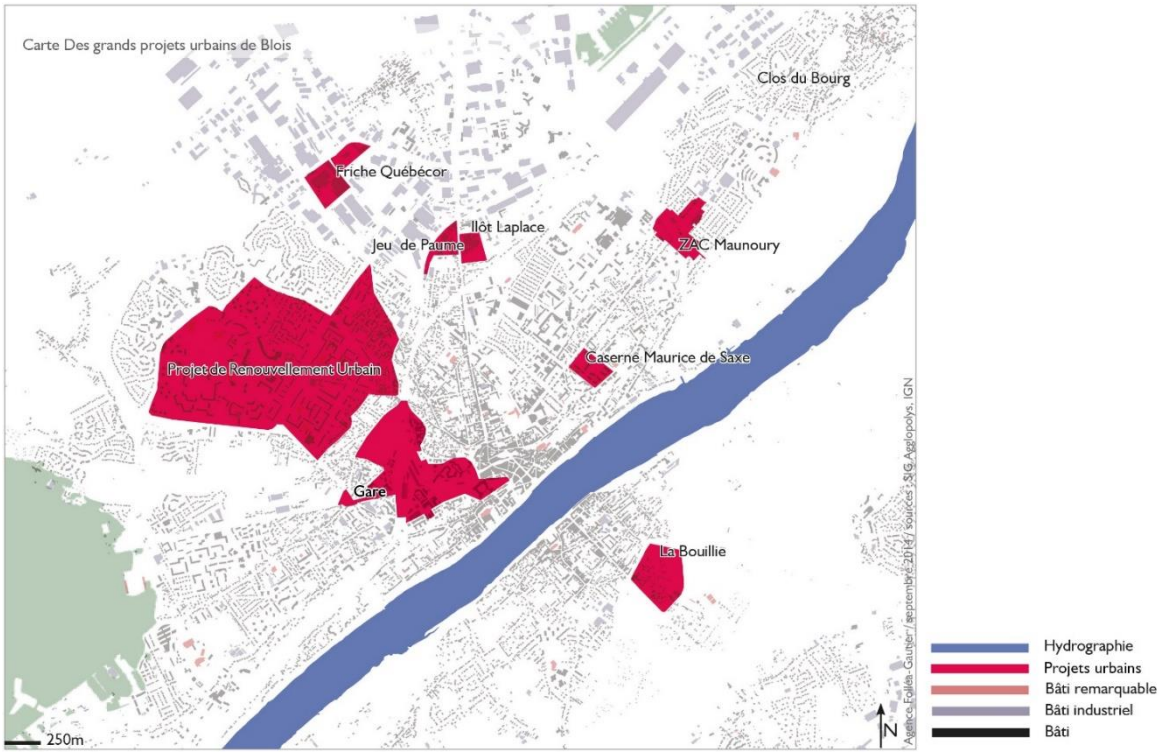


Ce plan d'action trouve toute sa pertinence dans un centre-ville où beaucoup d'espaces sont encore trop routiers.

Le quartier de la gare, dont les emprises ferroviaires importantes - 3 ha - génèrent de fortes coupures est également en rénovation. Il possédait de nombreuses friches et bâtiments sous-occupés voire désaffectés de part et d'autre du faisceau ferroviaire. Un véritable projet urbain englobant plusieurs ilots est en cours. On soulignera le fait que la gare interrompt la perspective historique entre le château et forêt.

De nombreux autres projets urbains sont en cours : les quartiers nord, ayant bénéficiés d'un PNRU, ainsi que de nombreuses friches industrielles - friche Quebecor, friche Franciade, Caserne Maurice de Saxe.

On notera que la relation de la ville à la Loire et à son château sont encore perfectibles. Il est fréquent de trouver des vues privatisées ou bouchées depuis la ville haute. De même, la topographie ainsi que les aménagements peu qualitatifs des rues permettant de s'y rendre rends la relation entre le château et la ville difficile (la place du château est mal définie et les jardins sont réduits et difficiles d'appropriation).



Les zones d'activités provoquent des entrées de villes dont le paysage est très dégradé. L'urbanisation y est très souvent linéaire, l'espace public à l'aspect routier est envahi de panneaux publicitaires, d'enseignes et de réseaux aériens. Dans les zones d'activités l'architecture et les aménagements extérieurs sont globalement peu qualitatifs. Citons la RD2152 par La Chaussée Saint-Victor, la RD 924 par Villebarou, RD 957 par Fossé et la RD 174 par Vineuil. L'exception reste le Parc A10 à La Chaussée Saint-Victor, qui peut servir de référence dans ce secteur (Plantation d'une forêt, d'alignement d'arbres, bâtiments de qualité, stationnement derrière les bâtiments, etc.).

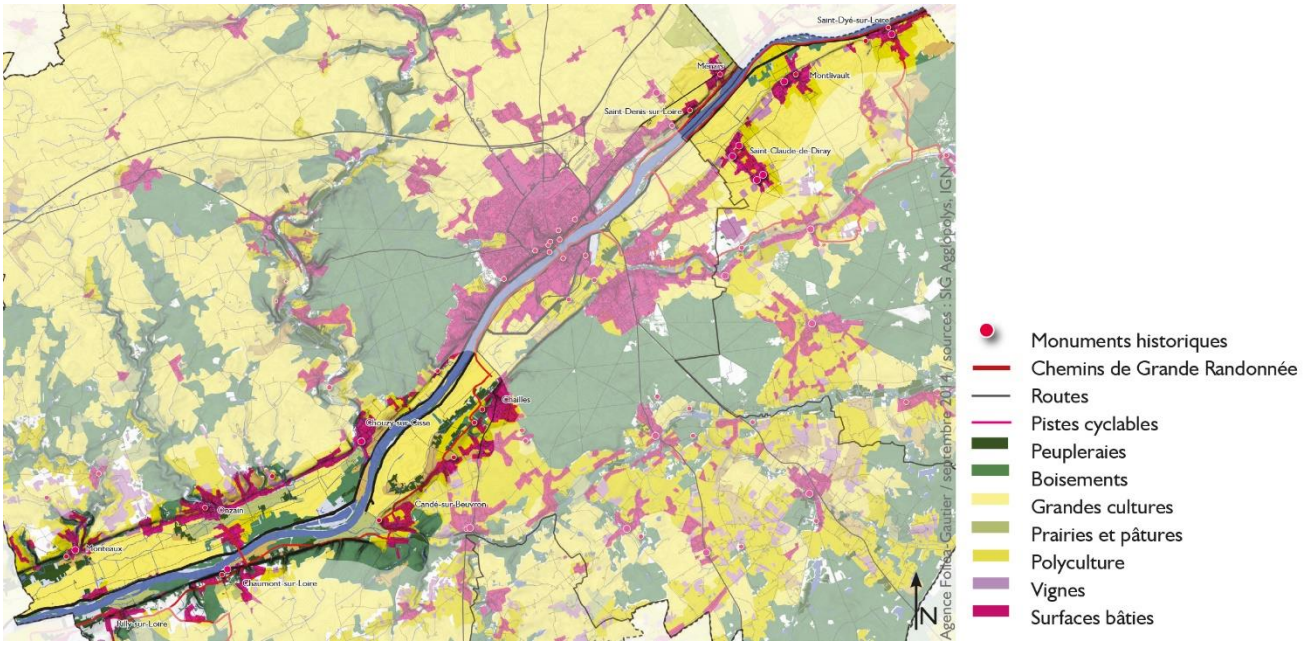


RD 957, avenue de Vendôme, Blois, à gauche, Parc d'activités des Sablons, Vineuil, RD 17, à droite.



Dans l'emprise blanche le parc d'activité A10.

- Unité de paysage « La Loire patrimoniale et ses châteaux »

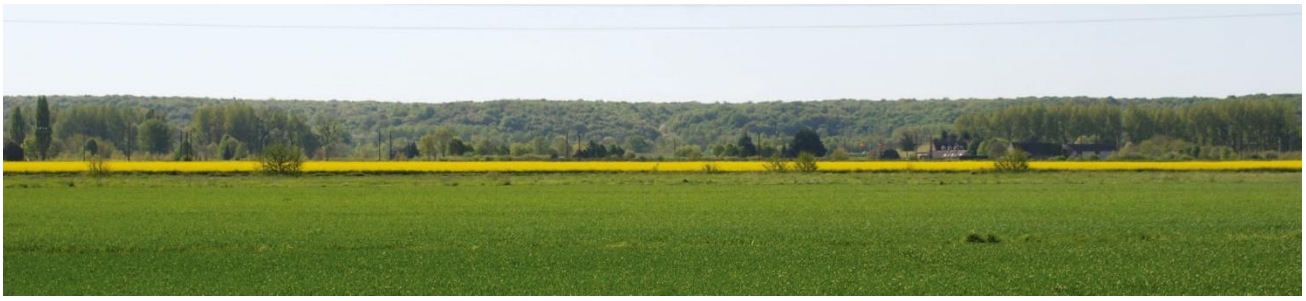


La Loire est l'événement majeur du paysage de la vallée. Celle-ci articule la rencontre de grands paysages assez uniformes au relief peu prononcé : Beauce, Gâtine, Sologne.

A l'aval de Blois, les forêts de Russy et de Blois, le Bois de la Motte et le Bois Brûlé forment un écrin boisé de part et d'autre du fleuve jusqu'à Chaumont-sur-Loire. Cette séquence relativement courte s'étend sur une dizaine de kilomètres pour deux kilomètres de large en moyenne. Elle s'élargit à trois kilomètres à la faveur de l'embouchure de la Cisse et du Beuvron dans la vallée.

Les paysages de la vallée de la Loire évoluent au gré des saisons et des crues du fleuve. Les « varennes » (plaines) et les « montils » (terrasses) qui jalonnent les étapes de creusement des vallées ont permis le développement d'une agriculture riche et variée qui a succédé à un vignoble autrefois plus développé.

Cependant, la vallée de la Loire tend à s'uniformiser. Les grandes cultures qui occupent son lit majeur présentent peu de différences avec les territoires alentours (Beauce, Gâtine, ...). Elles sont moins valorisantes que les prairies ou les pâtures pour le paysage.



Grandes cultures dans le lit majeur de la Loire, entre Chouzy et Onzain.

Les coteaux de la Loire sont des événements topographiques bienvenus et rares au sein de grands territoires de plateaux plats que sont la Gâtine, la Petite Beauce et la Sologne. Ils offrent des ouvertures et des vues sur le grand paysage de la vallée tout en constituant des horizons bien définis provocant des situations exceptionnelles dont ont su tirer parti villages et châteaux. Les coteaux proposent des ambiances plus complexes, plus riches et encore diversifiées par rapport aux plateaux : villages, maraîchage, vergers, jardins, parcs, cultures, bois et bosquets.

Coteaux à La Chaussée Saint-Victor.



Mais depuis la quasi disparition de la vigne et de l'élevage sur leurs flancs, les coteaux s'enfrichent et la mosaïque de milieu tend à se réduire. Les boisements spontanés et non historiques font disparaitre les vues sur la vallée tout en homogénéisant le paysage.



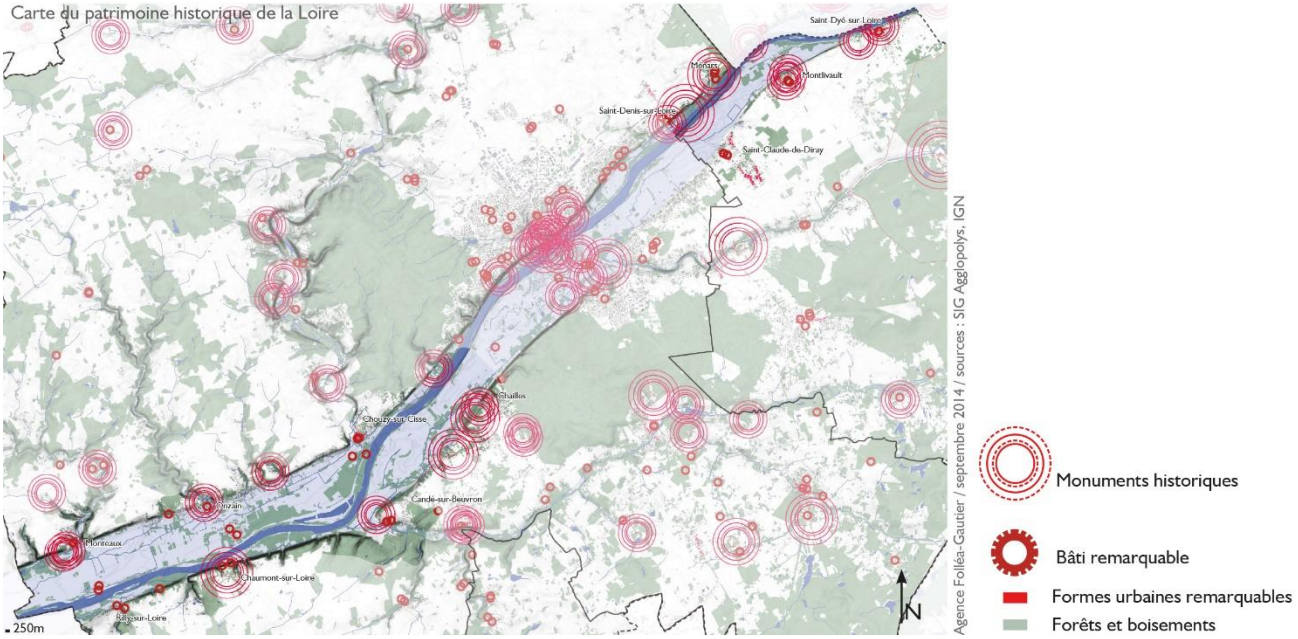
Coteau en friche et bois entre Onzain et Monteaux.

La Loire dispose d'espaces de nature d'apparence encore sauvage : bras morts qui ne sont empruntables qu'aux hautes eaux - les « boires » - et petits bras permanents, les « rios », bancs de sable mouvants, îles, zones humides, forêts alluviales, landes et quelques rares prairies qui subsistent dans le lit majeur. Ces espaces permettent à une faune et une flore caractéristique et diversifiée de se développer.



A gauche, plages herbeuses (A. Petzold). A droite, île et berges sableuses se boisant.

Les villes et villages, régulièrement espacés, rythment ces paysages linéaires. Postés en balcon sur les coteaux ou nichés dans un de leurs plis, leurs silhouettes se distinguent et se répondent en écho au fil du fleuve. Le patrimoine architectural et urbain, remarquable, est ainsi mis en scène. Il est valorisé par une topographie subtile et par le recul imposé par le fleuve. Les châteaux s'implantent sur les terrasses du fleuve, en balcon face à la Loire. Ils possèdent parcs, bois, alignements d'arbres, perspectives et murs qui composent le paysage au-delà de leurs abords immédiats. Ces ensembles contribuent fortement à valoriser la vallée. Les plus remarquables sont ceux de Chaumont-sur-Loire et de Menars.





A gauche, le château de Ménars et ses terrasses sur la Loire. A droite, le château de Chaumont-sur-Loire.

Les levées, digues accueillant aujourd'hui des routes en balcon proposant des vues remarquables, mettent en scène le grand paysage fluvial de la vallée de la Loire. Le long des levées, on peut observer différents petits ouvrages qui constituent un patrimoine tels que des escaliers de pierres, des rampes pavées, des échelles hydrométriques émaillées, des murets, etc.

Les itinéraires que proposent les levées participent des continuités douces majeures liées à « la Loire à vélo » dont une partie est en site propre.

Les ponts sont rares. En dehors des trois ponts de Blois, un seul franchit la Loire sur le territoire d'Agglopolys à Chaumont-sur-Loire. Le pont actuel date de 1970.

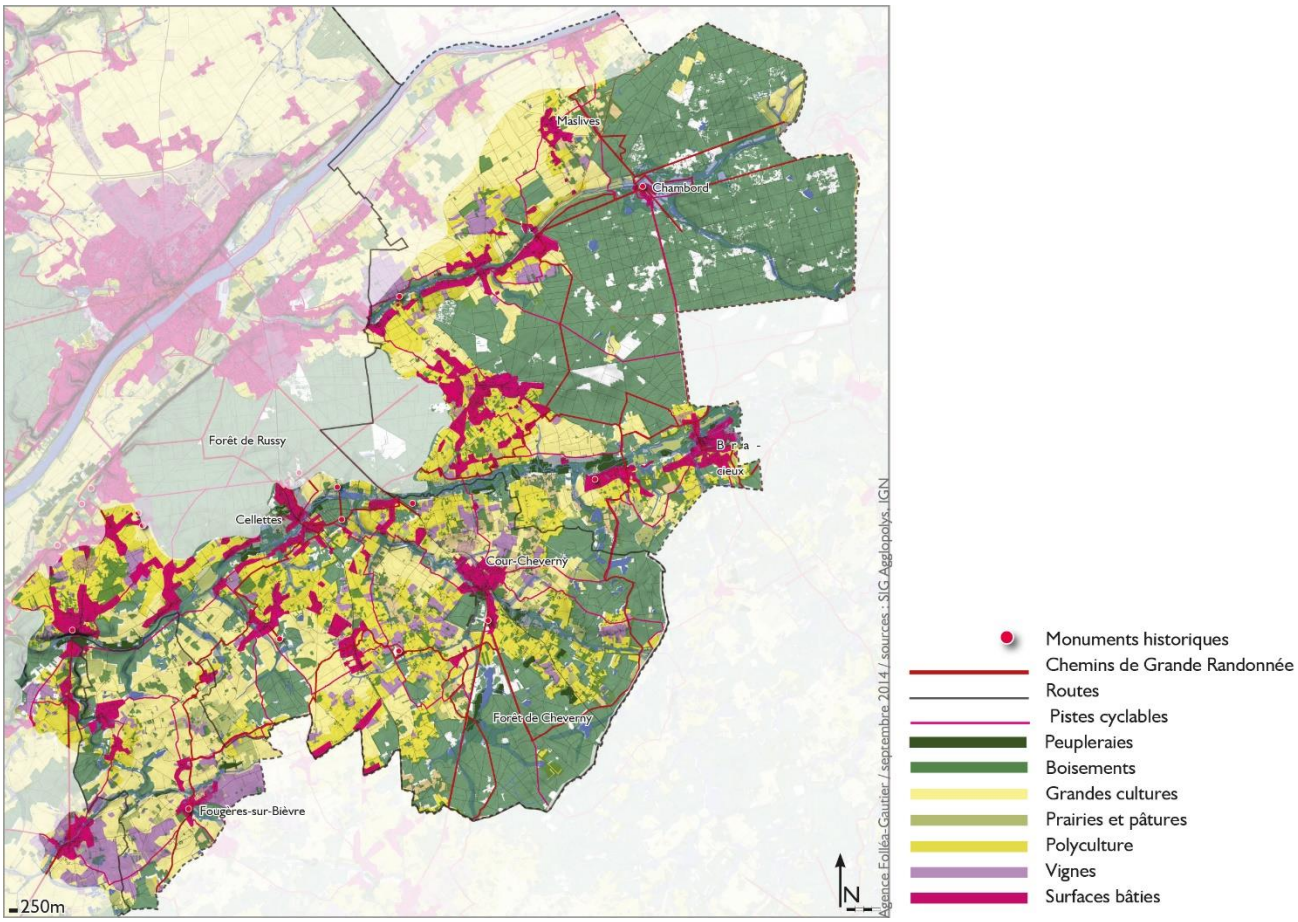
Malgré la largeur de la Loire, en dehors des circulations douces, les espaces appropriables en bord de l'eau sont rares. Peu d'arrêts sur les levées, pas d'information-interprétation du paysage, peu de circulations douces proposant des itinéraires courts en boucles, bords de Loire étroits et peu confortables en ville avec peu de terrasses de restaurateurs.

Les plages et les grèves se raréfient par l'exploitation du sable. Chaumont-sur-Loire et ses plages herbeuses restent une exception.



La levée à Veuves (RD952).

- Unité de paysage de « La Sologne »



Le territoire d'Agglopolys comprend une partie de la Sologne viticole. Ces paysages, composés d'une mosaïque viticole et agricole sont très riches et attractifs. Le parcellaire modeste est une des garanties de la diversité des cultures. Céréales, oléagineux, maraîchage, vignes, vergers, prairies de pâturage ou de fauche, bois, contribuent à donner au paysage son aspect jardiné. La présence de bois composant de nombreuses clairières propose une alternance d'ouvertures et de fermetures du paysage.

Cependant, la présence de certaines cultures semble difficile à organiser : le vignoble présente de faibles superficies, souvent éclatées. La surface de vignes en Loir-et-Cher a diminué de 50 % en 10 ans. Les vignes de l'AOC Cheverny sont réparties sur 24 communes.

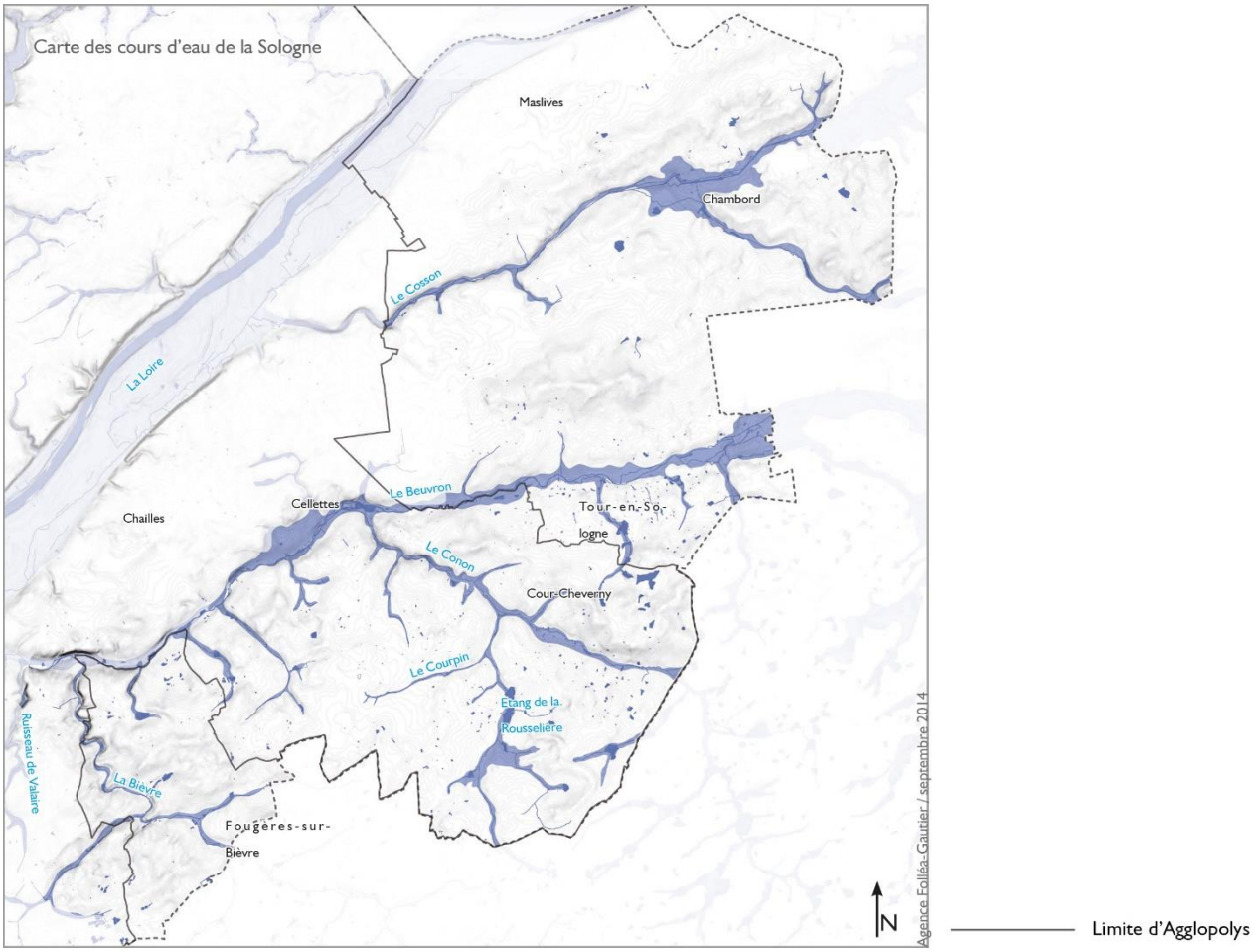
La forêt quand a elle est très largement privée et morcelée en de nombreuses propriétés, à l'exception des massifs domaniaux et des domaines de châteaux. Cela ne facilite pas sa gestion et, faute d'une filière bien organisée, sa rentabilité économique et modeste : c'est surtout la chasse qui permet de la valoriser. En dépit de l'introduction massive de pins, les feuillus sont encore dominants mais, le plus souvent sous forme de taillis ou de taillis sous futaie. Les forêts de Sologne viticole, comme la forêt de Cheverny, ou de Russy, offrent une grande diversité de sols qui permet l'accueil d'une flore sensiblement plus riche que dans le reste de la région.



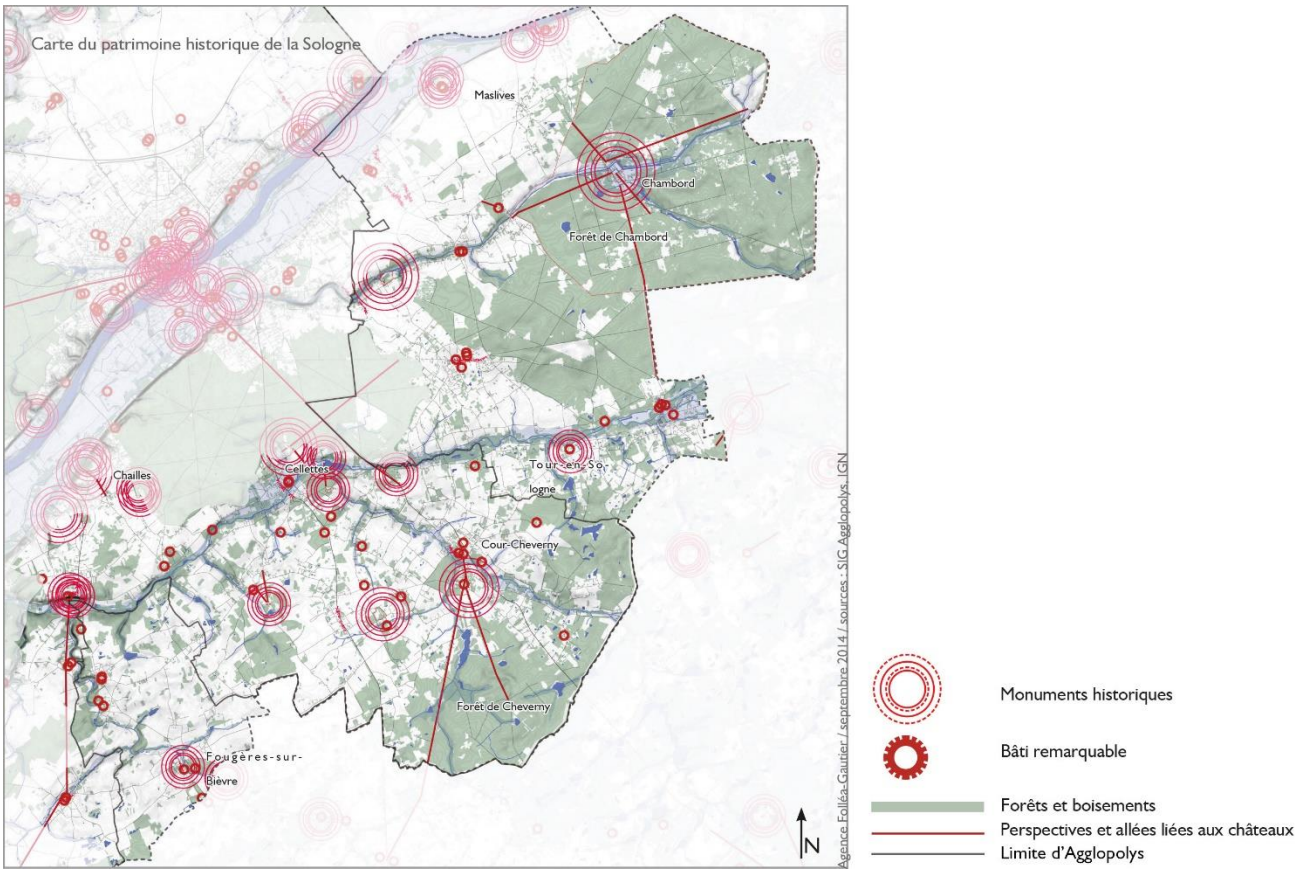
La mosaïque agricole au nord de Sambin.

La Sologne viticole est structurée par un important réseau de cours d'eau, essentiellement des affluents du Beuvron : souvent modestes, ils enrichissent pourtant les paysages de doux vallonnements, de vues de milieux écologiques variés. On y trouve un patrimoine construit lié à l'eau : châteaux, moulins, etc.

On observe pourtant une certaine fragilité des systèmes d'occupations des vallées : raréfaction de l'élevage des prairies et pâtures, développement des friches et des peupleraies, disparition de vues provocants un appauvrissement de la diversité paysagère et biologique et, in fine, une perte d'attractivité de ce territoire.



Les paysages sont aussi marqués par la forte densité de châteaux dont l'influence dépasse leurs abords immédiats puisqu'ils organisent parfois le grand paysage autour d'eux : forêts, boisements et perspectives. Allées arborées et parcs des châteaux contribuent ainsi à la valeur des paysages de la Sologne viticole. On citera bien sur Cheverny (près de 350 000 visiteurs/an) mais aussi de plus petits châteaux, notamment autour de Cellettes (Beauregard, etc.), à Cour-Cheverny (Beaumont et Sistière), à Chitenay, à Chailles…





A gauche, le château de Beauregard à Cellettes. A droite, l'allée du château de Beaumont à Cour-Cheverny.

Les villages sont généralement implantés près des cours d'eau. Les villages historiques présentent des formes urbaines remarquables, « en peigne ». On y trouve de nombreux jardins potagers, disséminés à l'intérieur ou sur leur périphérie. Des nombreuses fermes isolées ponctuent l'espace qui sépare les villages. Les matériaux de construction locaux sont le

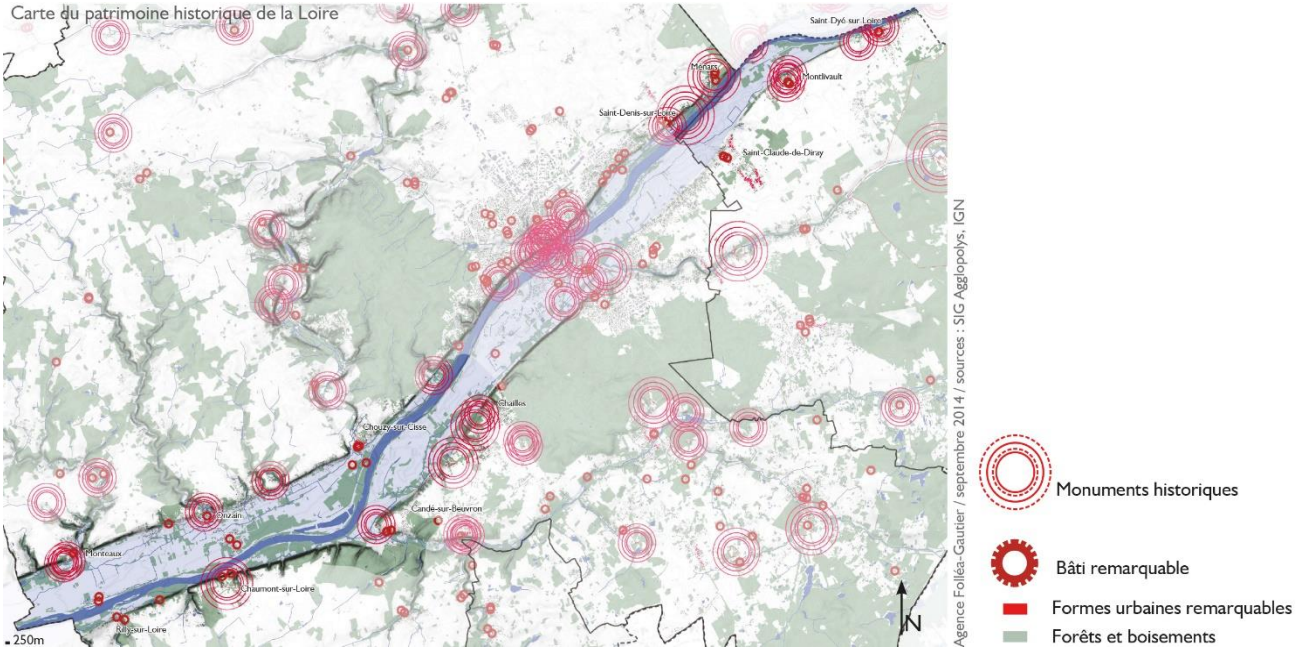
calcaire et l'argile.



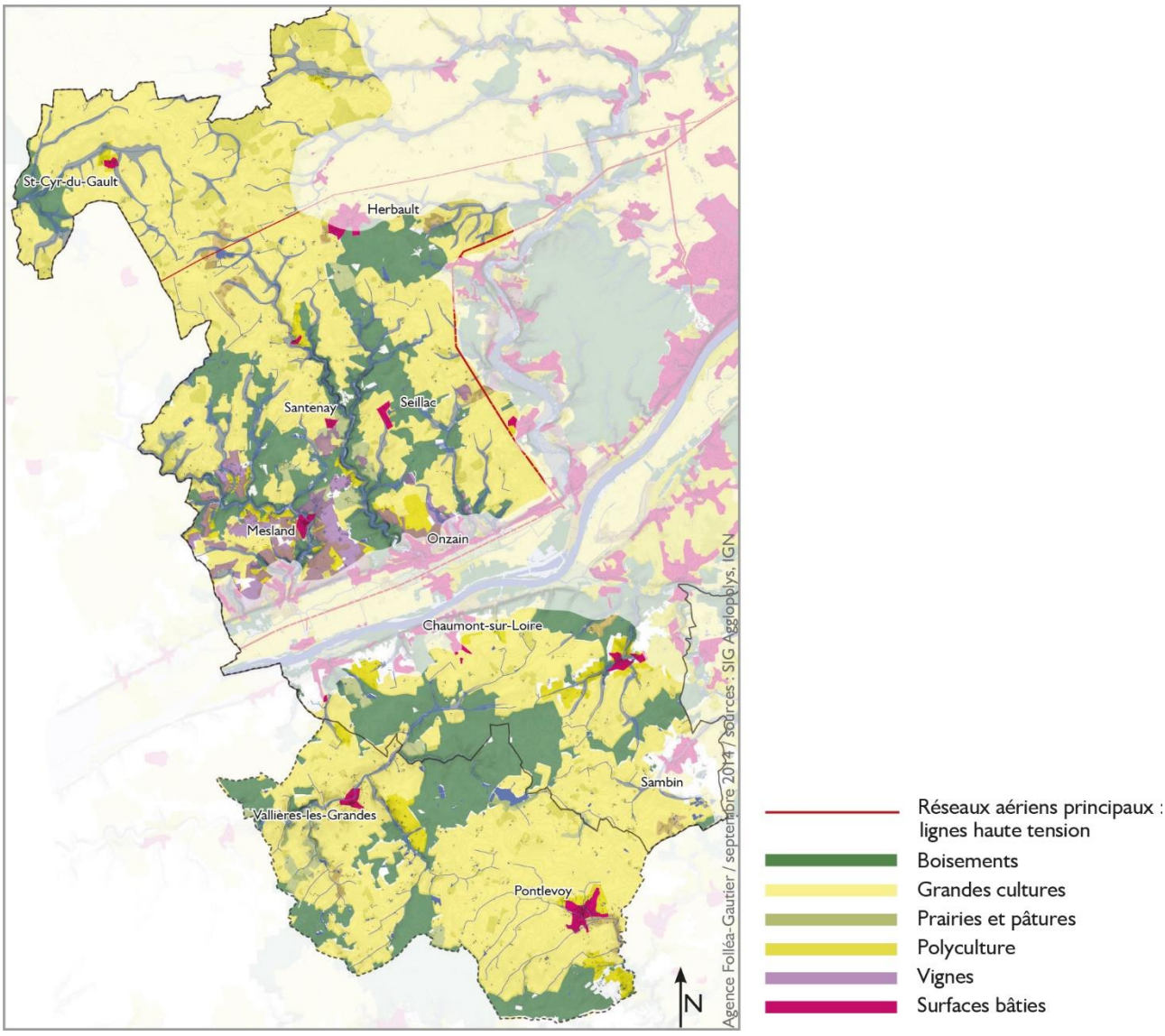
Belle unité architecturale de la rue principale de Chitenay.

Cependant, l'urbanisation linéaire diffuse qui s'est généralisée après-guerre devient aujourd'hui problématique. En effet, elle affaiblie les centres bourgs et dégrade les entrées de villages. Pour offrir une nouvelle forme d'urbanisation, plus en lien avec la trame patrimoniale et paysagère historique de cette unité paysagère, la commune de Cheverny s'est récemment engagée dans un projet d'écoquartier en partenariat avec le CAUE et les services de l'Etat.

Le réseau de circulations douces est particulièrement dense et bien développé. Un réseau lié au tourisme et aux loisirs relie les éléments patrimoniaux phares de la Sologne : parcours des châteaux à vélo, chemins de grande randonnée, route des vins. Ces parcours sont complétés par un maillage desservant les villages et les forêts publiques.



- Unité de paysage de « La Gâtine Tourangelle et les confins de la Touraine »



L'unité se compose de deux sous-unités : la Gâtine Tourangelle au nord de la Loire et le plateau de Pontlevoy, au sud de la Loire.

La Gâtine Tourangelle est un plateau agricole au paysage ouvert dominé par les céréales et les oléagineux. Il se distingue du plateau Beauceron par les nombreux massifs boisés et boqueteaux épars qui le ponctuent, refermant ainsi les horizons. La Forêt de Prunay et d'Herbault ou les Bois de la Fuselière et de la Borne Blanche forment d'épaisses lisières.

De nombreux réseaux électriques aériens marquent le paysage ainsi qu'à une autre échelle, les bâtiments agricoles récents isolés qui présentant de gros volumes blancs sans qualités architecturales.



Horizons boisés et légers reliefs près de Lancôme en Gâtine Tourangelle

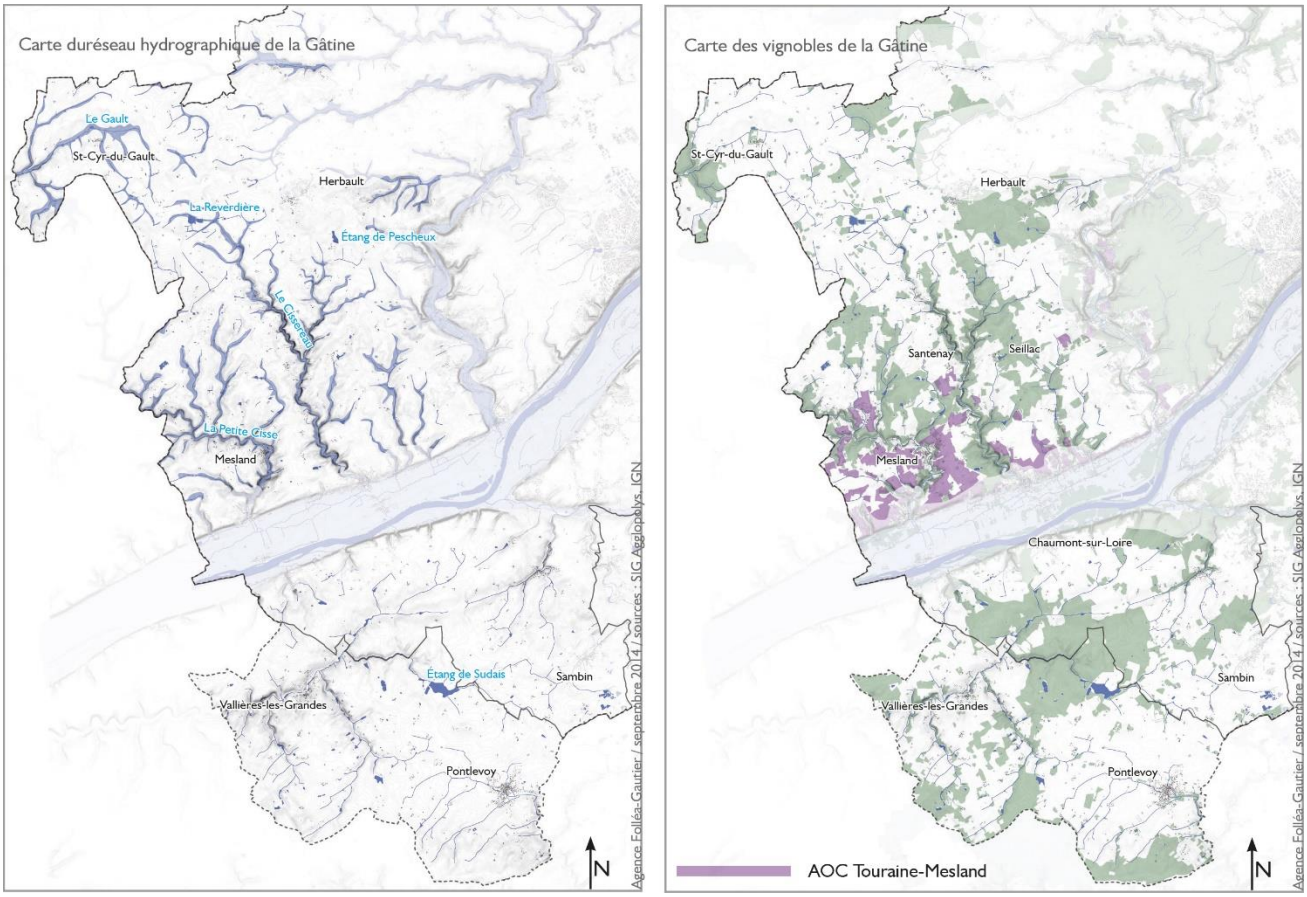


Horizons boisés entre Chaumont-sur-Loire et Valaire sur le plateau de Pontlevoy

Globalement plat, le paysage s'anime de légers reliefs en rebord de la vallée de la Cisse ou de la Loire. Ces micro-entailles dans le plateau constituent des paysages particuliers, plus verdoyants et intimistes, riche patrimoine naturel, bornés par les coteaux boisés. Cette microtopographie, guide souvent l'urbanisation. Les villages s'accrochent aux cours d'eau. Les mares et les étangs, nombreux, forment des bosquets boisés soulignant le relief. Le point haut d'Agglopolys, 149 m, se situe à Saint-Cyr-du-Gault au nord-est de l'unité. Les villages au bâti groupé - souvent un patrimoine urbain et architectural intéressant – se développent par extensions lâches et peu discrètes.



La Petite Cisse à Mesland compose un paysage remarquable rompant avec le paysage ouvert du plateau



A gauche, carte de réseau hydrographique. A droite carte de l'AOC Touraine-Mesland

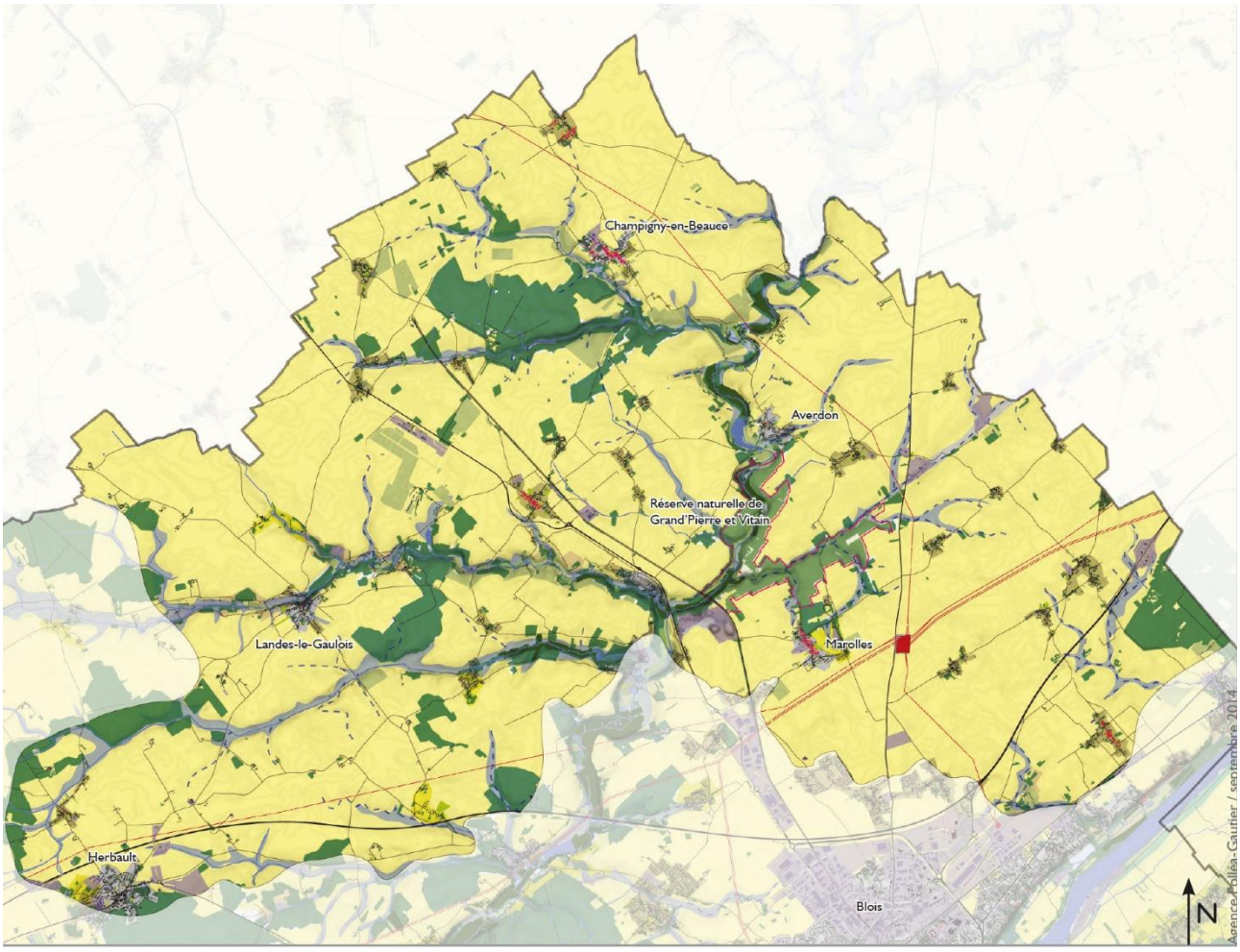
Les paysages du sud de la Gâtine Tourangelle sont davantage festonnés par le creusement des vallons affluents de la Loire. Les bois, plus nombreux à l'approche des rebords de vallées, forment des clairières à l'échelle des exploitations.

Les rebords nord de la vallée de la Loire accueillent les premières vignes de Touraine - appellation Touraine-Mesland – essentiellement à Monteaux et à Veuzain-sur-Loire (Onzain).



Le vignoble de l'AOC Touraine-Mesland

- Unité de paysage « La Petite Beauce »



Lignes Haute Tension
Routes
Réserve Naturelle de Grand'Pierre et Vitain
Etendues agricoles de la Petite Beauce
Potagers, vergers et maraîchage
Landes et pelouses calcicoles
Boisements
Surfaces industrielles
Formes urbaines remarquables
Bâti commun

En Loir-et-Cher, le vaste plateau fertile de la Beauce s'avance jusqu'à Blois. Cette extrémité, appelée Petite Beauce - ou Beauce Blésoise – s'en distingue par la présence de la Cisse et de ses affluents.

Cet ensemble de vallées boisées forme de modestes plis – 25/30m par rapport au plateau - légères nuances de relief dans les grandes étendues Beauceronnes, comme autant d'oasis intimes. Les vallées possèdent une variété d'ambiances et de milieux : marais tourbeux, pelouses calcicole et landes, étangs de loisirs, peupleraies, etc. Preuve de la particularité et de la richesse de ces vallées, une partie de la vallée de la Cisse et la vallée sèche de la Grand-Pierre sont protégées par la réserve naturelle des vallées de la Grand-Pierre et Vitain. Cependant, les vallées sont excessivement boisées, notamment en peupleraies et sont difficilement accessibles car essentiellement privées.



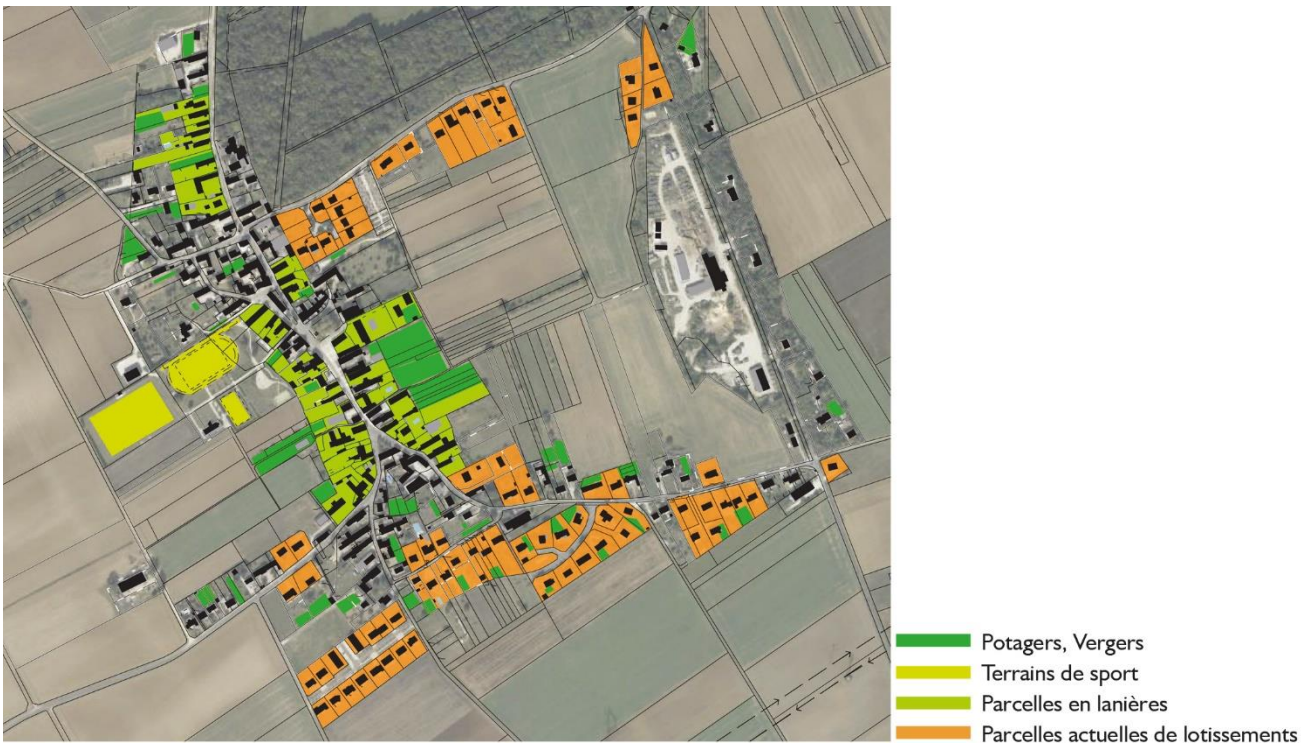
La Cisse à Averdon

Le plateau présente un paysage épuré, presque abstrait, composé d'horizons ouverts, de ciel et de grandes cultures, ponctuées de rares bosquets, dont les variations saisonnières sont très marquées (jaune du colza, vert des jeunes pousses, brun des labours, etc.). Malgré ces variations, les ambiances sont peu variées et le paysage peut paraître monotone. L'immensité de l'espace donne une importance particulière à tout élément vertical : silhouettes des villages, châteaux d'eau, silos, etc. Le plateau est également marqué par de récents bâtiments agricoles assez mal inscrits dans le paysage, de nombreux réseaux électriques aériens et des bâtiments d'activités sans qualités, conséquences indirectes de la proximité de l'urbanisation blésoise (Par exemple, Zone industrielle de Malakoff à Villiers ou encore la ZAE Les Mûriers / La Valstière à Herbault).



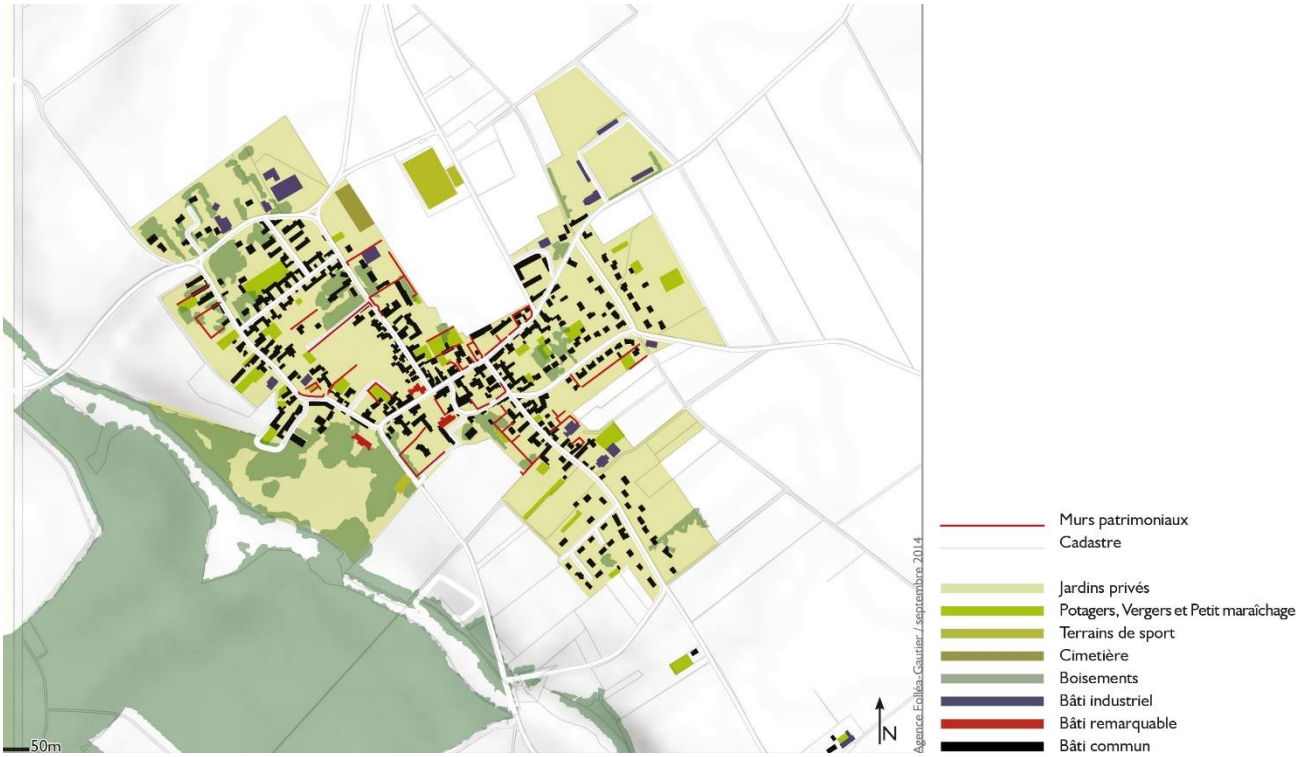
Le paysage épuré du plateau aux environs d'Herbault.

Les villages présentent des formes urbaines traditionnellement groupées permettant de les distinguer à l'horizon. Certains villages s'organisent selon un parcellaire en lanières perpendiculaires à la rue principale - forme urbaine que l'on peut qualifier de « forme en peigne ». On peut l'observer à Marolles ou à La Chapelle-Vendômoise. Cette forme particulièrement intéressante permet un très bon rapport du bâti à la rue ainsi que des fonds de jardins qui établissent des transitions de qualité avec les grandes cultures, formant des lisières agri-urbaines douces.



L'urbanisme « en peigne » de Marolles

Certains villages tels Champigny-en-Beauce sont couronnés par un ensemble de jardins potagers et de vergers (fonds de parcelles) assurant une transition entre le bâti et les grandes étendues céréalières de la Beauce. Les nombreux murs de pierre qui protègent les jardins et les vergers constituent un patrimoine de valeur pour les villages. Ils constituent des limites nettes pour les aires urbaines. Malgré ces qualités, les villages présentent souvent des extensions banalisantes.



La couronne de jardins, potagers et vergers de Champigny-en-Beauce

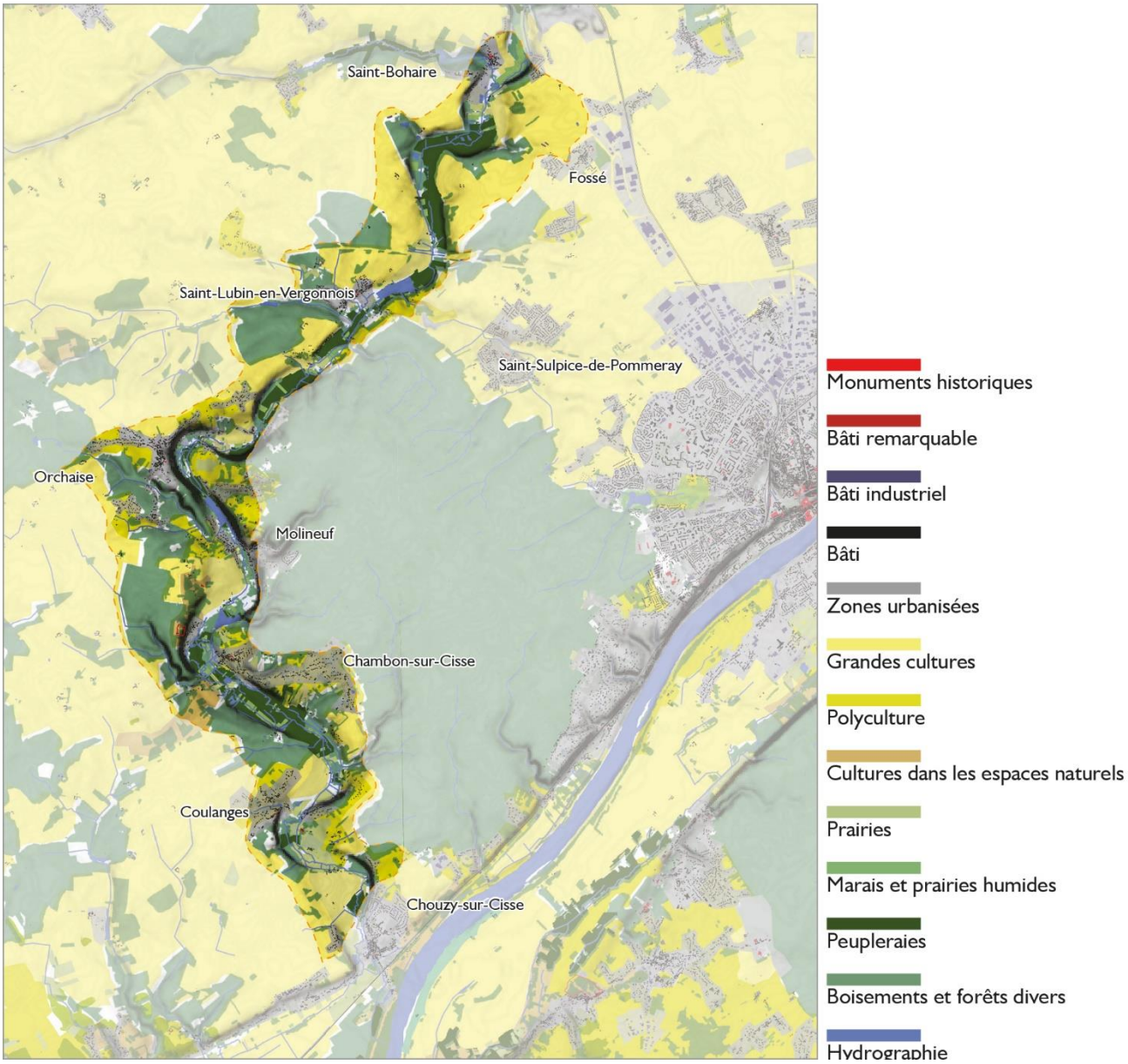
Les fermes anciennes présentent un aspect massif. Elles s'organisent autour d'une cour carrée fermée dont les portails sont soignés. Les matériaux de construction privilégiés sont le calcaire lacustre affleurant, solide et gris. Le bâti traditionnel de cœur de village est parfois vieillissant.



A gauche, ferme à Villerbon, hameau de Jarday à droite, ZAE Les Muriers à Harbault

Enfin, on notera qu'au sud de l'unité, de par la présence de l'autoroute A10 attirant de nombreuses zones économiques et d'activités, la limite avec l'unité de l'agglomération de Blois n'est pas clairement définie.

- Unité de paysage de « La vallée de la Cisse »



La vallée de la Cisse, petite vallée encaissé affluente de la Loire, offre des paysages boisés riches en patrimoine architectural et naturel.



Vallée de la Cisse à Molineuf

La présence d'un chemin de grande randonnée et de « routes paysages » permet de parcourir cette vallée et valorise ainsi ses richesses. Ses rebords de coteaux offrent quelques points de vue attractifs mais pourrait en retrouver plusieurs aujourd'hui disparus.

La présence d'édifices liés à l'eau (moulins, tanneries, ateliers…) témoigne de son activité industrielle passée. On remarquera également plusieurs petits châteaux dont certains classés monuments historiques.



Vestiges du château de Bury à Molineuf (MH inscrit) et Prieuré d'Orchaise (façade de l'église MH inscrit)

De nombreux boisements remplacent aujourd'hui les vignes qui occupaient jadis ses coteaux. Malgré la présence de quelques prairies tenues par des chevaux permettant de maintenir en partie le paysage ouvert en fond de vallée, celle-ci s'est refermée, essentiellement par le fond, provoquant une sorte de disparition. On observe un excès de peupleraies et de friches, une rivière difficile à voir, et la disparition de points de vue.



Entre les années 50 et 2014, on constate la fermeture de la vallée et l'urbanisation le long des routes

Les villages de cette unité se sont implantés soit en balcon sur la vallée - en rebord de coteau - soit en fond de vallée. Quel que soit le type de village, on observe qu'ils s'étendent souvent sur les coteaux ou le long des routes. L'urbanisation sur les coteaux est très visible, elle impacte fortement le paysage de la vallée en participant à sa banalisation. L'urbanisation le long des routes affaiblie le centre bourg et dégrade les entrées de villages.



Urbanisation du coteau à Fossé, quartier Beauregard-Val de Cisse.

2. Le patrimoine naturel

Le territoire d'Agglopolys est fortement caractérisé par sa topographie, son réseau hydrographique et la présence d'espaces naturels, semi-naturels et agricoles. L'analyse de ces éléments permet de comprendre les grandes composantes du patrimoine naturel de ce territoire.

- Les vallées

La vallée de la Loire

Le grand paysage de la vallée de la Loire est caractérisé par de larges perspectives horizontales. Une ambiance naturelle, voire sauvage, s'en dégage du fait de la présence de bancs de sable, boires, îles, boisements alluviaux, zones humides et quelques rares prairies.

Cet espace naturel, qui est aussi un réservoir majeur de biodiversité, a pourtant été profondément modifié par l'homme. Des levées et boires ont ainsi remodelée le paysage des bords de Loire pour la protection contre les inondations. Des *duis* ont également été construits pour améliorer la navigation, activité qui a fortement influencé le développement du territoire pendant plusieurs siècles, en dépit du risque inondation.

Aujourd'hui la Loire est aussi un vecteur de développement touristique. Sa préservation et sa mise en valeur s'accompagnent d'une gestion des usages de loisir, aussi bien à destination des touristiques que des habitants.



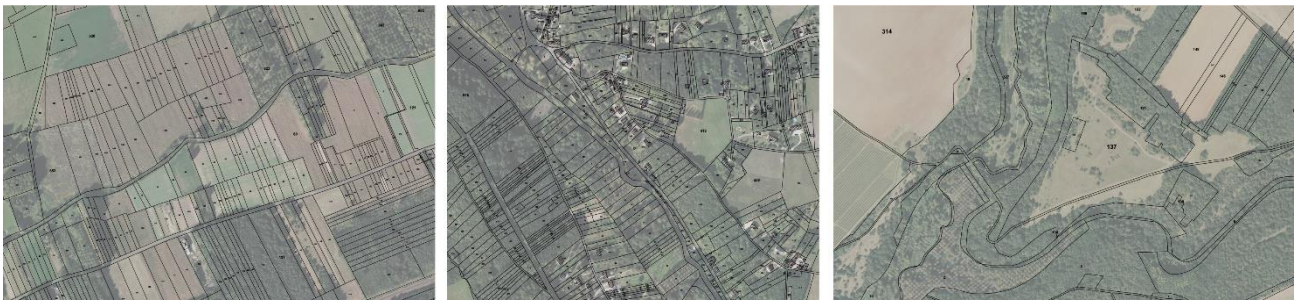
La vallée de la Loire à Blois

La vallée de la Cisse

La vallée de la Cisse est remarquable par sa topographie : l'incision de la Cisse a creusé une vallée qui offre aujourd'hui des belvédères depuis la crête des coteaux. Les villages sont nichés en fond de vallée ou sur les crêtes, et se développent linéairement le long des routes et du cours de la Cisse.

La vallée de la Cisse se décompose en trois sous-ensembles :

- Dans le val de Loire auquel elle participe, la vallée est ample et diversifiée. Elle comporte de nombreux milieux : polyculture, petits bosquets, bocages, résidus agricoles, petits vergers et potagers, ripisylves et peupleraies.
- Entre Chouzy-sur-Cisse et St-Bohaire, le vallée, encaissée, présente un fond plat aujourd'hui couvert de peupleraies qui referment le paysage.
- Au nord de la RD957, la vallée s'organise autour de la réserve naturelle de Grand-Pierre et Vitain. Elle est ici composée de milieux riches et spécifiques.



La vallée de la Cisse. De gauche à droite : le val de Loire, la vallée encaissée, la réserve naturelle.

Les autres petites vallées

La Cisse Beauceronne possède plusieurs affluents possédant leur propre vallée. Les plus importants sont, du nord au sud, la Cisse Landaise, le ruisseau de la Fontaine, et la Petite Cisse. Chaque vallée possède un ou deux villages souvent implantés sur le relief pour profiter de la proximité de l'eau sans la subir.

Actuellement, ces petites vallées tendent à perdre de leur attractivité : mitage urbain, fermeture du paysage par les frondaisons des jardins, l'enfrichement et les boisements... Leur étroitesse et leur manque d'accessibilité en font des paysages méconnus et fragiles. L'enjeu de leur reconquête, de leur mise en valeur et de leur gestion est majeur pour l'attractivité d'Agglopolys.

Au sud, de plus petites vallées ont été creusées par le Beuvron, le Cosson et leurs affluents. L'ensemble irrigue l'ensemble du territoire d'Agglopolys et contribue à l'animation des reliefs relativement plats des plateaux agricoles (Beauce, Gâtine, Sologne). L'occupation des sols, diversifiée, associée au relief marqué donne à ces petites vallées des paysages de qualité.



Cisse Landaise à Saint-Bohaire.

- ## Les grandes forêts

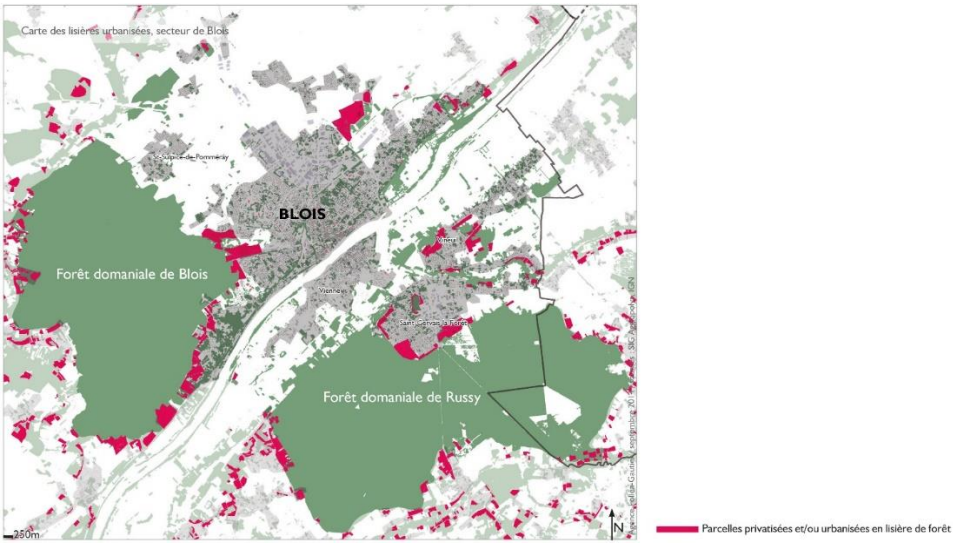
Les grandes forêts occupent une part importante du territoire d'Agglopolys. Elles sont situées aux portes de l'agglomération. Elles contribuent à l'image valorisante du territoire et constituent un lieu de promenade pour ses habitants. Pour rappel, 23 % du territoire d'Agglopolys est occupée par de la forêt, soit environ 18 220 ha.

Le territoire d'Agglopolys compte quatre grandes forêts : la forêt domaniale de Blois (2 800 ha de chêne, hêtre et charme), la forêt domaniale de Russy (3 200 ha de chênaie), la forêt domaniale de Boulogne (41 00 ha) et la forêt de Cheverny.

Les forêts domaniales sont gérées par l'Office National des Forêts. Celles de Blois et de Russy ont pour vocation principale la production forestière.

Elles constituent un patrimoine paysager de premier plan : tracés historiques stables au fil du temps composés d'allées de chasse rectilignes, de perspectives, de carrefours en étoiles et de perspectives majestueuses liées aux châteaux (Chambord, Cheverny, Chaumont, …).

Les grandes forêts représentent une limite à l'urbanisation, leurs contours étant restés inchangés pendant des siècles. Leur attractivité et leur situation périurbaine, notamment autour de Blois, a néanmoins conduit à l'urbanisation d'une grande partie de leurs lisières. Cet intérêt induit divers problèmes : la privatisation des lisières qui rend les accès aux massifs compliqués, le recul des lisières, stratégie d'évitement des conflits entre gestionnaire et riverains, des risques d'incendies accrus, la coupure de continuités écologiques par la consommation des espaces agricoles de transitions entre forêts et zones urbanisées, ainsi que la perte du recul sur les massifs, évolution majeure du paysage puisque les lisières sont de plus en plus masquées et les massifs perçus comme un horizon boisé chapotant les lotissements. A ce titre, il sera nécessaire de protéger ces lisières pour préserver les ambiances paysagères et le fonctionnement écosystémique d'une part et limiter le risque incendie d'autre part.



- Les coteaux

Les coteaux longent la vallée de la Loire, de la Cisse et du Cosson. Bien que modestes en taille, ils constituent des événements topographiques bienvenus et rares au sein de grands territoires plats comme la Beauce, la Gâtine et la Sologne.

Ils offrent des vues dominantes sur le grand paysage de la vallée de la Loire et des ambiances plus complexes, riches et diversifiées (villages, maraîchage, vergers, jardins, parcs, cultures, bois et bosquets…). La vigne, l'élevage et les espaces agricoles ouverts ont cependant en certains endroits quasiment disparus des coteaux.



Coteau de la Loire dominé par le château de Chaumont-sur-Loire

La qualité des paysages des coteaux est fragilisée par l'urbanisation linéaire, notamment sur leurs crêtes. Bien que certains soient historiques et participent ainsi à la qualité du paysage, les boisements spontanés et issus de l'enfrichement, tout comme l'urbanisation, provoquent progressivement la disparition des vues sur le grand paysage fluvial. L'urbanisation des crêtes provoque également des discontinuités paysagères et écologiques entre plateaux et vallées.



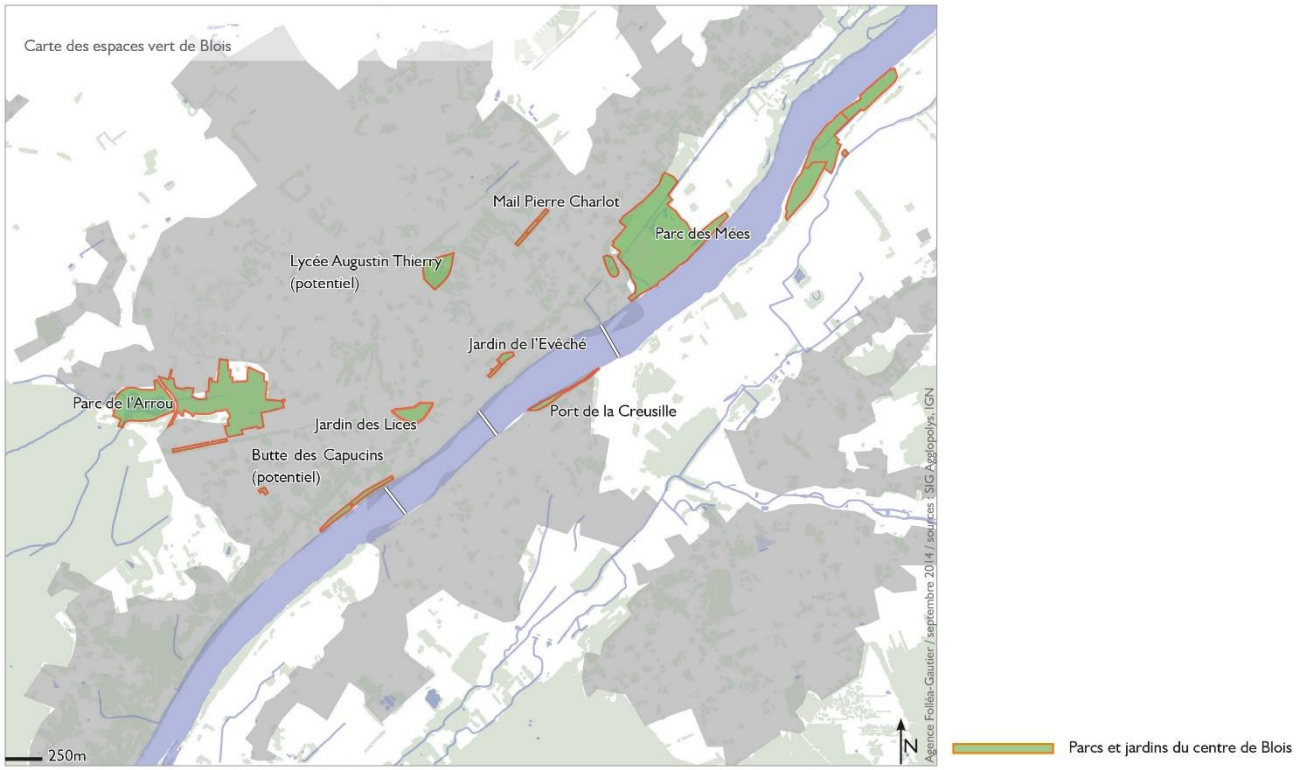
Coteau de la Loire en lisière sud-est de la forêt de Blois, vue depuis Chailles

- Les parcs urbains

Les espaces verts urbains de proximité sont peu nombreux sur le territoire d'Agglopolys. Deux parcs urbains majeurs constituent néanmoins des espaces de nature et de détente à proximité immédiate du cœur urbain de l'agglomération. Le parc des Mées, 43 ha en bord de Loire, possédant un parc de loisirs et un centre équestre. Le parc de l'Arrou, dans le vallée éponyme, d'environ 46 ha, en contact avec la forêt domaniale de Blois, incluant le lac de la Pinçonnière.

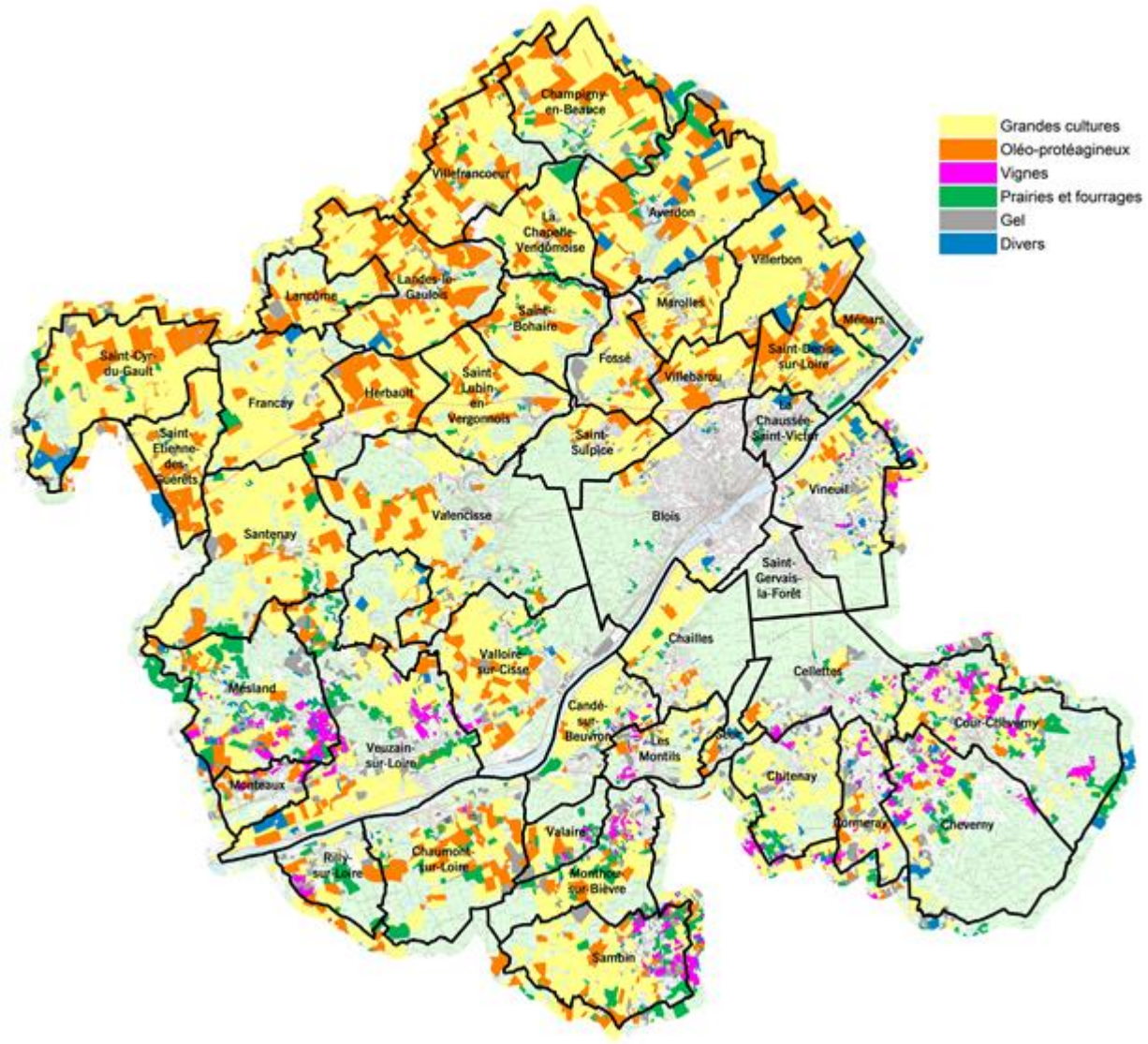


Le parc des Mées à Blois

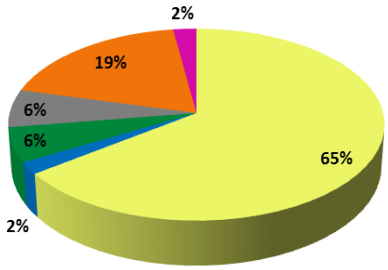


- Les paysages agricoles

Les paysages agricoles d'Agglopolys sont à la fois riches et contrastés, entre une Petite Beauce aux grands espaces ouverts d'un côté et une Sologne viticole complexe et imbriquée de l'autre. Ils sont néanmoins fragilisés par la pression urbaine et par les pratiques agricoles intensives. L'agriculture représente 55 % de la surface totale du territoire, soit 39 940 hectares de surface agricole utile (SAU).



Occupation du sol par type de cultures (source Diagnostic agricole du PLUi-HD /RPG 2014)



La **Petite Beauce et la Gâtine Tourangelle**, aux grands parcellaires ouverts légèrement vallonnés à proximité des vallées sèches, est très sensible aux implantations d'équipements et activités qui s'y développement en extension des villages groupés. Il en est de même pour tout équipement vertical comme les silos à grains des coopératives, très visibles dans le paysage.

Paysage agricole de la Petite Beauce



Parcellaire en Petite Beauce, à proximité d'Herbault (source IGN)

En **Sologne**, l'émiettement de l'habitat et la taille relativement petite des parcelles fragilisent la mosaïque complexe de paysages agricoles composés de différents types de cultures (céréales, vignes, bois, prairies).

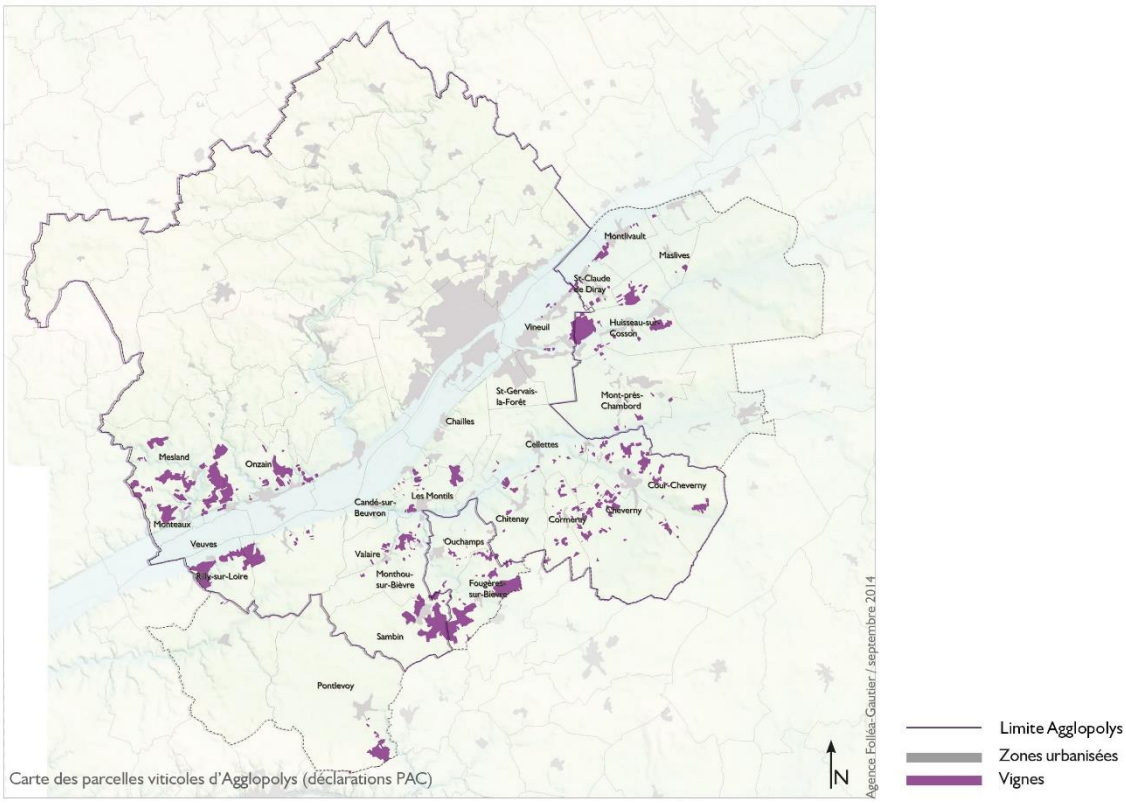


Paysage agricole de la Sologne viticole



Parcellaire en Sologne viticole, à proximité d'Ouchamps (source IGN)

En **Sologne** comme en **Gâtine Tourangelle**, la vigne est présente mais demeure très discrète car éclatée en une multitude de petites surfaces et de communes. Sa valeur paysagère est pourtant importante de par son aspect soigné, presque « jardiné ». Certains vignobles possèdent une appellation qui font la notoriété de ces territoires : Touraine-Mesland, Cheverny et Cour-Cheverny.



Carte des parcelles viticoles d'Agglopolys (déclarations PAC)

- Le val de Loire inondable

Cœur d'Agglomération

Le quartier de Vienne, entre Blois et Vineuil, situé au sud de la Loire, est une véritable porte d'entrée vers Blois et le cœur d'agglomération. Il repose en grande partie sur le déversoir de la Bouillie, système mise en place pour limiter le débit de la Loire en cas d'inondation, pourtant partiellement urbanisé comme en témoigne les 150 maisons d'habitations recensés et composant un tissu mixte issu des faubourgs agricoles.

Au-delà de cette problématique liée à la gestion du risque inondation, ce secteur présente également une dimension paysagère et agricole prégnante puisqu'il accueille de nombreux vergers, jardins partagés, potagers pédagogiques mis aussi des espaces de loisirs et promenades particulièrement prisés des habitants et permettant de recréer un lien avec le patrimoine fluvial environnant.

Les enjeux de gestion d'une urbanisation mal maîtrisée au cours du siècle passée et de relocalisation de la production agricole ont conduit l'agglomération a travaillé sur ce secteur dès le début des années 2000. Ainsi, un projet de désurbanisation a été engagé par le biais d'acquisitions foncières qui ont conduit à la démolition de plusieurs constructions. En parallèle, Agglopolys œuvre pour un retour d'activités maraîchères et de pâturage sur ces 12 hectares inondables. Le cadre paysager dans lequel ce retour s'organise prend actuellement la forme d'un Parc agricole naturel urbain (PANU) permettant de gérer la cohabitation entre agricultures, espaces naturels et loisirs de plein air, de manière à ce que chacun de ces usages dynamise les autres. Le projet novateur intègre des actions expérimentales et implique de nombreuses associations. Entre Loire et Cosson, le potentiel agronomique de ce secteur a permis à plusieurs exploitations de s'y installées formant un paysage agricole où maraîchage, élevage et horticulture cohabitent. C'est également sur ce site que plusieurs jardins familiaux se sont développés, dont certains sont particulièrement visibles depuis la RD 951. Il s'agit aussi d'un paysage de découverte, aux portes de la ville de Blois, entre ville et nature, où le patrimoine lié à l'eau et à l'activité fluviale est particulièrement présent et à préserver.

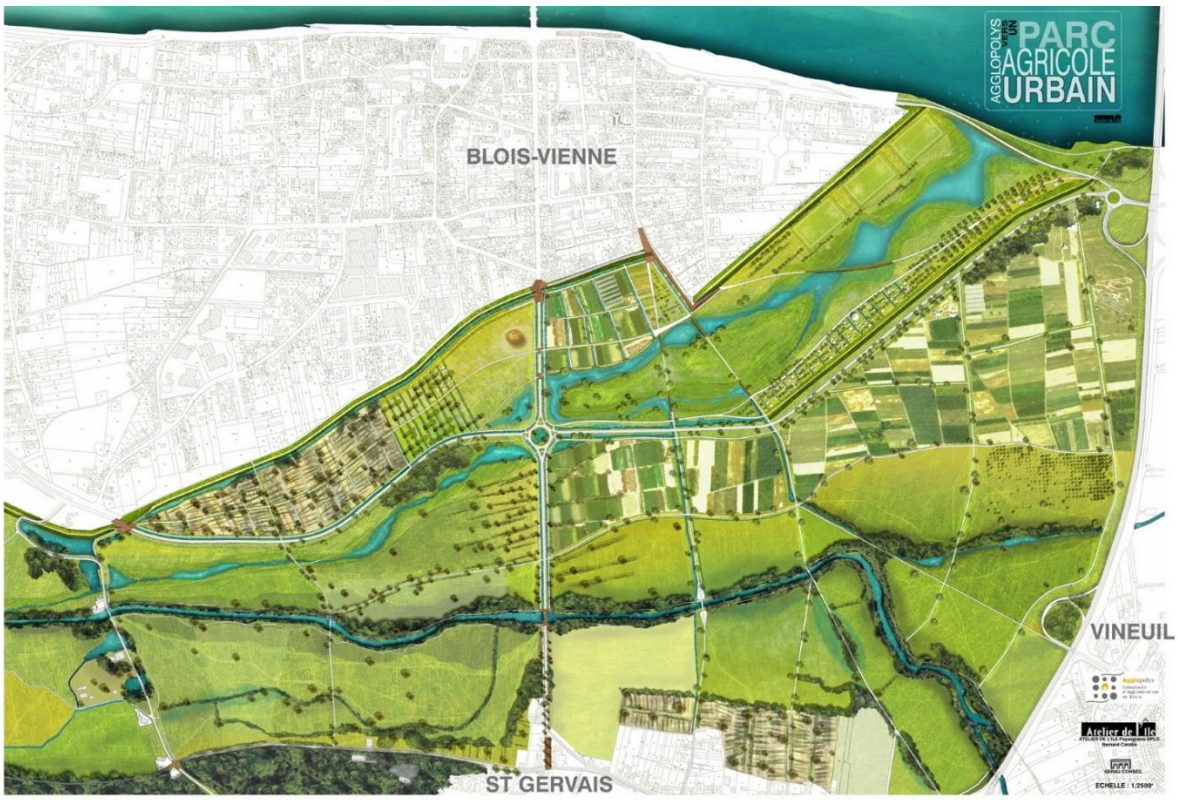


Image illustrant le Plan guide du PANU (source Agglopolys/Atelier de l'Île)

La vallée inondable

Les grandes cultures dominent aujourd'hui le fond de vallée de la Loire au détriment des prairies et des pâtures. Le paysage agricole ligérien s'y est banalisé, le paysage agricole se distinguant de moins en moins de ceux des plateaux. Les structures arborées (haies, arbres isolés, bosquets) se font de plus en plus rare. L'ensemble de ces évolutions ont un impact négatif sur la biodiversité et l'attrait de ces espaces en termes de cadre de vie et de tourisme. Les échelles d'espaces devenant comme sur les plateaux peu adaptés aux promenades familiales ou touristiques qu'elles soient quotidiennes ou occasionnelles.



Grande culture dans la vallée de la Loire à proximité de Monteaux



Parcellaire en Loire inondable, à proximité de Monteaux (source IGN)

Sur l'ensemble du territoire d'Agglopolys, y compris dans la vallée de la Loire, les paysages agricoles ont évolué suite à la mécanisation de l'agriculture et l'augmentation de la taille des exploitations. D'un côté cela a conduit à une ouverture du paysage des plaines et plateaux suite à l'agrandissement des parcelles agricoles, donc à la raréfaction des structures végétales arborées qui agrémentent le paysage et enrichissent les milieux (haies, arbres isolés, vergers, bosquets...). D'un autre côté, le délaissement des terres trop complexes à gérer et la raréfaction de l'élevage ont entraîné une fermeture du paysage des coteaux et des vallées par enfrichement et boisement.

3. Les vues

Agglopolys offre une multitude de paysages exceptionnels qui fondent l'identité paysagère et culturelle du territoire Blaisois. Ces éléments sont visibles et mis en valeur par des perspectives et points de vue résultants de la topographie du site ou d'aménagements paysagers (percées, alignements d'arbres…).

- Les grands marqueurs paysagers du Blaisois

Ces éléments sont les piliers de l'identité du Blaisois : ils imprègnent l'imaginaire collectif et l'image de marque de ce territoire. Les vues remarquables, dont une partie est identifiée au SCoT, concernent autant le patrimoine bâti que la paysage naturel (paysage ouvert / vue sur une silhouette villageoise).

La vue sur la ville de Blois

La vue la plus connue est celle de la **rive droite de Blois** depuis la rive gauche de la vallée de la Loire. La ville se dresse sur le coteau sous la forme d'un amphithéâtre urbain. Son aspect est très homogène et dense : un enchevêtrement de toitures et de façades crée un rythme entre pierre blanche, toits en ardoise et cheminées en briques. Cette harmonie est renforcée par la présence du **pont Jacques Gabriel**. La **cathédrale de Blois** est également un marqueur d'identité majeur du paysage.



Vue sur la rive droite de Blois

La vue sur les châteaux

Le **château de Chaumont-sur-Loire** émerge d'un écrin de verdure sur une terrasse surplombant le village. Sa mise en scène est renforcée depuis le plateau par son parc qui accueille chaque année le festival international des jardins.

Le **château de Menars** est visible depuis la rive opposée du fleuve. Il se perçoit dans la plaine alluviale et depuis le côteau de la rive gauche. Sa forêt et son mur d'enceinte sont perceptibles de très loin depuis le plateau de la Beauce.



Château de Chaumont-sur-Loire

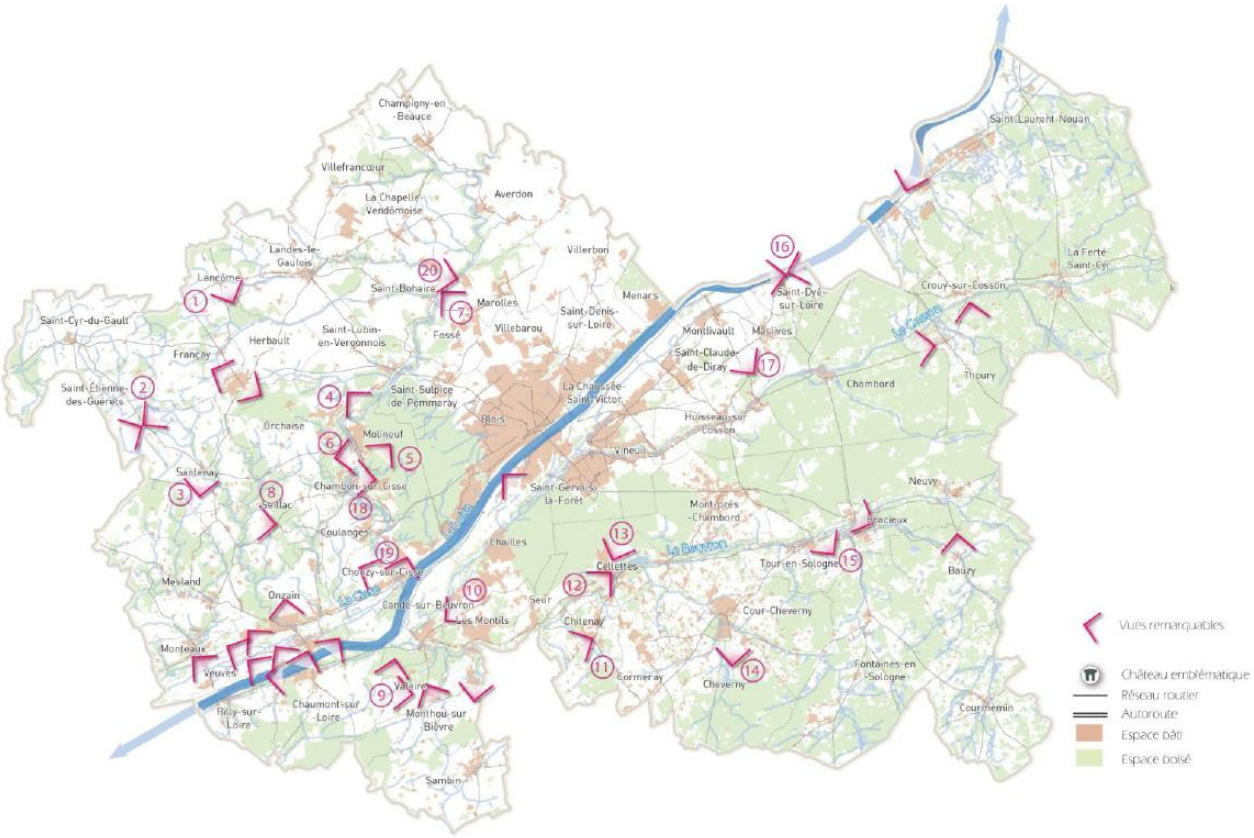
Le **château de Cheverny** s'inscrit dans une composition : sa façade est orientée vers l'axe menant à Contres, lui-même souligné par un double alignement d'arbres.

Le **château de Beauregard** est visible depuis une grande percée de plusieurs kilomètres à travers la forêt.



Extrait du SCoT – carte des vues remarquables

Château de Menars



- Les aménagements paysagers structurants

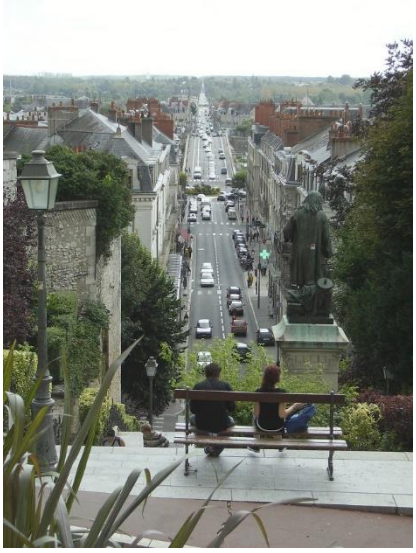
Certains aménagements contribuent à la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager : grandes percées (Cf. carte page 9), terrasses en surplomb, alignements d'arbres…

Les grandes perspectives

La grande perspective des escaliers Denis Papin à Blois, passant par la patte d'oie et se prolongeant vers Cour-Cheverny, met en scène le paysage urbain de façon magistrale.

L'entrée de la ville de Blois par la route de Château Renault (allée François 1er), accompagnée de son double alignement d'arbres, structure fortement l'entrée de ville. Cet axe est chargé d'histoire car il était utilisé par le Roi pour se rendre dans la forêt de Blois et au château de Bury.

Les forêts domaniales de Blois et de Russy, dont les emprises ont peu évolué au fil des siècles, s'organisent selon des plans en étoile formés par les allées forestières rectilignes.





Grande perspective dans la forêt de Russy



Allée François 1er à Blois

Les points de vue en hauteur

Les points de vue en hauteur sont plutôt rares dans Blois. La **terrasse du château de Blois** et les **jardins de l'Evêché** mettent remarquablement en scène le paysage. Sur le territoire d'Agglopolys, on trouve de nombreuses vues depuis les rebords de coteaux.

On notera également que les perspectives du château de Chaumont-sur-Loire sont en cours de classement.



Terrasse du jardin de l'Evêché à Blois



Vue depuis la terrasse du château de Blois

Les itinéraires de découverte du paysage

Plusieurs types de routes donnant à voir le paysage sur le territoire d'Agglopolys sont définies dans le SCoT.

La **route-paysage** est une route en belvédère qui offre de longues séquences sur le grand paysage. Elle coïncide souvent avec les levées qui longent la Loire. Les levées sont des aménagements d'envergure consolidés au fil des siècles et des crues.

La **route touristique** correspond aux routes empruntées dans un cadre touristique, notamment pour accéder aux châteaux, ou dans un cadre paysager remarquable comme les vallées. Elles peuvent relier des points d'intérêt du territoire comme le petit patrimoine, des alignements d'arbres remarquables, des points de vue sur des silhouettes urbaines…

Les **routes-vitrines** sont des axes majeurs utilisés pour les déplacements quotidiens. Qu'elles soient rurales ou urbaines, elles traversent des paysages caractéristiques du blaisois ou laissent entrevoir des éléments de patrimoine.



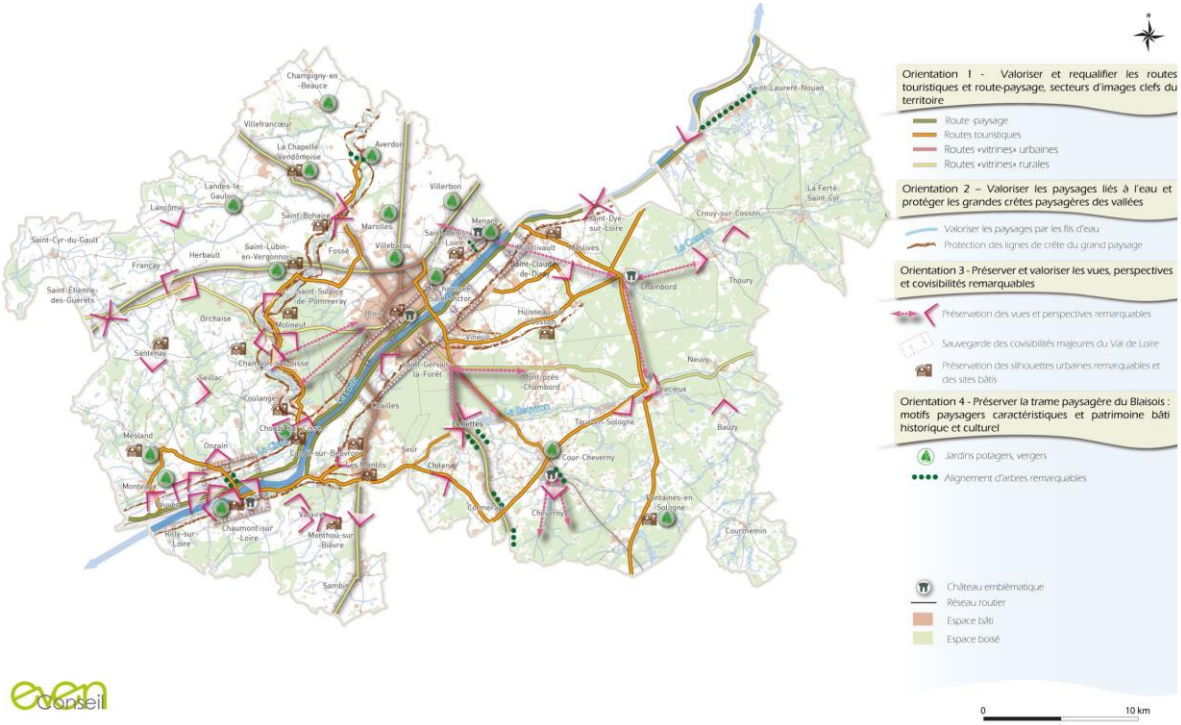
Route-paysage de l'itinéraire la Loire à vélo à Blois



Route-vitrine rurale sur la RD956 à Cormeray

Agglopolys est également traversé par l'itinéraire « La Loire à Vélo ». Il s'agit d'un itinéraire cyclo touristique de 900 km de long traversant deux régions qui relie Cuffy (près de Nevers) à Saint-Brevin-les-Pins (Loire-Atlantique). Il fait partie d'un réseau plus vaste, l'Euro vélo 6. L'itinéraire suit le tracé du fleuve, mais fait également des détours. Au sein du territoire, il propose une boucle reliant la Loire au domaine de Chambord.

Enfin, les chemins de randonnées qui maillent le territoire ainsi que le projet de double boucle paysagère et le futur pont piéton/cyclable sur la Loire sont autant d'aménagements et infrastructures qui donnent également à voir le grand paysage.



Extrait du SCoT – cartographie présentant les orientations paysagères du DOO

C'est au cœur de cette géographie variée que l'activité humaine s'est installée et qu'elle a, au fil du temps, construit le paysage du quotidien d'Agglopolys aussi bien composé d'espaces urbanisés et habités que d'éléments plus ponctuels, bâtis ou naturels, qui marquent et structurent l'identité du territoire.

CHAPITRE 2. UNE DIVERSITE DE PAYSAGES URBAINS REVELEE PAR L'ANALYSE DES CADRES DE VIE

1. Introduction à la notion de cadres de vie

Les espaces habités d'Agglopolys ont été appréciés au travers de la définition de **« cadres de vie »**.

Cette méthode propose de réaliser une photographie du territoire tel qu'il peut être ressenti par l'habitant qui souhaite s'installer et qui réfléchit à l'endroit où il aimerait habiter : Quel est mon environnement idéal ? Quelles formes bâties me conviennent le plus ? Quelles ambiances ? Quel rapport à la rue ? Etc.

Cette analyse des lieux et paysages habités qu'offre l'agglomération à ses habitants permet de passer :

- D'une notion relativement froide, introduite par la loi ALUR, qui vise à identifier les capacités d'optimisation et de mutation des espaces déjà bâtis
- A une dimension plus qualitative et sensible des espaces habités existants et des possibilités offertes à ces tissus d'évoluer et d'accueillir de nouveaux habitants.

Cette reconnaissance des différents cadres de vie contribue donc à :

- **Bâtir un vocabulaire commun aux 43 communes** permettant de caractériser les lieux de vie qu'offre le territoire d'Agglopolys à ses habitants.
- **Qualifier et déterminer les gisements fonciers** qui sont repérés comme susceptibles d'accueillir des projets d'habitat.
- **Relever des indicateurs clés chiffrés** pour chacun des cadres de vie afin d'apprécier leurs spécificités pour concevoir une stratégie d'accueil sur mesure.

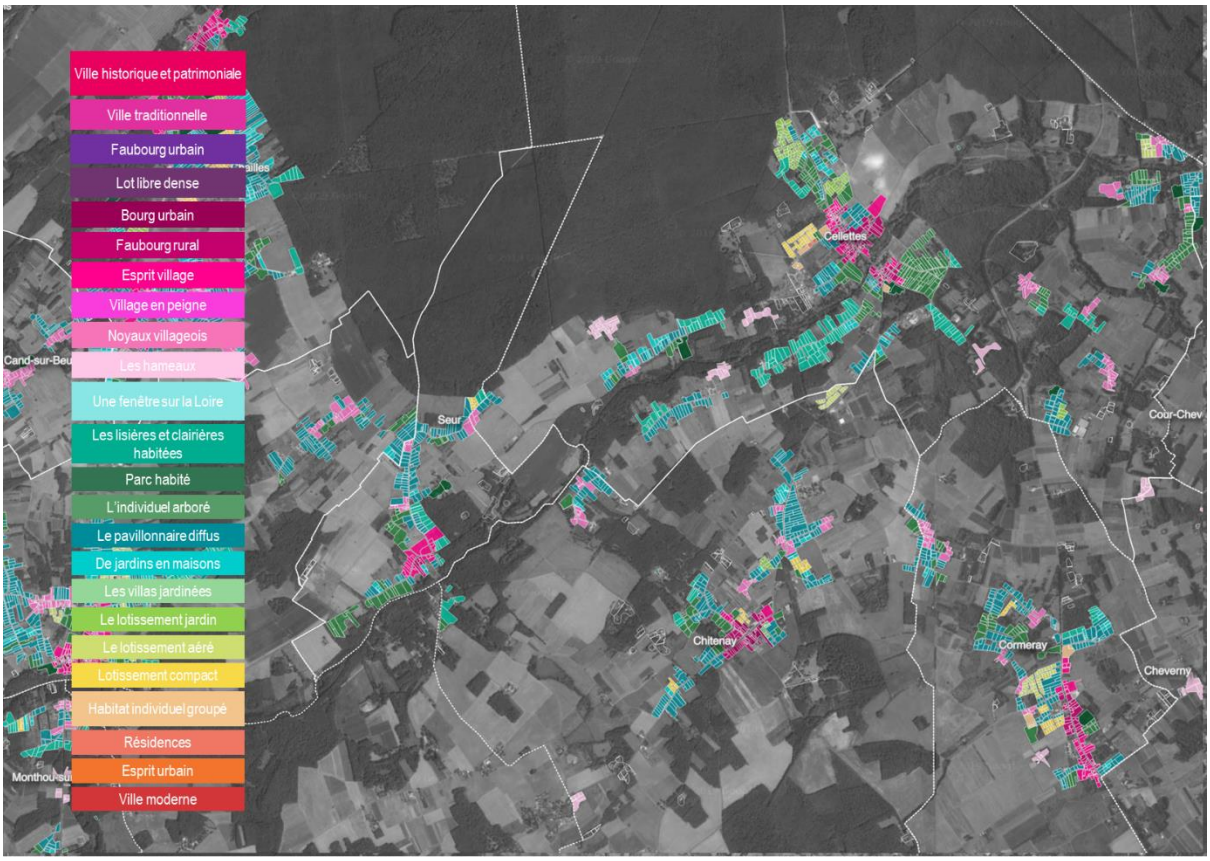
Cette classification des espaces de vie est sans hiérarchie et sans jugement de valeur : elle reflète des styles et des façons de vivre différents, une diversité de modes de vie, d'ambiances et de qualités recherchées par les habitants.

2. Les familles et typologies de cadres de vies habités

- 5 grandes familles déclinés en 24 cadres de vie



Les cadres de vie de la Communauté d'Agglomération par familles



Extrait de la définition des cadres de vie à l'échelle communale

La diversité des tissus bâtis peut être ventilée selon les 5 grandes familles de cadres de vie, chacune support de pratiques et réalités différentes.

Cette identification ne repose pas sur une approche typo morphologique classique. Elle s'appuie sur des indices de reconnaissance des tissus bâtis (implantation bâtie, rapport entre les espaces publics et privées, ambiance ressentie depuis l'espace public) qui permettent de révéler les valeurs patrimoniales à la fois singulière et commune de l'ensemble du territoire.

La ville intense

Elle correspond à l'empreinte historique des cœurs de ville. Elle se caractérise par une urbanisation continue, marquée selon les contextes par une hétérogénéité des formes architecturales et une homogénéité des implantations, plutôt proches de la voie. Le parcellaire originel est, le plus souvent, en lanière laissant place parfois à des espaces extérieurs jardinés ou à un front bâti dédoublé lorsque la densité de l'îlot est plus forte. Ce tissu assure, le plus souvent, une fonction de centralité par les commerces et les services qu'il accueille en son sein.

Cette famille rassemble les cadres de vie suivants :

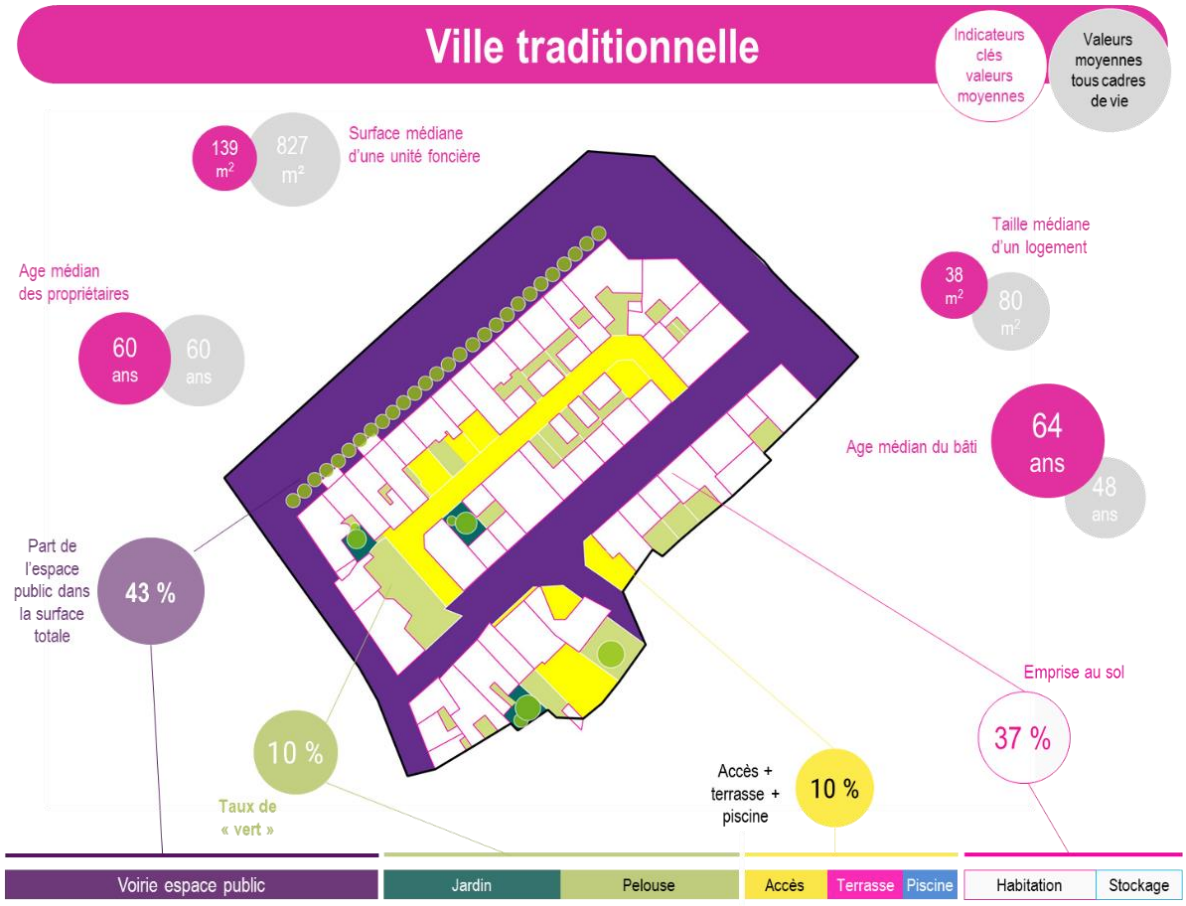
- La ville historique et patrimoniale
- La ville traditionnelle
- Le faubourg urbain
- Le lot libre dense

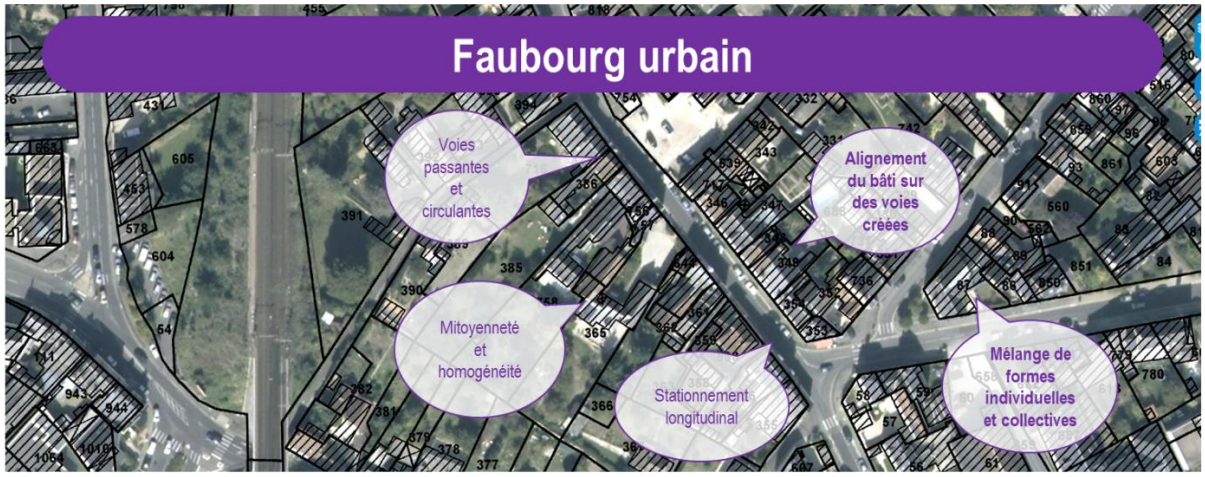

Ville historique et patrimoniale
Identité, compacité, densité
PSMV
Petits collectifs et maisons hautes
Charme de l'ancien
Cœur historique et patrimonial
Rue commerçante et animée


GRAMMES
BANQUE POPULAIRE
BANQUE POPULAIR
5 rue du Poids du Roi - Blois

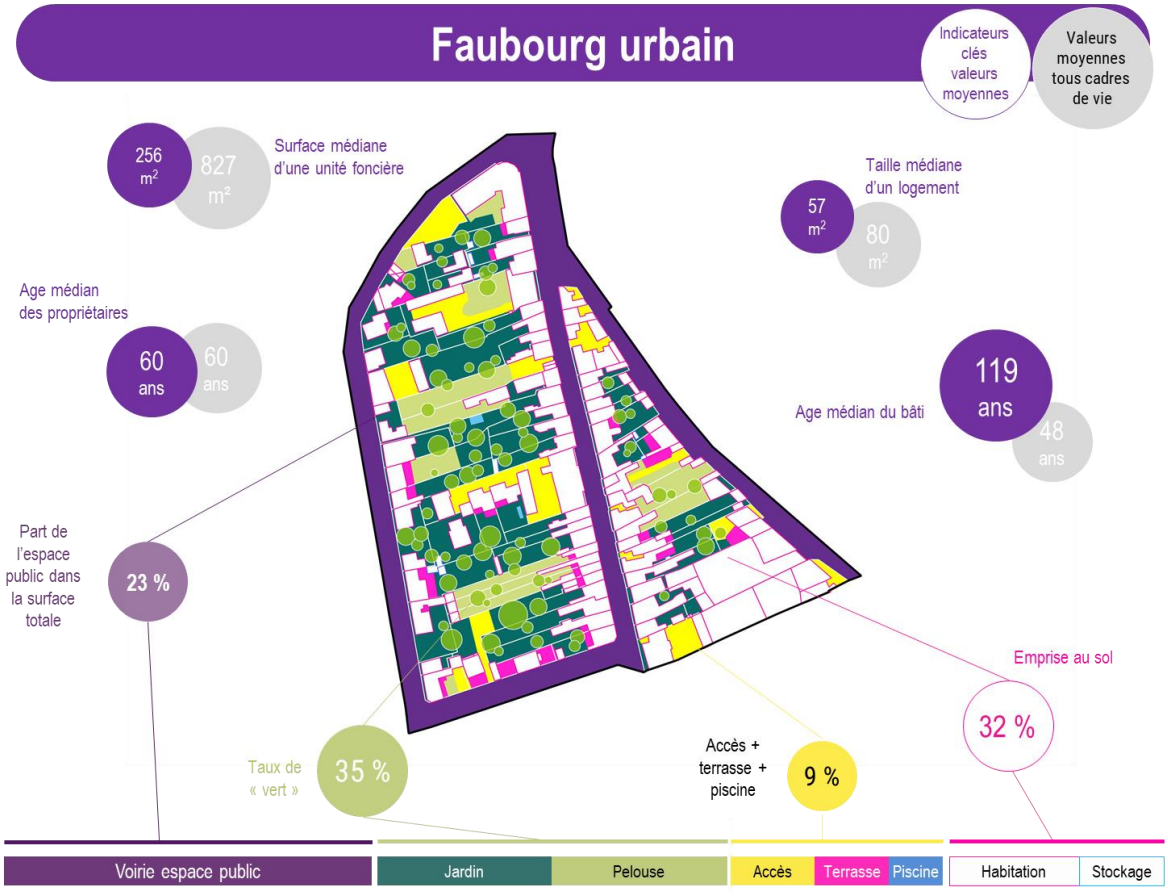

Ville traditionnelle
Front bâti continu et homogénéité architecturale
Densité et compacité
Activités et commerces au rez-de-chaussée
Voies larges et passantes


DUO
BLOIS IMMO
VENTE • LOCATION • ESTIMATION
Quai Amédée Content - Blois


Ville traditionnelle
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
139 m²
827 m²
Surface médiane d'une unité foncière
Age médian des propriétaires
60 ans
60 ans
Taille médiane d'un logement
38 m²
80 m²
Age médian du bâti
64 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
43 %
10 %
Taux de « vert »
Emprise au sol
37 %
Accès + terrasse + piscine
10 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage

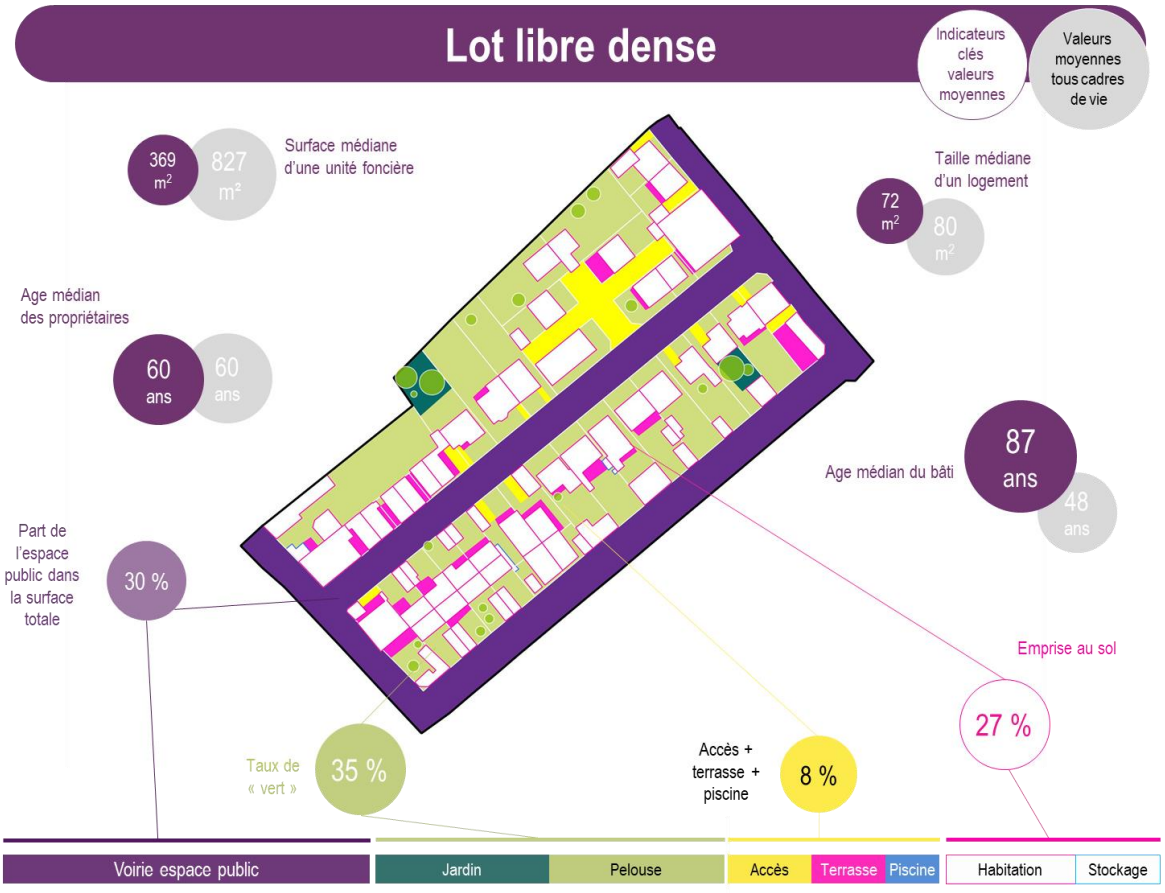

Faubourg urbain
Voies passantes et circulantes
Alignement du bâti sur des voies créées
Mitoyenneté et homogénéité
Stationnement longitudinal
Mélange de formes individuelles et collectives


Rue des Hautes Granges - Blois


Faubourg urbain
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
256 m²
827 m²
Surface médiane d'une unité foncière
Taille médiane d'un logement
57 m²
80 m²
Age médian des propriétaires
60 ans
60 ans
119 ans
48 ans
Age médian du bâti
Part de l'espace public dans la surface totale
23 %
Emprise au sol
32 %
Taux de « vert »
35 %
Accès + terrasse + piscine
9 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage


Lot libre dense
Tailles de parcelles et implantations des maisons variées
Bâtiments mitoyens ou en léger retrait de la limite séparative
Diversité des formes architecturales
Densité moyenne


23 rue des Cornillettes - Blois

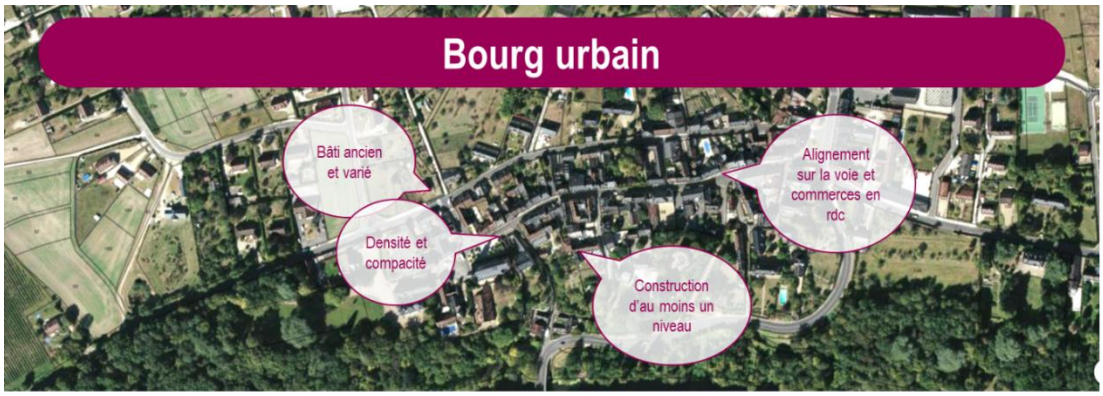

Lot libre dense
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
Surface médiane d'une unité foncière
369 m²
827 m²
Taille médiane d'un logement
72 m²
80 m²
Age médian des propriétaires
60 ans
60 ans
Age médian du bâti
87 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
30 %
Emprise au sol
27 %
Taux de « vert »
35 %
Accès + terrasse + piscine
8 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage

Les villages

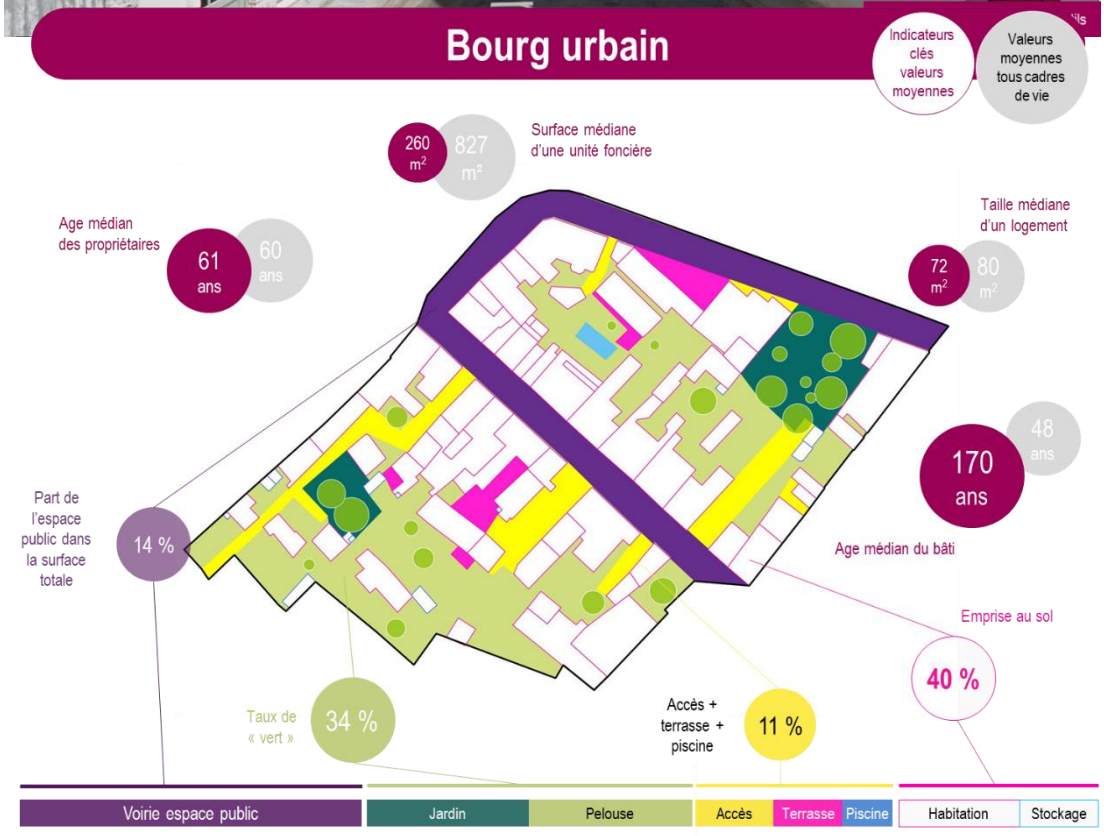
Ils correspondent aux noyaux historiques d'urbanisation. Ils se définissent par des formes urbaines compactes où les habitations se sont agglomérées les unes aux autres sur le temps long. Le parcellaire est hétérogène, plus ou moins morcelés en fonction de la densité du village et offre ainsi une richesse d'implantation bâtie.

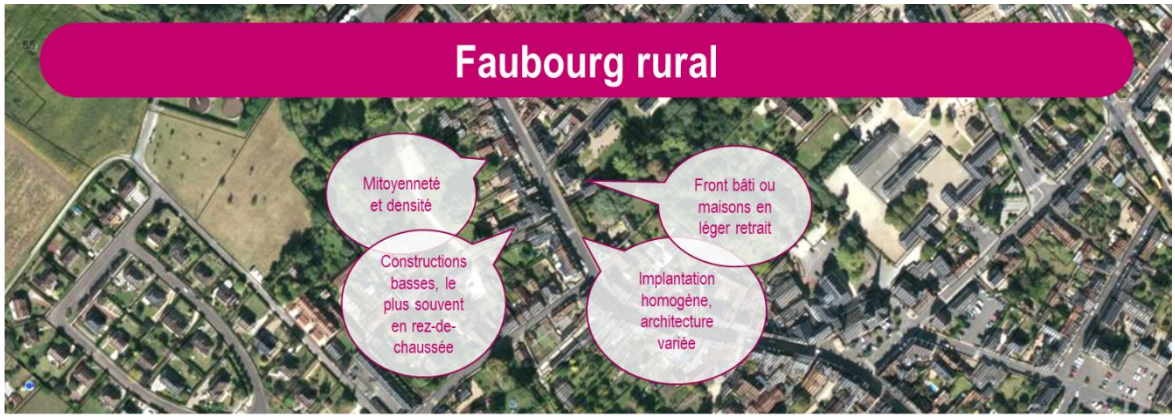
Cette famille est composée des cadres de vie suivant :

- Le bourg urbain
- Le faubourg rural
- L'esprit village
- Le village en peigne
- Les noyaux villageois
- Les hameaux

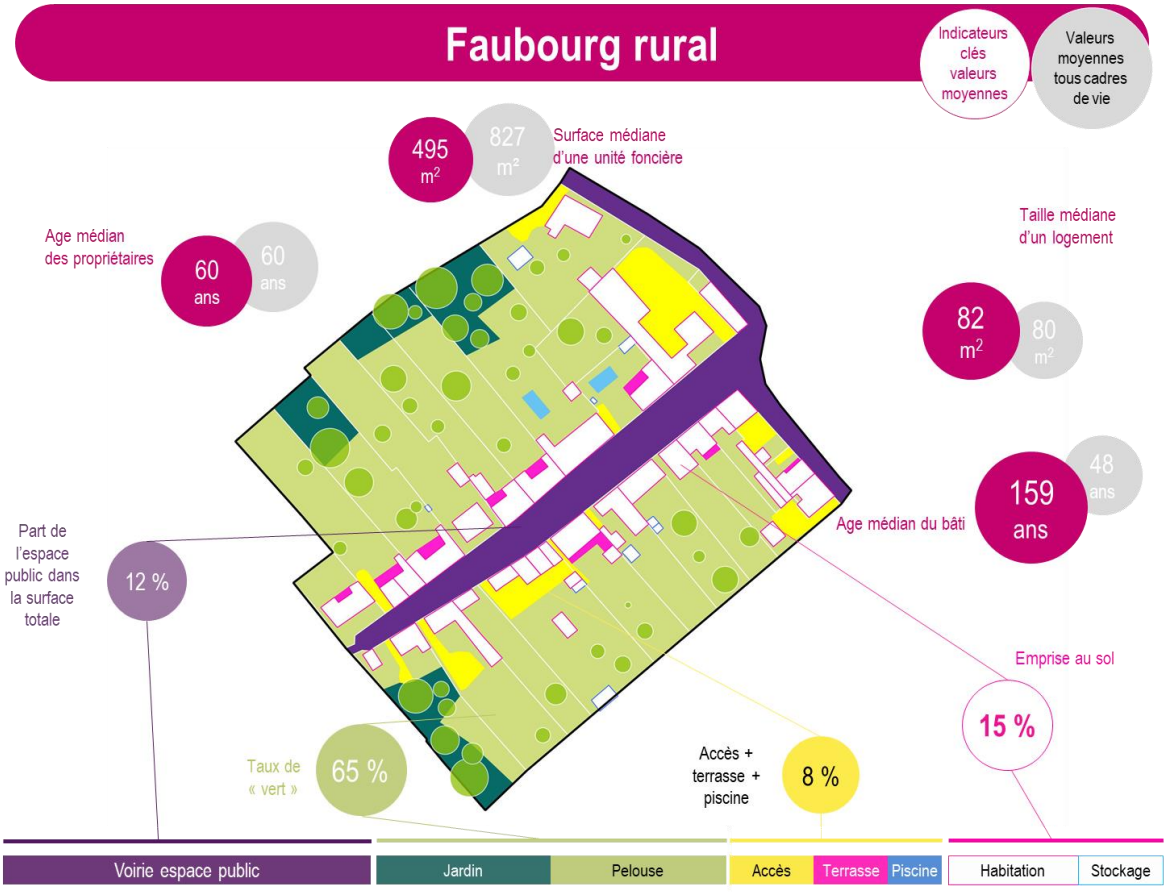

Bourg urbain
Bâti ancien et varié
Densité et compacité
Alignement sur la voie et commerces en rdc
Construction d'au moins un niveau




Bourg urbain
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
Surface médiane d'une unité foncière
260 m²
827 m²
Age médian des propriétaires
61 ans
60 ans
Taille médiane d'un logement
72 m²
80 m²
48 ans
170 ans
Age médian du bâti
Part de l'espace public dans la surface totale
14 %
Emprise au sol
40 %
Taux de « vert »
34 %
Accès + terrasse + piscine
11 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage


Faubourg rural
Mitoyenneté et densité
Front bâti ou maisons en léger retrait
Constructions basses, le plus souvent en rez-de-chaussée
Implantation homogène, architecture variée


25 Rue Nationale – Cour - Cheverny


Faubourg rural
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
495 m²
827 m²
Surface médiane d'une unité foncière
Age médian des propriétaires
60 ans
60 ans
Taille médiane d'un logement
82 m²
80 m²
48 ans
159 ans
Age médian du bâti
Part de l'espace public dans la surface totale
12 %
Emprise au sol
15 %
Taux de « vert »
65 %
Accès + terrasse + piscine
8 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage

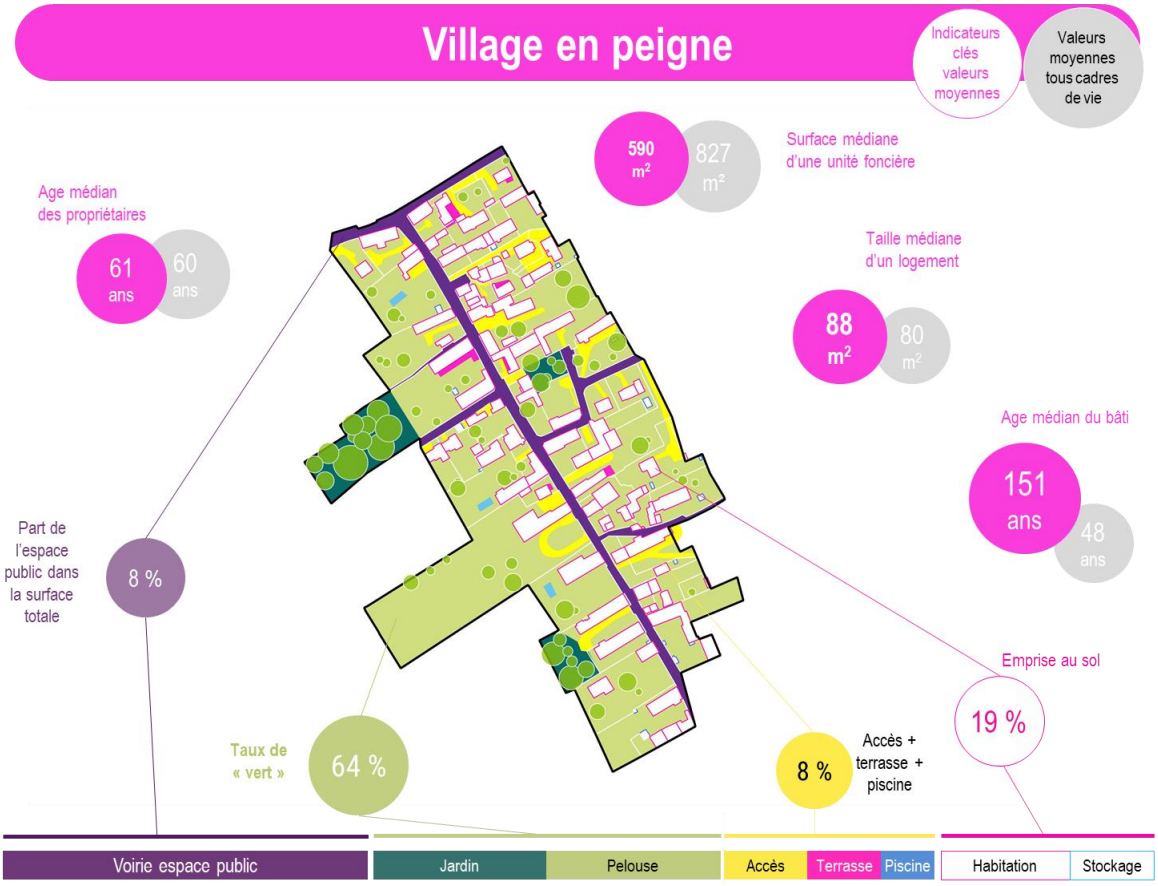

Esprit village
Clôture souvent ouvragée ou en pierre de taille
Identité
Bâti ancien et maisons imbriquées
Hétérogénéité du parcellaire et des formes bâties
Échelle humaine
Éclectisme et diversité

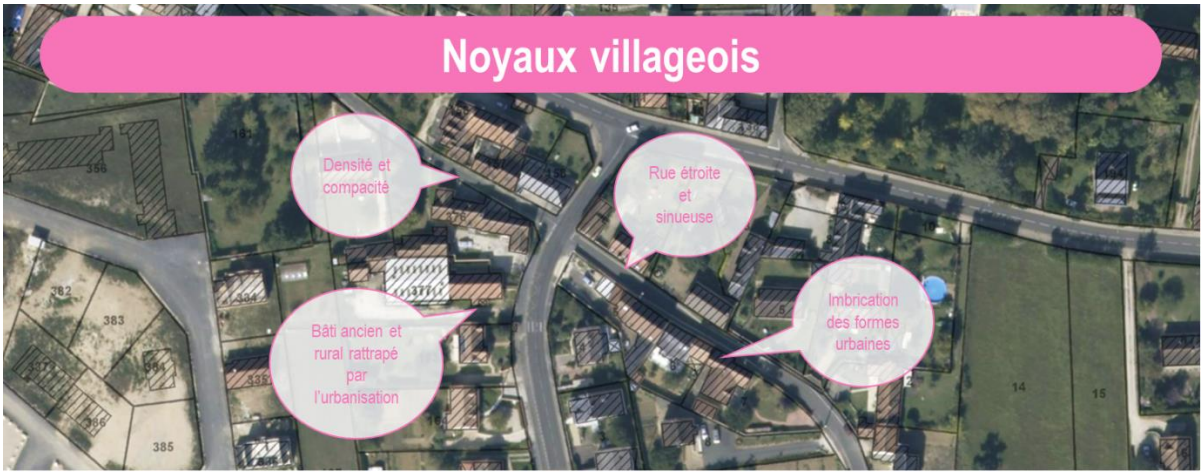

Rue Muraton – Saint Denis sur Loire


Esprit village
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
Surface médiane d'une unité foncière
630 m²
827 m²
Age médian des propriétaires
61 ans
60 ans
Taille médiane d'un logement
83 m²
80 m²
Age médian du bâti
149 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
14 %
Emprise au sol
18 %
Taux de « vert »
60 %
Accès + terrasse + piscine
9 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage

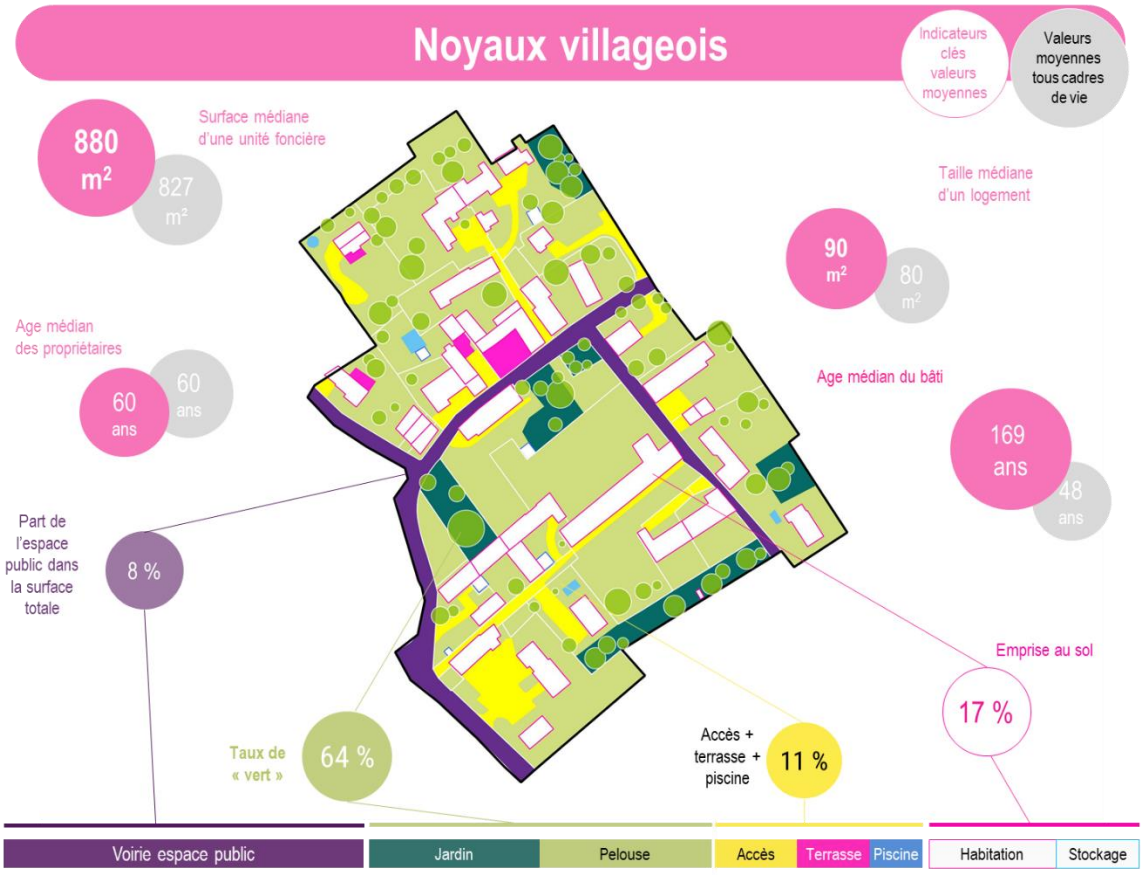

Village en peigne
Grandes longères habitées
Formes architecturales identitaires
Bâti ancien, aligné sur rue
Succession de pignons aveugles ou ouverts depuis l'espace public

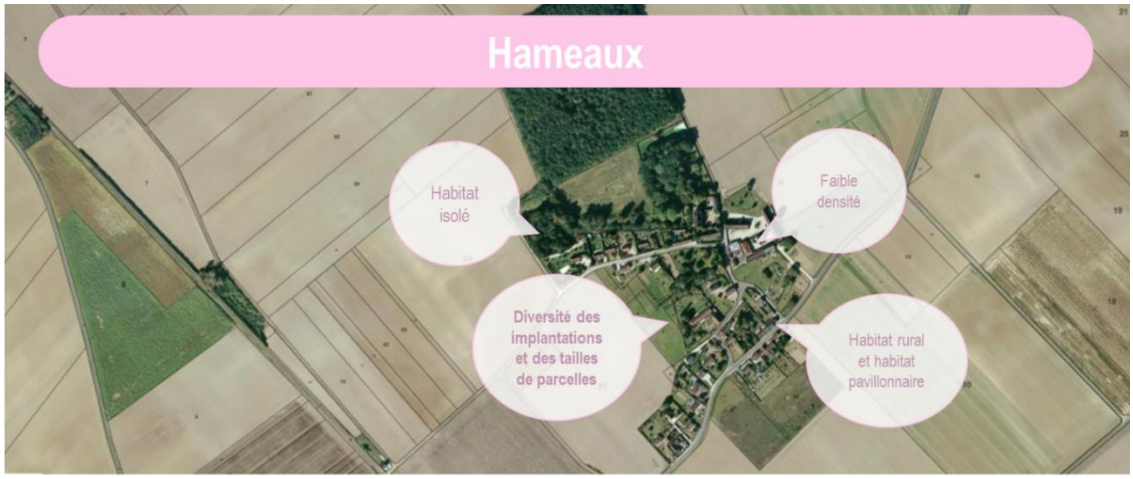

Rue de l'Eglise – Saint Bohaire


Village en peigne
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
590 m²
827 m²
Surface médiane d'une unité foncière
Age médian des propriétaires
61 ans
60 ans
Taille médiane d'un logement
88 m²
80 m²
Age médian du bâti
151 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
8 %
Emprise au sol
19 %
Taux de « vert »
64 %
8 %
Accès + terrasse + piscine
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage

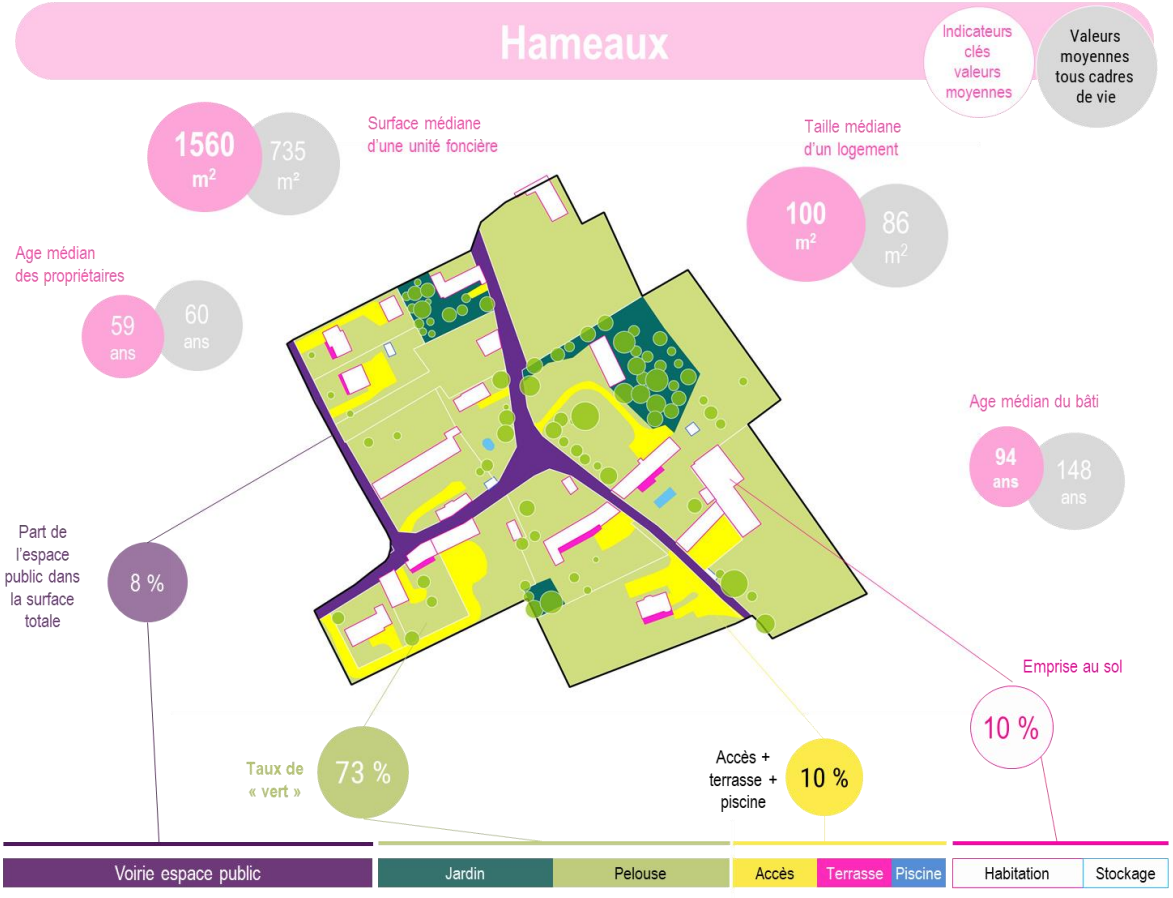

Noyaux villageois
Densité et compacité
Rue étroite et sinueuse
Bâti ancien et rural rattrapé par l'urbanisation
Imbrication des formes urbaines


Chemin des pioches - Vineuil


Noyaux villageois
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
880 m²
827 m²
Surface médiane d'une unité foncière
Taille médiane d'un logement
90 m²
80 m²
Age médian des propriétaires
60 ans
60 ans
Age médian du bâti
169 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
8 %
Emprise au sol
17 %
Taux de « vert »
64 %
Accès + terrasse + piscine
11 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage


Hameaux
Habitat isolé
Faible densité
Diversité des implantations et des tailles de parcelles
Habitat rural et habitat pavillonnaire


Rue du grand Vauliard - Onzain


Hameaux
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
1560 m²
735 m²
Surface médiane d'une unité foncière
Taille médiane d'un logement
100 m²
86 m²
Age médian des propriétaires
59 ans
60 ans
Age médian du bâti
94 ans
148 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
8 %
Emprise au sol
10 %
Taux de « vert »
73 %
Accès + terrasse + piscine
10 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage

Ces deux premières familles se caractérisent par un tissu compact, marqué par une densité des formes bâties, un morcellement du parcellaire et une mitoyenneté entre les bâtiments implantés, le plus souvent, à l'alignement ou en léger retrait.

L'espace privé, investi de façon plus ou moins denses, profite d'une interaction forte avec l'espace public en raison de sa proximité. En effet, la qualité des cadres de vie habités de ces deux familles est dépendante des ambiances qui se dégagent sur l'espace public.

Selon le niveau de densité de l'espace habité, ces implantations proches de la voie confèrent une ambiance majoritairement minérale le long des axes de desserte, quel que soit le niveau de hiérarchisation de la voie.

Ces cadres de vie marqués par une forte urbanité disposent d'espaces de respiration organisés sous la forme de places, placettes dont l'usage varie en fonction des aménagements réalisés : places minérales favorisant les mobilités douces et/ou créant une offre de stationnement bien situé, places paysagères permettant de mettre en valeur les essences végétales existantes (arbres de moyen ou grand développement, des alignements d'arbres…) ou des petites placettes qui relient plusieurs espaces du bourg.

Enfin, au sein de ces espaces urbanisés où la densification des tissus est favorisée, les axes d'entrées de ville peuvent constituer une opportunité de mieux structurer l'urbanisation des communes et leur perception pour ceux qui les traversent ou les habitent. Le renforcement des implantations bâties proches de la voie dans ces cadres de vie permettrait de consolider les effets de porte aux entrées de ville. L'aménagement de l'espace public et la construction sur les parcelles privées pourraient aussi trouver des logiques complémentaires afin de refaçonner des espaces parfois relativement peu structurés et pourtant fondamental pour la perception qualitative des ensembles bâtis.

Les paysages habités

Ils correspondent à des situations privilégiées, parfois isolées, au contact direct de la nature et du grand paysage et où les densités sont modérées voire faibles. Cette famille rassemble des cadres de vie situés à proximité immédiate des réservoirs de biodiversité du territoire et des espaces de corridors. En continuité de ces ensembles structurants, des masses boisées d'emprises importantes, plus ou moins historiques, constituent aussi un marqueur de ces cadres de vie.

Les constructions sont rarement implantées sur voie ou lorsqu'elles le sont, c'est de manière ponctuelle afin de laisser place à une ambiance arbustive et végétale perceptible depuis les voies.

La distance entre les habitations et les voies circulées créée des espaces de frontage distendus qui limite l'interaction entre les espaces privés habités et l'espace public.

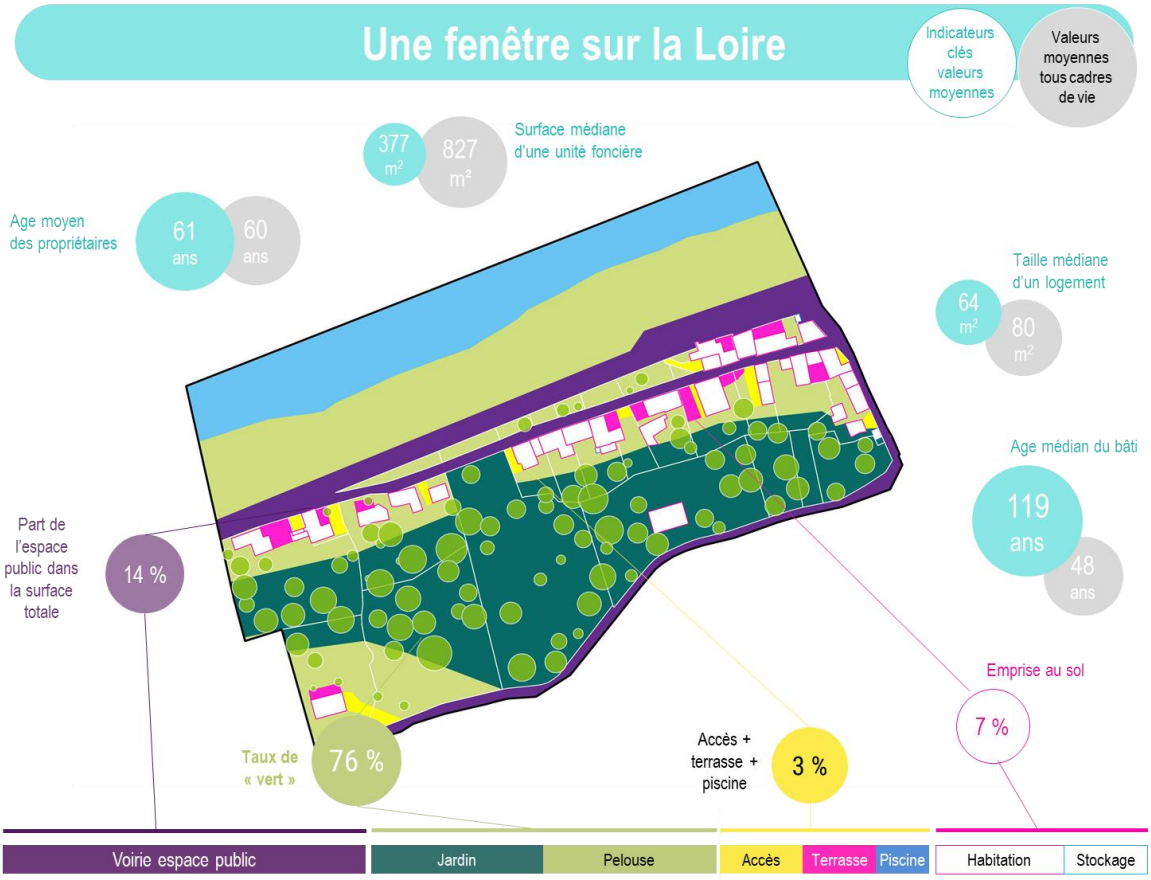
Par ailleurs, ces espaces, souvent situés sur les abords des ensembles agglomérés, constituent des signaux d'entrée de ville de qualité qu'il est important de maintenir pour valoriser les caractéristiques des cadres de vie existants. Les vues lointaines sont-elles aussi à préserver et à magnifier car elles constituent, selon la topographie des lieux, souvent des perspectives sur les silhouettes des bourgs.

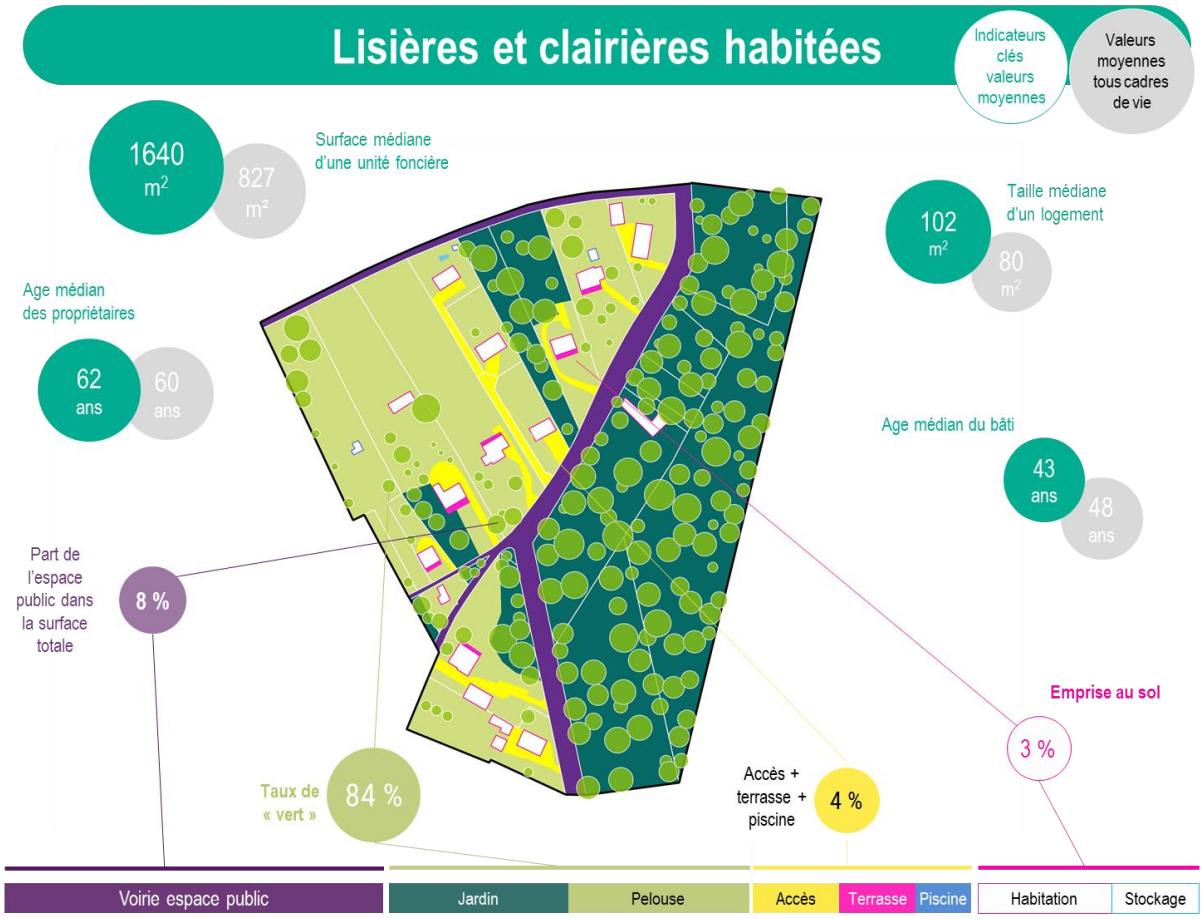
Le cadre de vie « paysages habités » est décliné de la façon suivante :

- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Le parc habité
- L'individuel arboré


Une fenêtre sur la Loire
Cadres de vie exceptionnel, vue dégagée sur la Loire
Bâtiments anciens
Parcelles denses et lâches
Mélange de constructions individuelles et collectives

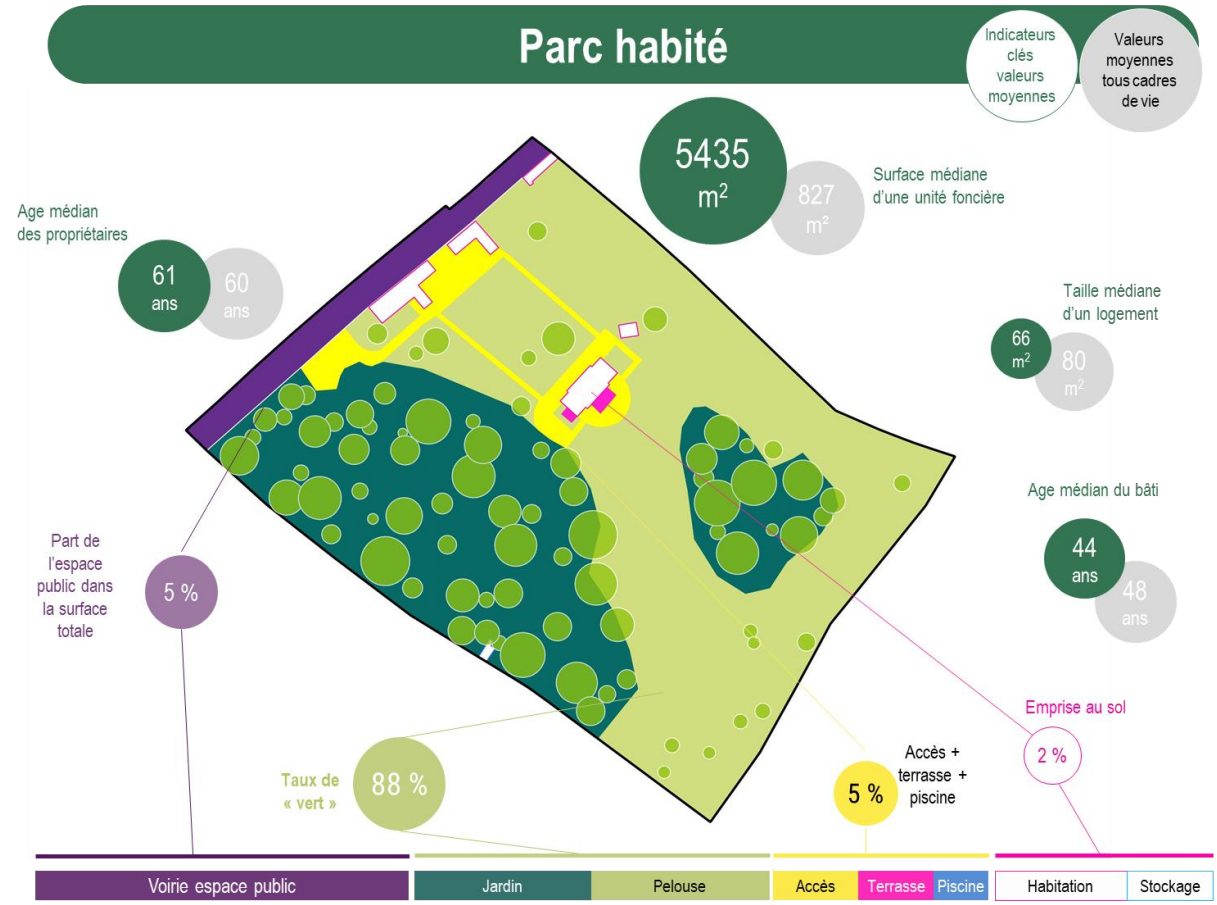

Chaumont sur Loire

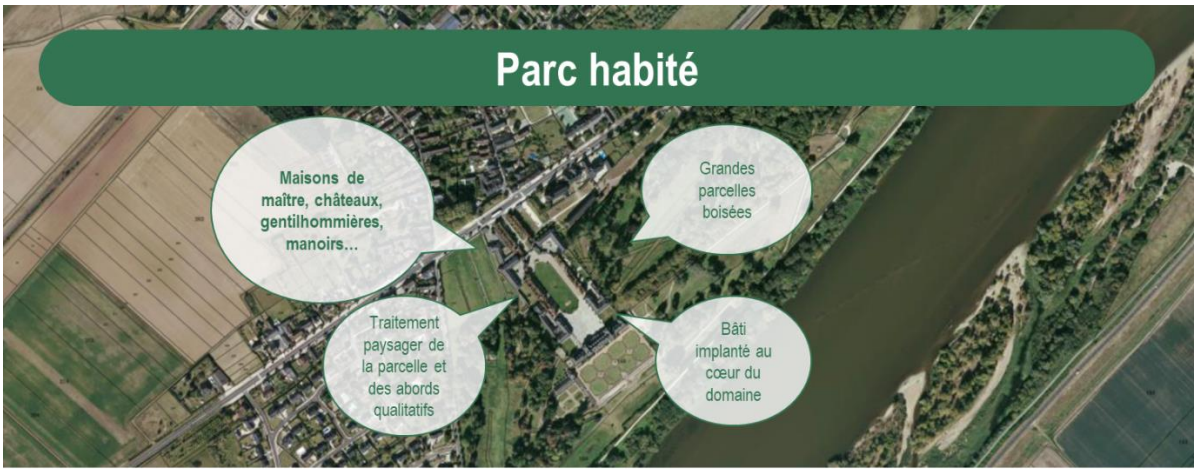

Une fenêtre sur la Loire
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
Surface médiane d'une unité foncière
377 m²
827 m²
Age moyen des propriétaires
61 ans
60 ans
Taille médiane d'un logement
64 m²
80 m²
Age médian du bâti
119 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
14 %
Emprise au sol
7 %
Taux de « vert »
76 %
Accès + terrasse + piscine
3 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage


Lisières et clairières habitées
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
1640 m²
827 m²
Surface médiane d'une unité foncière
102 m²
80 m²
Taille médiane d'un logement
Age médian des propriétaires
62 ans
60 ans
Age médian du bâti
43 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
8 %
Emprise au sol
3 %
Taux de « vert »
84 %
Accès + terrasse + piscine
4 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage

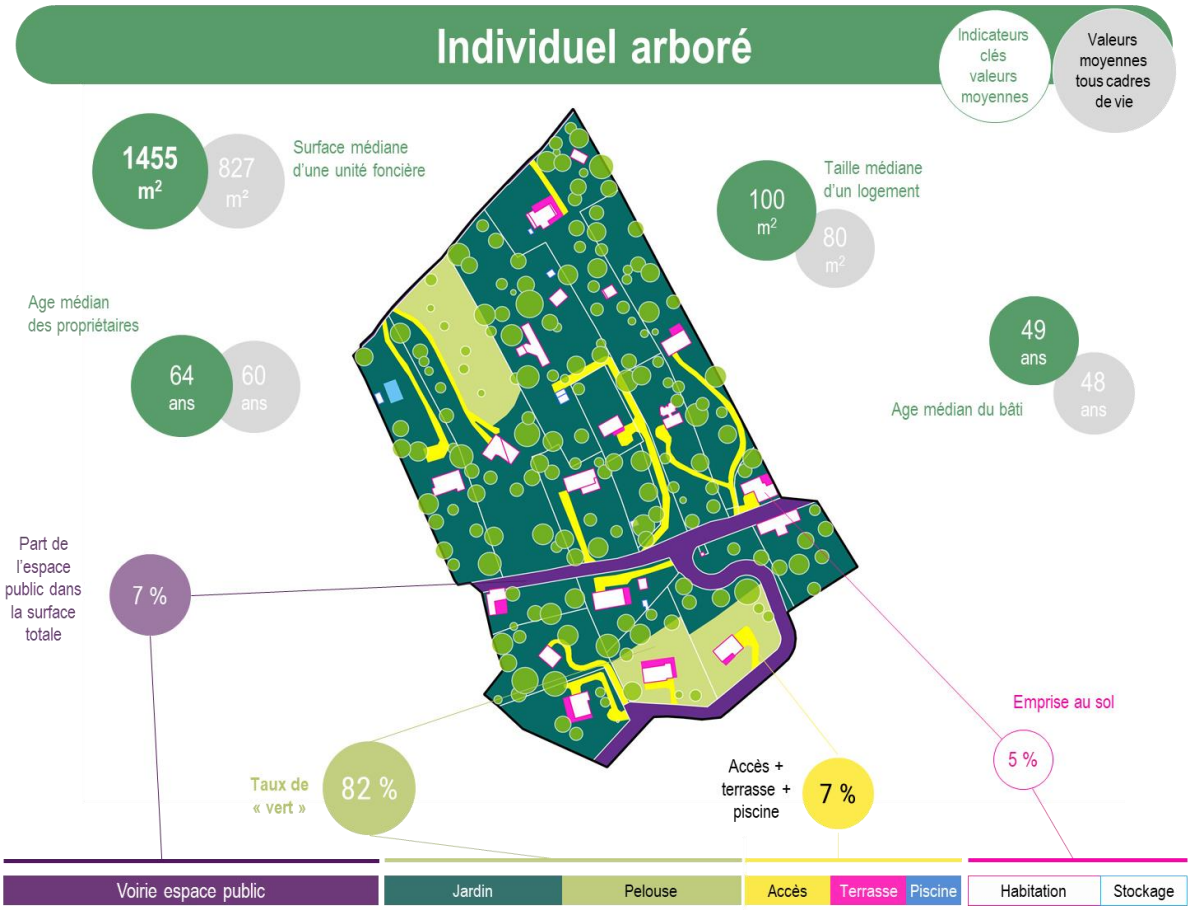

Lisières et clairières habitées
Calme et intimité
Habitat au contact des massifs boisés
Faibles densités bâties
Diversité des formes urbaines
Cadre d'exception
Végétation remarquable

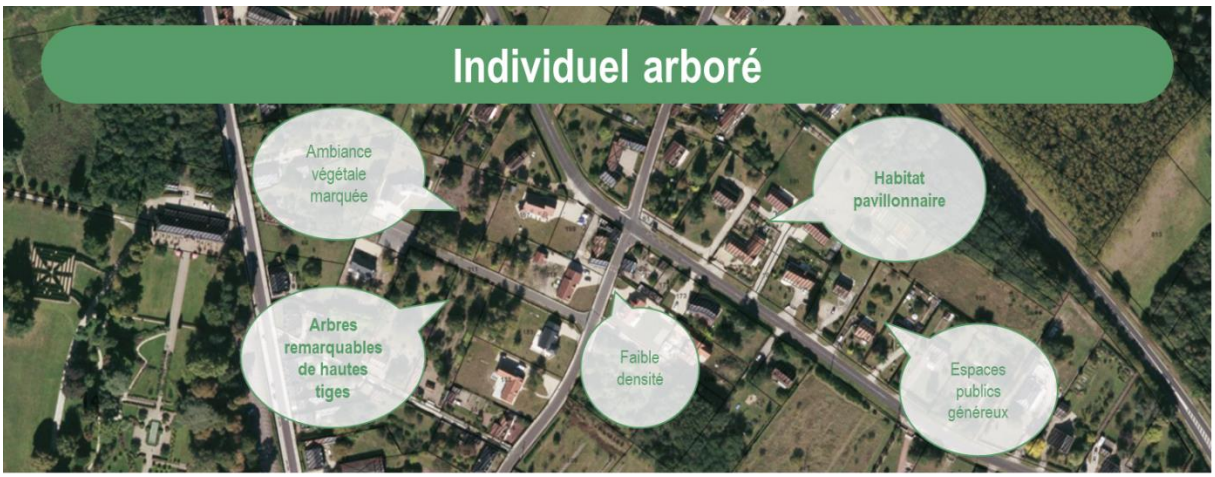

19 chemin du Rin de la Forêt – Chambon-sur-Cisse


Parc habité
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
5435 m²
827 m²
Surface médiane d'une unité foncière
Age médian des propriétaires
61 ans
60 ans
Taille médiane d'un logement
66 m²
80 m²
Age médian du bâti
44 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
5 %
Emprise au sol
2 %
Taux de « vert »
88 %
5 %
Accès + terrasse + piscine
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage


Parc habité
Maisons de maître, châteaux, gentilhommières, manoirs...
Grandes parcelles boisées
Traitement paysager de la parcelle et des abords qualitatifs
Bâti implanté au cœur du domaine


8 chemin des murs - Seur


Individuel arboré
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
1455 m²
827 m²
Surface médiane d'une unité foncière
100 m²
80 m²
Taille médiane d'un logement
Age médian des propriétaires
64 ans
60 ans
49 ans
48 ans
Age médian du bâti
Part de l'espace public dans la surface totale
7 %
Taux de « vert »
82 %
Accès + terrasse + piscine
7 %
Emprise au sol
5 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage


Individuel arboré
Ambiance végétale marquée
Habitat pavillonnaire
Arbres remarquables de hautes tiges
Faible densité
Espaces publics généreux


15 rue de l'Argonne – Cour-Cheverny

Les jardins habités

De formes diffuses ou aménagées, ces secteurs résultent d'une urbanisation réalisée au fil de l'eau. Ils se sont constitués grâce à des découpages successifs d'anciennes grandes propriétés situées le long de voies existantes ou en cœur d'îlot.

Pour la ville diffuse, les habitations se sont installées sur des parcelles de dimensions variées, historiquement de grandes emprises, dont certaines ont déjà été morcelées au grès des opportunités. La disponibilité foncière étant encore importante, de nombreuses divisions en un ou plusieurs lots sont possibles.

Pour la ville aménagée, celle-ci est caractéristique d'un urbanisme « au coup par coup ». Une opération peut ainsi être engagée sur un grand foncier nu et/ou peu bâti pour accueillir plusieurs nouvelles constructions, dans une temporalité relativement courte. De formes architecturales plus homogènes que la ville diffuse, la densité, l'esprit jardiné et la typologie de logements à dominante individuelle permettent de rassembler ces deux types de cadres de vie dans la même famille.

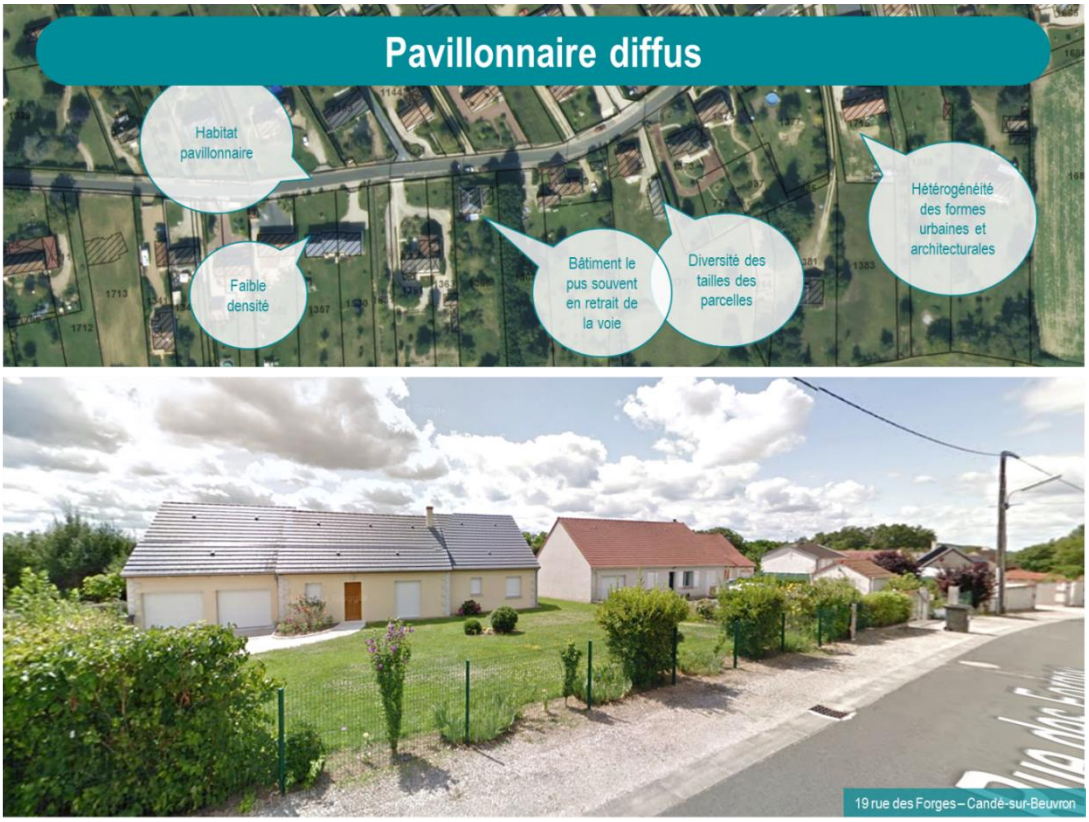
Cette dernière comptabilise cinq cadres de vie :

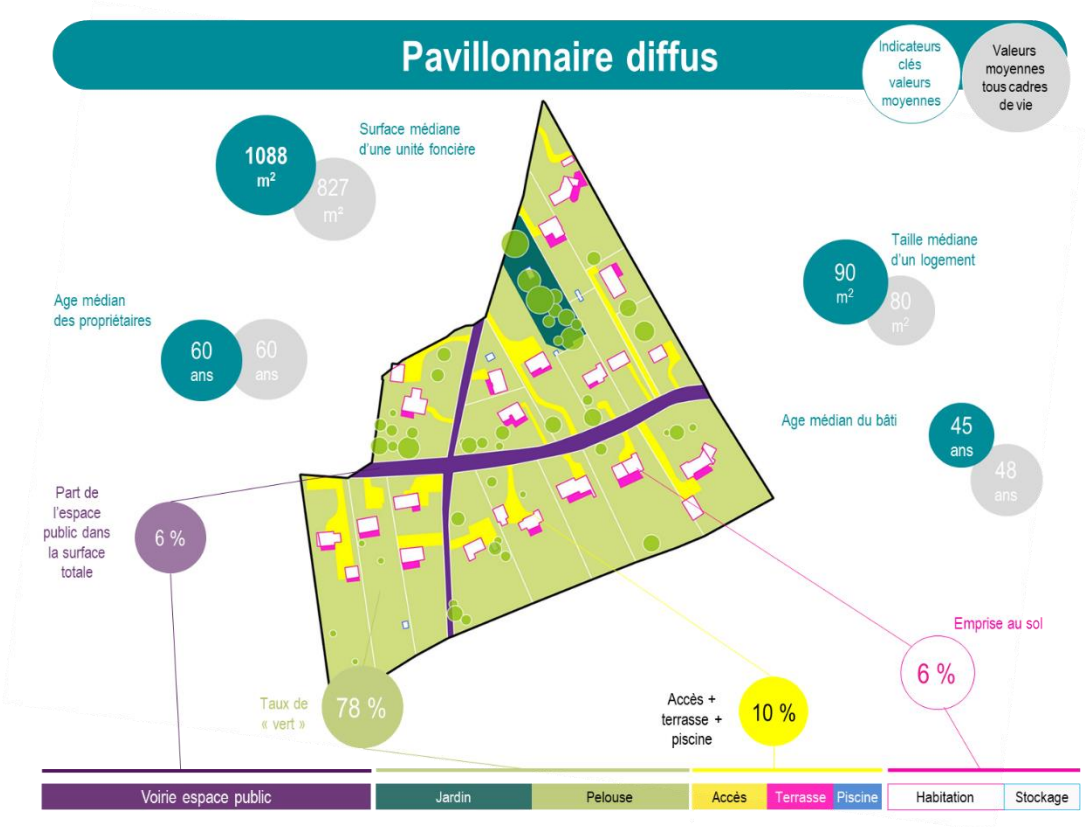
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré

Les jardins habités se situent, le plus souvent, à l'interface des espaces agglomérés des centres urbains et des tissus plus éloignés et plus lâches situés en limite d'espaces urbanisés. Les situations d'entrées de ville sont donc peu présentes. En revanche, l'enjeu de structuration de l'espace public avec l'espace privé reste quant à lui, important.

En effet, pour les cadres de vie associés à la ville diffuse, la disponibilité foncière est encore très importante et l'accueil de nouvelles constructions a, ces dernières décennies, parfois conduit, lorsque l'intensité des projets était importante, à fragiliser les rapports entre les espaces. Le traitement peu soigné des espaces « d'entre-deux » qualifie ces situations. Pour autant, la densification de quartiers déjà existants délivre plusieurs avantages, notamment celui d'accueillir de nouvelles populations à équipements / réseaux constants. C'est pour cela que ce processus peut offrir l'opportunité aux collectivités de requalifier l'espace public en réaménageant les voies et leurs abords, historiquement peu aménagés.

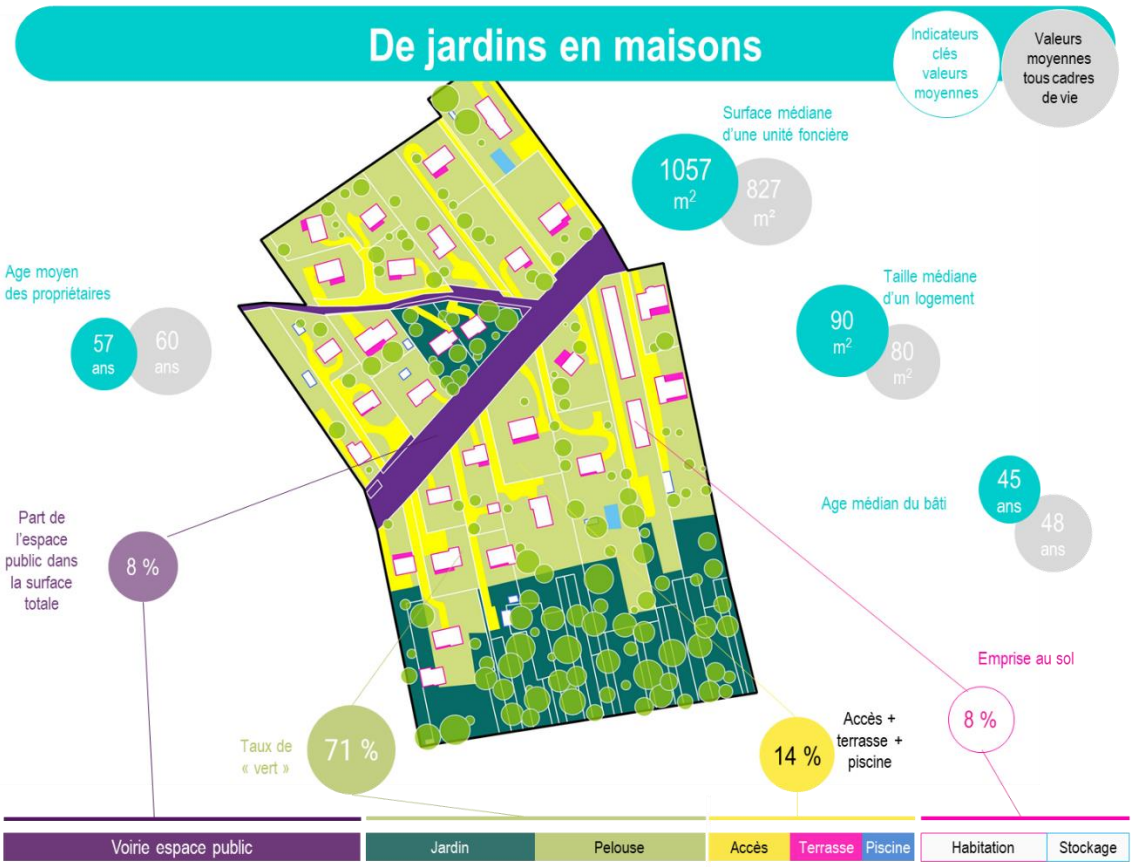
Dans le lotissement jardin et le lotissement aéré, l'espace public est abondant, les voies sont larges, souvent à double sens et leurs abords sont composées de trottoirs, de places de stationnement et d'aménagement paysager. Dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants, l'enjeu consisterait à valoriser les espaces publics, en veillant à leur intégration paysagère, leur accessibilité, leur gestion dans le temps.


Pavillonnaire diffus
Habitat pavillonnaire
Faible densité
Bâtiment le pus souvent en retrait de la voie
Diversité des tailles des parcelles
Hétérogénéité des formes urbaines et architecturales
19 rue des Forges – Candé-sur-Beuvron


Pavillonnaire diffus
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
1088 m²
827 m²
Surface médiane d'une unité foncière
90 m²
80 m²
Taille médiane d'un logement
Age médian des propriétaires
60 ans
60 ans
Age médian du bâti
45 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
6 %
Emprise au sol
6 %
Taux de « vert »
78 %
Accès + terrasse + piscine
10 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage

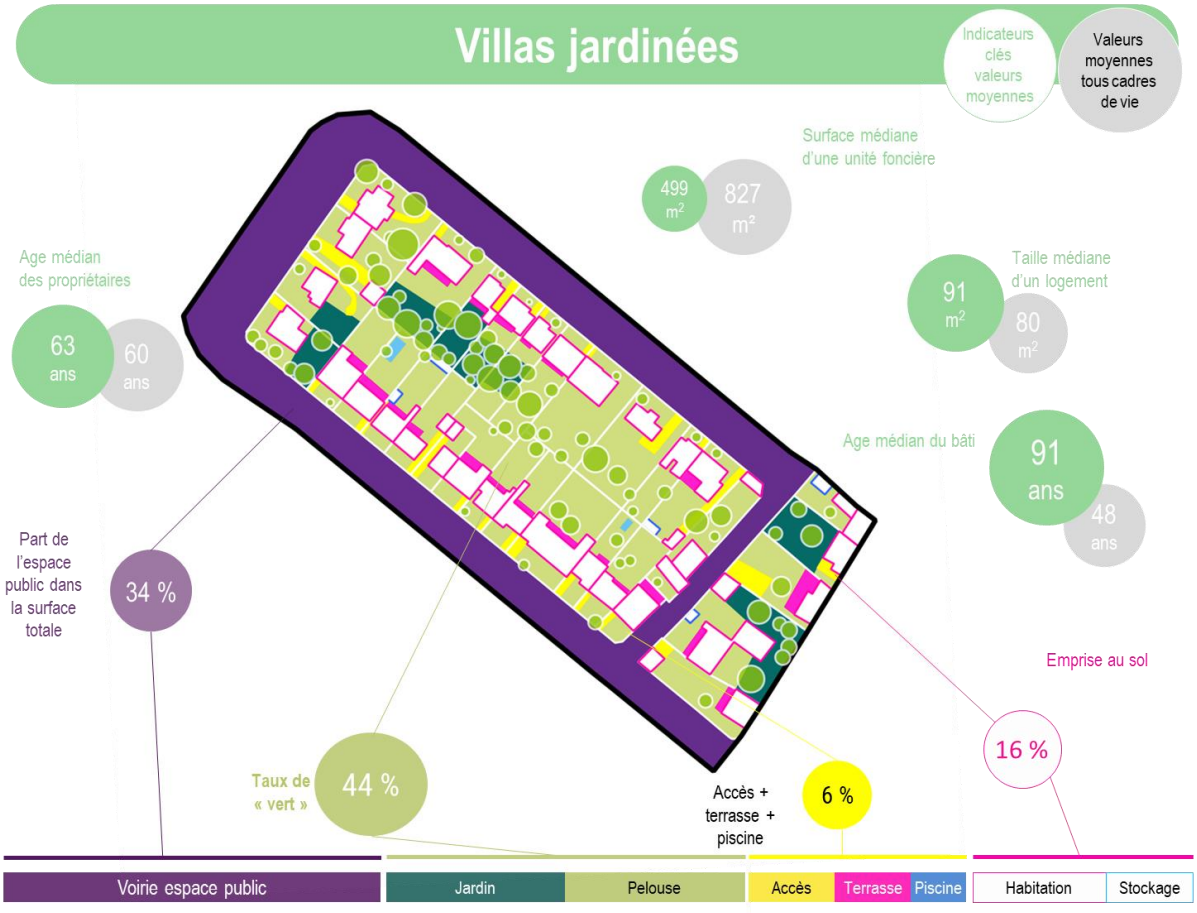

De jardins en maisons
Densités moyennes
Diversité des tailles de parcelles
Succession de division parcellaire
Tendance à l'homogénéité des formes urbaines et architecturales


Route de Chambord - Vineuil


De jardins en maisons
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
Surface médiane d'une unité foncière
1057 m²
827 m²
Age moyen des propriétaires
57 ans
60 ans
Taille médiane d'un logement
90 m²
80 m²
Age médian du bâti
45 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
8 %
Emprise au sol
8 %
Taux de « vert »
71 %
14 %
Accès + terrasse + piscine
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage

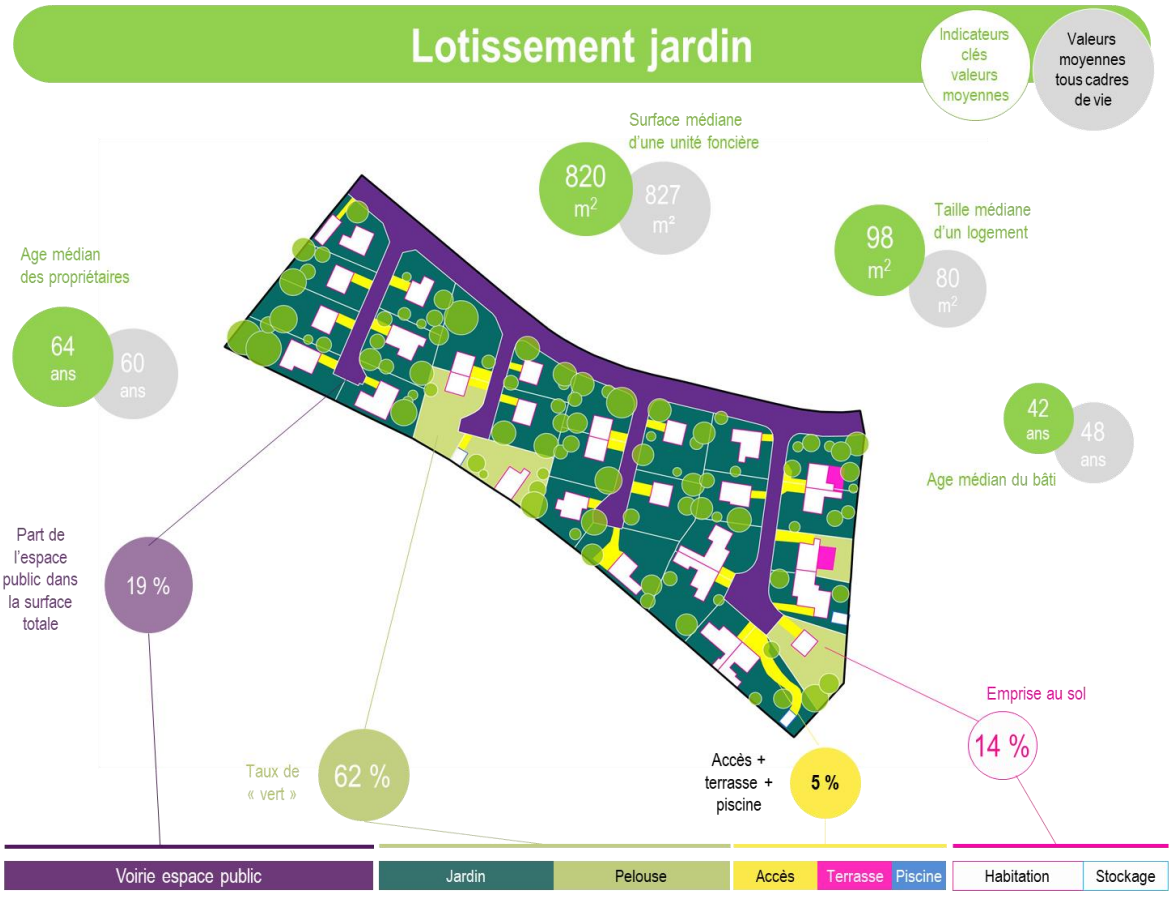

Villas jardinées
Densité moyenne
Implantation homogène mais grandes diversités architecturales
Belles demeures bourgeoises
Jardinets entretenus à l'avant et clôtures ouvragées


7 rue René Calenge - Blois


Villas jardinées
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
Surface médiane d'une unité foncière
499 m²
827 m²
Age médian des propriétaires
63 ans
60 ans
Taille médiane d'un logement
91 m²
80 m²
Age médian du bâti
91 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
34 %
Emprise au sol
16 %
Taux de « vert »
44 %
Accès + terrasse + piscine
6 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage

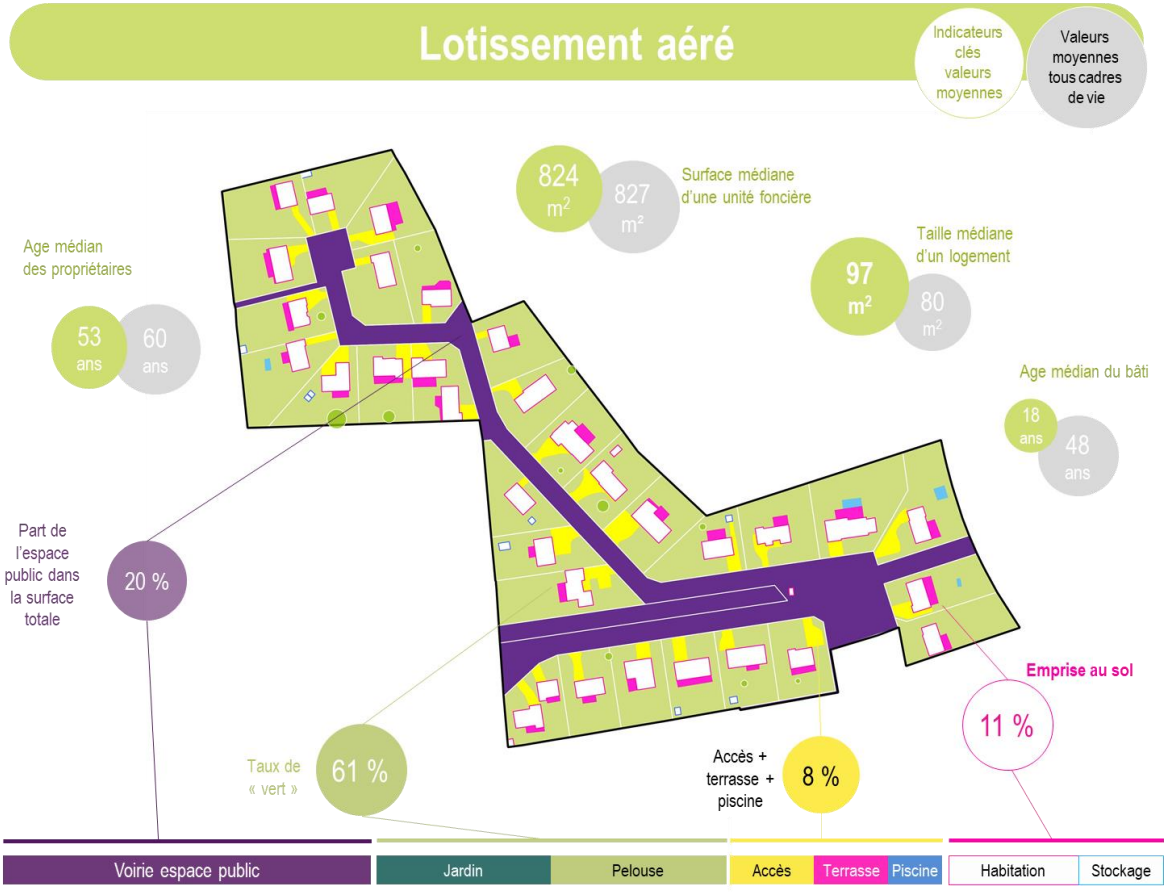

Lotissement jardin
Espaces publics aménagés
Jardins boisés
Prégnance végétale sur les parcelles privées
Densité et intimité
Homogénéité urbaine et architecturale


1 Résidence des Lilas – Saint-Gervais-la-Forêt


Lotissement jardin
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
Surface médiane d'une unité foncière
820 m²
827 m²
Taille médiane d'un logement
98 m²
80 m²
Age médian des propriétaires
64 ans
60 ans
42 ans
48 ans
Age médian du bâti
Part de l'espace public dans la surface totale
19 %
Emprise au sol
14 %
Taux de « vert »
62 %
Accès + terrasse + piscine
5 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage


Lotissement aéré
Densité mesurée
Espace public aménagé et important
Voies nouvelles et découpages de lots homogènes
Maisons en retrait de la voie et des limites séparatives


Mail des Tilleuls
7 mails des Tilleuls – Les Montils


Lotissement aéré
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
824 m²
827 m²
Surface médiane d'une unité foncière
Age médian des propriétaires
53 ans
60 ans
Taille médiane d'un logement
97 m²
80 m²
Age médian du bâti
18 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
20 %
Emprise au sol
11 %
Taux de « vert »
61 %
Accès + terrasse + piscine
8 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage

La ville optimisée

La ville optimisée est la ville planifiée selon le modèle lotissement. Elle se caractérise par une homogénéité des formes bâties et du parcellaire. A la différence de la ville aménagée décrite ci-dessus, la densité des opérations est plus importante, soit en emprise au sol pour les cadres de vie de lotissement compact et d'habitat individuel groupé ou soit en hauteur pour les 3 derniers cadres de vie caractéristique de l'habitat collectif, qui représente une part minoritaire de la production sur le territoire d'Agglopolys.

La ville optimisée se décompose en 5 cadres de vie :

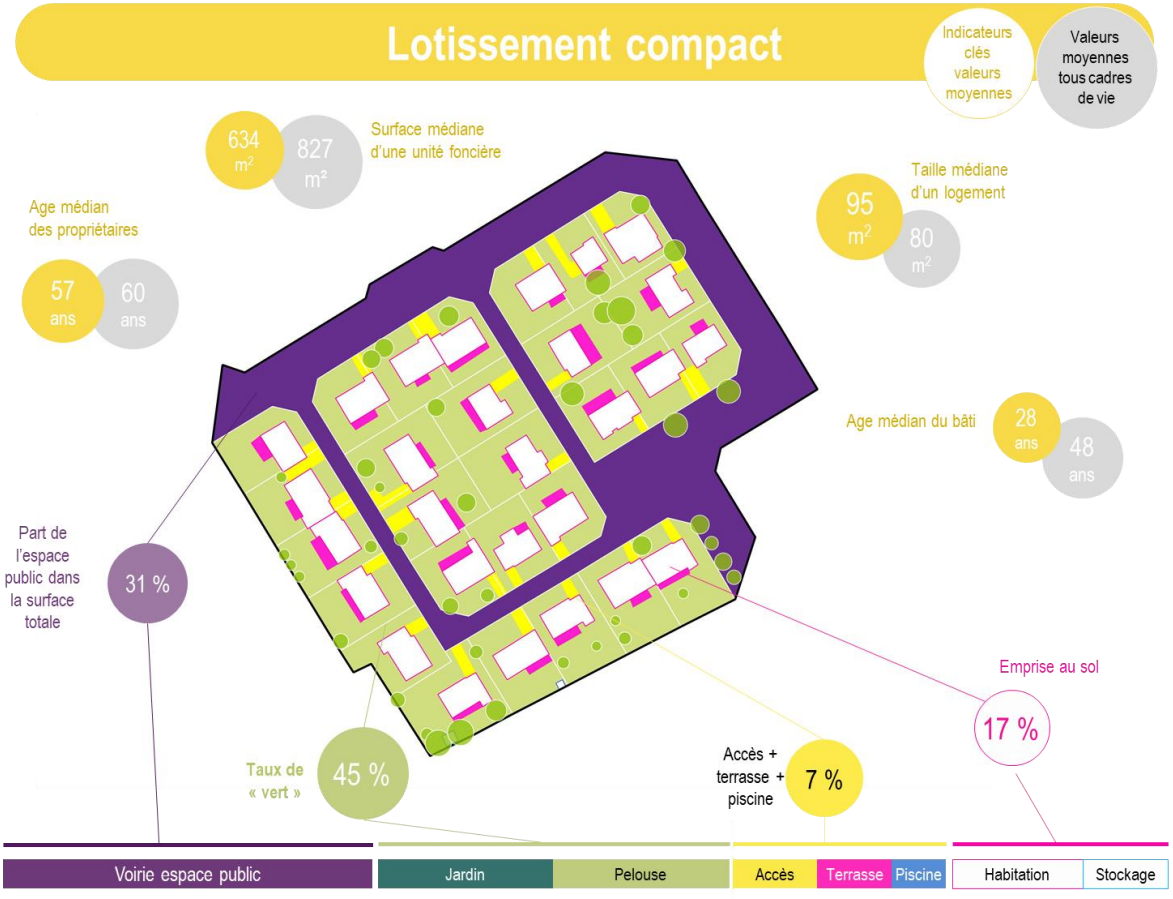
- Le lotissement compact
- L'habitat individuel groupé
- Les résidences
- L'esprit urbain
- La ville moderne

Ces espaces créés pour la plupart ex-nihilo se localisent très souvent en accroche des derniers espaces urbanisés. Sans être positionnés au sein des axes principaux d'entrées de ville des communes, ces tissus se retrouvent, le plus souvent, limitrophes au grand paysage qu'il soit agricole, naturel ou forestier. La perception de ces espaces peut donc être lointaines, et potentiellement porter atteinte à la qualité des vues. C'est pour cette raison que des linéaires boisés ont parfois été mise en place le long des limites nouvellement urbanisées au contact des espaces inconstructibles.

Les opérations collectives sont, quant à elle, majoritairement réalisées au sein de l'enveloppe urbaine en réinvestissement urbain. Les plus anciennes, de formes « néo-moderne » s'organise selon un principe d'implantation des bâtiments complétement indépendant des voies de circulation et du domaine public, c'est le cas des opérations dites de grands ensembles sur la commune de Blois et de La Chaussée Saint Victor. Les plus récentes, de formes « néo-classique », sont ordonnancées par l'espace public, produisant ainsi des rues, avenues, îlots, à l'image de l'opération située dans l'est du bourg de Vineuil.

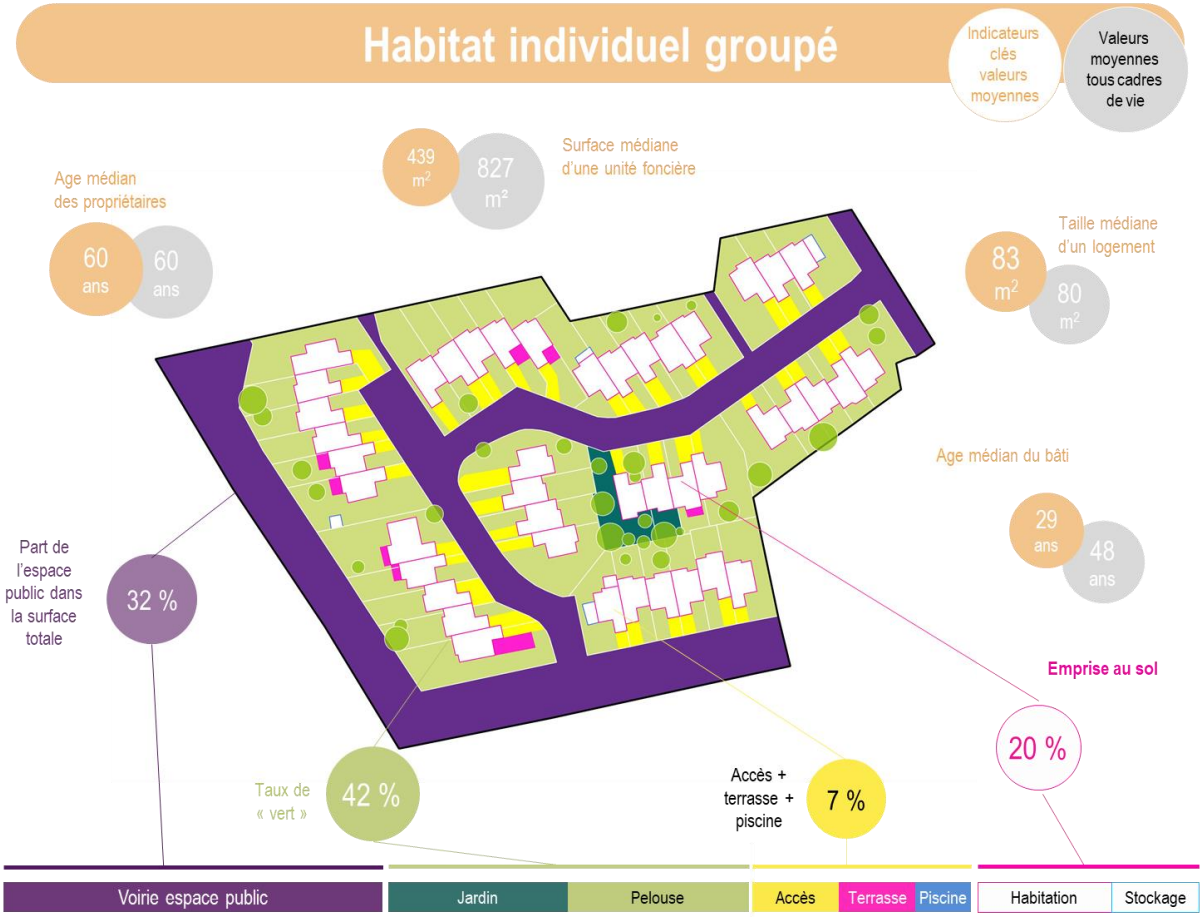

Lotissement compact
Harmonie et homogénéité architecturale
Maisons individuelles plutôt basses
Densité et compacité des formes urbaines
Voies en impasse et retrait des constructions

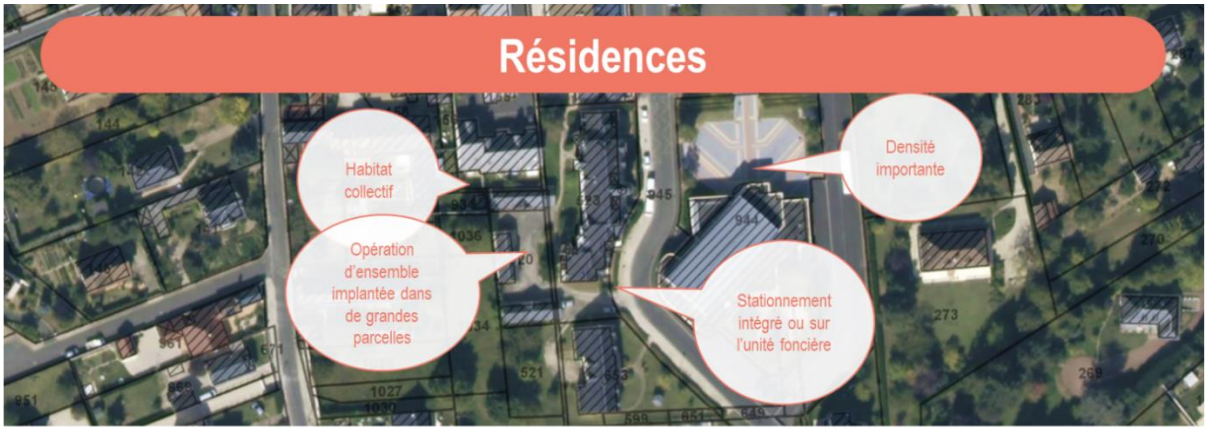

Rue des Bouvreuils
1 rue des Bouvreuils – Saint-Gervais-la-Forêt


Lotissement compact
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
634 m²
827 m²
Surface médiane d'une unité foncière
Age médian des propriétaires
57 ans
60 ans
95 m²
80 m²
Taille médiane d'un logement
Age médian du bâti
28 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
31 %
Emprise au sol
17 %
Taux de « vert »
45 %
Accès + terrasse + piscine
7 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage

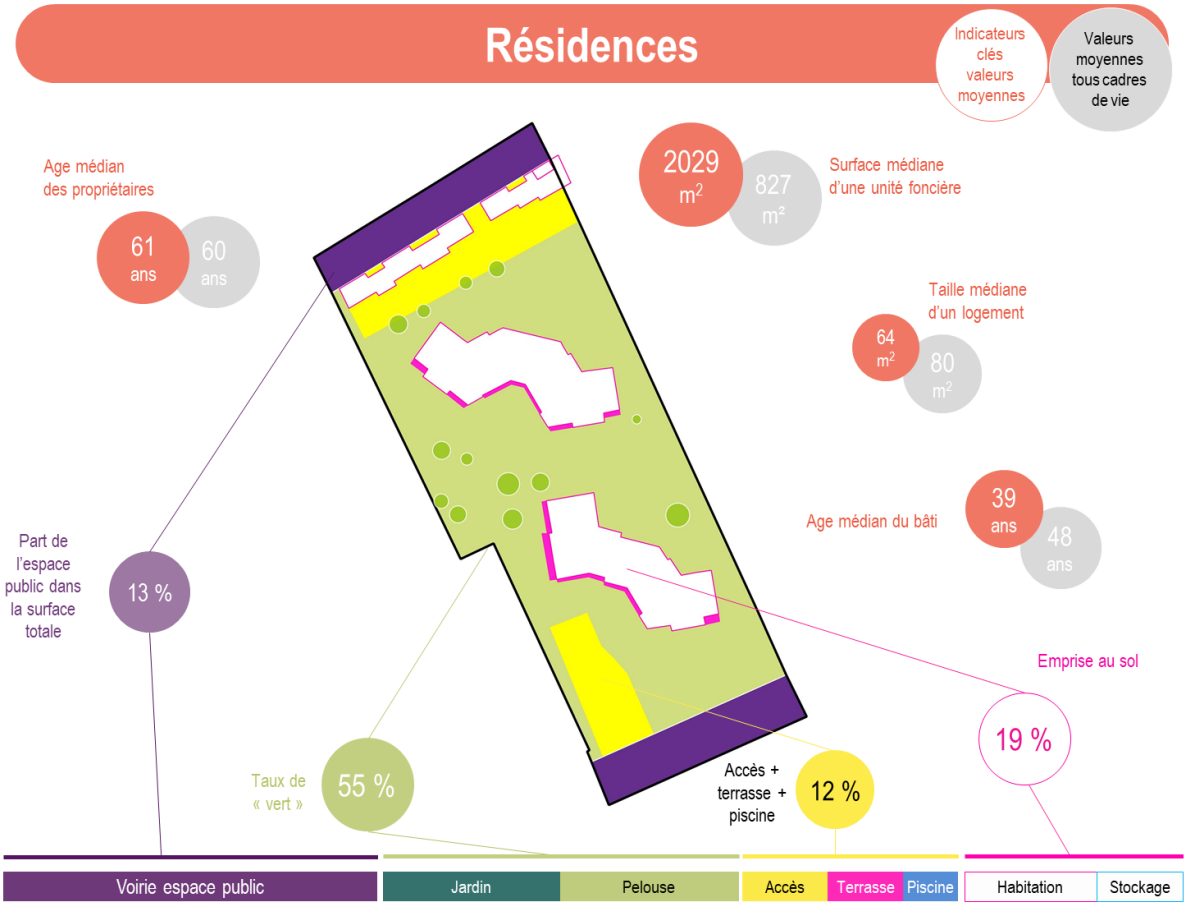

Habitat individuel groupé
Densités importantes
Homogénéité architecturale
Un permis de construire pour plusieurs logements
Maisons groupées ou jumelées


9 rue de la gare – Les Montils


Habitat individuel groupé
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
Age médian des propriétaires
60 ans
60 ans
439 m²
827 m²
Surface médiane d'une unité foncière
Taille médiane d'un logement
83 m²
80 m²
Age médian du bâti
29 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
32 %
Taux de « vert »
42 %
Accès + terrasse + piscine
7 %
Emprise au sol
20 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage

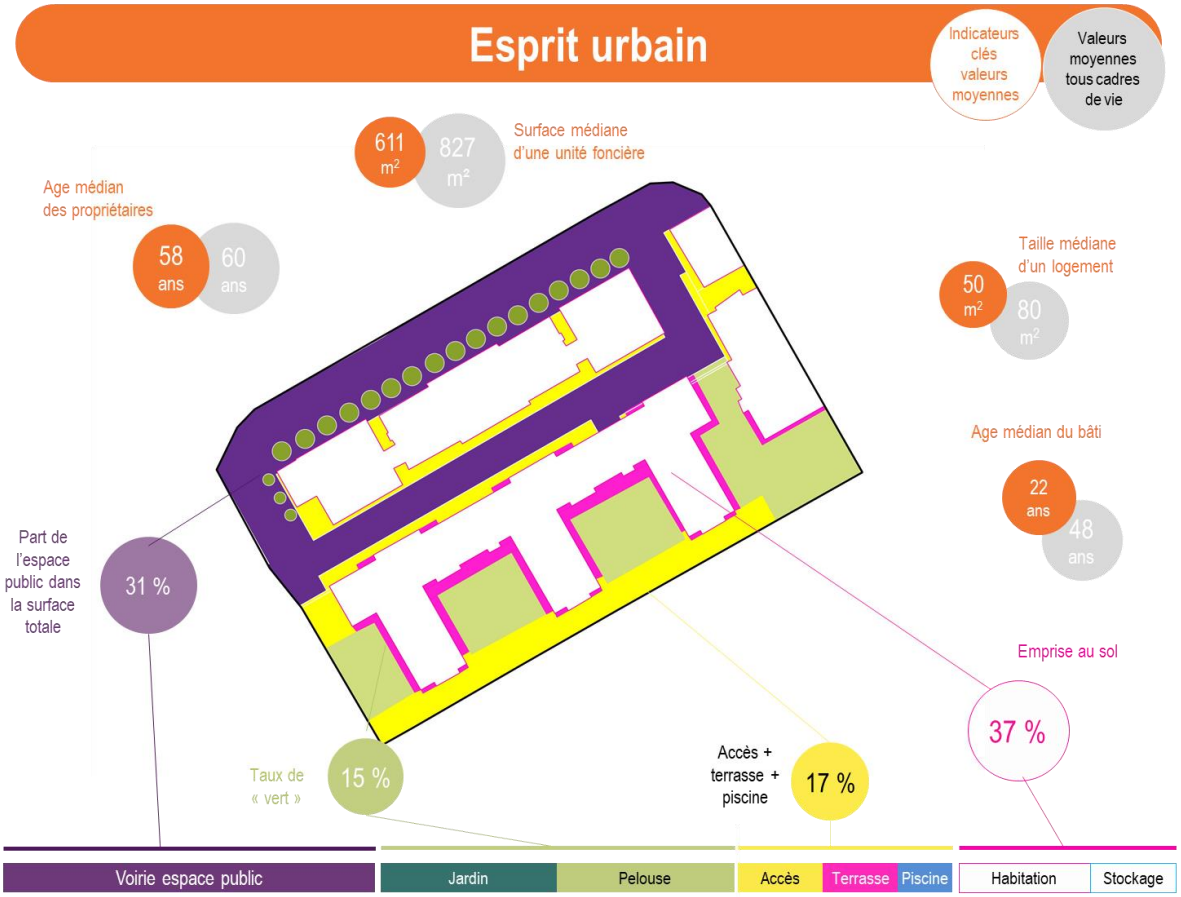

Résidences
Habitat collectif
Densité importante
Opération d'ensemble implantée dans de grandes parcelles
Stationnement intégré ou sur l'unité foncière

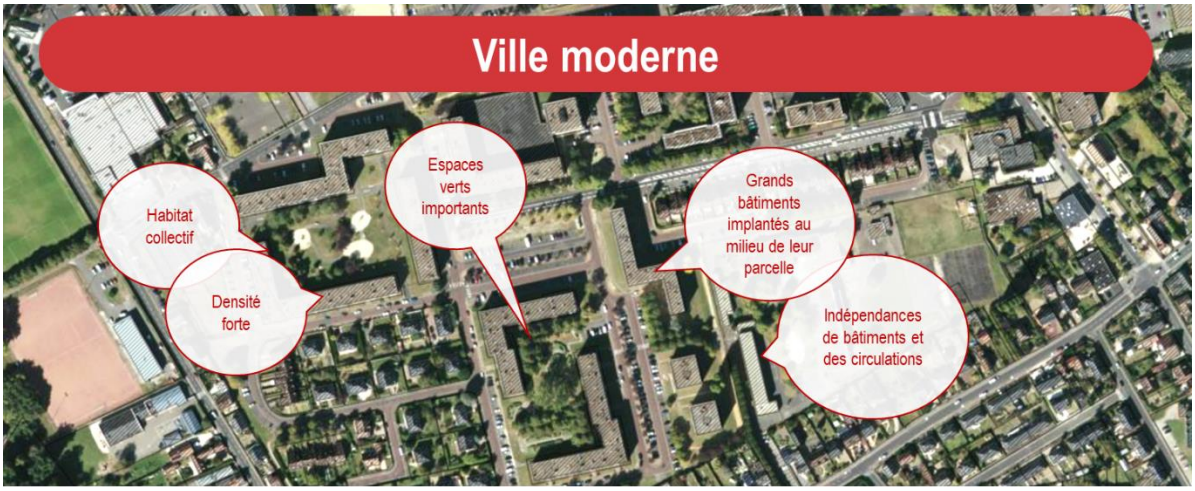

Résidence Médic - Rue Pigelee - Blois


Résidences
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
Age médian des propriétaires
61 ans
60 ans
2029 m²
827 m²
Surface médiane d'une unité foncière
Taille médiane d'un logement
64 m²
80 m²
Age médian du bâti
39 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
13 %
Emprise au sol
19 %
Taux de « vert »
55 %
Accès + terrasse + piscine
12 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage

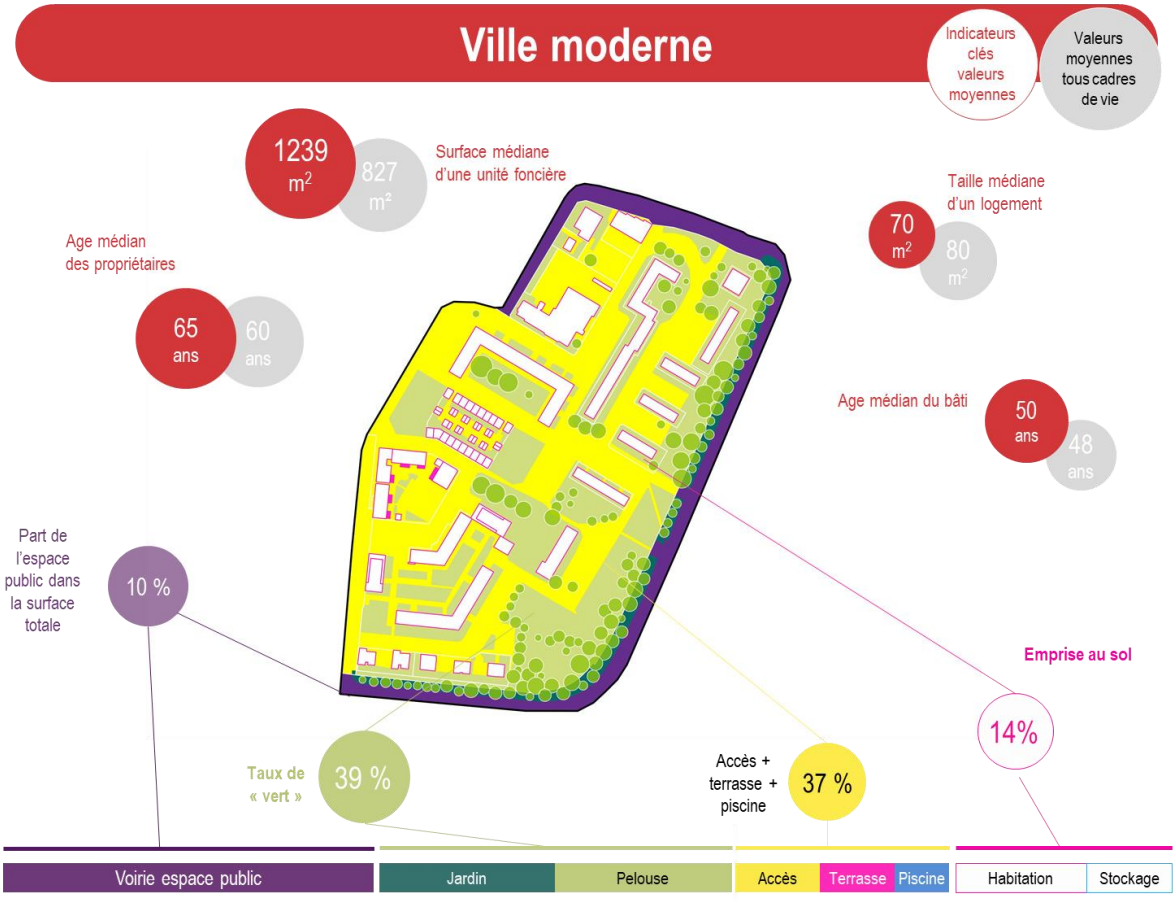

Esprit urbain
Densité importante
Mixité fonctionnelle
Habitat collectif aligné sur rue
Création de front bâti
Opération d'ensemble optimisée


6 rue de la Villette - Blois


Esprit urbain
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
611 m²
827 m²
Surface médiane d'une unité foncière
Age médian des propriétaires
58 ans
60 ans
Taille médiane d'un logement
50 m²
80 m²
Age médian du bâti
22 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
31 %
Emprise au sol
37 %
Taux de « vert »
15 %
Accès + terrasse + piscine
17 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage


Ville moderne
Habitat collectif
Densité forte
Espaces verts importants
Grands bâtiments implantés au milieu de leur parcelle
Indépendances de bâtiments et des circulations

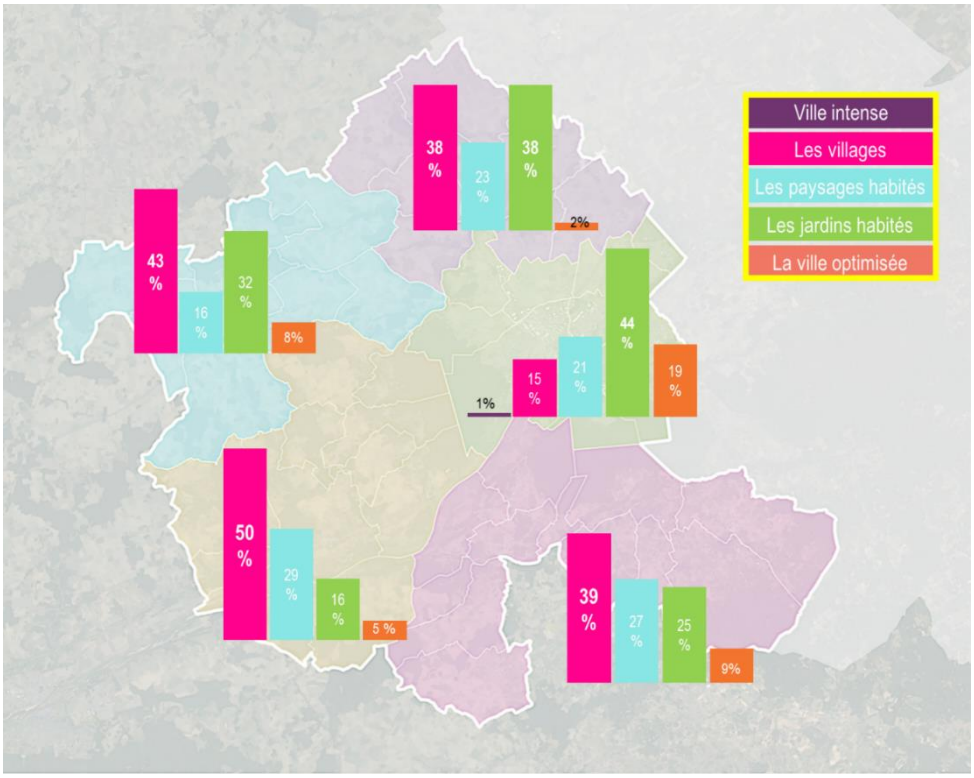

12 rue Beaumarchais - Blois


Ville moderne
Indicateurs clés valeurs moyennes
Valeurs moyennes tous cadres de vie
1239 m²
827 m²
Surface médiane d'une unité foncière
Taille médiane d'un logement
70 m²
80 m²
Age médian des propriétaires
65 ans
60 ans
Age médian du bâti
50 ans
48 ans
Part de l'espace public dans la surface totale
10 %
Emprise au sol
14%
Taux de « vert »
39 %
Accès + terrasse + piscine
37 %
Voirie espace public
Jardin
Pelouse
Accès
Terrasse
Piscine
Habitation
Stockage

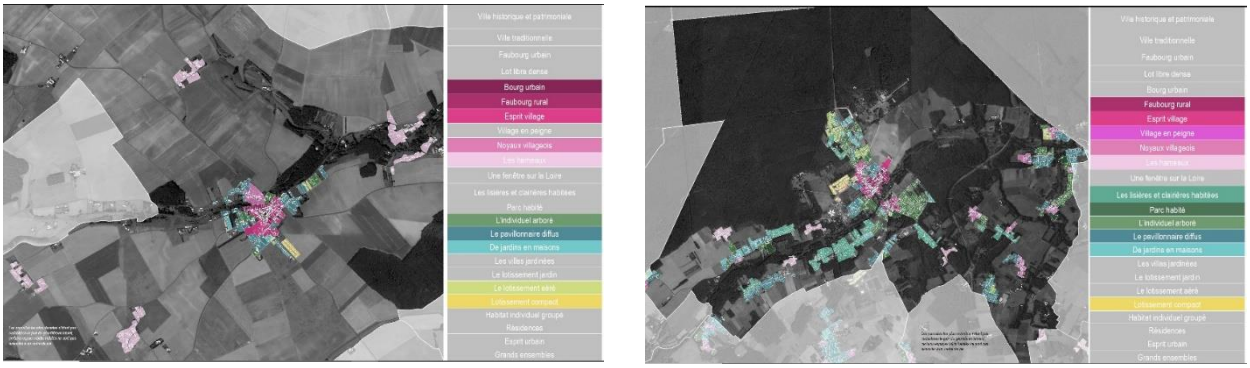
- Les unités géographiques : des entités urbaines et paysagères bien affirmées

Au-delà des différences d'organisation et de rapport entre les espaces observés à l'échelle parcellaire, l'approche par cadres de vie révèle des identités fortes, paysagères et/ou patrimoniales, par type d'unités.

Ces spécificités ne s'observent pas à l'échelle des familles de cadres de vie mais sont perceptibles au gradient inférieur c'est-à-dire cadre de vie par cadre de vie. Hormis la famille « ville intense », toutes les familles ont leur place au sein des différentes unités géographiques. Celles qui sont le plus représentées sont les villages et les jardins habités. Ces dernières reflètent le développement d'une commune qui a vu son noyau historique accueillir de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine existante sous la forme pavillonnaire (jardins habités).



En revanche, la famille « paysage habité » est le meilleur exemple pour illustrer les spécificités locales qui peuvent exister à l'échelle d'un si vaste territoire. En effet, dans les unités géographiques du sud de l'agglomération, comme celle de Chailles Les Montils, l'habitat est venu investir les abords de la forêt domaniale ou d'anciennes trames boisées. Les cadres de vie se retrouvent donc très fortement liés à ce paysage remarquable boisé à la différence des unités géographiques d'Herbault ou de Plateau de Beauce, plutôt représentative d'un paysage de milieu ouvert sur l'espace agricole où la part des cadres de vie de parc habité, de lisières, de clairières habitées est faible voire inexistante.



Les cadres de vie de la commune de Landes le Gaulois à gauche de l'UG d'Herbault et celles de Cellettes de l'UG de Chailles Les Montils à droite.

Ainsi, le repérage de cette grande diversité de cadres de vie permet de mettre en valeur les tissus bâtis communs, qui se retrouvent sur plusieurs communes, et d'autres tissus plus exceptionnels, qu'il s'agira de mettre en valeur au travers des stratégies réglementaires d'évolution qui seront choisies afin de valoriser cette variété de paysage, cette diversité de patrimoine et d'usages des lieux.

3. Un outil pour appréhender les qualifier le gisement et appréhender les évolutions

L'analyse des cadres de vie rend compte de l'état actuel et de la nature des tissus habités en les resituant dans leur contexte urbain et paysager. Elle révèle la valeur des espaces habités, leur contexte d'insertion dans un paysage commun ou plutôt exceptionnel, de leurs éventuelles fragilités mais également de densités bâties différentes, offrant des marges de manœuvre sur leurs capacités d'évolution dans le temps

L'analyse offre ainsi à voir quels sont les éléments qui participent à l'identité des bourgs, des tissus pavillonnaires de façon très zoomées (rapport avec l'espace environnant) mais aussi en se mettant à distance pour être en mesure d'apprécier l'importance que joue chacun de ces cadres de vie dans un contexte plus lointain (silhouettes urbaines, entrées de ville…).

Elle illustre aussi la manière dont les caractéristiques de chaque cadre de vie (implantation du bâti, morphologie du parcellaire, rapport entre espace privé et espace public, etc.) contribuent à produire un tissu urbain plus ou moins dense.

La reconnaissance fine de ces 24 cadres de vie délivre des clés de lecture pour appréhender les seuils d'évolution que l'on souhaite attribuer à chacun de ces espaces en suscitant un triple questionnement :

1. L'état existant des espaces habités et leur environnement que l'on pourra souhaiter préserver et consolider
2. La vision projetée et désirée des cadres de vie qui forment un gisement d'optimisation à court, moyen ou long terme.
3. La capacité à produire de nouvelles opérations d'habitat en extension urbaine qui puissent participer au prolongement et au renforcement des cadres de vie environnants.

Une évolution des cadres de vie cadrée par les recommandations du SCoT

L'évolutivité de ces tissus bâtis et de ce qu'ils génèrent comme densité, formes et paysages urbains ne s'appréhendera qu'au regard de la capacité d'évolution « acceptable », qui sera octroyée à chaque cadre de vie mais aussi au regard du cadre fixé par le SCoT en matière de densité moyenne de logements. En effet, le DOO contient des recommandations sur des seuils de densité, variables selon les niveaux de centralité, à atteindre pour les opérations en extension urbaine. Ces densités peuvent ponctuellement être observées sur le territoire, à travers des exemples d'opérations d'habitat individuel qui permettent d'offrir une lecture opérationnelle de l'application des recommandations du SCoT.

Niveau de centralité	Densité minimale exprimée en logements par hectare
Blois	**45 à 50 logements/hectares**
Cœur d'Agglomération	**25 à 30 logements/hectares**
Pôles Relais	**15 à 20 logements/hectares**
Autres communes	**10 à 15 logements/hectares**



Habitat individuel groupé – rue Yves Genet à Blois – ***52 logements à l'hectare***



Habitat individuel groupé au Montils – ***30 logements à l'hectare***



*Rue des Bruyères à Marolles – **21 logements par hectare***



*Rue Jean de la Fontaine à Vineuil – **11 logements à l'hectare***

Ces opérations, par les gabarits et hauteurs de bâtis produits, présentent une qualité urbaine qui a pu participer au développement de certains cadres de vie sur le territoire. Il sera malgré tout essentiel que le PLUi rende possible une diversité d'implantations qualitatives plus large afin d'attendre les niveaux de densité inscrits dans le SCoT tout en contribuant à une évolution harmonieuse des cadres de vie, dans le respect de leurs principales caractéristiques.

L'enjeu sera également de travailler finement sur les facteurs réglementaires à même de favoriser un développement de ces espaces urbains qui puisse participer à leur préservation, à leur valorisation, voire à leur requalification.

Si les tissus urbanisés et les cadres de vie qui y sont associés structurent le paysage d'Agglopolys, ils concentrent également de nombreux éléments bâtis et naturels qui maillent ce paysage du quotidien. Qu'il s'agisse du patrimoine bâti ou des marqueurs paysagers, ils ponctuent les espaces urbanisés comme les zones agricoles et naturelles.

CHAPITRE 3. UN PATRIMOINE BATI HERITE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

1. Historique du développement urbain et architectural

- Naissance d'un territoire - les premières occupations « constituantes »

Les Celtes étaient installés à Blois vers 200 av. J.C. Ils habitaient sur le site et en contrebas de l'actuel château probablement sur les espaces à l'abri relatif des inondations. Ils appartenaient à la tribu des Carnutes ainsi que ceux de Chartres, Châteaudun, Vendôme et Orléans.

La ville était un point de passage important d'abord sur la voie le long de la Loire entre Orléans (Genabum) et Tours (Caesarodunum). Ensuite la route de Chartres (Autricum) à Bourges (Avaricum) franchissait par un pont la rivière Arrou, celle-ci s'écoulait le long de l'emplacement actuel de la rue du Commerce qui était le *Cardo* de la cité. Vers Bourges, la voie traversait la forêt de Russy où il en subsiste des tronçons, elle passait à Bracieux.

La ville s'est développée à l'époque gallo-romaine au point d'être relativement prospère de l'an 190 à 240. Un forum a été identifié près de la place Louis XII. Des thermes ont été édifiés à la fin du Ier siècle, on a découvert leur structure sur le parking Vaslin de la Vaissière, ils étaient alimentés par un aqueduc également identifié. De nombreuses boutiques jouxtaient les thermes. On a aussi retrouvé les traces d'un pont de cette époque sur l'Arrou. Des habitations étaient établies sur les pentes des collines pour se protéger des crues de la Loire.

La population s'était aussi installée dans l'île de Vienne et un port fluvial était en activité au IIIème siècle, il créait une animation commerciale sur les bords de la Loire (rives nord et sud), la ville était une place d'échanges des marchandises (emporium). Des tanneurs étaient présents dès le Ier siècle après J-C sur le site de la rue de la Foulerie, près de la Loire et à l'extérieur de la cité. Celle-ci peut être délimitée par l'implantation des nécropoles, l'une était sur la place du Marché aux Veaux et l'autre sur la rue du Bourg-neuf.

Des villas significatives existaient côté ouest, aux Grouets, et coté Est, à La Chaussée Saint-Victor. Blois est victime des incursions barbares de 275-276. Les habitants retournent sur le site de l'oppidum (château) et il semble que la ville romaine en est sortie quasiment détruite et ruinée.

A la fin du Vème siècle, en 490, la place forte de Blois est contrôlée par les Bretons. Elle passe aux Francs de Clovis quand celui-ci conquiert les régions entre la Seine et la Loire. Blois devient la capitale d'un des six *pagi* du diocèse de Chartres avec en particulier Vendôme et Châteaudun (Dunois).

Vers 450, la chapelle Saint Pierre, première église de Blois, est construite sur la colline en face du château et c'est là qu'au VIème siècle sont déposées les reliques de Saint Solenne.

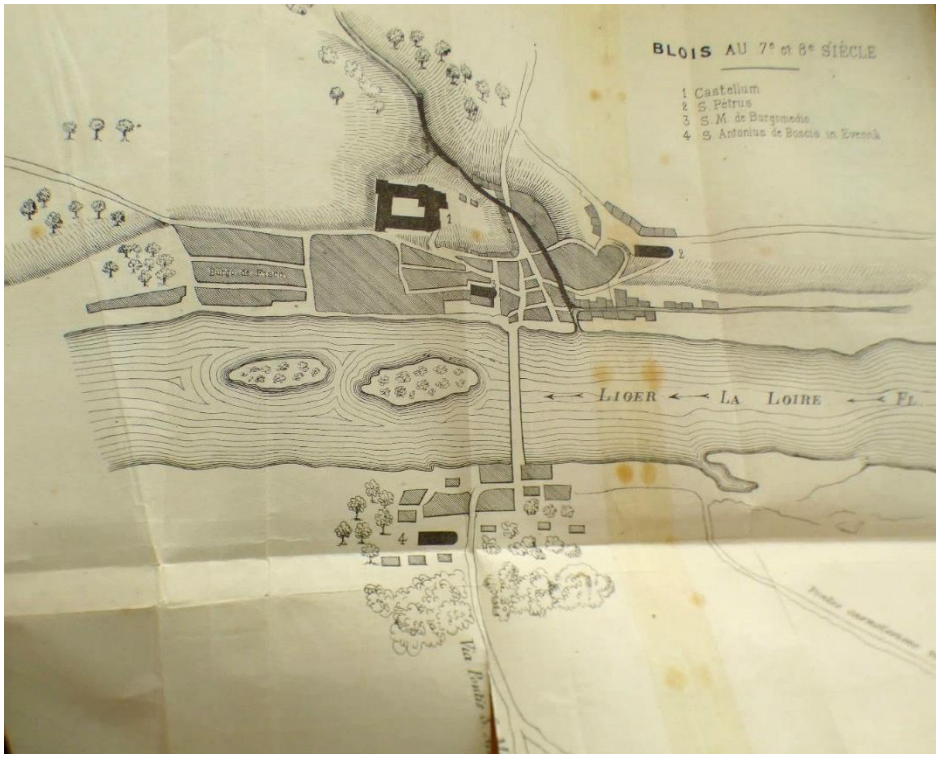
Le premier Comte Carolingien connu s'appelle Guillaume, frère d'Eudes comte d'Orléans, tous deux fidèles de l'Empereur Louis le Pieux. C'est en septembre 834, à Chouzy, à 5 km à l'ouest de Blois, que l'Empereur reçut la soumission de son fils Lothaire révolté contre lui.

Entre 850 et 860, la ville servit de refuge et de protection contre les Normands. Elle est cependant pillée à plusieurs reprises (854 et 856-7). C'est à cette époque qu'arrivent à Blois les reliques de Saint Laumer, Saint Calais, Saint Victor. Ainsi les moines d'Anisola (Saint Calais dans la Sarthe) viennent se réfugier sur l'emplacement d'une partie de l'actuel château.

Dans les années 860, Charles le Chauve attribue le duché entre la Seine et le Loire (la Neustrie) à Robert le Fort, Blois et sa région en font partie. Les successeurs de Robert le Fort délèguent une partie des pouvoirs locaux à des Vicomtes.

A la fin du IXe siècle Blois est tenue par le Vicomte Garnegaud qui meurt en 906. Une nouvelle famille vicomtale apparait alors au début du Xème siècle, Thibaud l'Ancien, d'abord Vicomte de Tours devient ensuite Vicomte de Blois. C'est le

fondateur de la dynastie des comtes de Blois qui a été très puissante pendant le Moyen Age. Il est mort vers 940. C'est un peu auparavant, en 924, qu'a été fondée l'Abbaye de Saint-Laumer (Saint-Lomer).



BLOIS aux VII et VIIIe siècle - Archives départementales du Loir-et-Cher

- Un territoire marqué par les luttes de pouvoir

La guerre entre le comte de Blois et le duc d'Anjou

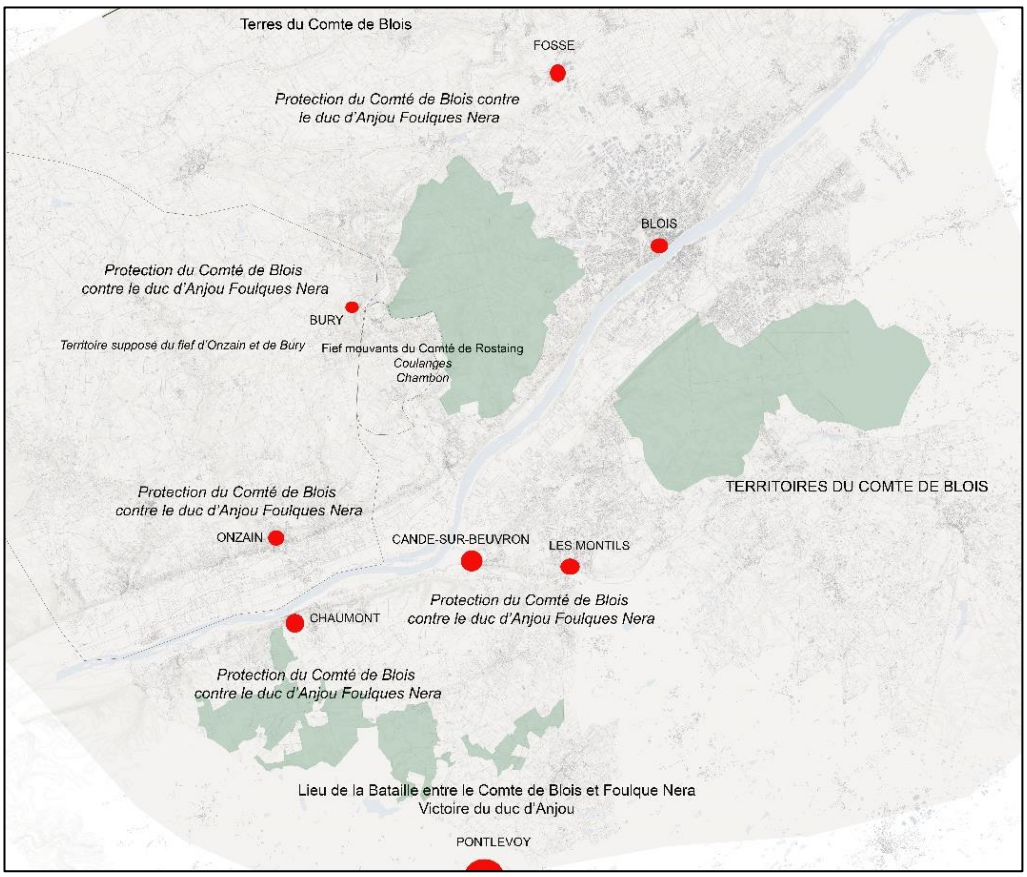
Le comté de Blois a eu une grande importance pendant la période féodale (XI-XIIIe siècles). Le comte Thibaud le Tricheur est à l'origine de sa puissance. Le comté s'étend du Pays Chartrain à la Sologne au Berry et jusqu'au Chinonais et au Saumurois à l'ouest.

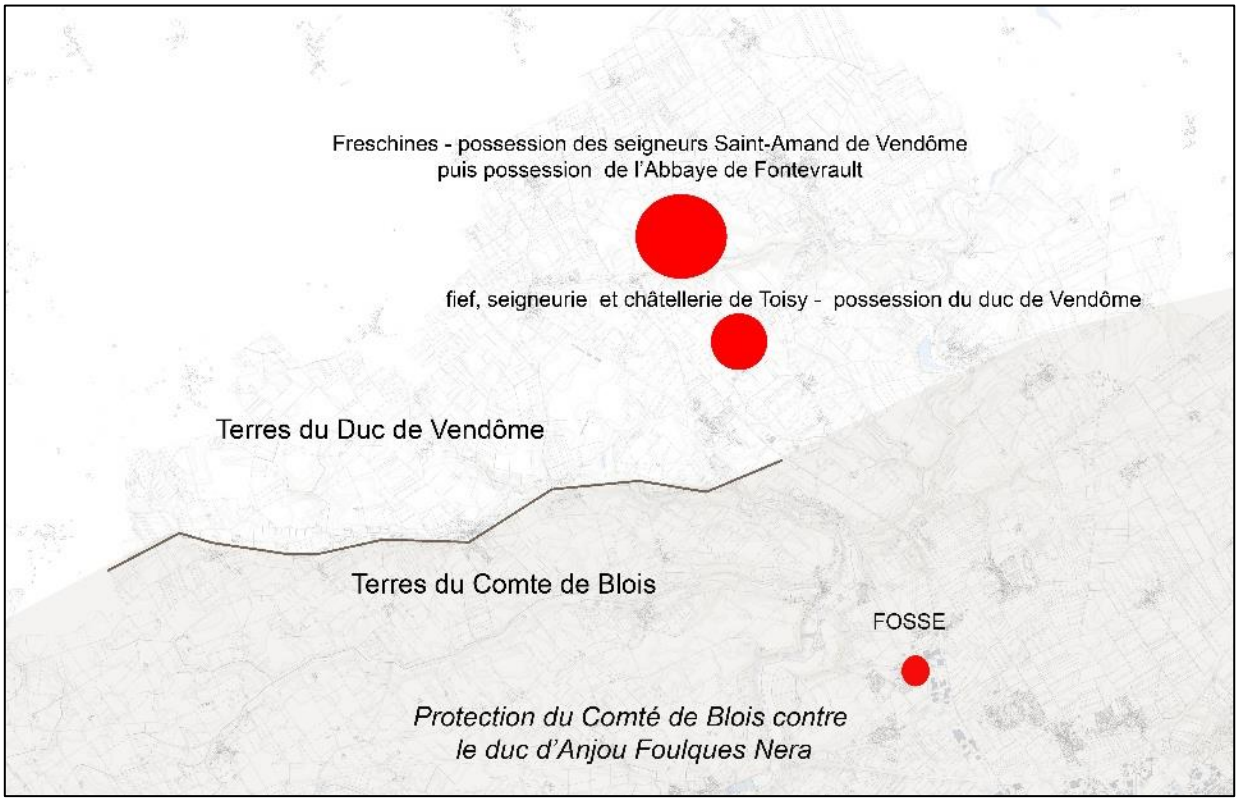
Pendant plus d'un siècle les comtes de Blois allaient être des féodaux prédominants du royaume de France. Ils sont même devenus capables de mettre en péril la nouvelle dynastie Capétienne quand ils ont reçu la Champagne en héritage au début du XIème siècle.

Au XIIe siècle les domaines de la maison de Blois-Champagne enserrait le domaine Royal et Etienne de Blois est même devenu roi d'Angleterre.

La longue lutte entre les comtes de Blois et les comtes d'Anjou a duré de 980 à 1050. Si elle a peu affecté la ville de Blois, l'organisation du territoire a été fortement marqué par cette rivalité.

SEIGNEURIES ET LUTTES DE POUVOIR



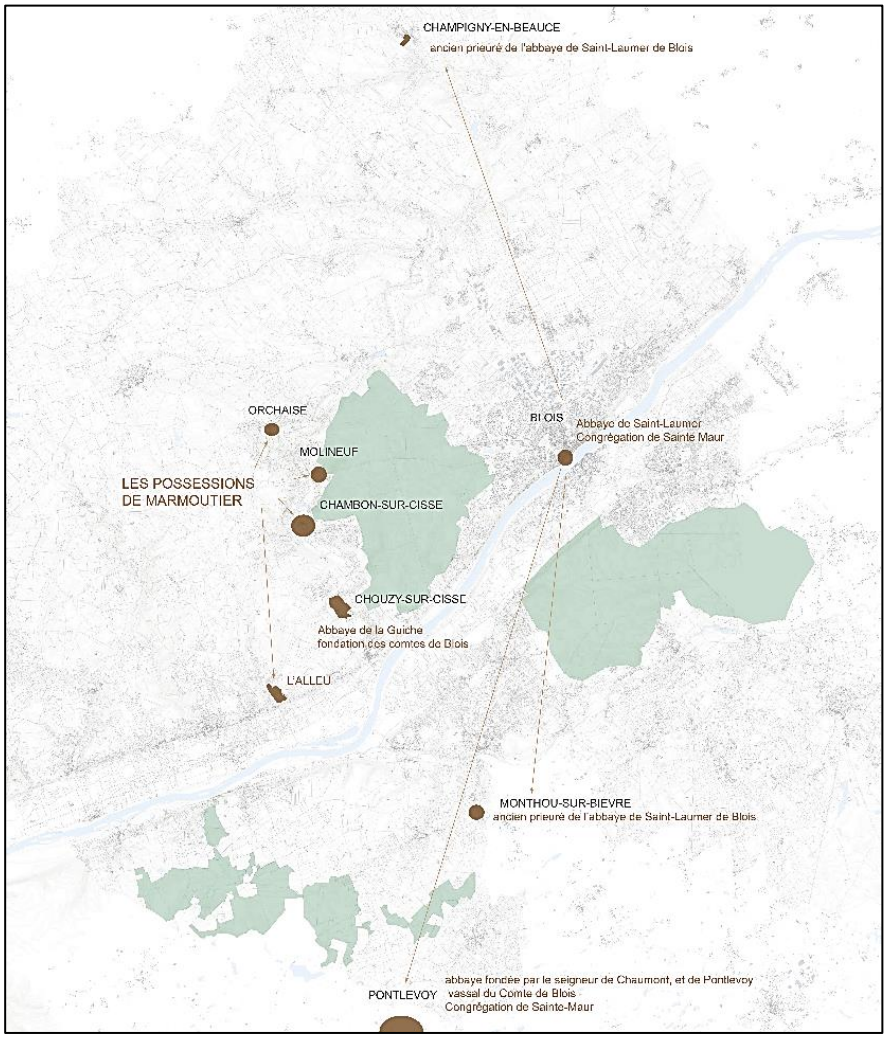


La maîtrise du Val de Loire est un enjeu majeur, mais les sites dans les terres comme Bury (vallée de la Cisse) ou Fossé (route entre Vendôme et Blois) témoignent de la présence de points relais de surveillance avancée organisés lors de ces périodes de luttes de pouvoir.

- Les rivalités entre les grandes abbayes pour la maîtrise du territoire

Le rapport entre le duché de Vendôme et celui de Blois va se traduire par la rivalité territoriale entre abbayes.

La répartition des pouvoirs religieux qui se croisent sur le territoire a également créé des tensions entre l'abbaye de **Fontevrault** (aujourd'hui Fontevraud), rattachée aux ducs de Vendôme, l'abbaye de **Marmoutier** avec L'Alleu, Orchaise, Chambon-sur-Cisse ou Molineuf et les fondations des comtes de Blois comme la Guiche et les dépendances de **Saint-Lomer** de Blois comme Monthou-sur-Bièvre, Champigny-en-Beauce (Champigny jusqu'en 1920) et plus indirectement Pontlevoy.



Possessions des Abbayes de Saint-Laumer (Blois) et Marmoutiers (Tours)

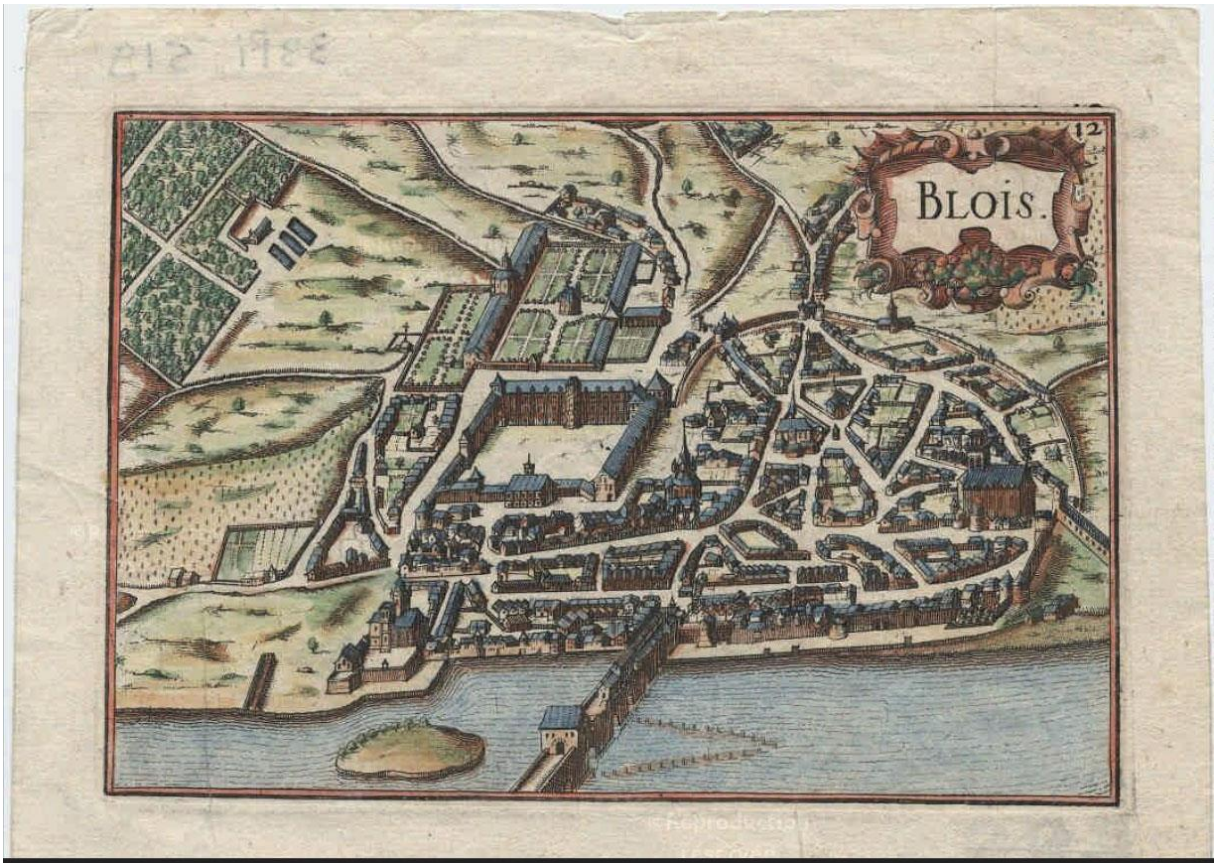
- Arrivée du pouvoir royal

Transformation urbaine de Blois

Blois, qui a su tirer profit de la proximité de la Loire depuis le Moyen Âge, n'est alors qu'un bourg fortifié, qui prospère grâce au commerce fluvial des vins et eaux-de vie.

À l'aube de la Renaissance, la ville connaît un essor spectaculaire lorsque **Louis XII** décide, en 1498, d'en faire la capitale politique du royaume. Il établit sa cour dans le château familial, construit sur l'éperon rocheux qui domine la ville. A partir de ce moment et pendant un siècle Blois va connaitre la période la plus brillante de son histoire. Avec Tours et Amboise elle est au cœur du Royaume de France, au XVIe siècle le Val de Loire est de fait la région centrale du pays.

C'est à cette époque qu'ont commencé les travaux de construction du château, sur l'emplacement de l'ancienne forteresse féodale.



Gravure de Nicols Tassin, 1636

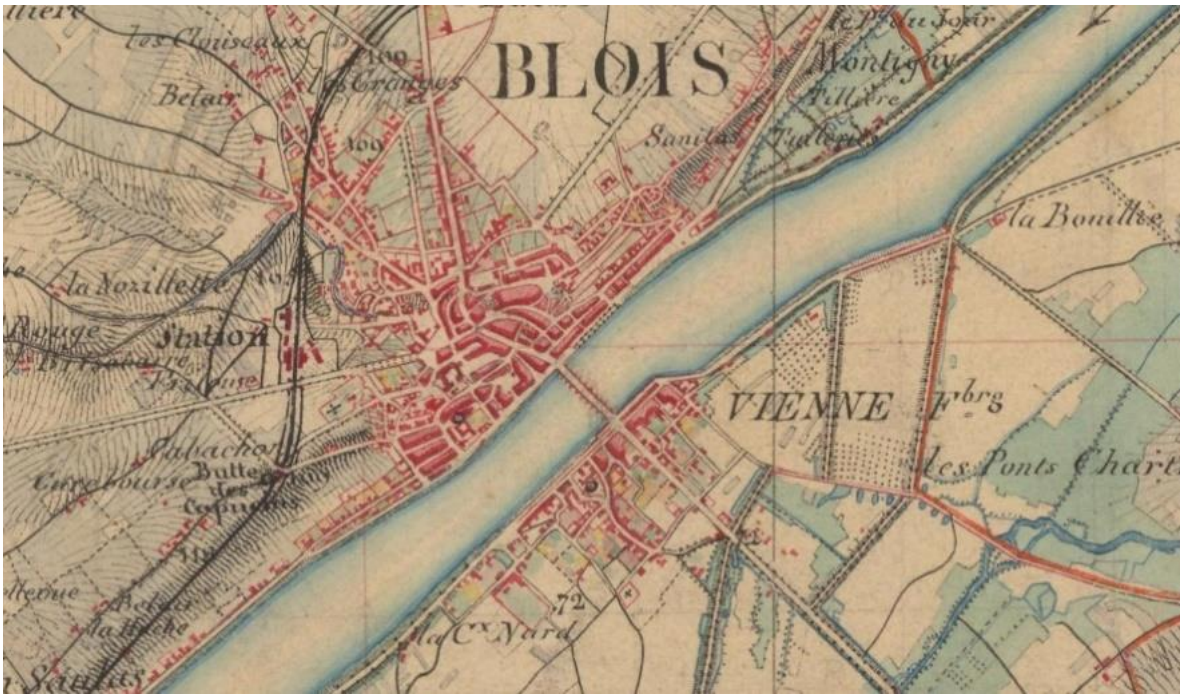
Pour loger ministres et courtisans, en cette époque de bouillonnement économique et de création artistique, on tourne résolument le dos aux traditions médiévales. Les maisons à pans de bois sont peu à peu remplacées par des hôtels particuliers à décor de brique et de pierre richement sculpté.

La ville a continué à réaliser des travaux d'embellissement et, à partir du XVIIIe siècle, l'aménagement des rives de la Loire, conduisit à la suppression des murailles le long du fleuve et ainsi posé les prémices de la constitution d'un front de Loire.



Une gravure représentant Blois au XVIIIe siècle

Carte d'Etat Major (XIXe siècle, le Développement de Blois après la disparition des remparts)



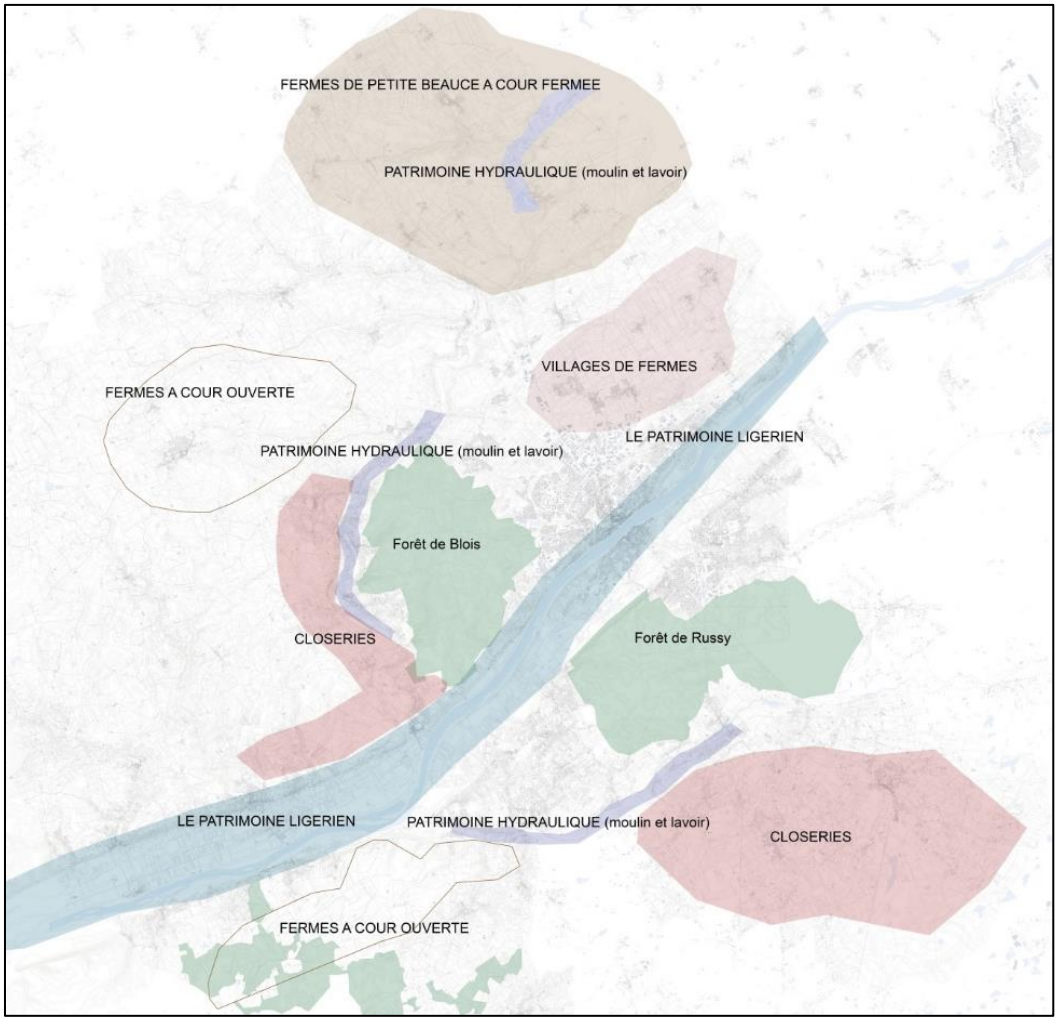
Transformation du territoire

Avec l'arrivée du pouvoir royal à Blois et la montée en puissance du commerce de Loire, le territoire se développe économiquement en tirant partie à la fois de la vigne, des vastes espaces de plateaux céréaliers et des terres fertiles de varennes.

Ainsi des fermes, souvent associées à des châteaux, se développent formant un ensemble patrimonial avec le château et son parc. Par ailleurs, l'architecture de certaines fermes aristocratiques, inspirées par le hameau de la Reine à Versailles, influence l'architecture des demeures blaisoises.



Chitenay, la closerie de la famille Papin



Répartition territoriale des principales identités du patrimoine rural

Dans un second temps une partie de ces vastes domaines agricoles s'agrémente de demeures de prestiges qui investissent parfois l'emplacement d'anciens fiefs féodaux déjà constitués et composent également le paysage alentour : les parties boisées des domaines, plutôt utilisées comme réserve de matériaux de construction sont transformés en parcs d'agréments : ensembles composés avec pelouses, pièces d'eau, perspectives, mais aussi, bois de chasse. Il y a donc à la fois une transformation, voire une construction ex-nihilo de grandes demeures aristocratiques, mais également la transformation du paysage.

Il existe ainsi, outre les transformations de bâtiments défensifs comme Bury et son château renaissance, trois types de ce nouveau patrimoine aristocratique : les domaines en belvédère sur la Loire comme Chaumont-sur-Loire, Blois, Ménars, Rilly-sur-Loire par exemple ; les domaines à proximité des deux grandes forêts de Blois et de Russy, qui intègrent dans leur domaine une partie de ces forêts et de leurs extensions (Château de l'Ile Verd, Château de Beauregard, Château de la Chesnay ou celui de la Bertholière), et les domaines implantés sur les plateaux qui jouent l'émergence dans les plaines ouvertes pour marquer la prestance du propriétaire, et possèdent souvent un ensemble de propriétés agricoles associées qui entretiennent des domaines souvent très étendus : Château de Freschines, Château de Chitenay…



Château de Chitenay



Château de Beauregard à Cellettes



Positionnement des grandes domaines aristocratiques



Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France

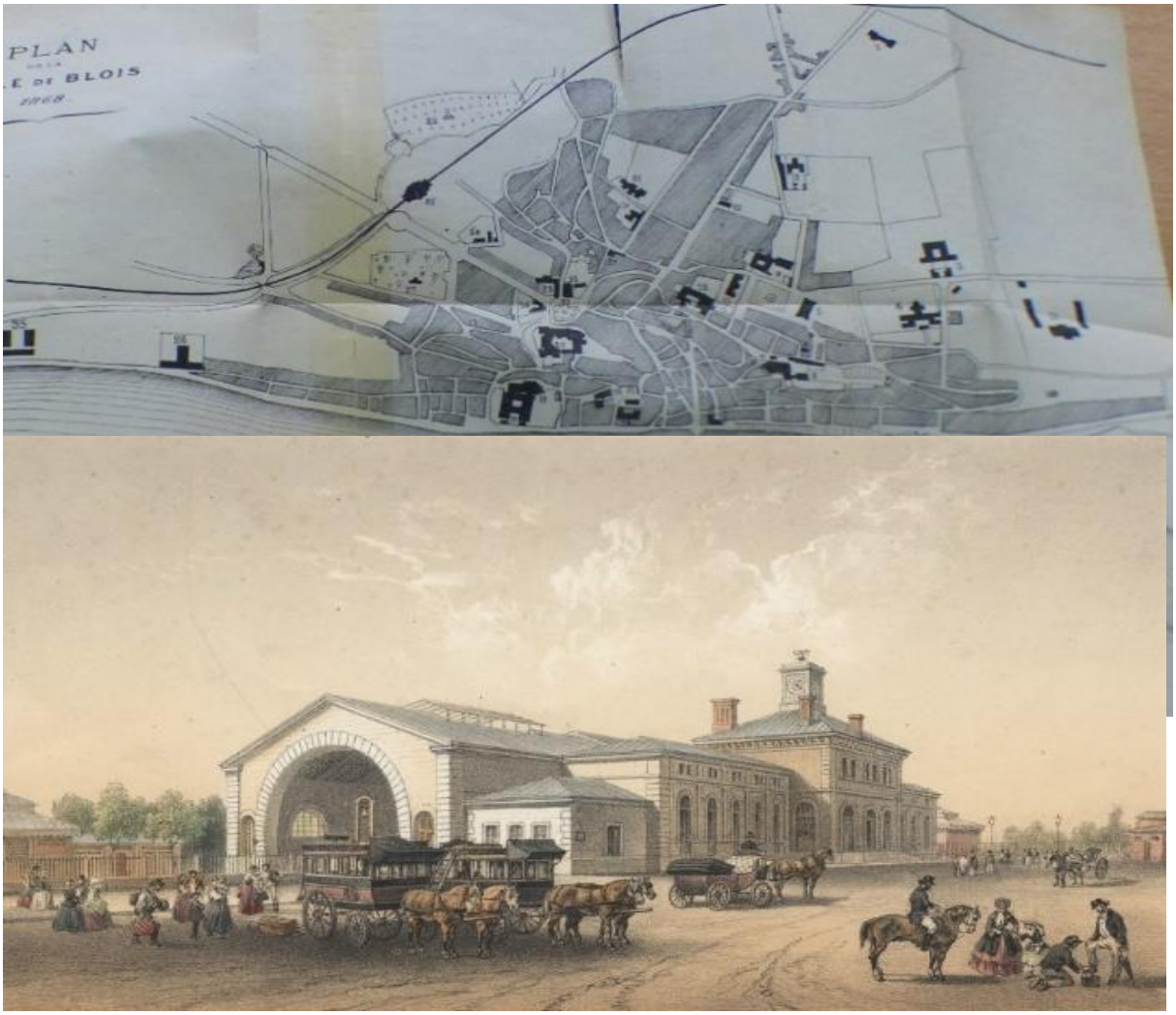
Carte de la Capitainerie de Blois – XVIIIème siècle

- L'ère industrielle

Après le départ de la cour, Blois redevient une ville tranquille de province qui va se réveiller sous l'impulsion du siècle de l'industrie : le chemin de fer, développé à partir de la machine à vapeur inventée par le Blésois **Denis Papin (originaire de Chitenay)**, et les chocolats **Poulain,** fondés par un confiseur local, lui donnent un nouvel essor.

Un nouveau visage pour Blois

La ville centre change de physionomie avec le percement des boulevards extérieurs qui relient ville haute et ville basse et, dans l'axe du pont, la rue Denis-Papin, magnifiée par de grands escaliers qui reprennent le motif des "degrés" blésois. Autre modification importante dans le paysage urbain, l'arrivée du chemin de fer en 1846. Parallèlement, à cette époque naît l'intérêt du public et des autorités pour l'art et le patrimoine : le château est classé, ainsi que l'église Saint-Nicolas et la **fontaine Louis XII**, sur la première liste des Monuments historiques de 1840. Cet intérêt n'a depuis jamais faibli. La ville compte aujourd'hui soixante-cinq monuments protégés, un site patrimonial remarquable géré par un plan de sauvegarde et de mise en valeur de 44 hectares, et elle abrite depuis *2013 un lieu d'étonnement unique : la Fondation du doute, une collection d'art* contemporain.



L'embarcadère, première gare ferroviaire de Blois, vers 1850 Archives départementales du Loir-et-Cher, cote 33Fi 430

L'émergence de nouveaux patrimoines sur le territoire

Après la grande période de constitution de ce patrimoine aristocratique, se développe un patrimoine bourgeois qui reprend les codes des époques antérieurs et investit parfois les espaces délaissés par l'arrivée du phylloxéra qui a marqué de manière importante l'arrêt de la culture de la vigne en blésois. Ce patrimoine investit également les bourgs avec les maisons bourgeoises et de notables, puis avec les villas, plus ou moins cossues, qui utilisent toute la richesse de matériaux et de décors, issus de la révolution industrielle et ses produits manufacturés.



Champigny en Beauce



Chambon sur Cisse



Cormeray - Juchepie

C'est également le début de la période du maillage sur le territoire des grands équipements républicains au sein de chaque village, avec des codes qui se retrouvent généralement sur l'ensemble du territoire français : les mairies-écoles, les écoles, les salles des fêtes, les postes, les gares…





2. Le patrimoine lié à un fonctionnement urbain et de centralité

- Les séquences urbaines de Blois

Il s'agit ici des ensembles urbains denses de Blois qui forment des continuités sur un linéaire ou un front de Loire, hors site patrimonial remarquable.

- Les faubourgs au nord de la Loire (limite avec le PSMV) qui constituent des quartiers identitaires forts, qu'il s'agisse de boulevards, ou de tracés plus anciens, anciens faubourgs de Blois. Leur densité et leur structure justifient de leur intégration dans une catégorie de séquence urbaine.

- Le quartier de Vienne au sud de la Loire est un morceau de ville à part entière qui a conservé son « indépendance » par rapport à Blois jusqu'au XVIIe, et lié historiquement au franchissement du fleuve. Directement liés à la ville centre, les séquences y trouvent ici une résonnance s'apparentant au Front de Loire, mais où la silhouette et l'émergence des monuments en fait un cas spécifique.

La séquence d'identité faubourienne

L'implantation se fait très majoritairement à l'alignement sur la rue en mitoyenneté. La hauteur oscille entre R+C et R+1+C. Les façades sont d'un traitement modeste : peu de décors, maçonnerie de moellon enduit et encadrement de baies en pierre, plus rarement brique et pierre (qui découle généralement d'une modernisation parfois ultérieure du décor). Certaines lucarnes sont passantes et sont directement liés à l'échelle plus rurale de certains bâtiments de ces faubourgs.



2 au 42 rue des Hautes Granges



12 au 26 rue des Ponts Chartrains

Enjeux liés à la séquence

> Conservation des gabarits, de la taille des ouvertures, maintien de l'enduit tout en permettant, par une teinte légèrement plus soutenue que celle des encadrements de baies, de les mettre en valeur

> Maintien de lucarnes passantes.

La séquence de maisons de ville

L'implantation se fait très majoritairement à l'alignement sur la rue en mitoyenneté. La hauteur oscille entre R+1sur cave et R+2. Les façades sont généralement en maçonnerie de moellon enduit (de manière exceptionnelle on peut rencontrer un pan de bois dans la séquence). Les encadrements de baies sont en pierre, et les ouvertures sont ordonnancées, la façade présente parfois un nombre de travées pouvant aller jusqu'à 5, surtout sur les quais, avec des devantures de boutiques sur une partie. Dans ces linéaires de maisons se trouvent également des équipements publics urbains, dont le linéaire sur rue s'intègre en matériaux et en rythme aux enjeux de cette séquence.

Enjeux liés à la séquence :

> Conservation des gabarits, de la taille et du nombre des ouvertures, maintien de l'enduit tout en permettant, par une teinte légèrement plus soutenue que celle des encadrements de baies, de les mettre en valeur.

> Conservation des ouvertures de cave et de leur perméabilité



14 au 56 rue de la Chaîne



Quai Amédée Constant, façade sur Loire des maisons rue de la Chaîne

La séquence composée d'alignement d'unités semblables

Qu'elle soit implantée à l'alignement sur rue ou sur un alignement en retrait de la rue, cette séquence est composée d'unités présentant le même volume de toiture à de très légères différences près, pratiquement la même hauteur, le même rythme des ouvertures et les mêmes décors, lorsqu'il y en a, sur les encadrements de baies, sur les soubassements, les corniches et bandeaux. Il est à noter que cette séquence peut être composée de maisons jumelées.



24 au 58 rue Gambetta



2 à 8 rue Charles Maurice

Enjeux liés à la séquence :

Conservation de la cohérence et de l'identité architecturale de l'alignement à travers la préservation des gabarits et matériaux de couvertures, des matériaux de façade et du rythme des ouvertures, de la couleur des enduits, du maintien des décors.

La séquence composée d'un ensemble de villas

La séquence de villas se compose d'unités généralement toutes différentes, avec une implantation à l'alignement ou en retrait, avec un traitement de l'alignement sur la rue qu'il s'agisse de mur haut, faisant parfois soutènement, ou de grille sur mur bahut, qui reprend une partie du matériau de façade de la villa. Il y a ainsi une vraie cohérence entre la clôture et la façade. Les bâtiments présentent des volumes de toitures et des matériaux de couverture variés, la façade étant elle-même souvent composée de plusieurs types de maçonnerie, entre gros moellons jointoyés, enduit plein et parfois faux pan de bois. La richesse de ces séquences réside dans une même typologie qui se décline de manière variée.



8 au 22 rue de l'Armistice



8 au 72 et du 31 au 67 avenue du Maréchal Leclerc

Enjeux liés à la séquence :

Conservation des gabarits, des matériaux de façade, des décors et du rapport existant entre la clôture et la façade à travers les matériaux et le travail de la ferronnerie et du garde-corps

Les linéaires sur quai composés de murs de clôture avec jardins et maisons sur l'arrière

Il s'agit d'un linéaire de murs de clôtures, et de parties en grilles sur bahut, l'ensemble comportant des portails avec piliers et grilles parfois ouvragées, associé à un linéaire de façades donnant sur ces jardins et sur le quai. De grands jardins : leurs éléments végétaux sont perçus depuis l'espace public du quai, voire investissent la clôture. Les maisons donnant sur ces jardins présentent une façade sur le quai plus travaillée (ordonnancement, homogénéité des couleurs d'enduit) que celle des mêmes bâtiments marquant l'alignement sur la rue arrière. Il s'agit de la composition d'une véritable « ambiance paysagère » données à voir depuis le quai.





Quai des Foix

Enjeux liés à la séquence :

> Conservation de l'alignement sur rue afin de préserver les façades arrière sur jardin qui forment un front sur Loire, et maintenir l'homogénéité de couleur d'enduit et la volumétrie.

> Conservation des clôtures appartenant à la séquence et leurs mises en œuvre.

3. Le patrimoine architectural, mémoire de la traduction bâti de l'Histoire

Support de mémoire de l'histoire du territoire, le patrimoine architectural a fait l'objet de repérage et d'une classification typologique qui en repère les grands invariants. Ne sont pas répertoriés ici les bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques (classés ou inscrits) qui ont leur propre législation. Ces derniers font l'objet d'un repérage sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Typologie de bâtiments	Typologie	Abréviations	Nombre
Patrimoine féodal - antérieur au XV°	château et domaine associé	**FE**	1
Patrimoine aristocratique	château / et parc associé	**AR**	424
	gentilhommière et parc ou jardin associé		
Patrimoine religieux	église	**RE**	56
	chapelle		
	presbytère, prieuré		
Patrimoine hydraulique	moulin	**HY**	52
Patrimoine agricole	ferme à cour fermée	**Acf**	300
	ferme à cour ouverte	**Aco**	348
	longère	**Al**	264
	closerie	**Acl**	33
	Habitat rural	**Ahr**	356
	Annexe	**Aan**	176
	maison forestière	**Amf**	6
Patrimoine urbain	maison de bourg	**Ubo**	124
	maison bourgeoise	**Umb**	229
	maison de ville	**Umv**	77
	Villa XXe	**Uvi**	161
Patrimoine ligérien	maisons de tête de pont/levée	**Ltp**	6
	Les fermes à cour ouverte des varennes	**Lco**	35
Patrimoine républicain	Mairie, école, salle des fêtes	**RP**	85
	poste, gare, mairie-école …		
Édifices singuliers	château d'eau, usine, …	**SI**	79
	coopérative 20e, immeuble 20e		

- Typologie féodale (FE)

Le Fay - Chitenay, attesté dès 1573, mais il faisait déjà partie du fief de Cormeré (Cormeray) au XIVe siècle. Seul château féodal repéré, les autres étant Monument Historique.



Photo aérienne – source Géoportail



Cadastre Napoléonien – début XIX° - AD cote FRAD041_3_P_2/52/00009



Base Mémoire, ministère de la Culture, cote : sap10_67I06326_p



Base Mémoire, ministère de la Culture, cote : sap10_67I06328_p



Carte postale du début du XX° siècle – source commune

L'ensemble se compose d'une maison forte qui pourrait remonter au XVI° siècle pour certaines parties, d'une annexe qui lui est accolée qui a malheureusement été considérablement modifiée avec notamment la disparition de deux lucarnes en pierre.

Autrefois clos de mur, l'ensemble des bâtiments jouxtait un jardin également clos, ce qui séparait totalement le domaine de la ferme qui lui est associée.

Au XIX° siècle, le jardin a été transformé et composé avec des allées, les murs entourant les bâtiments ont été démolis et le mur formant le fond du jardin a été percé d'une porte charretière permettant l'accès à la ferme

Le parc comprend un bel ensemble boisé où se trouvent de nombreux éléments décoratifs (bornes, théâtre de verdure, etc.). Une vaste pelouse bordée d'un alignement d'arbres taillés (if ?) s'étend devant la façade en lieu et place de l'ancien jardin clos.

Dans le courant du XIX° siècle a été construite une annexe à la place d'un bâtiment antérieur qui se trouvait en appui sur l'ancien mur du domaine.

L'enjeu patrimonial se porte :

- D'une part sur la préservation de l'ensemble des particularités typologiques des différents bâtiments (volumes, matériaux, percements, décors, échelle…) et de leur relation historique entre eux ;
- Préservation notamment de toutes les traces archéologiques de l'ancienne maison forte et des anciens percements.
- Enfin sur la préservation des éléments forts du parc (arbres, ouvertures des vues sur la façade, théâtre de verdure…).

LE PARC

-



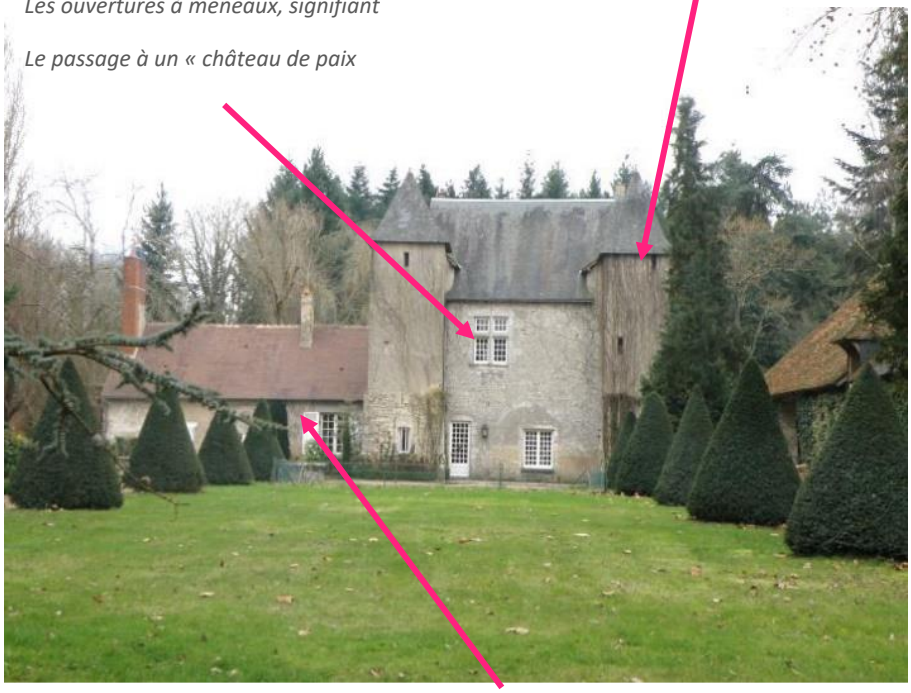


Des façades massives, très peu percées à l'origine.

Les 4 tours carrées entourent la partie centrale et font partie intégrante de l'identité féodale.

Les ouvertures à meneaux, signifiant

Le passage à un « château de paix



Une annexe basse qui permet la lecture de la prestance du bâtiment principal et qui comportait autrefois des lucarnes feunières.



La mémoire d'un passé offensif : tours dans le mur de clôture et archère





- Typologie aristocratique (AR) – composantes architecturales et stylistiques

Cette typologie est très riche et issue de différentes périodes. On y rencontre des ensembles d'architecture classique mais également, dans les réinterprétations plus tardives et les transformations d'ensembles préexistants, des références plus éclectiques.

On distingue :

Les châteaux de la Loire avec une mise en scène en belvédère, ou en façade sur Loire. Il s'agit des châteaux de Blois, de Chaumont-sur-Loire et de Ménars, tous 3 monuments historiques.



Blois



Chaumont-sur-Loire



Ménars

Les domaines de bord de forêts « royales » avec un bois de chasse en continuité des forêts formant une protection et développement des jardins par la suite sur les parties les mieux exposées / une partie de ces domaines sont du XVI° (l'Isle Vert, Beauregard)



Château de Beauregard à Cellettes



Château de L'Isle Vert à Chouzy-sur-Cisse (Valloire-sur-Cisse)

Les domaines de bord de rivière/fond de vallée qui s'étendent en longueur le long du cours d'eau. Ils sont généralement peu tournés vers leur rivière, présentant une façade « de réception » jouant plutôt la visibilité par rapport à la voie. La plupart des domaines sont en boisement et en prairies.



Château du Vieux Pressoir à Monthou-sur-Bièvre



Château de la Motte à Seur

Les domaines de bord de rivière/coteau/éminences : Souvent visibles en émergence dans la vallée de la Cisse, les façades sont ainsi travaillées par rapport à ce rapport topographique. La pente peut amener des traitements en terrasses des jardins.



Domaine de Nervault à Molineuf



Vestige du Château de Bury à Molineuf

Les domaines de plaine et de plateau : si les domaines de plaines sont généralement prévus dès l'origine comme de la villégiature aristocratique, les domaines de plateau ont généralement une forte origine agricole. Leur spécificité commune est un espace relativement plat qui permet de jouer avec les petits boisements existants et de mettre en scène les façades avec des allées plantées, des pelouses…



Château de Freschines à Villefrancœur



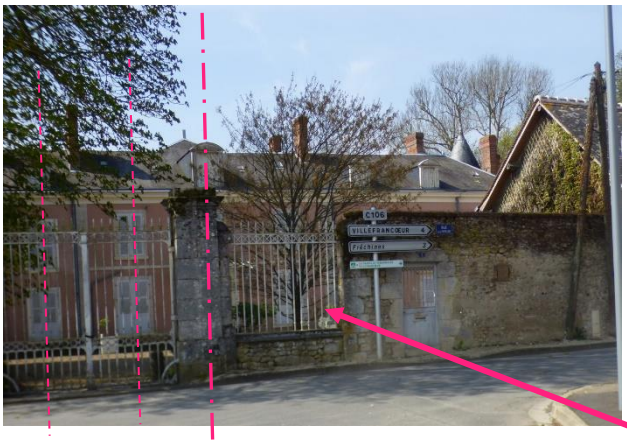
Château de Chitenay

Il existe souvent à l'origine, une ou des fermes associées et parfois des pavillons d'entrée.

Le cas d'une construction fin XVIIIe - début XIXe d'architecture classique : le château de la Fontaine à Champigny-en-Beauce

L'architecture classique est caractérisée par la recherche de compositions symétriques. Les lignes sont généralement simples et l'équilibre et la sobriété du décor sont recherchés, l'objectif étant que les détails répondent à l'ensemble.

Une façade composée et ordonnancée avec, dans le cas présent, une symétrie centrale

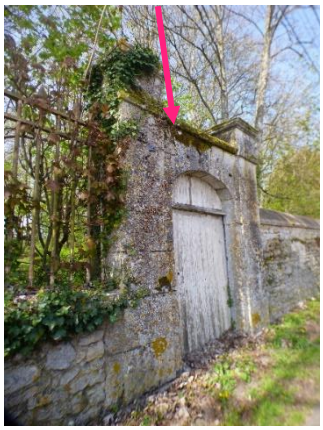


Des percements en toiture composés de manière régulière, ici alignés sur les trumeaux des ouvertures, et qui sont représentatifs de l'architecture classique dans leur rythme et leur nombre.



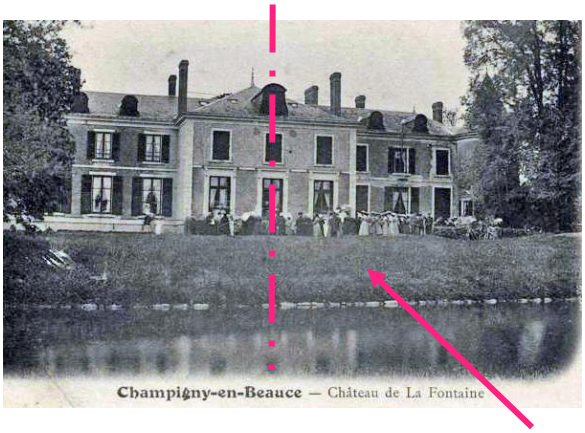
Une façade sur jardin différente comme l'indique la tourelle qui dépasse. La planéité de la façade sur rue laisse place à un avant-corps et des tourelles sur le jardin.

Différentes ouvertures (portails, portes, portillons) percent le mur de clôture du domaine



La symétrie centrale se retrouve sur la façade sur jardin comme sur la façade sur rue.





Avant corps sur jardin

Le cas d'une construction éclectique de la fin du XIXe : Les Vistres à Chambon-sur-Cisse (Valencisse).

Il s'agit ici d'une architecture d'un parti historiciste[31] affirmé, entre néo-gothique et Renaissance.

Photo tirée du livre « *Château, Manoirs et Logis, Le Loir-et-Cher* » sous la direction d'Yvan de VERNEUIL, éditions patrimoines médias, 2019, p.34



La toiture du pignon et celle de la tour hors œuvre portent des épis de faîtages.

Les décrochements des volumes de toitures font partie de la richesse architecturale de l'ensemble.

La maçonnerie de brique met les décors de pierre en valeur, grâce au contraste entre les teintes des matériaux.

Chaque partie de la façade porte son propre décor.

Des décrochements de volumes qui composent l'image d'un petit château



Des fenêtres à meneaux



Des lucarnes Renaissance

Le portail avec petit crénelage



Photo BE-AUA

[31] L'historicisme en architecture, d'où dérive l'éclectisme, désigne la tendance apparue au XIXe siècle de retrouver les racines nationales des différents styles européens, surtout allemand, bavarois, russe, scandinave, par opposition au style néoclassique.



Château de Rilly-sur-Loire



Domaine de Vrilly à Chitenay



Domaine de La Coque à Cormeray



Domaine Sainte-Marie (anciennement L'Ardoise) à Cormeray



Domaine de La Poterie à Chambon-sur-Cisse



Domaine de la Plante d'Or à Cormeray



La Berthelotière à Molineuf



La Rivière à Ménars

- Typologie religieuse (RE)

Les églises

Il existe deux registres différents pour les églises selon qu'elles se trouvent au sein de villes ou villages de bord de Loire ou sur les plateaux agricoles.

a) **Les églises de bord de Loire** sont élancées avec un clocher édifié pour être perçu depuis la Loire et donc dépassant largement des frondaisons des ripisylves éventuelles et des plantations en contrebas de l'édifice. Elles sont de référence « urbaine » avec des parties en pierre de taille et des enduits pleins.



Chaumont-sur-Loire – Saint-Nicolas



Rilly-sur-Loire – Sainte Eugénie



Ménars – Saint Jean-Baptiste

b) **Les églises de villages** ou de gros bourgs de plateaux ou de vallées secondaires sont plus massives, de référence rurale et donc plus sobres avec une façade en moellons enduit, parfois à pierre vue. Implantées dans de vastes espaces agricoles ouverts, elles sont visibles de loin sans avoir à développer une hauteur excessive. Elles sont généralement implantées à proximité du centre administratif et commerçant, parfois accompagnées d'alignement d'arbres.



Herbault – Saint Martin



Champigny-en-Beauce – Saint Félix



Molineuf – Saint Secondin

c) **Les chapelles** peuvent venir en relis des églises sur des hameaux annexes ou se trouver au sein de cimetières



Chapelle à La Chaussée Saint-Victor

Les presbytères et prieurés

Implantés à proximité immédiate de l'église avec laquelle ils formaient généralement une seule entité, ces bâtiments sont soit d'architecture Renaissance, avec fenêtres à meneaux, parfois transformées et une toiture haute, soit, dans le cas de Champigny-en-Beauce, d'architecture rurale mémoire de l'ancien prieuré dont l'enceinte est encore visible.

L'identité de ces bâtiments réside dans des percements « ajustés » en façade (très faibles pour Champigny-en-Beauce, ordonnancés pour Valaire et Monthou-sur-Bièvre) et dans des toitures peu percées. Dans le cas de percements parfois ultérieurs, la nécessité d'éviter le glissement vers une banalisation avec de nouveaux percements en toiture est indispensable.



Champigny-en-Beauce



Des clôtures qui marquent les anciennes emprises



Valaire

Des volumes hauts qui sont souvent plus importants que les bâtiments d'habitation alentours et signalent l'identité historique du bâtiment



- Typologie hydraulique (H)

Les moulins à eau se confondent souvent avec une habitation adossant son pignon à la rivière. Leurs échelles varient en fonction du mode de fonctionnement, de moulins bas, plus artisanaux comme celui d'Averdon (moulin Chalot), jusqu'aux moulins plus industrialisés de type minoterie comme celui de Cellettes (XIXe). Ces spécificités se retrouvent dans la volumétrie, mais également dans le traitement de façade.

Une façade en moellon enduit d'identité rurale avec encadrements de pierre



Le moulin d'Arrivay - Fossé



Mémoire du fonctionnement hydraulique : canaux, roues, vannes



Le moulin de Meunet - Chitenay

La façade est également haute, mais d'un traitement plus modeste issu de l'évolution du premier moulin bas, vers un fonctionnement industriel.







Le moulin de Cellettes – photo JM Robin – UDAP41

Une façade en moellon enduit plus urbaine avec une volumétrie importante et des ouvertures ordonnancées avec traitement en pierre et brique, le décor de la façade est ici important.

- Typologie Agricole (A)

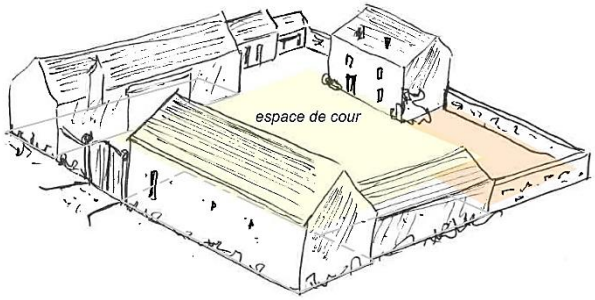
La ferme à cour fermée (Acf)

On rencontre différentes échelles de fermes et de richesses de traitement. Certaines peuvent présenter des décors très travaillés et de majestueux portails qui peuvent les apparenter à de véritables domaines.

Une cour tout autour de laquelle se répartissent les bâtiments d'habitation et d'annexes qui viennent la refermer, ne la laissant accessible que par un portail (parfois disparu)



Les volumétries sont simples, plutôt massifs et les grands volumes de toits d'annexes sont peu percés, tout comme les façades donnant à l'extérieur de la cour



La cour étant fortement identitaire les éventuelles extensions ou nouvelles implantations doivent la préserver et s'implanter sur le pourtour dans la logique historique (partie en orangé)



Les maçonneries des grandes annexes sont originellement enduites à pierre vue, même si des enduits pleins sont progressivement venus les remplacer, notamment sur les façades sur cour.




Les Gallards à Chitenay



Averdon



Averdon - Villiers



Seur

La ferme à cour ouverte (Aco)

On rencontre différentes échelles de fermes à cour et de richesses de traitement. Certaines peuvent présenter des décors très travaillés les apparentant à de véritables domaines.

Une cour ouverte entièrement visible qu'aucun bâtiment ne vient refermer.

Chaque annexe à sa propre destination et donc sa propre architecture : lucarnes passantes, portes charretières, grands auvents…



Une maçonnerie principalement de moellons enduits avec des encadrements de tuffeau ou de brique.

Une cour autour de laquelle se répartissent des bâtiments souvent non jointifs.

Des couvertures d'annexes généralement en petites tuiles plates de terre cuite, le bâtiment d'habitation restant autrefois le seul en ardoise. Aujourd'hui cette différenciation est moins lisible.









Françay –
« ferme fortifiée de la Guillaumière »



Saint-Cyr du Gault – La Postière



Saint-Cyr du Gault

La longère (Al)

On rencontre différentes échelles de longères et de richesses de traitement. Certaines peuvent présenter des décors très travaillés, tandis que d'autres sont très modestes.

On trouve différents usages sous un même volume de couverture : habitation, petite grange, parfois écurie, porcherie ou clapier.

La maçonnerie est généralement en moellon enduit, les encadrements étant originellement en bois, parfois en brique...



Si on rencontre exceptionnellement de l'ardoise, la couverture est très majoritairement couverte en petite tuile plate de terre cuite, peu percée à part quelques lucarnes passantes (ou feunières).

Une ou deux annexes clairement dissociées de la longère lui sont parfois associées, évolution de la nécessité de stockage de la propriété. Elles sont parfois d'un volume très important



La longère se compose parfois de petits ajouts successifs dans le même linéaire





Chitenay



Chitenay - Longère appartenant à l'ensemble de l'Ardoise



Saint-Cyr-du-Gault



Seur



Monthou-sur-Bièvre

La closerie (Acl)

On rencontre différentes échelles de closeries et de richesses de traitement du bâtiment principal. Certaines peuvent presque décliner un aspect presque aristocratique.

Les closeries peuvent présenter deux types étroitement liés : la grande closerie et la petite closerie-locature.

Les grandes closeries : elles possèdent généralement deux lignes de bâtiments qui encadrent la maison d'habitation, et délimitent ainsi une cour fermée depuis la voie par un portail plus ou moins imposant. On trouve d'un côté l'annexe renfermant le pressoir et de l'autre les écuries ou la bergerie. La maison d'habitation, toujours à façade en gouttereau et d'un volume plus important que les bâtiments d'annexe.

L'exploitation du domaine se faisait à l'aide de l'abondante main d'œuvre des locaturiers habitant dans les hameaux à proximité ou dans le village.

L'habitation du locaturier – la locature – était une maison basse, à pièce unique, prolongée d'une étable à un bout et flanquée, à l'autre bout d'un four adossé à la cheminée intérieure. Emergeant du haut du gouttereau-façade, une lucarne porte avec échelle à demeure, donnait accès au grenier. Il était courant d'avoir deux locatures jumelées, voire toute une série alignée à la sortie d'un bourg ? toutefois dans certains domaines, la maison d'habitation était surélevée, le propriétaire logeant à l'étage, le bas étant réservé à un ouvrier (ou closier).

Les petites propriétés-locature : petites closeries : apparues au XVIIe siècle, les locatures sont devenues des « fermettes » indépendantes au XIXe siècle et se sont confondues avec de petites exploitations en faire-valoir direct nées de la vente des Biens Nationaux et alignant habitation et dépendances en un seul corps de bâtiment.

Exemple : les petites propriétés de la vallée de Molineuf

Le cas des petites propriétés de la vallée est spécifique à la présence immédiate du coteau. Dans un premier temps des habitations troglodytiques, ont été creusées dans les falaises de « tuffeau » des coteaux de la Loire et de ses affluents. Si avant le XVIIe siècle toutes les classes sociales ont eu recours à cet habitat, il a été par la suite progressivement abandonné à la population la plus pauvre ou relégué à des fonctions annexes. C'est la situation que l'on rencontre aujourd'hui avec un ensemble de caves principalement utilisées en annexe et en bâtiment en longère qui est venu s'implanter perpendiculairement à la voie en laissant en dégagement une cour permettant l'accès à l'annexe creusée et à d'autres bâties soit dans le prolongement de l'habitation, soit de l'autre côté de la cour sur la limite mitoyenne.

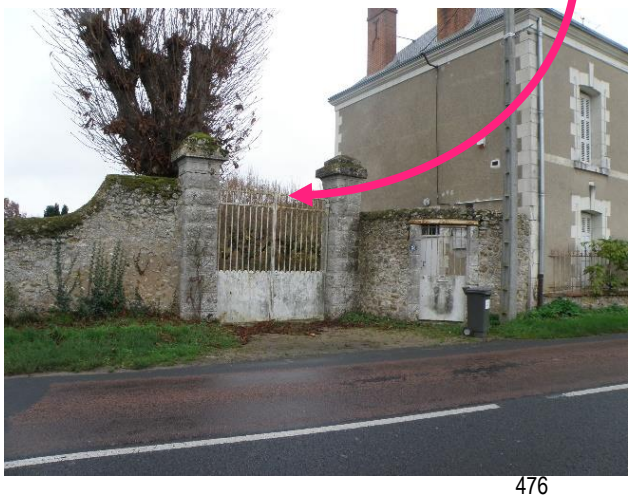
***Les Romarins (une des deux propriétés) – Seur** : Une propriété alliant maison d'habitation et annexes – close de mur*

Le matériau de couverture en ardoise et son volume plus important, dissocie clairement le bâtiment d'habitation des annexes couvertes en petites tuiles plates de terre cuite.



Une maçonnerie de moellons enduits avec des décors en tuffeau avec un marquage plus décoré de l'axe central.

Ensemble clos de mur avec portails : un pour l'accès aux annexes et un « de prestige » donnant sur la maison. La cour est soit sur le devant, soit reportée sur l'arrière, le portail étant alors décalé.





Chitenay, closerie des Papins



Chitenay, closerie des Coudraies



Molineuf - La Pigeonnière de Nervault



Blois – Chemin de la Vicomté

L'habitat rural (Ahr)

On rencontre différentes échelles d'habitat et de richesses de traitement en fonction du territoire sur lesquelles elles sont implantées. Certaines peuvent presque décliner un aspect relativement cossu.



Les implantations se présentent généralement perpendiculaire à la voie, et peuvent présenter une structure en L souvent occupé par de petites annexes associées. La volumétrie est à R+1+c.

Le matériau de couverture, originellement en petite tuile plate de terre cuite, a parfois été remplacé par de l'ardoise, voire de la tuile mécanique.



Les lucarnes sont passantes ou feunières. Ce sont elles qui définissent l'identité rurale de cet habitat.

Les maçonneries sont le plus souvent en moellons enduits, avec des encadrements de baie, ou des renforts de structures (présence d'escalier par exemple) en pierre de taille (tuffeau, plus tardivement on trouve de la brique en encadrement de baie ou de lucarne).



Rilly-sur-Loire

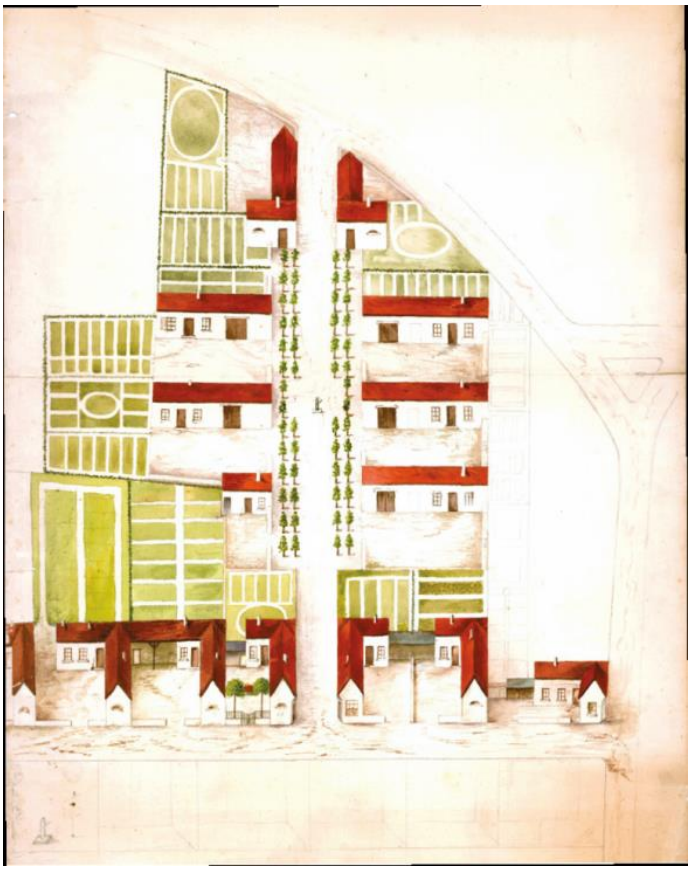


Ménars



Seur

La cité agricole de Champigny en Beauce









Le lotissement agricole de Champigny en Beauce : Le plan masse s'organise autour d'un axe structurant, la rue Neuve ou rue de la Cité, et d'une petite place (Allée des Tilleuls). Les bâtiments marquant les angles sont à l'alignement sur la rue, l'ensemble des autres bâtiments présente une implantation perpendiculaire à la rue (pour les bâtiments rue de la Cité), avec une aile en retour sur la rue de la cité, ou sur un principe de longère avec pignon sur la rue (allée des tilleuls et rue de la Fontaine).

Il faut 30 ans à Dessaignes pour réaliser son œuvre, avec l'aide non avérée (aucun plan n'est signé) de deux architectes, Félix Duchatelet et Georges Baleyguier. La première réalisation, qui pose les bases de la cité agricole, est liée à la mort des deux fils ainés de Dessaignes. L'asile des Deux-Frères, destiné aux ouvriers agricoles âgés et sans ressources, se compose d'un corps principal abritant les dortoirs, la pharmacie et la bibliothèque, flanqué de deux bâtiments annexes, l'un accueillant une école et le second une buanderie et une petite étable. La construction dure un peu plus d'un an, entre 1865 et 1866 et annonce le début d'une œuvre architecturale à caractère social destinée à améliorer le sort des ouvriers agricoles : peu après, le projet de cité agricole commence, au fil des acquisitions foncières commencées à la fin des années 1860.

Annexe (Aan)

On rencontre différentes échelles d'annexe et de richesses de traitement en fonction du territoire sur lesquelles elles sont implantées et de l'importance des fermes alentours.

***Les granges** sont souvent isolées à proximité d'une ferme, souvent massives mais relativement petites. En effet, sauf exception, elles se limitent à une porte haute double battants ou porte charretière, parfois surmontée d'une ouverture sous toiture, voire d'une lucarne passante (ou feunière)*



Une maçonnerie de moellons enduits, parfois à pierres vues avec renforts d'ouvertures en tuffeau, voire en brique.

Le matériau de couverture, parfois remplacé par de l'ardoise était originellement en petite tuile plate de terre cuite

***Les séchoirs à tabac**, mémoire de la culture du tabac dans le Val de Loire (vers 1950), ils sont entièrement en bois (exception faite de la toiture en tôle) avec des points de ventilations latéraux.*





Averdon - Hameau de Mézière



Ménars



Seur

Maison forestière (Amf)

Implantée aux carrefours ou en lisière de massif, sa construction date du milieu du XIXe siècle, sous Louis-Philippe. Dispersées au cœur des massifs domaniaux (13 500 hectares en Loir-et-Cher), ces bâtiments répondaient à un impératif de gestion, mais aussi de surveillance rapprochée. Le plan type est toujours le même : un corps de bâtiment principal comportant quatre pièces (cuisine, salle-à-manger, deux chambres dont une avec cheminée) et deux appentis latéraux pour le four, le cellier, l'étable et la porcherie, le tout implanté sur un terrain d'un hectare.



Des couvertures d'ardoises, un volume principal et des appentis. Déclinaison d'un programme reprenant les mêmes invariants.



Une maçonnerie de moellons enduits avec des décors en tuffeau et brique. Des menuiseries bois à l'origine avec contrevents.

- Typologie Ligérienne (L)

Bâti de tête de ponts / habitat isolé de bord de levée (Ltp)

On retrouver deux ensembles sur le territoire, à Veuzain sur Loire.

Présentant un habitat pouvant rappeler la maison de bourg, il s'agit généralement d'ensembles composés autour de deux ou trois propriétés avec une façade sur la levée pour profiter du passage et de l'axe économique, et qui se développent à l'arrière en contre-bas de la levée.

Particulièrement visible, la maison de tête de pont ou de levée est sensible quelle que soit son échelle.



Peu de percement en toiture, des façades souvent ordonnancées et des toitures deux pans couvertes, selon l'échelle du bâtiment (et son évolution) en ardoises ou en petites tuiles plates de terre cuite.

Maison de mariniers

Habitat très modeste en grande majorité perpendiculaire à la voie, avec des petits hangars permettant de stocker les bateaux – la perspective de la Loire et cette régularité marquent cette identité de fonctionnement ligérien et social.



Si on rencontre exceptionnellement de l'ardoise, la couverture était très majoritairement couverte en petite tuile plate de terre cuite, peu

Ferme à cour ouverte de varenne (Lco)

Une propriété alliant maison d'habitation et annexes – parfois close de mur.

Le matériau de couverture de l'habitation peut parfois être en ardoise mais les ensembles sont souvent couverts en petite tuile plate de terre cuite.

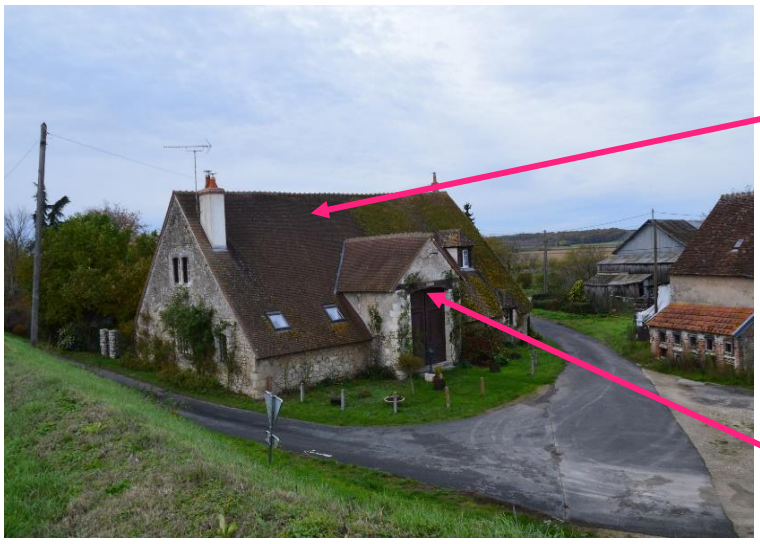


Une maçonnerie de moellons enduits avec des décors plutôt modestes en tuffeau. Les soubassements sont probablement en pierre dure pour éviter la remontée de

Les bâtiments sont dissociés les uns des autres, propriété à la fois de culture, mais aussi parfois d'élevage avec les pâtures de varenne.

Annexe et grange de varenne

Isolées des structures des cours ouvertes de varennes, elles peuvent présenter une partie servant d'habitation, mais qui reste mineure au regard de l'objectif de stockage.



Volume de toiture important très peu percé ce qui est un marqueur fort de son identité, et couverture en petite tuile plate de terre cuite.

Grande ouverture charretière en avancée, qui peut parfois être couverte simplement d'un auvent.

Maçonnerie en gros moellon de pierre dure, au moins en soubassement, pour limiter les remontées capillaires.

- Typologie Républicaine (RP)

(Mairie, Ecole, Mairie-école, salle des fêtes, foyers, Poste, Gare, hospice)

Si certains bâtiments avaient un autre usage antérieur comme le grenier à sel d'Herbault, la plupart de ces bâtiments de la fin du XIXe ou du début du XXe déclinent une architecture typique avec de grands invariants :

- Une architecture d'enduit plein
- Un volume principal et une aile plus basse. Dans le cas de deux ailes, la composition est généralement symétrique de part et d'autre, notamment dans le cas de mairie/école ou d'un linéaire important.



Maçonnerie en moellons enduits avec décors généralement brique et pierre, ou simplement pierre comme la mairie école d'Averdon.



Ancien Grenier à sel d'Herbault, aujourd'hui mairie



Les soubassements sont en pierre dure, plus ou moins décorés, comme ci-dessous à l'école d'Herbault



Les couleurs d'enduits sont généralement choisies dès l'origine pour permettre une mise en valeur du décor. C'est notamment le cas ici de la mairie de Champigny-en-Beauce.



Même cas de la mise en valeur des décors avec les différentes teintes d'enduit pour la gare de Ménars

- Typologie Urbaine (U)

Maison de bourg (Ubo) hors Blois

On rencontre différentes échelles de maisons de bourg et de richesses de traitement. Certaines peuvent présenter des décors très travaillés avec parfois des interventions qui transforment la maison de bourg en une petite maison cossue. Toutefois, la présence de lucarne passante témoigne d'un passé plus modeste.

Ces maisons de bourg constituent le support d'identité le plus important des différents groupements patrimoniaux un peu dense des plateaux même si on en rencontre dans certaines villes. Cet habitat est implanté à l'alignement sur rue, les décrochements ou retraits éventuels étant traités avec des murs de clôture ou grille sur mur bahut (cette dernière mise en œuvre est tardive, les retraits étant généralement non clos à l'origine). La volumétrie est généralement à R + comble, voire plus rarement à R+1. La maçonnerie est en moellon enduit et les encadrements de baies en pierre de taille, parfois postérieurement remplacés par des briques.



La couverture est généralement traitée en ardoise. Celle-ci est parfois venue remplacer la petite tuile plate de terre cuite avec l'essor des ardoisières d'Angers et du commerce de Loire

Une volumétrie majoritairement entre R + comble et R+1. Des façades avec souvent une composition centrale.

La lucarne passante est un marqueur de cet habitat de sensibilité presque rurale mais le traitement en est plus travaillé.



Il y a toujours la présence de volets pleins, y compris sur la lucarne passante (parfois remplacé par des volets métalliques repliables).



Cormeray : logement d'ouvrier agricole



Monthou-sur-Bièvre

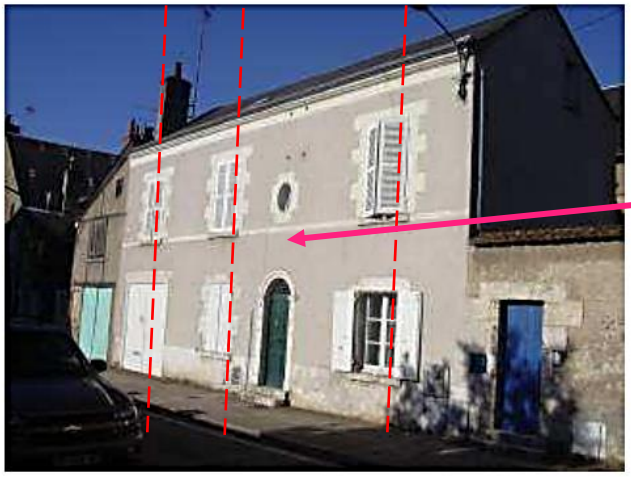
Maison de faubourg (UBo) de Blois

Les maisons de faubourg de Blois sont relativement hautes en raison de la hauteur de chaque niveau et de l'éventuelle surélévation sur cave. Elles développent généralement un étage, surmonté parfois d'un comble. Le traitement de lucarne, parfois passante, dénote la simplicité et l'aspect « fonctionnel » de celle-ci.

Si certaines façades peuvent être ordonnancées s'orientant presque vers la maison de ville mais de facture plus simple, d'autres présentent des ouvertures organisées selon la praticité de chaque pièce de vie.

Les façades sont en moellons enduits avec peu de décors, au plus une corniche et un bandeau, mais souvent un soubassement en pierre dure ou un enduit de propreté. Les encadrements sont généralement en pierre. Les toitures sont traitées en ardoises et à deux pans pour un bâtiment intégré dans un linéaire, et avec une croupe dans le cas d'un bâtiment en angle.

Elles sont principalement implantées à l'alignement sur rue, généralement par le mur gouttereau, même si certaines présentent un alignement par le pignon et donc une implantation de la façade principale perpendiculaire à la rue.



La couverture est généralement traitée en ardoise

La façade, lorsqu'elle est ordonnancée, est généralement sans symétrie, mais avec quelques décors (bandeau, corniche, soubassement)

Rue Franciade – maison du début du XIXe siècle



La lucarne passante est un marqueur de cet habitat

Une volumétrie majoritairement à R+1+, voire R+1+C avec parfois présence de cave

11 rue du Grain d'Or

Maison de Ville (Umv) hors Blois

On rencontre différentes échelles maisons de ville et de richesses de traitement. Certaines pouvant s'apparenter à des maisons bourgeoises dans leur composition, mais leur situation urbaine est différente.

Ces maisons de ville constituent le patrimoine identitaire des bourgs urbains comme Chaumont-sur-Loire par exemple mais se retrouvent également au sein de bourgs. Cet habitat est implanté à l'alignement sur rue. La volumétrie est généralement à R+1+comble. La maçonnerie est en moellon enduit, en pierre de taille ou même en brique avec une mise en œuvre qui peut être décorative et les encadrements de baies en pierre de taille, ou en brique et pierre.



La façade ordonnancée, porte des décors sous forme de corniches moulurées, de bandeaux en pierre de chaînes d'angle généralement non harpées.



Une mise en œuvre décorative des briques rappelant le damier de certaines demeures aristocratiques.



Certaines compositions à symétrie centrale peuvent rappeler la maison bourgeoise, tout comme l'escalier, ici dû à la gestion de la pente.



Certains bâtiments possèdent des portes cochères, montrant peut-être une évolution vers des annexes à l'arrière ou des relais de postes, ici avenue Guillaume Charron (ancienne Grande Route) à Ménars

Maison de Ville (Umv) de Blois

On rencontre différentes échelles maisons de ville et de richesses de traitement. Certaines pouvant s'apparenter à des maisons bourgeoises dans leur composition.

Ces maisons de ville sont souvent implantées sur les voies d'anciens faubourgs à proximité des espaces centraux. Cet habitat est implanté à l'alignement sur rue. La volumétrie est généralement à R+1+comble. La maçonnerie est en moellon enduit, en pierre de taille ou même en brique avec une mise en œuvre décorative et les encadrements de baies en pierre de taille, ou en brique et pierre. Le soubassement en généralement marqué et traité en gros moellons. Parfois composé de plusieurs unité accolées ou fonctionnant comme un immeuble, l'ensemble de la façade est toutefois traité dans une recherche et un décor qui compose visuellement une façade unique et ordonnancée.

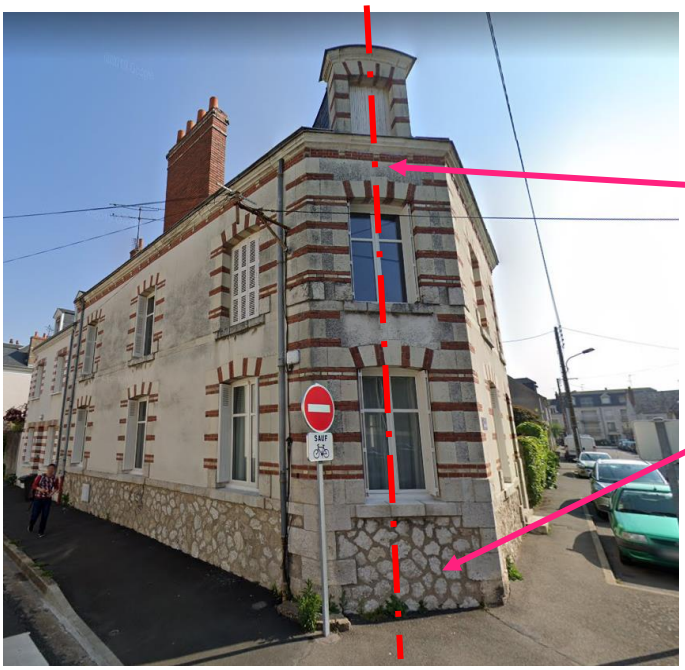


43, 43bis et 43ter avenue de Verdun – maison des années 1900

Une mise en œuvre décorative des briques et pierre calcaire

Des axes de symétrie (parfois associée au jumelage de deux unités)

Des maçonneries enduites relativement claires qui font ressortir les décors



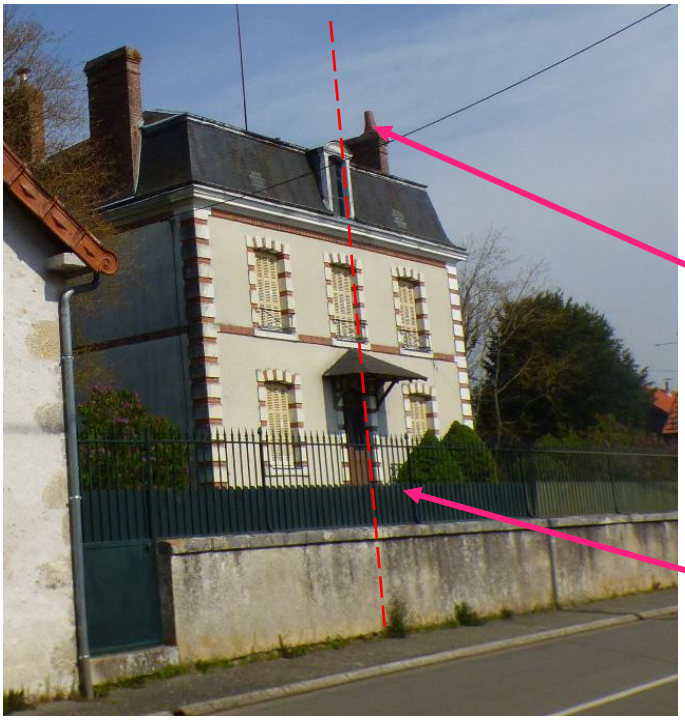
5 rue Lavoisier– maison des années 1890

Un axe principal de mise en scène (ici l'angle) porte généralement la lucarne

Le traitement de soubassement en gros moellon qui compose visuellement un véritable socle

Maison bourgeoise (Umb) hors Blois

L'architecture de ce que l'on définit généralement comme maison bourgeoise est un bâti- ment à 4 pentes, avec parfois toiture à la Mansart, souvent implanté en retrait de la voie, avec une façade à symétrie centrale dont l'axe principal comprend la porte d'entrée et la lucarne. Elle est souvent accompagnée d'un jardin. L'architecture est en moellon enduit avec des décors en pierre ou en brique/pierre, des corniches moulurées, des bandeaux, des encadrements de baies…



Toiture à la Mansart ou à 4 pentes

De hautes cheminées en brique.

Une composition centrale dont l'axe principal comprend la porte d'entrée et la lucarne.



Retrait traité en jardin, s'apparentant parfois à de vrais parcs à préserver.



Villebarou



Monthou-sur-Bièvre – Le Bout du Pont

Maison bourgeoise (Umb) de Blois

L'architecture de ce que l'on définit généralement comme maison bourgeoise est un bâtiment à 4 pentes, avec parfois toiture à la Mansart, accompagné d'un jardin, souvent implanté en retrait de la voie, (même si certains se trouvent à l'alignement et peuvent parfois rappeler une maison de ville) avec une façade à symétrie centrale dont l'axe principal comprend la porte d'entrée et la lucarne (ou l'œil de bœuf central avec parfois une lucarne de chaque côté).

L'architecture de référence plutôt classique, est en moellon enduit avec des décors en pierre ou en brique/pierre, des corniches moulurées, des bandeaux, des encadrements de baies… L'usage de la polychromie peut lui donner une référence plus éclectique.



11 rue Gambetta

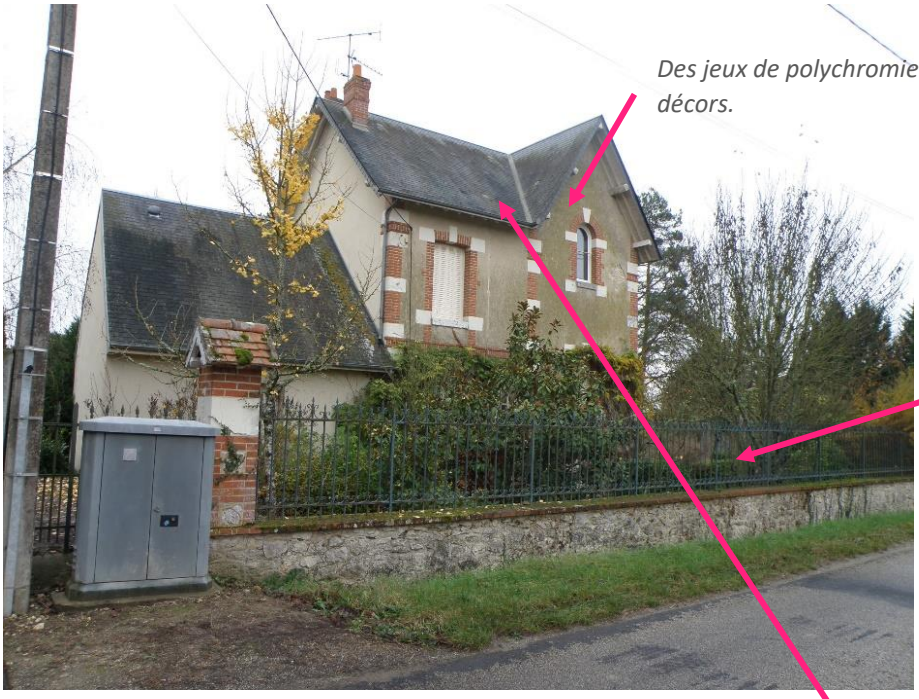


48 avenue du Président Wilson

Villa XXème (Uvi) hors Blois

On rencontre différentes échelles de villas, avec une référence éclectique parfois gommée par une mise en œuvre trop couvrante de l'enduit, et parfois de référence néo-régionaliste.

Les caractéristiques des villas sont généralement des décrochements de toitures, avec parfois des avant-corps présentant une toiture différente de l'autre aile, même si certaines villas sont d'un volume unique. La façade est marquée par des décors travaillés en polychromie (cabochons, briques vernissés, céramique…) et positionnés sur des points clés de la façade : les ouvertures, un point central de la façade… mais on trouve également des « faux » pan de bois en béton de référence néo-basque ou néo-normande.



Des jeux de polychromie dans tous les éléments de décors.

Une implantation en retrait avec jardin sur le devant et généralement grille sur mur bahut

Des décrochements de toiture et de façade.

Des risques de disparition des décors.







Ménars – 23 rue de la Loire



Seur – Villa Belle Rive



Seur – Villa Belle Vue

Villa XXème (Uvi) de Blois

On rencontre différentes échelles de villas, avec une référence principalement éclectique et parfois de référence néo-régionaliste d'échelle généralement plus modeste. Les implantations sont généralement en retrait, certaines présentant même des implantations en terrasse.

Les caractéristiques des villas sont généralement des décrochements de toitures, avec parfois des avant-corps présentant une toiture différente de l'autre aile, même si certaines villas sont d'un volume unique, certaines sont également jumelées, composant visuellement un seul édifice. La façade s'anime avec l'usage de bow-window, de balcons, voire de jardins d'hiver.

La façade est marquée par des décors travaillés en polychromie (cabochons, briques vernissés, céramique …) et positionnés sur des points clés de la façade : les ouvertures, un point central de la façade… mais on trouve également des « faux » pan de bois en béton de référence néo-basque ou néo-normande



103 quai Ulysse Besnard – une référence éclectique



2 rue Jacques Gabriel – une référence balnéaire néo-normande

- Typologie singulière (SI)

Définition :

Ces bâtiments ou ensembles ont une particularité découlant de leur destination, de leur volumétrie, de leur composition urbaine et architecturale, qui les sortent des différentes typologies qui ont été définies sur le territoire d'Agglopolys et les déterminent comme singuliers dans les différents territoires. On trouve principalement 4 catégories, d'autres éléments ont également été repérés car « hors catégories » comme le Santitas (vestiges) avenue de Verdun.

Coopérative XXe siècle – silo

Ces bâtiments sont en lien direct avec le fonctionnement agricole du territoire, toutefois leur gabarit et leurs matériaux font qu'ils ont été inclus dans le patrimoine singulier (SI)
Les coopératives agricoles, mémoire d'une agriculture modernisée, centralisent ainsi le stockage des produits céréaliers.

C'est à la fin du XIXe siècle qu'elles ont vraiment pris leur essor, lié au développement des syndicats agricoles. Les agriculteurs prennent conscience qu'en s'unissant, ils résisteront mieux aux crises.

Sur les bâtiments datant de 1937 à 1939 figure généralement la mention suivante : « Coopérative de vente des associations agricoles du Loir-et-Cher, Union Blois. »



Champigny-en-Beauce



Herbault

Les bâtiments sont construits en béton armé ce qui leur permet de résister à la pression des dizaines de tonnes de blés accumulées et permettent donc de stocker « en vrac » des céréales.

Les bâtiments de référence industrielle

Qu'il s'agisse d'usine, ou de bâtiment lie à un système industriel comme l 'ancienne gare de tramway urbain2 – Les bâtiments de référence industrielle



Ancien bâtiment EDF – structure béton armé à Monthou sur Bièvre

Les ensembles composés

C'est le cas des casernes (caserne de Saxe) et grands équipements scolaires, mais également des bâtiments d'octroi.



Bâtiment d'octroi angle rue Alfred Halou



Ancienne caserne de Saxe, avenue du Maréchal Maunoury

Les équipements et bâtiments du XX° siècle

Sont regroupés dans cette catégorie, les églises XX° (comme Notre-Dame de la Trinité et son parc), des ensembles scolaires composites, comme le campus de la Providence, mais aussi certains collectifs comme les éléments rue des Gallières.



Notre-Dame de la Trinité

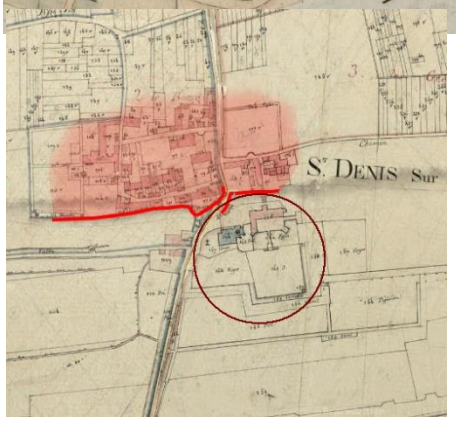
- Patrimoine militaire

Les éléments identifiés dans cette typologie sont tous Monuments Historiques, ils ne sont donc pas repris dans la classification et le tableau de synthèse.

Certains bourgs doivent leur implantation et leur développement à la proximité d'un château, comme le hameau de Bury (commune de Valencisse), Les Montils, Saint-Denis sur Loire. Les supports mémoires de cette histoire sont généralement les portes fortifiées au sein de l'ensemble urbain ou un linéaire de rempart servant d'appui ou de soutènement et non le maintien d'une organisation viaire ou parcellaire.



Les Montils - La position du château en surplomb sur la vallée et la porte encore en place sur la voie historique principale



Saint-Denis sur Loire – Les vestiges de remparts ont servi de soutènements et sont associés au château. La première place forte s'est implantée en pied de falaise et protégeait l'accès au village depuis la vallée tout en surveillant le trafic ligérien.

Mise en protection des bourgs ou des voies d'accès aux châteaux. On peut encore percevoir parfois le système défensif du château en lui-même et de ses dépendances.



Porte de Ville (MH) – Les Montils



Château de Bury (MH) – Valencisse (Molineuf)

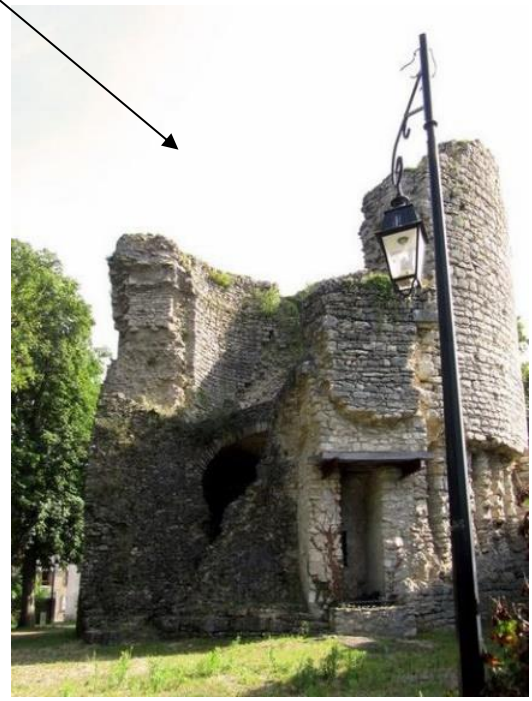
http://www.loomji.fr/molineuf-41142/monument/chateau-bury-14861.htm

Massivité des vestiges, qu'il s'agisse des portes et des tours (plus d'un mètre d'épaisseurs) ou des restes de murailles.

Vestiges de rempart (MH) Château de Conon, Cellettes



Vestige de tour de rempart (MH) – Les Montils



- Le petit patrimoine

D'échelles multiples, ces éléments sont des marqueurs de la vie sociale et économique. Ils ponctuent ou signifient l'espace urbain ou rural. A ce titre leur préservation et celle des lieux de leur implantation sont un enjeu à la fois identitaire et patrimonial.



Croix et calvaire : maillage religieux



Colombier, tourelle : marqueurs sociaux



Loge : mémoire d'un fonctionnement économique



Monument aux morts : patrimoine de commémoration

Puits, fontaines, pompes, lavoirs : maillage hydraulique et fonctionnement social









En dehors des exemples présentés ci-dessus, on trouve également des bornes, escaliers, fours, gués, passerelles, pressoirs, repères de crue, stèle, porte de ville…



Passerelle et gué - Averdon



la ruine de tour-pigeonnier associé au mur de soutènement/rempart à Saint-Denis-sur-Loire



Porte de Ville – Bury (Valencisse)



Borne - Ménars

4. Les modes constructifs traditionnels du blésois

Il existe une corrélation étroite entre l'architecture et la composition géologique du sol d'où sont extraits les matériaux de construction. Le Val de Loire correspond à une zone d'alluvions argilo-sableuses apportées du Massif Central par la Loire et ses affluents sur le socle calcaire dans l'entaille creusée par le fleuve. Au fur et à mesure de la traversée de la région Centre Val-de-Loire, le fleuve couvre et côtoie des sols différents, d'où la diversité des matériaux employés pour la construction. La qualité du sous-sol du Val de Loire conditionne les eaux souterraines, les ressources agricoles et industrielles et par conséquent le mode de vie et l'habitat.

Avec l'utilisation des matériaux de proximité, le bâti se fond harmonieusement dans le paysage environnant. Les volumes, l'ordre des édifices, la douceur des coloris et le raffinement des constructions anciennes dégagent une homogénéité et une harmonie avec leur cadre naturel.

Les sols argileux ont précocement favorisé un large emploi de la tuile mais aussi des décors et renforts alliant la brique à la pierre.

- La couverture

MATERIAUX

Depuis plusieurs siècles, les bâtiments du Val Blésois sont couverts de tuiles plates fabriquées dans les tuileries du Val de Loire. L'ardoise d'Angers, transitant par le fleuve, fut ensuite employée ou remplaça la tuile. La tuile mécanique est apparue au siècle dernier mais elle fut peu utilisée sur le territoire.

La petite tuile plate de terre cuite :

Durant le XIXème siècle, les tuileries artisanales locales connurent un essor considérable. La tuile plate devint le matériau de prédilection encore visible sur de nombreux édifices des groupements patrimoniaux et des éléments de patrimoine rural ou ligérien. Elle est aussi bien présente sur les bâtiments d'exploitation que sur les maisons d'habitation.

La tuile plate ancienne, façonnée dans des moules irréguliers et cuite suivant des délais approximatifs, offrait une planéité relative. La fabrication artisanale à partir de terres variées donnait une diversité de teintes et une rugosité sur laquelle venait rapidement se déposer la patine du temps. La tuile locale est une tuile à ergot dont la teinte, du rouge foncé au jaune orangé, variait selon le pays ; elle permettait une grande hétérogénéité de teinte et de texture sur une même toiture que ne permet plus la standardisation des moyens de fabrication.





L'ardoise :

Issue du bassin d'Angers et acheminée par voie d'eau, l'ardoise était réservée à la "noblesse", si son faible poids rendait plus aisé son transport par voie fluviale, son importation était coûteuse, on la rencontrait sur les bâtiments aristocratiques et les maisons de villes.

Au cours de la seconde moitié du XIXe siècle, l'ardoise s'est peu à peu répandue le long des rives de Loire puis au cœur des bourgs sur les maisons bourgeoises avant de se propager dans les campagnes. Plus étanche et d'aspect métallique, l'ardoise est adaptée aux toits à faible ou très forte pente. La pose se fait au clou ou au crochet de préférence de couleur noire.




La tuile mécanique :

Les bâtiments plus utilitaires présentent de fréquents exemples de couvertures en tuiles mécaniques, mais c'est également la couverture de prédilection de certaines villas qui en utilisent tout le panel décoratif (abouts de rives, lambrequin de faîtages…). Il s'agit de tuiles en terre cuite dont l'emboîtement se fait par des nervures.



PERCEMENTS

Les lucarnes :

Axées sur les baies dès qu'elles doivent affirmer les lignes verticales de la façade, elles confèrent une expression vigoureuse et variée aux façades. Elles intègrent une tradition française de développement des parties hautes. La lucarne est un élément architectural récurrent dans le Val Blésois. L'importance de son volume en fait un élément d'ornementation caractéristique l'habitat rural. Sa variété dans le détail traduit la fantaisie et le savoir-faire des artisans d'autrefois. Il en existe de plusieurs aspects : les lucarnes sur versant de toiture et les lucarnes engagées dans le mur. Les lucarnes sur versants de toiture doivent être de dimensions très réduites afin de s'intégrer discrètement dans la couverture. A l'inverse,

les lucarnes engagées dans le mur, dites lucarnes passantes, sont de tailles plus importantes. Ces dernières appelées également lucarnes feunières (ou gerbières) servaient à l'engrangement des céréales dans les combles.





Il existe également d'autres types de lucarnes traditionnelles : la lucarne dite à « bâtière » ou à « fronton » à deux versants de toiture et la lucarne dite "à la capucine" plutôt visible sur les maisons de bourg, à trois versants de toiture.





Le châssis de toit :

Dès le XIXème siècle, pour aérer et apporter un peu de lumière aux combles, sont apparues des fenêtres qui s'ouvrent à la manière d'une tabatière. Ces châssis possédaient une surface vitrée réduite afin d'éviter de compromettre l'étanchéité de la toiture. Avec l'amélioration des techniques, l'usage du châssis de toit connaît un essor particulier mais son impact en termes de surface et de nombre est non négligeable et doit pouvoir être encadré.

CHEMINEES

La souche est la partie visible du conduit de la cheminée qui s'élève au-dessus du toit. Dans le Val Blésois, les souches, édifiées le plus souvent en briques apparentes, furent naguère souvent implantées au pied du versant du toit. Des souches peuvent également être implantées en pignon. Les souches sont majoritairement implantées à proximité du faîtage. A l'intérieur de la souche de cheminée, les conduits furent séparés jusqu'au XVIIe siècle. Les cheminées anciennes sont souvent construites en brique mince, la chantignolle.



DECORS

La toiture peut comporter divers éléments de décors, le plus souvent sur les maisons bourgeoises, les villas, ou certains éléments de patrimoine républicain.

L'épi de faîtage : Dressé au sommet de la toiture, l'épi de faîtage, également appelé poinçon, est à la fois un ornement et un symbole. Destiné à l'origine à assurer l'étanchéité de la charpente, il devient objet de décoration, et on l'utilise dès le XIIIe siècle, d'abord en terre cuite puis en plomb et en faïence. Souvent surmonté d'armoiries ou de girouettes, il connait une recrudescence dans l'architecture au début du XXe siècle.

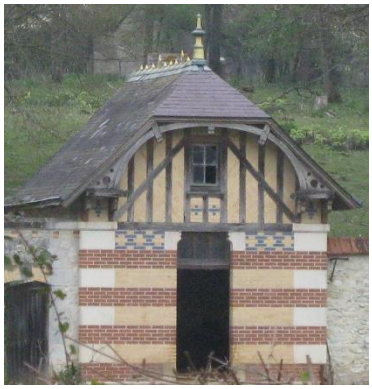




La girouette : Il s'agit d'un élément d'ornementation indiquant la direction du vent. D'aspects variés, elles surmontent les épis de faîtage. Leurs motifs évoquent souvent une activité.



Le lambrequin : Elément d'ornementation, découpé et souvent ajouré, en bois ou en métal (parfois même en terre cuite), il se fixe en faîtage, en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre.





- Les façades

Les murs

Les murs sont édifiés en pierre. La pierre utilisée pour la maçonnerie se présente de deux façons : les moellons pour l'élévation des murs et la pierre de taille, associée parfois à la brique plus tardivement, pour les encadrements et les chaînages appareillés en harpe[32] .

Ce type de façade témoigne de la présence du calcaire dur des carrières environnantes (Beauce et plateau de Pontlevoy) et du calcaire tendre, tuffeau des bords du Cher. Les moellons sont recouverts d'un enduit à la chaux grasse[33] et contrastent avec la pierre de taille qui reste apparente. L'enduit constitue une véritable enveloppe protectrice pour les murs, afin d'en assurer une meilleure étanchéité.

Les pierres :

Plusieurs types de pierres étaient employés pour les constructions dans le Val Blésois. Deux sortes de matériaux sont utilisées pour les pierres taillées (chaînes d'angles[34], jambages[35], appuis et linteaux de baies, corniches[36] et quelquefois, ensemble des murs) :

- Des pierres calcaires dures exploitées en Beauce (Pontijou, Maves…) et sur le plateau de Pontlevoy,
- Des pierres tendres de tuffeau - plus ou moins dur, plus ou moins coloré - sorties des carrières des bords de Loire et des bords du Cher (Azay-le-Rideau, Bourré…).

Les pierres de remplissage des murs sont des moellons de pierre calcaire dure partiellement taillés ou des matériaux ramassés. Ils provenaient des champs ou étaient tirés de la rivière comme les silex.

Les enduits des murs :

Ils sont de deux types :

- Certains recouvrent complètement les pierres de remplissage laissant apparaître les pierres taillées, d'angles, de baies et de corniches pour la plupart des maisons d'habitations, des fermettes.
- D'autres laissent apparaître plus ou moins les pierres, enduits "à pierres vues" pour les granges et nombre de bâtiments ruraux.

Dans le blésois, la terre cuite est pratiquement absente dans la construction des murs. Elle est présente dans les cheminées et les couvertures. De nombreuses tuileries et briqueteries existaient dans le Val de Loire au XIXe siècle.

Les constructions brique et pierre – patrimoine aristocratique, certaines maisons bourgeoises et maisons de ville.

Sous des formes diverses d'appareillage extérieur, traduction de techniques de construction différentes (comme la disposition en damier par exemple), la construction pierre et brique où la pierre s'utilise pour les chaînages et la brique pour la « tapisserie », est un type de maçonnerie qui s'est décliné aux différentes périodes à partir de la Renaissance. La brique est ainsi la structure même de ce type d'appareillage. La pierre est alors un support qui peut recevoir un décor gothique, classique, éclectique… qui va particulariser le bâtiment.

[32] Harpe : alternance de grands et de petits blocs de pierres structurant le mur tout en améliorant sa rigidité.
[33] Chaux grasse (chaux aérienne) : liant utilisé depuis l'Antiquité, issu de la calcination du calcaire (environ 900°) et de son extinction. (Appellation commerciale :CL)
[34] Chaîne d'angle : maçonnerie de blocs de pierres liaisonnant fortement deux murs à angle droit.
[35] Jambage : montant vertical d'une fenêtre ou d'une porte
[36] Corniche : couronnement continu horizontal d'une construction. Elle a pour usage d'éloigner l'eau sans endommager la façade et permet de souligner l'horizontalité du bâtiment.





Les percements

La façade la mieux exposée concentre le maximum d'ouvertures. Les lucarnes sont axées sur les baies conférant une monumentalité et une personnalité à la façade principale. Elles sont complétées de rares tabatières, c'est-à-dire de petits châssis de toit. Les ouvertures ont des proportions plus hautes que larges. Les encadrements des baies en pierre s'opposent aux surfaces enduites des murs. Les matériaux employés pour les encadrements sont la pierre de taille et parfois la brique. Les ouvertures sont surmontées de linteaux monolithes ou en plate-bande clavée[37]. Les appuis, légèrement saillants sont formés d'une seule pierre sur laquelle reposent les jambages.




Les menuiseries

Les menuiseries traditionnelles étaient réalisées en bois de chêne (matériau très prisé du fait de sa résistance et de sa longévité), assemblé à tenon et mortaise. Elles étaient recouvertes de peinture qui les protégeait des dommages climatiques. Selon la tradition, les maisons se différenciaient les unes des autres dans le choix des couleurs. Les tons froids étaient couramment utilisés : des gris-clairs, des bleus, des gris-verts, des blancs cassés ornaient les façades.

Une technique médiévale consistait à employer le sang des animaux abattus pour obtenir des teintes brunes, violacées, proche du noir ou même « sang de bœuf ». Quoique cette teinte, ai pu être obtenu par des pigments minéraux appelés « ocres ».

Les fenêtres :

Dès le XVIIIe siècle, les fenêtres principales sont à dominante verticale à deux vantaux[38] composés de trois grands carreaux par vantail, cette partition pouvant aller jusqu'à 10 dans le cas des hautes fenêtres qui se rencontrent dans le patrimoine aristocratique. Les carreaux sont de dimension plus haute que large.

[37] Plate-bande clavée, linteau appareillé : couvrement rectiligne et appareillé d'une baie
[38] Linteau : couvrement d'un seul tenant d'une baie ou d'une porte. Il peut être en bois ou en pierre.



Les fenêtres secondaires, de plus petites dimensions, comportent un vantail unique formé de quatre carreaux ou même d'un seul pour les plus petites d'entre elles.

Volets battants et persiennes :

Dès le XIXème siècle, les fenêtres se voient dotées de volets à battant souvent pleins au rez-de-chaussée et persiennes à l'étage. Ils avaient pour fonction d'assurer l'occultation et l'aération des pièces. La maison rurale (habitat rural seul, longères, habitation des fermes), par souci de protection, présente quant à elle des volets pleins à barres en bois ou ferrures horizontales. Pour assurer la ventilation, ces volets s'agrémentaient souvent de petits jours aux motifs variés : cœurs, carreaux, trèfles, losanges. Les volets de la maison rurale (habitat rural seul, longères, habitation des fermes), sont en bois peint dans les mêmes teintes que le dormant[39] menuisé.

On peut également trouver encore des volets intérieurs sur les maisons de ville ou le patrimoine aristocratique.







[39] Dormant : Cadre fixe en bois dans lequel s'insère l'ouvrant. Les menuiseries antérieures au XVIème siècle ne comportent pas de dormant

Les portes d'entrée :

Les maisons de bourg tout comme la plupart des habitations des fermes et des longères aujourd'hui sont généralement dotées de portes pleines à imposte vitrée (permettant d'éclairer le couloir qui dessert les pièces dans la profondeur de la maison), modèle autrefois apprécié pour son aspect défensif.

La maison rurale (habitat rural seul, longères, habitation des fermes) présentait autrefois une porte fermière semi-vitrée à quatre carreaux plus hauts que larges, même si beaucoup ont disparu aujourd'hui. Cette porte était généralement doublée d'un volet de protection indépendant disposé à l'intérieur de la maison. Ce modèle était un bon compromis pour apporter à la fois éclairage et sécurité : le battant inférieur appelé portillon empêchait les animaux de pénétrer dans l'habitation. Dans les éléments de patrimoine aristocratique, les portes d'entrées, donnant généralement sur une cour ou un espace de jardin, sont parfois entièrement vitrées, avec une partie en imposte.





Les portes cochères et charretières :

Autrefois utilisées pour le passage des attelages dans les bourgs et ensembles urbains plus conséquents comme Blois, elles conservent tout leur intérêt fonctionnel et architectural. Toujours plus haute que large, la porte charretière est équipée de vantaux en chêne comportant souvent une robuste ossature en forme de croisillons. La porte piétonne, associée à l'ouverture, facilite les passages fréquents.





Les détails et décors de la façade

D'autres éléments architecturaux tels que les soupiraux viennent parfois encore ponctuer certaines façades du Val Blésois. Le soupirail ou fenêtre de cave est un élément très typique de la façade de la maison bourgeoise de la fin du XIXe et du début du XXe siècle. Une grille en ferronnerie protège les soupiraux contre les effractions et vient enrichir le soubassement en pierre de la façade. Le marquage du socle de la maison est visuellement important même s'il est réduit à un traitement de l'enduit différencié.

Pour un bon état sanitaire des volumes habitables, cet enduit du soubassement doit être évaporant. Cela évite la concentration du salpêtre là ou l'eau peut s'évaporer (pierres d'encadrement ou enduit extérieur de la maison). L'enduit du soubassement, dit également enduit de propreté, permet de préserver le soubassement d'une couche protectrice, qui peut être renouvelée facilement.

Du fait de sa solidité, le fer fut particulièrement apprécié pour la confection des ouvrages de défense ou d'éléments nécessaires à la mobilité ou au confortement des menuiseries, il fut très souvent employé pour des portées importantes comme les linteaux de portes de grange, ou les bâtiments plus industriels.

On trouve également des décors issus de la révolution industrielle avec des produits manufacturés comme les éléments vernissés, bandeaux et corniches de briques, et des jeux de couleurs dans le traitement des briques.





Porte piétonne, pilier, portail

Les ouvertures dans les clôtures sont soit constituées d'un simple portail « charretier », soit d'un ensemble portail et porte piétonne. Les portails peuvent être dans un retrait de la clôture, pour permettre la manœuvre des véhicules lors de l'entrée ou de la sortie. Ces éléments bénéficient, dans les clôtures traditionnelles d'un soin particulier, étant par- fois le seul point de décor. Ce décor est porté par la forme du portail, mais également par le traitement des piliers.



Portail et porte piétonne dissociés spatialement



Porte piétonne accolée au portail, ensemble en retrait





Arrivée plus tardivement, l'usage de la brique permet le jeu des polychromies



Seul décor, la taille et le traitement des piliers signalent l'entrée dans la cour de la ferme

---

Complémentaire à ce patrimoine bâti, un ensemble d'éléments paysagers, parfois aménagés par l'Homme et présentant un caractère plus ou moins remarquable, vient également marquer le paysage du quotidien et structurer l'identité du territoire d'Agglopolys.

CHAPITRE 4. LES MARQUEURS PAYSAGERS DU QUOTIDIEN

1. Les boisements

Il s'agit de groupements d'arbres de haut jet, feuillus et d'essences mixtes dissociés des grands domaines boisés (forêts domaniales, etc.). Ils sont visibles depuis l'espace public et présentent un intérêt écologique majeur en permettant le maintien des corridors de la trame verte à l'échelle de l'agglomération. Les boisements sont des marqueurs structurants qui rythment l'espace rural et cadrent les vues. Leur taille est principalement modeste (moins de 1 Ha), mais on compte quelques boisements plus importants (entre 3 et 1à ha). Leur dimension est toutefois indépendante de leur impact dans le paysage, certains massifs de petites dimensions pouvant être très structurants lorsqu'ils se situent dans des paysages très ouverts (exemple sur le plateau de Beauce). Les boisements sont un élément clé qui permet le maintien des corridors écologiques de la trame verte à l'échelle de l'agglomération.



Un boisement de taille importante dans l'espace agricole le long de la D 114 à Rilly sur Loire



Un petit boisement en espace agricole, le long de la



Boisement faisant face à un espace urbanisé à Herbault



Un boisement au sein d'un espace résidentiel,

L'identification des boisements dans le PLUi-HD

Afin d'identifier les boisements à protéger, un travail de photo-interprétation a été réalisé et croisé avec les éléments déjà repérés dans les documents d'urbanisme communaux.

Ce travail a été complété par une analyse de la BD topo produite par l'IGN et qui a permis de distinguer les boisements mixtes (groupement de feuillus) des boisements monospécifiques (peupliers, conifères).

Ainsi, ont été identifiés dans le règlement graphique du PLUi-HD :

- Les boisements visibles depuis l'espace public et présentant un intérêt paysager
- Les boisements présentant un intérêt écologique (identifiés également comme faisant partie du corridor écologique bois)
- Les boisements qui assurent un rôle de transition entre l'espace agricole (principalement vignes) et les habitants
- Les boisements faisant partie d'un parc, d'une grande propriété

Les bâtis existants au milieu de certains espaces boisés ont été exclus de la trame afin de laisser plus de possibilité d'évoluer.

Enfin, les boisements suivants n'ont pas été retenus :

- Boisements monospécifiques (conifères, peupliers)
- Les boisements situés dans des réservoirs de biodiversité et déjà protégé par le zonage du PLUi-HD (zones Nv et Nf)
- Les bosquets et boisements relictuels, peu denses, liés à de l'enfrichement
- Les boisements ne présentant pas d'intérêt paysager car non visible depuis l'espace public

2. Les paysages aménagés et cultivés : parcs et vergers

• Parcs et grands domaines jardinés

Les parcs sont des ensembles paysager jardinés, entretenus, qui sont visibles ou non depuis l'espace public. Ils font l'objet d'une composition d'ensemble. Ils peuvent comprendre des parties arborées, des espaces libres ouverts, une ou plusieurs constructions. Ils peuvent être ceints de murs.

Le patrimoine des châteaux et les autres propriétés nobles ou bourgeoises sont souvent agrémentés de grands parcs ou domaines boisés. C'est alors le rapport entre les éléments de compositions du parc et les bâtiments, avec notamment un travail essentiel sur les perspectives en lien avec le tracé des chemins, la présence d'arbres remarquables, la conception des terrasses (pour les châteaux situés en haut de coteau) ou encore d'espaces ornementaux qui traduit une organisation historique et marque la qualité paysagère du site.

A l'échelle d'Agglopolys, on retrouve une vingtaine de parcs d'une taille particulièrement importante (supérieure à 10 Ha) qui, pour certains, présentent une partie jardinée et une partie boisée bien distincte. Ils se situent principalement dans les unités géographiques de Veuzain Chaumont-sur-Loire et de Chailles-les-Montils ainsi que sur les communes du Cœur d'Agglomération du bord de Loire (Blois, Ménars, Saint-Denis sur Loire).

Parmi les exemples les plus connus nous retrouvons le parc du château de Cheverny, près de 50 ha, le parc du château de Chaumont-sur-Loire de près de 32 ha, qui accueille un Festival International des Jardins, ou encore le domaine boisé du château de Ménars d'environ 30 ha.

Il existe de nombreux domaines de moindres dimensions à Agglopolys (près de 40 % des parcs sont inférieure à 1 Ha) et la plupart d'entre eux ne sont pas ouverts au public. Ces enceintes closes et souvent boisées, dont le regard ne saisit souvent que les linéaires de murs, constituent un vocabulaire paysagers singuliers et remarquable du territoire.

Identification des parcs et grands domaines jardinés dans le PLUi-HD

Sur la base d'un travail de terrain complété par de la photo-interprétation, les parcs présentant une logique de composition d'ensemble et qui marquent le paysage visible depuis l'espace public ont été identifiés.

Pour les parcs de grande dimension, avec une partie jardinée et une partie boisée bien distincte, seul le parc jardiné est repéré comme étant un parc (la partie boisée est repérée en tant que boisement).

L'identification porte sur toute l'unité foncière, y compris le bâti, afin de conserver l'organisation globale des lieux, les parcs étant par ailleurs souvent associés à du bâti repéré au titre du patrimoine.

Enfin, un même parc peut être identifié à cheval sur plusieurs zones (U et N comme à Ménars).



A Valencisse, le jardin du prieuré ceint de murs.



Un parc en lisière d'espace urbanisé,



Le parc d'une maison bourgeoise à Valloire sur Cisse



L'entrée du parc du château de la Fontaine



Le parc d'une maison bourgeoise à Blois



A Mesland, un jardin remarquable rue du Foyer

- Les potagers et vergers

Ces espaces jardinés et cultivés, insérés dans le tissu bâti et souvent calés sur les limites parcellaires, constituent des espaces de respiration et présentent un intérêt paysager fort depuis l'espace public. La majorité d'entre eux sont constitués de surfaces de type « jardin ouvriers » / « jardin familiaux » qui au-delà du motif paysager sont également un lieu de lien social et de transmission de connaissances qui fait le trait d'union entre ruralité et urbanité.

L'identification des potagers et vergers dans le PLUi-HD

Seuls les vergers et potagers situés en zone U, visibles depuis l'espace public et de taille conséquente ont été repérés sur la base d'un travail de photo-interprétation. Si cet élément fait partie d'un parc il est reporté en tant qu'élément constitutif d'un parc et n'apparaît pas en tant que verger/potager.



Jardins familiaux à Blois



Potagers en entrée de ville de Villebarou



Un verger à Saint-Denis sur Loire



Jardins partagés à Blois



Jardins potagers rue de la Ragadinière à Veuzain sur Loire

3. Les arbres remarquables

Ce sont des arbres de haut jet majestueux ou d'essences rares. Souvent isolés et visibles de l'espace public, ils constituent des repères dans le paysage de la commune. Ils sont des témoins de l'histoire des lieux et certaines essences ornementales de conifères (cèdres, sequoia, …) ou de feuillus (platanes, marronniers, …) sont des marqueurs de l'aménagement des parcs et jardins par la noblesse et la bourgeoise qui ont marquées l'aménagement du territoire d'Agglopolys et constitué une riche part de son patrimoine architectural. L'espace rural est également marqué par des arbres remarquables : d'essences souvent plus communes (chênes, noyers, fruitiers de haut-jet, …) ils constituent des repères et des ponctuations singulières des espaces agricoles ouverts.

Identification des arbres remarquables dans le PLUi-HD

Les arbres déjà identifiés dans les documents d'urbanisme communaux ont été repris et complétés par ceux repérés au grès du travail de terrain mené par l'équipe d'études mais également par les communes.

Une attention particulière a été portée sur les sujets situés dans les espaces urbanisés, secteur dont la nature et les évolutions pourraient compromettre leur maintien et qui présentent à ce titre un intérêt de préservation particulièrement justifié.



Cèdre et séquoia dans le bourg de Villerbon



Un chêne le long de la RD 43 à Mesland



Arbres remarquables dans le paysage agricole à Seur



Marronniers en fleurs dans le centre de Seur



Deux cèdres marquent l'entrée du maison, avenue du Maréchal Leclerc à Blois



Un noyer le long d'une route à Valencisse

4. La charpente paysagère du quotidien

Au-delà des éléments singuliers qui sont « individuellement » des marqueurs forts, de nombreux autres éléments façonnent la singularité des paysages d'Agglopolys. Souvent plus discrets, comme « fondu dans le décor », ces éléments si familiers qu'ils se prêtent facilement à l'oubli constituent une véritable charpente des paysages quotidiens. Les éléments qui la composent ont souvent des origines fonctionnelles, liées à la façon dont les sociétés humaines ont, au fil du temps, aménagé les espaces pour tirer le meilleur parti des ressources du territoire. Leur impact dans le paysage est donc plus une résultante qu'un effet recherché mais ils n'en restent pas moins des éléments essentiels.

• Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres ont généralement une fonction de mise en valeur et en perspective de voies et accès. Les grandes percées sont souvent longées par des alignements d'arbres qui partent des principaux châteaux. Les plus importantes ont été repérées à Blois, Cheverny, et entre Les Montils et Sambin.

On trouve aussi des alignements d'arbres le long des routes, dans les places principales ou dans les rues d'entrée de bourg.

Identification des alignements d'arbres dans le PLUi-HD

Les alignements déjà repérés dans les documents d'urbanisme communaux ont été conservés et complétés par un travail de photo interprétation qui a permis d'identifier les alignements présentant une continuité dans les plantations et ayant un aspect structurant dans le paysage ainsi que ceux présents le long des routes paysagères et touristiques identifiées dans le SCoT.
La représentation de cet élément paysager dans le règlement graphique du PLUi-HD vise à traduire la logique de l'alignement et non pas la somme des arbres qui le composent. A ce titre, l'essence ou l'âge des arbres ne sont pas des éléments qui ont été pris en compte pour procéder au repérage des alignements.



Alignement d'arbres lié au château de Saint-Denis-sur-Loire



Alignement d'arbres sur la D924 entre Villebarou et Averdon

- Les haies

Les haies contribuent aux continuités écologiques sur le territoire. Elles viennent souvent délimitées, dans le paysage, les limites entre les propriétés privées et le domaine public ou les limites qui existent entre différentes unités foncières.

Identification des haies dans le PLUi-HD

Les haies déjà identifiées dans les documents d'urbanisme communaux ont été conservées. L'analyse de la photo aérienne, complété par un travail de terrain réalisé par l'équipe d'études et les communes, a permis d'apporter un complément en repérant les haies composées de plusieurs strates végétales et présentant un aspect champêtre.



Haie sur l'emprise publique à Cour-Cheverny



Route cintrée par des haies à Marolles

- Les murs

Il s'agit du type de clôture le plus répandu, aussi bien en secteur urbain qu'en secteur plus rural, il peut être lié aux fermes à cour, aux maisons bourgeoises, ou à un patrimoine aristocratique.

On en retrouve de différents types avec certaines spécificités, comme les murs bahuts surmontés de ferronneries propres à l'implantation en retrait liés à des jardins ou des petits cours pour les maisons bourgeoises et maisons de ville.

Par ailleurs, pour certains murs, un couronnement vient comme élément majeur dans la protection de l'intégrité des murs.

Identification des murs dans le PLUi-HD

Les murs repérés dans les documents d'urbanisme communaux ont été conservés et complétés par un travail de terrain réalisé par les communes et qui a notamment permis d'identifier les murs qui entourent les parcs et ceux qui marquent particulièrement la limite entre espace public et espace privatif.

2



Le mur bahut peut parfois être très haut, notamment quand il fait également office de mur de soutènement.



Murs, portillon et portail (Vineuil)



Linéaire pouvant également signaler l'ampleur de la propriété aristocratique



Petits moellons et mortier



Larmier en brique qui limite visuellement le couronnement du reste du mur



Ciment moulé de forme arrondie

- Les venelles

Les venelles sont de petites rues reliant deux autres axes plus importants. Généralement publiques, elles peuvent ainsi servir de raccourci aux piétons et cyclistes et ont, traditionnellement, permis de connecter les quartiers résidentiels aux commerces et services présents dans les bourgs. Elles ont la particularité d'être étroites et souvent bordées de murs de clôtures ou d'habitations bien que certaines, comme dans le sud de Blois, ont un caractère moins aménagé et semblent traverser les jardins des logements.

Identification des venelles dans le PLUi-HD

Les venelles repérées dans les documents d'urbanisme communaux ont été conservées. Un travail de terrain réalisé par les communes a permis d'identifier de nouvelles venelles, y compris lorsqu'elles sont situées sur le domaine public.



Une venelle descendant sur la Loire à Saint-Denis sur Loire



Une venelle bordée d'un mur dans le bourg de la Chapelle Vendômoise





A Blois, une venelle qui longe des habitations avant de déboucher sur l'Avenue du Président Wilson



A Blois, une venelle passe entre les habitations

- Les noues, fossés et mares

Ces éléments jouent un rôle écologique important. Ils rappellent combien la présence de l'eau est importante. Ils permettent ainsi une lecture des paysages du territoire mais aussi de la nature des sols (notamment des sols argileux qui posent des problématiques quant à la gestion des eaux) et du fonctionnement hydrologique particulier lié à la proximité de la nappe phréatique et plus globalement du fonctionnement de l'espace ligérien.

Les noues assurent notamment un rôle d'écoulement des eaux pluviales particulièrement important dans le cadre de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales que ce soit en milieu urbain dense ou en milieu plus rural. Elles sont notamment essentielles dans les opérations de logements afin de collecter les eaux des espaces collectifs et doivent, à ce titre, être conçues de manière à permettre un drainage efficace des eaux pluviales. La création de noues plantées peut être une solution à adopter, d'autant plus qu'elle participe à la valorisation et à l'identité paysagère des espaces urbains.

Identification des fossés et mares dans le PLUi-HD

Le travail d'identification a été réalisé en photo interprétation mais également en s'appuyant sur la BD Topo produite par l'IGN. Seuls les éléments situés en zone U ou AU, et donc soumis à une certaine pression d'urbanisation, ont été repérés pour être protégés.



Un fossé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales



Une mare à Candé sur Beuvron



A l'entrée de Herbault, une mare se devine derrière les peupliers



A Saint-Etienne des Guérets, ce fossé va se jeter dans le Gault au nord du bourg

5. Les fonds de jardin

Les fonds de jardin font partie intégrante du tissu bâti et habités. On les rencontre notamment en franges urbaines, avec un parcellaire en lanière profondes dont les aménagements s'avancent au contact des espaces naturels et agricoles. Les fonds de jardins sont souvent non bâtis ou accueillent des annexes de faibles hauteur (cabanes de jardin, bûchers, …) ou encore parfois des piscines. Par leur configuration, leur conception, leur utilisation, ils assurent des espaces de transition entre les espaces urbanisés et les réservoirs de biodiversité, les cultures agricoles. Le traitement non bâti ou faiblement bâti des fonds de jardins sur les parcelles très profondes assure une certaine intégration paysagère des zones urbaines dans l'environnement naturel et agricole.

Identification des fonds de jardin dans le PLUi-HD

Afin de préserver les fonctionnalités écologiques et paysagères de ces espaces, plusieurs fonds de jardin ont été identifiés dans le règlement graphique du PLUi-HD :

- Ceux situés directement au contact des zones A et N, dans des hameaux ou secteurs où l'enveloppe constructible a été étendues pour permettre aux constructions existantes d'évoluer ;
- Ceux situés au contact des réservoirs de biodiversité ;
- Ceux situés des promontoires et offrant des vues sur le paysage de la vallée de la Loire.





Rue des Bellières à Candé-sur-Beuvron, les fonds de jardin des habitations adossés à la forêt.





A Mesland, les constructions à l'est de la rue de la Janverie disposent de jardins ouverts sur l'espace agricole. Ils assurent une fonction d'intégration paysagère forte tout en permettant l'accueil d'éléments de conforts pour les habitations existantes.



A Villebarou, des jardins sont au contact direct des cultures agricoles

SYNTHESE DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

Forces	Faiblesses
- **Blois ville royale.** - Un **patrimoine monumental** important protégé par un SPR (PSMV), structurant l'urbanisation et les paysages (châteaux, domaines, percées, murs…). - **La Loire** et ses coteaux. - De **grandes forêts** domaniales : Blois, Russy et Cheverny, marqueurs paysagers. - La vallée de la **Cisse** au nord, les vallées du **Beuvron** et du **Cosson** au sud, axes structurants du paysage. - Des **formes urbaines et architecturales** variées, typiques et bien préservées. - Un **petit patrimoine** bien mis en valeur, témoin de la ruralité du territoire (moulins, patrimoine lié à l'eau, murs…).	- Des **menaces sur le bâti historique** : délaissement, pression de l'urbanisation. - Une **urbanisation** qui menace la qualité des paysages (coteaux, lisières forestières, entrée de ville…). - La **fermeture du paysage des coteaux et vallées :** coteaux emboisés ou urbanisés, fonds de vallées refermés par la végétation, vues privatisées.

Enjeux
- **Valoriser le patrimoine des châteaux** et ses principaux éléments paysagers. - **Protéger les forêts, paysages ouverts, vallées et coteaux** des menaces de l'urbanisation. - **Favoriser une urbanisation plus qualitative** d'un point de vue paysager et architectural, soigner les entrées de ville ainsi que les lisières entre les espaces naturels, agricoles et urbanisés. - **Préserver les vues et des coupures vertes paysagères**. - **Retrouver les continuités paysagères et patrimoniales** à l'échelle intercommunale.

L'analyse proposée, appuyée sur un regard à différentes échelles (du macro jusqu'au parcellaire) met en avant la manière dont des espaces habités nombreux et divers, ainsi qu'une somme d'éléments plus ponctuels, du plus remarquable au plus courant, viennent s'insérer et s'appuyer sur des espaces géographiques étendus (vallées, forêts, coteaux ou encore paysages agricoles).

Ce sont ces combinaisons, cette somme de marqueurs et d'ambiance qui créent le paysage du territoire d'Agglopolys et en font l'identité.

Considérant cet état des lieux, l'enjeu du PLUi-HD sera de porter un dispositif réglementaire à même d'assurer une évolution acceptable de ce paysage varié et complexe. Ce dispositif réglementaire devra notamment être en mesure de garantir un développement urbain et territorial à même de préserver aussi bien les combinaisons d'ambiances et d'environnements que les éléments qui, un à un, ponctuent et marquent le paysage.

Cahier foncier

CHAPITRE 1. CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1. Préambule méthodologique

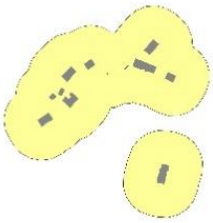
Données utilisées

- Cadastre (2022)
- Données Majic III (2022)

- **Reconstitution de l'enveloppe urbaine au 01/01/2012**

Principe de continuité du bâti de 75 mètres

Seul le bâti antérieur à 2012 est conservé pour y appliquer une dilation de 37,5 mètres puis une érosion de 25 mètres. Cette méthode permet de maintenir un principe de continuité de 75 mètres, tout en limitant la distance tampon autour du bâti, affinée à 50 mètres.



Enveloppe générée par dilatation de 37,5 m



Enveloppe affinée par dilatation de -25 m

Enfin, l'enveloppe est affinée à la main pour y ajouter des surfaces non cadastrées et ajuster les contours à la topologie du site : limites de propriétés, limites naturelles …

Retouche manuelle

Cette étape permet :

- De traiter les bâtiments non cadastrés et absents de la base MAJIC
  - Bâtis avant 2012 : intégration à l'enveloppe
  - Bâtis après 2011 : repérage des UF concernées
- De rectifier les trous dans l'enveloppe urbaine
  - Intégration des voieries, voies ferrées
  - Intégration des parkings
  - Intégration des équipements publics (stades…)
  - Intégration des jardins et espaces publics des projets bâtis.

- **Caractérisation de la consommation d'espace**

Vocation de la consommation d'espaces

Les UF bâties après 2011 sont identifiées à partir de la base MAJIC, réparties en deux catégories : habitat et locaux professionnels.

En cas de mixité, les arbitrages suivants ont été opérés :

- Logements de fonction en secteur à dominante d'activités : locaux professionnels
- Commerces en rez-de-chaussée d'immeuble résidentiel : habitat

On intègre aussi les UF repérées lors de la révision « manuelle », souvent fonction d'accompagnement (infrastructures, équipements publics) de l'une ou l'autre des vocations principales.

Distinction intensification /extension

L'échelle de calcul de la consommation d'espace est celle de l'unité foncière bâtie par rapport à l'enveloppe urbaine initiale avant 2022.

Lorsque le bâti sur l'unité foncière bâtie est à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de 2012, cette surface et les logements/locaux professionnels sont classés en intensification.

Lorsque tout ou partie du bâti est à l'extérieur de l'enveloppe urbaine de 2012, l'unité foncière bâtie est découpée par l'enveloppe urbaine initiale pour en déduire ensuite la surface consommée en extension.



Calcul de la surface consommée en extension et ajustements

L'échelle de référence de la consommation d'espace est l'unité foncière bâtie, à deux exceptions :

- Sur les unités foncières faiblement bâtie, où l'assiette foncière dépasse largement celle de l'artificialisation des sols et des usages. Le seuil retenu a été celui d'un coefficient d'emprise au sol inférieure à 1,5%. Dans ce cas, une dilatation de 12,5 mètres autour du bâti a été retenue pour le calcul de la consommation d'espace. Cette dilatation a ensuite été ajustée aux limites réelles de l'urbanisation lorsqu'elles peuvent être déterminés (fin d'artificialisation, début d'emprises cultivées, clôture …).



Figure 18 : Unités foncières en espace agricole, la surface considérée comme consommée en extension (en bleu) est réduite au pourtour du bâti

- Les projets d'aménagement en extension urbaine, où l'ensemble des voiries et infrastructures de l'assiette du projet ont été intégré.

2. Cadrage du SCoT

Approuvé en 2016, le SCoT a défini l'année 2010 comme référence pour l'analyse de la consommation d'espace et son suivi. Ainsi, il fixe, pour la période 2010-2030, un objectif de 329 ha maximum à ouvrir à l'urbanisation en extension urbaine sur l'agglomération de Blois. Ces objectifs sont localement déclinés comme suit :

Unités Géographiques	% maximum des constructions à réaliser en extension urbaine	Surface maximum autorisée en extension urbaine (ha)
Cœur d'Agglomération	60 %	131 ha
Plateau de Beauce	60 %	28 ha
Chaille-les Montils	80 %	64 ha
Herbault	85 %	71 ha
Veuzain – Chaumont sur Loire	80 %	35 ha

Il est important de noter que les objectifs du SCoT s'appliquent sur une période où le SCoT n'était pas opposable (2010-2016), puis sur une période où le PLUi-HD était en cours d'élaboration (2017-2022). Par conséquent, de nombreuses surfaces agricoles, naturelles ou forestières ont déjà été consommées à l'approbation du SCoT, puis à celle du PLUi-HD, rendant particulièrement complexe la définition d'un cadre de travail stable et, a fortiori, une analyse de la compatibilité entre le PLUi et le SCoT.

Afin de considérer le plus justement possible le cadrage effectué par le SCoT en matière de consommation foncière, tout en ayant une approche comparative malgré des pas de temps différents, il apparaît donc préférable de rapporter ses objectifs globaux à un vitesse annuelle de consommation d'espaces.

Unités Géographiques	Surface maximum à mobiliser, par an, en extension urbaine
Cœur d'Agglomération	6,6 ha
Plateau de Beauce	1,4 ha
Chaille-les Montils	3,2 ha
Herbault	3,5 ha
Veuzain – Chaumont sur Loire	1,8 ha
TOTAL	**17,25 ha**

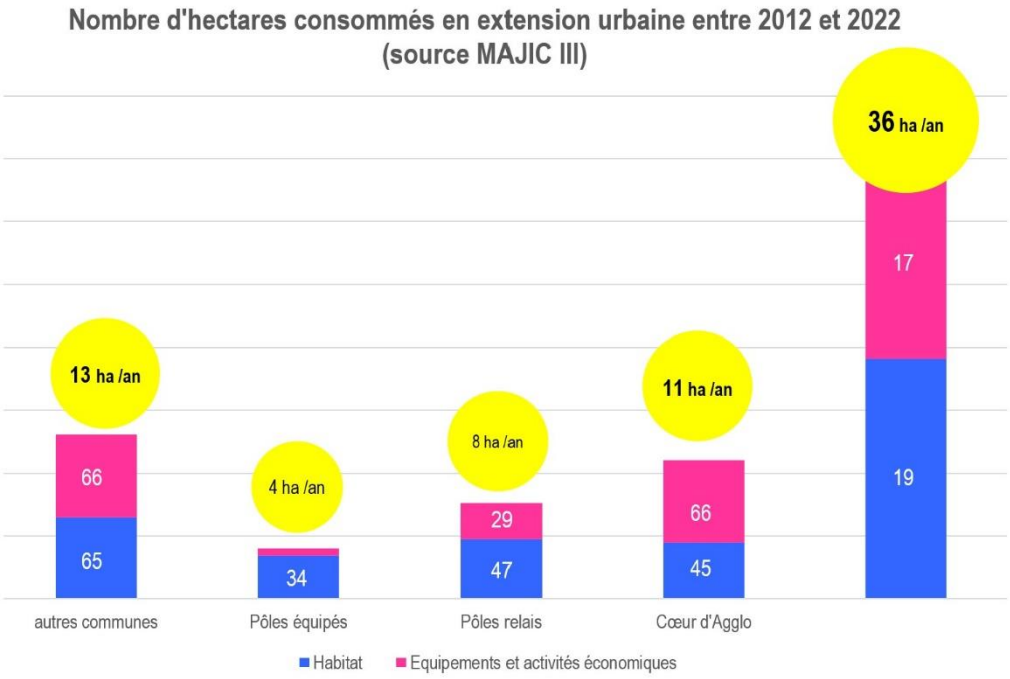
Par ailleurs, il apparaît important d'analyser ces données au regard du cadrage apporté par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDET) qui fixe comme objectif une diminution par deux de la consommation d'espaces à l'horizon 2030. Cette disposition se traduira dans le SCoT lors de sa prochaine révision et s'appliquera alors, dans un rapport de compatibilité avec le PLUi-HD.

3. Analyse de la consommation d'espaces

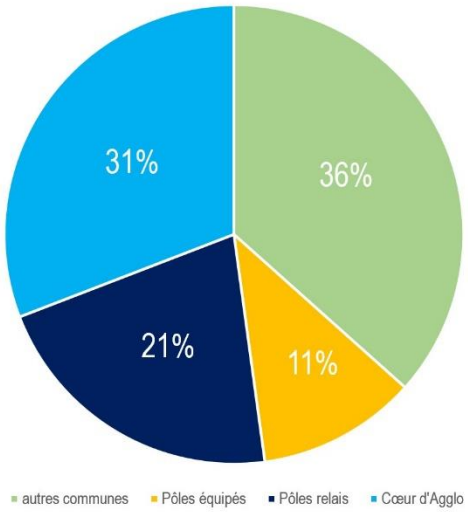
Entre 2012 et 2022, **360 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés à l'échelle de l'agglomération, soit 36 hectares par an.**

Environ **la moitié de cette consommation foncière est à vocation résidentielle** (187 hectares, soit 18,78 ha par an).

Les communes rurales sont celles qui ont le plus participé à cette consommation d'espaces avec notamment un développement des activités économiques largement réalisé en extension urbaine. Ainsi, près de 40 % des espaces agricoles, naturels et forestiers consommés entre 2012 et 2022 l'ont été sur ces communes rurales qui n'ont pourtant produit que 15 % des logements réalisés sur la même période. On note à ce titre, que plus de la moitié des espaces consommés sur ce niveau de centralité l'ont été à des fins de développement économique.

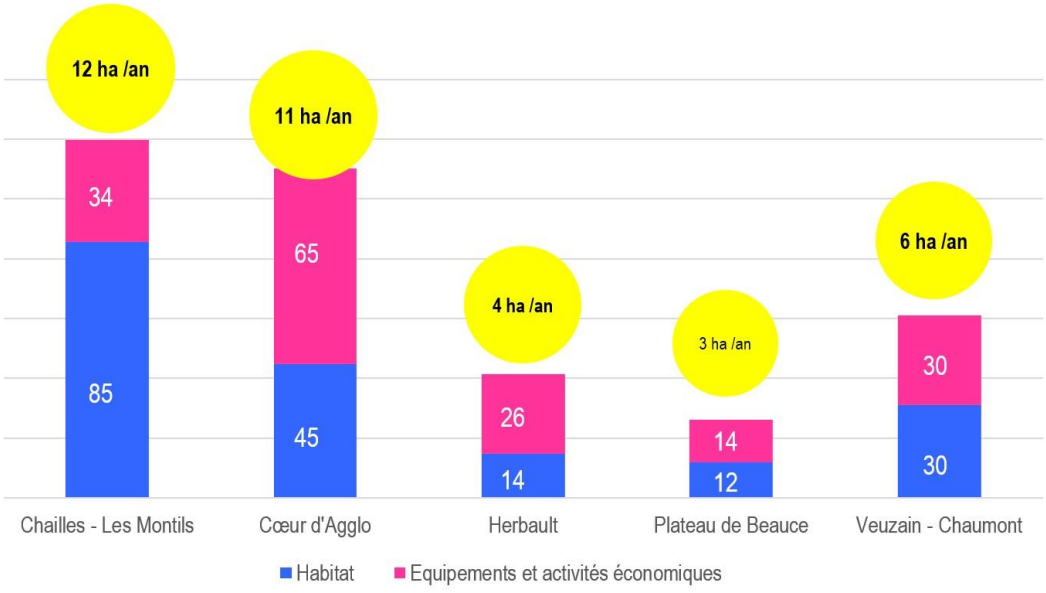


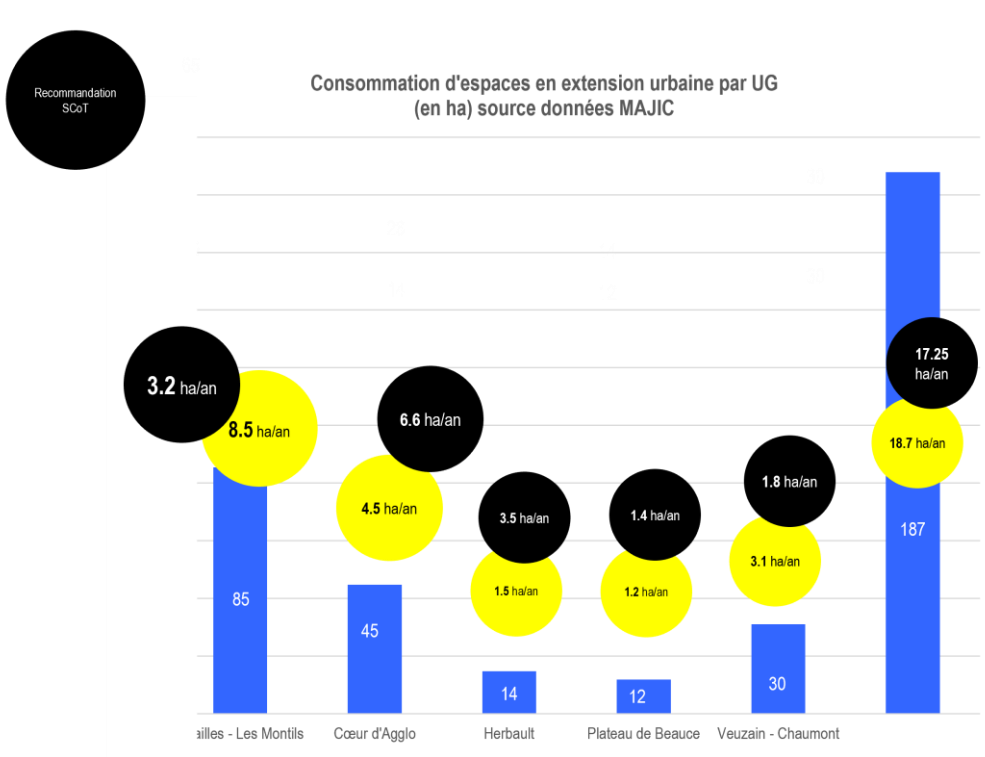
Répartition de la consommation foncière entre 2012 et 2022 par niveau de polarité (source MAJIC)



A l'échelle des Unités Géographiques, on note que le sud de la Loire a enregistré une consommation d'espace importante (12 ha/an pour l'UG de Chailles – les Montils), soit plus du double de la consommation enregistrée sur les UG du Plateau de Beauce et de Herbault réunie (7 ha/an à elles deux).

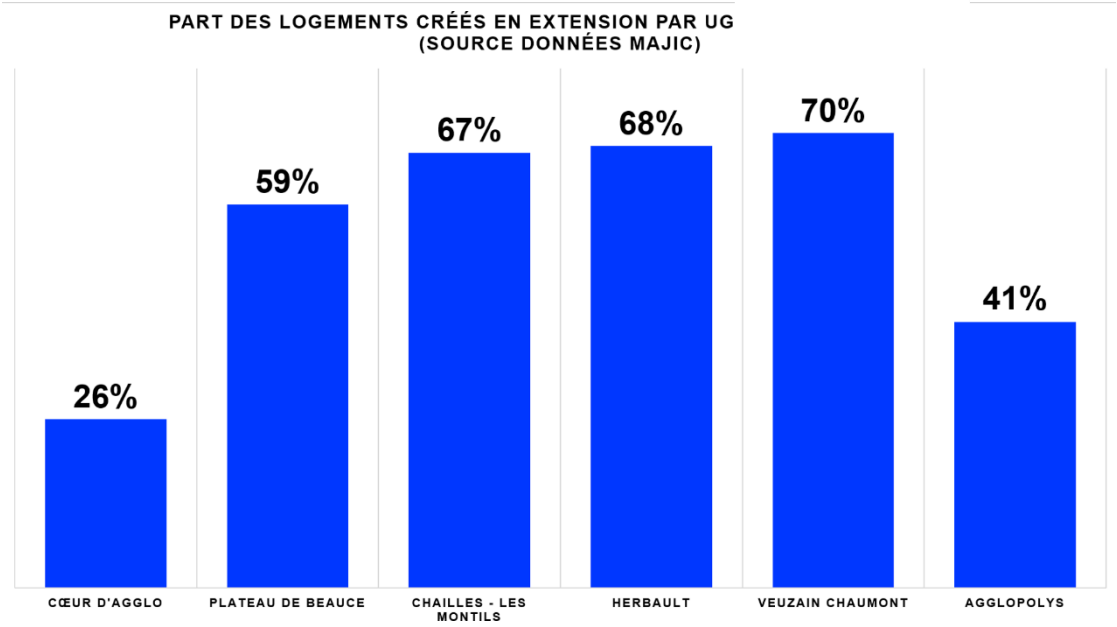
Nombre d'hectares consommés en extension urbaine entre 2012 et 2022 (source MAJIC III)





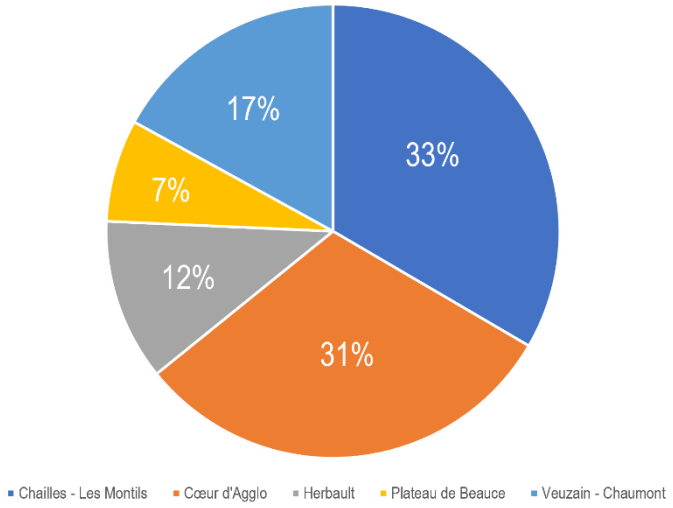
En comparant le rythme de la consommation d'espaces des 10 dernières années sur chaque UG avec les recommandations du SCoT, on note que, globalement, la consommation annuelle est supérieure aux objectifs du SCoT. A l'échelle infra-territoriale, deux points saillants ressortent :

- Les communes situées au sud et à l'ouest du territoire ont une consommation d'espaces largement supérieur aux objectifs fixés par le SCoT : un enjeu de réduction de la consommation d'espace et d'effort sur la production de logements en optimisation existe pour ces communes ;
- Les communes du Cœur d'Agglomération et du nord du territoire ont, ces dernières années, observé une consommation d'espace équivalente voire inférieure aux objectifs du SCoT. Il y a donc un enjeu de conforter cette dynamique dans les années à venir.



Par ailleurs, il est à noter que, à l'échelle de l'Agglomération, **41 % des logements ont été produits en extension urbaine**. Ce chiffre est à mesurer au regard du poids important tenu par les communes du Cœur d'Agglomération dans la production globale de logements (65 %) et de leur capacité à avoir produit ces logements en grande partie en optimisation foncière (75 %). **En effet, sur l'ensemble des autres unités géographiques, plus de 2/3 des logements ont été produits en extension foncière.**

Répartition de la consommation foncière entre 2012 et 2022 par UG (source MAJIC)



On observe globalement des dynamiques géographiques marquées avec notamment une partie sud du territoire qui a consommé plus d'1/3 des espaces agricoles et naturels de l'agglomération sur ces 10 dernières années alors qu'elle n'a produit que 1/5 des logements sur la même période.

Enfin, au-delà du stock consommé, il est important de mettre la surface consommée ces 10 dernières années avec le nombre de logements produits sur l'ensemble de l'agglomération. Ainsi, en moyenne, 18,7 hectares ont été consommés chaque année pour produire un total d'environ 480 logements (optimisation + extension).

Il convient donc que le PLUi-HD soit en mesure de réduire le nombre d'hectares consommés chaque année pour la production de logements et d'équipements et l'accueil de nouvelles activités économiques mais également de réduire la surface moyenne consommée pour la production d'un logement. A ce titre, l'effort sur la part de logements réalisés en optimisation apparaît comme un enjeu fort pour le territoire.

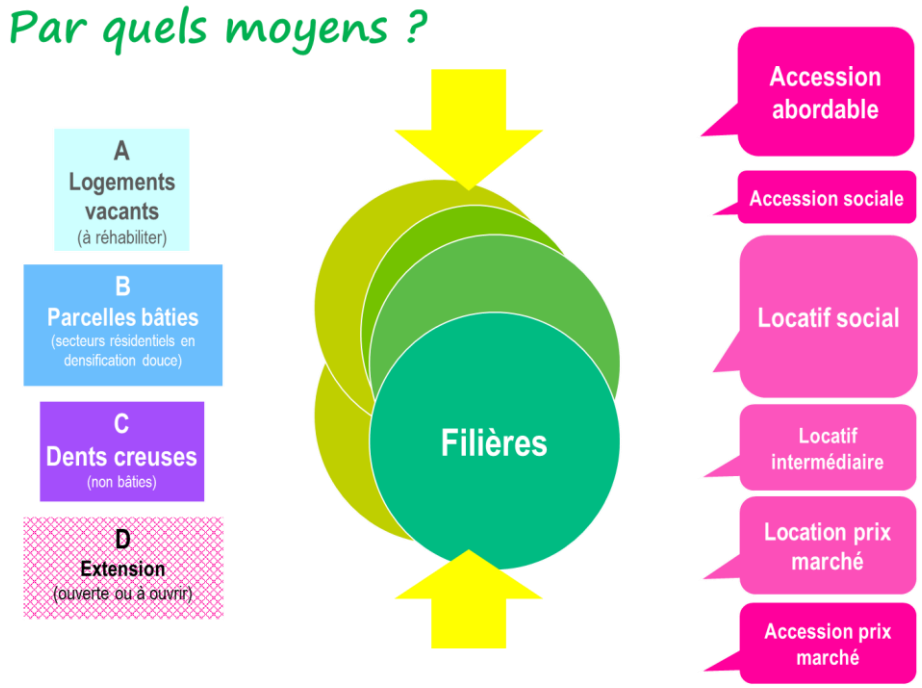
CHAPITRE 2. ANALYSE DES FILIERES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

La capacité des différents gisements fonciers à produire des logements dépend de leurs possibilités d'activation par les acteurs de la production de logements, inscrits dans une filière de production.

Une filière de production est opérationnelle sur un foncier lorsque le nombre de logements ou de lots à bâtir qu'il est possible d'y réaliser et leur revente au prix du marché dépassent les coûts initiaux du porteur de projet (achat du foncier, aménagement, commercialisation).

Ces coûts initiaux sont propres au modèle économique de chacune des filières. En fonction des règles qui s'appliquent à l'ensemble des gisements fonciers et de l'état du marché foncier et immobilier, certains opérateurs sont en capacité de porter des programmes de construction de logements neufs et d'autres non. Les droits à bâtir résultant des règles définies dans le document d'urbanisme déterminent si un terrain peut être divisé pour produire un terrain constructible ou non, ou encore si un lotisseur, un promoteur peut acheter et fusionner plusieurs parcelles de maisons individuelles afin de les remplacer par la construction d'un lotissement ou d'un immeuble collectif.

Les filières de production diffèrent également dans les logements qu'elles produisent. De fait, chacune des filières de production de logements s'adresse à des profils de ménages différents : familles, retraités, personnes seules, etc.



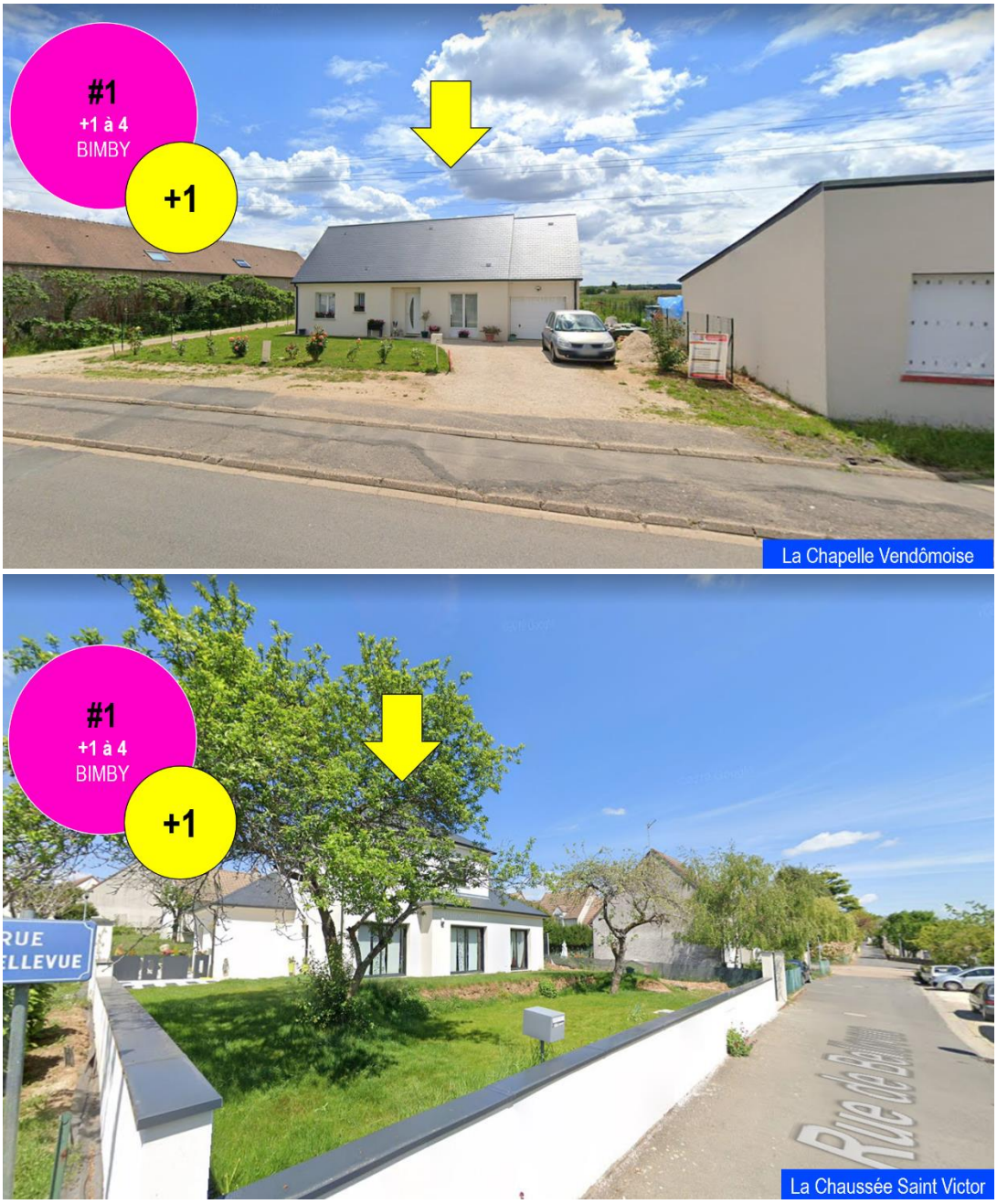
Des fonciers et des filières de production pour une offre adaptée à la demande

1. Quelles sont les filières de logements sur Agglopolys ?

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois, quatre grandes filières de production de logements sont observées :

- **L'individuel diffus**

Cette filière fait intervenir particuliers, agents immobiliers, géomètres, constructeurs, notaires et bien d'autres acteurs. Le foncier initial est soit une dent creuse, soit une parcelle déjà bâtie faisant l'objet d'une division parcellaire. Ce foncier est ensuite aménagé et viabilisé pour accueillir la ou les futures constructions et peut nécessiter la création d'un ou de plusieurs accès et parfois d'un petit espace commun.



Exemples de constructions réalisées en diffus

- ## La création d'appartements dans le bâti existant

Il s'agit d'une filière singulière. La rénovation et la division d'une grande maison en plusieurs appartements sont réalisés par des particuliers propriétaires pour qui l'attachement au patrimoine entre parfois autant en ligne de compte que le bilan financier de l'opération.

Malgré des couts de rénovation au m² qui peuvent dépasser ceux du neuf et des équilibres financiers compliqués à construire, des projets restent menés.



Exemple de 3 appartements réalisés dans une ancienne maison familiale

- ## Le lotissement

Cette filière nécessite l'intervention d'opérateurs aménageurs. Ces opérations permettent la création de plusieurs logements sur d'anciennes grandes dents creuses, parcelles non bâties ou fonds de jardins recomposés qui nécessitent un aménagement important : création de voiries, découpages des lots à bâtir, aménagements et équipements communs. A ces échelles, les coûts d'investissement complexifient l'épanouissement de cette filière dans les marchés fonciers et immobiliers plutôt détendus. Par les coûts d'aménagement, de viabilisation, de commercialisation que cette filière engendre, c'est aussi une offre de logement mono-typée qui est produite réduisant ainsi les cibles potentielles d'acquéreurs.



Exemples de logements réalisés en lotissement

- **La maison individuelle groupée**

Les maisons individuelles groupées (MIG) sont réalisées en promotion et présentent des caractéristiques suivantes qui reflètent leurs critères d'équilibre économique :

- Le foncier initial est un espace libre souvent maîtrisé par la collectivité
- Quelques logements des opérations sont réservés à l'accession à la propriété

Ces caractéristiques traduisent les limites de la filière qui dépend de situations difficilement reproductibles.

Le recours à la vente d'une part des logements « MIG » en accession, dont dépend l'équilibre des opérations, est difficile à systématiser. En effet, ces produits se retrouvent en concurrence frontale avec des terrains à bâtir moins coûteux et moins standardisés. Les logements en accession sont également liés dans la majorité des cas à des dispositifs sociaux (PSLA…) qui ne peuvent pas être mobilisés massivement.



Exemples de logements réalisés en maisons individuelles groupées

• La promotion immobilière

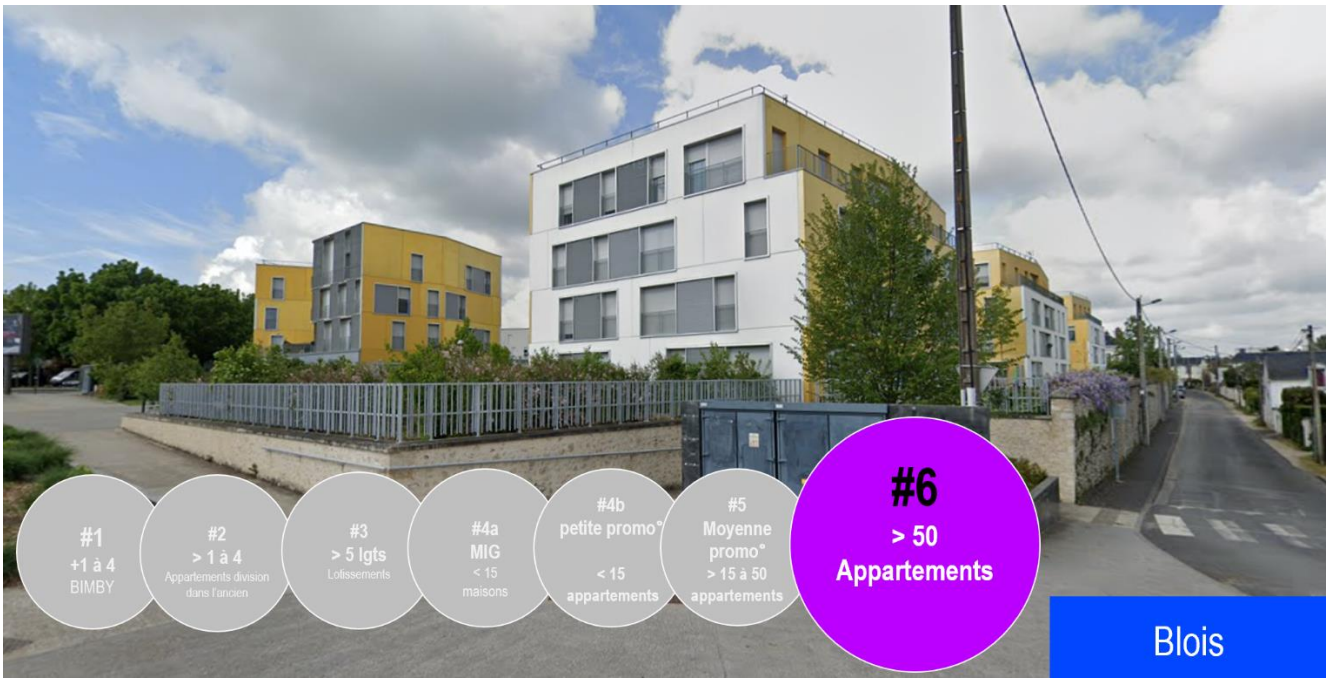
La promotion est la filière qui produit le plus de densité et peut intervenir sur des fonciers déjà urbanisés dans le cœur de bourg (friches, dents creuses, anciens logements vacants, etc.). Les frais structurels sont importants : aménagement, construction puis commercialisation et imposent d'avancer des sommes financières conséquentes. La promotion immobilière est quasi-exclusivement portée par des professionnels qui assurent la rentabilité d'opération grâce à une certaine tension du marché.

A noter que sur le territoire, il est possible de répartir cette filière selon les tailles des opérations :

- La petite promotion immobilière avec des opérations inférieures à 15 logements
- La moyenne promotion avec des opérations comprises entre 15 et 50 logements.
- La grande promotion immobilière avec des opérations d'au moins 50 logements.







Exemples de logements réalisés en promotion

2. Quelle dynamique et quelle géographie pour les filières ?

• Une filière diffuse dominante

La production de logements a pu être décomposée par filière, à partir d'une analyse de l'historique parcellaire et des données de la base MAJIC de 2006 à 2017 inclus. La diffusion de chacune des filières dans les communes de l'agglomération semble d'abord liée aux dynamiques internes du territoire reflétant la logique d'armature définie dans le SCoT et dans le PADD :

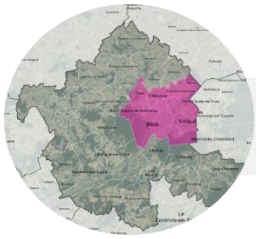
- La filière diffuse est majoritaire. Principal levier de la production de logements dans la plupart des communes du territoire, en particulier les communes rurales, il n'y a que dans les communes situées dans le Cœur d'Agglomération où sa contribution à la production est inférieure à 50 %. Cette filière occupe une part croissante dans la production de logements dans la majorité des communes, quel que soit le niveau de centralité.
- La promotion collective et les maisons individuelles groupées sont concentrées sur le Cœur d'Agglomération et les pôles relais. Il est important de noter que, à l'inverse du diffus, ces filières ont eu tendance à se rétracter sur la période la plus récente notamment sur les communes du Cœur d'Agglomération et sur les communes rurales.
- La filière du lotissement se retrouve, dans des proportions variables, sur l'ensemble des communes et tend à rester relativement stable dans le temps.

A l'échelle de l'intercommunalité :

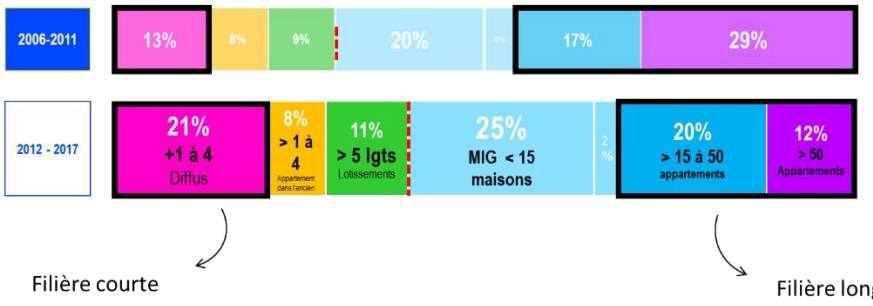
- L'individuel diffus occupe une place conséquente et croissante dans la production de logements en passant de 35 % entre 2006 et 2011 à 42 % des logements entre 2012 et 2017 ;
- Les lotissements représentent 18 % de la construction entre 2012 et 2017 (contre 15 % sur la précédente période d'observation) ;
- Les maisons individuelles groupées constituent 19 % des logements (contre 17 % sur la période 2006 – 2011) ;
- Enfin la promotion immobilière regroupe seulement 20 % de la construction entre 2012 et 2017 alors que cette filière a pesé 33 % de la production entre 2006 et 2011.

Cette situation met en scène un paradoxe important : la filière la plus représentée est également celle qui est la moins structurée, la moins professionnalisée et la moins encadrée. Ces projets se réalisent en dehors des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), encadrés par la seule base du règlement du document d'urbanisme. La collectivité est donc peu associée à cette filière dont l'impact est pourtant significatif autant sur le plan quantitatif que qualitatif par l'évolution des tissus bâtis qu'elle implique.

L'enjeu pour l'agglomération est donc de trouver les leviers pour organiser ce processus de division parcellaire afin de faire coïncider cette production avec les enjeux et les objectifs de développement du territoire dans la mesure où le recours aux autres filières (promotion, MIG et dans une moindre mesure lotissement) s'est considérablement réduit sur les dernières années, tendance amenée à se poursuivre sur le temps d'application du PLUi-HD (voir chapitre sur les modalités d'intervention des opérateurs).

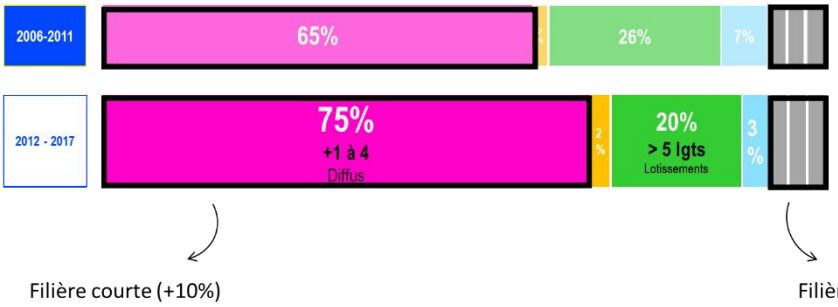


Cœur d'Agglomération





Communes rurales





Pôles relais & équipés

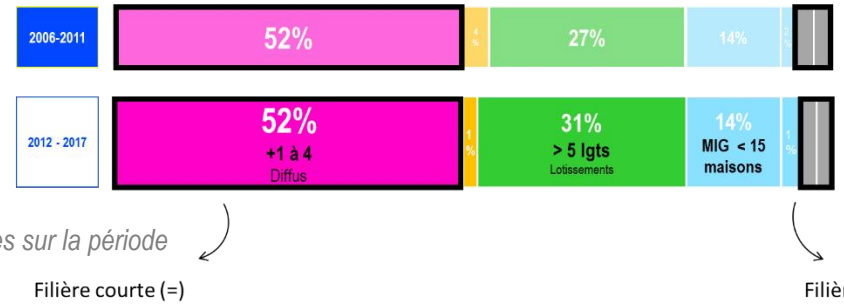


Illustration de la rétractation des filières longues sur la période 2012-2017

3. Quel type de logement est produit par les différentes filières ?

A elle seule, la filière diffuse a produit 42 % des logements neufs sur l'ensemble des 43 communes de l'agglomération entre 2012 et 2017. Mais quelles sont les typologies de logements qui composent cette filière ? Peuvent-elles présenter une diversité d'offre suffisante pour répondre à la pluralité des besoins des ménages ?

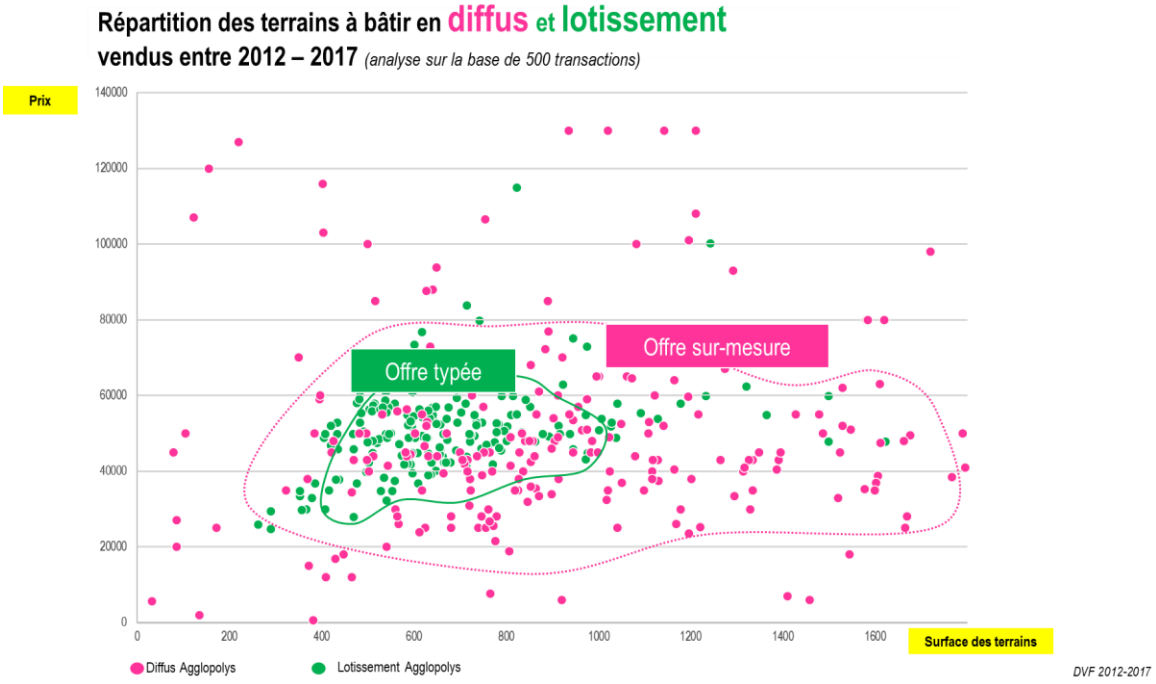
La prégnance de la filière diffuse dans la production de logement questionne aussi la répartition des équilibres de production attendue par le SCoT et par le PADD. Cette filière peut-elle assumer le pourcentage de logements à réaliser en optimisation ?

• Une filière diffuse qui répond à la pluralité de la demande

Les filières du lotissement et du diffus produisent a priori des formes urbaines différentes. Afin de confirmer cette impression une analyse des demandes de valeurs foncières (DVF) a été réalisée sur des deux filières. Cette analyse permet de croiser la surface des projets qui ont initiés entre 2012 et 2017 et les prix des transactions foncières et immobilières de la filière diffuse et du lotissement.

On observe :

- Pour la filière diffuse, une diversité de l'offre est rendue possible par des surfaces diverses et des prix variés, initiées par des personnes ayant des impératifs et des contraintes variées. Certains peuvent attendre longtemps avant de vendre et vendre plus cher, d'autres sont contraints pour des raisons financières ou personnelles de vendre rapidement… Par ailleurs, ces nouvelles constructions s'insèrent dans des tissus urbains plus ou moins denses où la surface des terrains acceptables varie que l'on soit dans le village, dans les hameaux ou dans le diffus. La diversité des porteurs de projet et des typologies parcellaires rencontre avec une multiplicité d'acheteurs.
- Pour la filière du lotissement, la concentration de l'offre traduit une standardisation des produits logements créés. Dans les lotissements, les contraintes qui pèsent sur le projet réduisent les marges de manœuvre : la densité est limitée via le règlement d'urbanisme et le prix des terrains doit correspondre à un segment de demande forte sur le territoire pour qu'ils soient vendus rapidement et facilement. Ainsi, une certaine standardisation, avec de légères variations selon les contextes communaux, est constatée.



L'observation de la répartition des terrains à bâtir en fonction du prix et de la surface n'est pas linéaire. Ce n'est pas parce qu'un terrain est cher que la surface est importante. Les prix fluctuent essentiellement en fonction de la dynamique locale des marchés immobiliers et fonciers.

De plus, il ne suffit pas que le marché foncier soit tendu et les terrains chers pour qu'ils se divisent. La réglementation et les effets d'entrainement entre voisins ou habitants d'une même commune impactent aussi ce flux.

Enfin, la production de logements en filière diffuse se réalise en partie dans des espaces déjà bâtis. Elle va ainsi produire une diversité de prix et de surfaces en fonction des cadres de vie dans lesquels elle s'insère.

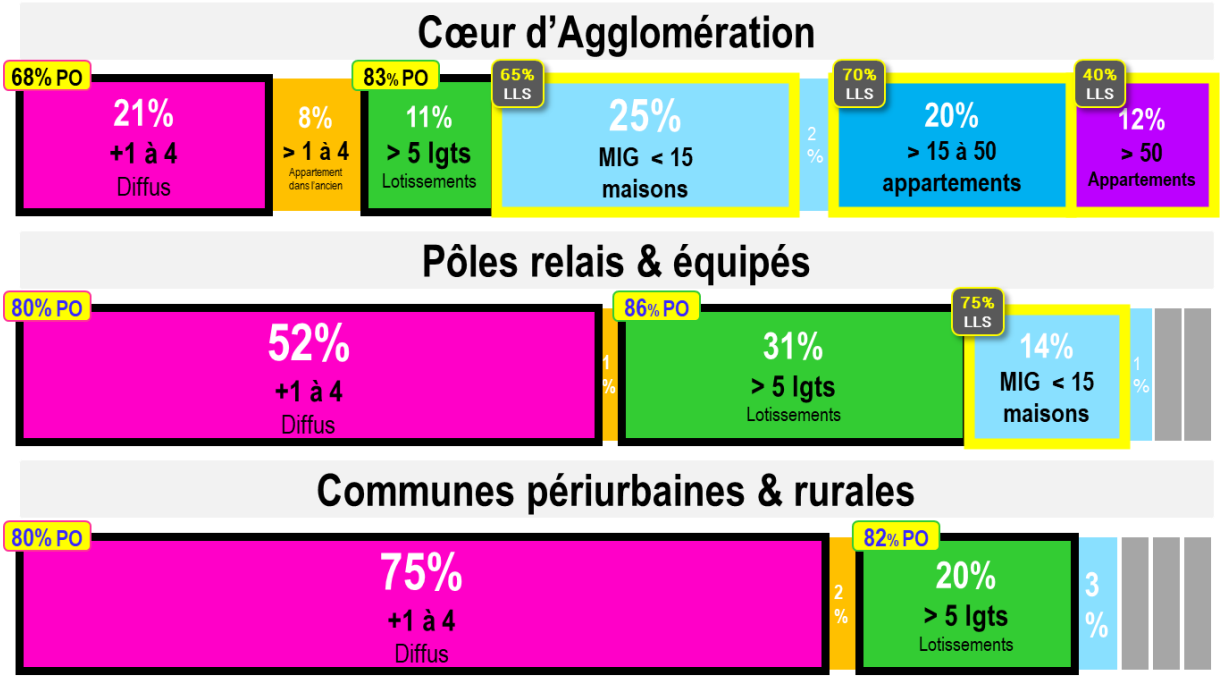
- ## Des filières qui répondent à des demandes variées et différentes typologies de ménages

La filière diffuse, mais également celle du lotissement, peuvent être appréhendées comme celles du propriétaire occupant puisque, selon les niveaux de polarité, 65 à 85 % des logements sont destinés à l'accession à la propriété.

Le locatif, et à fortiori le locatif social, sont peu représentés dans la filière diffuse. La mobilisation de cette filière dépend avant tout de l'initiative des propriétaires fonciers.

A l'inverse, on observe que les filières longues de la promotion immobilière mais surtout de la maison individuelle groupée participent à une création majoritaire de logements locatifs sociaux.

% de chaque filière dans le totale de la production de 2012 à 2017 selon l'armature PADD



- **La mobilisation de la filière pour accélérer la production de logements**

La filière diffuse représente donc la majorité des logements produits sur le territoire d'Agglopolys sur les dernières années et, compte tenu des aléas économiques touchant les filières longues, voit sa participation à la production de logements devenir de plus en plus importante. Il est également essentiel de noter que la production de logements par la filière participe par ailleurs à créer une offre sur mesure permettant de répondre à une diversité de demandes tant d'un point de vue foncier que financier.

Au regard des ambitions portées par le PADD sur la nécessaire accélération de la production de logements dans les années à venir, la mobilisation de la filière diffuse apparaît comme un enjeu de taille pour la Communauté d'Agglomération, notamment par la recherche d'un cadre réglementaire suffisamment précis et équilibré pour permettre une production de logements en diffus de qualité.

Cependant, il ne faut pas sous-estimer l'importance des autres filières dans la production d'une typologie de logements à même de répondre à des demandes et des objectifs bien ciblés, notamment sur le locatif social. Il sera alors opportun de pouvoir les mobiliser en fonction des contextes communaux.

CHAPITRE 3. MODALITES D'INTERVENTION DES OPERATEURS ET BAILLEURS SOCIAUX

Dans l'optique de conforter l'analyse produite sur les filières du logement, des entretiens qualitatifs ont été réalisés avec les opérateurs et les bailleurs sociaux[40] intervenant sur les communes de l'agglomération afin de mesurer leurs modalités d'intervention.

1. Les opérateurs privés

Il ressort des entretiens que les opérateurs s'accordent sur trois éléments déterminants dans leur capacité à intervenir et agir sur la production de logements à l'échelle d'Agglopolys :

> Des modalités d'emprunt qui se durcissent auprès des établissements bancaires et qui limitent mécaniquement leur capacité à porter de grandes opérations (supérieures à 15 lots).

> Une difficulté à commercialiser rapidement les lots produits qui induit un nécessaire phasage des opérations et une capacité réduite pour porter de grandes opérations. Ainsi, les opérateurs vont concentrer leurs opérations sur des marchés relativement dynamiques qui leur garantit un rythme de ventes soutenable tout en limitant les opérations) des tailles de 30 à 40 lots maximum.

> Une recherche de rentabilité qui concentre l'intervention des opérateurs sur les communes du Cœur d'agglomération et sur certains pôles relais. Au-delà, le marché foncier et immobilier est trop peu attractif, entrainant des prix de vente trop faibles pour amortir les frais d'aménagement. A produit immobilier équivalent, le diffus permet donc de produire, dans ces communes au marché détendu, des logements beaucoup plus abordables et que les lotisseurs et aménageurs ne peuvent concurrencer.

Il apparaît donc que la dynamique statistique est confirmée par le retour de ces opérateurs, avec des filières longues qui ont du mal à exister dans les communes qui ne sont pas situées en Cœur d'Agglomération.

2. Les bailleurs

Concernant les interventions des bailleurs, leurs interventions sont fortement orientées par les services de l'Etat qui fixent annuellement un nombre de logements à réaliser à l'échelle départementale avec une priorité donnée aux opérations sur les communes carencées au titre de la loi SRU.

Bien qu'ils portent des ambitions de diversification de l'offre, il apparaît que la réalité est différente avec des opérations essentiellement orientées vers des petits logements (du T1 au T3) en PLUS.

Les conditions d'intervention supposent, pour deux des trois bailleurs, que les fonciers soient déjà desservis par les réseaux mais surtout déjà acquis soit par les communes sollicitant les bailleurs, soit par des opérateurs privés. Autrement dit, les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire ne réalisent peu, voire pas de portage foncier ni travaux d'extension ou de renforcement des réseaux. En revanche, les tailles d'opérations sont assez variables selon les acteurs qui interviennent également en diffus où la présence des réseaux au droit des terrains peut faciliter la sortie des opérations.

Si l'intervention des bailleurs sociaux va permettre de répondre à une demande potentiellement insatisfaite par les filières vues précédemment, il ressort de ces échanges que l'intervention des bailleurs sociaux va être un enjeu de taille sur les communes soumises aux dispositions de la loi SRU pendant qu'elle répondra ponctuellement aux besoins exprimés par les autres communes de la Communauté d'Agglomération.

[40] Ont été contactés, au mois de mai 2020, des notaires, géomètres, aménageurs et lotisseurs
Ont été contactés, au mois d'octobre 2020, les bailleurs sociaux suivant : 3F, Loir et Cher logement, Terre de Loire logement

CHAPITRE 4. ANALYSE DES CAPACITES D'OPTIMISATION FONCIERE

1. Rappel du cadre législatif

Le code de l'urbanisme indique que le PADD « **fixe des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** et que le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme **et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales**.

Plus simplement, le code de l'urbanisme et la loi ALUR, demandent à ce que le projet de développement du territoire soit construit autour de la volonté de réduire la consommation d'espaces non bâtis. Il demande pour cela d'une part qu'une analyse rétrospective des consommations d'espace soit menée et d'autre part que la capacité de densification des tissus soit étudiée, aussi bien dans une perspective de production de logements, que d'activités ou de d'équipements. Ces analyses sont ainsi préalables à la définition des besoins en extension d'urbanisation.

2. Rappel des orientations du SCoT

Le SCoT du Pays Blaisois fixe comme ambition d'accueillir 10 000 nouveaux habitants à l'horizon 2030, engageant à la production de 14 000 logements (soit 700 logements par an), dont 12 000 sur le territoire d'Agglopolys, en s'appuyant prioritairement sur un niveau d'armature comprenant :

- Le cœur d'agglomération où l'effort de production sera prioritaire
- Les pôles relais attractifs et équipés
- Les autres communes

Dans son DOO, le SCoT définit comme orientation « une urbanisation maîtrisée qui limite les pressions sur les espaces naturels et agricoles ». Pour cela, il donne priorité à l'optimisation des espaces urbanisés en prescrivant notamment la délimitation précise d'une enveloppe urbaine et l'identification des potentiels d'accueil de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine.

A l'échelle du Blaisois, le SCoT prescrit la réalisation d'au moins 30 % de la production de logements (soit 4 200 sur les 14 000 projetés à l'horizon 2030) en optimisation foncière des enveloppes urbanisées, en s'appuyant sur la mobilisation d'au moins 235 ha au sein des enveloppes urbanisées du territoire. Appliquée sur les unités géographiques d'Agglopolys, cette prescription se traduit comme suit :

- Cœur d'agglomération : 40 % des constructions à réaliser en optimisation foncière
- Plateau de Beauce : 40 % des constructions à réaliser en optimisation foncière
- Chailles – Les Montils : entre 15 et 20 % des constructions à réaliser en optimisation foncière
- Herbault : 15 % des constructions à réaliser en optimisation foncière
- Onzain – Chaumont : 20 % des constructions à réaliser en optimisation foncière

3. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ayant vocation à accueillir des projets d'habitat

Distinction optimisation et extension

L'évaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ayant vocation à accueillir des projets d'habitat consiste à préciser le potentiel de production de logements neufs en renouvellement urbain. L'analyse porte donc sur l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis, situé au sein de l'enveloppe urbaine et considérés comme constructibles. C'est l'optimisation.

L'extension constitue, par défaut, toute construction située en dehors de l'enveloppe urbaine.

Les différents types de gisements fonciers en optimisation

Les catégories de gisements fonciers en optimisation recensées sur le territoire d'Agglopolys sont les suivantes :

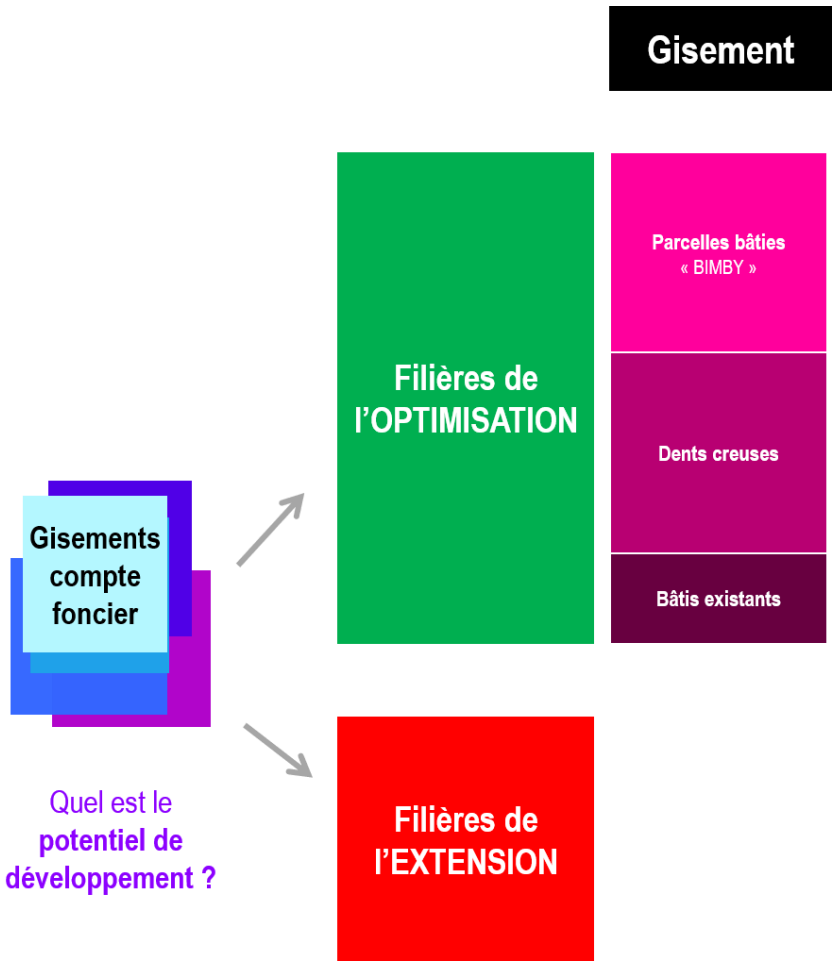
- ***Les unités foncières bâties*** *:* dans les secteurs susceptibles d'accueillir des logements neufs, la plupart des parcelles sont déjà bâties et certaines des 35 000 unités foncières peuvent évoluer en se densifiant. Elles constituent ainsi un gisement non négligeable.
  L'unité foncière bâtie a été choisie comme unité de base dans la mesure où elle reflète la « gouvernance » réelle du foncier. En effet, ce qui distingue un foncier construit d'un autre, c'est la décision du propriétaire de vendre ou de projet un projet.
- ***Les dents creuses*** sont des unités foncières non bâties mais situées au sein de l'enveloppe urbaine
- **Les bâtis existants :** une partie des objectifs de créations de nouveaux logements pourra être réalisée dans les bâtiments déjà existants soit en sortie de vacance (en 2017, l'INSEE a recensé 5 100 logements vacants soit 9% du parc de logements), soit grâce à des reconfigurations de bâtiments permettant la production d'une offre nouvelle, à l'image de la filière de production « création d'appartement dans bâti existant » détaillé dans la précédente partie.

Au regard de ces trois gisements, de nature foncièrement différente, la méthodologie d'évaluation doit être appropriée et ajustée car leurs modalités de densification ne peuvent pas être identique. Autrement dit :

- **Pour les unités foncières bâties :** même si le gisement parait très important en surface, le caractère déjà construit, privé et habité de ces terrains ne permet pas d'évaluer la capacité d'accueil de nouvelles constructions selon une méthode « classique » qui reviendrait à appliquer les densités moyennes recommandées par le SCoT.
- **Pour les dents creuses :** le caractère non bâti facilite la mesure d'un potentiel de construction qui peut être évalué en multipliant ces surfaces par les densités moyennes du SCoT réparties selon l'armature urbaine inscrite dans le PADD.
- **Pour les bâtis existants :** l'évaluation a été fortement minorée. La dureté du foncier, les logiques de gestion du patrimoine et de difficulté d'évolution associées font de ces critères les indices prioritaires pour déterminer un potentiel de création de nouveaux logements réaliste par rapport aux mutations qui s'observent aujourd'hui mais assez ambitieux pour inciter au développement de cette filière et le renforcement des actions en faveur de ce gisement.

Pour le recensement du gisement en optimisation, certains espaces ont été retirés du périmètre d'étude pour des raisons :

- **D'inconstructibilité** faisant référence aux servitudes et prescriptions existantes sur le territoire (exemple : Plan de Prévention des Risques, Espaces Boisés Classés, etc.).
- **De difficulté à initier aisément les prises de décisions** dans le cas de propriétés foncières complexes de type copropriétés, qui relèvent de nombreux paramètres difficiles à appréhender et à évaluer. Les cadres de vie concernés sont ceux de la famille « ville optimisée » comprenant notamment l'habitat individuel groupé et la ville moderne.



Synthèse des gisements fonciers observés sur le territoire d'Agglopolys

- ## Méthode d'évaluation du potentiel brut au sein des unités foncières déjà bâties

L'ensemble des communes d'Agglopolys n'ont pas vocation à évoluer de la même manière. C'est pourquoi, la définition d'une surface de référence « acceptable » pour considérer un potentiel ne peut pas être identique aux 43 communes de l'agglomération.

Ainsi, pour contextualiser l'évaluation de la capacité d'accueil de nouveaux logements, deux variables d'analyse ont été intégrées **: le marché foncier et immobilier et les cadres de vie habités.**

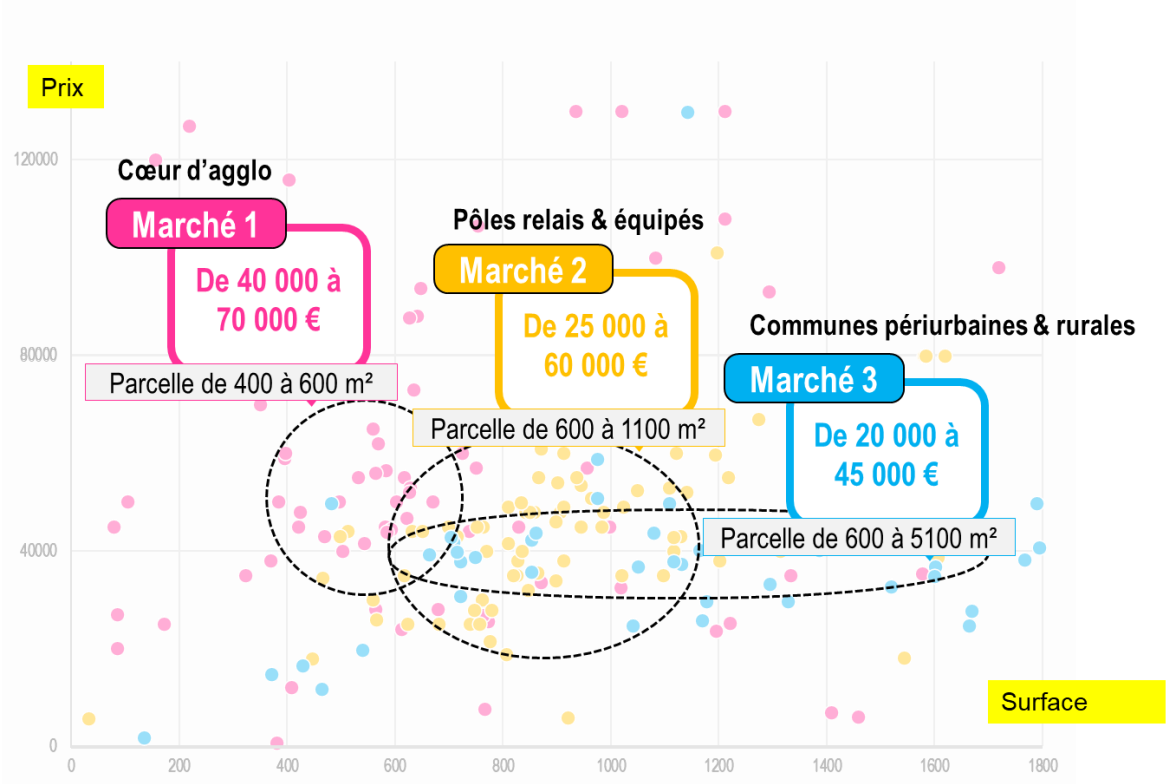
Le marché foncier et immobilier, la première variable pour aider à la définition de la surface de référence « acceptable »

Une classification des dynamiques foncières et immobilières du territoire a été possible grâce à l'analyse des demandes de valeurs foncières (DVF) qui permet de croiser la surface des projets qui ont été initiés entre 2012 et 2017 et le prix des transactions foncières et immobilières.

La déclinaison des donnés sous la forme d'un nuage de point, puis la coloration de ceux-ci en fonction du type d'armature urbaine, cœur d'agglomération – pôles relais et équipés – communes rurales et périurbaines, a mis en exergue des profils dominants de typologies de marchés.

Le constat qu'à chaque armature urbaine correspond un type de marché foncier et immobilier se vérifie dans le nuage de point. A titre d'exemple, la concentration de points des transactions immobilières du cœur d'agglomération montre que la majorité des parcelles qui sont créés entre 2012 et 2017 oscille entre 400 et 600m² pour un prix compris entre 40 000 € et 70 000 € alors que les projets initiés sur les communes qualifiées de pôles relais et équipés se situent sur des parcelles de 600 à 1 100m² pour un prix variant de 25 000 € à 60 000 €.

Cette démonstration démontre que la surface de référence d'une unité foncière que l'on peut considérer comme un potentiel doit tenir compte des dynamiques foncières et immobilières pour fiabiliser l'évaluation et ne pas homogénéiser des situations différentes.



Demandes de valeurs foncières 2012 - 2017

Les cadres de vie, la seconde variable pour définir de la surface de référence « acceptable »

Chaque cadre de vie est le résultat d'un processus de production de la ville ayant donné lieu à des formes et des compositions urbaines différentes.

Pour établir une surface de référence, la prise en compte des cadres de vie, croisée à l'analyse foncière et immobilière, **semble être une façon respectueuse et conservatrice** pour évaluer le potentiel de production de nouveaux logements sur des unités foncières bâties.

La définition de cette surface peut être appréciée en retenant la taille médiane des unités foncières par cadres de vie répartie selon les trois types de marché préalablement évoqués. Cette donnée :

- **Délivre une information sur la taille de la moitié des unités foncières**, elle permet de prendre en considération un échantillon représentatif des tailles d'unités foncières par cadre de vie.
- **Donne un premier ordre de grandeur des surfaces** à partir desquelles pourraient s'envisager un projet de création de nouveaux logements.

L'évaluation fine des surfaces de références par cadre de vie et par marché permet de définir la surface minimale que doit avoir une unité foncière pour pouvoir supporter un projet.

Cependant, l'unité foncière étant déjà bâtie, la surface de référence ne peut pas être la seule variable du calcul pour définir le potentiel mobilisable.

	Marché 1 « Cœur d'agglo »	Marché 2 « Les pôles »	Marché 3 « Communes périurbaines & rurales »
	médiane	*médiane*	*médiane*
Ville traditionnelle	150		
Faubourg urbain	300		
Lot libre dense	300		
Bourg urbain	300	300	350
Faubourg rural	300	450	500
Esprit village	500	600	700
Village en peigne	500	550	800
Noyaux villageois	700	850	950
Les hameaux		1300	1200
Une fenêtre sur la Loire	400	250	
Les lisières et clairières habitées	1100	1400	1200
Parc habité	2300	3000	3500
L'individuel arboré	1100	1400	1400
Le pavillonnaire diffus	800	1200	1200
De jardins en maisons	900	1200	1100
Les villas jardinées	400	1000	800
Le lotissement jardin	700	1000	1000
Le lotissement aéré	700	900	850
Lotissement compact	500	750	750

Taille médiane des parcelles observées selon les marchés et les cadres de vie d'Agglopolys

Le calcul de la surface résiduelle des unités foncières déjà bâties pour la définition du nombre de logements qu'il est possible de réaliser pour chaque unité foncière

Pour préserver l'essence et l'ambiance de chaque cadre de vie, nous avons retenu une hypothèse prudente et conservatrice selon laquelle les habitations existantes ne sont pas détruites et ont besoin, pour préserver leurs qualités intrinsèques, d'une surface propre égale à **1,5 x la surface de référence définie par cadre de vie en fonction des marchés**.

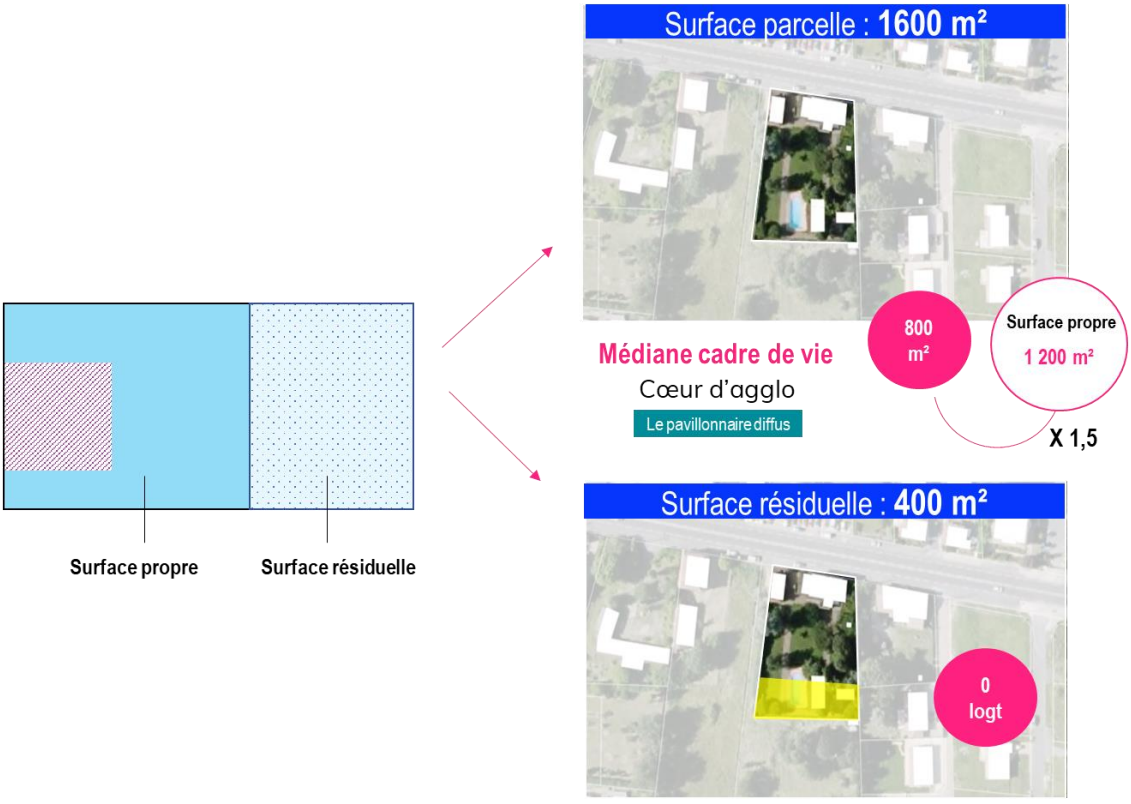
Ainsi, lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure à cette surface propre, la surface restante constitue une surface « résiduelle », sur laquelle un potentiel va être défini.

Les surfaces de référence définies dans la partie précédente permettent d'évaluer le nombre de logements qu'il est possible de réaliser sur la surface résiduelle restante. Cette méthodologie permet d'envisager une évolution différenciée de chaque tissu afin que l'optimisation foncière ne contribue pas à l'homogénéisation des ambiances urbaines du territoire.

A titre d'exemple, l'illustration ci-dessous explique la configuration suivante :

- *Une parcelle de 1 600 m² située dans une des communes du Cœur d'Agglomération avec pour cadre de vie, celui « pavillonnaire diffus »,*
- *La surface résiduelle est égale à la surface de la parcelle (1 600 m²) – 1,5 x la surface médiane de référence du cadre de vie concerné (1,5 x 800) soit égale à 400 m².*
- *Cette surface de 400 m² étant inférieure à la médiane du cadre de vie dans le marché (800 m²), aucun potentiel de nouveau logement ne sera comptabilisé sur cette parcelle.*

Surface résiduelle = **S – 1,5 x surface médiane du cadre de vie concerné**



La méthode d'évaluation des capacités de densification et de mutation de espaces bâtis ayant vocation à accueillir des projets d'habitat développée ci-dessus intègre à la fois :

- **Une dimension qualitative et sensible des espaces habités** qui repose sur une approche fine et territorialisée des cadres de vie habités et tient compte de la valeur patrimoniale de ces espaces, de leurs ambiances et des différences d'organisation et d'implantation du bâti à la parcelle.
- **Une dimension quantitative à l'appui de l'analyse des transactions foncières et immobilières** qui permet d'affiner la méthodologie en approchant la capacité réelle de mutabilité d'un foncier selon le type de commune.

• Méthode d'évaluation du potentiel brut au sein des dents creuses

L'évaluation de ce gisement est plus simple à initier puisque le foncier est nu. Pour autant, la méthodologie choisie propose de distinguer deux types de dents creuses :

- **Les dents creuses inférieures à 2 500 m²** pour lesquelles seul 50 % du stock foncier a été sélectionné afin de tenir compte d'une marge d'erreur relative à la difficulté d'évaluer à un instant T la potentialité d'évolution de ces parcelles (dureté foncière). Les fonciers appartiennent le plus souvent à des propriétaires privés, parfois peu désireux de vendre leur bien.

- **Les dents creuses supérieures ou égales à 2 500 m²** pour lesquelles l'évaluation du stock s'appuie sur un travail fin d'identification réalisé avec les communes afin de définir de la façon la plus fine possible le potentiel qui peut être activé dans le temps du PLUi-HD.

• Du potentiel brut au potentiel de logements activable sur 15 ans (2022-2037)

La méthode conservatrice d'évaluation du potentiel décrite plus haut a permis au travers des surfaces de références et résiduelles pour les unités foncières bâties et des densités moyennes du SCoT pour les dents creuses de définir un potentiel brut de logements réalisables.

Cependant, à ce stade, une dimension reste encore à prendre en compte, celle de la part de logements qu'il sera nécessaire de mobiliser pour contribuer à la production globale de logements attendue dans le temps du PLUi-HD, soit entre 2022 et 2037.

En effet, tous les gisements recensés ne vont pas accueillir une nouvelle construction à court terme ni même dans les temps du PLUi-HD. Il est donc nécessaire d'estimer la vitesse à laquelle ces gisements pourraient être activés c'est-à-dire le % de parcelles divisibles, dents creuses, ou bâtis existants susceptibles d'être mobilisé chaque année pour produire du logement.

Les vitesses d'activation ont été définies à l'appui de plusieurs données issues de l'observation des phénomènes à l'œuvre sur le territoire comme le rythme annuel des divisions parcellaires. Pour respecter la répartition du nombre de logements à réaliser par armature urbaine, les vitesses d'activation ont été affinées, avec des rythmes plus élevés pour le cœur d'agglomération et les pôles où l'ambition affichée est celle d'un accueil prioritaire de nouveaux habitants dans ces communes, à la différence des communes rurales où l'objectif souhaité est celui d'assurer le maintien de la population.

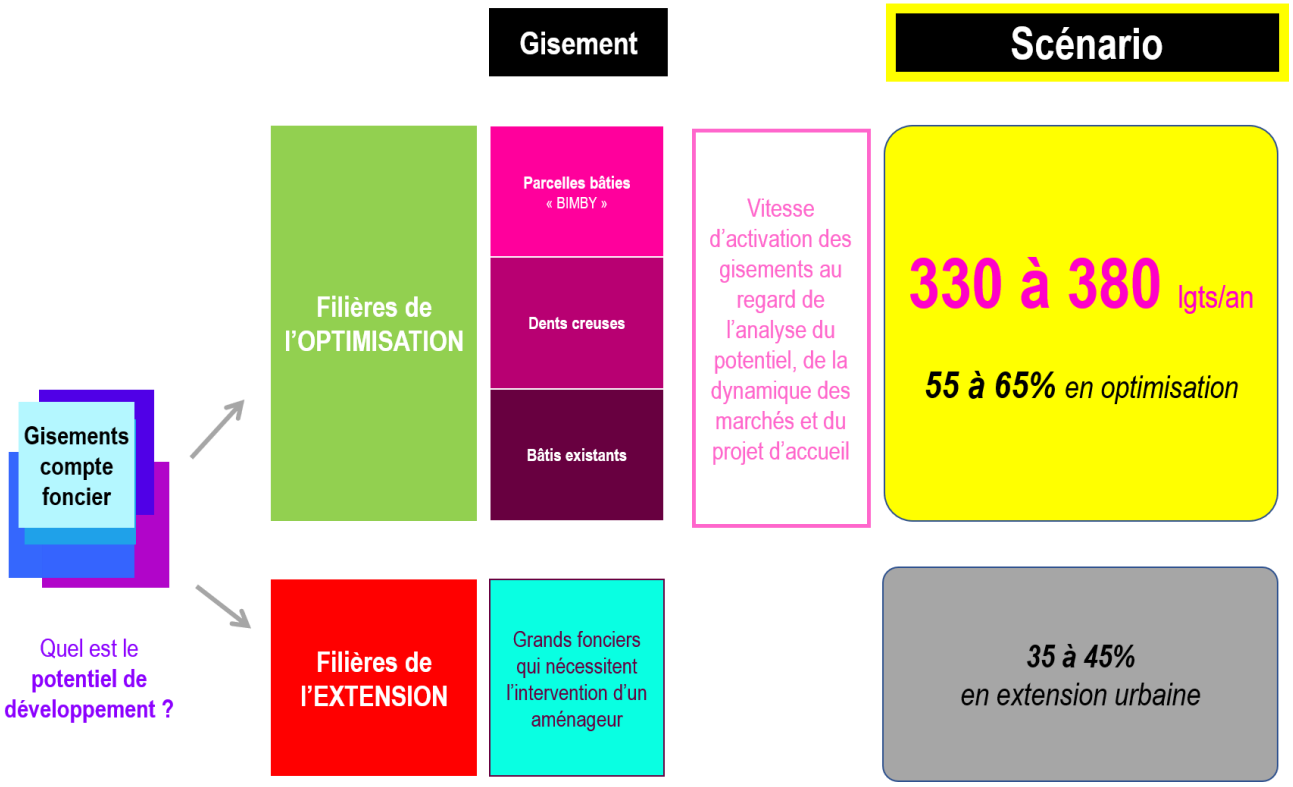
Au-delà du rythme différencié par armature urbaine, la vitesse varie aussi en fonction des types de gisements en raison de leur capacité de mobilisation plus ou moins aisée :

- **Pour les unités foncières bâties et les dents creuses inférieures à 2 500 m²,** la vitesse d'activation retenue est comprise entre 0,5%/an et 2%/an (0,5% pour les Communes Rurales / 1% pour les Pôles Equipés / 1,50% pour les Pôles Relais / 2% pour le Cœur d'Agglomération).
- **Pour les dents creuses supérieures ou égales à 2 500 m²**, une vitesse d'activation oscille entre 1 et 2%/an, toujours en fonction de l'armature urbaine.

- **Pour les bâtis existants**, tenant compte de la complexité d'évolution de ces unités bâties, la vitesse d'activation a été estimée à **0,10%/an du parc de logements vacants par commune** soit un objectif de sortie de vacance estimé à 50 logements/an équivalent à 1,1%/an du parc de logements vacants.

• 60% de la production totale de logements à réaliser en optimisation

A l'appui de cette méthode d'évaluation, le potentiel de construction de nouveaux logements en optimisation, qui semble « acceptable » pour préserver la nature des cadres de vie et « absorbable » par le marché foncier et immobilier, constitue un volume de 330 à 380 logements à produire chaque année dans l'enveloppe urbaine soit environ 60% des objectifs de production de logements inscrits dans le PADD.



- **La déclinaison territoriale**

Détaillé à l'échelle de l'armature territoire, ce potentiel se décline comme suit :

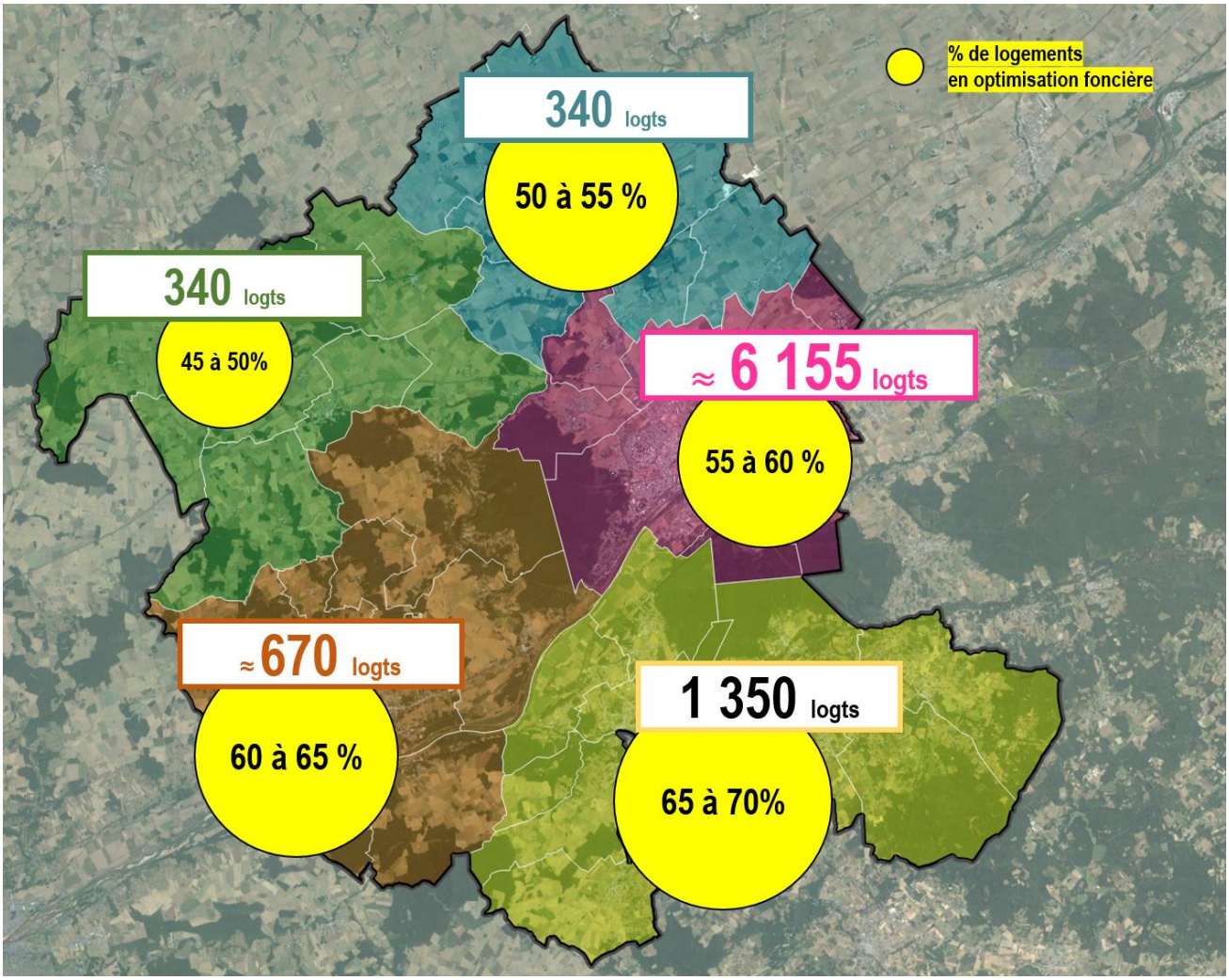


Table des matières

Cahier habitants et habitat 4

DONNEES MOBILISEES 5

CHAPITRE 1. LA DYNAMIQUE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE 6

1. La population de la communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, de ses communes et ses 5 unités géographiques 6
- Les composantes du territoire 6
- Rôle et poids démographique des composantes du territoire 7

2. Un territoire à l'attractivité modérée et contrastée 8
- Une croissance démographique modeste à relier à des pertes migratoires 8
- Des dynamiques contrastées au sein du territoire avec une faible attractivité de la ville-centre, des communes rurales et de la Beauce 9

3. L'attractivité résidentielle du territoire vue aux travers des flux migratoires 11
- Caractéristiques des flux migratoires 11
- Profil et logement des emménagés récents 15

4. Une population encore jeune et familiale, avec de forts contrastes internes 17
- Structures d'âge et structures familiales : vigilance sur les déséquilibres hérités des flux migratoires 17
- Les spécificités internes au territoire : résultats des dynamiques démographiques observées et de l'offre de logements en présence 18
- Les revenus des habitants et les différenciations internes au territoire 20

Enjeux relatifs aux dynamiques socio-démographiques et à l'attractivité du territoire 23

CHAPITRE 2. LES DIFFERENTS SEGMENTS DE L'OFFRE ET LEUR ROLE DANS LES PARCOURS RESIDENTIELS 24

1. La segmentation de l'offre de logements de l'Agglomération 24
- Caractéristiques de l'offre de logements à l'échelle de l'Agglomération 24
- De fortes spécialisations spatiales dans l'offre de logements 26

2. Le marché du logement 28
- Le marché de l'accession à la propriété et des lots à bâtir 28
- Le segment locatif privé 33
- Le segment locatif public 36
- Le rôle des différents segments de l'offre dans les parcours résidentiels 42
- La recherche d'une stratégie d'amélioration des équilibres sociologiques et des parcours résidentiels 47

Enjeux relatifs au rôle des différents segments de l'offre de logements dans les parcours résidentiels 49

CHAPITRE 3. LA PRODUCTION NEUVE ET SON ORIENTATION 50

1. L'objectif de 600 logements par an n'a pas pu se réaliser complètement 50
- Le rythme de production des logements et le lien avec les dynamiques démographiques 50
- Les logements locatifs publics financés 52

2. L'action foncière 53
- L'action foncière et la mobilisation des sites de projets, ... 53
- Les orientations du SCoT : une priorité donnée à l'optimisation foncière des espaces urbanisés 57

Enjeux relatifs à la production neuve et son orientation 60

CHAPITRE 4. LA DEMANDE ET L'OFFRE DITES SPECIFIQUES 61

1. L'accompagnement du vieillissement de la population et du handicap 61
2. L'accompagnement des publics fragiles 64
3. Les gens du voyage 65

Enjeux relatifs aux populations spécifiques 67

CHAPITRE 5. L'AMELIORATION DU PARC ANCIEN 68

1. Le parc privé ancien 68
- L'identification du parc privé dégradé ou indigne et de son occupation 68
- La vacance dans le parc privé 71
- Les dispositifs en place pour la rénovation du parc privé 72

2. La requalification du parc public 76

- **Les enjeux et dynamiques à l'œuvre** 76
- **Les perspectives** 79

Enjeux relatifs à la rénovation et requalification des logements existants 82

CHAPITRE 6. LE BILAN DES ACTIONS ENGAGEES POUR LE PLH 2012-2017 83

SYNTHESE DES ENJEUX 88

ANNEXE 1 : DONNEES DE CADRAGE PAR ARMATURE URBAINE 90

1. **Evolution démographique et structures de la population** 91
2. **L'offre de logements** 93
3. **La production de logements et les objectifs du PLH 2007-2012** 95

ANNEXE 2 : DONNEES DE CADRAGE POUR LES UNITES GEOGRAPHIQUES RETENUES POUR LE PLUI-HD - HD 97

1. **Unité géographique du plateau de la Beauce** 98
- **Données de cadrage** 98
- **Echanges lors des rencontres de juin 2017** 99
2. **Unité géographique d'Herbault** 100
- **Données de cadrage** 100
- **Echanges lors des rencontres de juin 2017** 101
3. **Unité géographique de Chailles, les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny** 102
- **Données de cadrage** 102
- **Echanges lors des rencontres de juin 2017** 103
4. **Unité géographique de Veuzain et Chaumont S/L** 104
- **Données de cadrage** 104
- **Echanges lors des rencontres de juin 2017** 105
5. **Unité géographique du Cœur d'agglomération** 105
- **Données de cadrage** 105
- **Echanges lors des rencontres de juin 2017** 107

GLOSSAIRE DE L'HABITAT 108

Cahier économie et équipements 110

INTRODUCTION 111

CHAPITRE 1 : LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET L'OFFRE EN EMPLOI 112

1. **Une zone d'emploi en souffrance** 112
2. **Des emplois majoritairement tournés vers la sphère présentielle** 113
3. **Une concentration des emplois sur le cœur d'agglomération** 115

Une structure de l'emploi qui génère des déplacements 117

Des déplacements qui se font majoritairement en voiture 119

4. **Un recul de l'emploi sur Agglopolys dans un contexte de crise.** 121
5. **Un taux de chômage en hausse qui touche notamment les populations les plus précaires** 125
6. **Un tissu économique diversifié** 126

L'artisanat : un secteur particulièrement dynamique sur l'agglomération 131

Synthèse et perspectives : l'évolution de l'emploi et le tissu économique local 133

CHAPITRE 2 : LE TOURISME 135

1. **Une offre touristique à fort rayonnement** 135
2. **Une attractivité d'abord nationale et européenne** 137
3. **Une proportion importante de courts séjours** 138
4. **Des touristes qui multiplient les activités** 138
5. **Une fréquentation touristique en hausse** 139

Une hausse contrastée sur les sites touristiques 139

Le succès de la Loire à vélo 140

6. **Une offre diversifiée d'hébergements à l'exception du haut de gamme** 142

7. Des touristes très majoritairement satisfaits 144
8. Des retombées économiques importantes malgré un recul de l'emploi 145
9. L'apport d'une politique de promotion « Blois-Chambord » 145
Synthèse et perspectives 146

CHAPITRE 3 : LES PARCS D'ACTIVITES 149
1. Des parcs relativement nombreux sur un territoire multi activités 149
2. Des réserves foncières relativement faibles 151
3. Un marché foncier inégal selon les unités géographiques 154
Un potentiel de renouvellement urbain 161
4. Une demande globalement satisfaite dans l'ensemble des secteurs d'activité 164
5. Des zones attractives 164
Des zones qualitatives avec des marges d'amélioration 164
Des priorités identifiées sur certaines zones d'activités 166
La mise en œuvre du plan de paysage sur les paysages d'activités 167
Synthèse et perspectives 168

CHAPITRE 4 : L'OFFRE COMMERCIALE 171
1. Des pôles d'influence aux pourtours d'Agglopolys 171
2. Une part importante des dépenses commerciales captée par Agglopolys 176
3. Une bonne densité commerciale 176
Une offre concentrée sur le cœur d'agglomération 176
Une densité importante liées aux poids des grandes et moyennes surfaces 179
4. Un maillage commercial à conforter 180
La stratégie d'aménagement commerciale du SCoT : une logique de pérennisation 180
Un cœur d'agglomération à renforcer 182
Des centralités à affirmer sur les pôles relais 194
Synthèse et perspectives sur l'offre commerciale 198

CHAPITRE 5 : LES POLES DE SERVICE 201
1. Une Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys bien équipée au cœur du Loir-et-Cher 203

2. Un bon maillage de pôles 205

CHAPITRE 6 : LES DOMAINES D'EQUIPEMENTS 208
1. Les services aux particuliers 210
2. Les équipements de l'enseignement 212
3. Les équipements de santé 215
4. Les équipements de sports, loisirs et culture 220

CHAPITRE 7 : L'ANALYSE DES EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES PAR UNITE GEOGRAPHIQUE .. 225
1. Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny 225
2. Le Cœur d'agglomération 227
3. Le Plateau de Beauce 229
4. Herbault 231
5. Veuzain-sur-Loire/ Chaumont-sur-Loire 233

CHAPITRE 8 : LA COUVERTURE NUMERIQUE 236

CHAPITRE 9 : CONSTAT ET ENJEUX 237

PRECISIONS SUR LES DONNEES 239

Cahier agriculture 240

CHAPITRE 1. PRESENTATION DU TERRITOIRE AGRICOLE D'AGGLOPOLYS 241
1. Spécificités naturelles du territoire 241
2. Des appellations de qualité 242
- Appellations d'origine contrôlée viticoles 242
- Des labels de qualité en productions caprines 246
3. Parcellaire agricole et aménagement du foncier 247

4. **Occupation du sol** 248
5. **Evolution de la surface agricole utile** 251

CHAPITRE 2. LES EXPLOITATIONS ET LEURS PRODUCTIONS 252
1. **Evolution du nombre d'exploitations agricoles** 252
2. **Les systèmes de production** 253
3. **Economie et besoins des exploitations agricoles** 256

CHAPITRE 3. LES HOMMES ET LA DEMOGRAPHIE AGRICOLE 257

CHAPITRE 4. L'AGRICULTURE, UN MOTEUR DE DEVELOPPEMENT LOCAL 258
1. **L'emploi** 258
2. **Une agriculture multifonctionnelle au service du territoire** 260

CHAPITRE 5. PORTRAIT AGRICOLE DU TERRITOIRE 262
1. **Sur Agglopolys** 262
2. **Les points essentiels déclinés par unité géographique** 263
3. **Expressions de la profession agricole recueillies dans le cadre de l'étude PLUi-HD** 264

CHAPITRE 6. ENJEUX AGRICOLES DU TERRITOIRE 266

Présentation des enjeux et des outils d'aide à la décision 266
1. **Préserver le foncier agricole et sa fonctionnalité** 268
2. **Permettre le maintien et le développement des sites d'exploitation** 272
3. **Préserver et améliorer la fonctionnalité des exploitations agricoles en assurant de bonnes circulations agricoles** 274
4. **Cohabiter sur le territoire** 278
5. **Mettre en valeur le foncier agricole** 279
6. **Assurer la transmission des exploitations et maintenir le nombre d'actifs agricoles** 281
7. **Encourager l'activité économique agricole, porteuse d'attrait paysager, touristique et territorial** 283

SYNTHESE DES ENJEUX AGRICOLES DU TERRITOIRE 284

Cahier mobilité 285

INTRODUCTION 286

CHAPITRE 1 - LA MOBILITE SUR LE TERRITOIRE 287
- Selon l'EMD, un usage prédominant de la voiture notamment dans les territoires périurbains et ruraux 287
- Le Rôle Central de la ville de Blois dans la structuration des déplacements « obligés » 289
- **Des visiteurs également auto-dépendants (tourisme)** 291
- **Les enjeux de la transition modale sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys** 292

CHAPITRE 2 - LE DIAGNOSTIC MULTIMODAL[2] 292
1. **Les services de transport de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys** 292
- **Les services de transport de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys** 292
- **La tarification des services de transport de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys** ... 297
- **L'usage des services de transport de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys** 299
- **Les atouts et faiblesses du système de transport de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys** 302
2. **Les transports périurbains et interurbains** 303
- **L'offre des services périurbains et interurbains** 303
- **L'usage des services périurbains et interurbains** 306
- **Les atouts et les faiblesses des transports périurbains et interurbains** 309
3. **L'intermodalité** 310
- **Les lieux de l'intermodalité** 310
- **L'intermodalité tarifaire** 311
- L'information multimodale et intermodale 312
- **Les atouts et faiblesses du territoire dans le domaine de l'intermodalité** 312

4. **Les modes actifs** 313
- **Le vélo, infrastructures, équipements et services** 313
- **Les atouts et faiblesses du territoire dans le domaine du vélo** 317
- **La marche** 318
- **Les atouts et faiblesses du territoire dans le domaine de la marche à pied** 320

5. **Les nouvelles formes de mobilité et le management de la mobilité** 320
- **Les démarches existantes** 320
- **Les atouts et faiblesses du territoire dans le domaine des nouvelles formes de mobilité et du management de la mobilité** 322

6. **Le transport routier** 323
- **Structure et hiérarchisation du réseau** 323
- **Le trafic** 326
- **Les atouts et faiblesses du territoire dans le domaine du transport routier** 328

7. **Le stationnement** 329
- **Une problématique du cœur d'agglomération** 329
- **Le recensement de l'offre de stationnement** 331
- **Les atouts et les faiblesses du territoire dans le domaine du stationnement :** 333

CHAPITRE 3- LE DIAGNOSTIC TRANSVERSAL 334

1. **Mobilité et dynamiques territoriales** 334
- **La gouvernance : Un cadre renouvelé, une coordination à remodeler** 334
- **Les orientations du SCoT et l'évolution du système de déplacements** 335
- **Les projets routiers** 340
- Les territoires de la mobilité 341
- Des unités géographiques aux territoires vécus de la mobilité 341
- Des enjeux de mobilité remis en perspective aux différentes échelles du territoire 342

2. **Mobilité et qualité de vie** 346
- **L'accessibilité** 346
- **Diagnostic** 347
- **L'accidentologie et l'insécurité routière** 347
- **Le partage de la voirie et de l'espace public** 351
- **Diagnostic** 356

Cahier paysages et patrimoine 357

PRÉAMBULE 358

CHAPITRE 1. L'APPROCHE DU GRAND PAYSAGE PAR SES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES 364

1. **Les unités paysagères** 364
- Unité de paysage « Blois et ses paysages urbains » 365
- Unité de paysage « La Loire patrimoniale et ses châteaux » 373
- Unité de paysage de « La Sologne » 377
- Unité de paysage de « La Gâtine Tourangelle et les confins de la Touraine » 381
- Unité de paysage « La Petite Beauce » 384
- Unité de paysage de « La vallée de la Cisse » 388

2. **Le patrimoine naturel** 390
- Les vallées 390
- Les grandes forêts 392
- Les coteaux 393
- Les parcs urbains 394
- Les paysages agricoles 395
- Le val de Loire inondable 398

3. **Les vues** 400
- Les grands marqueurs paysagers du Blaisois 400
- Les aménagements paysagers structurants 402

CHAPITRE 2. UNE DIVERSITE DE PAYSAGES URBAINS REVELEE PAR L'ANALYSE DES CADRES DE VIE 405

1. **Introduction à la notion de cadres de vie** 405
2. **Les familles et typologies de cadres de vies habités** 406
- 5 grandes familles déclinés en 24 cadres de vie 406
- Les unités géographiques : des entités urbaines et paysagères bien affirmées 438
3. **Un outil pour appréhender les qualifier le gisement et appréhender les évolutions** 439

CHAPITRE 3. UN PATRIMOINE BATI HERITE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL 442
1. **Historique du développement urbain et architectural** 442
- Naissance d'un territoire - les premières occupations « constituantes » 442
- Un territoire marqué par les luttes de pouvoir 443

La guerre entre le comte de Blois et le duc d'Anjou 443
- Les rivalités entre les grandes abbayes pour la maîtrise du territoire 445
- Arrivée du pouvoir royal 446
- L'ère industrielle 451
2. **Le patrimoine lié à un fonctionnement urbain et de centralité** 452
- Les séquences urbaines de Blois 452
3. **Le patrimoine architectural, mémoire de la traduction bâti de l'Histoire** 456
- Typologie féodale (FE) 457
- Typologie aristocratique (AR) – composantes architecturales et stylistiques 461
- Typologie religieuse (RE) 466
- Typologie hydraulique (HY) 468
- Typologie Agricole (A) 469
- Typologie Ligérienne (L) 484
- Typologie Républicaine (R) 486
- Typologie Urbaine (U) 487
- Typologie singulière (SI) 498
- Patrimoine militaire 500
- Le petit patrimoine 502
4. **Les modes constructifs traditionnels du blésois** 504
- La couverture 504
- Les façades 508

CHAPITRE 4. LES MARQUEURS PAYSAGERS DU QUOTIDIEN 514
1. **Les boisements** 514
2. **Les paysages aménagés et cultivés : parcs et vergers** 515
- Parcs et grands domaines jardinés 515
- Les potagers et vergers 517
3. **Les arbres remarquables** 518
4. **La charpente paysagère du quotidien** 519
- Les alignements d'arbres 519
- Les haies 520
- Les murs 521
- Les venelles 522
- Les noues, fossés et mares 523
5. **Les fonds de jardin** 524

SYNTHESE DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX 525

Cahier foncier 527

CHAPITRE 1. CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 528
1. **Préambule méthodologique** 528
- **Reconstitution de l'enveloppe urbaine au 01/01/2010** 528

Principe de continuité du bâti de 75 mètres 528
Retouche manuelle 528
- **Caractérisation de la consommation d'espace** 529

Vocation de la consommation d'espaces 529
Distinction intensification /extension 529

Calcul de la surface consommée en extension et ajustements 530
2. Cadrage du SCoT **530**
3. Analyse de la consommation d'espaces 531

CHAPITRE 2. ANALYSE DES FILIERES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 535
1. Quelles sont les filières de logements sur Agglopolys ? 536
- **L'individuel diffus** 536
- **La création d'appartements dans le bâti existant** 537
- **Le lotissement** 537
- **La maison individuelle groupée** 538
- **La promotion immobilière** 539

2. Quelle dynamique et quelle géographie pour les filières ? 540
- **Une filière diffuse dominante** 540

3. Quel type de logement est produit par les différentes filières ? 543
- **Une filière diffuse qui répond à la pluralité de la demande** 543
- **Des filières qui répondent à des demandes variées et différentes typologies de ménages** 544
- **La mobilisation de la filière pour accélérer la production de logements** 545

CHAPITRE 3. MODALITES D'INTERVENTION DES OPERATEURS ET BAILLEURS SOCIAUX 546
1. Les opérateurs privés 546
2. Les bailleurs 546

CHAPITRE 4. ANALYSE DES CAPACITES D'OPTIMISATION FONCIERE 547
1. Rappel du cadre législatif 547
2. Rappel des orientations du SCoT 547
3. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ayant vocation à accueillir des projets d'habitat 548
Distinction optimisation et extension 548
Les différents types de gisements fonciers en optimisation 548
- **Méthode d'évaluation du potentiel brut au sein des unités foncières déjà bâties** 549

Le marché foncier et immobilier, la première variable pour aider à la définition de la surface de référence « acceptable » 550
Les cadres de vie, la seconde variable pour définir de la surface de référence « acceptable » 551
Le calcul de la surface résiduelle des unités foncières déjà bâties pour la définition du nombre de logements qu'il est possible de réaliser pour chaque unité foncière 552
- **Méthode d'évaluation du potentiel brut au sein des dents creuses** 553
- **Du potentiel brut au potentiel de logements activable sur 15 ans (2022-2037)** 553
- **60% de la production totale de logements à réaliser en optimisation** 554
- **La déclinaison territoriale** 555



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

ANNEXES DIAGNOSTIC

CARTE DE SYNTHESE DES CADRES DE VIE ET DU PAYSAGE

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

UG Chailles, Les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny

Sambin

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Chailles, Les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny

Monthou-sur-Bièvre

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Chailles, Les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny

Valaire

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- **Esprit village**
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- **Le pavillonnaire diffus**
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Chailles, Les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny

Les Montils

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*





Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Chailles, Les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny

Candé-sur-Beuvron

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



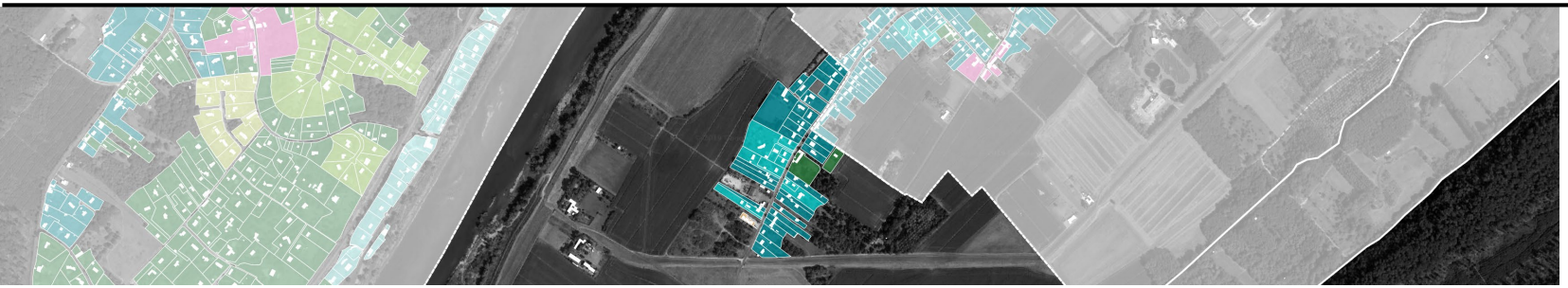
Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Chailles, Les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny

Chailles

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*





Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Chailles, Les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny

Seur

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Chailles, Les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny

Chitenay

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Chailles, Les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny

Cormeray

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*





Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Chailles, Les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny

Cheverny

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*





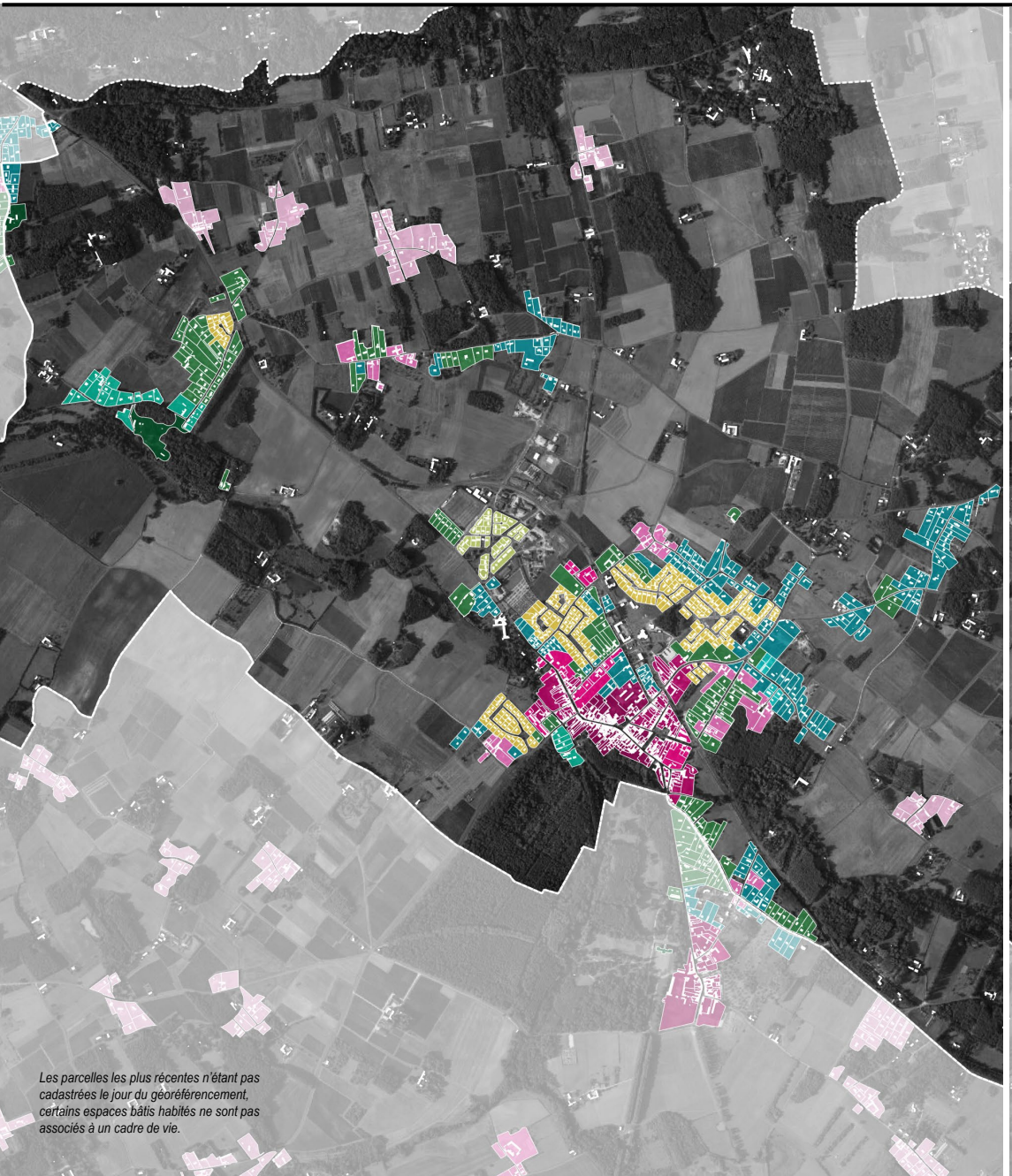
Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Chailles, Les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny

Cour-Cheverny

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.



- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Chailles, Les Montils, Cheverny, Cour-Cheverny

Cellettes

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*

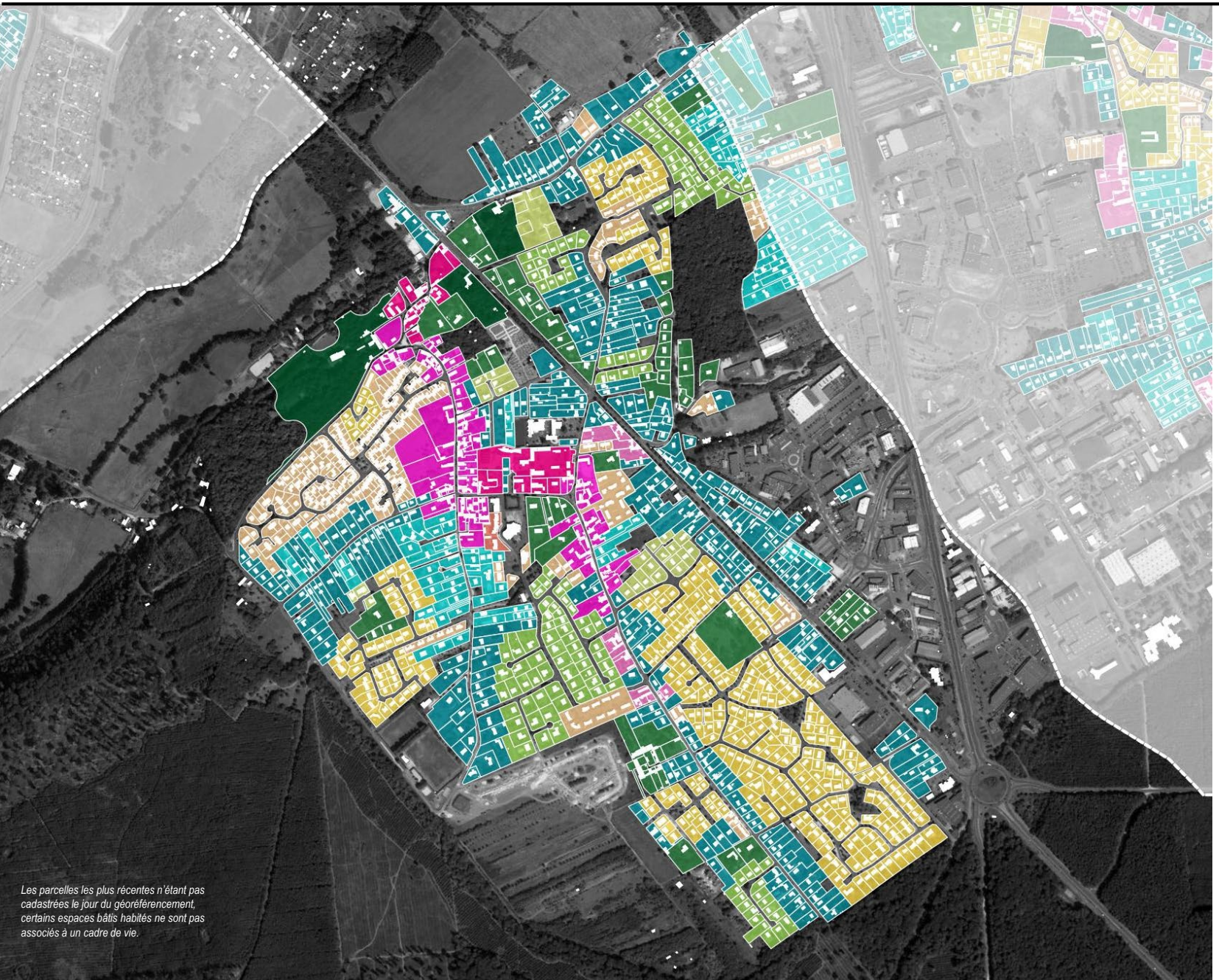


- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Cœur d'agglomération

Saint-Gervais-la-Forêt

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

Vineuil *(carte 1/2)*

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

Vineuil *(carte 2/2)*

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

Ménars

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



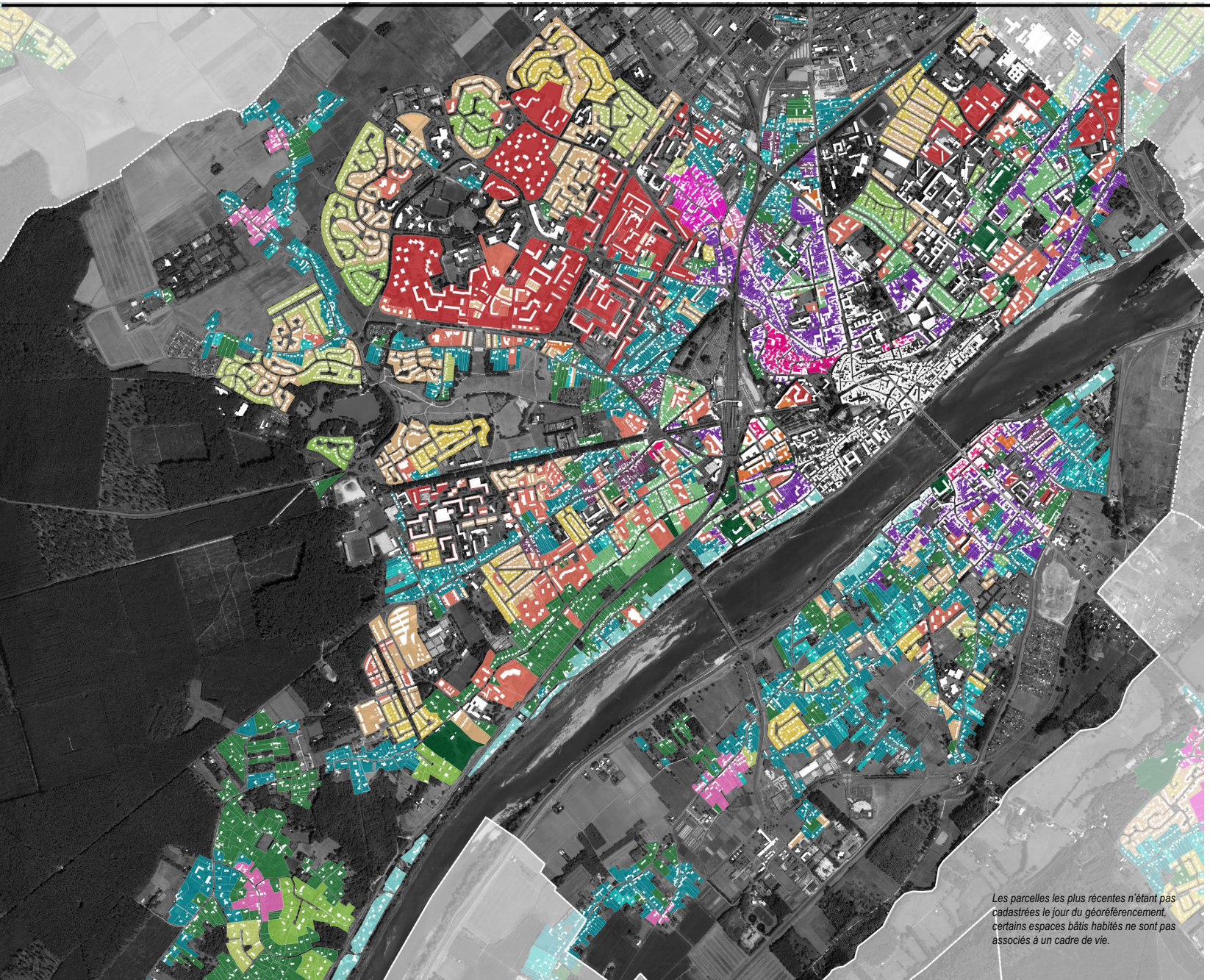
Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Cœur d'agglomération

Blois *(carte 1/3)*

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

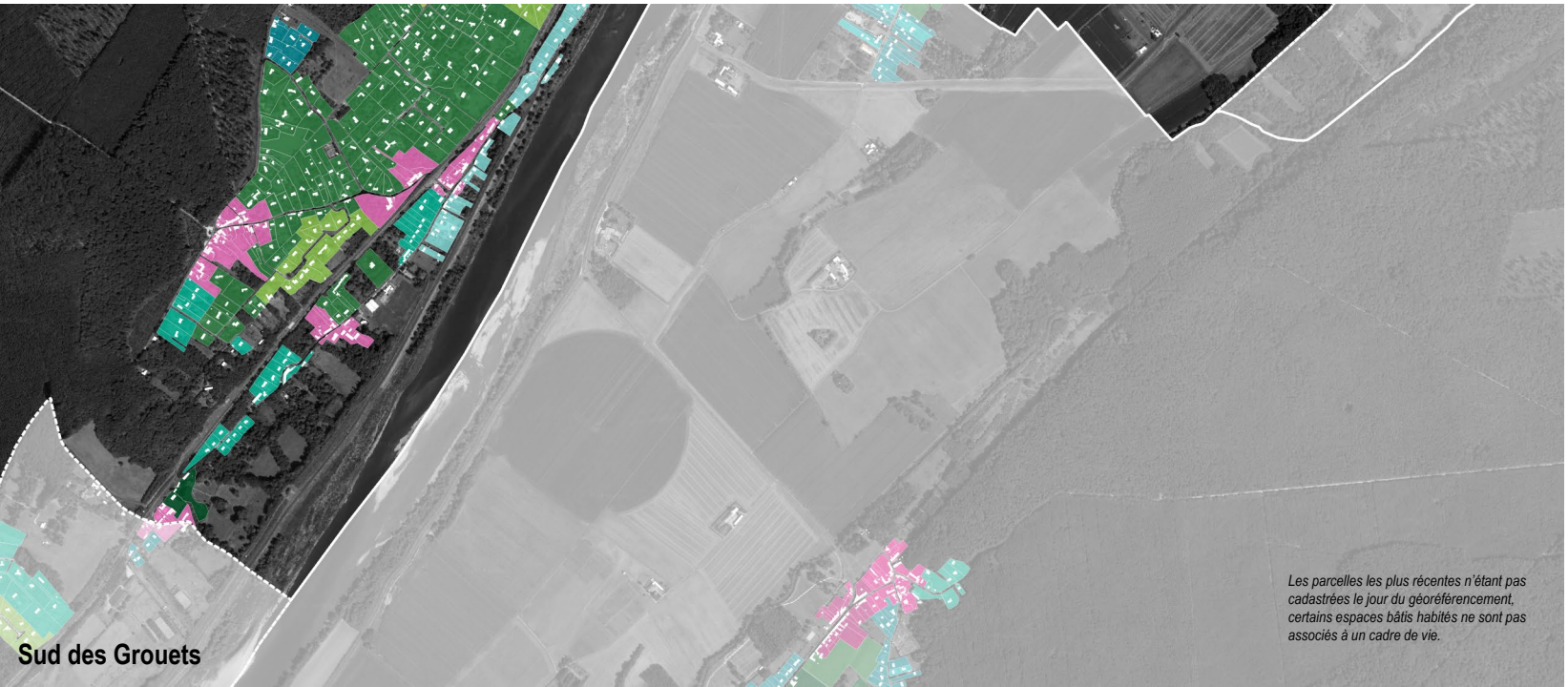
- Ville historique et patrimoniale (psmv)
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Cœur d'agglomération

Blois *(carte 2/3 & 3/3)*

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*





- Ville historique et patrimoniale (psmv)
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Cœur d'agglomération

La Chaussée-Saint-Victor

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Cœur d'agglomération

Saint-Denis-sur-Loire

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

Villebarou

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Cœur d'agglomération

Saint-Sulpice-de-Pommeray

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Coeur d'agglomération

Fossé

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



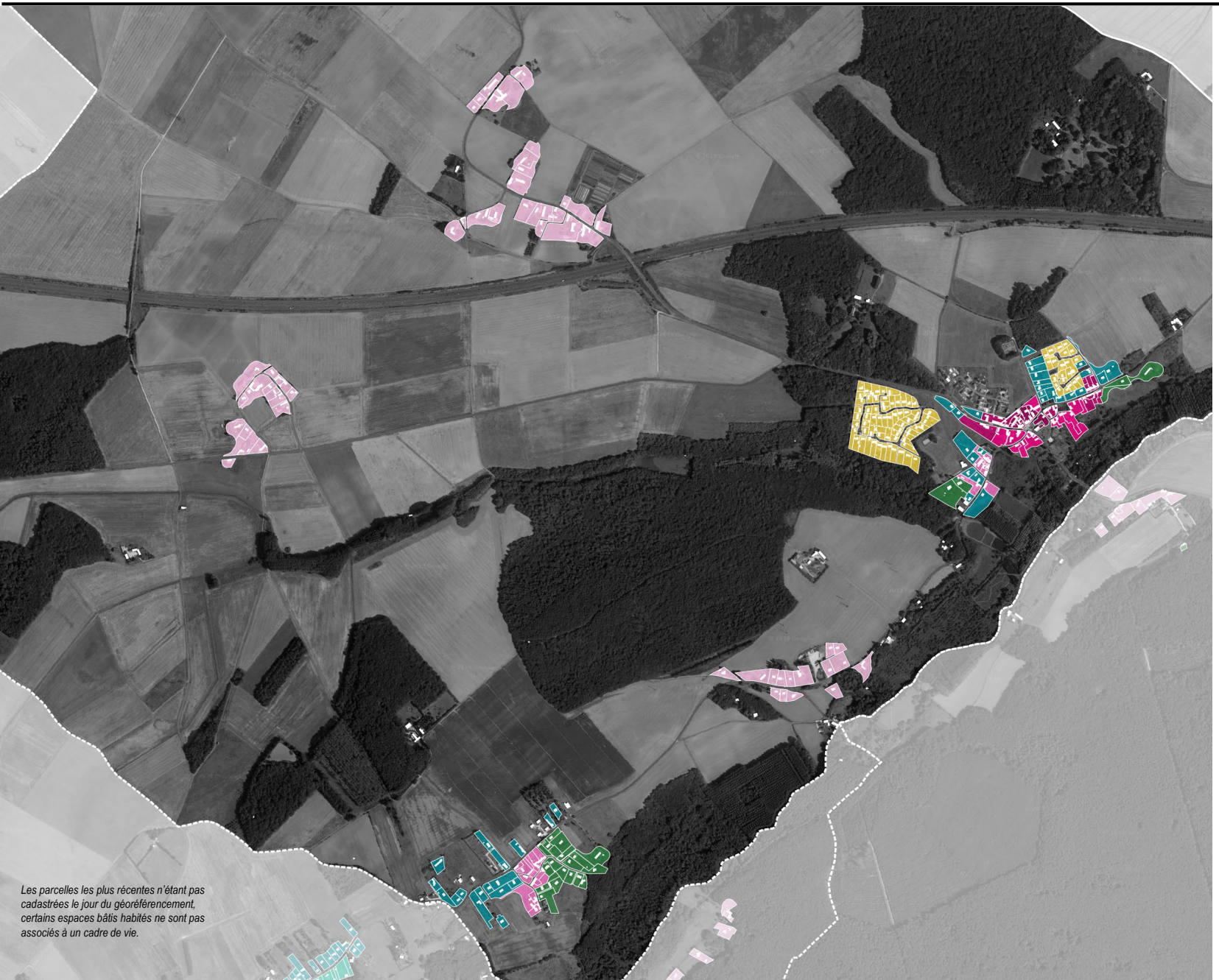
Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Herbault

Saint-Lubin-en-Vergonnois

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Herbault

Landes le Gaulois

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Herbault

Lancôme

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- **Esprit village**
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Herbault

Françay

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

Ville historique et patrimoniale
Ville traditionnelle
Faubourg urbain
Lot libre dense
Bourg urbain
Faubourg rural
Esprit village
Village en peigne
Noyaux villageois
Les hameaux
Une fenêtre sur la Loire
Les lisières et clairières habitées
Parc habité
L'individuel arboré
Le pavillonnaire diffus
De jardins en maisons
Les villas jardinées
Le lotissement jardin
Le lotissement aéré
Lotissement compact
Habitat individuel groupé
Résidences
Esprit urbain
Grands ensembles

UG Herbault

Herbault

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Herbault

Saint-Cyr-du-Gault

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- **Faubourg rural**
- **Esprit village**
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- **Parc habité**
- **L'individuel arboré**
- **Le pavillonnaire diffus**
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Herbault

Saint-Etienne-des-Guérets

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- **Esprit village**
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- **Le pavillonnaire diffus**
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Herbault

Santenay

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



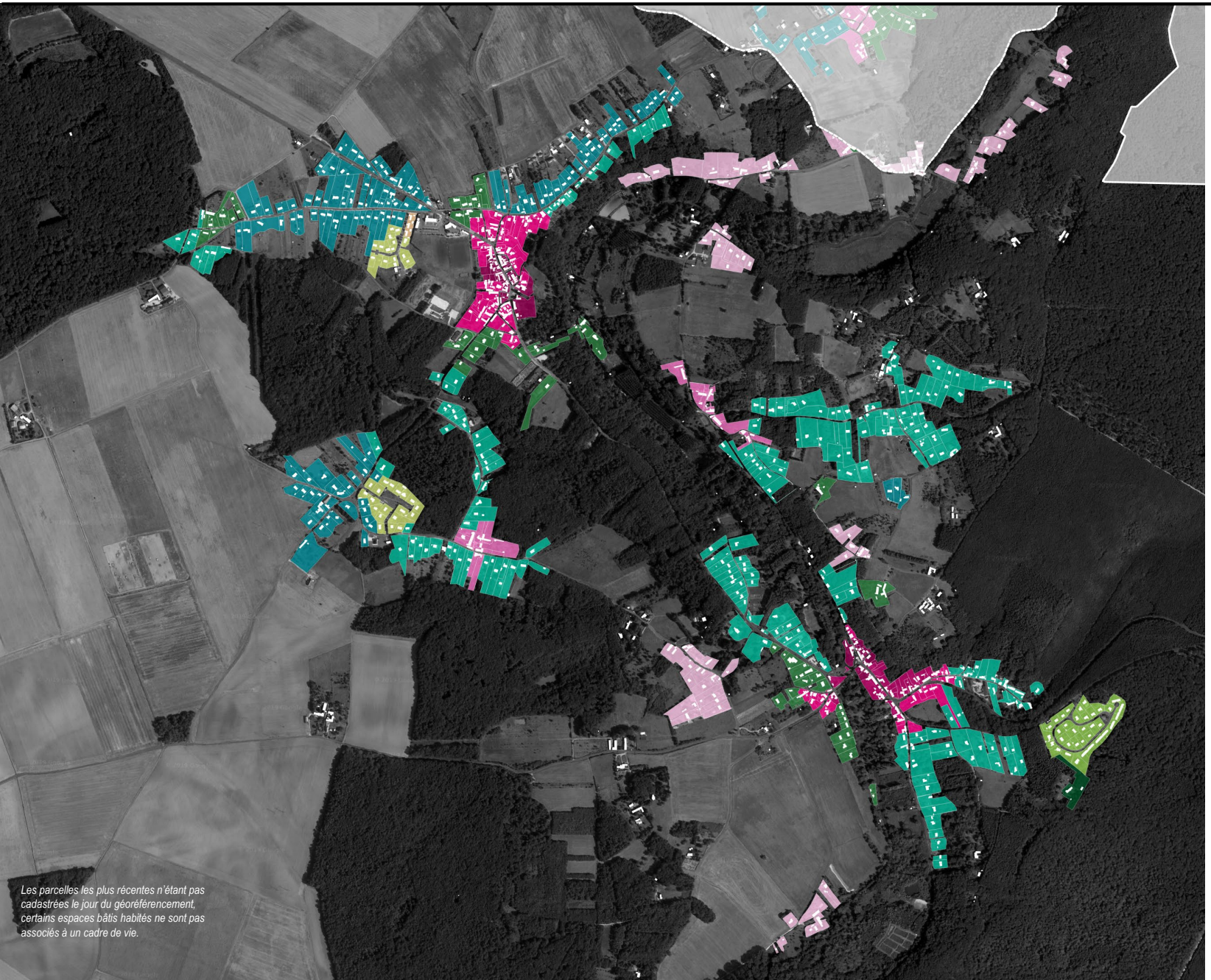
Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

Ville historique et patrimoniale
Ville traditionnelle
Faubourg urbain
Lot libre dense
Bourg urbain
Faubourg rural
Esprit village
Village en peigne
Noyaux villageois
Les hameaux
Une fenêtre sur la Loire
Les lisières et clairières habitées
Parc habité
L'individuel arboré
Le pavillonnaire diffus
De jardins en maisons
Les villas jardinées
Le lotissement jardin
Le lotissement aéré
Lotissement compact
Habitat individuel groupé
Résidences
Esprit urbain
Grands ensembles

UG Onzain-Chaumont

Valencisse *(carte nord 1/2)*

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

Valencisse *(carte sud 2/2)*

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Onzain-Chaumont

Valloire-sur-Cisse

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Onzain-Chaumont

Veuzain-sur-Loire

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

Mesland

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



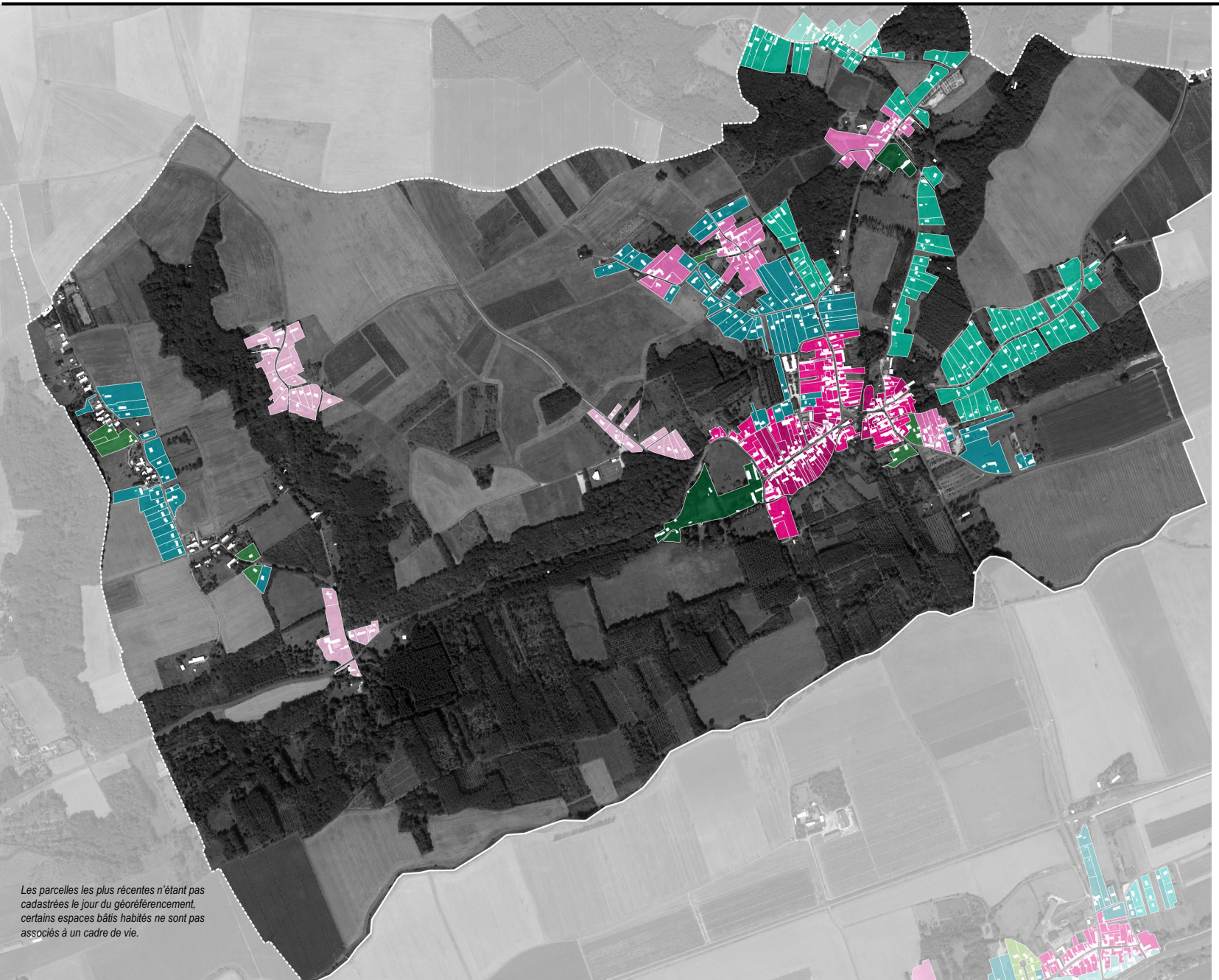
Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Onzain-Chaumont

Monteaux

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Onzain-Chaumont

Rilly-sur-Loire

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Onzain-Chaumont

Chaumont-sur-Loire

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Plateau de Beauce

Champigny-en-Beauce

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

Villefrancœur

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

Averdon

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Plateau de Beauce

La Chapelle Vendômoise

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*



Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

Villerbon

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*

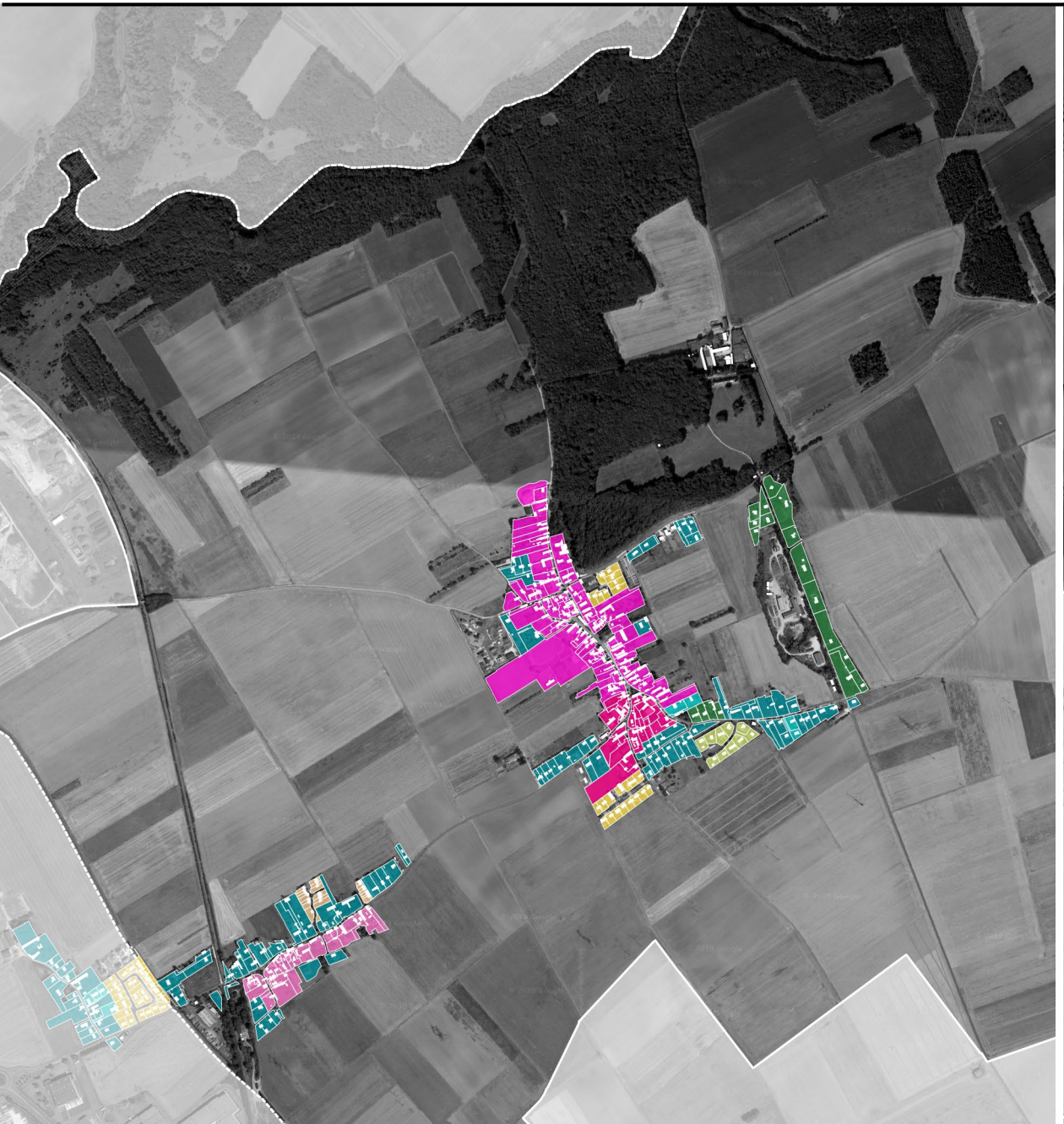


Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

Marolles

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*





Les unités foncières n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, les cadres de vie ne sont pas identifiés pour les constructions les plus récentes.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

UG Plateau de Beauce

Saint-Bohaire

L'identification des cadres de vie donne à voir la diversité des tissus bâtis existants. En montant les différences d'organisation et de rapports entre les espaces, c'est à la fois la valeur patrimoniale des espaces de vie qui est révélée mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.
Construite sur la base d'une approche historique, typo-morphologique et de reconnaissance des ambiances depuis l'espace public, ***cette cartographie ne représente en aucun cas un plan de zonage mais constitue un élément de diagnostic*** *sensible pertinent pour aider à la définition des futures zones urbaines du PLUi*

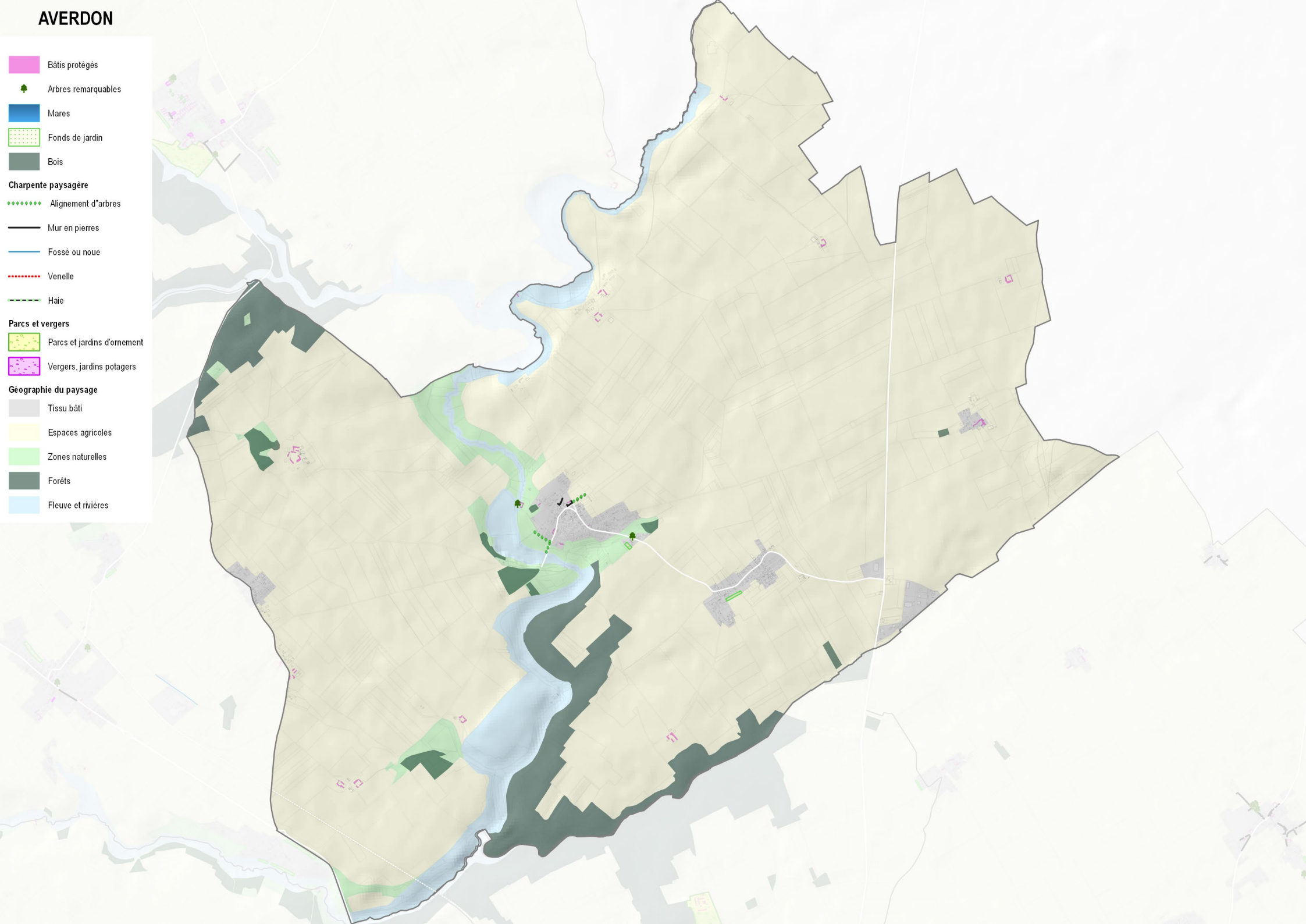




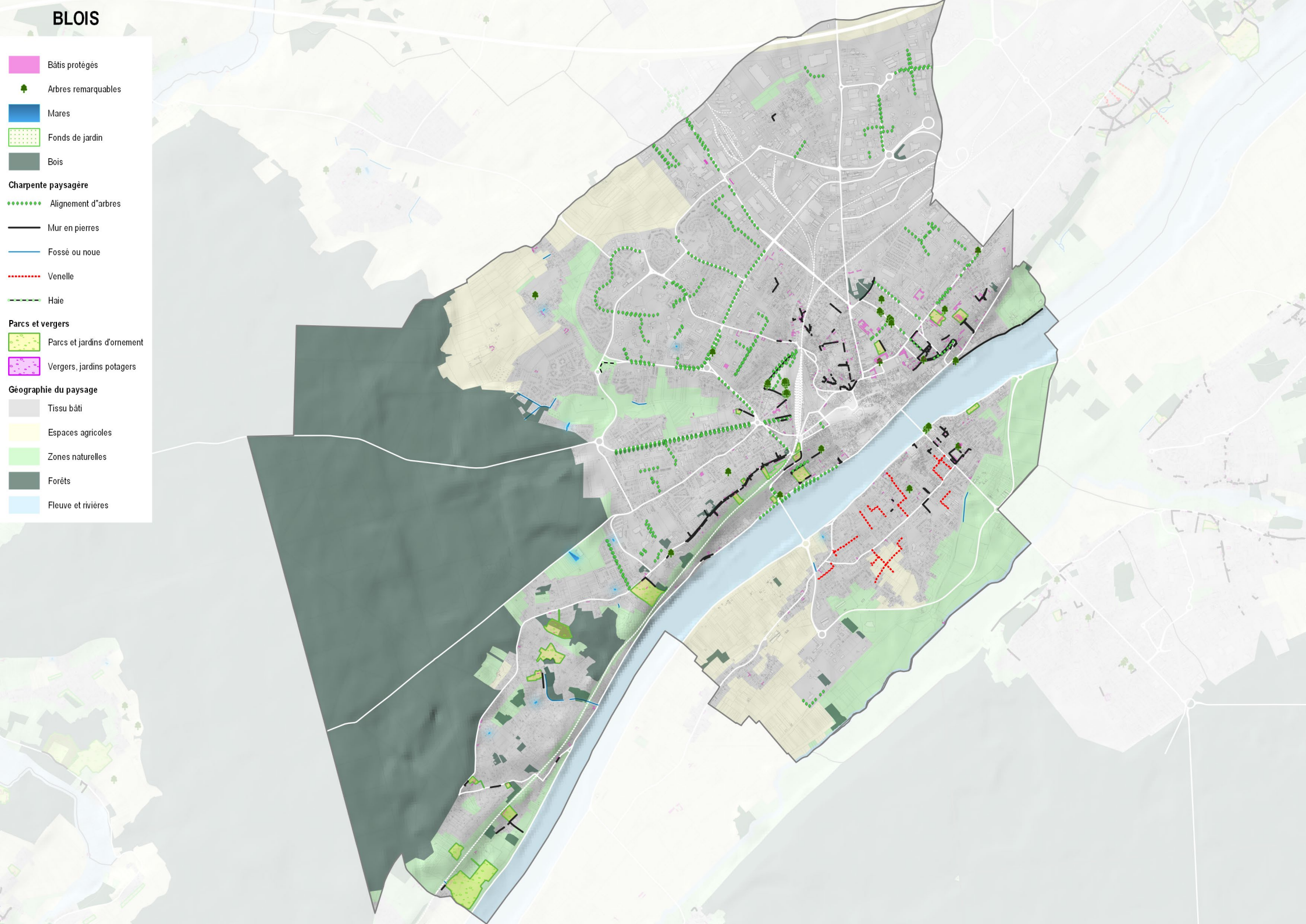
Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

- Ville historique et patrimoniale
- Ville traditionnelle
- Faubourg urbain
- Lot libre dense
- Bourg urbain
- Faubourg rural
- Esprit village
- Village en peigne
- Noyaux villageois
- Les hameaux
- Une fenêtre sur la Loire
- Les lisières et clairières habitées
- Parc habité
- L'individuel arboré
- Le pavillonnaire diffus
- De jardins en maisons
- Les villas jardinées
- Le lotissement jardin
- Le lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences
- Esprit urbain
- Grands ensembles

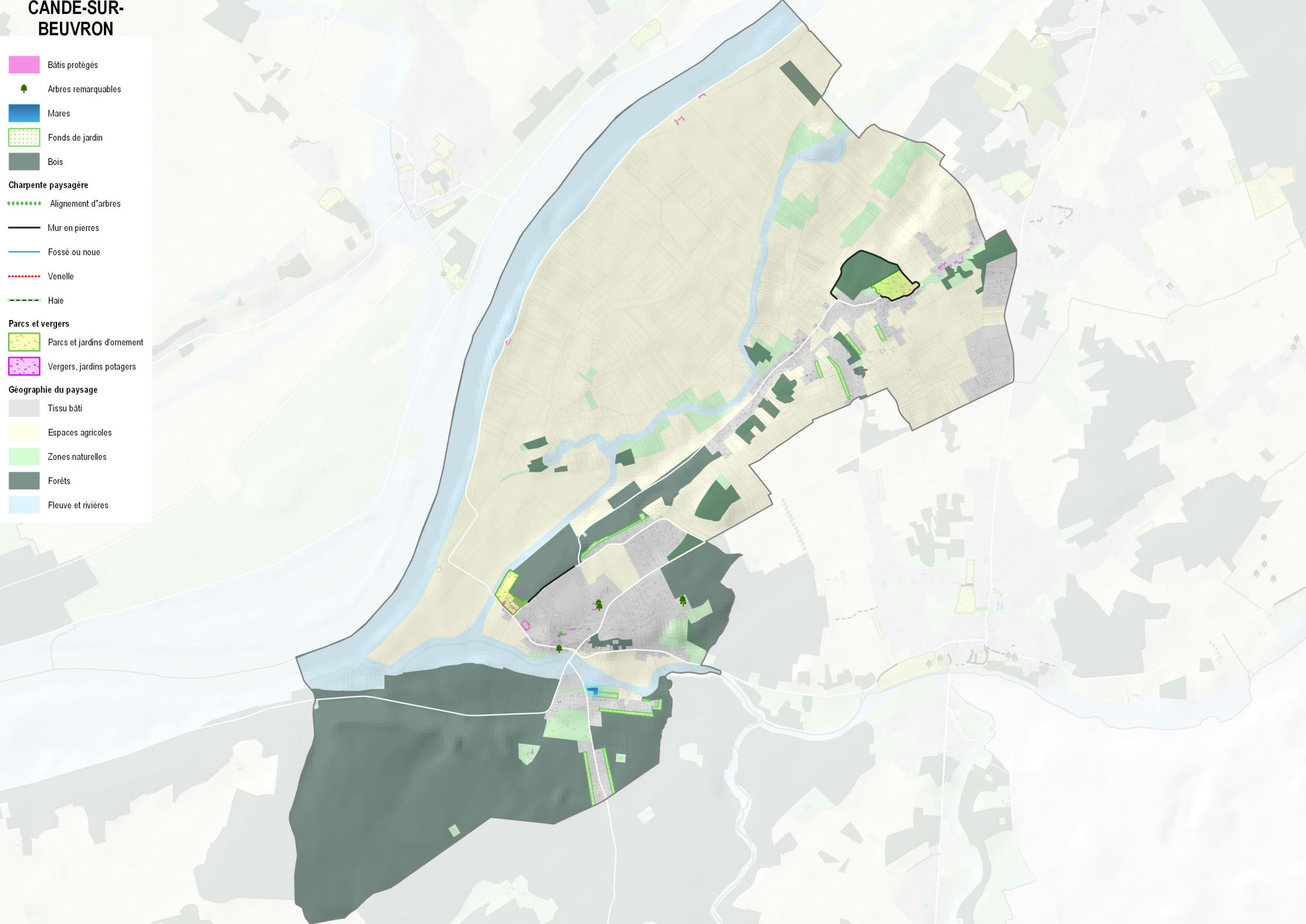
AVERDON


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

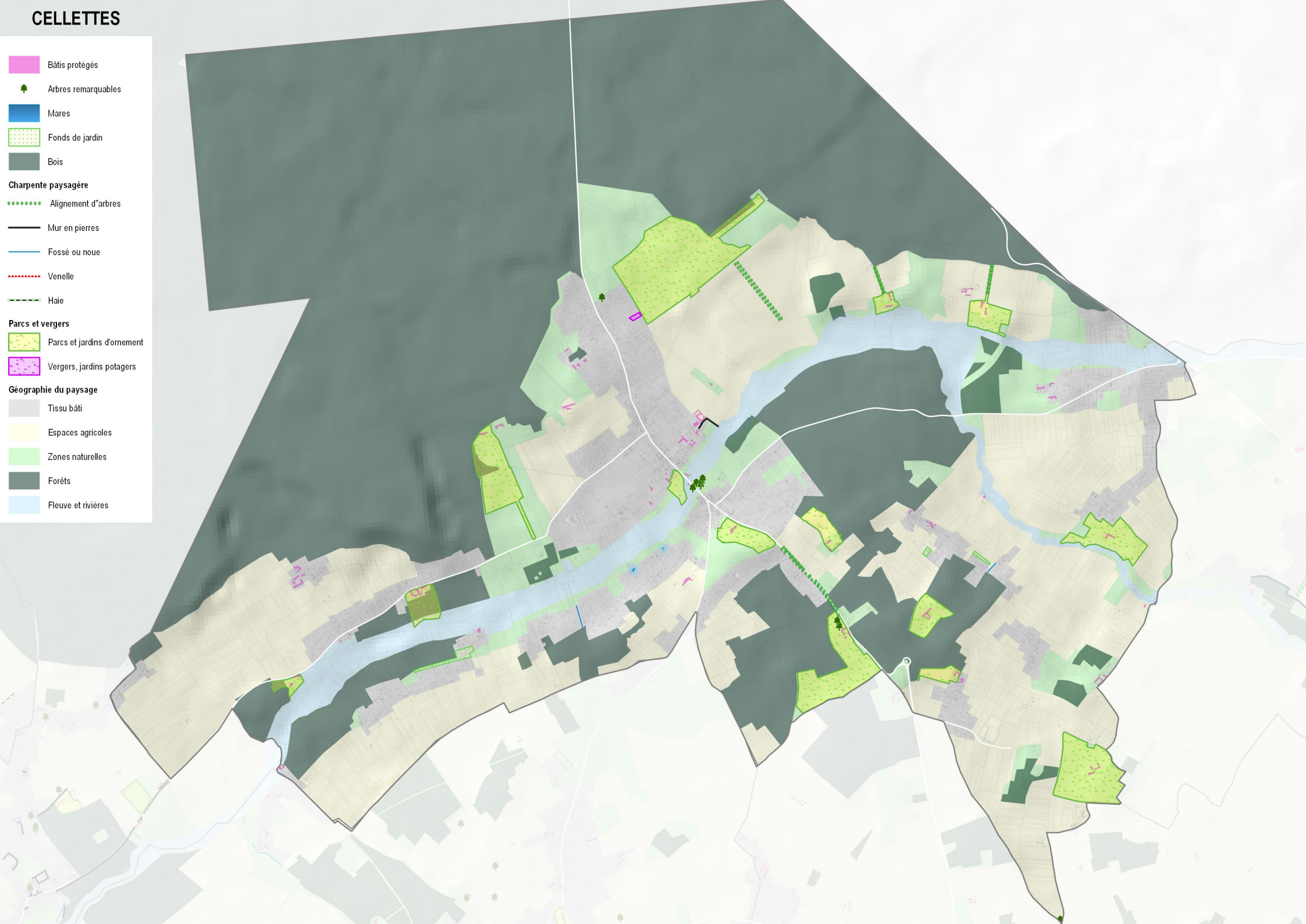
BLOIS


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

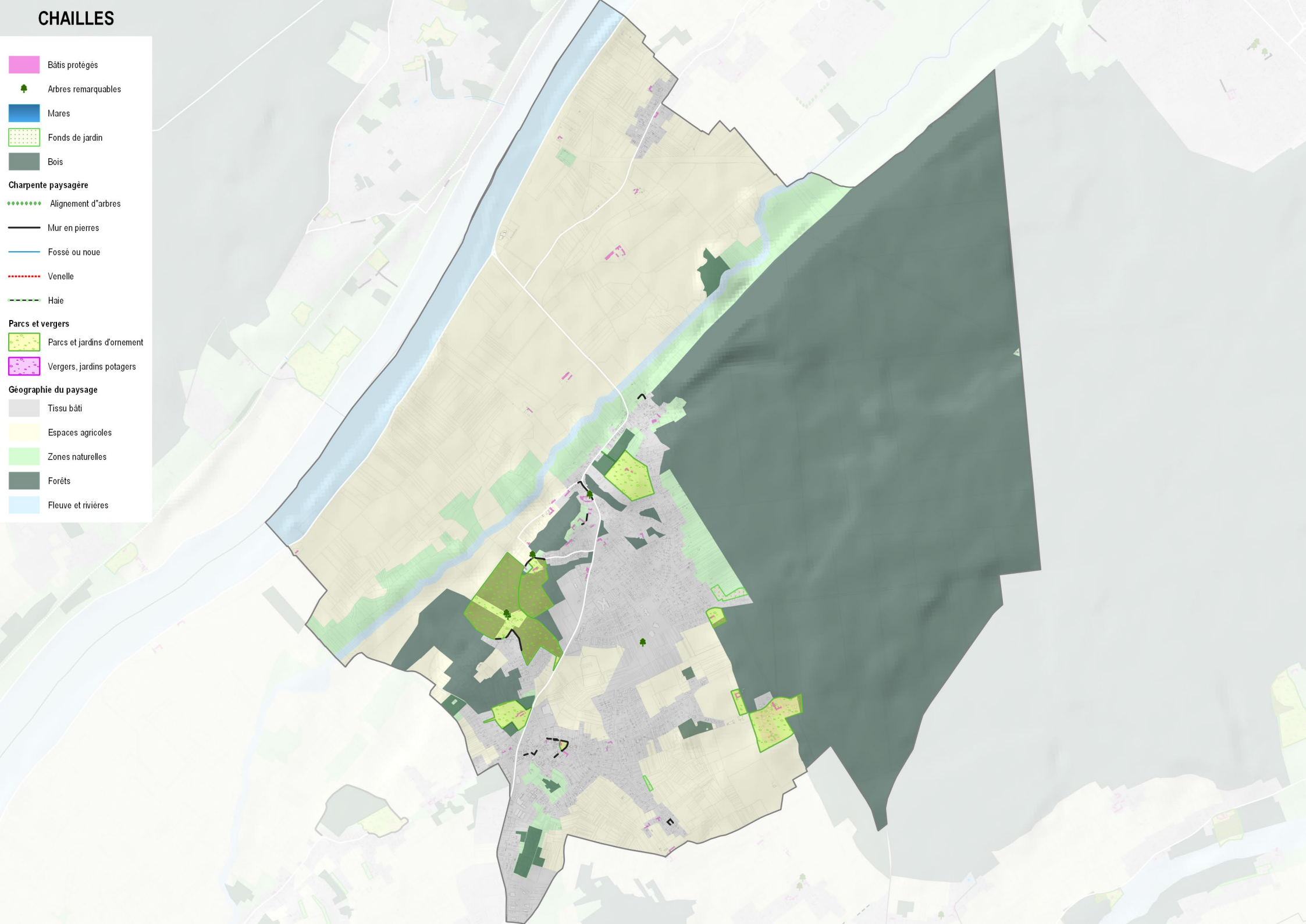
CANDE-SUR-BEUVRON



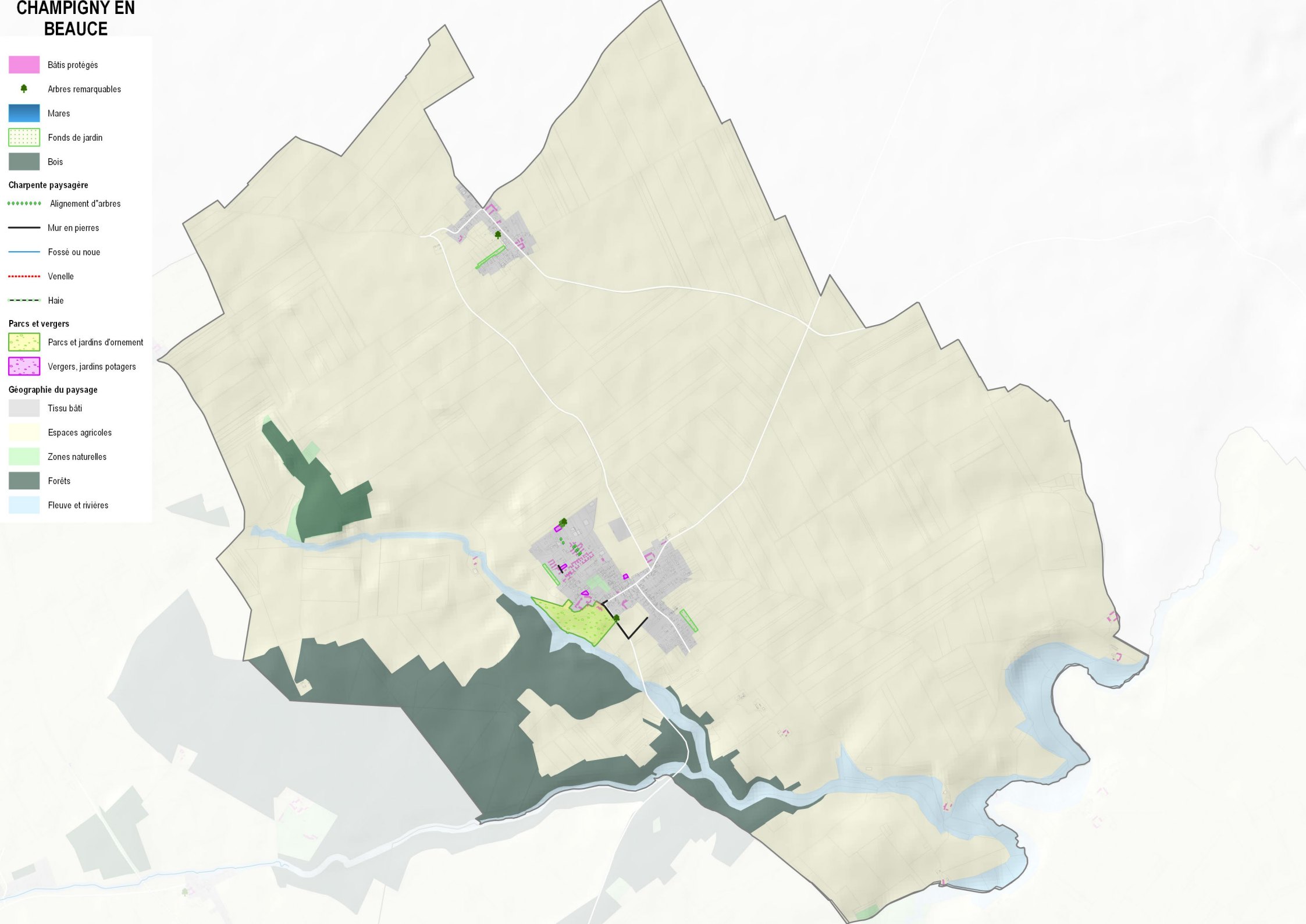
CELLETTES

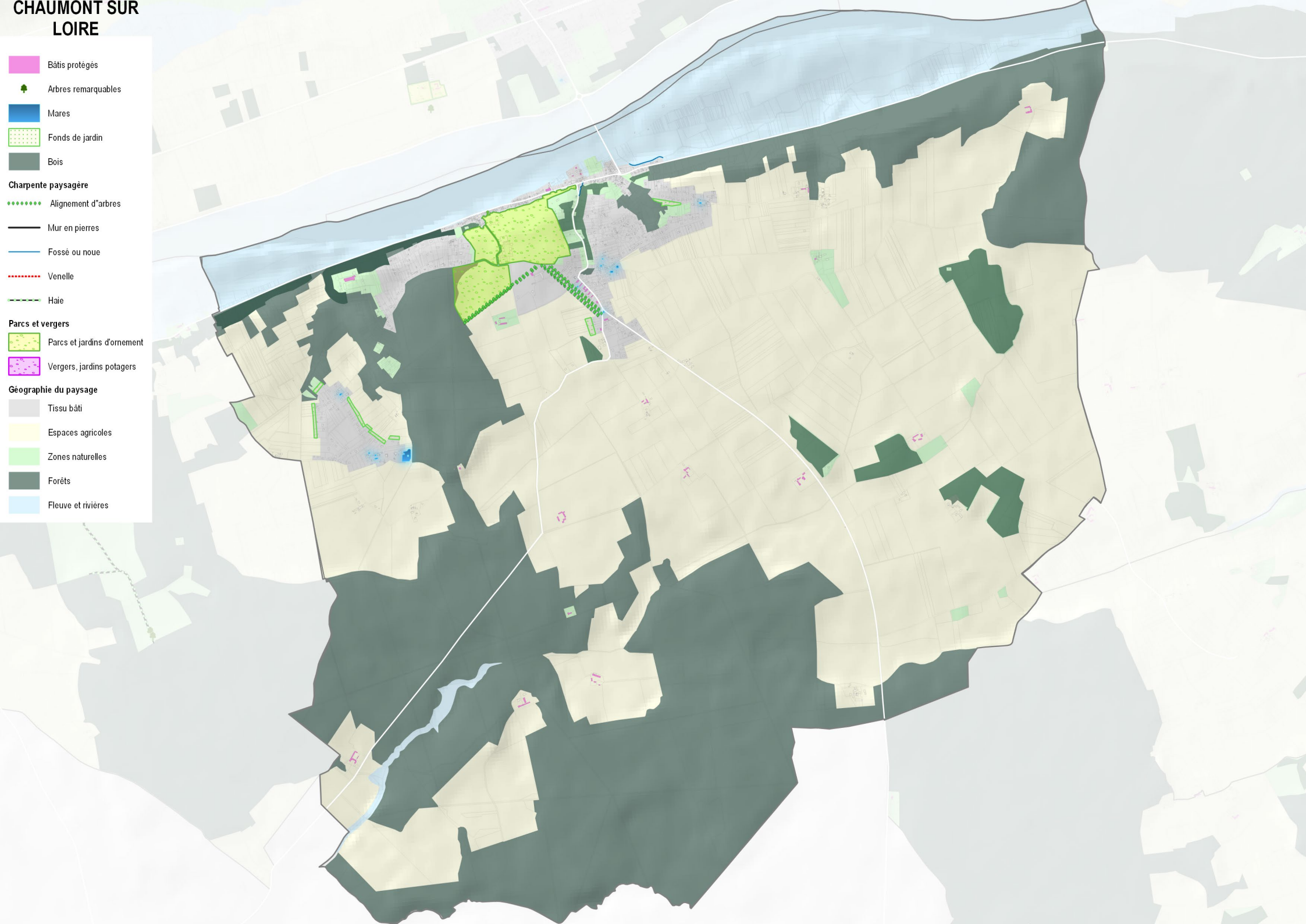

Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

CHAILLES

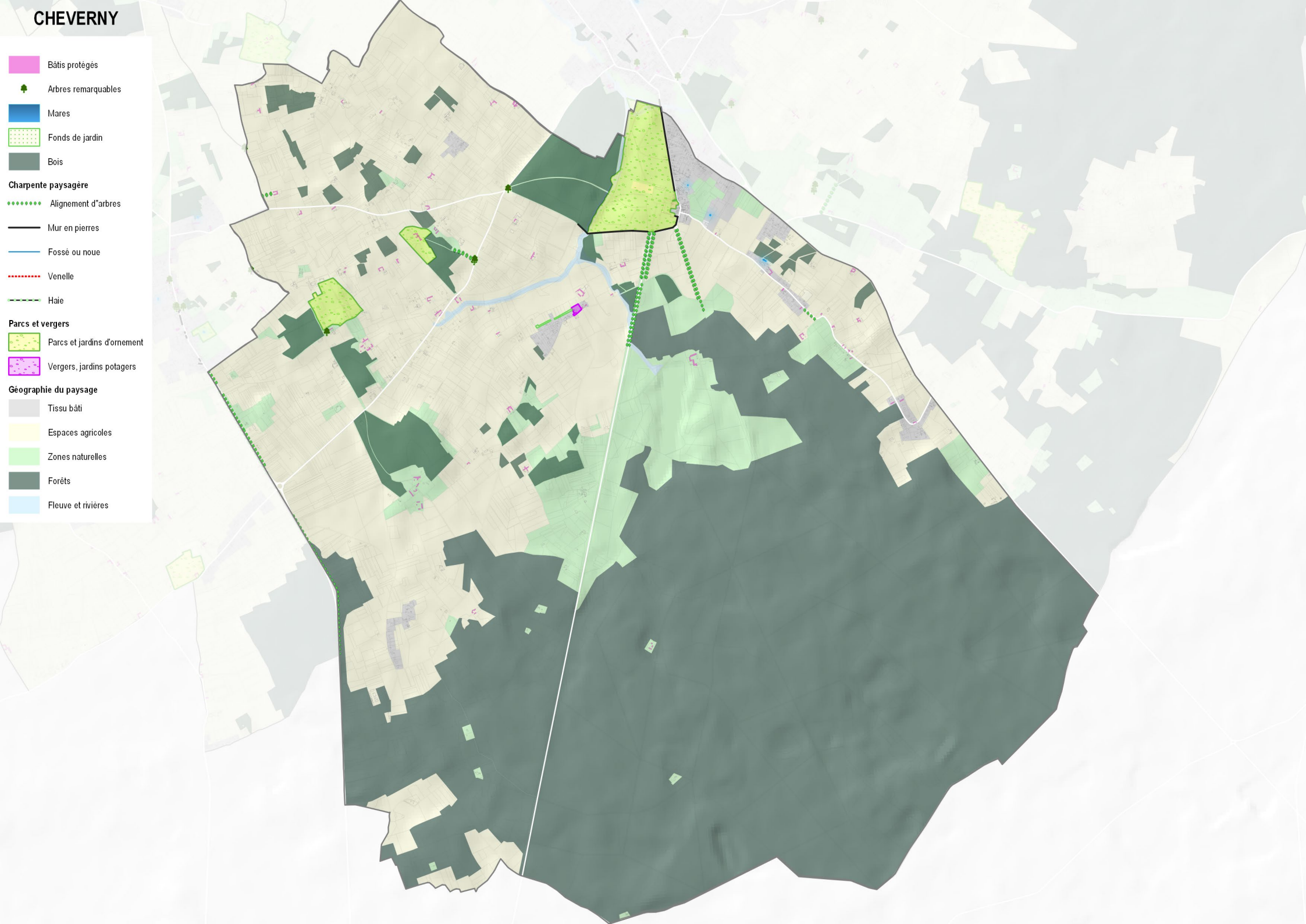

Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

CHAMPIGNY EN BEAUCE

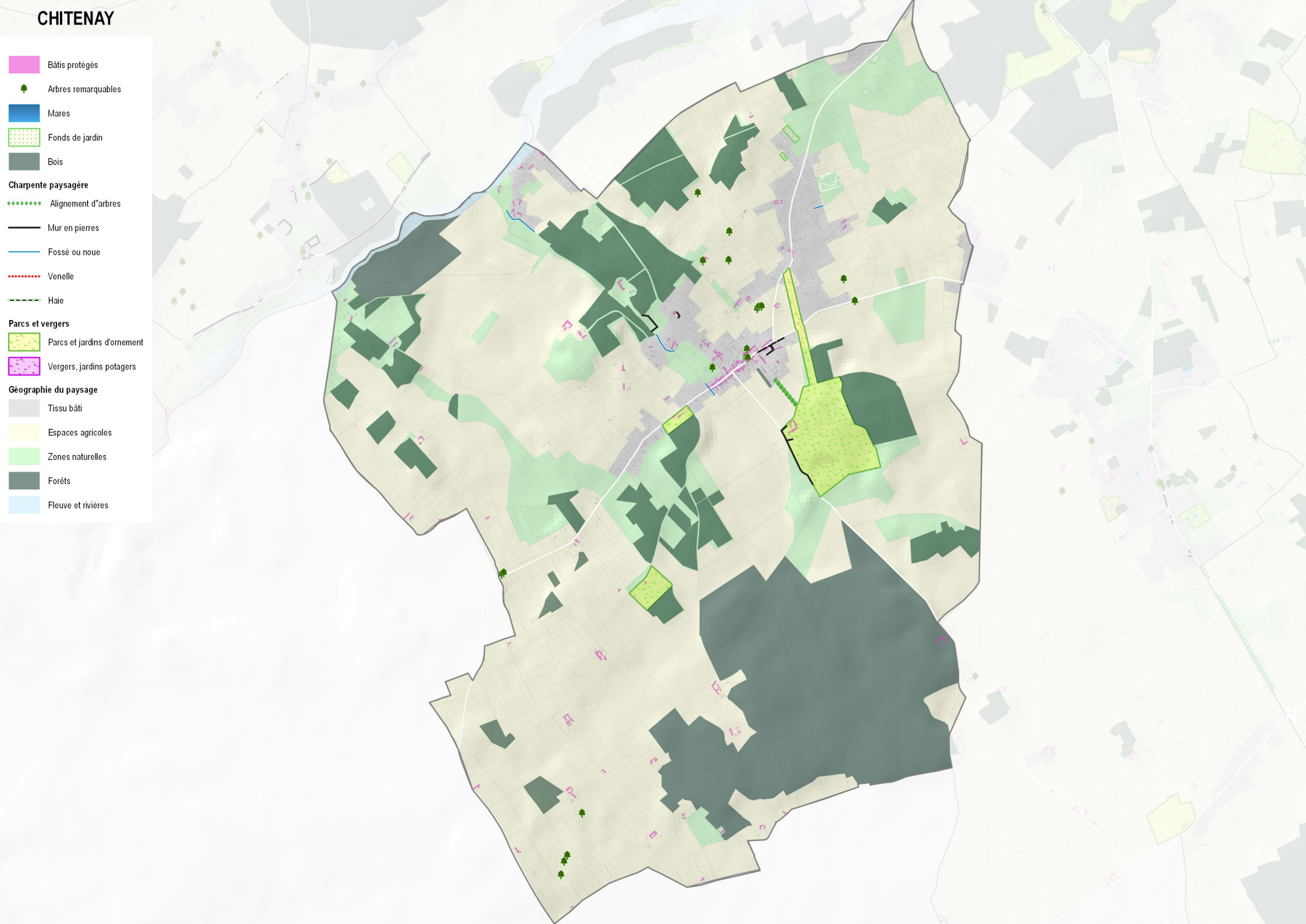



CHAUMONT SUR LOIRE
Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

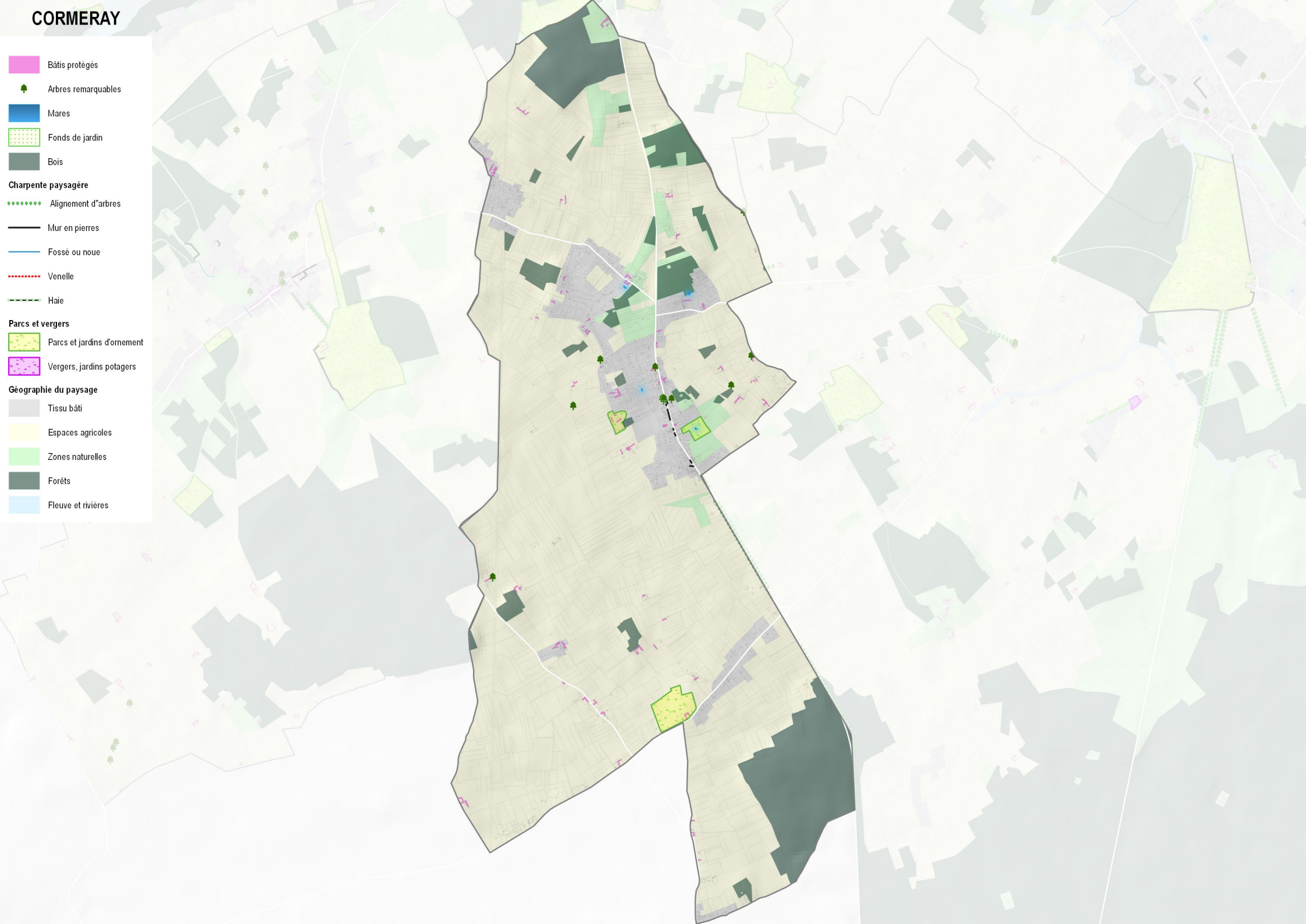
CHEVERNY


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

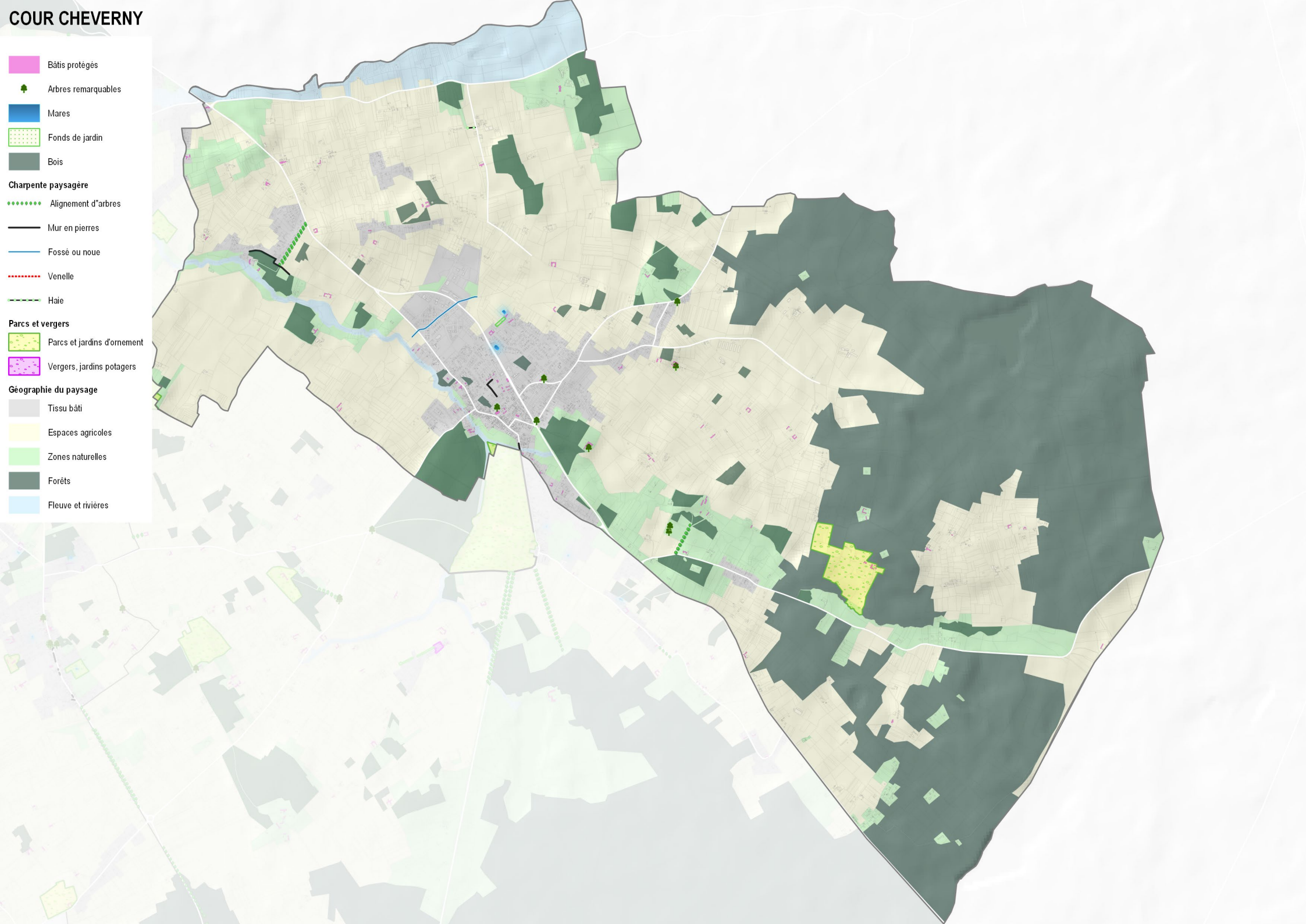
CHITENAY


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

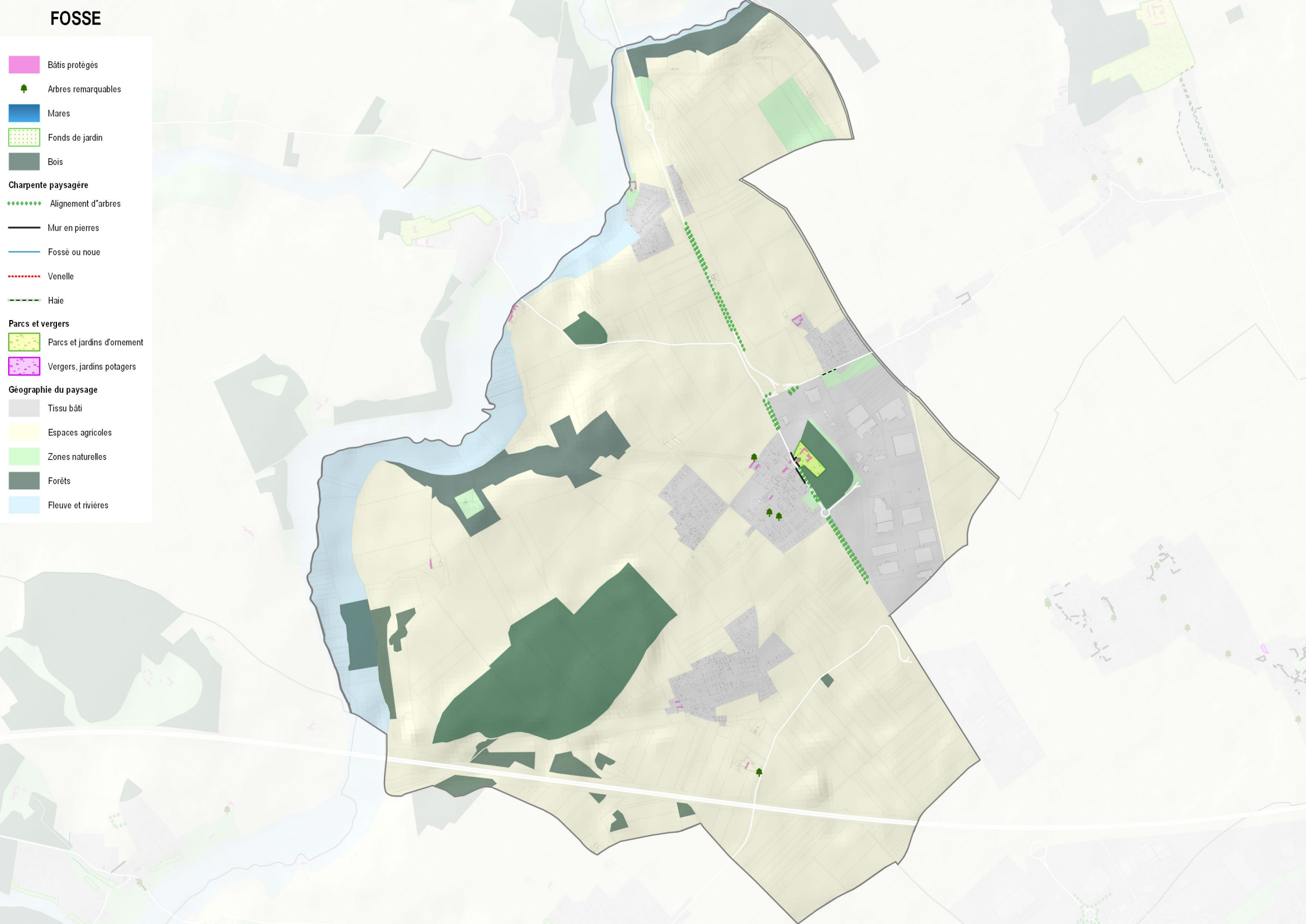
CORMERAY


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

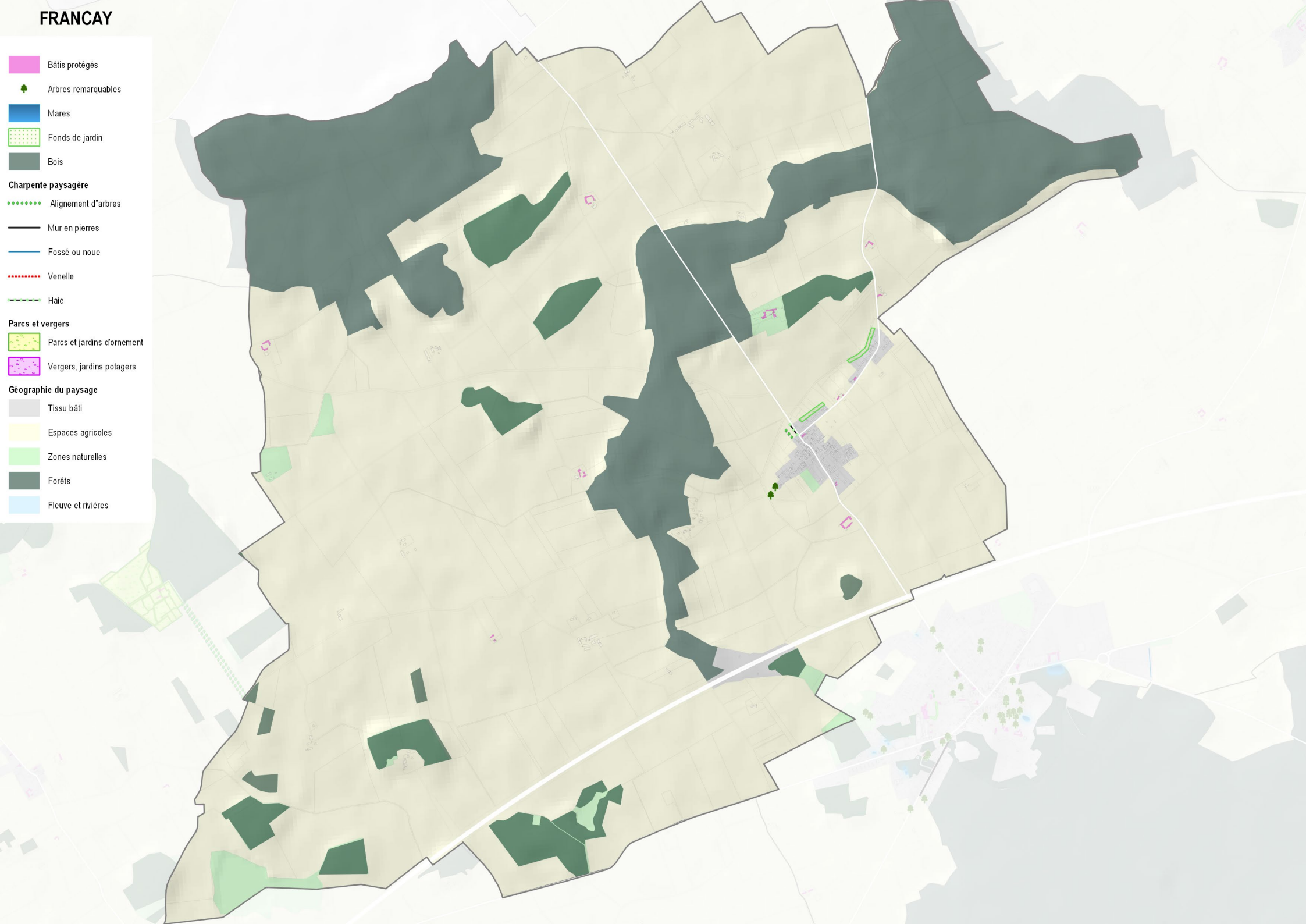
COUR CHEVERNY



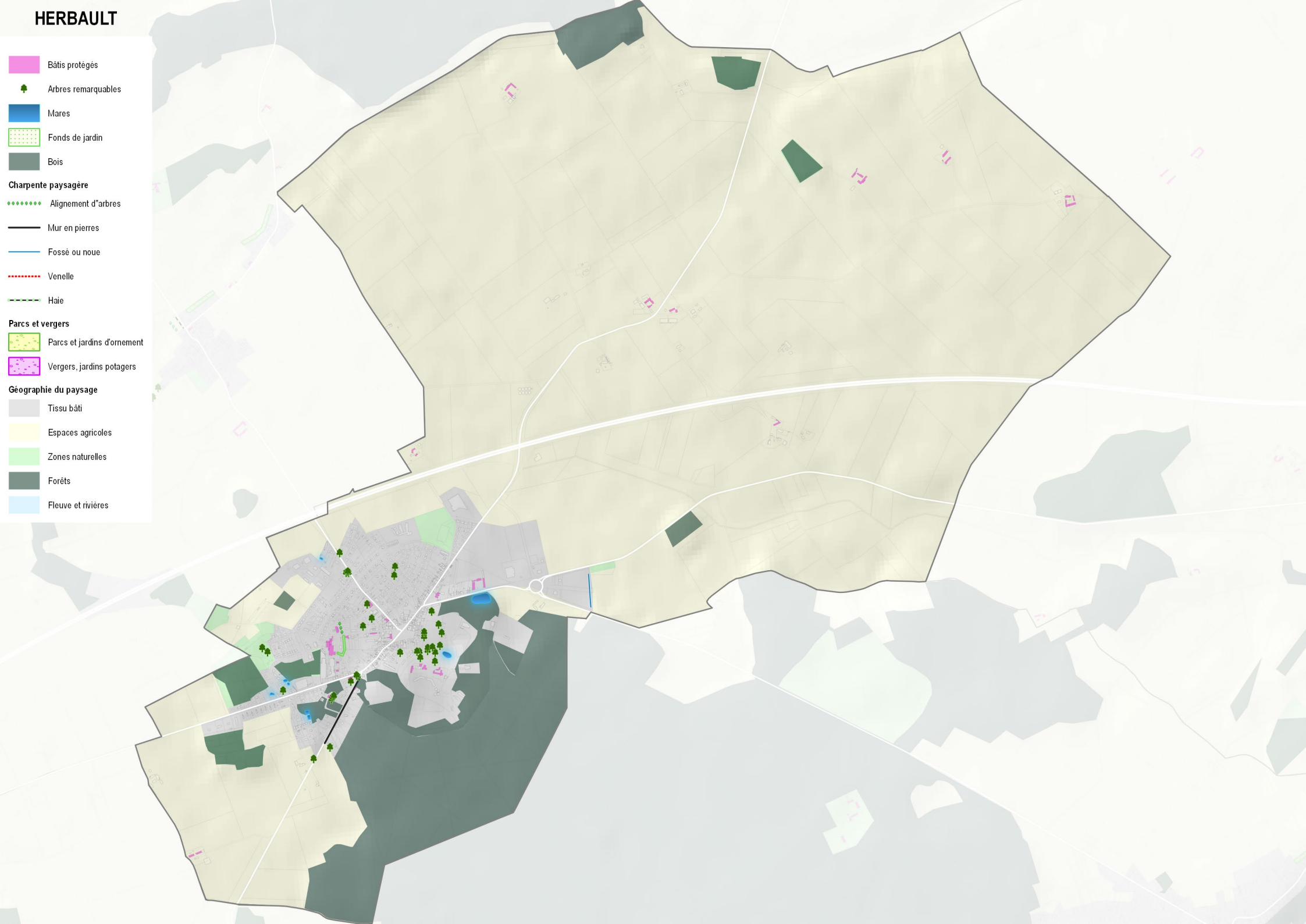
FOSSE


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

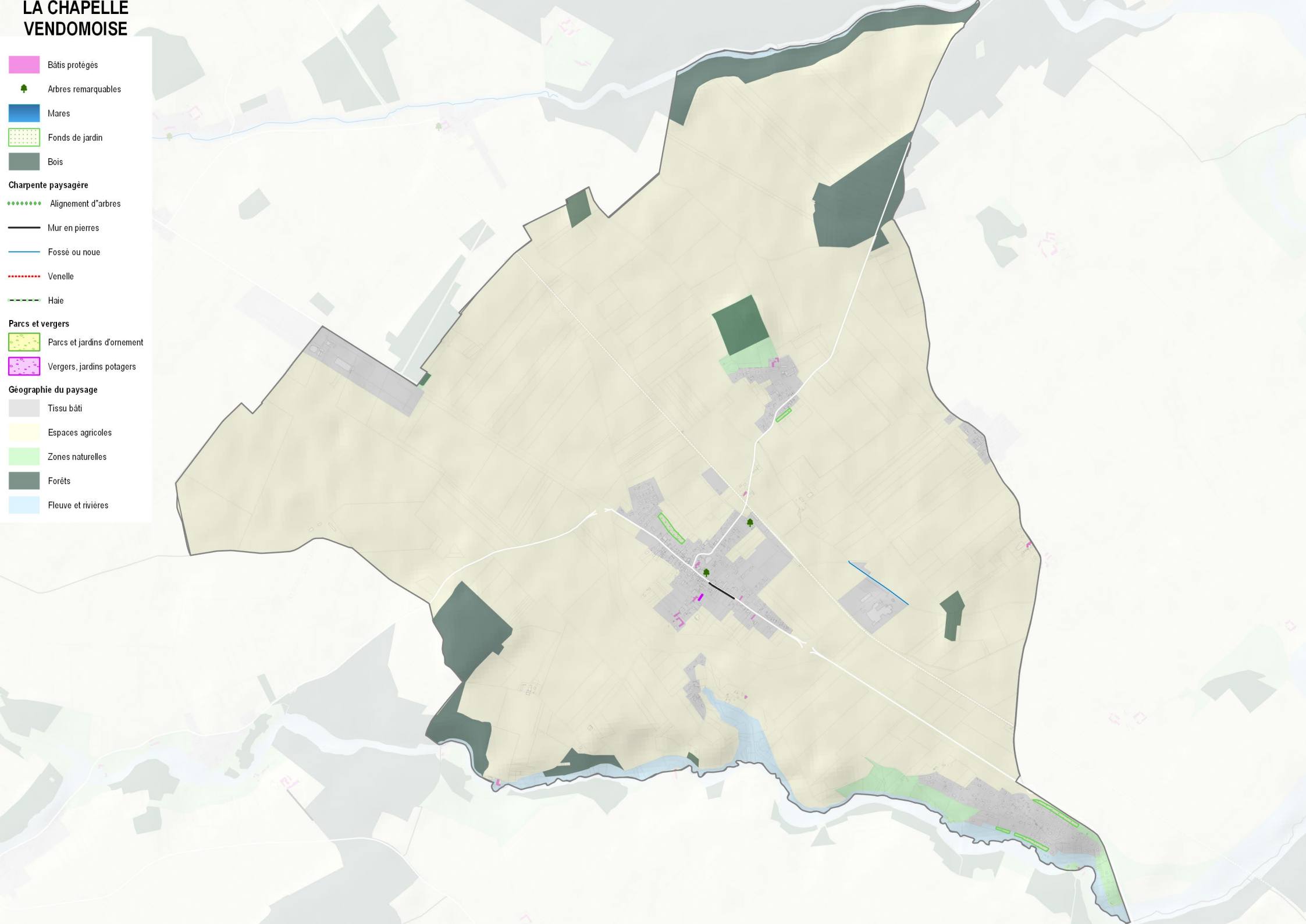
FRANCAY


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

HERBAULT


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

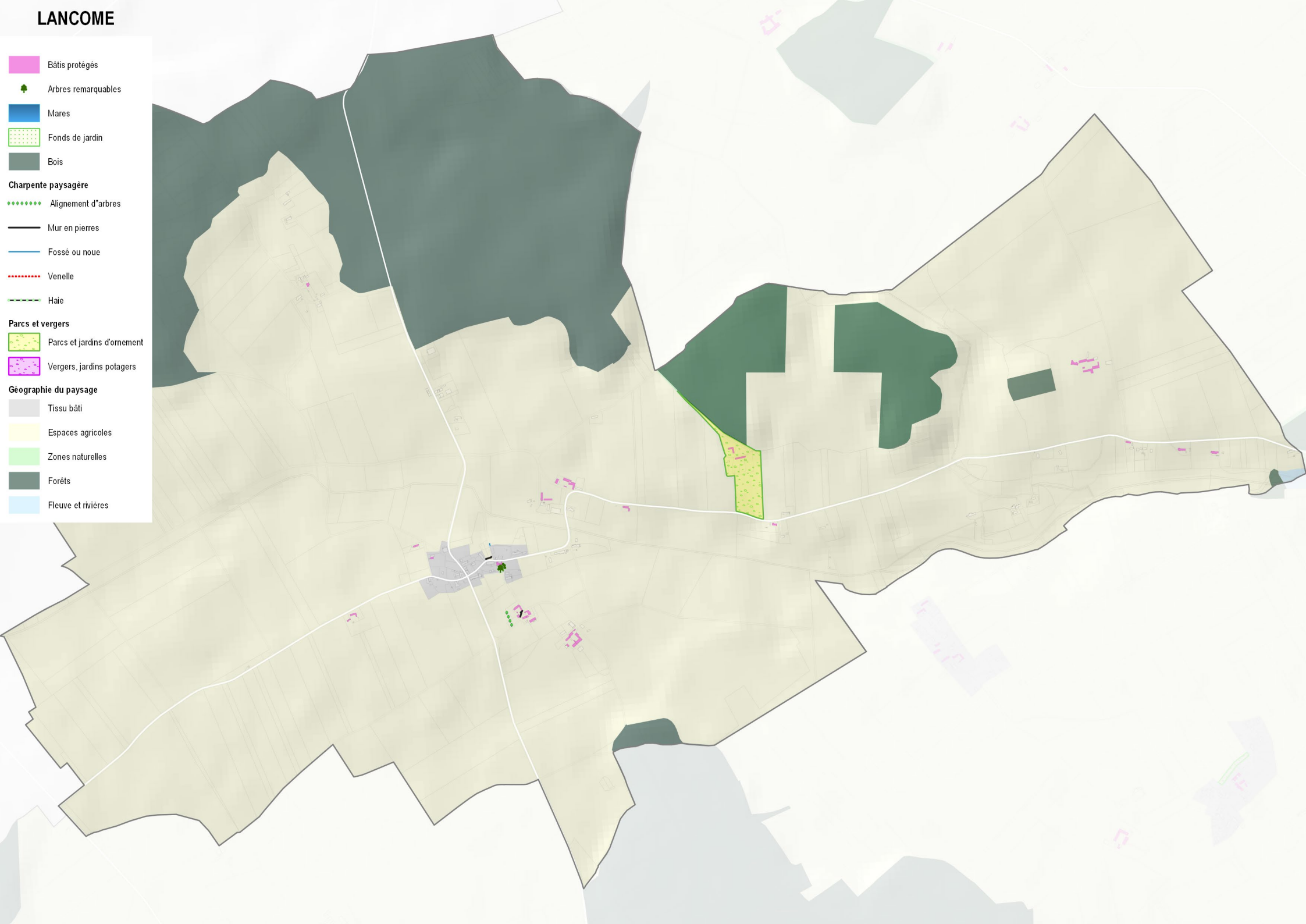
LA CHAPELLE VENDOMOISE



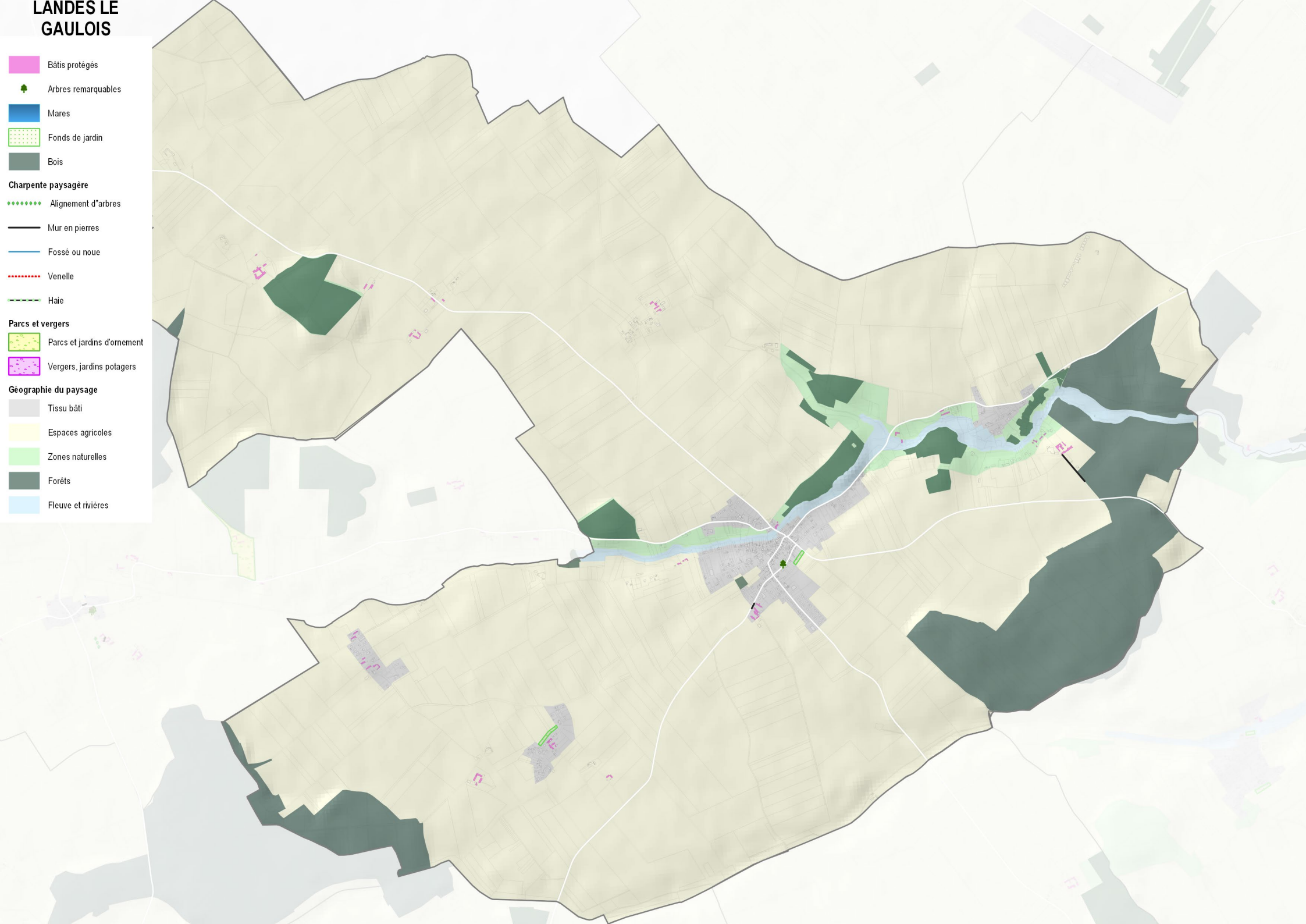
LA CHAUSSÉE SAINT VICTOR



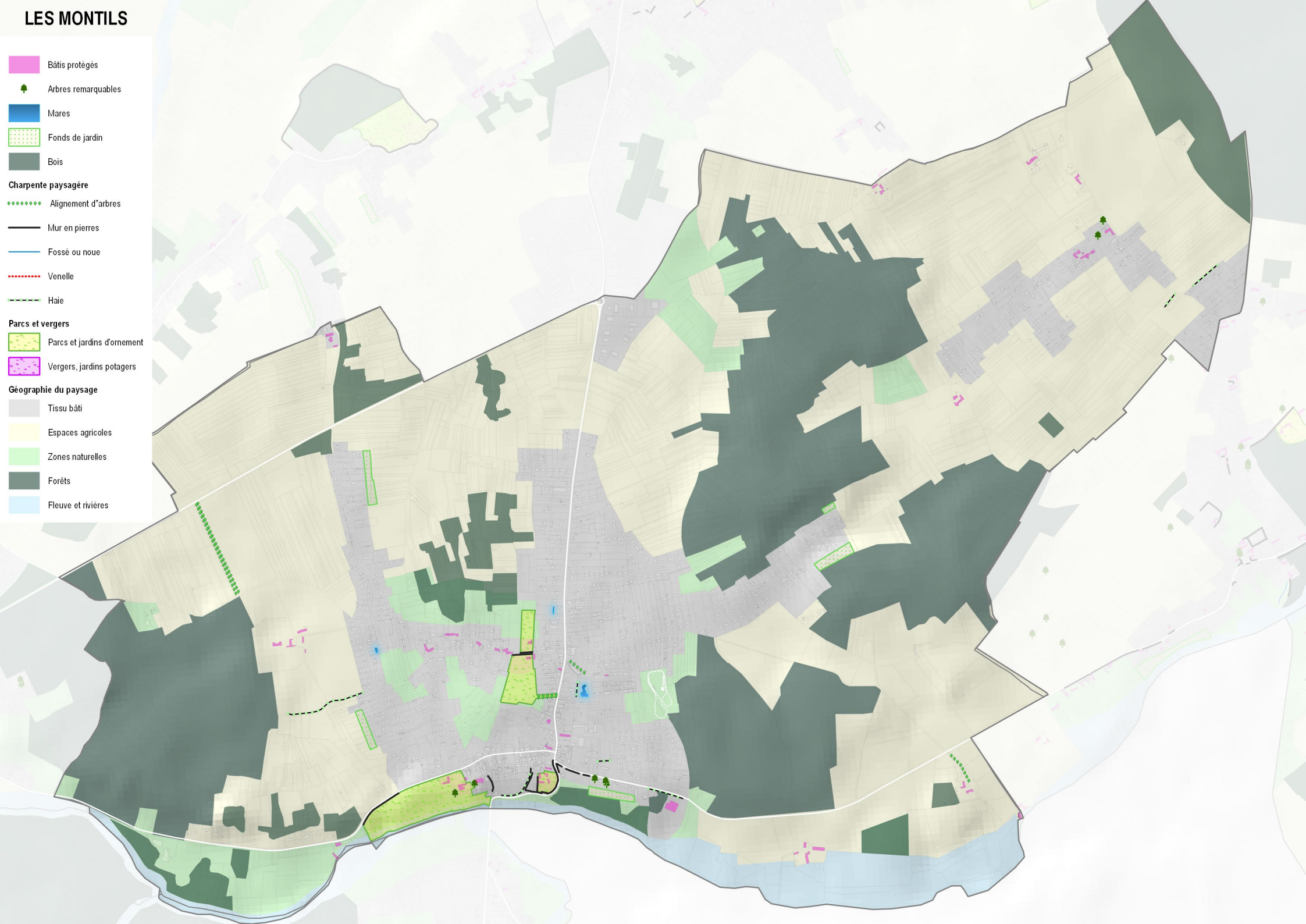
LANCOME


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

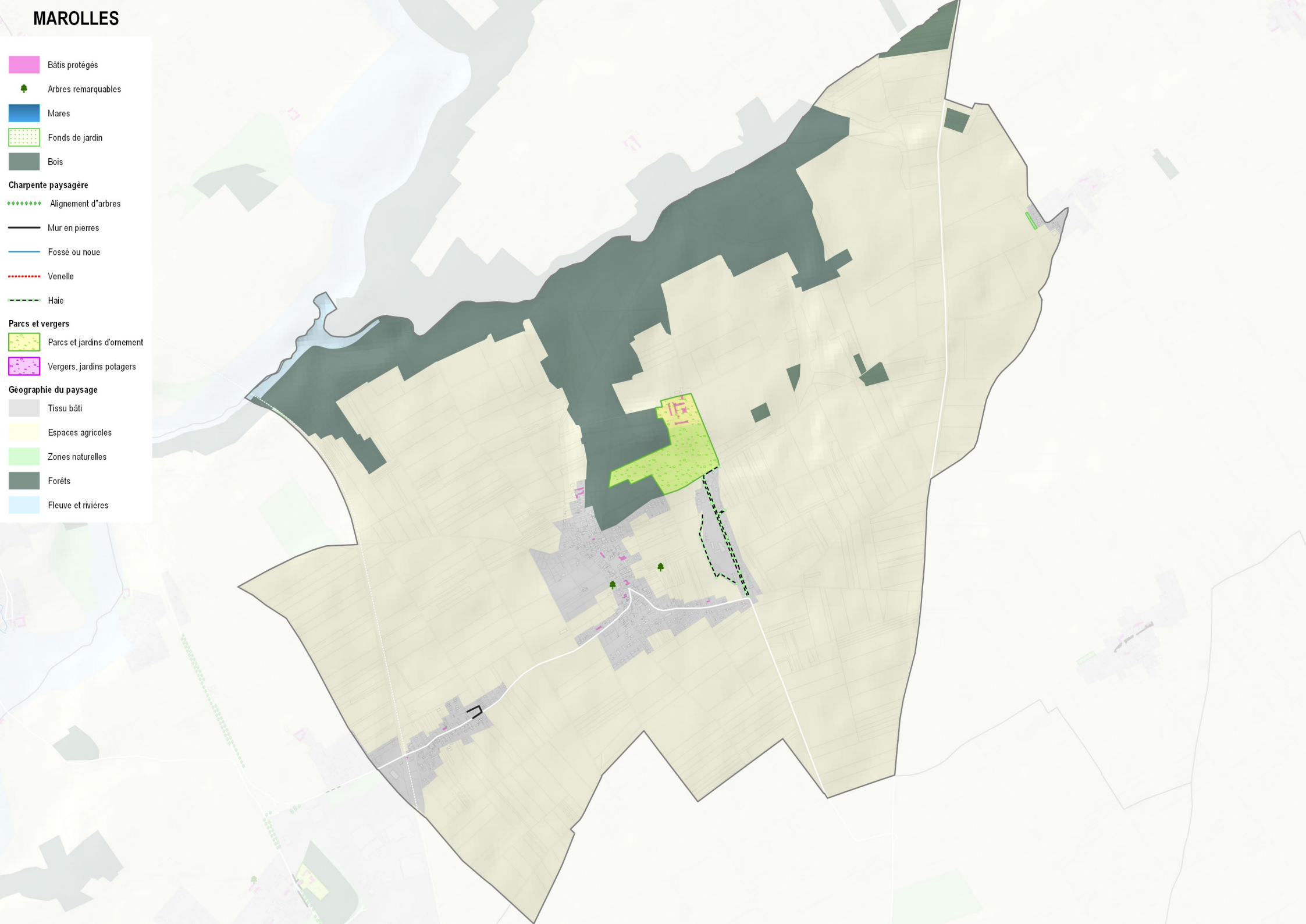
LANDES LE GAULOIS



LES MONTILS


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

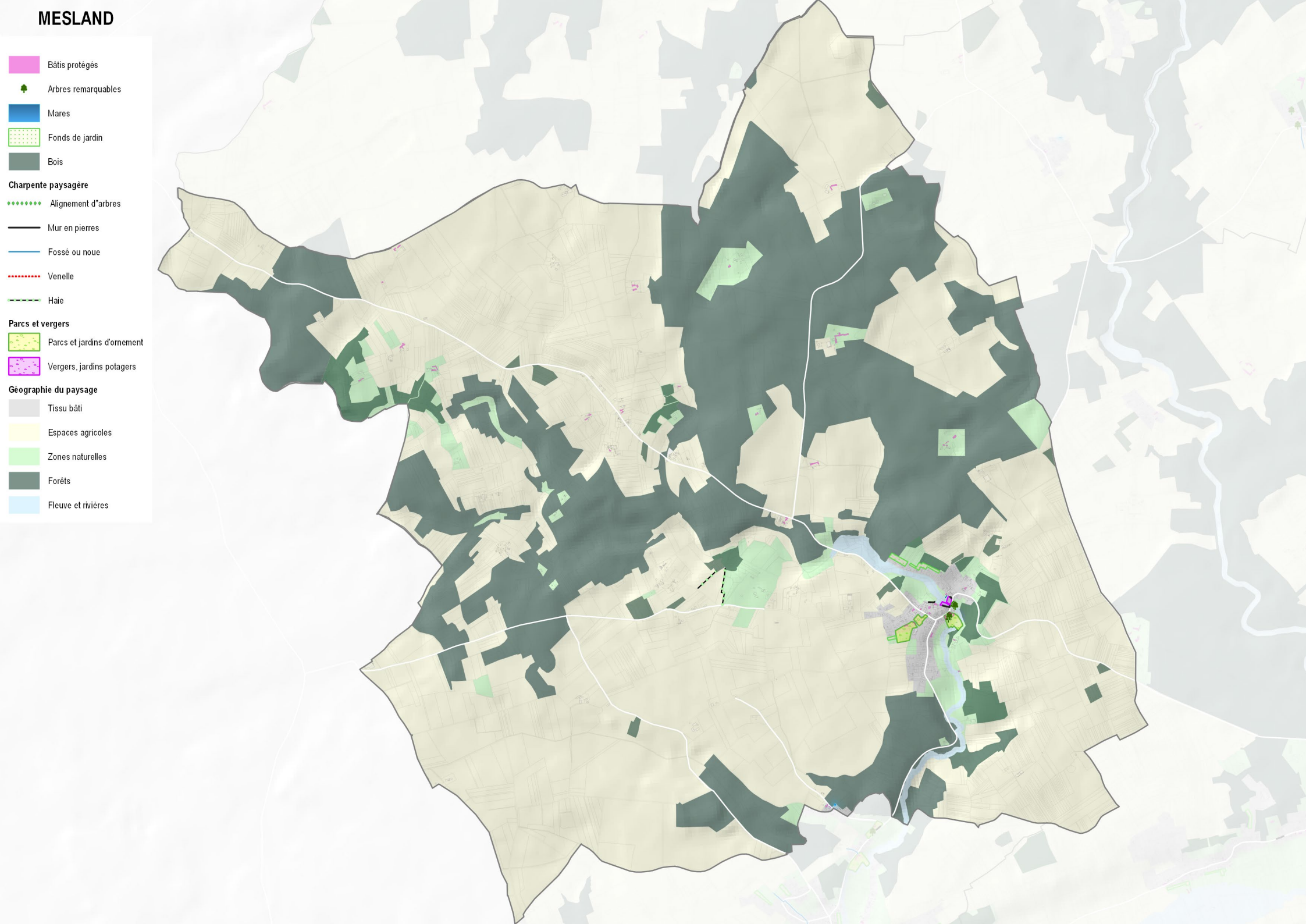
MAROLLES


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

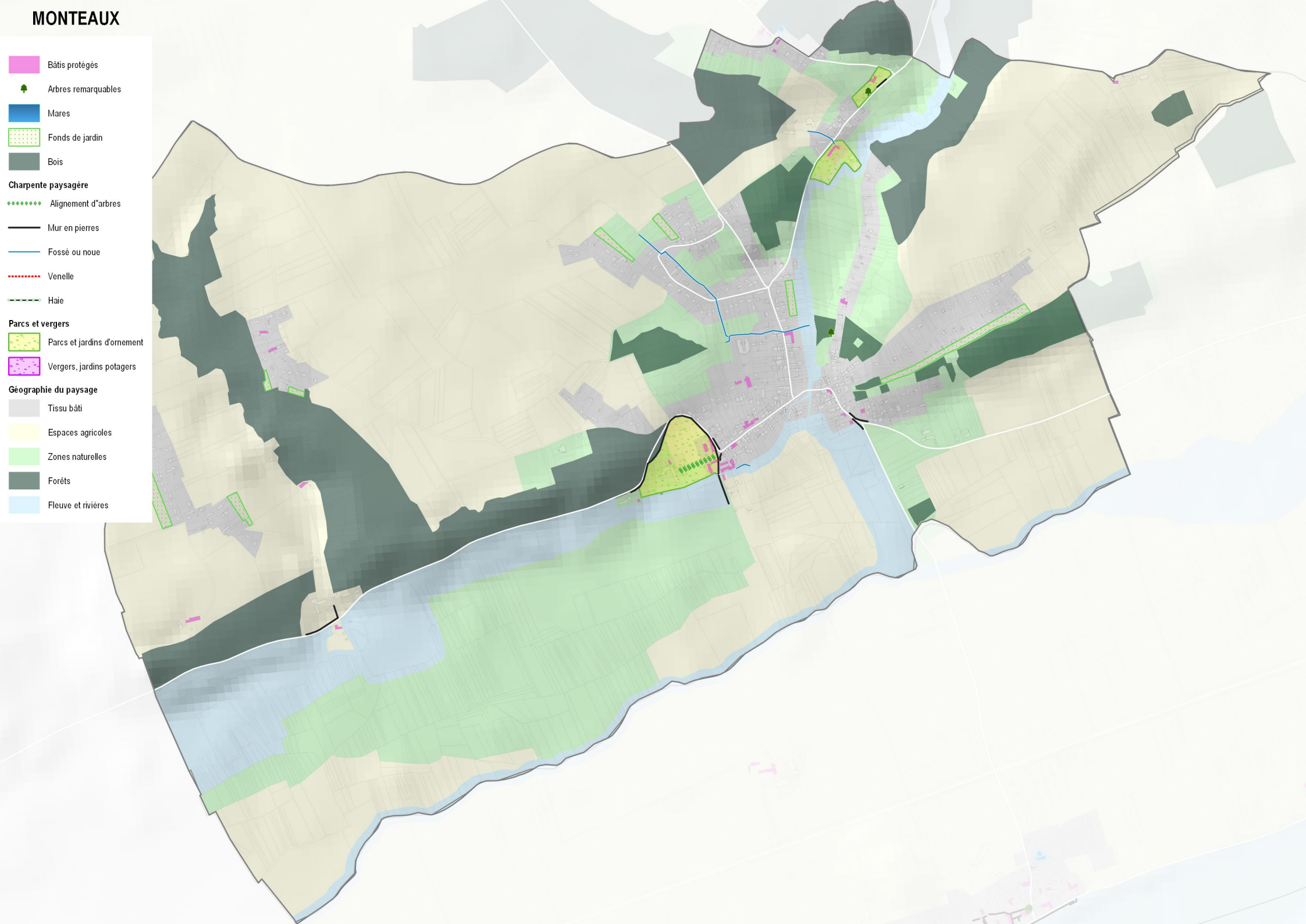
MENARS


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

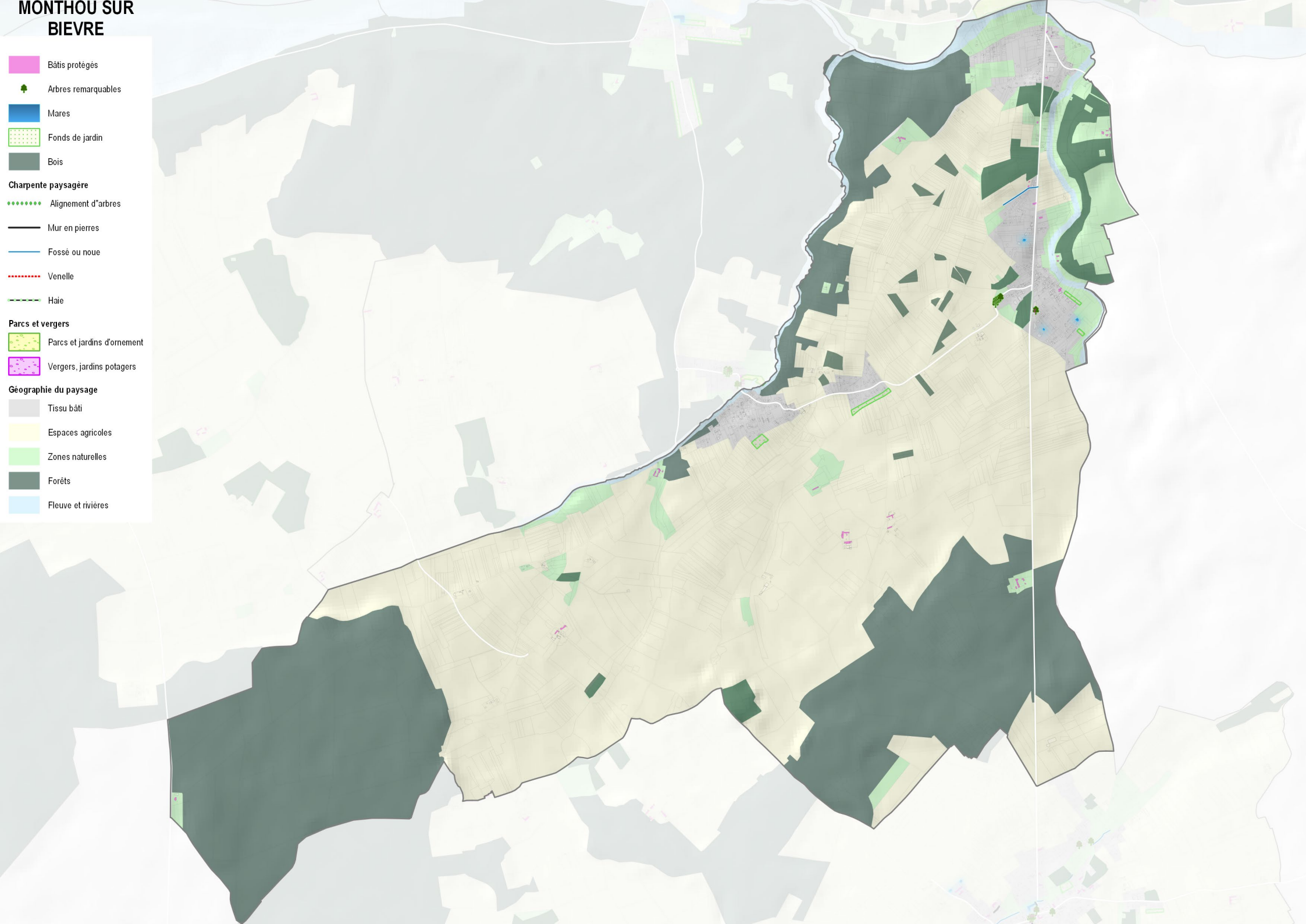
MESLAND


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

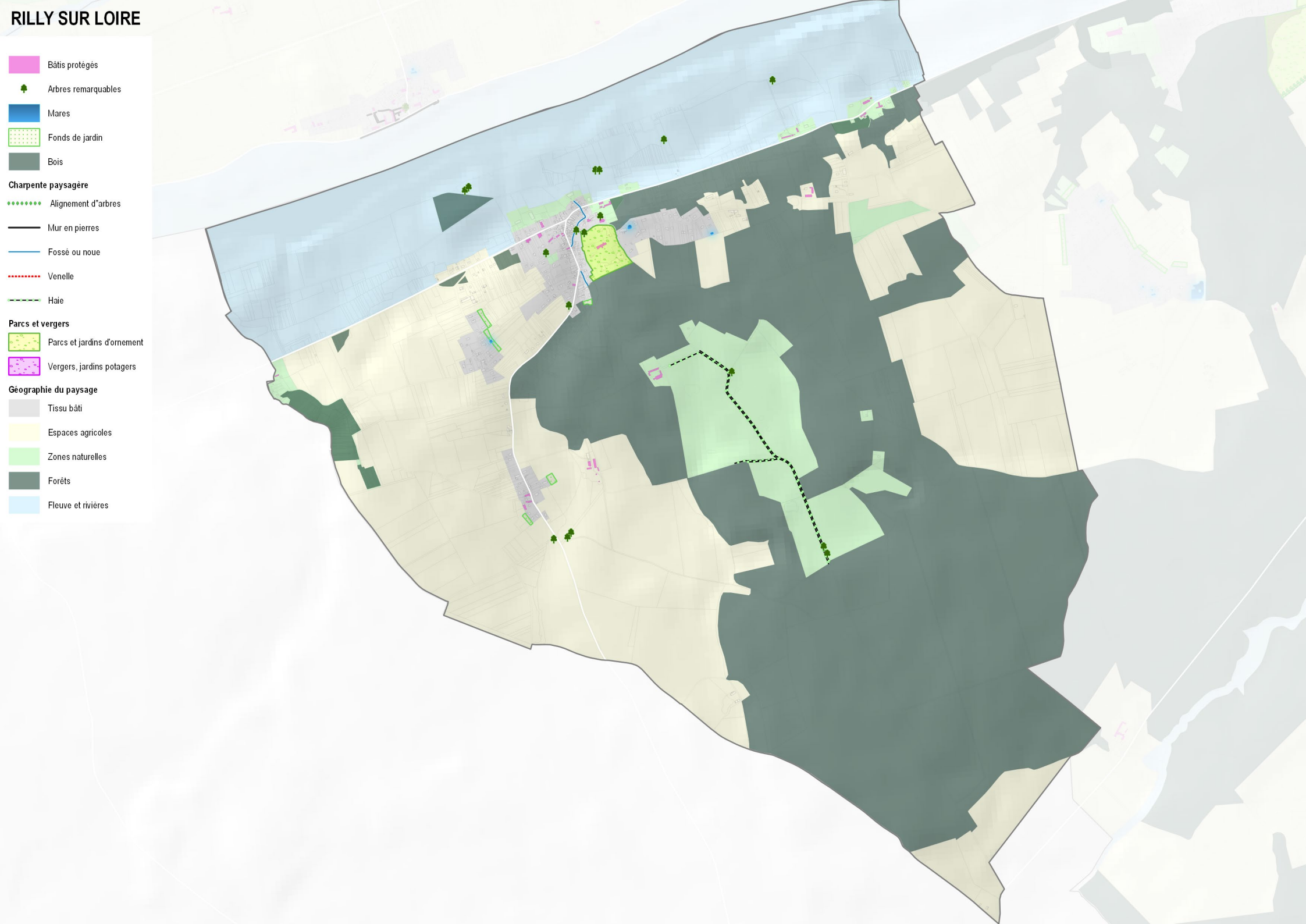
MONTEAUX


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

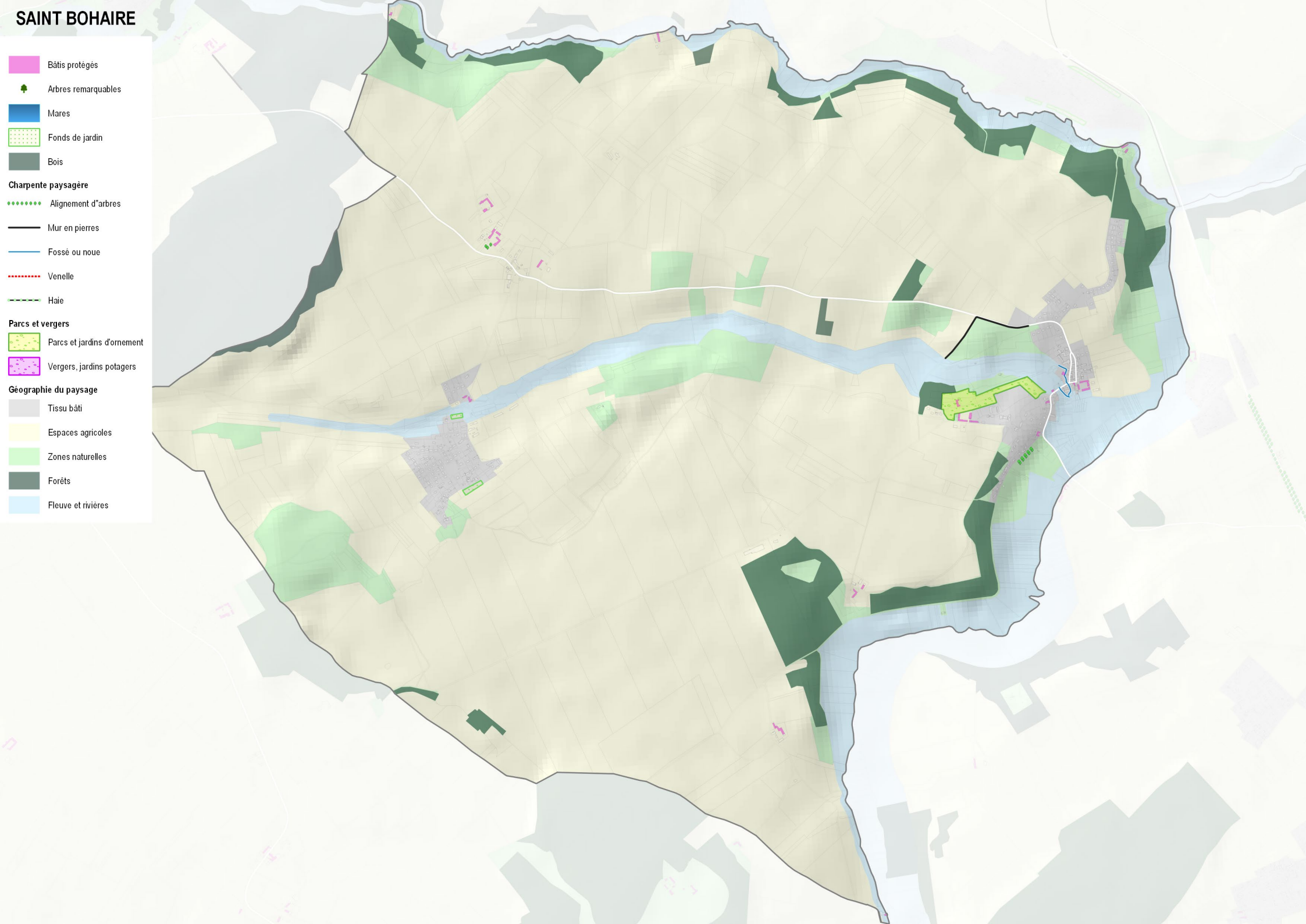
MONTHOU SUR BIEVRE



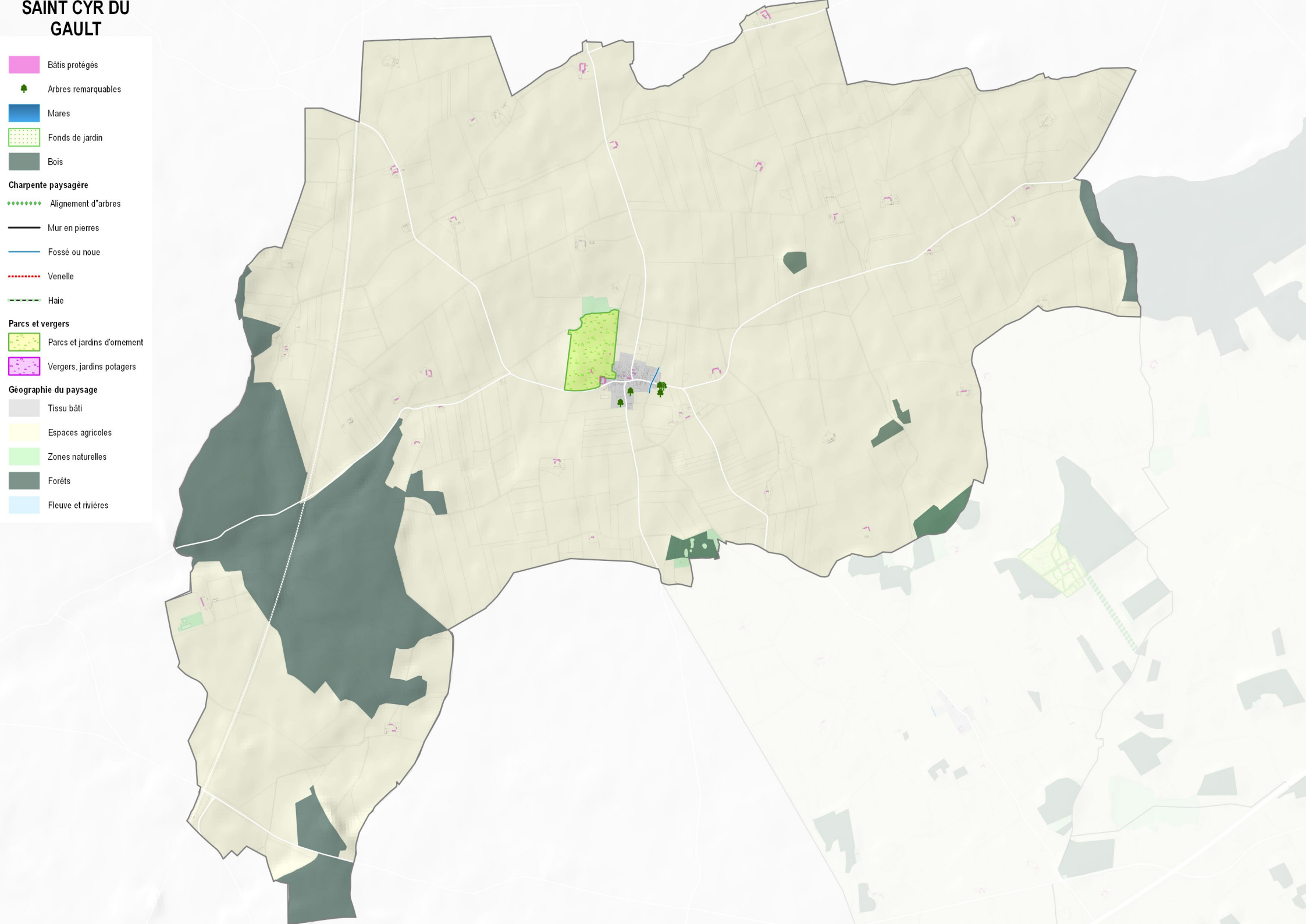
RILLY SUR LOIRE



SAINT BOHAIRE



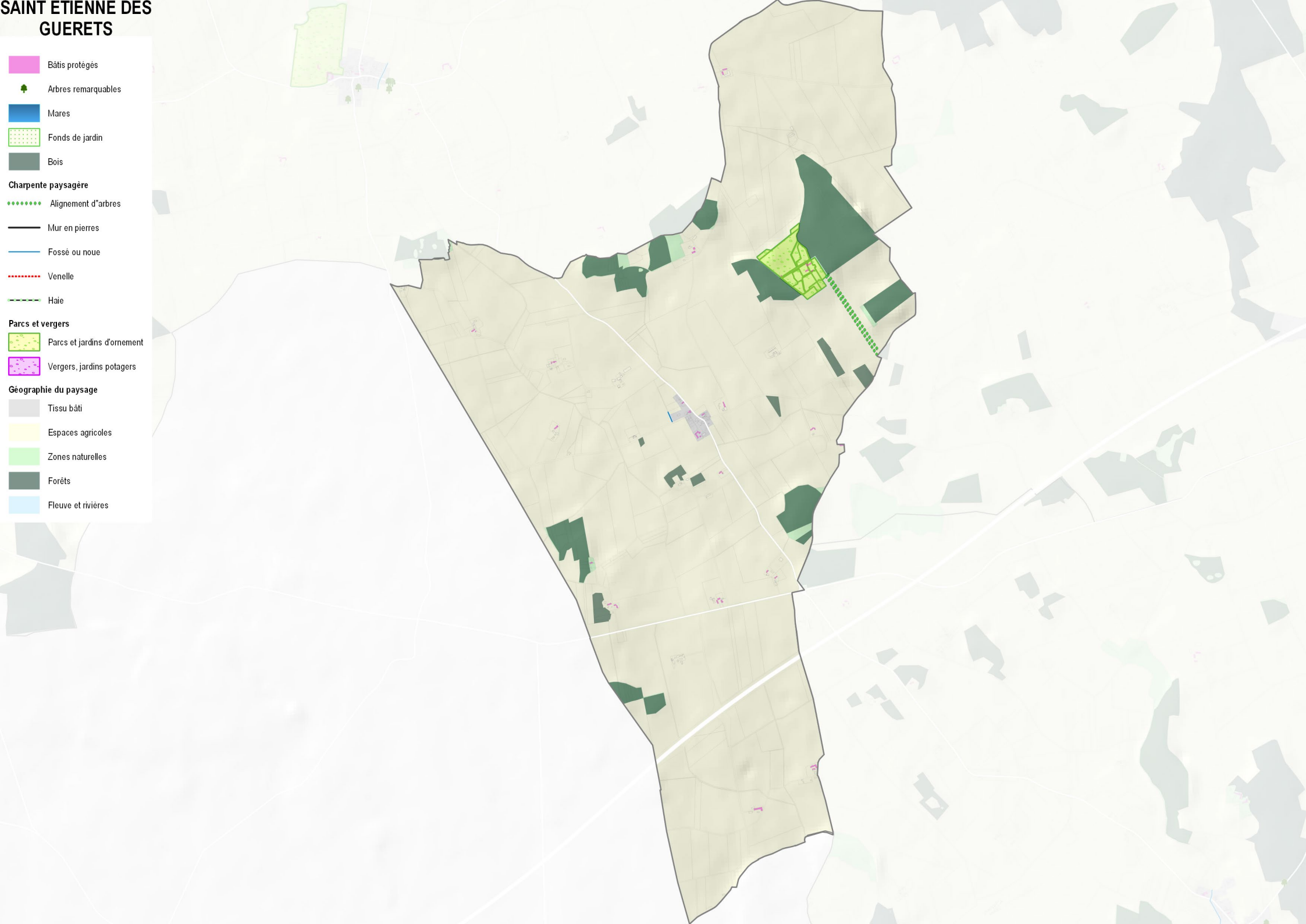
SAINT CYR DU GAULT



SAINT DENIS SUR LOIRE



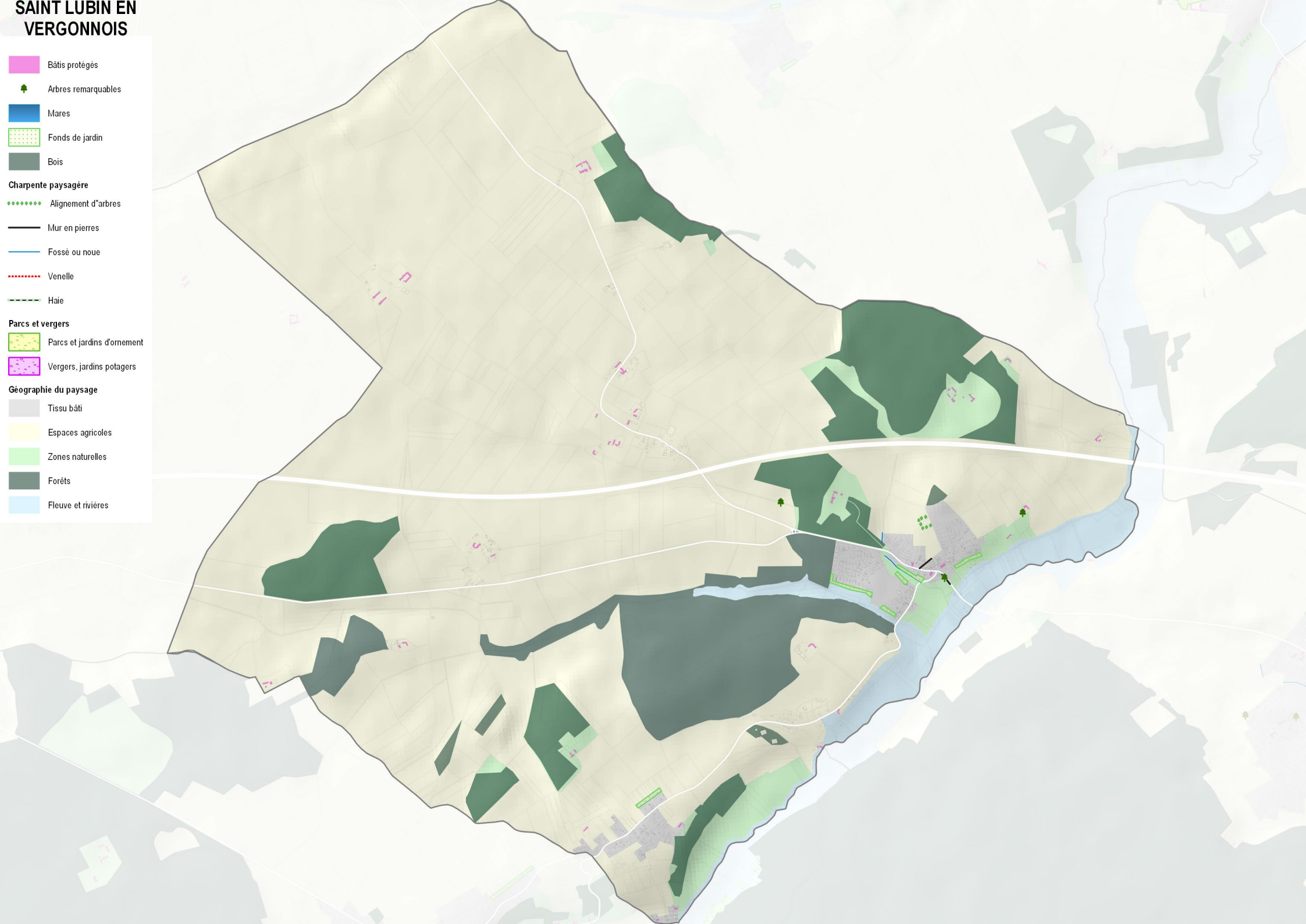
SAINT ETIENNE DES GUERETS

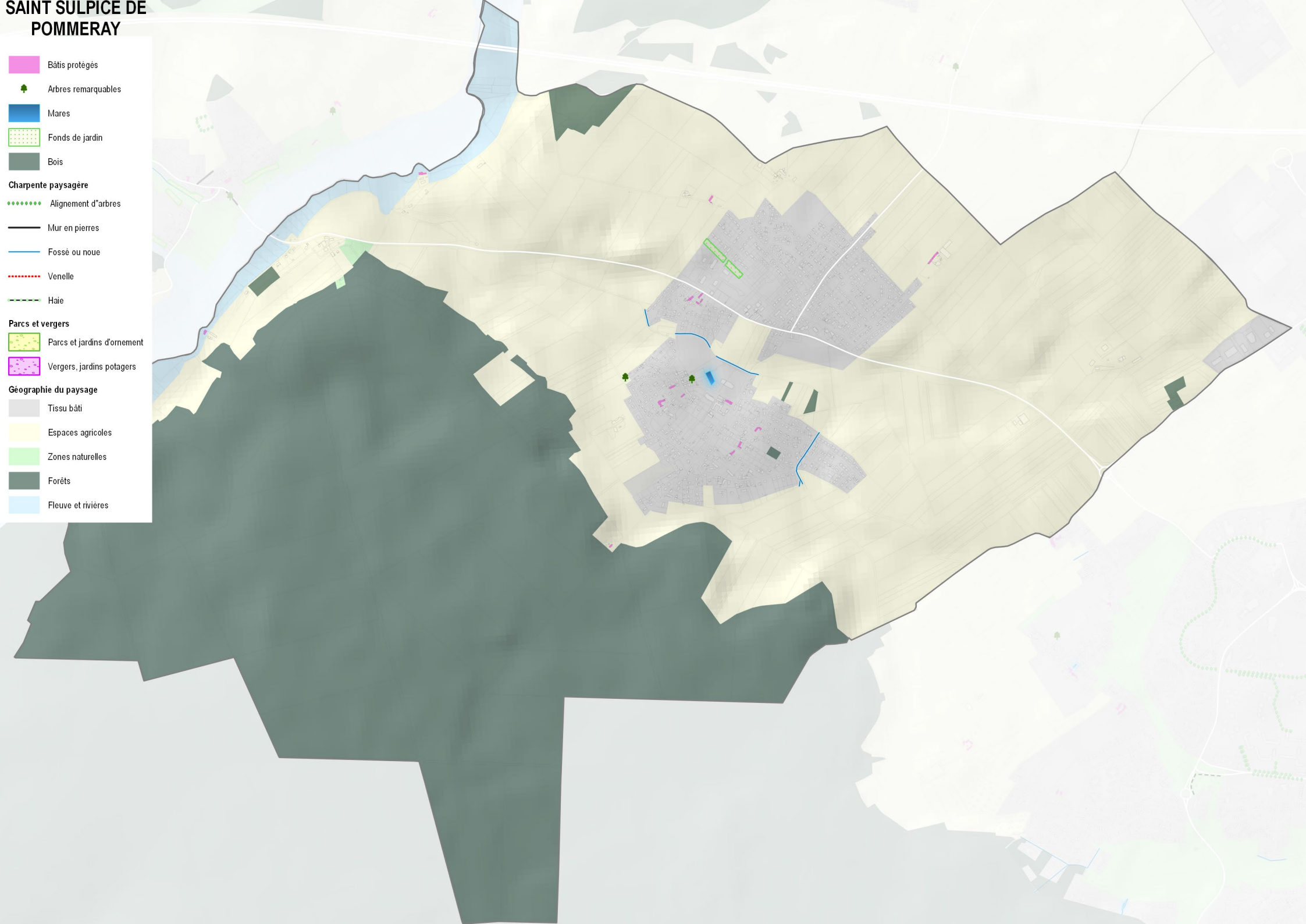


SAINT GERVAIS LA FORET

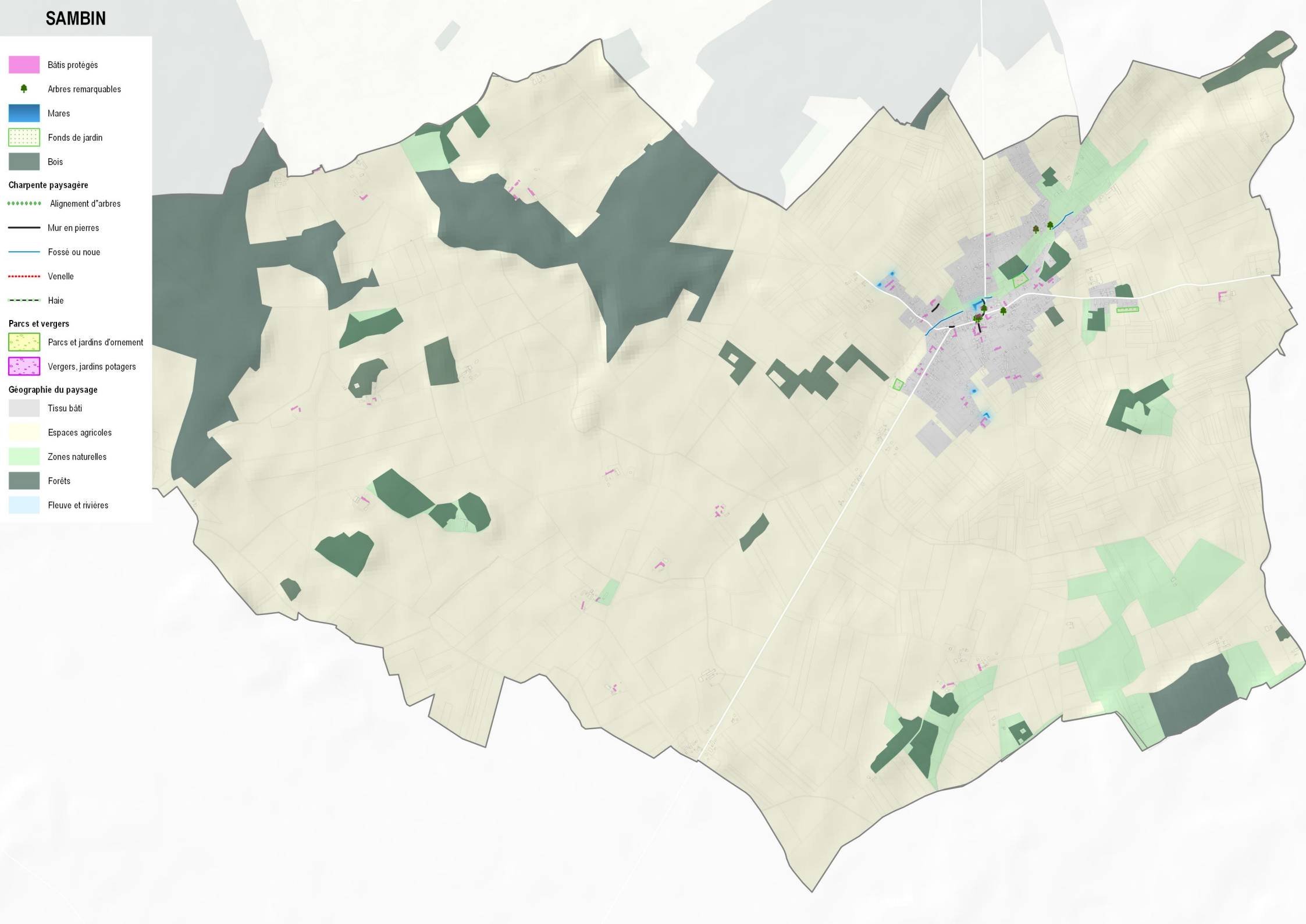


SAINT LUBIN EN VERGONNOIS

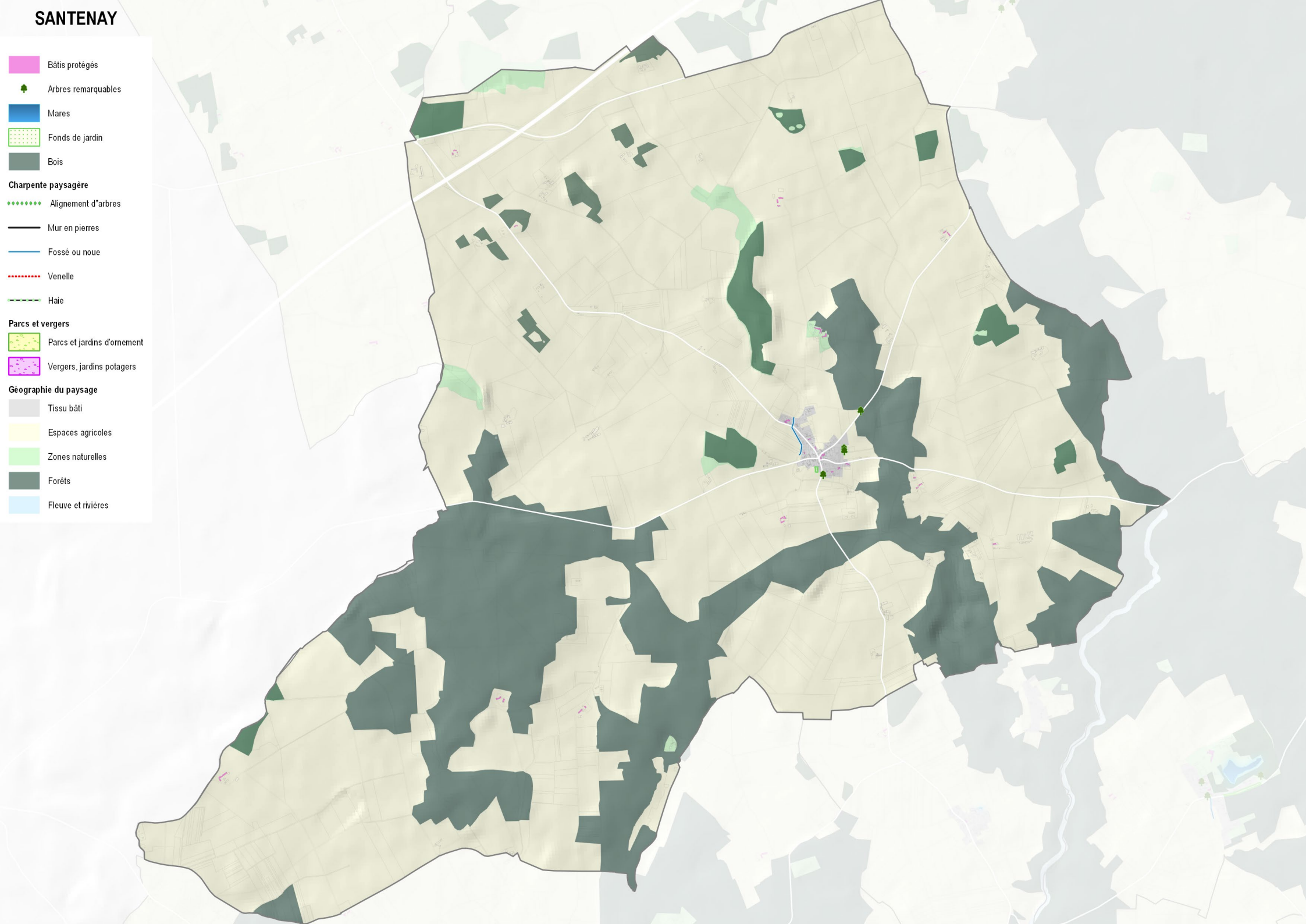



SAINT SULPICE DE POMMERAY
Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

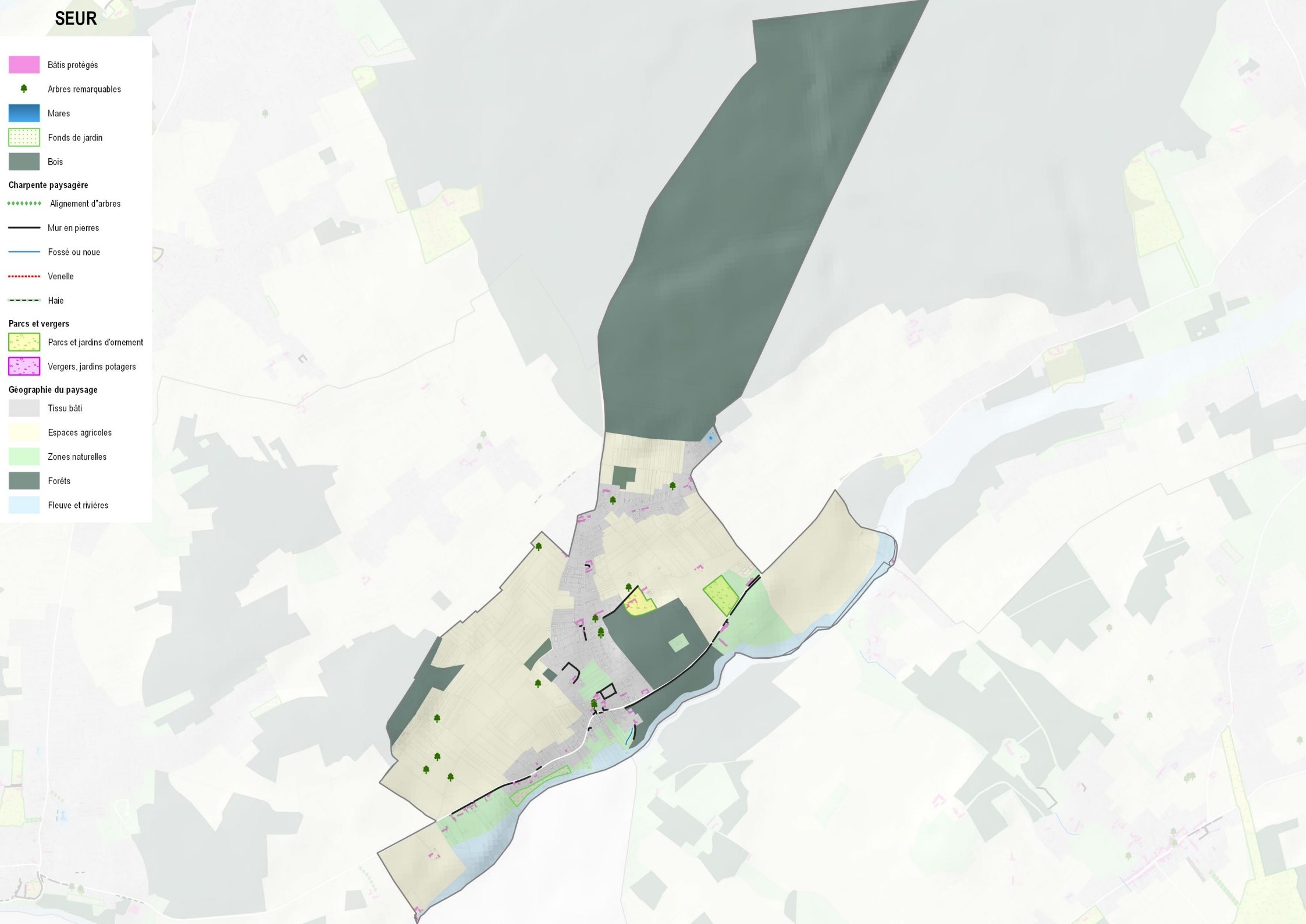
SAMBIN


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

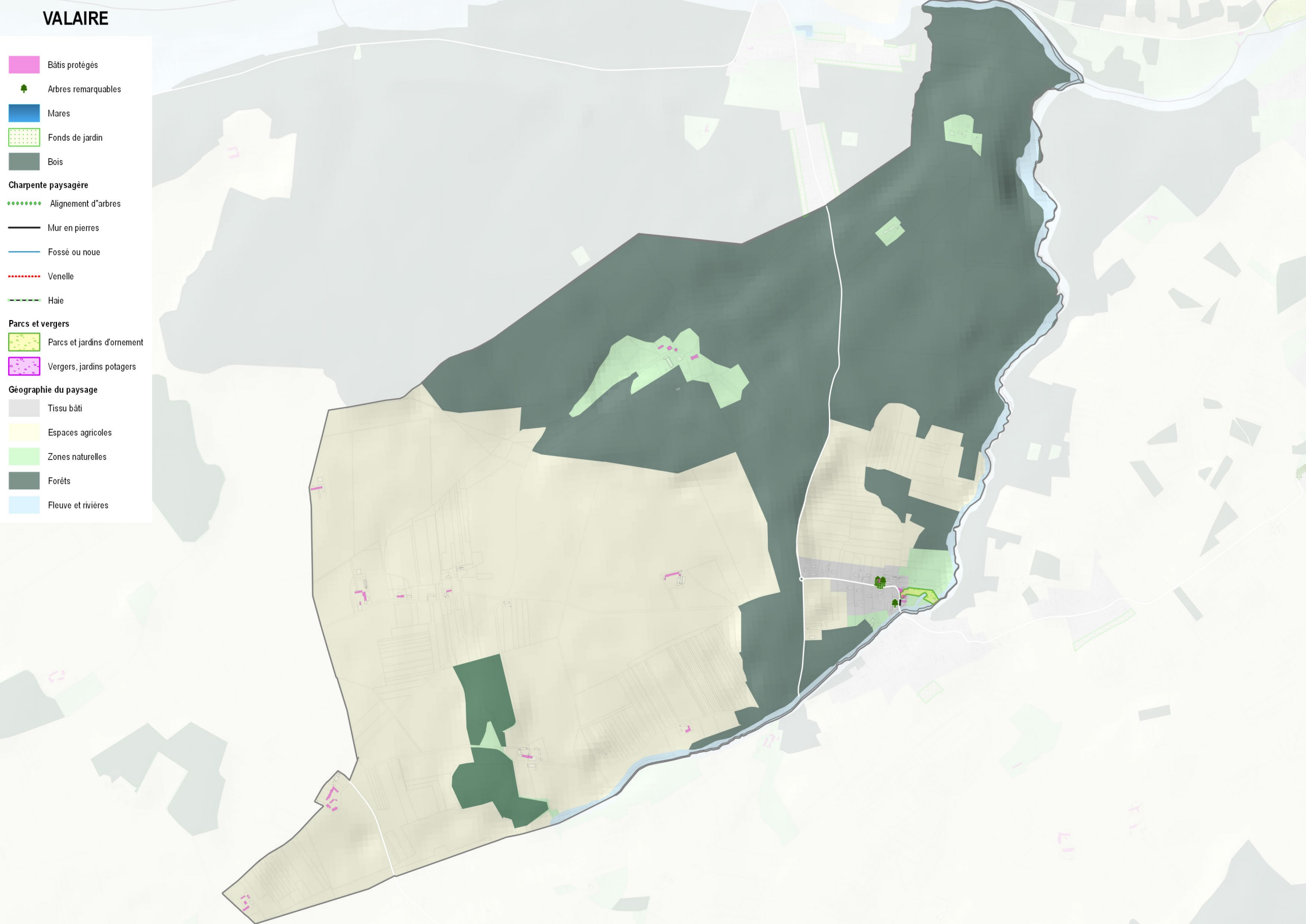
SANTENAY


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

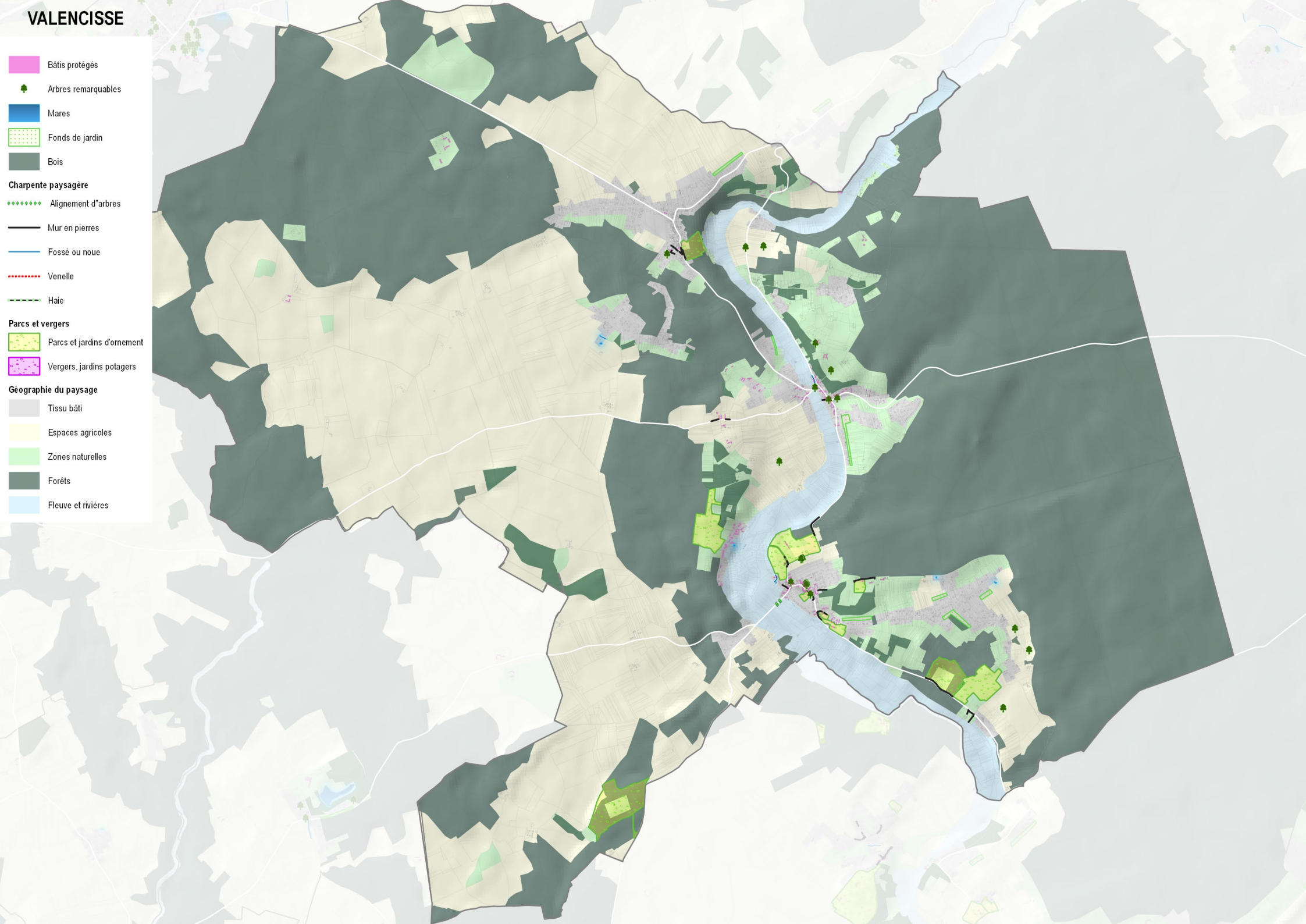
SEUR


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

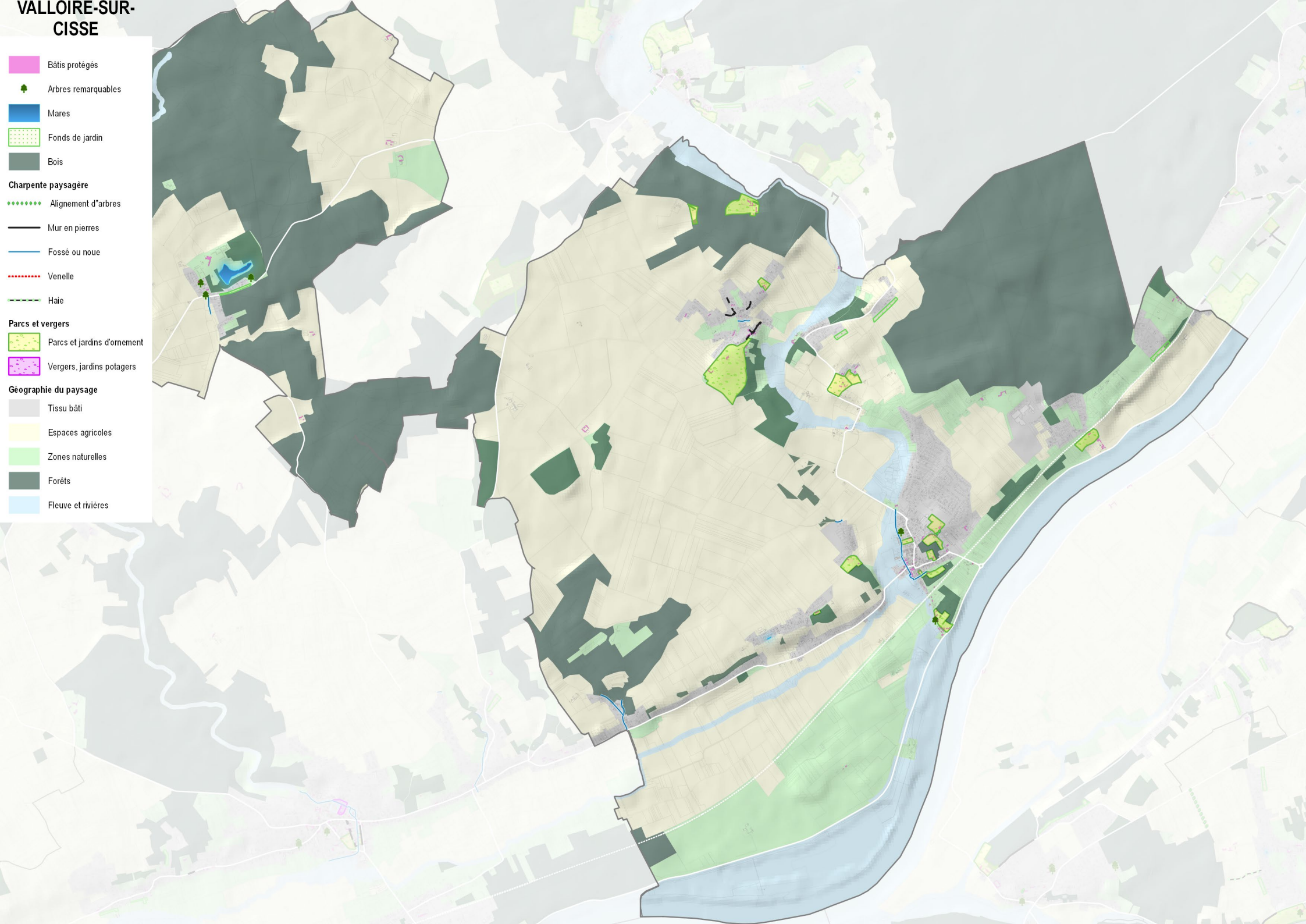
VALAIRE


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

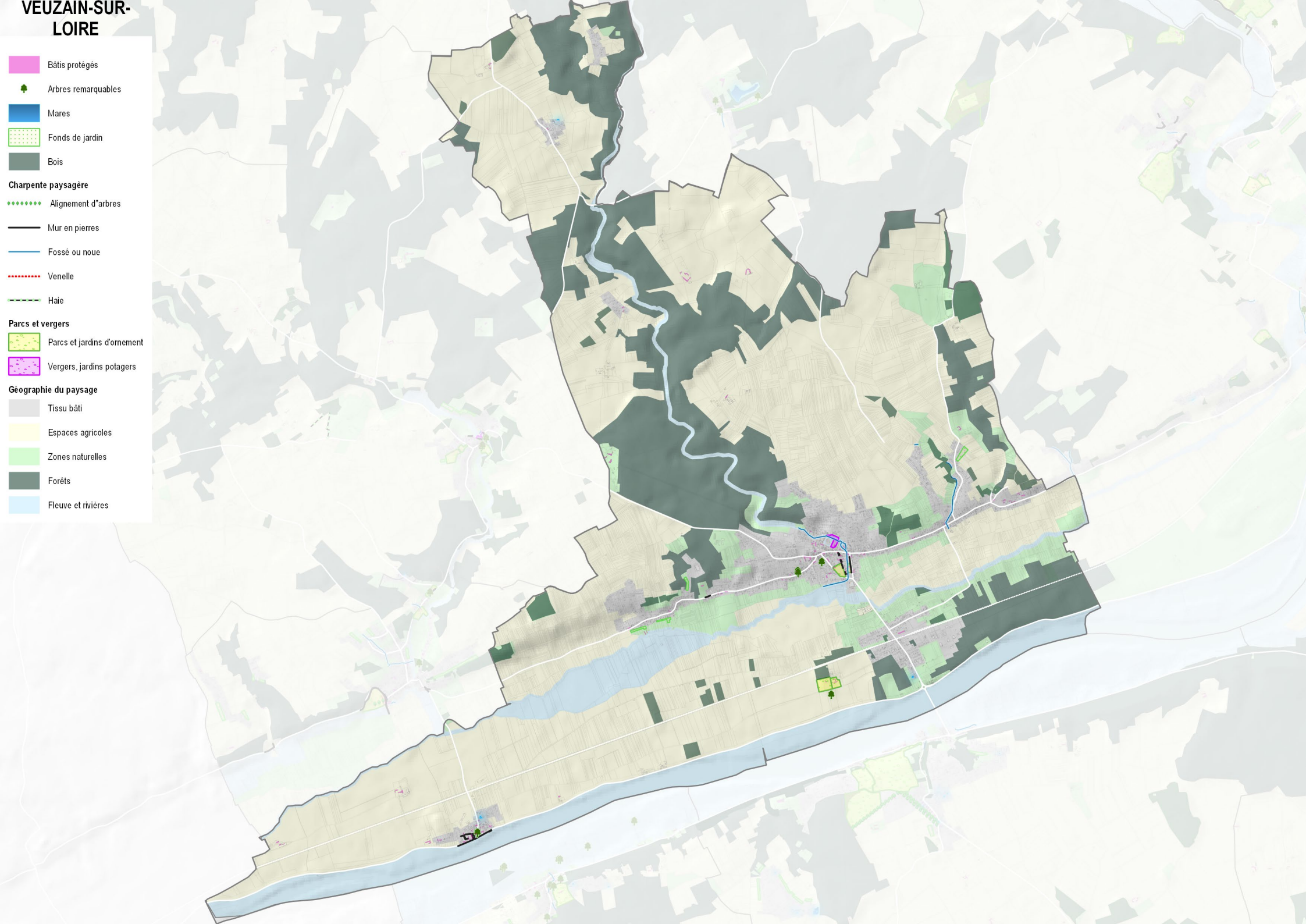
VALENCISSE


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

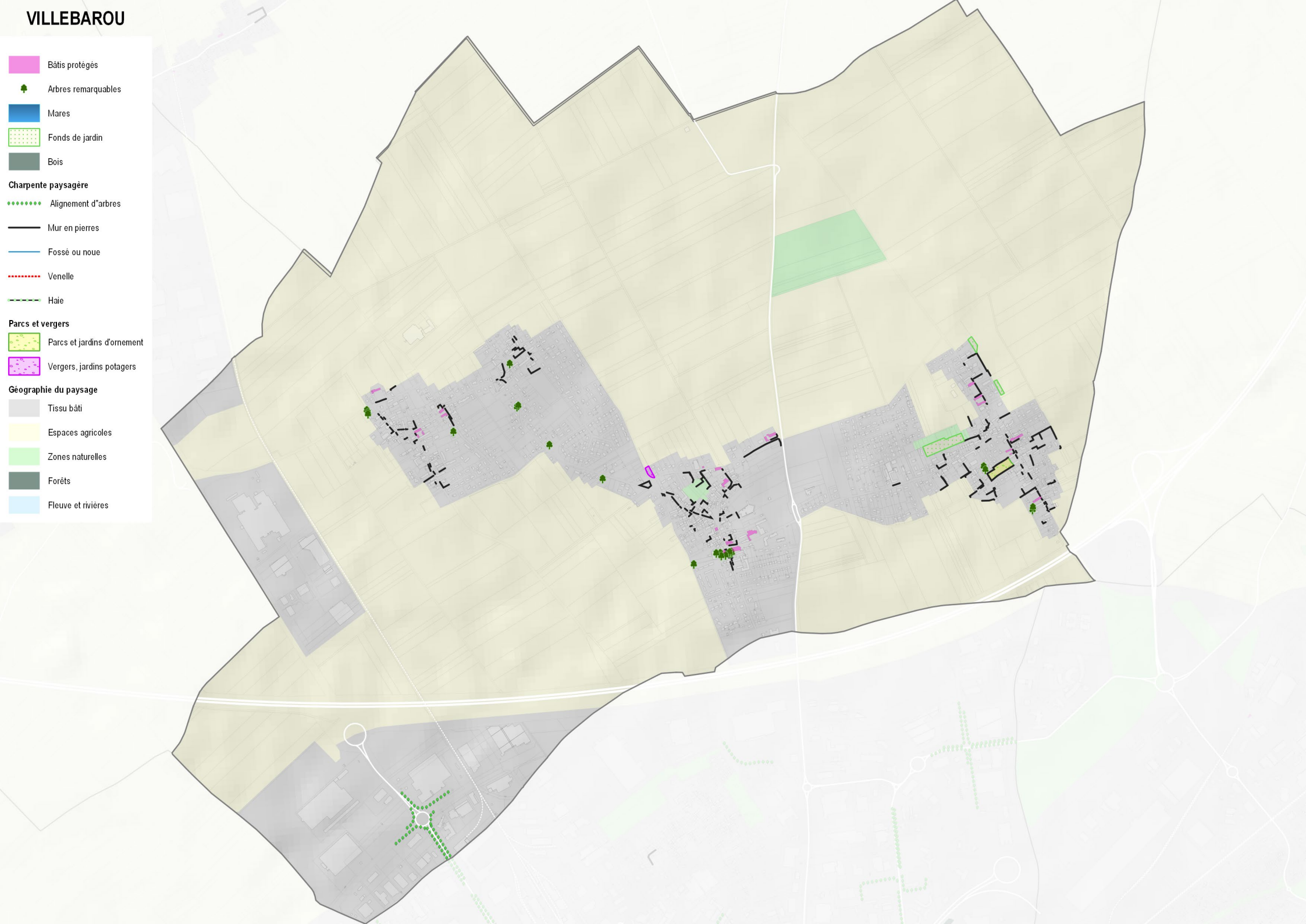
VALLOIRE-SUR-CISSE



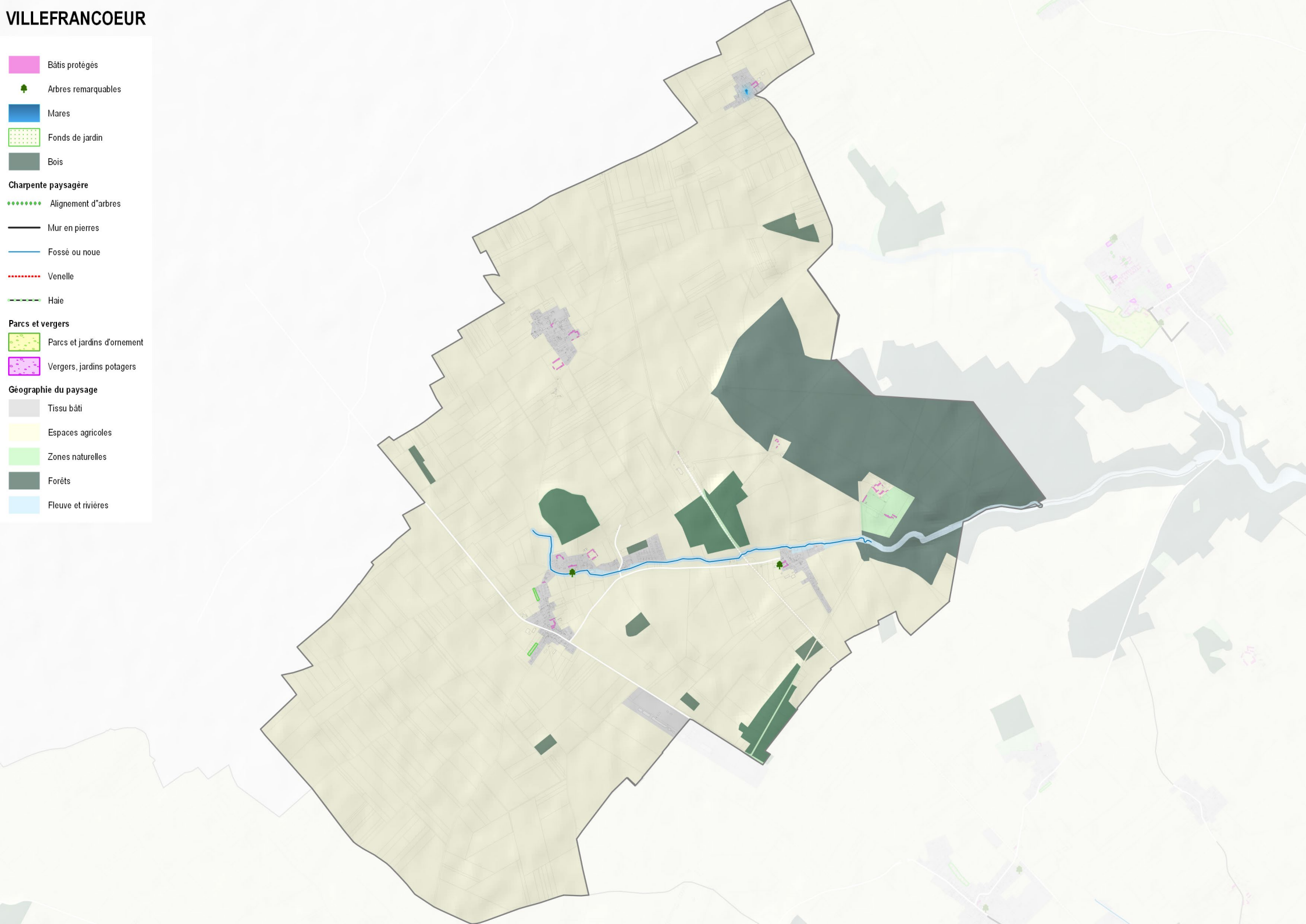
VEUZAIN-SUR-LOIRE



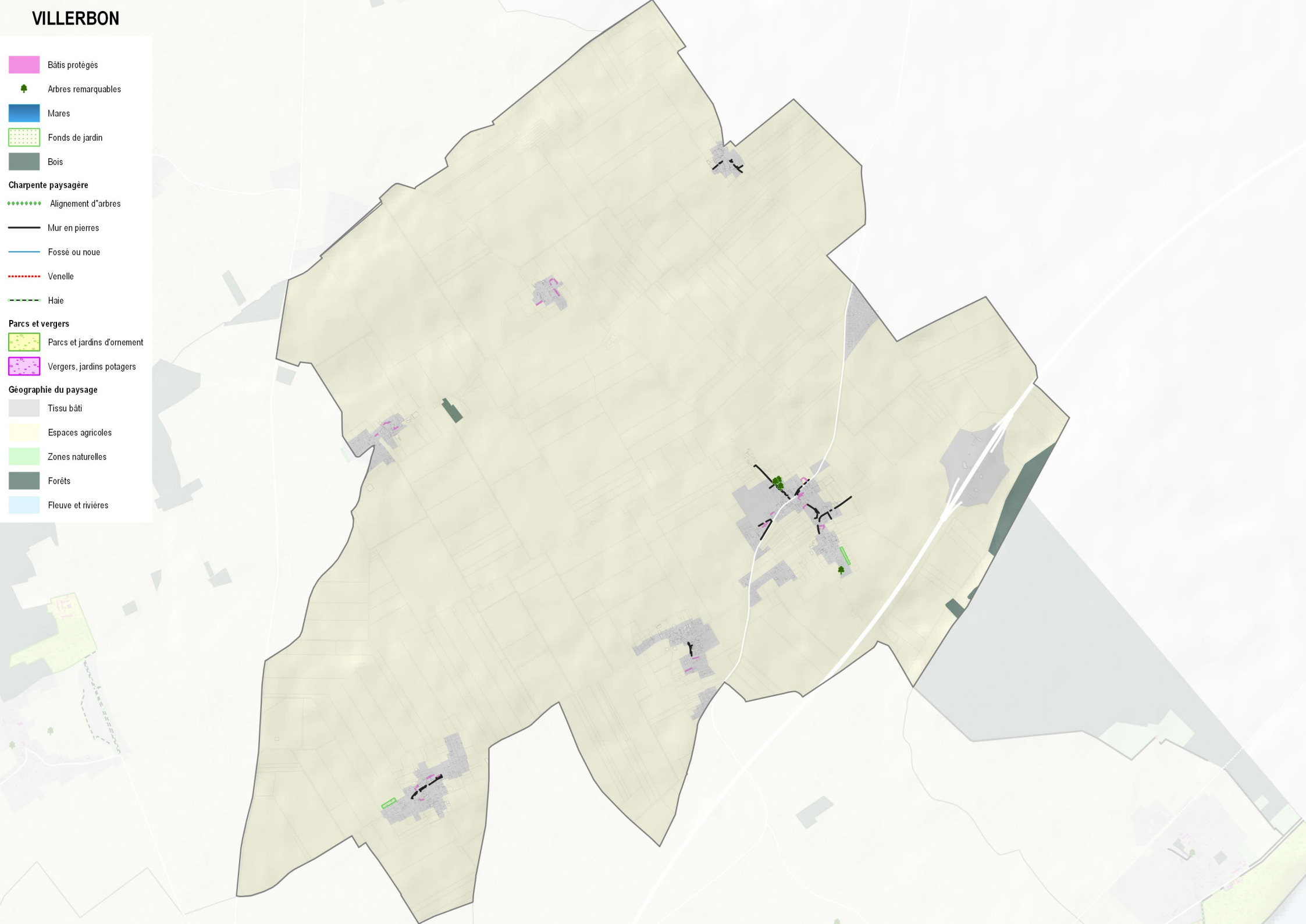
VILLEBAROU


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

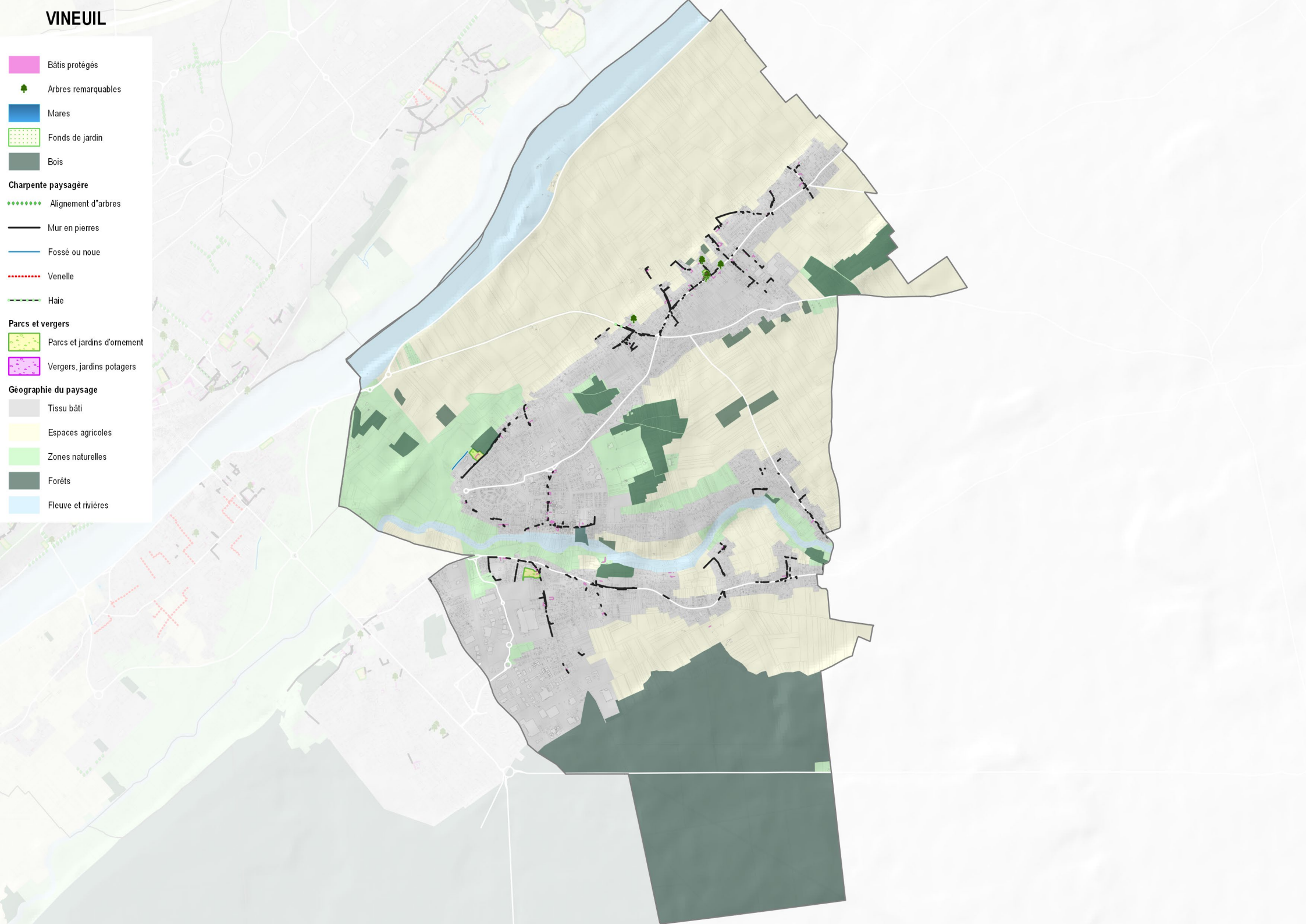
VILLEFRANCOEUR



VILLERBON


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières

VINEUIL


Bâtis protégés
Arbres remarquables
Mares
Fonds de jardin
Bois
Charpente paysagère
Alignement d"arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
Parcs et vergers
Parcs et jardins d'ornement
Vergers, jardins potagers
Géographie du paysage
Tissu bâti
Espaces agricoles
Zones naturelles
Forêts
Fleuve et rivières



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 01

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.2.0 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

**Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022**

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr



CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Sommaire

Glossaire *4*

Milieu physique **8**

Cadre géophysique *8*
Climat 8
Topographie et relief 9
Géologie 11
Hydrogéologie 16
Hydrographie 21
Synthese du « cadre physique » 26

Qualité de l'environnement *28*
Qualité de l'air 28
Bruit 42
Pollution lumineuse 58
Synthese de la « qualité de l'environnement » 62

Prévention des risques *63*
Risques naturels majeurs 63
Risques technologiques majeurs 100
Sites et sols pollués 105
Synthese de la « Prévention des risques » 112

Gestion des ressources *113*
Gestion des ressources minérales 113
Gestion des déchets 114
Gestion de l'eau 123
Gestion de l'assainissement des eaux usées 134

Ressources énergétiques *146*
Vulnérabilité du territoire aux effets des changements climatiques 146
Consommation d'énergie, émissions de GES et stockage carbone du territoire 152
Territoire à énergie positive pour la croissance verte 156
Plan climat énergie territorial de l'agglomération 156
Production d'énergie et diversification du bouquet énergétique 159

Synthese de la « gestion des ressources » *164*

Milieu naturel **168**

Une diversité de milieux naturels et semi-naturels, supports de biodiversitÉ dans le territoire *169*
Les milieux boisés, des espaces peu menacés et accueillant de nombreuses espèces 169
Les milieux prairiaux, des milieux en régression 172
Les milieux cultivés, des milieux semi-naturels particulièrement intéressants pour l'avifaune 174
Les milieux acides, des habitats rares à l'échelle du territoire 177
Les milieux calcicoles, menacés par la déprise rurale 177
Les milieux aquatiques et humides, des milieux privilégiés pour de nombreuses espèces 178

Les zones humides, des espaces a preserver en vertu des multiples enjeux environnementaux associés *182*
La prélocalisation des zones humides dans le territoire du PLUi-HD 184

Zonages à portée règlementaire *192*
Réseau Natura 2000 192
Arrêté préfectoral de Protection des Biotopes 201

Réserve nationale naturelle « Les Vallées de la Grand-Pierre et de Vitain » 203
Réserve biologique domaniale « Côteau à Chailles » 204
Espaces naturels sensibles 205

Zonages à portée non règlementaire *215*
ZNIEFF de type I 215
ZNIEFF de type II 217

Trame verte et bleue *219*
La trame verte et bleue à l'échelle régionale 220
La trame verte et bleue à l'échelle du SCOT 222
Trame verte et bleue à l'échelle d'Agglopolys 225
Sous-trames identifiées sur Agglopolys 234
Pressions anthropiques relevées 250
État des corridors écologiques sur Agglopolys 251
Principaux enjeux écologiques relevés concernant la TVB et objectifs associés 256
Programme d'actions trame verte et bleue 2013-2017 257

Synthese du « milieu naturel » *259*

Paysage et patrimoine 261

Paysage *262*
Définition et principe d'analyse du paysage 262
Composition du paysage 263

Patrimoine bâti et paysager *294*
Le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO 294
Blois, labellisée « Ville d'Art et d'histoire » 297
Patrimoine bâti et paysager protégé : zonages règlementaires 299
Zonages archéologiques 305
Synthese du « paysage et patrimoine » 308

Synthese *310*

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

GLOSSAIRE

AASQA	Associations agréées pour la Surveillance de la Qualité de l'Air
ABF	Architecte des bâtiments de France
AEP	Alimentation en Eau potable
AIEA	Agence internationale de l'énergie atomique
ANPCEN	Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement nocturnes
APPB	Arrêté préfectoral de Protection des Biotopes
AZI	Atlas des zones inondables
BASIAS	Base de données des sites industriels et des activités de service du BRGM
BASOL	Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués du BRGM
BRGM	Bureau de Recherche géologique et minière
BSA	Blois Sologne Astronomie
CCE	Commission consultative de l'Environnement
CD 41	Conseil Départemental du Loir-et-Cher
CDPNE	Comité départemental de la Protection de la Nature et de l'Environnement de Loir-et-Cher
CEN	Conservatoire d'Espaces naturels
CLE	Commission locale de l'eau
CNPE	Centre Nucléaire de Production d'Électricité
CSRPN	Conseil Scientifique Régional du Patrimoine naturel
CSS	Comité de Suivi de Site
DASRI	Déchets d'activités de soins à risques infectieux
DCE	Directive Cadre Européenne
DDRM	Dossier départemental sur les risques majeurs
DDT	Direction départementale des territoires
DGRP	Direction générale de la Prévention des Risques
DIB	Déchets industriels banals
DICRIM	Document d'Information communale sur les Risques majeurs
DOCOB	Document d'Objectifs

DPU	Droit de Préemption urbain
DRAC	Direction régionale des Affaires culturelles
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DSP	Délégation de Service public
DUP	Déclaration d'utilité publique
ENS	Espaces naturels sensibles
ERP	Établissement recevant du Public
FPRNM	Fonds de Prévention des Risques naturels majeurs
GES	Gaz à effet de serre
GIEC	Groupe d'experts inter-gouvernemental sur l'évolution du climat
GRSE	Groupe Régional Santé Environnement
ICPE	Installations classées pour la protection de l'environnement
INPN	Inventaire national du Patrimoine naturel
INRA	Institut National de la Recherche agronomique
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études économiques
IRH	Inventaire historique régional
MAET	Mesures agroenvironnementales territorialisées
MNHN	Muséum National d'Histoire naturelle
NGF	Nivellement général de la France
NQE	Norme de Qualité environnementale
OET	Observatoire économique des Territoires
OMR	Ordures ménagères résiduelles
OMS	Organisation mondiale de la santé
ONF	Office Nationale des Forêts
ORS	Observatoire régional de la Santé
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement durables
PCAET	Plan climat-air-énergie territorial
PCI	Pouvoir calorifique inférieur
PCS	Plan communal de sauvegarde
PEB	Plan d'exposition au bruit
PGRI	Plan de Gestion des Risques d'Inondation

PHEC	Plus Hautes Eaux connues
PLU	Plan local d'urbanisme
PNB	Point noir Bruit
PNSE	Plan national santé environnement
PPI	Plan pluriannuel d'Investissement
PPBE	Plan de prévention du bruit dans l'environnement
PPNU	Produit phytosanitaire non utilisable
PPRI	Plan de Prévention du Risque Inondation
PPRIF	Plan de Prévention du Risque d'Incendie de Forêt
PPRN	Plan de prévention des risques naturels
PPRT	Plan de prévention des risques technologiques
PRSE	Plan régional santé environnement
PSMV	Plan de sauvegarde et de mise en valeur
PSQA	Plan de Surveillance de la Qualité de l'Air
PUI	Plan d'Urgence interne
RBD	Réserve biologique domaniale
RNN	Réserve naturelle nationale
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SAU	Surface agricole utile
SDAEP	Schéma directeur d'Alimentation en Eau potable
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDAP	Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine
SDENS	Schéma départemental des espaces naturels sensibles
SIAB	Syndicat intercommunal de l'agglomération blésoise
SIAEP	Syndicat intercommunal d'Alimentation en Eau potable
SMAEP	Syndicat mixte d'Alimentation en Eau potable
SNGRI	Stratégie nationale de Gestion du Risque d'Inondation
SPANC	Service public d'assainissement non collectif
SRADDT	Schéma régional d'Aménagement et du Développement durable du Territoire
SRCAE	Schéma régional climat air énergie
TEPCV	Territoires à Énergie positive pour la Croissance verte

TGAP	Taxe générale sur les Activités polluantes
TMD	Transport de Matières dangereuses
TMJA	Trafics moyens journaliers annuels
TRI	Territoires à risque important d'inondation
VUE	Valeur universelle exceptionnelle
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée
ZAD	Zone d'Aménagement Différée
ZAS	Zones administratives de Surveillance
ZDE	Zone de Dissipation d'Énergie
ZICO	Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF	Zone naturelle d'Intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPS	Zone de protection spéciale
ZRE	Zone de répartition des eaux
ZSC	Zone spéciale de conservation

MILIEU PHYSIQUE

CADRE GEOPHYSIQUE

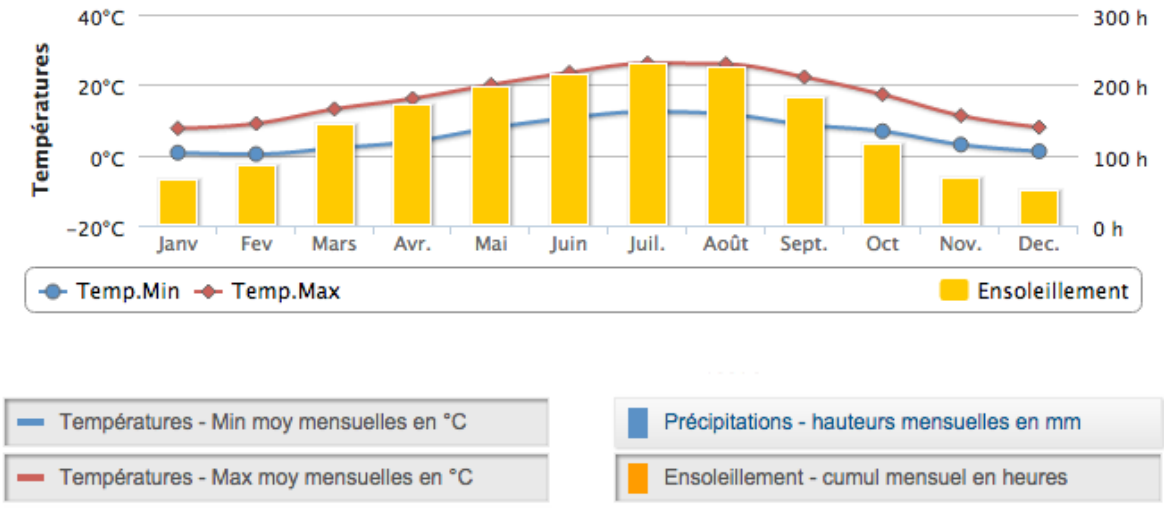
Climat

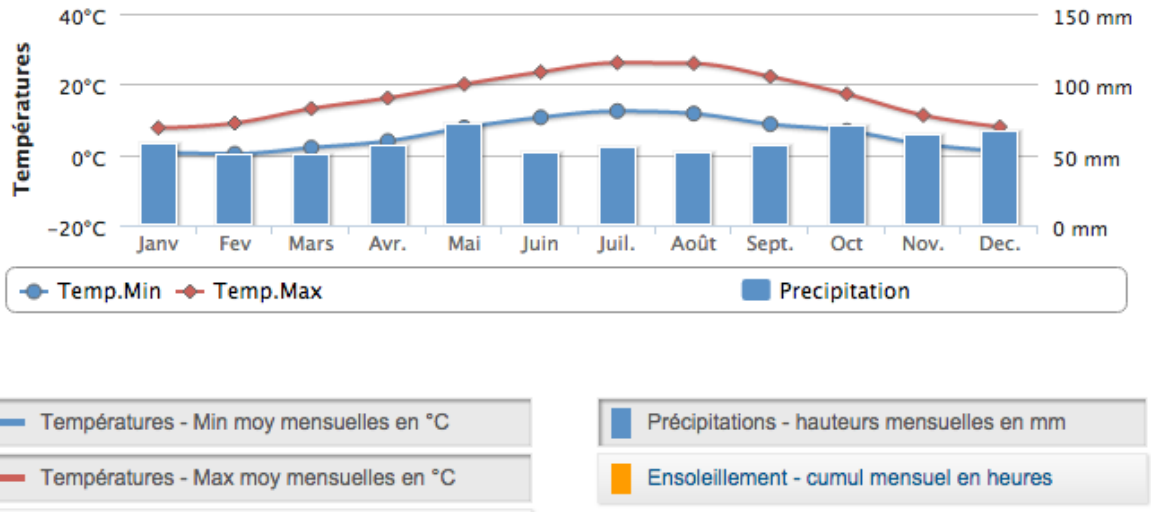
Sources : SCOT du Blaisois – Tome 1 « État initial de l'environnement » du Rapport de Présentation approuvé en juillet 2016 ; Météo France (consultation des données en décembre 2016).

Le département du Loir-et-Cher dispose d'un climat de type océanique dégradé, avec quelques communes des vallées possédant un climat de type océanique altéré. La pluviométrie est faible avec des moyennes de précipitations cumulées annuelles inférieures à 700 mm Les températures moyennes avoisinent 11 °C.

Le territoire d'Agglopolys bénéficie quant à lui d'un climat océanique altéré, correspondant à une zone de transition entre le climat océanique, les climats de montagne et le climat semi-continental. Ainsi, les écarts de température entre hiver et été augmentent avec l'éloignement de la mer. La pluviométrie est plus faible qu'en secteur côtier, excepté aux abords des reliefs.

La station Météo-France de référence dans le département du Loir-et-Cher est implantée sur la ville de Romorantin-Lanthenay, à une quarantaine de kilomètres au sud-est de la ville de Blois. Les normales climatologiques annuelles de la station sont présentées ci-après (consultation déc. 2016) :





Normales climatologiques annuelles de la Station de Romorantin (Météo France)

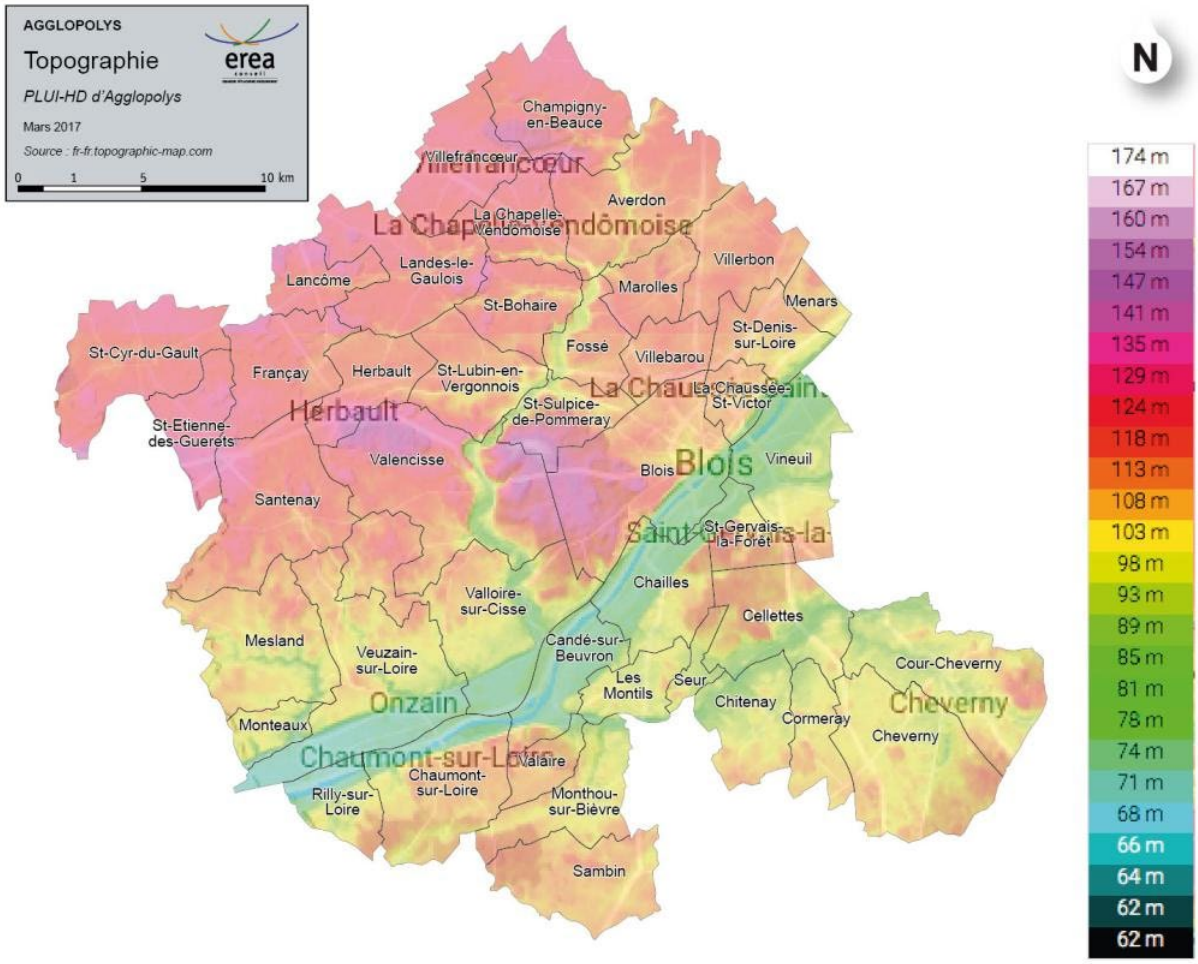
Topographie et relief

Source : fr-fr.topographic-map.com (consultation des données en décembre 2016).

Les doux reliefs du Loir-et-Cher tendent globalement à tenir les paysages dans une certaine uniformité. Néanmoins, trois types principaux de reliefs se rencontrent : **plateaux, collines et vallées**.

Les plateaux, bien que géologiquement très différents les uns des autres, dominent en superficie, avec la Beauce, la Sologne et la Gâtine Tourangelle. Il faut franchir le Loir vers le nord pour que les premières collines s'arrondissent et se succèdent, formant Le Perche, jusqu'à atteindre le point culminant du département avec la Butte de Cormont, à 256 m d'altitude.

Ce sont les vallées bien formées de la Loire, du Loir et du Cher, qui génèrent les reliefs les plus spectaculaires et surprenants, avec des coteaux raides, voire des falaises de calcaire, dominant nettement des plaines alluviales. Quant aux affluents des trois vallées principales, ils composent souvent les paysages les plus intimistes et précieux du département, notamment autour du Loir.


AGGLOPOLYS
Topographie
PLUI-HD d'Agglopolys
Mars 2017
Source : fr-fr.topographic-map.com
0 1 5 10 km
erea
N
174 m
167 m
160 m
154 m
147 m
141 m
135 m
129 m
124 m
118 m
113 m
108 m
103 m
98 m
93 m
89 m
85 m
81 m
78 m
74 m
71 m
68 m
66 m
64 m
62 m
62 m
Champigny-en-Beauce
Villefrancœur
Averdon
La Chapelle-Vendômoise
Landes-le-Gaulois
Lancôme
Villerbon
Marolles
Menars
St-Bohaire
St-Denis-sur-Loire
St-Cyr-du-Gault
Fossé
Villebarou
Françay
Herbault
St-Lubin-en-Vergonnois
La Chaussée-St-Victor
St-Sulpice-de-Pommeray
St-Etienne-des-Guerets
Valencisse
Blois
Vineuil
Santenay
St-Gervais-la-Forêt
Chailles
Valloire-sur-Cisse
Cellettes
Mesland
Veuzain-sur-Loire
Candé-sur-Beuvron
Cour-Cheverny
Les Montils
Seur
Chitenay
Cormeray
Cheverny
Monteaux
Onzain
Chaumont-sur-Loire
Valaire
Chaumont-sur-Loire
Rilly-sur-Loire
Monthou-sur-Bièvre
Sambin

Géologie

Source : BRGM – Fond géologique en ligne sur le site InfoTerre (consultation des données en décembre 2016) et notice n° 428 concernant le secteur de Blois.

Les différents horizons identifiés sur le territoire d'étude sont synthétisés ci-dessous :

Les formations superficielles et les alluvions[1] :

- Alluvions du Quaternaire
  On les retrouve dans le lit majeur et mineur de la Loire, du Beuvron, du Cosson et de la Cisse.
  De texture sableuse, ces terrasses alluviales, plus anciennes (terrasses de Vineuil, de Chailles, de Cellettes…), sont constituées de sables, de graviers, de silex, d'argiles, et de fragments de Calcaire de Beauce.
- Colluvions argilo-sableuses à silex alimentées par l'Éocène
  Elles sont identifiées sur le versant dominant la Loire, en bordure de la forêt de Blois, et sur les 2 versants de la vallée de Villefrancœur : il s'agit d'une formation argilo-sableuse rougeâtre, à silex brisés.
- Colluvions de fond de vallons alimentées par les limons des plateaux
  Le fond des talwegs fossiles (vallée de la Grande Pierre au nord-est de Blois, vallées sèches entre Averdon et La Chapelle-Vendômoise, vallée au sud-est de Seillac, vallon au sud/sud-est d'Orchaise) est occupé par des formations argilo-limoneuses colluviales.
- Colluvions limoneuses à silex brisés
  Sur les flancs de la vallée de la Cisse (Orchaise, Molineuf), une formation instable (susceptible d'être à l'origine de glissements) et contenant une proportion de silex généralement brisés dans une matière argilo-limoneuse, recouvre sur 1 à 2 m les formations d'Argile à silex en place.
- Alluvions modernes
  Dans la vallée de la Loire, elles sont de couleur grise ou blonde, et sont principalement formées de sables grossiers et de graviers surmontés de sables plus fins. Elles renferment des grains de quartz hyalin roulés, des feldspaths colorés, des micas et des minéraux lourds : grenat, tourmaline, zircon, corindon, staurotide.
  Les graviers et les cailloutis comprennent essentiellement des silex, des éléments de roches granitiques ou de roches volcaniques. Leur puissance généralement faible (2 à 4 m) peut toutefois atteindre dans certains chenaux : 11 m.
  Ces alluvions sont la plupart du temps limoneuses en surface. Dans les vallées du Beuvron et du Cosson, elles sont argilo-sableuses avec des passées graveleuses (fragments de Calcaire de Beauce, silex roulés).
  Dans la vallée de la Cisse, l'épaisseur des alluvions est de l'ordre de 6 à 7 m. On y distingue un horizon argilo-graveleux à la base, ainsi que des lits de tourbe intercalés dans les formations argileuses au sommet.
- Alluvions anciennes (basse terrasse)
  Ces alluvions constituent ce qu'on appelle « les montilles ». Ce sont des buttes insubmersibles qui dominent la plaine alluviale de la Loire de 2 à 3 m.
  Ces « montilles » sont formées de sables fins gris ou blonds avec, par endroit, de nombreux cailloutis, généralement situés sous les sables fins. Elles paraissent alignées sur les photographies aériennes, selon un ancien lit de la Loire.
- Alluvions anciennes (moyenne terrasse), de 4 à 12 m au-dessus de l'étiage
  Les alluvions anciennes sont constituées de sables grossiers argileux marron, avec à la base de nombreux graviers et galets de quartz, de nombreux silex et fragments de Calcaire de Beauce.

1 Alluvions : dépôts de débris plus ou moins gros (sédiments), tels du sable, de la vase, de l'argile, des galets, du limon ou des graviers, transportés par de l'eau courante. Les alluvions peuvent se déposer dans le lit du cours d'eau ou s'accumuler au point de rupture de pente.

Les minéraux lourds qui prédominent sont les silicates ferromagnésiens : le pyroxène et l'olivine. On trouve aussi : du grenat, de la tourmaline, de la biotite, de l'épidote, du leucoxène, de la magnétite.

Ces alluvions sont peu représentées dans la région étudiée : terrasse de Vineuil et de Chailles dans la vallée de la Loire, de Cellettes dans la vallée du Beuvron. Les terrasses de Coulanges et de Chouzy dans la vallée de la Cisse sont composées de sable argilo-graveleux et sont recouvertes de sable limoneux. Leur épaisseur maximale est de 3 m.

- Alluvions anciennes (haute terrasse) de 12 à 20 m au-dessus de l'étiage
  Situées entre la vallée de la Loire et celle du Cosson, de Saint-Gervais-la-Forêt à Morest, ces alluvions sont constituées de sables moyens à grossiers, sans stratification apparente (Croix de Bois).
  Ces sables sont constitués de quartz accompagné de feldspaths colorés et de micas. Les minéraux lourds qui prédominent sont les silicates ferromagnésiens (l'olivine et le pyroxène). On trouve aussi : du grenat, de la biotite, du leucoxène, de l'hématite, de la magnétite.

Les formations tertiaires

- Faluns[2] du Blésois (Helvétien inférieur)
  Découvert en 1908, le gisement de faluns de la Mossuère, à la limite des communes de Valloire-sur-Cisse et Veuzain-sur-Loire, est le seul affleurement de cette formation sur le territoire.
- Sables d'Herbault (Burdigalien)
  À la limite occidentale de la Petite Beauce, un complexe argilo-sableux ravine les formations lacustres de Beauce et les dépôts détritiques de l'Éocène. Il se compose de sables fins à grossiers, quartz feldspathiques, et d'argile (surtout smectite) riche en hématite. Les colorations sont variées : gris, vert, ocre-jaune, roux, grenat. Des éléments plus grossiers sont incorporés à cette masse : silex roulés de la craie, plaquettes de meulière, éclats de poudingues éocènes.
  Entre Françay et Santenay, les Sables d'Herbault ont la composition granulométrique d'un sable moyen. De teinte roussâtre, ils apparaissent en poches de plusieurs mètres d'épaisseur (11 m à la sablière d'Herbault). Ils se poursuivent vers le nord par les Sables du Vendômois.
  À l'est de la Cisse, ils sont piégés dans des poches karstiques du Calcaire de Beauce. Ils ne sont pas visibles à l'affleurement, car recouverts par les limons. On ne les rencontre qu'en sondages. Au sud de la Loire, les Sables et Argiles de Sologne n'ont pas été identifiés avec certitude.
- Marnes et Sables du Blésois (Burdigalien)
  Ils constituent une grande partie du soubassement de la forêt de Russy. Cette formation est divisée en Sables du Blésois (dépôts détritiques fluviatiles gris, verdâtres ou brun clair) à la base, et Marnes du Blésois (marnes argileuses verdâtres et vertes) au sommet.
- Calcaires et Marnes de Beauce (Aquitanien)
  Ils sont identifiés au sud de la Loire (formations de Beauce dans des bancs de calcaires sublithographiques, séparés par des lits marneux), ainsi qu'au nord de la Loire, région de Blois (couches d'argile verte, interrompant l'ensemble du calcaire massif).

La formation quaternaire à Crétacé terminale

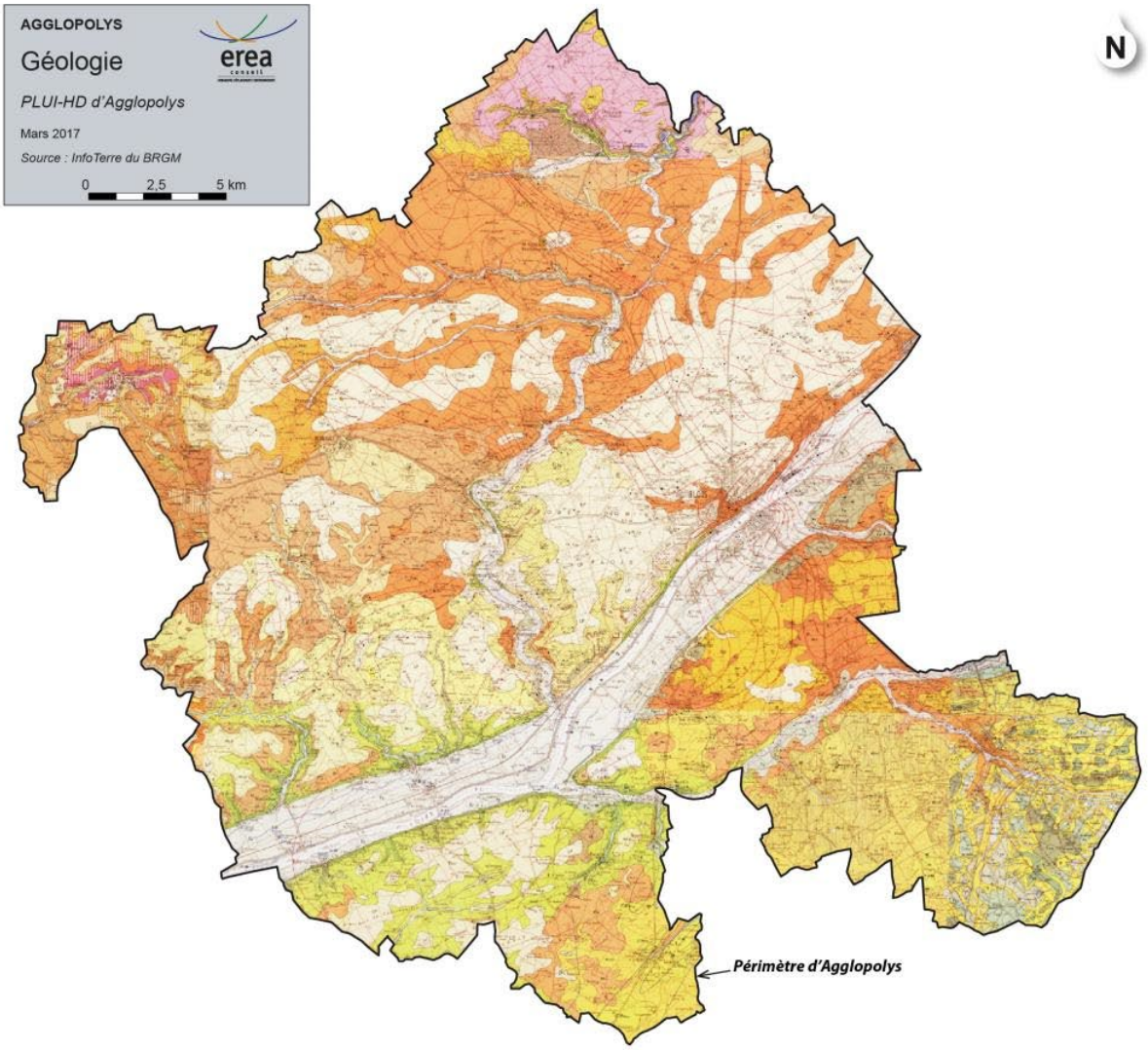
- Argiles à silex
  C'est une argile blanchâtre à gris verdâtre avec nombreux silex, peu remaniés.
  Par altération en surface, elle se charge en éléments ferriques. Parfois, quelques passées résiduelles de craie laissent supposer la présence proche de celle-ci.
  Issue de l'altération de la craie essentiellement sénonienne, l'Argile à silex peut apparaitre quelquefois sablonneuse en forage (Landes, Orchaise).

2 Faluns : Formé de coquilles parfois pulvérisées, parfois entières ou partiellement brisées, ce calcaire d'accumulation biodétritique peut former une roche compacte après une cimentation argilo siliceuse fine et dense, mais reste généralement une roche meuble et friable, car il est mélangé communément à du sable et de l'argile.

Une argile fine brun foncé se concentre localement dans les fissures de la craie inaltérée en rive droite de la Cisse, aux environs d'Orchaise : la « terre sigillée ».
Pénétrant en poches dans la craie, l'Argile à silex présente une épaisseur irrégulière (de quelques mètres à plus de 30 m). Elle est généralement importante sur les dômes anticlinaux (Herbault - Blois).

La formation du Crétacé

- Craie de Villedieu et Craie de Blois (Sénonien)
  Dans la vallée de la Cisse, la craie affleure en trois endroits : au nord d'Averdon, à Saint-Bohaire, enfin à Orchaise.
  À Orchaise, la craie se présente sous faciès sableux glauconieux avec rares débris de macrofaune, mais sans microfaune caractéristique.
  La présence du Campanien supérieur a été notée dans un sondage à la moto tarière à Lancôme (Les Maisons Rouges), à 1,40 m de profondeur. Il s'agit ici d'un niveau altéré renfermant du quartz détritique, des débris de Bryozoaires et de spicules siliceux de Spongiaires.
  La craie sénonienne dans les forages profonds est souvent sableuse ou sablonneuse. La macrofaune y est rare.



- Limons des plateaux sur calcaire de Beauce et formations détritiques éocènes et miocènes
- Limons des plateaux sur l'argile à silex (limons à silex)
- Colluvions sableuses alimentées par les limons des plateaux et les formations tertiaires, et reposant sur ces dernoières
- Colluvions argilo-sableuses à silex alimentées par l'Eocène
- Colluvions de fond de vallon alimentées par les limons des plateaux
- Colluvions limoneuses à silex brisés
- Alluvions modernes : sables, graviers et cailloutis
- Alluvions anciennes (basse terrasse), sables et cailloutis des "montilles"
- Alluvions anciennes (moyenne terrasse) : sables grossiers, graviers et galets
- Alluvions anciennes (haute terrasse) : sables grossiers à moyens
- Helvétien continental et post-Helvétien (Miocène supérieur ?) : "cailloutis pré-ligériens", sables de Montreuil et de Beaugency
- Helvétien inférieur : Faluns du Blésois
- Burdigalien : Sables d'Herbault
- Burdigalien : marnes et sables du Blésois
- Calcaires et marnes de Beauce (Aquitanien)
- Eocène : formations détritiques continentales, sables, argiles et graviers
- Argile à silex
- Sénonien : Craie de Blois et de Villedieu

Le territoire d'Agglopolys présente une grande diversité de structures et de roches, qu'il convient de prendre en compte.

Les différentes formes que peuvent revêtir les géotopes[3] sont variées : coupes stratigraphiques, gîtes fossilifères, sites pédologiques, sites hydrogéologiques, sites géomorphologiques remarquables… Par exemple :

– « Réserve nationale naturelle des vallées de Grand-Pierre et de Vitain », remarquable par son relief et sa vallée sèche, héritage de la dernière glaciation

– « Champ de Tir de Russy », avec ses alluvions, le contact avec la craie au pied du coteau.

La préservation et la mise en valeur de certains sites apparaissent comme primordiales, lorsque celles-ci apportent une valeur ajoutée à la compréhension ou à la conservation de la diversité naturelle environnante. La géologie doit être intégrée dans les enjeux de préservation du patrimoine à l'échelle locale.



Champ de tir de Russy (sources photo : CD 41)



Réserve naturelle (sources photo : CDPNE)

3 Géotopes : les géotopes sont des formes du relief ayant une valeur scientifique (relativement à l'histoire de la planète, au patrimoine géologique, aux grands paysages souterrains, au patrimoine commun de l'humanité...) et ayant parfois une valeur culturelle particulière.

Hydrogéologie

Masse d'eau souterraine

Sources : DREAL Centre « Révision des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole à la suite de la cinquième campagne de surveillance » (version de novembre 2012) ; portail national d'accès aux données sur les eaux souterraines ADES (consultation des données en décembre 2016).

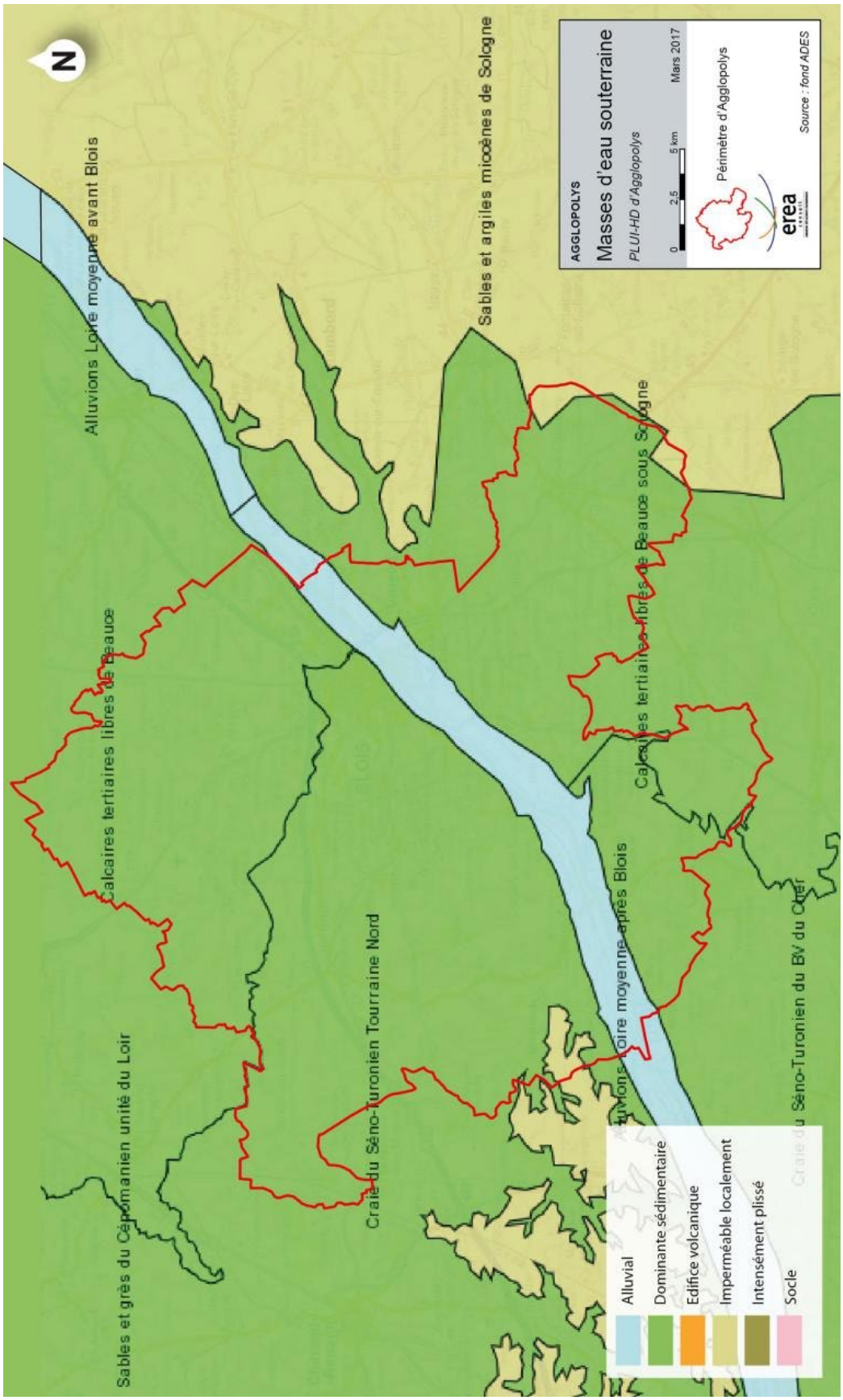
La notion de masse d'eau a été introduite en Europe dans le Droit de l'environnement par la directive cadre sur l'eau (DCE) 2000/60 du 23 octobre 2000. Une masse d'eau constitue le découpage territorial élémentaire des milieux aquatiques, destinée à être l'unité de gestion de la DCE. Ces masses d'eau servent d'unité d'évaluation de la qualité des eaux et leur état est évalué pour chacune.

Il existe 5 catégories de masses d'eau : des cours d'eau, des plans d'eau, de transition (ce sont les estuaires), côtières (pour les eaux marines le long du littoral) et souterraines.

Une masse d'eau souterraine correspond à un « volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères ».

Le territoire d'Agglopolys est concerné par les masses d'eau souterraine suivantes :

- Alluvions Loire moyenne après Blois (code : FRGG137).
  Nappe de type alluvial à écoulement libre.
  Pression agricole : la masse d'eau est en partie classée en zone vulnérable.
- Alluvions Loire moyenne avant Blois (code : FRGG108).
  Nappe de type alluvial à écoulement libre.
  Pression agricole : la masse d'eau est en partie classée en zone vulnérable.
- Craie du Séno-turonien Touraine nord (code : FRGG088).
  Nappe à dominante sédimentaire, à écoulement libre et captif (majoritairement libre).
- Craie du Séno-turonien du BV du Cher (code : FRGG085).
  Nappe à dominante sédimentaire, à écoulement libre.
- Sables et grés du Cénomanien unité du Loir (code : FRGG080).
  Nappe à dominante sédimentaire, à écoulement libre et captif (majoritairement libre).
  D'après l'état des lieux de 2013 de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne, cette masse d'eau est en mauvais état quantitatif du fait d'une tendance piézométrique significative à la baisse.
- Calcaires tertiaires libres de Beauce (code : FRGG092).
  Nappe à dominante sédimentaire, à écoulement libre.
  La nappe de Beauce est située dans un système multicouche, très épais en son centre (190 m), reposant pour partie sur la craie, surmonté d'une zone non saturée importante (jusqu'à 60 m). Elle réagit avec retard aux précipitations, montrant des cycles pluriannuels. Cette nappe est **largement exploitée** et a connu des conflits d'usage au début des années 90, période où la nappe, sensible aux déficits pluviométriques répétés, avait **du mal à se reconstituer**. La baisse de son niveau s'était alors répercutée sur les eaux superficielles provoquant des assecs sur l'amont des cours d'eau. La baisse naturelle de la nappe est accentuée par les **prélèvements** qui croissent avec l'intensité de la sècheresse (irrigation). Les outils de gestion mis en place pour répondre à ce problème quantitatif (gestion volumétrique en fonction du niveau de la nappe) et les années pluvieuses successives depuis 1999 ont contribué à une **forte remontée de la nappe**.
- Sables et argiles miocènes de Sologne (code : FRGG094).
  Nappe imperméable, localement aquifère, à écoulement libre et captif (majoritairement libre).
- Calcaires tertiaires libres de Beauce sous Sologne (code : FRGG093).
  Nappe à dominante sédimentaire, à écoulement libre.
  Pression agricole : l'extrémité ouest de la masse d'eau apparait comme un secteur de terres arables ; sur la partie la plus à l'est de la masse d'eau, dans le secteur de la Sauldre, la pression azotée semble plus faible. La masse d'eau est en partie classée en zone vulnérable.


N
Alluvions Loire moyenne avant Blois
Sables et argiles miocènes de Sologne
Calcaires tertiaires libres de Beauce
Calcaires tertiaires libres de Beauce sous Sologne
Craie du Séno-Turonien Tourraine Nord
Alluvions Loire moyenne après Blois
Craie du Séno-Turonien du BV du Cher
Sables et grès du Cénomanien unité du Loir
AGGLOPOLYS
Masses d'eau souterraine
PLUi-HD d'Agglopolys
0
2,5
5 km
Mars 2017
Périmètre d'Agglopolys
erea
Source : fond ADES
Alluvial
Dominante sédimentaire
Edifice volcanique
Imperméable localement
Intensément plissé
Socle

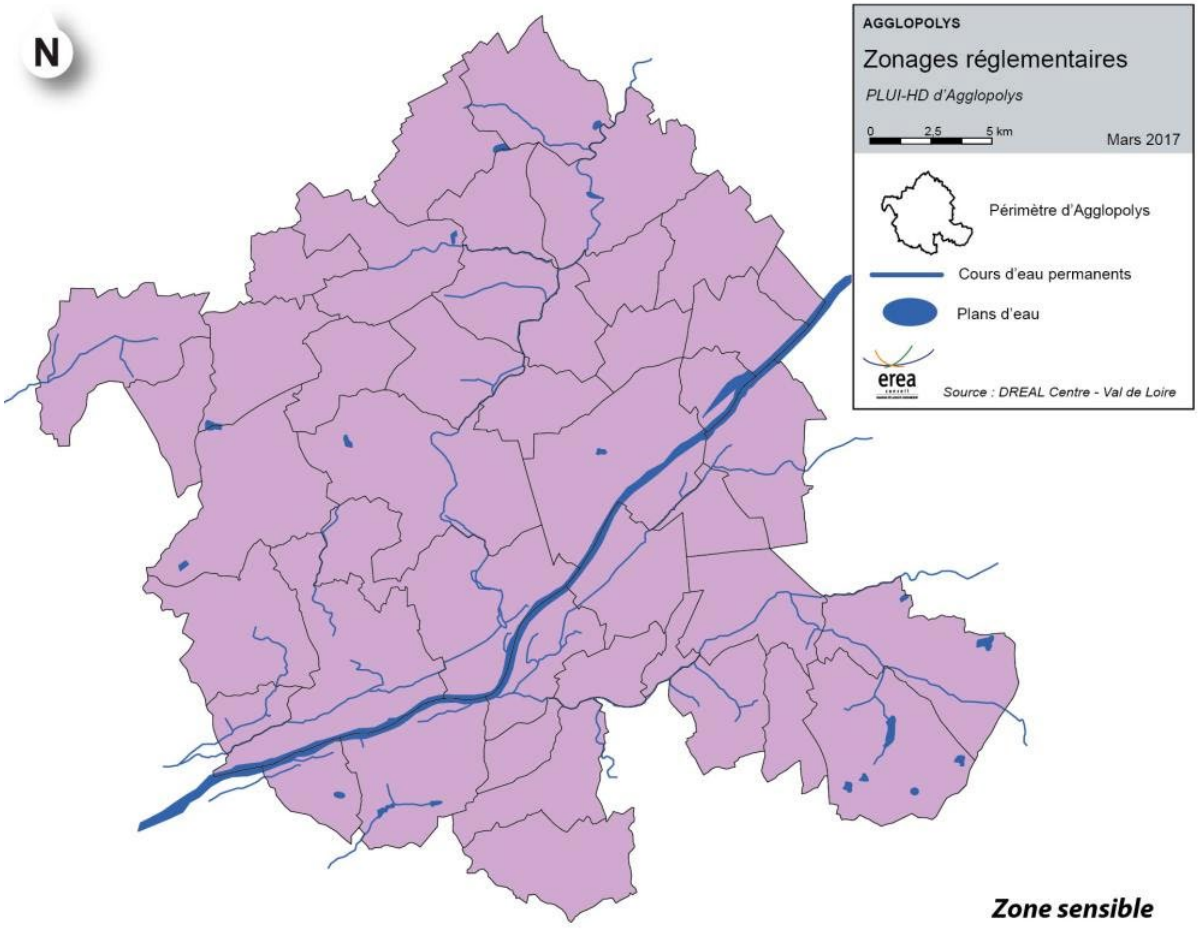
Zonages règlementaires

Sources : Système d'Information sur l'Eau du bassin Loire-Bretagne (consultation des données en décembre 2016) ; patrimoine de données de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Centre-Val de Loire (consultation des données en décembre 2016).

Zones sensibles sujettes à l'eutrophisation

Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement **sensibles aux pollutions**. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau (directive « eaux brutes », « baignade » ou « conchyliculture »).

L'ensemble du territoire intercommunal est localisé en zone sensible.



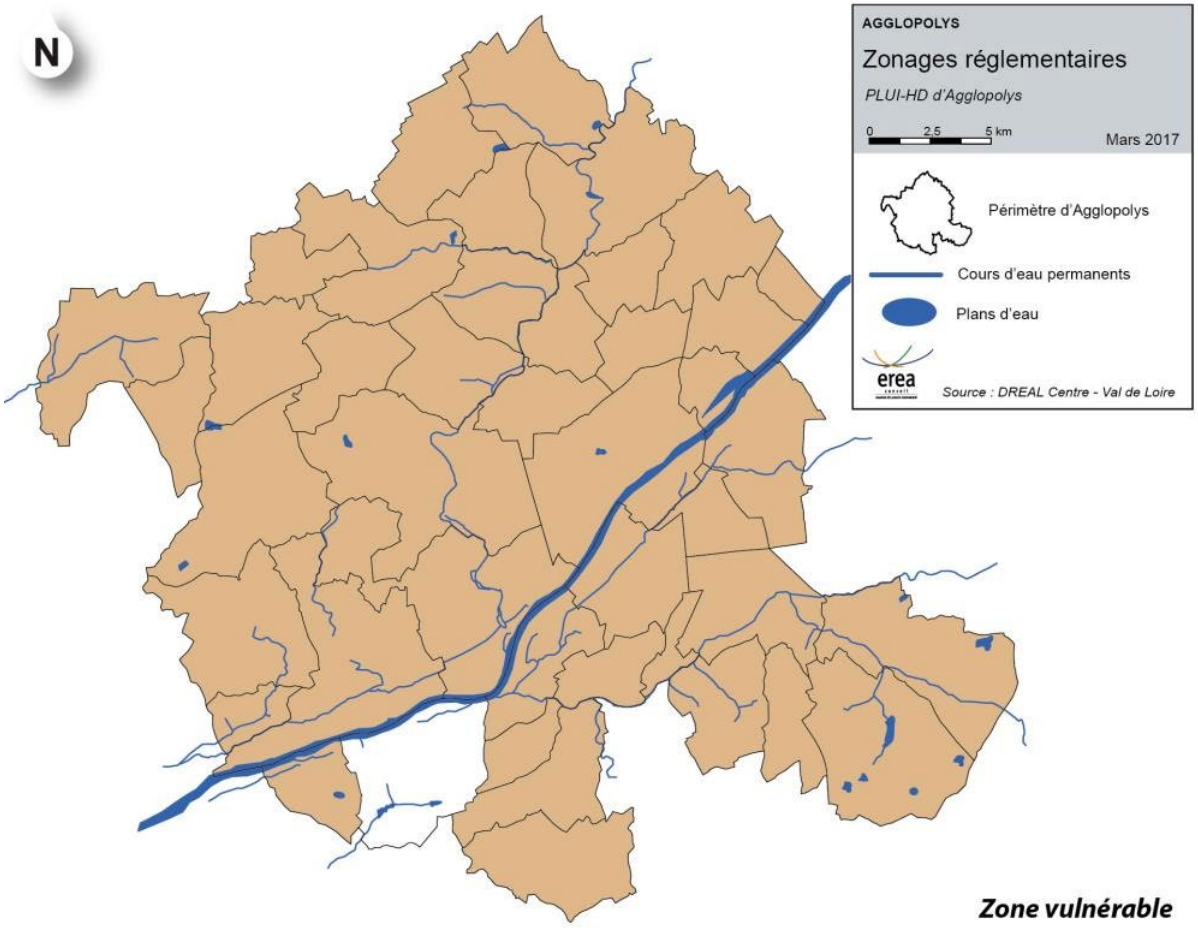
Zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole

Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, **menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable**.

Sont désignées comme zones vulnérables les zones où :

- les eaux douces superficielles et souterraines, notamment celles destinées à l'alimentation en eau potable, ont (ou risquent d'avoir) une teneur en nitrates supérieure à 50 mg/L
- Les eaux des estuaires, les eaux côtières ou marines et les eaux douces superficielles qui ont subi (ou montrent) une tendance à l'eutrophisation, susceptible d'être combattue de manière efficace par une réduction des apports en azote.

L'ensemble du territoire intercommunal (excepté la commune de Chaumont-sur-Loire) est localisé en zone vulnérable.



Zones de répartition des eaux

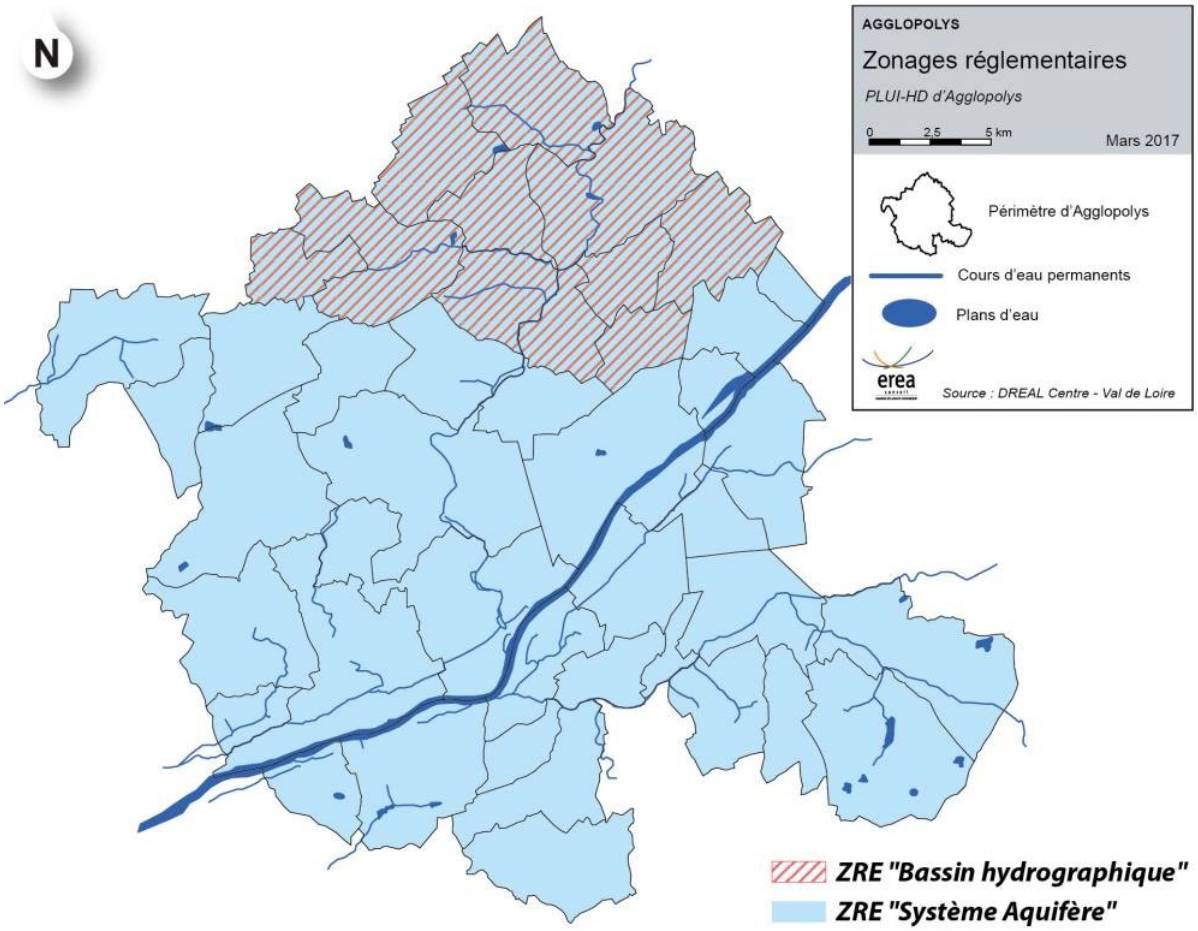
Une zone de répartition des eaux se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eau, par rapport aux besoins.

Dans ces zones, les **seuils d'autorisation et de déclaration des prélèvements sont abaissés**. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau.

Le classement des communes d'Agglopolys en ZRE figure à l'annexe à l'Arrêté préfectoral 2006-272-3 du 29 septembre 2006. L'ensemble du territoire d'Agglopolys est concerné par une ZRE pour le système aquifère « Nappe du Cénomanien » (ou « Nappe de Beauce ») et seule la partie nord du territoire est concernée par la ZRE « Bassin hydrographique de la Cisse ».

Dans ces communes, les seuils d'autorisation ou de déclaration — fixés à la rubrique 1.3.1.0 de la nomenclature « loi sur l'eau » — sont applicables aux prélèvements d'eaux souterraines et superficielles. Ainsi, les ouvrages, installations et travaux permettant un prélèvement d'eau sont soumis à autorisation (A) ou à déclaration (D) dans les conditions suivantes :

- Capacité totale maximale des installations de prélèvement supérieure ou égale à 8 m^3/h : (A).
- Dans les autres cas : (D).



Hydrographie

Sources : SCOT du Blaisois – Tome 1 « État initial de l'environnement » du Rapport de Présentation approuvé en juillet 2016 ; Agence de l'Eau Loire-Bretagne (état des lieux 2019 du SDAGE).

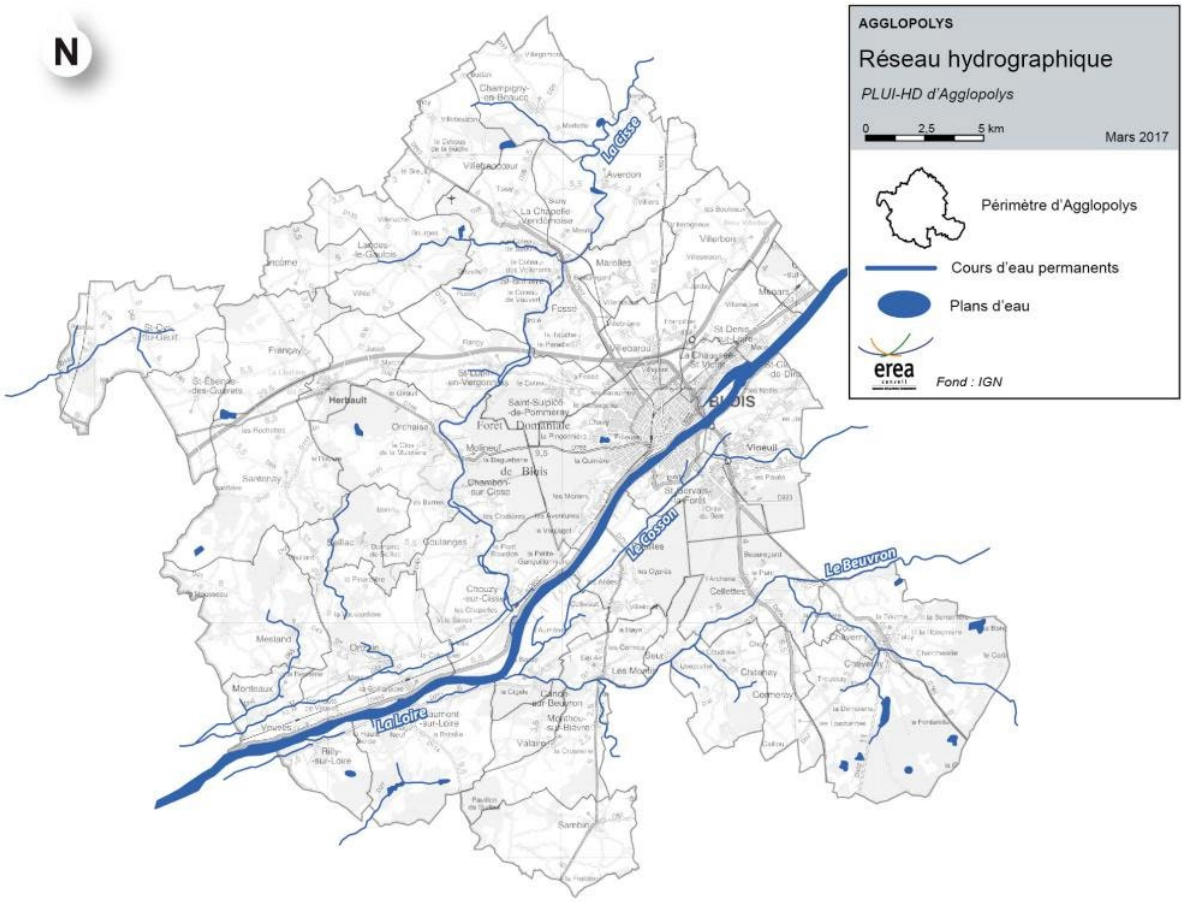
Le Loir-et-Cher, qui tire son nom de deux des rivières qui le traversent, peut se décomposer en différentes entités contrastées et délimitées par les vallées.

Au sud de la Loire, l'évolution pédologique des dépôts argilo-sableux a engendré la formation des landes, taillis et étangs de Sologne.

Enfin, au sud-ouest, les plateaux argileux, qui présentent des sols pauvres, délimitent les petites parcelles des zones viticoles.

En termes de relief, le territoire du Blaisois est très plat que ce soit près des étangs en Sologne ou les alentours de Blois et de la Loire, ces plaines avoisinent les 100 m d'altitude.

Le réseau hydrographique d'Agglopolys est marqué par un cours d'eau majeur : la Loire et 3 principaux affluents que sont : la Cisse, le Beuvron et le Cosson. Le réseau est particulièrement dense en partie sud du territoire intercommunal.



Tous les cours d'eau sont en bon état chimique (hors ubiquistes).

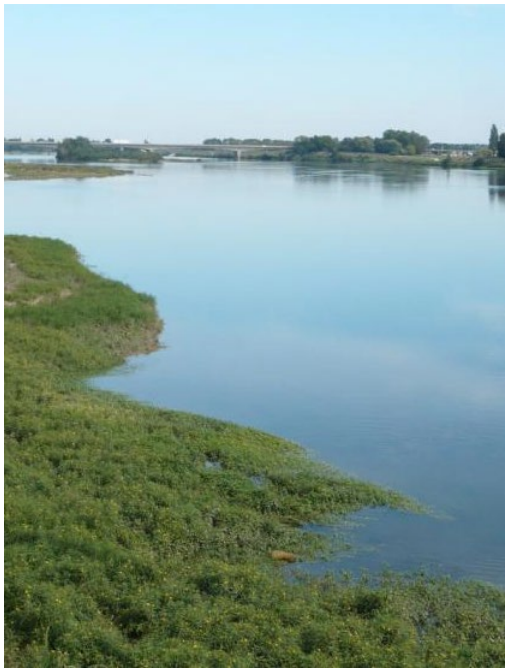
La Loire

La Loire est un fleuve domanial qui traverse le Blaisois de Saint-Laurent-de-Nouan à Rilly-sur-Loire, en passant par Blois à une altitude de 73 m. L'ensemble du Blaisois appartient au bassin versant de la Loire.

Son état écologique est bon. L'un de ses affluents, Les Mées, présente une mauvaise qualité. Son état chimique (avec ubiquistes) est mauvais.

Le climat ligérien étant nettement dominé par les influences océaniques, la Loire connaît généralement un régime de hautes eaux hivernales et un étiage estival. D'autre part, elle est caractérisée par une très grande variabilité de son régime hydrologique, avec des alternances rapides de crues et d'étiages quelques fois sévères. Deux facteurs conditionnent cette immodération du débit ligérien :

- la grande variabilité des épisodes hivernaux (plus ou moins neigeux, plus ou moins froids),
- La faible capacité de rétention des roches, tant en amont du cours moyen que dans les fines alluvions de celui-ci.



Vue sur la Loire (crédit photo : erea-conseil)

Le Beuvron

Le Beuvron, d'une longueur de 125 km, est un affluent rive gauche de la Loire. Il traverse la Sologne et chemine de Neuvy jusqu'à Seur, pour finalement se jeter dans la Loire, à Candé-sur-Beuvron.

Il s'agit d'un cours d'eau de seconde catégorie piscicole (comprenant des poissons et des milieux de cours d'eau lents de plaine).

Son état écologique est médiocre, ainsi que ses affluents, sauf le Valaire, de qualité moyenne. Son état chimique (avec ubiquistes) est mauvais.



Confluence du Beuvron avec la Loire à Candé-sur-Beuvron (source : Google)

Le Cosson

Le Cosson, d'une longueur de 100 km, est un affluent rive gauche du Beuvron, qu'il rejoint 1 km avant que ce dernier ne se jette dans la Loire, à Candé-sur-Beuvron.

Il pénètre sur le territoire du Blaisois à la Ferté-Saint-Cyr, pour le quitter à sa confluence avec la Loire. En amont de Vineuil, le Cosson est un cours d'eau typique de la Sologne, qui traverse des massifs forestiers. En aval et jusqu'à la Loire, le paysage devient plus ouvert et le Cosson traverse les plaines de grandes cultures.

Il s'agit d'un cours d'eau de seconde catégorie piscicole (majoritairement peuplé par des poissons de types cyprinidés).



Le Cosson à Candé-sur-Beuvron
(source : Google)

Son état écologique est jugé d'une qualité médiocre, son état chimique (avec ubiquistes) est mauvais.

La Cisse

La Cisse traverse la Petite Beauce, depuis la commune d'Averdon en amont à Veuves en aval, puis la quitte pour longer la Loire et s'y jeter à Vouvray en Indre-et-Loire.

Il s'agit d'une rivière de seconde catégorie piscicole, son cours est donc assez lent, ce qui est accentué par la présence de nombreux ouvrages.

La qualité de son état écologique est médiocre.

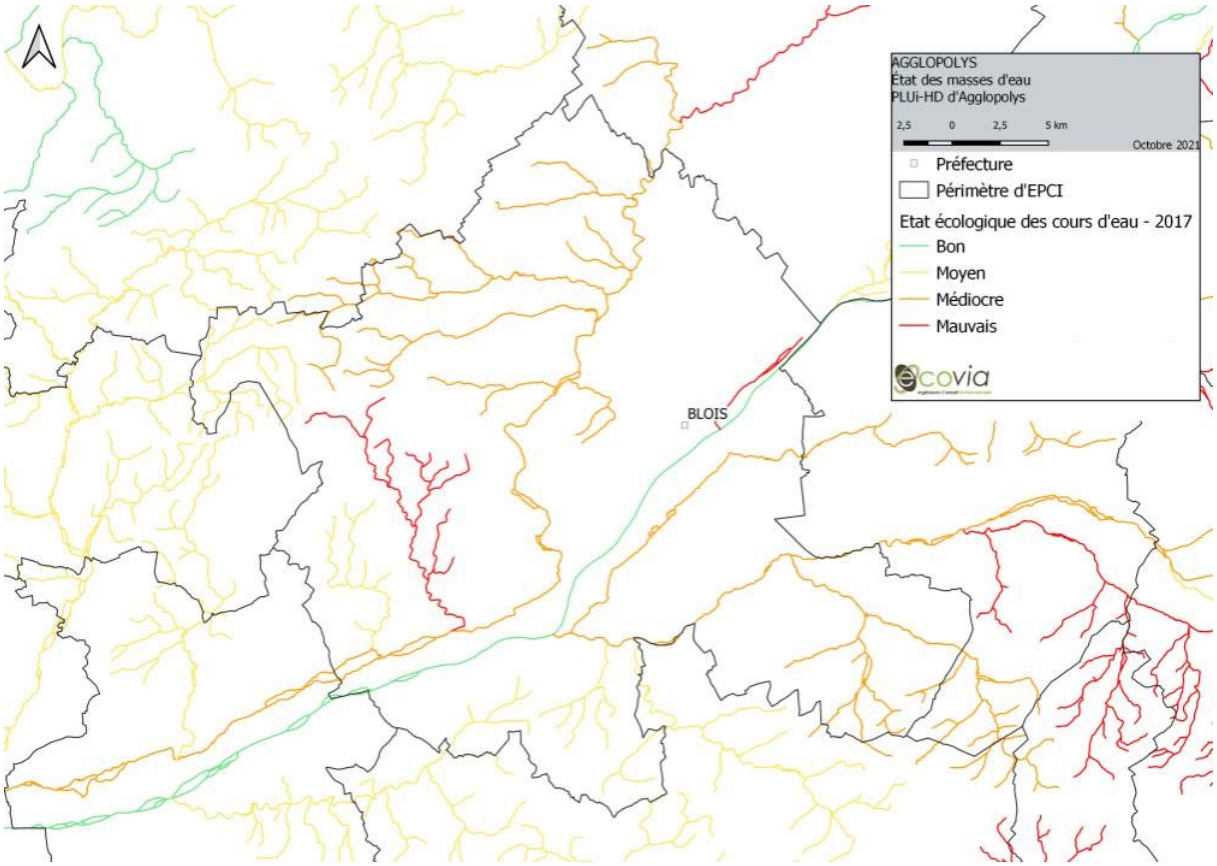


La Cisse à Chouzy-sur-Cisse
(crédit : Syndicat mixte du bassin de la Cisse)

État écologique et objectifs de qualité

La carte suivante récapitule l'état écologique, en 2019, des eaux superficielles sur le territoire d'Agglopolys.

L'état des eaux de surface (rivières, plans d'eau et eaux littorales) est identifié par 5 couleurs bleu (très bon état), vert (bon état), jaune (état moyen), orange (état médiocre) et rouge (mauvais état).


AGGLOPOLYS
État des masses d'eau
PLUi-HD d'Agglopolys
2,5 0 2,5 5 km
Octobre 2021
Préfecture
Périmètre d'EPCI
Etat écologique des cours d'eau - 2017
Bon
Moyen
Médiocre
Mauvais
ecovia
BLOIS

Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, approuvé le 4 novembre 2015, précisait les objectifs de qualité à atteindre, par cours d'eau. On notera pour le territoire d'Agglopolys, les objectifs suivants :

Nom rivière	Nom masse d'eau	Objectif d'état écologique		Objectif d'état chimique		Objectif d'état global		Motivation du délai (1)
		Objectif	Délai	Objectif	Délai	Objectif	Délai	
Cisse	La Cisse et ses affluents depuis la source jusqu'à Souzy-sur-Cisse	Bon état	2027	Bon état	ND	Bon état	2027	FT
Cisse	La Cisse depuis Souzy-sur-Cisse jusqu'à sa confluence avec la Loire	Bon état	2027	Bon état	ND	Bon état	2027	CD ; FT
Cosson	Le Cosson depuis la confluence de la Canne jusqu'à Vineuil	Bon état	2027	Bon état	ND	Bon état	2027	FT
Cosson	Le Cosson depuis Vineuil jusqu'à sa confluence avec le Beuvron	Bon état	2027	Bon état	ND	Bon état	2027	CD
Beuvron	Le Beuvron depuis Neung-sur-Beuvron jusqu'à sa confluence avec la Loire	Bon état	2027	Bon état	ND	Bon état	2027	CN ; FT

(1) Le choix d'un report de délai ou d'un objectif moins strict est motivé, conformément à la directive cadre sur l'eau, par : les conditions naturelles (CN), la faisabilité technique (FT) ou les coûts disproportionnés (CD).

Les cours d'eau du territoire d'Agglopolys présentent une qualité allant de moyenne à mauvaise : l'objectif de « bon état écologique » qui était à atteindre avant 2015 et fixé par la Directive Cadre du L'Eau est repoussé pour des raisons de réalisation disproportionnées, de faisabilité technique difficile ou encore pour des raisons directement liées aux spécificités des conditions naturelles.

Le SDAGE adopté le 3 mars 2022 établit quant à lui des risques de non-atteinte du bon état. Ainsi, à part la Loire, les cours d'eau traversant Agglopolys sont tous exposés au risque de non atteinte du bon état écologique

Cours d'eau	Risque écologique	Risque chimique	Risque chimique sans ubiquistes	Risque global	Risque global sans ubiquistes
La Loire depuis Saint-Denis-en-Val jusqu'a la confluence avec le cher	Non	Inconnu	Non	Non	Non
Le Beuvron depuis neung-sur-beuvron jusqu'à la confluence avec la Loire	Oui	Inconnu	Non	Oui	Non

Le Conon et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Beuvron	Oui	Inconnu	Non	Oui	Non
La Bièvre et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Beuvron	Oui	Inconnu	Non	Oui	Non
Le cosson depuis la confluence de la canne jusqu'à l'aval de Vineuil	Oui	Inconnu	Non	Oui	Non
Le cosson depuis l'aval de Vineuil jusqu'à la confluence avec le Beuvron	Oui	Inconnu	Non	Oui	Non
La Cisse et ses affluents depuis la source jusqu'à Chouzy-sur-Cisse	Oui	Inconnu	Non	Oui	Non
La Cisse depuis Chouzy-sur-Cisse jusqu'à la confluence avec la Loire	Oui	Inconnu	Non	Oui	Non
La brenne et ses affluents depuis la source jusqu'à Chateau-Renault	Oui	Inconnu	Non	Oui	Non
La petite Cisse et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Cisse	Oui	Inconnu	Non	Oui	Non
Les Mees et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Loire	Oui	Inconnu	Non	Oui	Non
Le Cissereau et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Cisse	Oui	Inconnu	Non	Oui	Non
Le Gault et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la brenne	Oui	Inconnu	Non	Oui	Non
La Cisse landaise et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Cisse	Oui	Inconnu	Non	Oui	Non
L'amasse et ses affluents depuis l'étang de sudais jusqu'a la confluence avec la Loire	Oui	Inconnu	Non	Oui	Non
Le Valaire et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Beuvron	Oui	Inconnu	Non	Oui	Non

L'enjeu pour le territoire est de progressivement reconquérir la qualité de l'eau afin de sécuriser l'alimentation en eau potable et améliorer la biodiversité des rivières. Il apparait alors essentiel de restaurer un réseau hydrographique plus naturel, en limitant les sections de cours d'eau recalibrés et en préservant les zones humides.

Synthèse du « cadre physique »

ATOUTS	FAIBLESSES

- Un climat océanique ligérien propice à la mise en œuvre de choix bioclimatiques
- Des reliefs assez doux (plateaux et collines).
- Des vallées (de la Loire, du Beuvron et du Cosson) formant les reliefs les plus spectaculaires.
- Une grande diversité de structures géologiques et de roches, des formes de géotopes* variés.
- La présence de nombreuses masses d'eau mobilisables pour l'alimentation en eau potable, sur le territoire d'Agglopolys.
- Une densité de cours d'eau drainant le territoire.

* Géotopes : formes du relief ayant une valeur scientifique (relativement à l'histoire de la planète, au patrimoine géologique, aux grands paysages souterrains, au patrimoine commun de l'humanité...) et ayant parfois une valeur culturelle particulière.

- Des nappes souterraines captées vulnérables, car non protégées par une couche géologique (nappe dite « libre »).
- Des pollutions identifiées dans la nappe des Calcaires de Beauce et dans la nappe de la Craie.
- Une qualité de l'eau des cours d'eau jugée « moyenne » à « mauvaise ».
- Un « bon état écologique » non atteint en 2015 et repoussé en 2027.
- Une dégradation de la morphologie du Beuvron et du Cosson.
- Une localisation du territoire intercommunal en zone « sensible à l'eutrophisation », en zone « vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole », en zone de répartition des eaux (insuffisance chronique des ressources par rapport aux besoins).

ENJEUX

- Préservation et mise en valeur de certains sites géologiques naturels.
- Développement de la connaissance du patrimoine géologique.
- Adaptation de l'urbanisation au socle physique du territoire
- Reconquête de la qualité de l'eau, afin de sécuriser l'approvisionnement en eau potable et d'améliorer la vie biologique des rivières.
- Préservation de la qualité des eaux souterraines.
- Respect des seuils de prélèvements autorisés en ZRE.
- Maîtrise des rejets.
- Amélioration des pratiques agricoles.

OBJECTIFS

- Améliorer les connaissances sur l'identification des géotopes, en tant que patrimoine local d'Agglopolys.
- Restaurer un réseau hydrographique plus naturel, en limitant les sections de cours d'eau recalibrés et en préservant les zones humides.
- Définir des solutions de secours quant à l'approvisionnement en eau potable des populations.

QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

Qualité de l'air

Le SRADDET CVL, avec lequel le PLUi HD doit être compatible, a intégré des dispositions en faveur de la qualité de l'air :

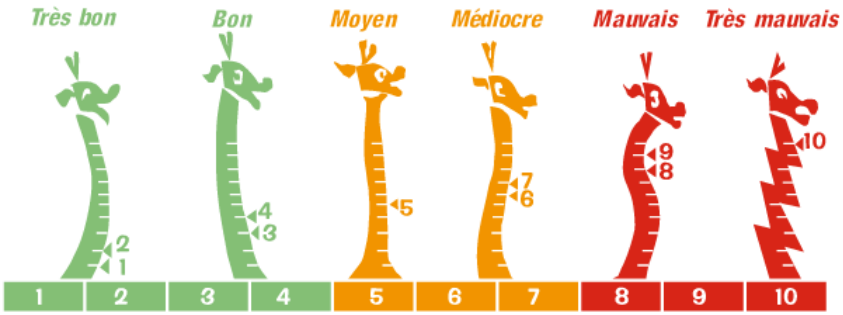
- Objectif n° 16. Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies
- Règle n° 27 : Favoriser les déplacements par modes actifs dans l'espace public
- Règle n° 35 : Améliorer la qualité de l'air par la mise en place au niveau local d'actions de lutte contre les pollutions de l'air

Association LIG'AIR

Lig'Air est une association régionale du type loi de 1901, créée le 27 novembre 1996 pour assurer la surveillance de la qualité de l'air en région Centre-Val de Loire. Elle fait partie de la Fédération ATMO France, regroupant 28 AASQA (Associations agréées pour la Surveillance de la Qualité de l'Air).

Sur les 6 départements de la région Centre-Val de Loire (Cher, Eure-et-Loir, Indre, Indre-et-Loire, Loir-et-Cher et Loiret), l'association a pour rôle :

- La surveillance continue de la qualité de l'air
  Surveillance de la qualité de l'air assurée 24 h/24 et 7j/7, au moyen d'un réseau de 25 stations de mesures implantées en milieu urbain ou rural, complété par 2 stations mobiles.
- La modélisation régionale
  Prévision à J, J+1 et J+2 de la qualité de l'air en tous points de la région Centre-Val de Loire pour l'ozone, les particules, le dioxyde d'azote et le benzène.
  Évaluation annuelle des concentrations de ces polluants à l'échelle communale.
- La modélisation urbaine
  Évaluation annuelle des concentrations de polluants atmosphériques, et mise en évidence de la nature et de la localisation des émissions et des populations exposées.
- L'évaluation d'émissions de polluants et de gaz à effet de serre
  Cadastre communal des émissions d'une quarantaine de polluants atmosphériques et gaz à effet de serre en région Centre-Val de Loire.
- L'information du public
  Publication journalière de l'indice de la qualité de l'air (indice, gradué de 1 à 10 : de très bon à très mauvais) à l'échelle de chaque commune.
  Information des pouvoirs publics et des populations en cas de dépassement des seuils de concentration des polluants règlementés.



Principaux polluants et leurs impacts[4]



Rappel des valeurs règlementaires françaises

L'association LIG'AIR précise les valeurs suivantes :

Polluants	Type de norme	Type de moyenne	Valeur à ne pas dépasser	Date d'application
NO_2	Valeur limite	Annuelle	40 µg/m^3	01/01/2010
		Horaire	200 µg/m^3 avec 18 h/an de dépassement autorisé	
	Seuil d'information	Horaire	200 µg/m^3	
	Seuil d'alerte	Horaire	400 µg/m^3	
PM_{10}	Valeur limite	Annuelle	40 µg/m^3	01/01/2005
		Journalière $P_{90,4}$	50 µg/m^3 avec 35j/an de dépassement autorisé	
	Objectif de qualité	Annuelle	30 µg/m^3	
	Seuil d'information	Journalière	50 µg/m^3	
	Seuil d'alerte	Journalière	80 µg/m^3	
O_3	Valeur cible	Sur 8 h	120 µg/m^3 avec 25j/an de dépassement autorisé	01/01/2010
	Seuil d'information	Horaire	180 µg/m^3	
	Seuil d'alerte	Horaire	240 µg/m^3	
$PM_{2,5}$	Obligation concentration relative à l'exposition (IEM)	Annuelle	20 µg/m^3	2015
	Valeur cible		20 µg/m^3	01/01/2010
	Valeur limite		25 µg/m^3	01/01/2015
SO_2	Valeur limite	Horaire	350 µg/m^3 avec 24 h/an de dépassement autorisé	01/01/2005
		Journalière	125 µg/m^3 avec 3j/an de dépassement autorisé	
	Objectif de qualité	Annuelle	50 µg/m^3	
	Seuil d'information	Horaire	300 µg/m^3	
	Seuil d'alerte	Horaire	500 µg/m^3 sur 3 h	
CO	Valeur limite	Sur 8 h	10 000 µg/m^3	15/02/2002
Pb	Valeur limite	Annuelle	0,5 µg/m^3	01/01/2002
	Objectif de qualité	Annuelle	0,25 µg/m^3	
COV (benzène)	Valeur limite	Annuelle	5 µg/m^3	01/01/2010
	Objectif de qualité	Annuelle	2 µg/m^3	
HAP (B(a)P)	Valeur cible	Annuelle	1 ng/m^3	31/12/2012
Arsenic			6 ng/m3	
Cadmium			5 ng/m3	
Nickel			20 ng/m3	

4 Source : AIRPARIF, l'association agréée pour la surveillance de la qualité de l'air en région Ile-de-France.

Suivi de la qualité de l'air à Blois

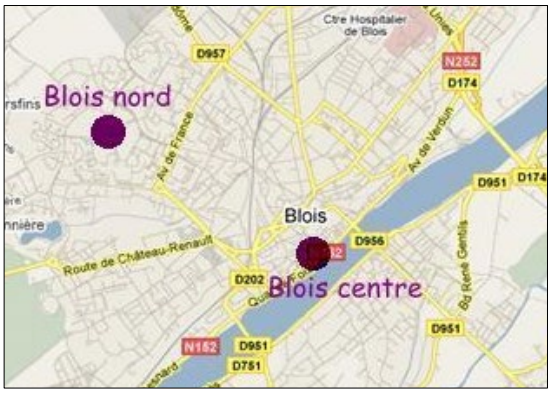
Sources : LIG'AIR – Rapports d'activités 2015 et 2019 et Atlas transversal CAE mars 2021 ; PCAET d'Agglopolys

Stations de mesures

La qualité de l'air du Loir-et-Cher est surveillée à l'aide de 2 stations permanentes de mesure, implantées sur la commune de Blois :

- 1 station urbaine Blois Centre,
- 1 station urbaine Blois nord.

On précise que les stations urbaines sont installées dans des quartiers densément peuplés (entre 3 000 et 4 000 hab./km^2), éloignées de toutes sources de pollution. Elles permettent ainsi **d'estimer la pollution de fond en milieu urbain**.



Chacune de ces stations évalue différents polluants :

- Blois nord : les particules de diamètre aérodynamique inférieur à 10 µm (PM_{10}) et l'ozone (O_3),
- Blois centre : le dioxyde d'azote (NO_2) et le monoxyde d'azote (NO).

Blois - Nord



Typologie :
Station urbaine de fond
Date de mise en service :
12/2001
Adresse :
Groupe Scolaire Charcotière
41 000, BLOIS

DETAILS DE LA STATION
Agglomération étudiée :
Blois - Nord
Polluants mesurés :
- Ozone **(µg/m3)**
- Particules 10µm **(µg/m3)**

Blois - Centre



Typologie :
Station urbaine de fond
Date de mise en service :
09/2002
Adresse :
Muséum d'Histoire Naturelle Les Jacobins
41 000, BLOIS

DETAILS DE LA STATION
Agglomération étudiée :
Blois - Centre
Polluants mesurés :
- Dioxyde d'azote **(µg/m3)**
- Monoxyde d'azote **(µg/m3)**

Remarque :

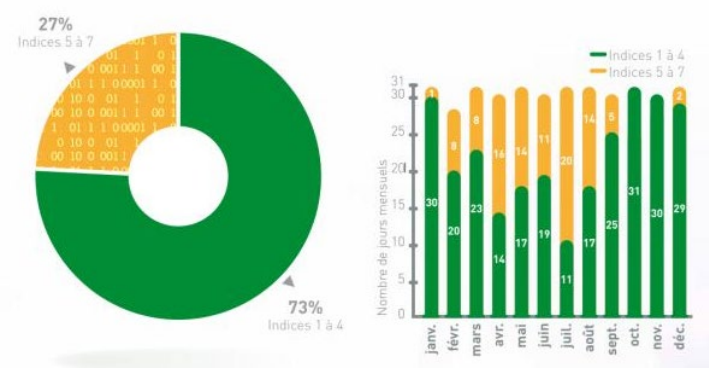
– mise en service en 2001, la station Blois nord ne mesure plus le NO_2 depuis 2012.

– mise en service en 2002, la station Blois Centre ne mesure plus l'ozone depuis 2012 et les particules fines depuis 2007.

Indices de la qualité de l'air enregistrés sur les stations de Blois

En 2019, l'agglomération blésoise a enregistré de « très bons » et « bons » indices de la qualité de l'air (indices verts 1 à 4) pendant 73 % des jours de l'année (contre 79 % en 2015, 82 % en 2014 et 72 % en 2013).

Aucun indice mauvais à très mauvais (indices 8 à 10) n'a été calculé en 2019 (comme en 2018). En 2015, les indices « mauvais » à « très mauvais » (indices rouges 8 à 10) avaient été estimés à 5 jours (contre 5 en 2014 et 15 en 2013), la période la plus polluée a été l'été 2019, particulièrement chaud et ensoleillé avec des périodes caniculaires ayant engendré beaucoup d'ozone.

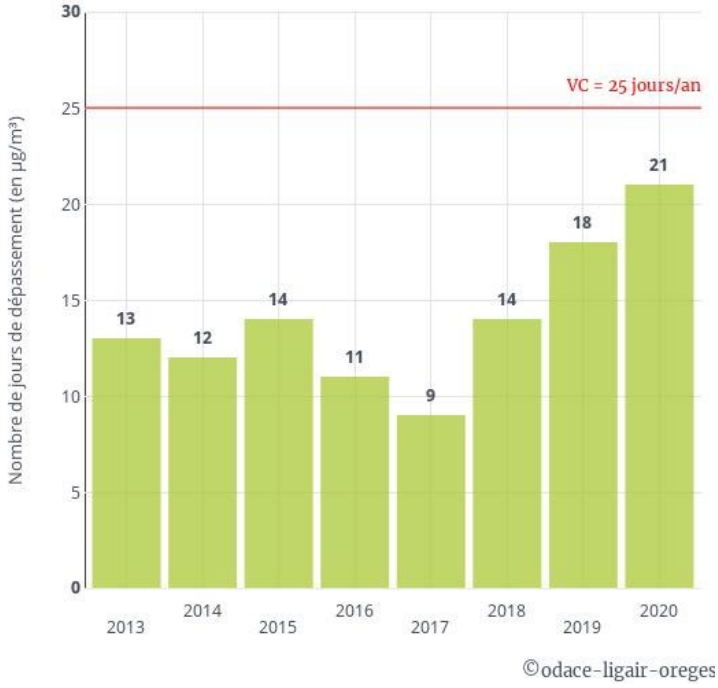


Indice de la qualité de l'air à Blois en 2019 (source : Rapport d'activités de Lig'Air)

État des lieux global de la qualité de l'air et évolution depuis 2005

Ozone (O_3)

La valeur cible pour la santé humaine correspond au seuil de 120 µg/m^3 sur 8 heures à ne pas dépasser plus de 25 jours par année civile en moyenne sur 3 ans. Cette valeur a été largement respectée durant ces dix dernières années :

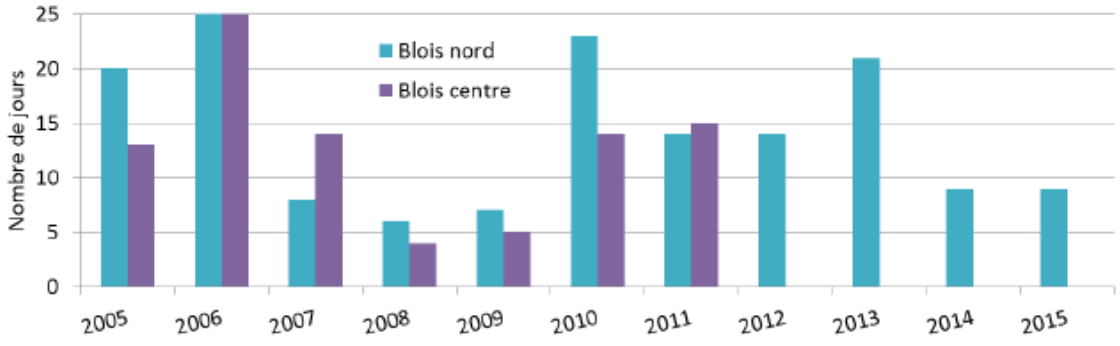


Situation vis-à-vis de la valeur cible en ozone à Blois de 2005 à 2020 (odace-ligair-oreges)

En 2020, le nombre de jours de dépassement atteint 21 jours.

Il existe aussi un objectif de qualité qui correspond à un dépassement du seuil de 120 µg/m^3 sur 8 heures. Contrairement à la valeur cible, les dépassements de l'objectif de qualité sont calculés année par année et non moyennés sur les 3 dernières années.

Inversement à la valeur cible, l'objectif de qualité a été dépassé tous les ans ces 10 dernières années. Le nombre de dépassements varie entre 5 et 25 jours par an :



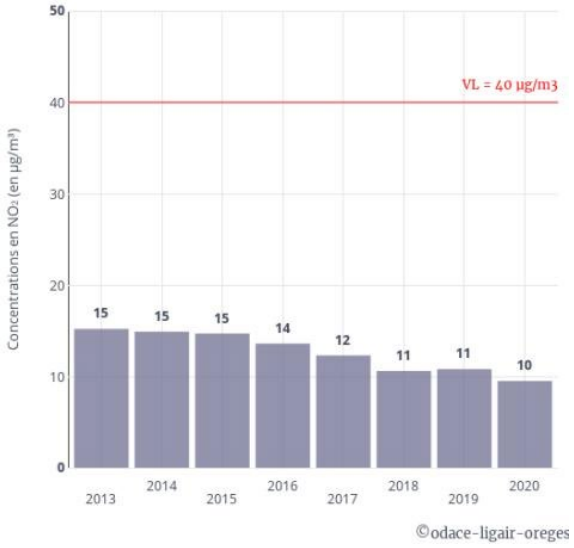
Nombre de jours de dépassement de l'objectif de qualité en ozone à Blois de 2005 à 2015 (état des lieux réalisé dans le cadre du PCAET d'Agglopolys)

En ce qui concerne les dépassements des seuils d'informations et d'alerte, le tableau suivant montre que, le seuil d'information et de recommandation en ozone (180 µg/m^3/h) a été dépassé une fois en 2008 et en 2009 en début d'été. Ces dépassements correspondent à des **épisodes de pollution photochimique d'envergure régionale.**

Le seuil d'alerte (240 µg/m^3/3 h) n'a jamais été dépassé sur le territoire d'Agglopolys ni sur la région Centre-Val de Loire. Même s'il y a peu de dépassements du seuil d'information en ozone sur Agglopolys, **la pollution photochimique reste présente sur la région**, conduisant à la **production d'ozone lors de situations anticycloniques**.

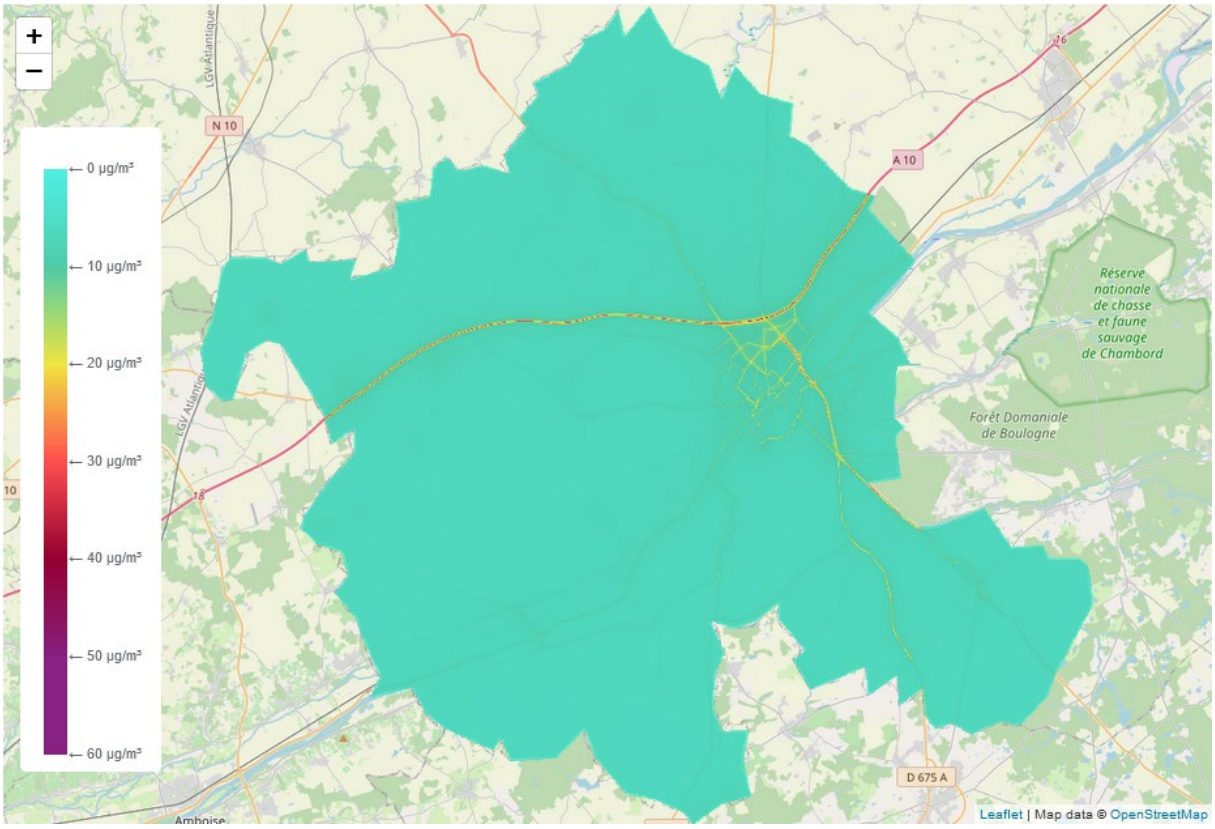
Dioxyde d'azote (NO_2)

En 2018, 72 % des NOx sont émis par le transport routier. Aucun dépassement de valeurs règlementaires (40 µg/m^3) n'a été constaté durant les 10 dernières années. Tous les seuils règlementaires, y compris les seuils d'information et d'alerte, sont respectés en site de fond, comme en témoigne le graphe ci-après :



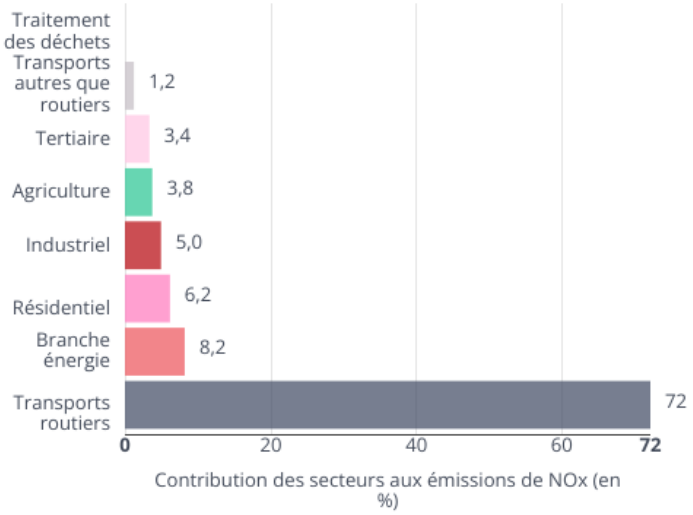
Évolution de la valeur limite et des concentrations moyennes annuelles en NO_2 sur les sites urbains de fond de Blois - Source : opendata Lig'air (odace-ligair-oreges)

La cartographie ci-après, présentant les concentrations moyennes annuelles en dioxyde d'azote en 2019 montre que **les dépassements de la valeur limite sont localisés essentiellement le long des principaux axes routiers** présentant des Trafics moyens journaliers annuels (TMJA) importants : l'autoroute A10 et la rocade est D952A/D174.



Concentrations moyennes annuelles de NO_2 en 2019 (Source Lig'air : opendata)

La grande partie des émissions d'oxydes d'azote est émise par le secteur des transports, mettant ainsi en relief le principal rôle joué par la circulation automobile dans les dépassements de la valeur limite de NO_2 aux abords des axes routiers. Par conséquent, **la diminution des émissions d'oxydes d'azote par le secteur transport routier semble être le principal levier d'action pour réduire les concentrations en NO_2 aux abords des axes routiers**.

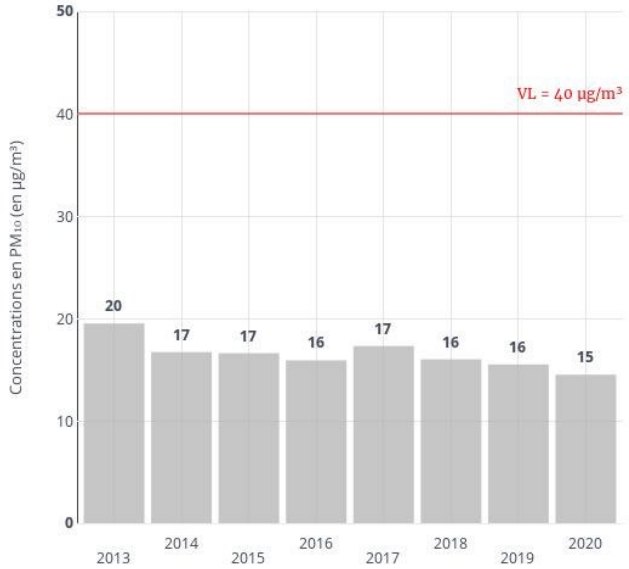


Répartition sectorielle des émissions de NOx sur le périmètre d'Agglopolys en 2018 – Source : opendata Lig'Air

Particules en suspension (PM_{10} et $PM_{2,5}$)

En 2018, les émissions sont majoritairement imputables à l'agriculture (31 %) et au secteur résidentiel (39 %).

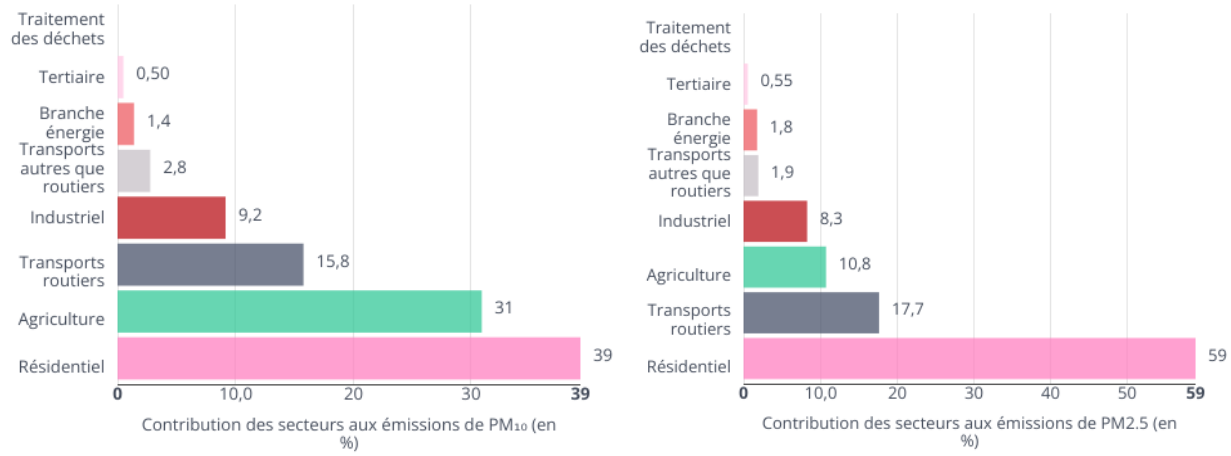
Les concentrations en PM_{10} sont largement inférieures aux valeurs limite règlementaires, moyennes annuelles et centiles 90,4[5].



Évolution des concentrations moyennes annuelles en PM_{10} sur les sites urbains de fond de Blois (odace-ligair-oreges)

5 Centile 90,4 (P90,4) : le centile ou percentile 90,4 correspond à la valeur respectée par 90,4 % des données journalières de l'année considérée (ou dépassée par 9,6 % des données). La valeur limite P90,4 en PM_{10}, fixée à 40 µg/m³, est équivalente à la valeur limite journalière de 50 µg/m³ à ne pas dépasser plus de 35 jours/an.

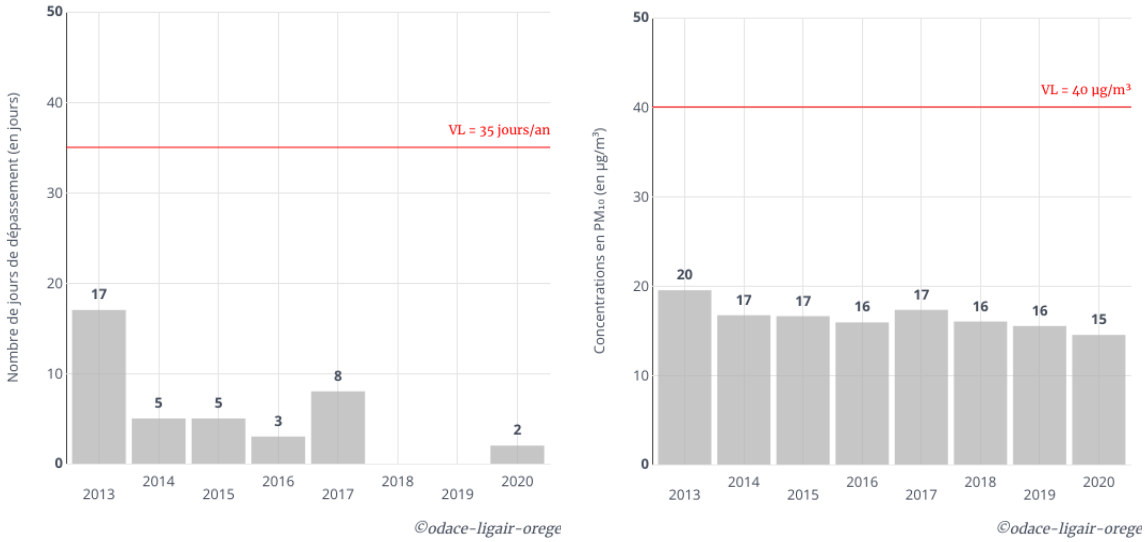
L'objectif de qualité pour les particules fines (30 µg/m^3 en moyenne annuelle) est lui aussi respecté sur



Agglopolys.

Contribution des secteurs d'émissions de PM10 et 2,5 en 2018 (Source : Open data Lig'air)

Le territoire a émis 401 tonnes pour les particules en suspension (PM10) et 262 tonnes pour les particules en suspension (PM2,5) en 2018.



Nombre maximal de jours dépassant 50 µg/m3 en PM10 &Valeurs maximales de la moyenne annuelle en PM10

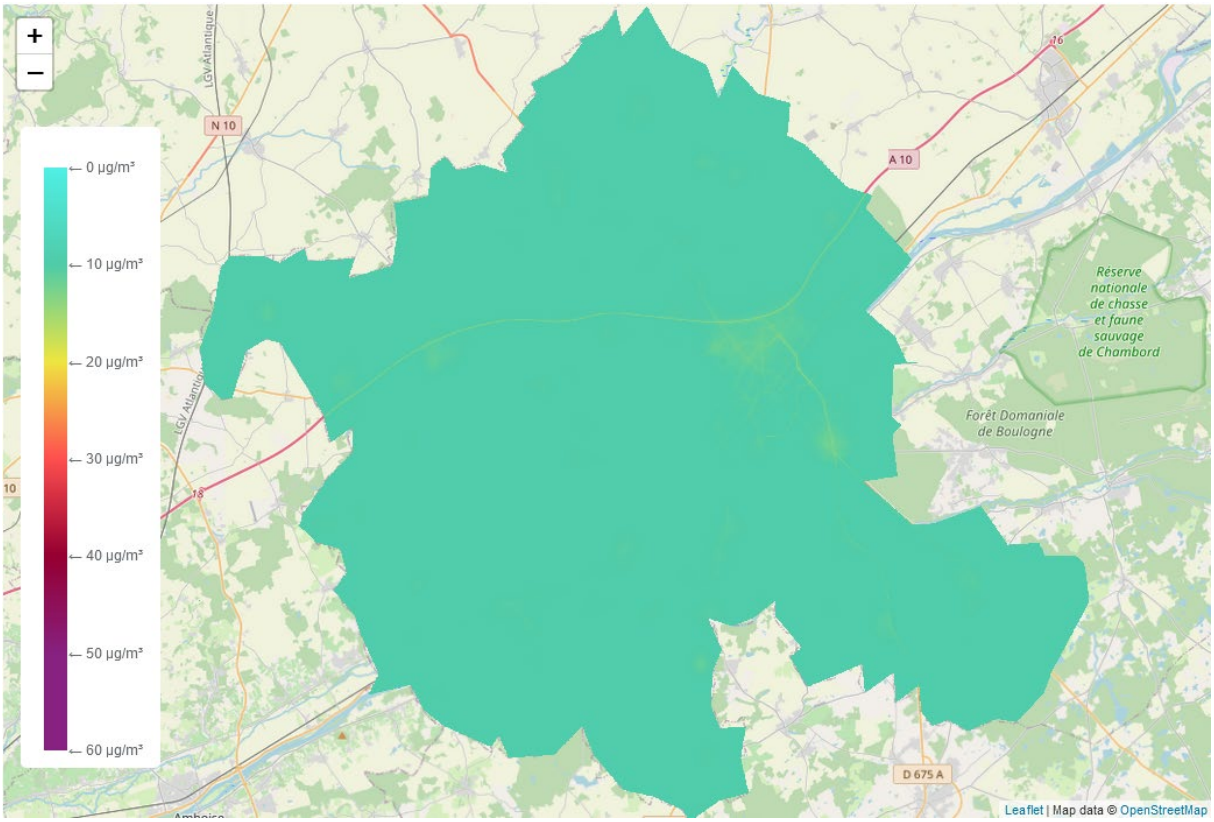
Malgré le respect des valeurs règlementaires, les particules en suspension restent un polluant préoccupant, en région Centre – Val de Loire, en termes d'épisodes de pollution. En effet, à minima, le seuil d'information et de recommandations, fixé à 50 µg/m^3 sur une journée, est dépassé plusieurs fois par an (sans atteindre la limite de 35 jours par an) et le seuil d'alerte (80 µg/m^3 sur une journée) a, lui aussi, été dépassé. Ces dépassements ont engendré le déclenchement de procédures d'information et d'alerte par la préfecture du Loir-et-Cher, mais présentaient un caractère régional, voire national.

Les épisodes de pollution aux particules sont **principalement observés en hiver et au printemps**, lors de périodes anticycloniques (caractérisées par une atmosphère stable, des températures froides et des phénomènes d'inversion de température). Ils sont la résultante d'émissions locales importantes (chauffage, agriculture) qui stagnent et de masses d'air déjà « chargées » en particules.

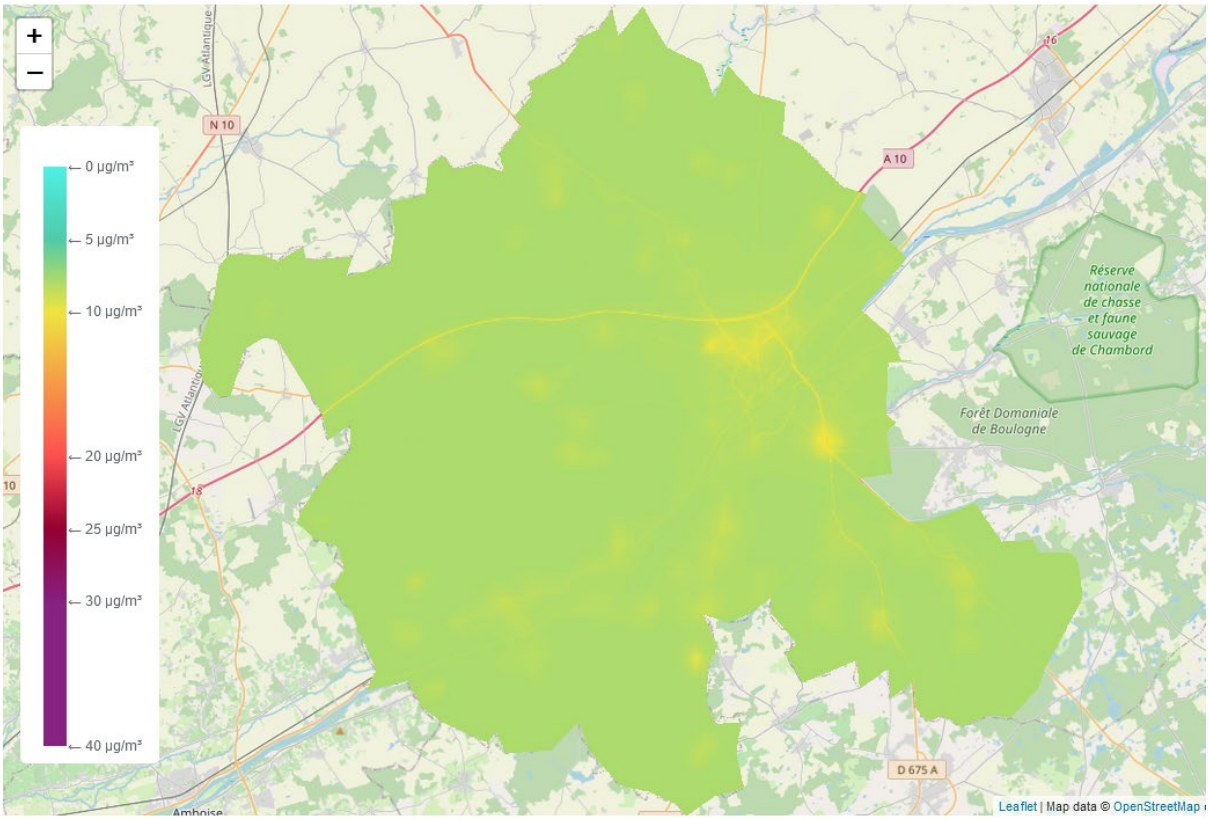
Les cartes suivantes présentent les concentrations annuelles en PM_{10} et PM2,5 modélisées pour l'année 2019.

Elles confirment l'absence de dépassement des valeurs limites et montre que **les niveaux les plus élevés sont localisés aux abords des principaux axes routiers (autoroute A10, RD 174, RD 952A)**.

La moyenne annuelle en PM_{10} la plus élevée se situe sur l'axe autoroutier A10. On remarque que la situation est globalement moins bonne pour les PM2,5.

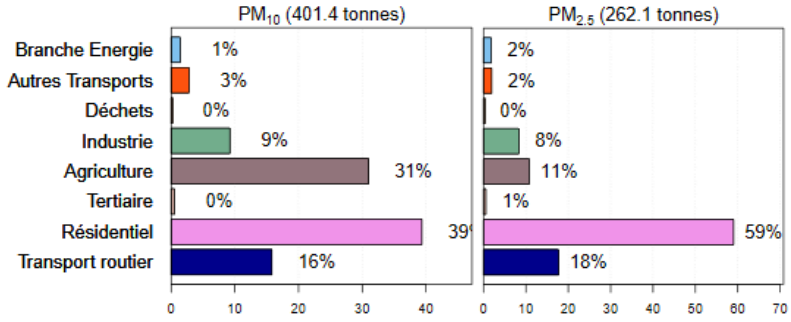


Concentrations moyennes annuelles de PM10 en 2019 sur le périmètre d'Agglopolys



Concentrations moyennes annuelles de PM2,5 en 2019 sur le périmètre d'Agglopolys

Les secteurs résidentiel et agricole, le transport routier et l'industrie contribuent le plus aux émissions des PM_{10} avec respectivement 39 %, 31 %, 16 % et 9 %, et aux émissions des $PM_{2,5}$ avec respectivement 59 %, 11 %, 18 % et 8 %. Les autres secteurs peuvent être considérés comme des sources minoritaires d'émissions de particules en suspension.



Répartition sectorielle des émissions de PM_{10} et de $PM_{2,5}$ sur Agglopolys (Atlas CAE mars 2021 – Lig'Air)

Malgré l'absence de dépassement des valeurs règlementaires, une diminution des émissions issues du secteur résidentiel et du transport routier contribuerait à une réduction des émissions d'oxydes d'azote, mais également à une diminution des émissions de particules en suspension PM_{10} et $PM_{2,5}$.

Cependant des actions plus ciblées tant sur les secteurs agricoles, que résidentiel et industriel engendreraient une réduction d'émissions en particules en suspension plus importante. En particulier sur **le chauffage qui contribue à lui seul à 93 % des émissions de PM_{10} du secteur résidentiel**.

Il est important de signaler également que la totalité des épisodes de pollution en PM_{10} sur le périmètre d'Agglopolys a lieu lors des saisons hivernale et printanière, mettant ainsi en relief une **importante contribution des secteurs résidentiel (chauffage) et agricole**.

Autres polluants

a Benzène (C_6H_6)

Les résultats des années de mesures (2008 à 2018) montrent que les concentrations en benzène sont faibles, diminuent régulièrement et ne présentent **aucun risque de dépassement de la valeur limite annuelle** (5 µg/m^3). Le seul risque de dépassement qu'elles présentent est celui de l'objectif de qualité fixé à 2 µg/m^3, et ceci en site de proximité automobile.

b Dioxyde de soufre (SO_2)

Les niveaux observés sont très inférieurs à l'objectif de qualité de 50 µg/m^3. Les concentrations mesurées en site de fond sont proches des limites de détection des analyseurs. Ce polluant n'est désormais surveillé que ponctuellement aux alentours des installations industrielles.

c Métaux lourds (plomb, arsenic, cadmium, nickel)

Les niveaux observés pour ces polluants sont très en dessous des valeurs règlementaires.

d Hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP)

Les niveaux observés pour le benzo(a)pyrène (seul HAP règlementé) sont très en dessous de la valeur limite fixée à 1 ng/m^3, mais ont augmenté entre 2008 et 2020.

Évolution des polluants à effet sanitaire depuis 2008

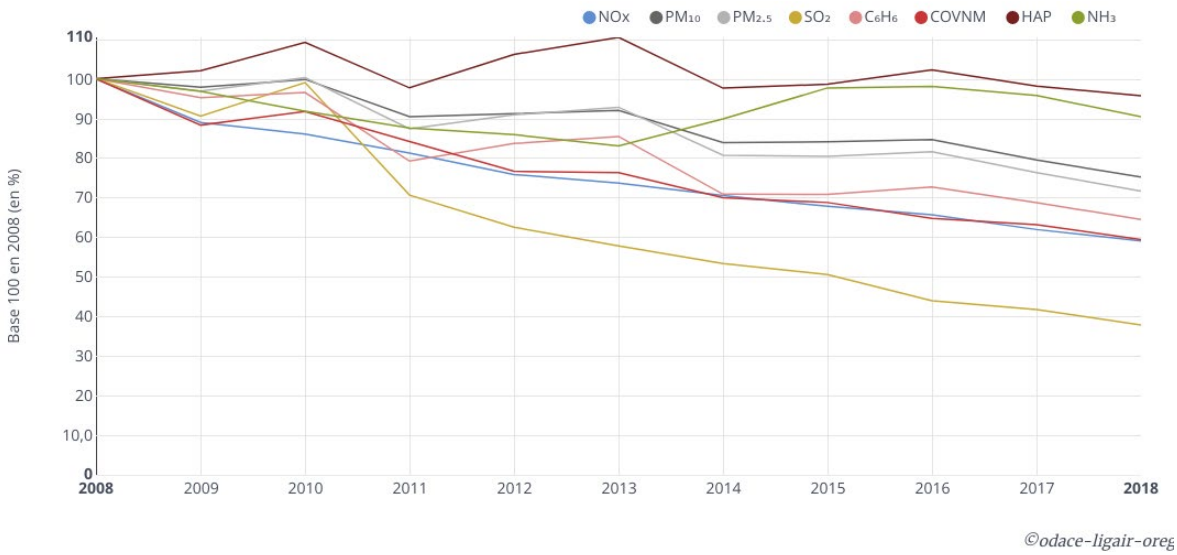
Les évolutions sont présentées en base 100 par rapport à l'année de référence 2008 pour constater les évolutions relatives sur les années suivantes.

On constate ainsi une diminution régulière de six polluants (PM10, PM2,5, Benzène, COVNM, NOx et SO2) dus aux progrès des motorisations et des systèmes de filtration. Les émissions de NH3 et de HAP

ont augmenté puis se stabilisent et tendent à diminuer jusqu'à atteindre des niveaux légèrement inférieurs à ceux de 2008.

En situation de fond (loin des sources émettrices), aucun dépassement des valeurs limites n'a été observé sur le territoire durant l'année 2018 pour les polluants atmosphériques NO2 (dioxyde d'azote), PM10 (Particules fines de diamètre inférieur à 10µm) et O3 (ozone).

Malgré le respect de ces valeurs, le territoire a fait l'objet d'épisodes de pollution en PM10 conduisant aux déclenchements de procédures préfectorales d'information et recommandation mais aussi d'alerte. Seul l'objectif de qualité pour l'ozone (AOT401) a été dépassé.



©odace-ligair-oreg

Procédure d'information et d'alerte

La région Centre-Val de Loire est dotée de dispositifs d'alertes destinés à informer la population, en cas d'épisode de pollution atmosphérique. Entre 2018 et 2022, 11 évènements ont été relevés sur la station de mesure de Blois, 8 ayant vocation à informer et 3 étant considérés comme des alertes.

lib_zone	date_ech	date_dif	code_pol	lib_pol	etat
LOIR-ET-CHER	26/03/2022 01:00	25/03/2022 01:00	5	PARTICULES PM10	ALERTE SUR PERSISTANCE
LOIR-ET-CHER	25/03/2022 01:00	24/03/2022 01:00	5	PARTICULES PM10	INFORMATION ET RECOMMANDA...
LOIR-ET-CHER	03/03/2021 01:00	02/03/2021 01:00	5	PARTICULES PM10	INFORMATION ET RECOMMANDA...
LOIR-ET-CHER	25/02/2021 01:00	24/02/2021 01:00	5	PARTICULES PM10	ALERTE SUR PERSISTANCE
LOIR-ET-CHER	24/02/2021 01:00	24/02/2021 01:00	5	PARTICULES PM10	INFORMATION ET RECOMMANDA...
LOIR-ET-CHER	22/02/2021 01:00	23/02/2021 01:00	5	PARTICULES PM10	INFORMATION ET RECOMMANDA...
LOIR-ET-CHER	29/03/2020 01:00	28/03/2020 01:00	5	PARTICULES PM10	INFORMATION ET RECOMMANDA...
LOIR-ET-CHER	08/03/2020 01:00	07/03/2020 01:00	5	PARTICULES PM10	INFORMATION ET RECOMMANDA...
LOIR-ET-CHER	27/01/2020 01:00	26/01/2020 01:00	5	PARTICULES PM10	INFORMATION ET RECOMMANDA...
LOIR-ET-CHER	23/02/2018 01:00	26/07/2018 02:00	5	PARTICULES PM10	ALERTE SUR PERSISTANCE
LOIR-ET-CHER	22/02/2018 01:00	26/07/2018 02:00	5	PARTICULES PM10	INFORMATION ET RECOMMANDA...

Lorsqu'un dépassement est prévu (par modélisation ou constaté par mesure), Lig'Air déclenche une information suivant les dispositions de l'arrêté préfectoral auprès de la Préfecture concernée, qui

procède alors à une information de la population. L'information est également mise en ligne sur le site internet de Lig'Air.

On rappelle ci-après les niveaux d'information/recommandation et d'alerte pour les polluants ozone (O_3), particules fines (PM_{10}) et dioxyde d'azote (NO_2) :

Polluant	Seuil d'information et de recommandations	Seuil d'alerte
Ozone O_3	180 µg/m³/h	Niveau 1 : 240 µg/m³/3h Niveau 2 : 300 µg/m³/3h Niveau 3 : 360 µg/m³/h
Dioxyde d'azote NO_2	200 µg/m³/h	400 µg/m³/h
Particules en suspension PM_{10}	50 µg/m³/24h	80 µg/m³/24h

Niveau d'information et de recommandation :

Ce niveau est déclenché lorsque le seuil d'information d'un des trois polluants est atteint. Le seuil d'information correspond à un niveau de concentration de polluants dans l'atmosphère au-delà duquel une exposition de courte durée présente un risque pour la santé humaine de groupes particulièrement sensibles au sein de la population, justifiant des mesures d'information et de recommandation pour réduire certaines sources.

Il comprend des actions d'information de la population, des recommandations sanitaires aux catégories de la population particulièrement sensibles en cas d'exposition de courte durée, ainsi que des recommandations et des mesures visant à réduire certaines des émissions polluantes, comme la recommandation faite par les autorités aux conducteurs de véhicules à moteur de limiter leur vitesse.

Niveau d'alerte :

Ce niveau est déclenché lorsque le seuil d'alerte d'un des trois polluants est atteint ou risque de l'être. Le seuil d'alerte correspond à un niveau de concentration de polluants dans l'atmosphère au-delà duquel une exposition de courte durée présente un risque pour la santé de l'ensemble de la population ou de dégradation de l'environnement, justifiant l'intervention de mesures d'urgence.

Comme l'indique le tableau ci-après, Agglopolys enregistre, depuis 2008, de fréquents épisodes d'alerte à la pollution aux « particules fines » notamment.

Sur la période 2008 à 2016, le seuil d'information et de recommandation pour les PM_{10} (fixé à 50 µg/m³ journaliers) a été dépassé 40 jours, et le seuil d'alerte (fixé à 80 µg/m³ en moyenne journalière) a été dépassé 3 jours.

Sur cette même période, le seuil d'information pour l'ozone (fixé à 180 µg/m³ en moyenne horaire) a été dépassé 2 jours ; aucune procédure n'a été déclenchée quant au polluant « dioxyde d'azote ».

Au premier trimestre 2017, il a été enregistré **un épisode (persistant) de pollution aux particules fines** : celui-ci a démarré le vendredi 20 janvier et s'est poursuivi en raison de conditions météorologiques qui limitaient fortement la dispersion des polluants. Le seuil d'Alerte 1 par persistance a été déclenché le lundi 23 janvier et est passé en Alerte 2 le mardi 24 janvier.

Historique des valeurs annuelles sur Agglopolys (source : LIG'AIR – 2016)

Seuils d'information et de recommandations et seuils d'alerte

unité			2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	Particules en suspension PM_{10}	**Stations**														
nombre de jours	Seuil d'information **	Blois Nord							0	2	0	2	12	14	5	5
nombre de jours	Seuil d'alerte (80 µg/m³/24h) ***	Blois Nord										0	0	0	2	1
	Ozone O_3	**Stations**	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
nombre de jours	Seuil d'information (180 µg/m³/h)	Blois Centre	0	6	0	0	0	0	1	1	0	0				
		Blois Nord	0	6	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
nombre de jours	Seuil d'alerte (niveau 1 : 240 µg/m³/3h)	Blois Centre		0	0	0	0	0	0	0	0	0				
		Blois Nord		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dioxyde d'azote NO_2	**Stations**	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
nombre de jours	Seuil d'information (200 µg/m³/h)	Blois Centre		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Blois Nord	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
nombre de jours	Seuil d'alerte (400 µg/m³/h)	Blois Centre		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Blois Nord	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				

*** : seuil qui a évolué depuis 2008. A partir deu 1er/11/11, le SI est de 50 µg/m³/24h*

**** : seuil mis en place le 01/11/11.*

** : début de prise en compte de la fraction volatile des PM_{10}*

dépassement de la valeur réglementaire
respect de la valeur réglementaire

Message d'alerte concernant l'épisode de pollution aux particules fines, en janvier 2017

POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE : FORTE CONCENTRATION EN PARTICULES FINES (PM10)

MESSAGE D'ALERTE

En raison d'une **forte concentration en particules fines (PM10) prévue à Blois le 24 janvier 2017**, liée à une pollution de type urbaine, les habitants de l'agglomération de Blois sont invités à respecter des consignes préventives; la procédure d'information et de recommandation est déclenchée dans le département de Loir et Cher
Pendant l'épisode de pollution atmosphérique, plusieurs mesures de protection individuelle permettent de limiter les effets sanitaires néfastes.

Recommandations sanitaires :
Pour la population générale, cet épisode de pollution ne nécessite pas de modifier ses activités habituelles.
Il convient de maintenir les pratiques habituelles de ventilation et d'aération (la situation, lors d'un épisode de pollution, ne justifie pas des mesures de confinement) et de ne pas aggraver les effets de cette pollution en s'exposant à des facteurs irritants supplémentaires : fumée de tabac, utilisation de solvants en espace intérieur, chauffage au bois, exposition aux pollens en saison, …

Pour les personnes vulnérables (femmes enceintes, nourrissons et jeunes enfants, personnes de plus de 65 ans, personnes asthmatiques, personnes souffrant de pathologies cardiovasculaires, insuffisants cardiaques ou respiratoires…) ou sensibles (personnes se reconnaissant comme sensibles lors des pics de pollution et/ou dont les symptômes apparaissant ou sont amplifiés lors des pics, par exemple les personnes diabétiques ou immunodéprimées, les personnes souffrant d'affections neurologiques ou à risque cardiaque, respiratoire, infectieux), il est recommandé :
> de limiter les activités physiques et sportives intenses (dont les compétitions), autant en plein air qu'à l'intérieur ;
> de limiter les déplacements sur les grands axes routiers et à leurs abords en période de pointe ;
> en cas de symptômes ou d'inquiétude, de prendre conseil auprès de son pharmacien ou de consulter son médecin.

Consignes pour réduire la pollution
- ✓ Réduire la vitesse de circulation de tous les véhicules. La vitesse maximale sur tout le réseau en 2 x 2 voies est abaissée de 20 km/h sans descendre en dessous de 70km/h : 130 → 110 km/h, 110 → 90 km/h, 90 →70 km/h. Des contrôles sur route de vitesse ou anti-pollution sont réalisés sur tout le réseau routier.
- ✓ Pratiquer le covoiturage, utiliser les transports en commun;
- ✓ Éviter d'allumer des feux d'agréments (bois);
- ✓ Le brûlage de déchets verts est plus que jamais interdit (le cas échéant cette pratique pourra être sanctionnée).

Pour plus d'information, appeler le 02 54 90 35 90 (Service Environnement-Risques)
Le site Internet www.ligair.fr vous permet de connaître les concentrations journalières de polluants dans la région.

Le Maire de Blois ***Le Président d'Agglopolys*** ***Le Préfet de Loir et Cher***

Une tendance à la hausse du nombre d'alertes à la pollution (aux particules fines notamment) est observée depuis une dizaine d'années ; ce phénomène est amené à se prolonger avec le changement climatique.

Bilan de la qualité de l'air

Le tableau suivant présente le bilan de la qualité de l'air dans le Loir-et-Cher, en 2019, réalisé à partir des données issues des mesures en stations, mais aussi de l'estimation objective et de la modélisation. **Les polluants problématiques s'avèrent être : l'ozone, le dioxyde d'azote et les particules en suspension**.

Bilan de la qualité de l'air dans le Loir-et-Cher (source : rapport d'activités 2019 – LIG'AIR)

UF : Urbain de Fond		LOIR-ET-CHER - 41 Blois Nord	Réglementation en vigueur	Situation par rapport à la réglementation en vigueur	Seuils sanitaires recommandés par l'OMS	Situation par rapport aux seuils sanitaires OMS
Type de station		UF				
Ozone	Moyenne annuelle	62				
	Maximum horaire	162	180 µg/m³/h (seuil d'information) 360 µg/m³/h (seuil d'alerte)	🙂		
	Valeur cible Nombre de jours dépassements du seuil de protection de la santé	17	120 µg/m³/8h (moyenne sur 3 ans) à ne pas dépasser plus de 25 jours/an	🙂		
	Objectif de qualité Nombre de jours dépassements du seuil de protection de la santé	23	120 µg/m³/8h	☹	100 µg/m³/8h	☹
Dioxyde d'azote	Moyenne annuelle	9	40 µg/m³ (valeur limite et objectif qualité)	🙂	40 µg/m³	🙂
	Maximum horaire	99	200 µg/m³ (seuil d'information) 400 µg/m³ (seuil d'alerte)	🙂	200 µg/m³/h	🙂
	$P_{99,8}$	66	200 µg/m³ (valeur limite)	🙂		
Particules en suspension PM_{10}	Moyenne annuelle	14	30 µg/m³ (objectif qualité 40 µg/m³ (valeur limite)	🙂	20 µg/m³	🙂
	Maximum journalier	45	50 µg/m³/j (seuil d'information) 80 µg/m³/j (seuil d'alerte)	😐	50 µg/m³/j	😐
	Valeur limite $P_{90,4}$	24	50 µg/m³	🙂		

Les concentrations sont exprimées en µg/m³.

🙂 Valeur respectée 😐 Risque de dépassement ☹ Valeur dépassée

L'agglomération de Blois comporte peu de points noirs au niveau de la pollution de proximité automobile, dont les principaux responsables sont les transports de biens et de personnes.

Même si la qualité de l'air est bonne sur l'agglomération, l'augmentation de population et les conséquences associées doivent être anticipées. Les problématiques majeures renvoient aux particules en suspension et surtout à l'ozone. Ce dernier est régulièrement concerné par des dépassements de l'objectif de qualité, voire du seuil d'information et de recommandation, notamment en période estivale. Le dioxyde d'azote ne pose pas de problème au niveau des stations de fond.

Pour les autres polluants, les études révèlent un respect des valeurs règlementaires. Il faut noter que le dioxyde de soufre est désormais quasiment absent de la zone d'étude.

La préservation de la qualité de l'air constitue un enjeu majeur des politiques publiques. En effet, la pollution de l'air représente un risque environnemental majeur pour la santé.

En diminuant les niveaux de pollution atmosphérique, il est possible de réduire la charge de morbidité imputable aux accidents vasculaires cérébraux, aux cardiopathies, au cancer du poumon et aux affections respiratoires, chroniques ou aiguës, y compris l'asthme.

Bruit

Sources : Préfecture de Loir-et-Cher (consultation du site internet en janvier 2017) ; PPBE des infrastructures de l'État concédées (Autoroutes A10 et A71) approuvé en janvier 2012 ; PPBE du Conseil Général de Loir-et-Cher approuvé en juillet 2012 ; PPBE d'Agglopolys première et seconde échéances (juin 2012 et février 2015).

Première source de nuisances pour les Français

À en croire les enquêtes et les statistiques publiées par différents instituts de sondage, le bruit est incontestablement une **source de nuisances majeure pour les Français, tant au niveau de leur logement, que de leur quartier ou de leur travail**[6].

6 Source : Magazine Écho Bruit — 2014 « L'état de l'environnement sonore — Un marqueur de notre qualité de vie ».

Cette source de gêne vient **altérer la qualité de vie** de la grande majorité des Français. Elle est très liée au degré d'urbanisation. Parmi les différentes sources de bruit, la circulation routière est de loin la première source de nuisance. En outre, le bruit renforce les inégalités sociales, puisque ce sont les personnes aux revenus les plus faibles qui sont souvent les plus concernées.

Par ailleurs, la préoccupation des Français concernant les risques sanitaires liés au bruit est forte, mais s'avère de second plan par rapport à d'autres nuisances environnementales, telles que la pollution de l'air. En effet, le bruit est avant tout perçu comme une question de qualité de vie. Pourtant, le bruit est susceptible d'avoir de multiples effets sur la santé :

EFFETS PHYSIQUES	EFFETS PSYCHOLOGIQUES
▪ lésions auditives, ▪ trouble des fonctions végétatives, ▪ problèmes cardiovasculaires, ▪ augmentation de la pression sanguine, ▪ diminution de la profondeur du sommeil, ▪ Maux de tête.	▪ sensation de gêne, ▪ stress, nervosité, tension, ▪ perturbation du sommeil, ▪ trouble de la communication, ▪ irritabilité, ▪ Symptômes psychosomatiques.

Le bruit constitue ainsi un enjeu de santé publique

Bruit des infrastructures de transport

En application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, et de l'Arrêté interministériel du 30 mai 1996 « dans chaque département, le Préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic ». Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectées par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire[7].

Les secteurs affectés par le bruit sont reportés dans les annexes graphiques du Plan local d'urbanisme intercommunal, afin d'informer les futurs habitants qu'ils vont résider dans une zone de bruit et que les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 (relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements) et 95-21 (relatif au classement des infrastructures de transports terrestres) :

- pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996,
- Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 (relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement).

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire, inclus dans les secteurs affectés par le bruit, sont présentés ci-après :

7 Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée). Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte pour chaque voie classée sont énumérées ci-après de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5 :
– En catégorie 1 : 300 m.
– En catégorie 2 : 250 m.
– En catégorie 3 : 100 m.
– En catégorie 4 : 30 m.
– En catégorie 5 : 10 m.

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

On présente quelques niveaux sonores à titre indicatif[8] :

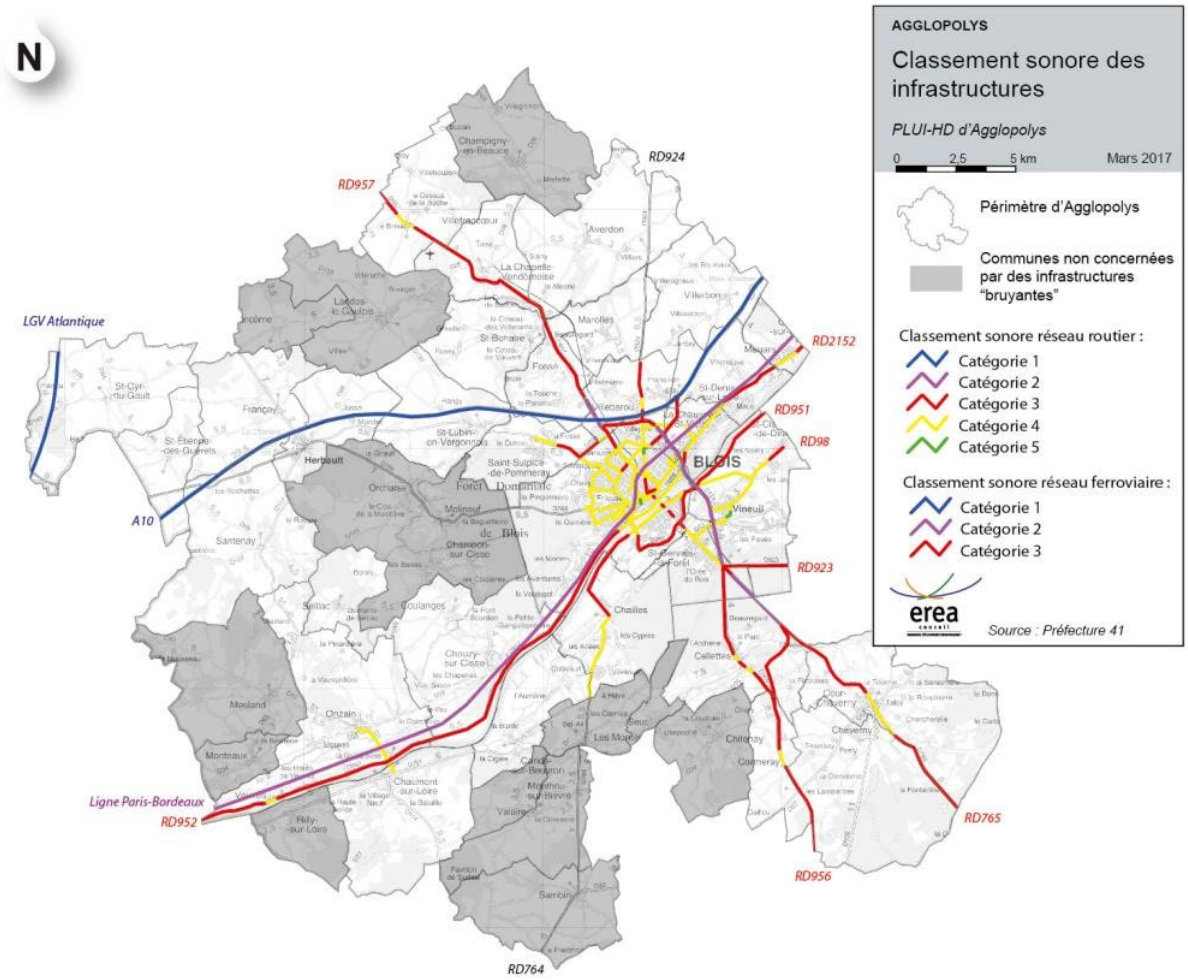
NIVEAU SONORE	TYPE D'AMBIANCE EXTERIEURE	CONVERSATION
> 90 dB(A)	Passage de moto à 2 m, marteau piqueur	Impossible
90 dB(A)	Passage d'un poids lourds sur autoroute à 10 m	En criant
80 dB(A)	Bord d'autoroute, périphérique, rue animée	Difficile
70 dB(A)	Rue animée, grand boulevard	En parlant fort
60 dB(A)	Centre ville, rue de distribution	
50 dB(A)	Rue de desserte, serteur résidentiel	A voix normale
40 dB(A)	Intérieur cour, milieu rural en journée	
30 dB(A)	Ambiance nocturne en milieu rural	A voix basse
20 dB(A)	Désert	

Les arrêtés préfectoraux n° 2009-174-6 du 23 juin 2009 et n° 2010-105-4 du 15 avril 2010 (modifiant l'arrêté préfectoral modifié n° 2009-174-6 du 23 juin 2009) dressent un classement sonore des voies bruyantes sur le département de Loir-et-Cher.

Les infrastructures bruyantes sur Agglopolys

Comme le montre la carte suivante[9], les communes de : Champigny-en-Beauce, Chitenay, Lancôme, Landes-le-Gaulois, Les Montils, Mesland, Monteaux, Monthou-sur-Bièvre, Rilly-sur-Loire, Sambin, Seur, Valaire, Valencisse ne sont pas concernées par le bruit généré par les infrastructures de transport terrestre (soit 13 communes d'Agglopolys sur les 43 au total).

8 Source : SolData Acoustic.
9 Source : Préfecture de Loir-et-Cher, cartographie consultée en janvier 2017.



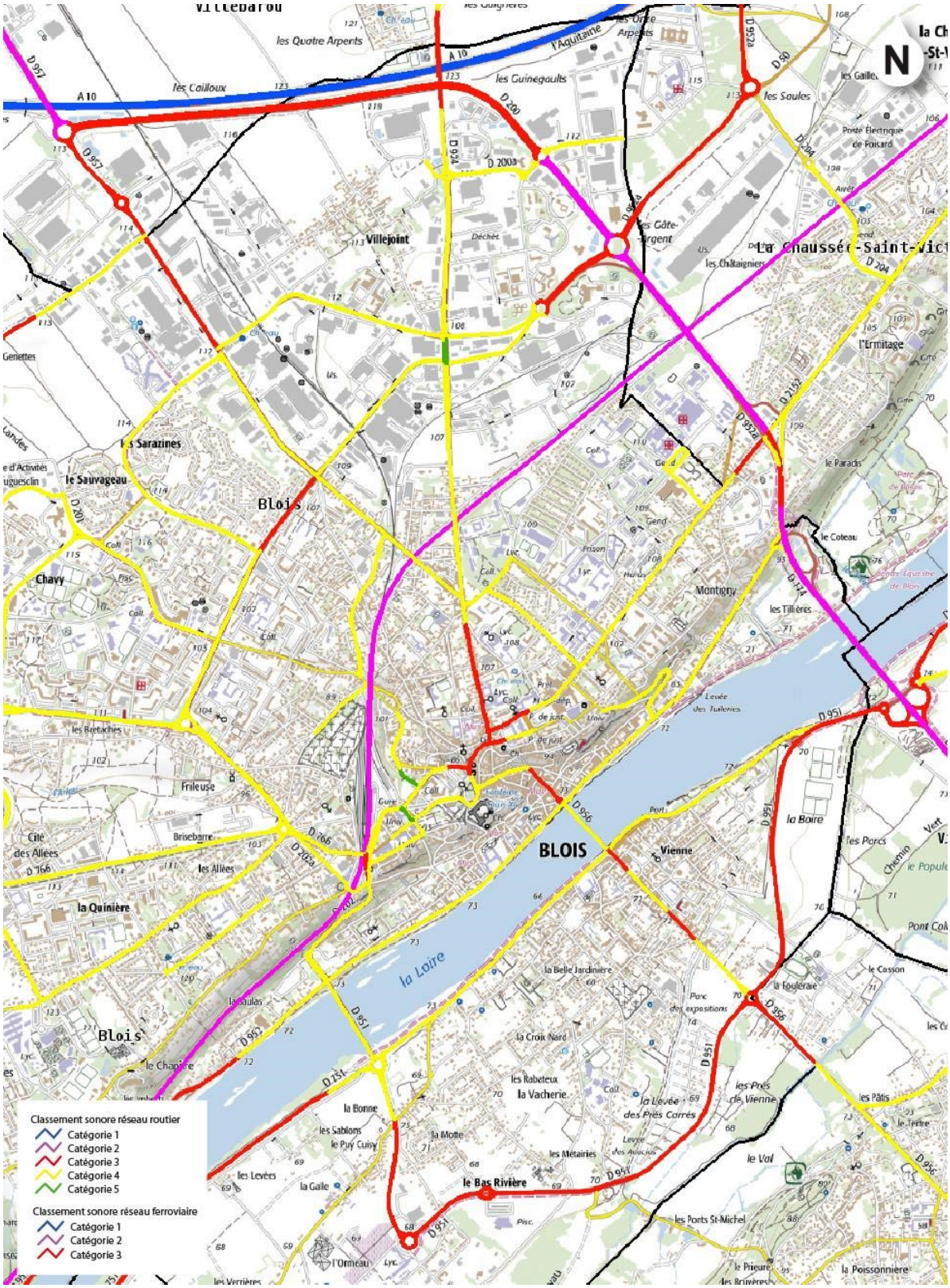
Sur le territoire d'Agglopolys, le classement concerne en :

- Catégorie 1 (la plus bruyante) : A10 qui traverse le territoire, ligne ferroviaire LGV Atlantique.
- Catégorie 2 : ligne ferroviaire Paris-Bordeaux, certaines sections de la RD 957 (sur Fossé et Villebarou) et de la RD 174 (sur La Chaussée-Saint-Victor et Vineuil).
- Catégorie 3 : RD 2152, RD 951, RD 923, certaines sections de la RD 956, de la RD 765 et de la RD 98, majeure partie de la RD 957.
- Catégories 4 et 5 : axes essentiellement concentrés en cœur d'agglomération.

Les infrastructures bruyantes sur la commune de Blois

Sur la commune de Blois, le classement concerne en :

- Catégorie 1 (la plus bruyante) : A10.
- Catégorie 2 : ligne ferroviaire Paris-Bordeaux, Av. des Déportés, Pont de Gaulle, RD 174.
- Catégorie 3 : sections des avenues Schumann, Maunoury, Vendôme, de France, Brossolette, Wilson ; RD 200 ; sections des rues Berthonneau, du Bourg Neuf, Gallois, d'Angleterre, Papin, Poulain ; sections des boulevards Boncourt, Auge.
- Catégories 4 et 5 : axes de plus petit gabarit ou de moindre circulation.



Classement sonore des infrastructures – zoom sur Blois (source : Préfecture de Loir-et-Cher)

Les cartes de classement sonore doivent permettre de s'assurer que l'urbanisation se fera dans des conditions techniques maitrisées, pour éviter la création de nouveaux « points noirs » dus au bruit.

Cartes stratégiques de bruit

La directive européenne 2002/49/CE a été transposée en droit français par ordonnance et ratifiée par la loi du 26 octobre 2005 : elle figure désormais dans les articles L.572-1 et suivants du Code de l'environnement.

Des cartes de bruit sont à élaborer pour les grandes infrastructures de transports et les grandes agglomérations. Ces cartes doivent être mises à disposition du public. Les cartes de bruit permettent dans un deuxième temps d'élaborer des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE). Les PPBE tendent à prévenir les effets du bruit, à réduire si nécessaire les niveaux de bruit et à protéger les zones calmes. Les cartes de bruit et les PPBE doivent être révisés tous les cinq ans.

Les cartes de bruit sont établies au moyen des indicateurs Lden (période jour-soir-nuit) et Ln (période nuit) évaluant les niveaux sonores.

L'indice Lden (Level Day Evening Night)

La valeur de l'indice de bruit Lden, exprimée en décibels pondérés A (dB(A)), représente le **niveau d'exposition totale au bruit**. Elle résulte d'un calcul pondéré prenant en compte les niveaux sonores moyens déterminés sur une année, pour chacune des trois périodes de la journée, c'est-à-dire le jour (entre 6 h et 18 h), la soirée (entre 18 h et 22 h) et la nuit (entre 22 h et 6 h). Les pondérations appliquées pour le calcul de l'indice Lden sont opérées sur les périodes de soirée et de nuit, afin d'aboutir à une meilleure représentation de la gêne perçue par les riverains tout au long de la journée.

L'indice Ln (Level Nigh)

La valeur de l'indice de bruit Ln, exprimée en décibels pondérés A (dB(A)), représente le **niveau d'exposition au bruit en période de nuit**. Elle correspond au niveau sonore moyen déterminé sur l'ensemble des périodes de nuit d'une année.

Les cartes stratégiques de bruit première échéance correspondent aux infrastructures routières dont le trafic dépasse les 6 millions véhicules par an (routes) ou 60 000 passages de trains par an (voies ferrées). Elles ont été approuvées, sur le département de Loir-et-Cher, par l'arrêté préfectoral n° 2009-82-21 du 23 mars 2009.

Les cartes stratégiques de bruit deuxième échéance correspondent aux infrastructures routières dont le trafic dépasse les 3 millions véhicules par an. Elles ont été approuvées, en Loir-et-Cher, par l'arrêté préfectoral n° 2015-068-0009 du 9 mars 2015 (modifiant l'arrêté n° 2013-304-0005 pour les routes communales et départementales).

Plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de l'État

Le PPBE 1re échéance

Le PPBE, approuvé le 23 janvier 2012, concerne les infrastructures de l'État concédées : autoroutes A10 et A71 sur le territoire départemental.

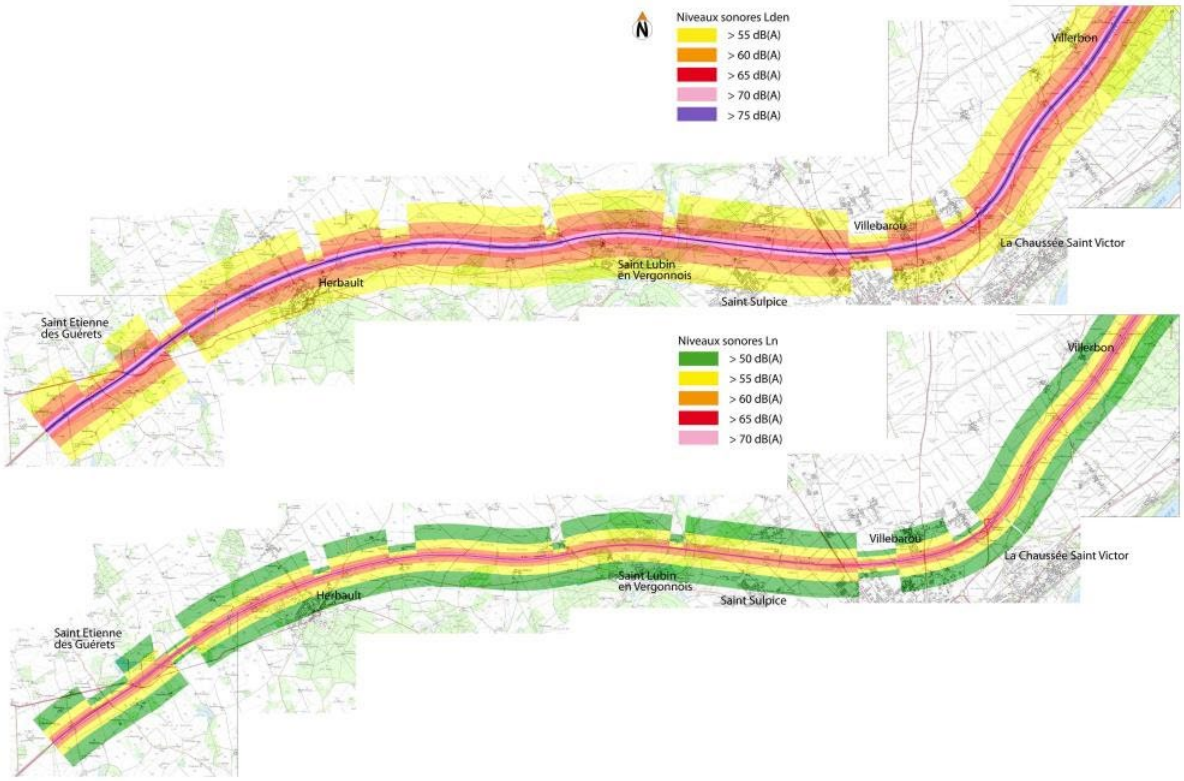
Sur le territoire intercommunal, la portion d'autoroute concernée est celle de l'A10, entre Ménars et Saint-Étienne-des-Guérets. Gérée par COFIROUTE, l'autoroute a bénéficié d'aménagements limitant de jour le niveau de bruit reçu par les habitants riverains.

17 bâtiments y ont fait l'objet de mesures de la part de COFIROUTE, **aucun point noir concernant les nuisances sonores n'a été relevé**. Il n'y est donc pas programmé de nouvelles mesures de réduction du bruit. Toutefois, les actions de suivi de l'évolution des niveaux sonores seront poursuivies afin de prévenir l'apparition de nouveaux « points noirs bruit ».

Pour rappel, les valeurs limites seuils de « points noirs bruit » applicables au PPBE sont présentées dans le tableau ci-après. Elles concernent les bâtiments d'habitation, ainsi que les établissements d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale.

Valeurs limites en dB(A)

Indicateurs de bruit	Aérodrome	Route et/ou LGV	Voie ferrée conventionnelle	Activité industrielle
Lden	55	68	73	71
Ln	-	62	65	60



Cartes de bruit de type A en Lden et Ln, au niveau de l'autoroute A10
(source : Préfecture de Loir-et-Cher)

Les cartes d'exposition A en Lden déterminent les zones exposées à plus de 55 décibels en Lden (jour), représentées en courbes isophones de 5 en 5 décibels.

Les cartes d'exposition A en Ln déterminent les zones exposées à plus de 50 décibels en Ln (nuit) représentées en courbes isophones de 5 en 5 décibels.

e *La prise en compte des « zones calmes »*

La directive européenne 2002/49/CE prévoit également la possibilité de classer des zones reconnues pour leur intérêt environnemental et patrimonial, bénéficiant d'une ambiance acoustique initiale de qualité qu'il convient de préserver.

La notion de « zone calme » est donc liée à la cartographie et aux plans de prévention des agglomérations. Les critères de détermination de ces zones ne sont pas précisés dans les textes règlementaires et sont laissés à l'appréciation de l'autorité chargée de l'élaboration du PPBE : de ce fait, les zones calmes ne peuvent pas être définies uniquement à partir d'un seuil d'exposition au bruit, mais également en fonction de l'usage que les citoyens peuvent en faire.

Par nature, les abords des grandes infrastructures de transports terrestres (dans ce cas : l'A10) constituent des secteurs acoustiquement altérés.

Le PPBE 2de échéance

Le PPBE de l'État pour la 2de échéance a été approuvé par arrêté préfectoral le 2 mars 2015 et concerne les infrastructures routières et ferroviaires de l'État suivantes :

- les voies routières dont le trafic annuel est compris entre 3 et 6 millions de véhicules : A85 et RN10 (ne concernent pas le territoire d'Agglopolys),
- Les voies ferrées dont le trafic annuel est compris entre 30 000 et 60 000 passages de train : ligne Paris-Bordeaux, axe LGV Paris-Tours (concernent le territoire d'Agglopolys).

Le tableau récapitulatif suivant donne, sur le périmètre d'Agglopolys, le nombre de Points noirs Bruit potentiels, l'estimation des populations (ratio de 2,5 personnes par logement) et les principales communes concernées :

Voie concernée	Bâtiments affectés et non protégés en simple exposition	Logement	Population	Principales communes exposées au bruit	Multiexposition
Axe LGV Paris-Tours	Aucun bâtiment recensé PNB dans le fuseau	0	0	Sans objet	Non
Axe Paris-Bordeaux	64 bâtiments recensés PNB dans le fuseau	146	365	Mer (11), Saint-Denis-sur-Loire (2), La Chaussée-Saint-Victor (5), Blois (32), Chouzy-sur-Cisse (13), Veuves (1)	Non

f La prise en compte des « zones calmes »

Par nature, les abords des grandes infrastructures de transports terrestres (dans ce cas : les axes ferroviaires) constituent des secteurs acoustiquement altérés sur lesquels l'autorité compétente n'a pas d'ambition particulière en termes de sauvegarde.

g Les mesures réalisées, engagées ou programmées

La ligne Paris-Bordeaux a fait l'objet de travaux réguliers, avec notamment :

- en 2012 : des travaux en gares de Mer et de Blois (ballast, appareils de voies), du meulage de rails entre les Aubrais (Loiret) et Blois
- En 2013 : des remplacements de rails entre Veuzain-sur-Loire et Limeray, un bourrage mécanique du ballast entre Blois et Beaugency.

Concernant la LGV Atlantique, une période de travaux conséquents de renouvellement/régénération a été opérée sur la ligne (principalement en 2012), afin de réaliser des opérations de renouvellement de traverses, de rails et d'appareils de voies.

PPBE du Conseil Départemental

Le PPBE du Conseil Départemental de Loir-et-Cher, approuvé en juillet 2012, concerne les routes dont le trafic est supérieur à 16 440 véhicules par jour.

Au vu du diagnostic réalisé par les services de l'État et des mesures acoustiques complémentaires effectuées par le Conseil Départemental, **3 sections de routes départementales sont susceptibles d'être concernées par des nuisances supérieures aux seuils règlementaires, sur le territoire d'Agglopolys** : **RD 957, RD 200 et RD 174.**

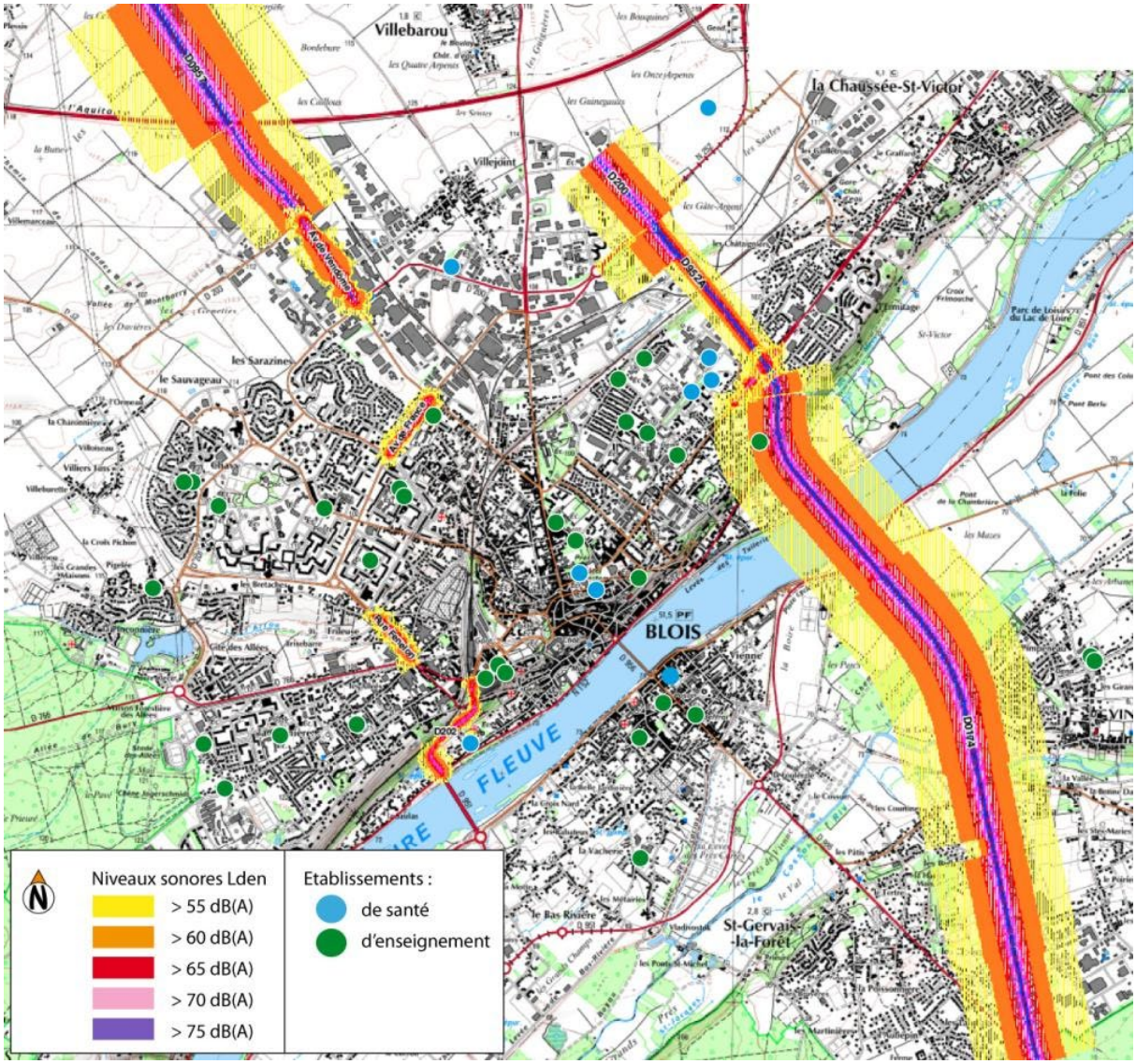
Les hôtels, commerces et habitations dans le périmètre des valeurs limites de ces axes ont été construits après les infrastructures routières en question. Les hôtels et commerces ont choisi cette

implantation dans le but de bénéficier d'une visibilité depuis ces axes. Il n'y est pas programmé de mesures spécifiques de réduction des nuisances sonores.

Comme le montre la carte ci-après, sur la commune de Blois, il apparait que, en journée, les voies suivantes sont génératrices de nuisances sonores :

- la RD 957 et l'Avenue de Vendôme (nord-ouest),
- une section de la RD 200, la RD 952A et la RD 174 (est),
- une section de la RD 202,
- la Rue Fénélon,
- Une section de l'Avenue de France.

L'ensemble des établissements de santé et presque tous ceux d'enseignement sont localisés en dehors des secteurs affectés par le bruit, en journée. Ce qui n'est pas le cas de nombreux bâtiments à usage d'habitation.

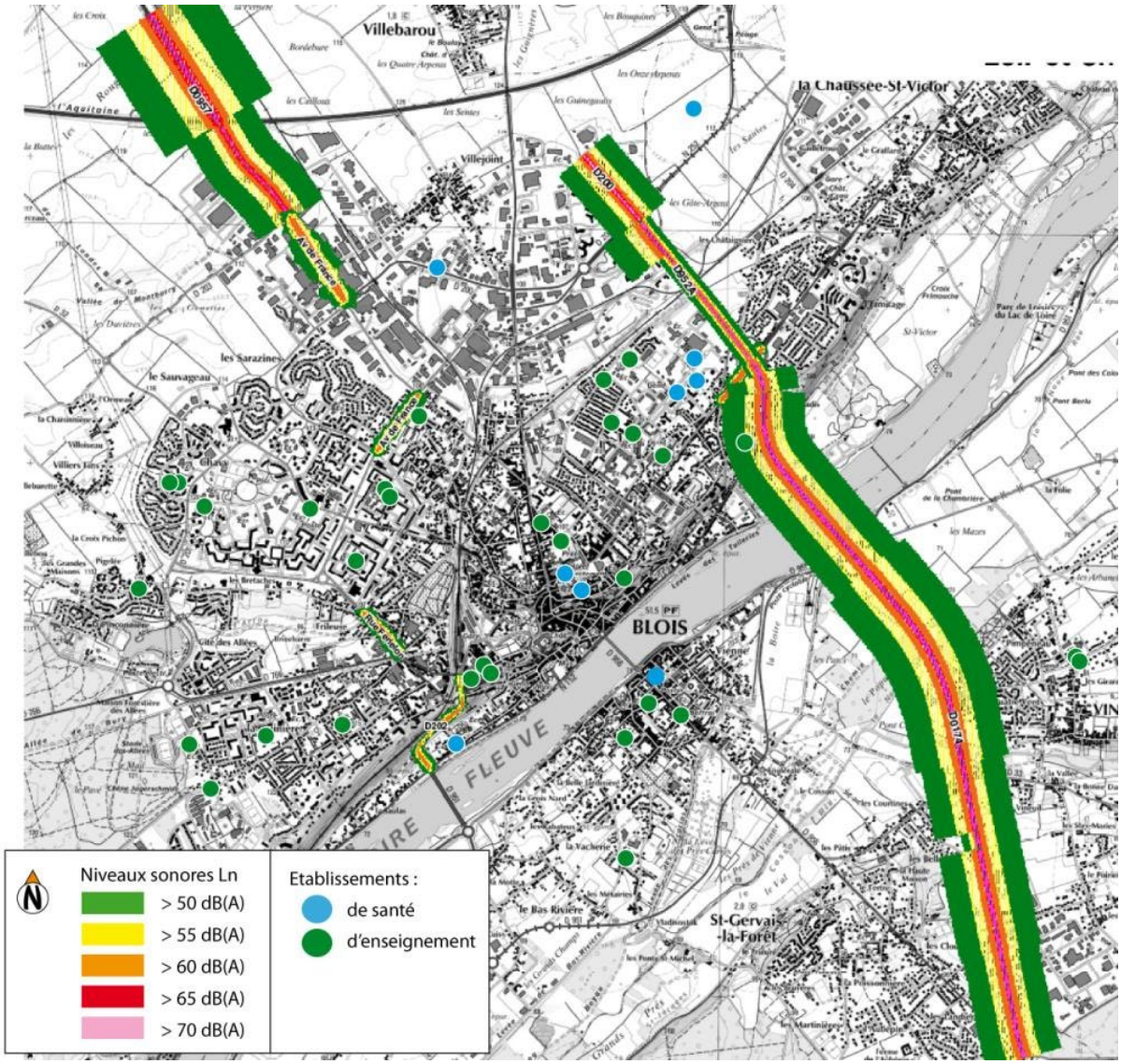


Carte de bruit Lden (jour) en Loir-et-Cher (zoom sur Blois)
(Source : Conseil Départemental du Loir-et-Cher)

Comme le figure la carte ci-après, **sur la commune de Blois, la nuit**, les mêmes voies sont en toute logique génératrices de nuisances sonores :

- la RD 957 et l'Avenue de Vendôme (nord-ouest),
- une section de la RD 200, la RD 952A et la RD 174 (est),
- une section de la RD 202,
- la Rue Fénélon,
- Une section de l'Avenue de France.

Les établissements de santé sont localisés en dehors des secteurs affectés par le bruit, la nuit. Les établissements d'enseignement sont moins concernés par les nuisances sonores de nuit. Ce qui n'est pas le cas de nombreux bâtiments à usage d'habitation.



Carte de bruit Ln (nuit) en Loir-et-Cher (zoom sur Blois)
(Source : Conseil Départemental du Loir-et-Cher)

PPBE d'Agglopolys

Le PPBE 1re échéance

Le PPBE d'Agglopolys, approuvé en juin 2012, concerne les infrastructures dont Agglopolys est gestionnaire et vient en complément du PPBE du Conseil Départemental, pour ce qui concerne les routes départementales et du PPBE de COFIROUTE pour ce qui concerne les autoroutes concédées.

Les voies concernées sont les suivantes :

Route	Début	Fin	Longueur (km)
Rue Fénélon	Giratoire	Rue Étienne Bauder	0,390
Avenue de Vendôme	Limite communale	Rue Alexandre Vezin	0,640
Avenue de France	Rue Latham	Avenue de Vendôme	0,470
Avenue Maunoury	Limite communale	Rue des Cornillettes	0,450

Le diagnostic du PPBE relève 9 bâtiments d'habitation qui sont supérieurs aux seuils règlementaires. **7 sur 9 ne bénéficient pas d'une isolation acoustique suffisante**.

Voie concernée	Bâtiments affectés en simple exposition	Bâtiments affectés en simple exposition ET non protégés	Multiexposition
Rué Fénélon	1	1 (7 fenêtres)	-
Avenue Maunoury	8	5 (17 fenêtres)	1 maison
TOTAL	9 bâtiments PNB	6 PNB non protégés (24 fenêtres)	1 PNB non protégé (2 fenêtres)

Les efforts d'Agglopolys pour réduire les nuisances liées aux infrastructures terrestres ont été engagés bien avant la réalisation du PPBE. L'objectif est de protéger la population et les établissements scolaires ou de santé des nuisances sonores excessives, et de prévenir de nouvelles situations de gêne.

Environ 200 logements ont été concernés par des mesures compensatoires destinées à réduire les nuisances sonores liées au trafic routier dans le cadre d'une opération menée par la direction départementale des territoires, puis repris en gestion par le Conseil Départemental.

h Les secteurs affectés par le bruit

La carte en page suivante représente les secteurs affectés par le bruit selon le classement sonore, sur la commune de Blois (commune de l'intercommunalité la plus densément peuplée).

On rappelle que le classement se traduit par la classification du réseau routier et ferroviaire en tronçons, auxquels sont affectées une catégorie sonore ainsi qu'une délimitation de secteurs dits « affectés par le bruit », dans lesquels les bâtiments à construire doivent présenter une isolation acoustique renforcée.

i Les estimations des expositions au bruit

Les données suivantes sont issues du résumé non technique de novembre 2008, réalisé par le CETE Normandie Centre pour le Département de Loir-et-Cher, en ce qui concerne les « grandes infrastructures de transports : Routes départementales et communales ».

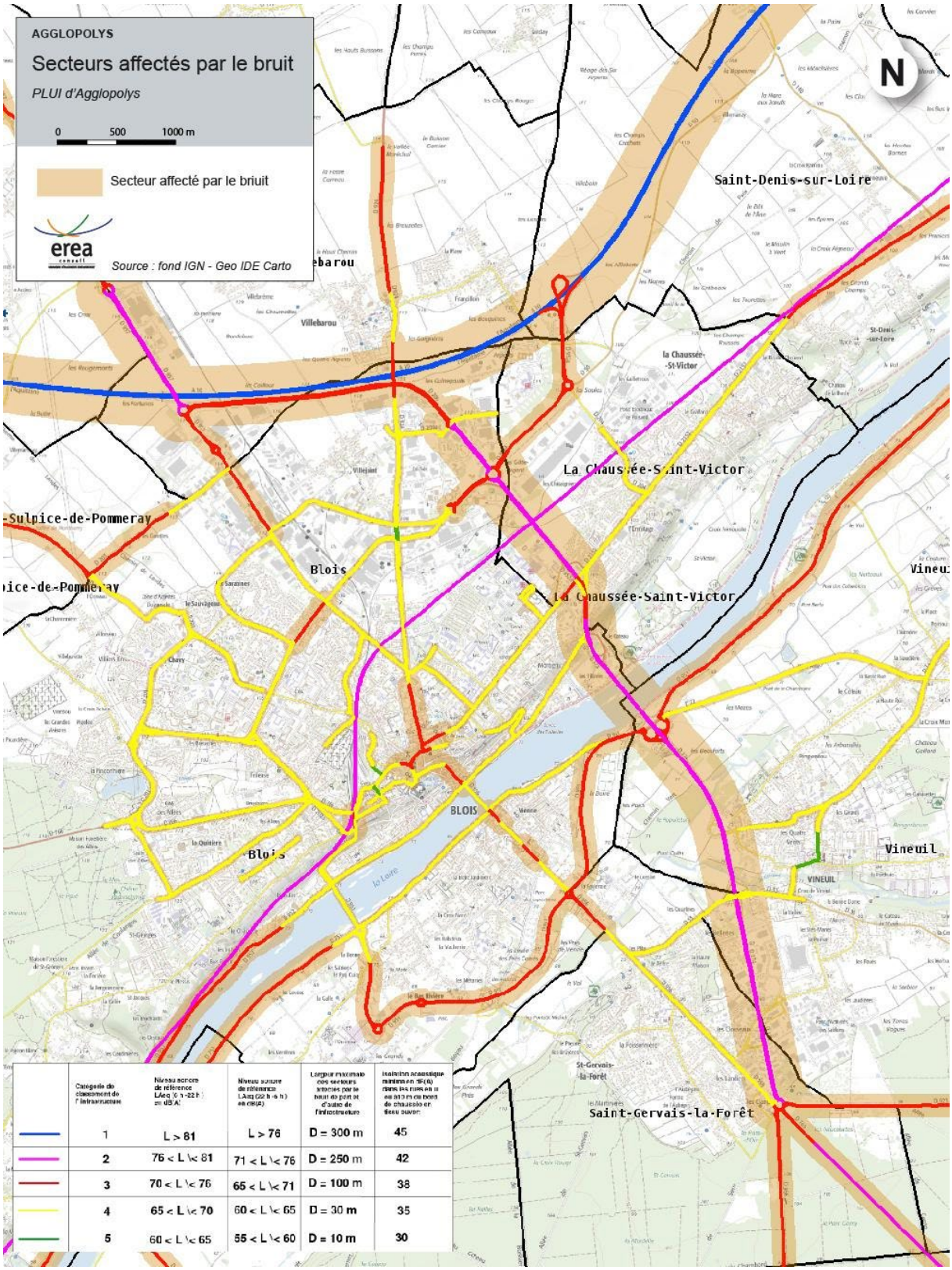
Lden en dB(A)	Nombre de personnes exposées	Nombre d'établissements de santé	Nombre d'établissements d'enseignement
55-60	2400	1	0
60-65	900	0	0
65-70	400	1	1
70-75	100	0	1
> 75	0	0	0
Dépassement de la valeur limite 68	300	0	1

Ln en dB(A)	Nombre de personnes exposées	Nombre d'établissements de santé	Nombre d'établissements d'enseignement
50-55	1400	0	0
55-60	400	1	1
60-65	200	0	0
65-70	0	0	0
> 70	0	0	1
Dépassement de la valeur limite 62	100	0	1

D'après ces tableaux, sur la commune de Blois, la population exposée aux bruits routiers est estimée à 3 800 personnes, et 2 000 personnes environ sont exposées à des niveaux de bruit supérieurs à 50 dB(A) la nuit (dont 100 exposées à un niveau > 62 dB(A)).

En journée, 2 établissements de santé semblent impactés par le bruit lié aux déplacements motorisés, sans pour autant dépasser la valeur limite de 68 dB(A). En revanche, 1 établissement d'enseignement est concerné par cette valeur.

La nuit, aucun établissement de santé n'est impacté par un niveau de bruit supérieur à la valeur limite de 62 dB(A), mais 1 établissement d'enseignement l'est, ce qui peut être relativisé par le fait qu'il n'y a pas de fréquentation de cet équipement à ce moment-là.



Secteurs affectés par le bruit (source : Préfecture - Cartographie en ligne en janvier 2017)

Le PPBE 2de échéance

Le PPBE seconde échéance d'Agglopolys et de la Ville de Blois (dans sa version de février 2015) prend en compte les infrastructures routières dont le trafic dépasse 3 millions de véhicules par an, soit plus de 8 200 véhicules par jour.

Les tronçons de voies concernées pour chacun des gestionnaires sont les suivantes :

- Pour Agglopolys :

	Origine	Fin
Avenue de Châteaudun	Carrefour Jean-Marie Lorain	Rond-Point Hugues Hartier
Avenue de France	Carrefour Avenue de l'Europe	Rue Latham
Avenue de Vendôme	Rue du Bourg-Neuf	Rue Jules Berthelot
Avenue du Maréchal Leclerc	Avenue du Maréchal Maunoury	Rue Honoré de Balzac
Avenue du Maréchal Maunoury	Rue des Cornillettes	Avenue des Déportés
Avenue Gutenberg	Avenue de Vendôme	Rue Latham
Avenue Robert Schuman	Avenue de Châteaudun	Boulevard des Cités Unies
Boulevard de l'Industrie	Avenue de Vendôme	Avenue de Châteaudun
Rue André Boulle	Avenue de Châteaudun	Rue Alexandre Vezin
Rue Alexandre Vezin	Rue André Boulle	Avenue de Vendôme
Rue Bout de Haies	Avenue de Châteaudun	Accès Centre Commercial Leclerc
Rue Édouard Branly	Carrefour Avenue de l'Europe	Rue Fénelon
Rue Fénelon	Rue Édouard Branly	Carrefour Médicis
Rue Honoré de Balzac	Carrefour Jean-Marie Lorain	Rue d'Auvergne
Rue Michel Bégon	Avenue de France	Rue Jean-Baptiste Charcot

- Pour la Ville de Blois :

	Origine	Fin
Avenue du Maréchal Maunoury	Place de la République	Rue des Cornillettes
Docteur Jean Laigret	Avenue Gambetta	Rue Gallois
Boulevard Eugène Riffault	Avenue de Verdun	Avenue Maunoury
Quai Henry Chavigny	Rond-Point Chartrains	Rond-Point Gentil
Quai Villebois Mareuil	RD956 - Avenue Wilson	Quai Aristide Briand
Rue Denis Papin	Carrefour Résistance	Rue Porte Côté
Rue Porte Côté	Rue Denis Papin	Rue Gallois
Rue de la Mare	Avenue de Vendôme	Carrefour du Pont des Granges
Rue du Bourg-Neuf	Carrefour Jean-Marie Lorain	Rue Gallois
Rue du Docteur Lesieur	Avenue Maunoury	Mail Pierre Charlot
Rue du Père Monsabré	Rue Gallois	Rue Jean Moulin – Rue de Garenne
Rue Gallois	Rue du Bourg-Neuf	Rue Porte Côté
Avenue de Verdun – Quai St-Jean – Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny – Quai Abbé Grégoire – Quai du Foix – Quai Ulysse Besnard (ex RD952)	Carrefour Verdun	Pont Mitterrand

L'exposition au bruit dans l'environnement de la population ainsi que des établissements de soins et de santé et des établissements scolaires a été estimée :

	L_{den} ≥ 68 dB(A)	L_n ≥ 62 dB(A)
Estimation de la population totale exposée	1713	751
Estimation du nombre d'établissements de soins et de santé	0	0
Estimation du nombre d'établissements d'enseignement exposés	0	0

Concernant l'estimation de la population, la méthodologie utilisée fournit des données approximatives et ne permet pas d'obtenir une appréciation réelle de la situation. C'est pourquoi, pour chacun des axes communaux cartographiés, une analyse approfondie a été réalisée. **Les conclusions montrent que les valeurs des niveaux sonores mesurés en façade ne dépassent pas les seuils fixés. Aucun Point noir Bruit n'est donc recensé. Autrement dit, il n'y a pas de population ni de bâtiments sensibles, exposés à des niveaux de bruit dépassant les seuils fixés**.

Par ailleurs, les situations de multiexposition sonore « route-route » et « route-fer » ont fait l'objet d'une attention particulière. Elles permettent de prendre en compte les autres sources de bruit cartographiées, à savoir les voies ferrées, les routes nationales et départementales, les autoroutes concédées et non concédées. **L'étude n'a révélé aucun bâtiment soumis à de la multiexposition**.

j Identification des zones à enjeux

Le diagnostic reposant sur l'analyse cartographique et la réalisation de mesures sonores n'a pas identifié de point noir du bruit pour les infrastructures concernées par le présent PPBE. Cependant, une attention particulière devra être apportée lors de l'élaboration éventuelle de futurs aménagements pour les voies dont les niveaux sonores approchent des limites.

Ces voies sont les suivantes : la rue Édouard Branly, le quai Saint-Jean et le quai de l'Abbé Grégoire.

k Préservation des « zones calmes »

Par nature, les abords des grandes infrastructures de transports terrestres constituent des secteurs acoustiquement altérés sur lesquels l'autorité compétente n'a pas d'ambition particulière en termes de sauvegarde. C'est le cas des infrastructures concernées par le PPBE d'Agglopolys et de la Ville de Blois, où aucun parc public et espace vert de repos n'est implanté.

Actions en faveur de la prévention et de la réduction du bruit (réalisées ou à venir)

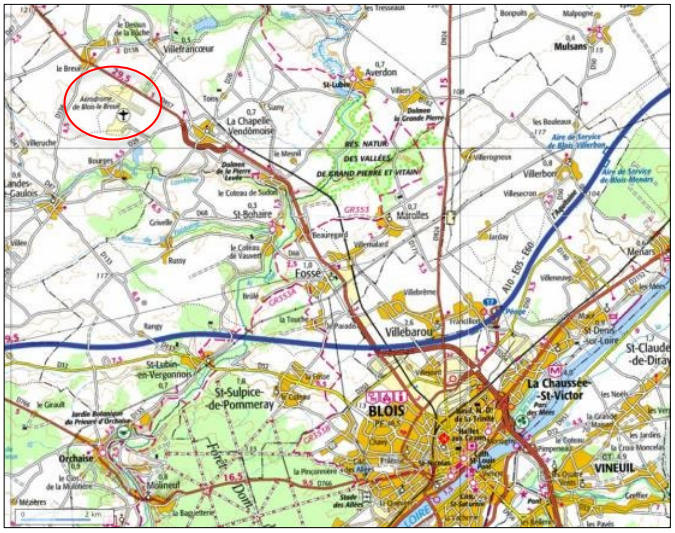
- Protection des riverains installés en bordure de voies nouvelles ;
- Protection des riverains qui s'installent en bordure de voies existantes ;
- Amélioration du réseau de transport en commun (Agglopolys) ;
- Promotion et actions en faveur des modes de transport doux individuels (Agglopolys) ;
- Aménagements de voirie visant à réduire la vitesse circulée et à sécuriser les déplacements doux ;
- Classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
- Projets d'infrastructures nouvelles ou de modifications d'infrastructures existantes ;
- Opérations d'aménagements et d'urbanisme.

L'aérodrome de Breuil

L'aérodrome de Breuil est un aérodrome de petite taille au nord-ouest de Blois, qui présente un nombre de tours de piste peu élevé (4 000 par an).

Il ne dispose pas de commission consultative de l'environnement des aérodromes (CCE), qui aborde les problématiques environnementales des aérodromes (bruit, pollutions, gestion des déchets, consommations d'énergie).

Les tours de piste des avions, de nuit, sont réalisés au sud de la plateforme afin de réduire les nuisances sonores sur les communes de La Chapelle-Vendômoise et Villefrancœur.



Localisation de l'aérodrome « Blois – Le Breuil » sur la commune de La Chapelle Vendômoise

L'aérodrome ne dispose pas de charte, dont l'objectif est de définir les engagements réciproques pris par l'ensemble des acteurs concernés (État, Chambre de Commerce, aérodromes, opérateurs…) pour organiser cette activité, de manière à optimiser son intégration dans l'environnement. Il ne dispose pas non plus de comité de suivi, dont le rôle est de promouvoir la mise en œuvre des recommandations du rapport « Bruit de l'aviation légère en France » et d'évaluer leur stade d'application.

Aucun plan d'exposition au bruit (PEB)[10] n'est mis en place sur cet aérodrome. Toutefois, d'après la DDT 41 (dans son avis du 15/02/16 dans le cadre de l'instruction du SCOT du Blaisois), la **procédure d'élaboration du PEB a été relancée en 2016**.

L'enjeu est de ne pas augmenter les nuisances sonores et de réduire les niveaux de bruit dans les zones urbaines, qui présentent davantage de risques pour la santé humaine (réduire le trafic automobile et la place de la voiture individuelle, limiter les vitesses de circulation, développer les zones de circulation apaisée…).

De plus, l'enjeu d'une réduction des nuisances sonores réside dans l'amélioration du cadre de vie et de la santé publique.

Le PLUI-HD constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte, en amont, les contraintes acoustiques liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs sur l'aménagement des différentes communes du PLUI-HD.

10 Le PEB d'un aérodrome détermine les secteurs susceptibles d'être affectés par le bruit des aéronefs. Dans ces zones, l'utilisation des sols est règlementée afin d'éviter que des populations nouvelles ne soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité de l'aérodrome. Les documents d'urbanisme (SCoT, PLUi...) doivent être compatibles avec le PEB.

Pollution lumineuse

Source : SCOT du Blaisois – Tome 1 « État initial de l'environnement » du Rapport de Présentation approuvé en juillet 2016 ; ANPCEN (consultation des données en février 2017).

La pollution lumineuse désigne la dégradation de l'environnement nocturne par l'émission de lumière artificielle (source Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement nocturnes). Avant 2013, la réglementation protégeant l'environnement nocturne était déficiente et les choix étaient souvent guidés par le faible coût de l'électricité, incitant à la surconsommation électrique pour l'éclairage, sans aucune prise en compte de la sobriété lumineuse. Cependant, la très forte augmentation du prix de l'énergie et l'objectif de réduction des émissions de GES incitent à revoir les pratiques d'éclairage.

Concernant la réglementation nationale, depuis le 27 décembre 2018, un nouvel Arrêté Ministériel relatif à la limitation des nuisances lumineuses vient se substituer à celui de 2013 et le complète. Il reprend les plages horaires existantes mais précise un certain nombre de cas particuliers sur la temporalité entre autres. Les bureaux, vitrines, façades, enseignes, pré-enseignes, publicités lumineuses, mises en lumière, parcs et jardins publics et privés, parcs de stationnement non couverts ou semi-couverts et les chantiers sont régis par ces nouveaux critères en termes d'éclairage, de puissance lumineuse, de cônes d'émission, de couleur des sources et de temporalité de fonctionnement.

La pollution lumineuse vient notamment :

- de l'utilisation de systèmes d'éclairage de mauvaise qualité, par manque de concentration de la lumière sur la zone à éclairer notamment
- d'installations surpuissantes (en nombre ou en qualité),
- de la nature des surfaces, plus ou moins réfléchissantes
- De la durée de fonctionnement qui peut être supérieure aux besoins réels.

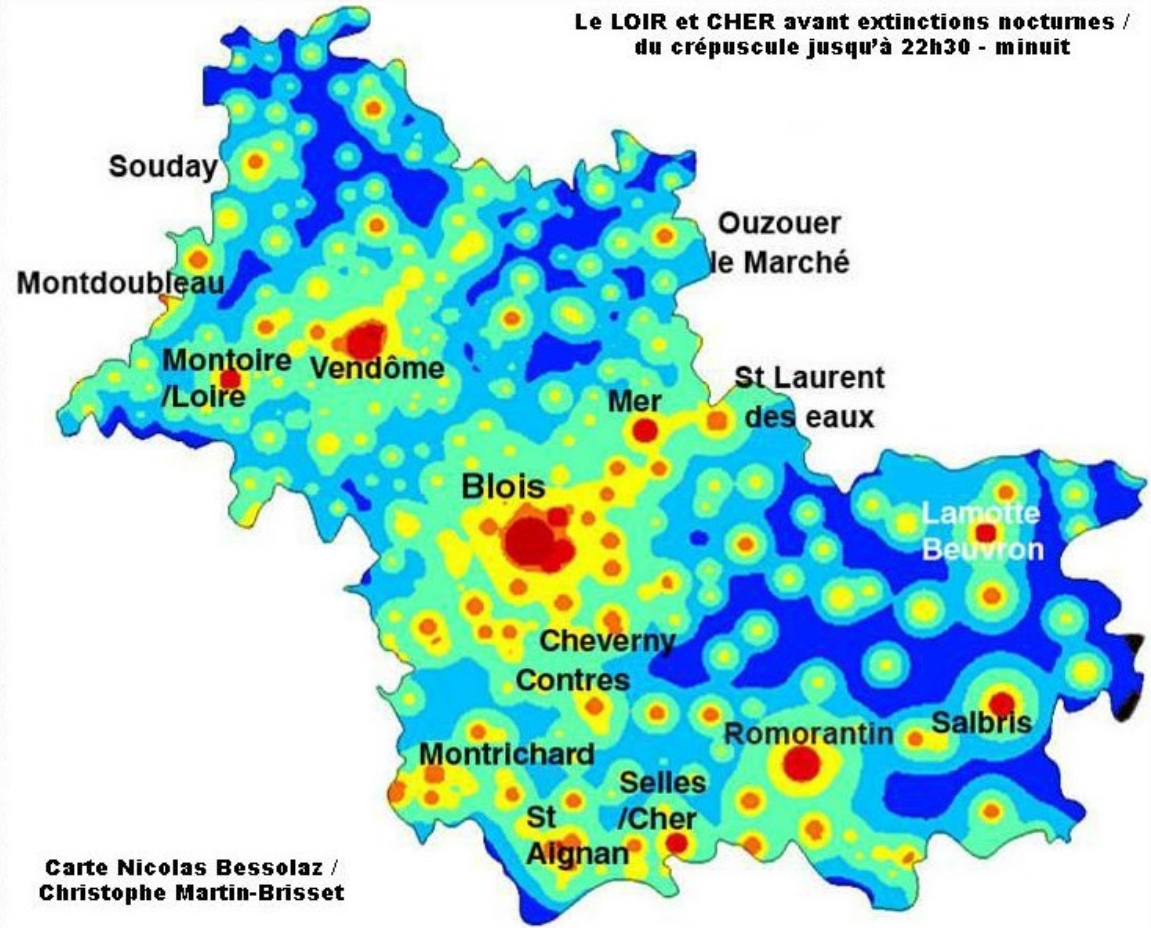
L'ADEME et EDF estiment entre 30 % et 40 % la perte d'énergie pour les communes du fait d'une mauvaise qualité, d'une surpuissance des sources ou de la vétusté des installations dédiées à l'éclairage public.

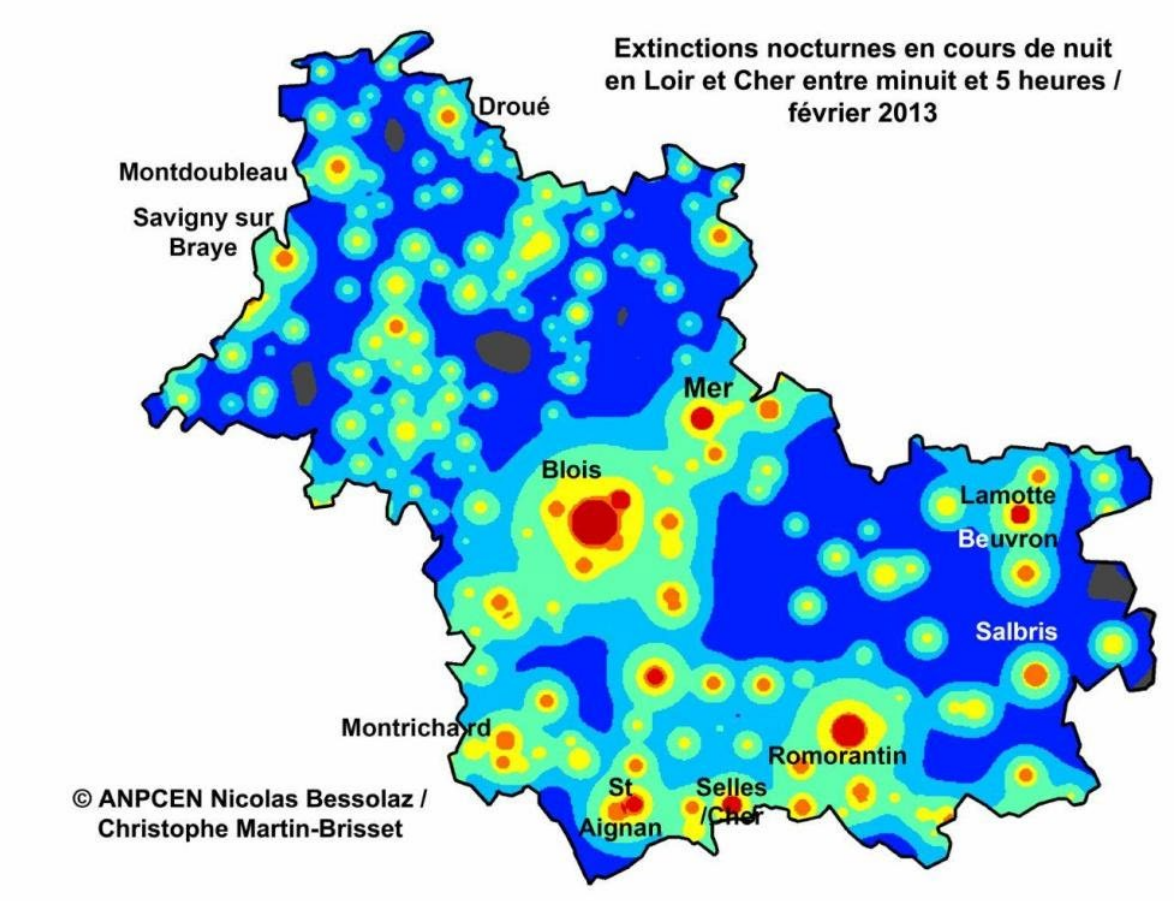
La pollution lumineuse se traduit par de nombreuses conséquences sur notre santé ou notre confort, notre sécurité (civile et routière), sur la faune et la flore (déséquilibre de la chaîne alimentaire, problèmes de repérage dans l'espace et dans le temps chez les oiseaux), sur notre économie (l'éclairage public représente 23 % du budget global d'énergie des communes) et notre culture.

Éclairage public nocturne

Les cartes ci-après, réalisées par l'ANPCEN, montrent l'évolution de l'éclairage public nocturne. On notera que les diminutions de l'éclairage sont significatives. Ces pratiques d'extinction nocturne améliorent grandement la qualité de la nuit et permettent les reconnexions des continuums écologiques nocturnes. Elles restent nécessaires pour les zones Natura 2000 et les réserves de biodiversité de notre périmètre. Pour les rivières et de Domaine Public Fluvial, il est maintenant interdit d'éclairer directement l'eau. **Le territoire d'Agglopolys constitue cependant l'axe le plus éclairé du département**. La diminution de l'éclairage a été plus marquée pour les communes rurales que pour le cœur de l'agglomération. Il reste cependant à noter la progression de la ville de Blois qui depuis 2008, puis de façon plus marquée le 1er novembre 2021, pratique une extinction nocturne de presque 60 % de son parc d'éclairage à partir de 23h, les monuments respectant également l'extinction nocturne réglementaire.

En 2022, 190 communes du Loir-et-Cher pratiquent une extinction nocturne (chiffre en augmentation). Toutes les communes d'Agglopolys pratiquent une extinction nocturne totale ou partielle de leur éclairage public.


Le LOIR et CHER avant extinctions nocturnes /
du crépuscule jusqu'à 22h30 - minuit
Souday
Montdoubleau
Ouzouer
le Marché
Montoire
/Loire
Vendôme
Mer
St Laurent
des eaux
Blois
Lamotte
Beuvron
Cheverny
Contres
Romorantin
Salbris
Montrichard
Selles
/Cher
St
Aignan
Carte Nicolas Bessolaz /
Christophe Martin-Brisset



Villes et villages étoilés

L'ANPCEN organise, chaque année, un **concours « Villes et Villages étoilés »**, récompensant les communes engagées dans une démarche d'amélioration continue par l'attribution d'un **label variant de 1 à 5 étoiles**. Ce label est valable 4 ans et est remis aux maires des communes retenues.



Le concours, biennal, ouvert à toutes les communes de France, a pour objectifs :

- de promouvoir auprès des collectivités locales et des citoyens la qualité de l'environnement nocturne, tant pour les humains que pour la biodiversité
- D'inciter aux économies d'énergie et à la diminution des coûts publics.

Il est soutenu par le Ministère chargé de l'environnement, ainsi que par les partenaires de l'ANPCEN : la Fédération des Parcs Naturels Régionaux, les Parcs Nationaux, la Ligue de Protection des Oiseaux, l'Association des Maires de France, les Eco-maires, l'Union Nationale des Centres permanents d'Initiatives pour l'Environnement.

D'après les retours d'expérience des communes labellisées, les gains directs sont les suivants :

- **35 % et 48 % en moins de durée d'éclairement**, avec 2 126 heures de durée moyenne annuelle de fonctionnement de l'éclairage public dans les communes labellisées, par rapport à la moyenne nationale de 3 300 h (source : ADEME 2014), ou de la durée de 4 100 h pour un fonctionnement annuel sans extinction en milieu de nuit.
- 37 % en moins de consommation annuelle moyenne dans les Villes et Villages étoilés.
  53 kWh/hab. : c'est la consommation annuelle moyenne par habitant des communes labellisées en 2015, la moyenne française se situant — en 2014 — aux alentours de 85 kWh/hab. (source : ADEME).
- Près de 30 % en moins de puissance utilisée, avec 101 W.

La puissance électrique des lampes utilisées est en diminution avec l'utilisation de lampes de fort rendement, comme la vapeur de sodium haute pression, qui représente 79 % des lampes utilisées par les communes labellisées et qui réduit les impacts sur la biodiversité par rapport à des lampes émettant une lumière blanche (comme les lampes aux iodures métalliques).

Selon l'ANPCEN, sur le territoire d'Agglopolys, 10 communes bénéficient du label « Villes et Villages étoilés » :

- Seillac (nouvellement Valloire-sur-Cisse) : 4 étoiles
- Valaire : 4 étoiles
- La Chapelle Vendômoise : 3 étoiles
- Cheverny : 3 étoiles
- Molineuf : 2 étoiles
- Onzain (nouvellement Veuzain-sur-Loire) : 2 étoiles
- Chitenay : 2 étoiles
- Mesland : 1 étoile
- Ménars : 1 étoile
- Vineuil : 1 étoile
-

Synthèse de la « qualité de l'environnement »

ATOUTS	FAIBLESSES
▪ Une qualité de l'air suivie sur la ville centre depuis de nombreuses années. ▪ Une qualité de l'air jugée « bonne » à « très bonne ». ▪ Aucun dépassement des seuils règlementaires en ce qui concerne le NO2 en sites urbains, et les particules fines. ▪ Baisse continue entre 2008 et 2018 des principaux polluants ▪ Plusieurs Points noirs Bruit recensés sur Agglopolys. ▪ Une extinction nocturne des éclairages publics totale ou partielle sur l'ensemble des communes d'Agglopolys.	▪ Des épisodes de pollution à l'ozone de plus en plus fréquent, déclenchant les procédures d'information et de recommandation auprès de la Préfecture (mais phénomène régional). ▪ Des dépassements de la valeur limite de dioxyde d'azote en sites de proximité automobile. ▪ Un seuil d'information et de recommandation dépassé plusieurs fois par an s'agissant des particules fines. ▪ Une partie du territoire d'Agglopolys (11 communes) classé en « zone sensible » au SRCAE Centre – Val de Loire. ▪ La présence d'infrastructures de transport terrestre classées « bruyantes » (y compris en cœur d'agglomération). ▪ À Blois, des populations exposées à des niveaux supérieurs aux seuils règlementaires, le jour et la nuit.

ENJEUX	OBJECTIFS
▪ La diminution des émissions de polluants atmosphériques par les transports, les secteurs résidentiels, industriels et agricoles. ▪ La préservation de la qualité de l'air, enjeu de santé publique. ▪ La réduction de l'exposition des populations aux nuisances sonores, et des secteurs acoustiquement altérés. ▪ L'abaissement des niveaux de bruit en zones urbaines, enjeu de santé publique. ▪ La diminution de la pollution lumineuse.	▪ Diminuer les émissions de dioxyde d'azote et de particules fines. ▪ Agir sur les mobilités motorisées pour réduire les nuisances sonores et les émissions polluantes. ▪ S'assurer que l'urbanisation se fera dans des conditions techniques maitrisées, en termes d'exposition des populations aux nuisances sonores. ▪ Limiter la propagation du bruit (écrans acoustiques, isolation des façades…). ▪ Poursuivre la démarche d'extinction totale des éclairages publics, la nuit.

PREVENTION DES RISQUES

Risques naturels majeurs

Sources : DICRIM de Blois, DDRM de Loir-et-Cher édition 2012, AZI du Beuvron, AZI du Cosson, AZI de la Vallée de la Loire, Symposium européen — Problèmes actuels de la protection contre les inondations — « Loire Blois Reconquête du bras de décharge du déversoir de La Bouillie » ; BRGM (consultation des données en janvier 2017), Georisques.fr (consultation des données en janvier 2017) ; PLU de la ville de Blois approuvé le 18 novembre 2013.

Risque d'inondation

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone par des hauteurs d'eau variables. Elle peut se traduire par :

- le débordement direct d'un cours d'eau,
- le débordement indirect par la remontée des eaux par la nappe phréatique, les réseaux d'assainissement
- la stagnation des eaux pluviales lors de pluies particulièrement fortes,
- Le ruissellement en secteur urbain dû à des orages intenses saturant la capacité des réseaux d'assainissement pluviaux.

L'ampleur de l'inondation est fonction :

- de l'intensité et de la durée des précipitations et de leur répartition spatiale,
- de la surface et de la pente du bassin versant,
- de la couverture végétale et de la capacité d'absorption du sol,
- De la présence d'obstacles à la circulation des eaux.

Le territoire d'Agglopolys est concerné par les aléas naturels en lien avec son contexte hydrologique, par la présence de : la Loire, la Cisse, le Beuvron et le Cosson, qui constituent le réseau hydrographique principal.

Plan de Gestion des Risques d'Inondation du Bassin Loire-Bretagne

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondation ». Ce texte a été transposé en droit français par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 ».

La transposition de la directive inondation en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque d'inondation. Elle s'accompagne désormais d'une Stratégie nationale de Gestion du Risque d'Inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un PGRI.

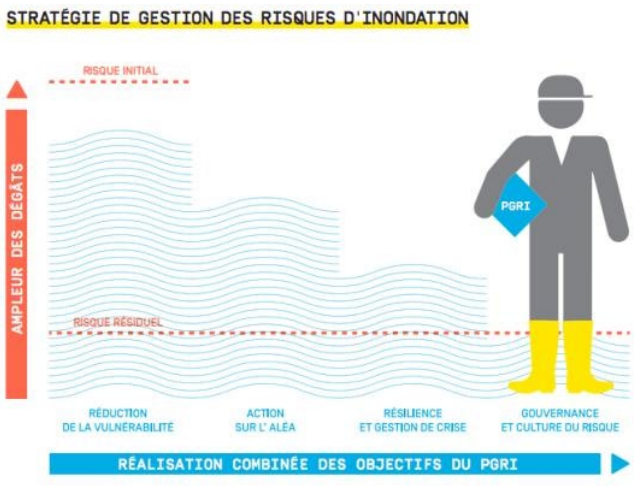
Conformément à la « directive inondation », deux chantiers ont été ouverts successivement :

- à l'échelle du bassin : l'évaluation préliminaire du risque d'inondation préalable à l'élaboration du PGRI, en 2011
- À l'échelle locale : l'identification des territoires à risque important d'inondation (TRI), en 2012, donnant lieu à une cartographie des surfaces inondables et des risques d'inondation, en 2013 et 2014, puis la mise en œuvre de Stratégies locales visant à gérer le risque sur ces TRI. **Le territoire d'Agglopolys n'est concerné par aucun TRI**.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Loire Bretagne a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin le 23 novembre 2015.

Il fixe pour 6 ans 4 grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie :

- réduire la vulnérabilité des territoires,
- agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages,
- raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés,
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.



Ce plan de gestion donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque.

Le PGRI 2022-2027 a été approuvé fin 2021.

Bien que le territoire d'Agglopolys ne soit pas inscrit au sein d'un « territoire à risque important d'inondation », il reste toutefois fortement concerné par ce risque majeur du fait de l'existence d'un réseau hydrographique dense, avec la présence d'un fleuve d'importance : la Loire.

Risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Les inondations sont susceptibles d'occasionner des dommages sur l'ensemble du réseau hydrographique, quelle que soit la taille du cours d'eau. Pour les zones urbaines, la vulnérabilité aux inondations est importante, car pour la plupart elles se sont installées à proximité des cours d'eau et des confluences.

Le risque inondation représente donc un risque naturel majeur sur le territoire d'étude.

De fortes pluies avec ruissellement depuis les coteaux, les débordements du Cosson, sont susceptibles de créer des inondations dans certains secteurs de la zone urbaine. Pour autant, au titre des risques majeurs, ce sont essentiellement les inondations de plaines occasionnées par le débordement de la Loire qui sont prises en compte.

On rappellera l'apparition de crues historiques de la Loire : celles de 1846 (6,60 m), de 1856 (6,78 m), de 1866 (6,35 m), de 1907 (5,63 m), de 1924 (5,17 m) et de 2003 (3,78 m).

Arrêtés « catastrophe naturelle »

Le tableau suivant recense les **arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle** sur les communes du périmètre intercommunal, **témoignant de la vulnérabilité** de ce dernier (source : Géorisques, mars 2021) :

COMMUNE	TYPE DE CATASTROPHE	ARRÊTE DU
Averdon, Candé-sur-Beuvron, Chailles, Champigny-en-Beauce, La Chapelle Vendômoise, Cheverny, Françay, Herbault, Lancôme, Marolles, Ménars,	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	08/06/2016

Monthou-sur-Bièvre, Les Montils, Saint-Lubin-en-Vergonnois, Santenay, Seur		
Fossé, Villebarou, Cellettes, Seur, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Blois, Candé-sur-Beuvron, Chailles, La Chaussée-Saint-Victor, Chitenay, Valloire-sur-Cisse, Monthou-sur-Bièvre, Les Montils, Saint-Gervais-la-Forêt, Sambin, Vineuil, Fossé, Villebarou, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Blois, Chailles	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sècheresse et à la réhydratation des sols	15/09/2020
Blois	Inondations et coulées de boue	24/08/1988 ; 28/03/1991 ; 06/03/2001 ; 08/06/2016
	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
Cellettes, Chitenay, Cormeray	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	07/10/1988 ; 08/06/2016
Chaumont-sur-Loire, Fossé, Rilly-sur-Loire, Saint-Cyr-du-Gault, Saint-Etienne-des-Guérets, Valaire, Villerbon	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
La Chaussée-Saint-Victor	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	24/08/1988 ; 08/06/2016
Cour-Cheverny	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	02/08/1988 ; 08/06/2016
Valloire-sur-Cisse (Chouzy-sur-Cisse, Coulanges, Seillac)	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	24/08/1988 ; 11/01/2005 ; 08/06/2016
Landes-le-Gaulois, Saint-Bohaire	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	03/12/2001 ; 08/06/2016

Mesland	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	03/03/2000
Monteaux	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	29/09/1999 ; 08/06/2016
Veuzain-sur-Loire (Onzain et Veuves)	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	02/10/1985 ; 03/12/2001 ; 11/01/2005 ; 08/06/2016
Saint-Denis-sur-Loire	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	07/10/1988 ; 24/08/1988 ; 08/06/2016
Saint-Gervais-la-Forêt	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	02/10/1985 ; 24/08/1988 ; 12/03/1998 ; 02/10/2015 ; 08/06/2016
Saint-Sulpice de Pommeray	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	24/08/1988 ; 12/03/1998 ; 08/06/2016
Sambin	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	11/02/2010 ; 08/06/2016
Valencisse (Orchaise, Molineuf et Chambon-sur-Cisse)	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	24/08/1988 ; 05/12/1989 ; 12/03/1998 ; 03/12/2001 ; 08/06/2016 ; 26/07/2016

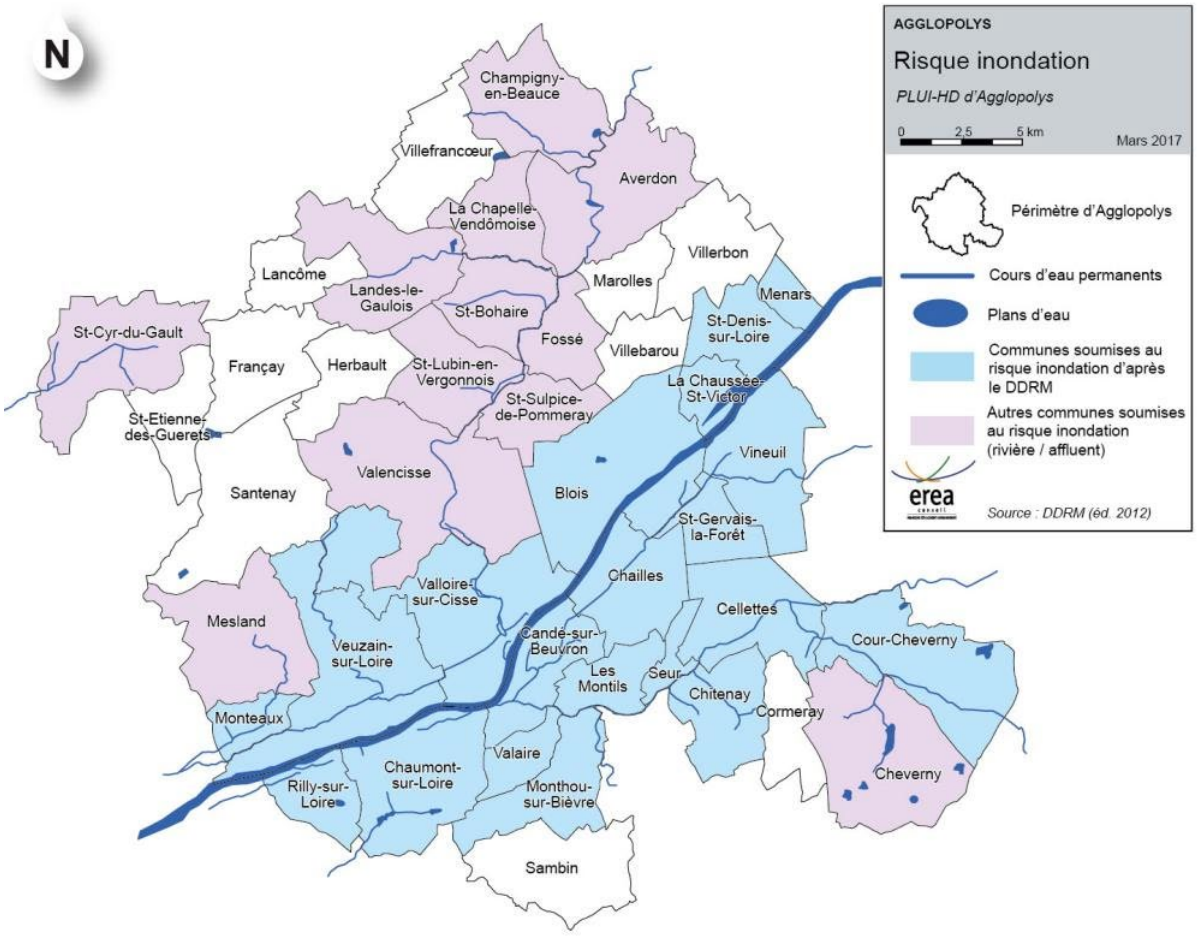
Villebarou	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	24/08/1988
Villefrancœur	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	28/06/2016
Vineuil	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999
	Inondations et coulées de boue	07/10/1988 ; 02/08/1988 ; 12/03/1998 ; 23/07/2015 ; 08/06/2016



Crue de la Loire en 2003, à Blois (source photo : DDRM de Loir-et-Cher)

Communes concernées par le risque inondation et mesures prises sur le territoire d'Agglopolys

D'après le DDRM de Loir-et-Cher (édition 2012), les communes d'Agglopolys soumises au risque inondation de la Loire, du Cosson ou du Beuvron, sont les suivantes : Blois, Candé-sur-Beuvron, Cellettes, Chailles, Chaumont-sur-Loire, Chitenay, Valloire-sur-Cisse, Cour-Cheverny, La Chaussée-Saint-Victor, Les Montils, Ménars, Monteaux, Monthou-sur-Bièvre, Rilly-sur-Loire, Saint-Denis-sur-Loire, Saint-Gervais-la-Forêt, Seur, Valaire, Veuzain-sur-Loire, Vineuil.



Les mesures prises concernant le territoire d'étude sont les suivantes :

- La réalisation d'atlas des zones inondables[11] (AZI) :
  - Atlas du Beuvron, validé en septembre 2005 (Candé-sur-Beuvron, Cellettes, Chitenay, Cour-Cheverny, Les Montils, Monthou-sur-Bièvre, Seur et Valaire).
  - Atlas du Cosson, validé en 2006 (Vineuil). Les communes de Blois, Candé-sur-Beuvron, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt, Valloire-sur-Cisse sont prises en compte dans l'AZI de la Loire.
  - Atlas de la Loire, validé en janvier 1995 (Blois, Candé-sur-Beuvron, Chailles, Chaumont-sur-Loire, Valloire-sur-Cisse, Ménars, Monteaux, Rilly-sur-Loire, Saint-Denis-sur-Loire, Saint-Gervais-la-Forêt, La-Chaussée-St-Victor, Veuzain-sur-Loire, Vineuil).
- Des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :
  - PPRI « Loire amont » approuvé le 22 février 2002 : Ménars, Saint-Denis-sur-Loire et La-Chaussée-Saint-Victor.
  - PPRI « Loire à Blois, Chailles, St-Gervais-la-Forêt et Vineuil » approuvé le 29 octobre 2021.
  - PPRI « Loire aval » approuvé le 1er octobre 2001 : Candé-sur-Beuvron, Chaumont-sur-Loire, Valloire-sur-Cisse, Monteaux, Rilly-sur-Loire, Veuzain-sur-Loire.
- Des Plans communaux de sauvegarde (PCS).
- Un plan d'évacuation du Val de Blois.

11 Les AZI ont pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des évènements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte connue, ou la crue centennale.

Atlas des zones inondables

Élaborés par les services de l'État au niveau de chaque bassin hydrographique, les atlas des zones inondables (AZI) ont pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des évènements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure. L'AZI n'a pas de caractère règlementaire.

AZI du Beuvron

Le Beuvron, affluent en rive gauche de la Loire, prend sa source près de Coulons (département du Loiret). Il reçoit le Cosson sur sa rive droite, à 700 m de son embouchure, près de Candé-sur-Beuvron.

Alimenté essentiellement par des eaux de ruissellement, il a cependant un débit largement tamponné par la couverture boisée, la présence de landes et de marais, ainsi que par de nombreux étangs dans la partie supérieure des bassins.

Le Beuvron a subi un programme de recalibrage dans les années 1960-1970. L'objectif principal était de permettre l'évacuation des crues d'une période de retour de plusieurs années, compte tenu de l'augmentation du réseau de drainage. Ces travaux ont entraîné plusieurs conséquences hydrodynamiques, telles que l'augmentation des vitesses d'écoulement.

Les crues recensées de 1856 (Candé-sur-Beuvron et Cellettes pour le territoire d'Agglopolys) et de 1910 (Bracieux, hors Agglopolys), de période de retour centennale au minimum, ont été prises en compte comme « crues de référence ». Les débits alors observés ont constitué les débits de référence pour la réalisation de l'atlas des zones inondables.

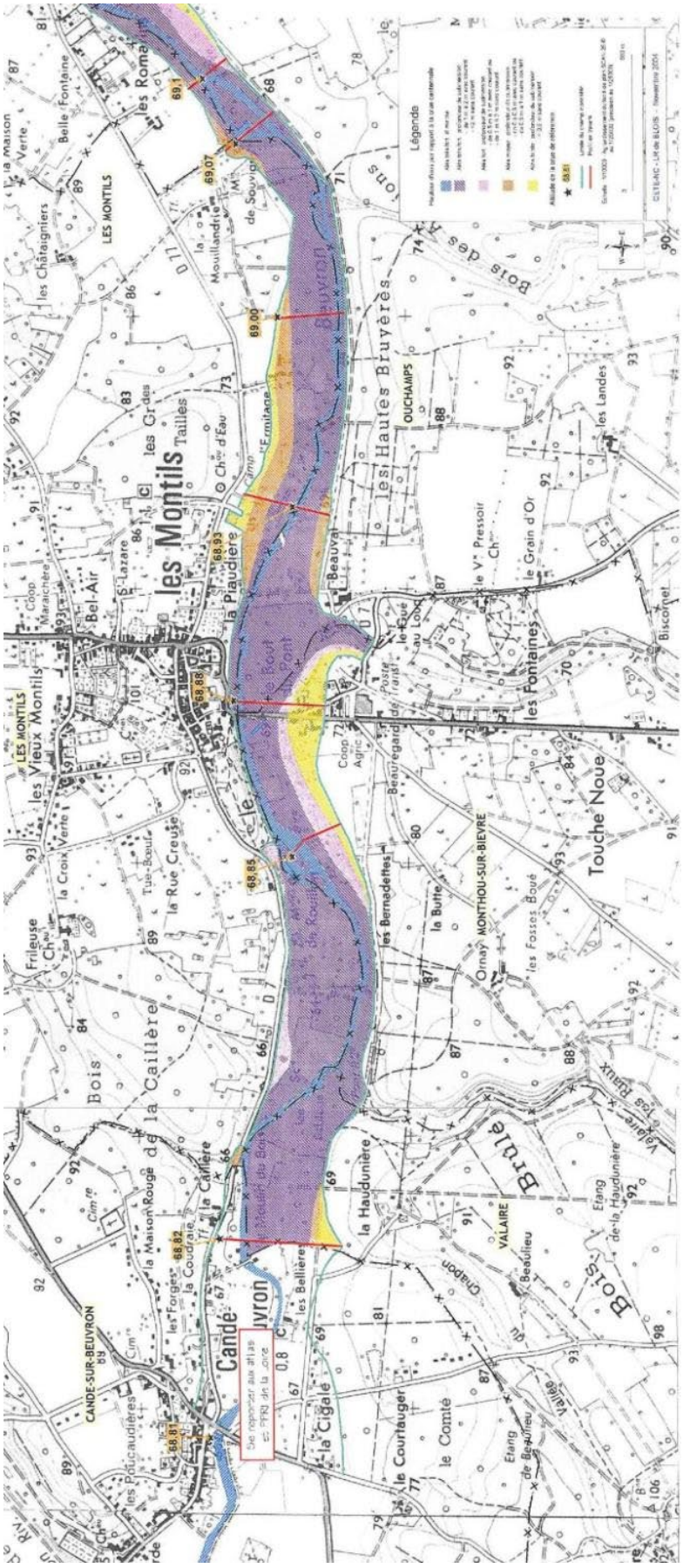
Il est à noter que la partie basse de la vallée jusqu'à Cellettes est influencée par la crue de la Loire, les hauteurs de submersion sont très fortes et la vallée est presque entièrement concernée par un aléa très fort. Vers l'amont, les hauteurs d'eau faiblissent et seul le lit mineur est en aléa très fort.

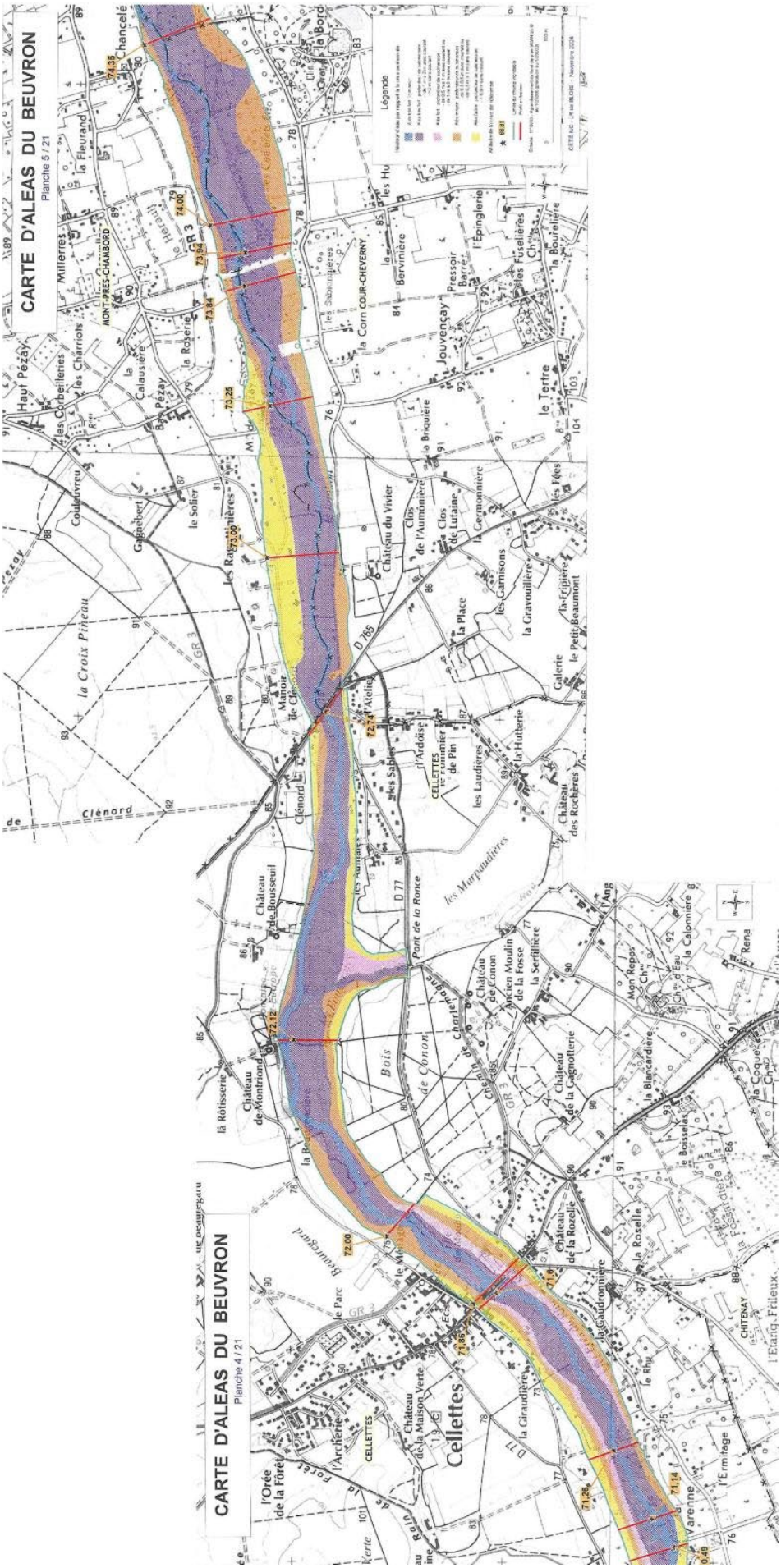
Les communes les plus touchées par les inondations sont : **Cellettes** (Agglopolys), Bracieux, Neung-sur-Beuvron et Lamotte-Beuvron (hors périmètre d'étude).

La carte des aléas (sur le périmètre d'Agglopolys) est présentée ci-après.

Note : l'AZI du Beuvron a été mis à jour en 2021 pour tenir compte des inondations du printemps 2016.

Extraits *de la carte d'aléas du Beuvron (sources : CT NC et LR de Blois – nov. 2004)*




CARTE D'ALEAS DU BEUVRON
Planche 5 / 21
CARTE D'ALEAS DU BEUVRON
Planche 4 / 21
Légende
Cellettes
Clénord
Montrichard
Pont de la Ronce
Château de Montrichard
Château de Bousseuil
Château de la Maison Verte
Château de la Roselle
Château de la Gagnotterie
Château de Conon
Château des Rochères
Château du Vivier
Château de la Germonnière
Château de la Bienvenue
Château de la Calonnière
Château de la Bouletière
Château de la Bervinière
Château de la Rôtisserie
Château de la Hutterie
Château de la Gravouillère
Château de la Place
Château de la Briquière
Château de la Calaudière
Château de la Giraudière
Château de la Serfilière
Château de la Biencardière
Château de la Boisselais
Château de la Fiselières
Château de la Pressoir Barré
Château de la Jouvençay
Château de la Tertre
Château de la Fées
Château de la Carnisons
Château de la Etjuière
Château de la Galerie
Château de la Mairie
Château de la Ferme
Château de la Moulin de la Fosse
Château de la Ancien Moulin
Château de la Mon Repos
Château de la Rena
Château de la Coquerie
Château de la Fossé
Château de la Chenay
Château de la Varenne
Château de la Ermitage
Château de la Orée de la Forêt
Château de la Archerie
Château de la Bois de Conon
Château de la Bois de Cellettes
Château de la Bois de Clénord
Château de la Bois de Montrichard
Château de la Bois de Bousseuil
Château de la Bois de la Maison Verte
Château de la Bois de la Roselle
Château de la Bois de la Gagnotterie
Château de la Bois de la Biencardière
Château de la Bois de la Boisselais
Château de la Bois de la Calonnière
Château de la Bois de la Coquerie
Château de la Bois de la Fossé
Château de la Bois de la Chenay
Château de la Bois de la Varenne
Château de la Bois de la Ermitage
Château de la Bois de la Orée de la Forêt
Château de la Bois de la Archerie
Château de la Bois de la Bois de Conon
Château de la Bois de la Bois de Cellettes
Château de la Bois de la Bois de Clénord
Château de la Bois de la Bois de Montrichard
Château de la Bois de la Bois de Bousseuil
Château de la Bois de la Bois de la Maison Verte
Château de la Bois de la Bois de la Roselle
Château de la Bois de la Bois de la Gagnotterie
Château de la Bois de la Bois de la Biencardière
Château de la Bois de la Bois de la Boisselais
Château de la Bois de la Bois de la Calonnière
Château de la Bois de la Bois de la Coquerie
Château de la Bois de la Bois de la Fossé
Château de la Bois de la Bois de la Chenay
Château de la Bois de la Bois de la Varenne
Château de la Bois de la Bois de la Ermitage
Château de la Bois de la Bois de la Orée de la Forêt
Château de la Bois de la Bois de la Archerie

AZI du Cosson

Le Cosson, affluent en rive droite du Beuvron, prend sa source à Vannes-sur-Cosson (département du Loiret).

Les eaux de ruissellement constituent la principale alimentation de la rivière. La présence d'étangs, de marais, ainsi qu'une forte couverture boisée conduisent à écrêter les apports par ruissellement et à favoriser le stockage des eaux.

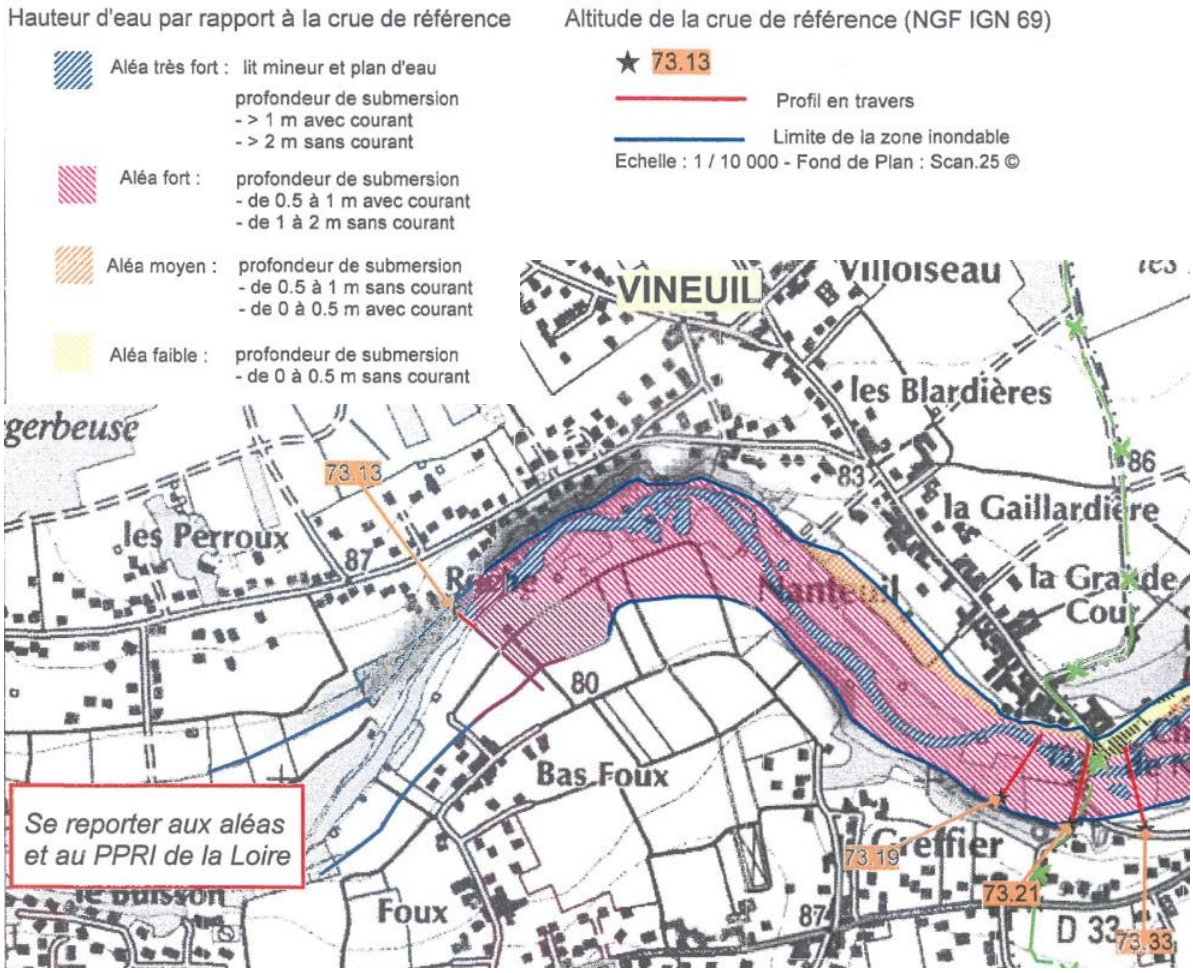
Le Cosson a subi un programme de recalibrage dans les années 1960-1970. L'objectif de ces travaux était de permettre l'évacuation des crues sans débordement d'une période de retour de plusieurs années. De ce fait, certaines conséquences hydrodynamiques sont apparues, telles que : l'augmentation des vitesses d'écoulement et la modification de la morphologie du lit (en sapant les berges lors de l'écoulement de plein bord en période des crues).

La crue de référence retenue pour réaliser l'AZI du Cosson correspond à la crue de 1937, avec un contrôle aval par la crue de 1856 sur la Loire. Elles déterminent les Plus Hautes Eaux connues et la période de retour du débit correspondante est très vraisemblablement plus que centennale.

La commune la plus touchée par les inondations est La-Ferté-Saint-Cyr (hors périmètre d'Agglopolys).

La carte des aléas (sur le périmètre d'Agglopolys) est présentée ci-après.

Note : l'AZI du Cosson a été mis à jour en 2021 pour tenir compte des inondations du printemps 2016.



Carte des aléas des zones inondables du Cosson (février 2005)
(sources : CT Normandie Centre, LR de Blois)

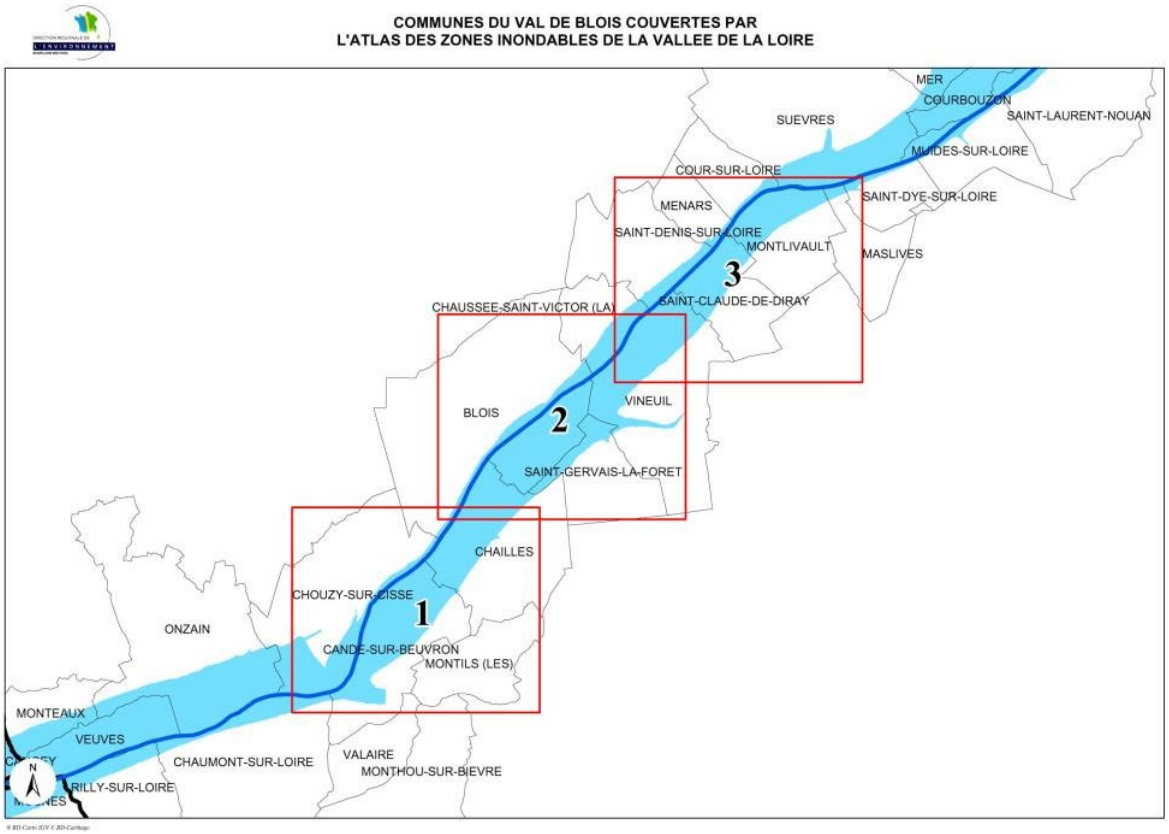
AZI de la Vallée de la Loire

Les grandes levées de la Loire avaient l'ambition d'être capables de contenir de très fortes crues à l'intérieur du lit endigué sans inonder les vals. Surélevées au cours des siècles (du XIIe au XIXe siècle) chaque fois qu'une crue plus forte les submergeait, elles ont atteint leur configuration actuelle à la suite des crues d'octobre 1846, de mai-juin 1856 et de septembre 1866. Ces crues ont en effet démontré les limites du système d'endiguement et ses effets d'amplification des crues. Ainsi, des déversoirs ont été aménagés dans les levées, dont les 2/3 à la suite des crues de 1866 (en Loire moyenne) et 1910 (en basse Loire), pour réduire ce risque de rupture en dérivant dans le val une partie du débit de la crue, dès que son niveau dépasse un seuil.

Un programme de renforcement des levées a été engagé en 1970 et se poursuit encore aujourd'hui.

Une crue plus importante que les crues de 1846, 1856 ou 1866 en Loire moyenne ou 1910 en basse Loire peut arriver. Elle provoquerait non seulement une inondation des vals par le fonctionnement des déversoirs, mais entrainerait aussi des ruptures de levées, quelles que soient les précautions prises.

Ainsi, la probabilité d'inondation des vals est réduite, mais n'est pas supprimée. La carte d'aléa correspond à un tel scénario catastrophe.



Des données « techniques » améliorées (connaissance améliorée des côtes du terrain naturel, mise à jour des données concernant les Plus Hautes Eaux connues, considération plus forte du risque de rupture des digues, définition différente des niveaux d'aléas, aléa fort dès une hauteur d'eau de 1 mètre) et une approche du risque ayant évolué ont conduit à prescrire, en 2010, la révision du PPRI de Blois, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil.

Les PPRI de la Loire en amont et aval de Blois (PPRI Loire amont et PPRI Loire aval) seront mis en révision à court-moyen terme.

Description du Val de Blois

Situé en rive gauche de la Loire, le Val de Blois s'étend sur 25 km de longueur, de Montlivault à l'amont à l'embouchure du Beuvron à l'aval. Sa largeur moyenne est de l'ordre de 1,5 km et sa superficie de 3 200 ha environ.

Le réseau hydrographique du val est constitué par le Cosson et son affluent la Noue. Le Cosson rejoint le Beuvron à moins de 1 km de l'embouchure en Loire de ce dernier.

Le Val de Blois est très peu urbanisé, à l'exception du tissu urbain dense de l'ancien quartier du Faubourg de Vienne et des quartiers qui se sont développés à l'intérieur de l'enceinte d'une part et de son extension, plus récente, à l'extérieur de la partie endiguée, le long de la route de Saint-Gervais-la-Forêt.

Les communes dont le territoire se situe en partie dans le val sont, d'amont en aval : Montlivault, Saint-Claude de Diray, **Vineuil, Blois, Saint-Gervais-la-Forêt, Chailles et Candé-sur-Beuvron**.

Ouvrages de protection

Il convient de distinguer 4 parties distinctes :

- Le Val de Blois amont (appelé parfois Val de Montlivault), de Saint-Dié à Blois.
  Il est protégé par une levée continue, de 12 km de longueur. Cette levée est munie, à son extrémité amont, du déversoir de Montlivault construit entre 1887 et 1890 à l'emplacement des brèches des crues de 1846 et 1856. Cet ouvrage, d'une longueur totale de 560 m, a été entièrement restauré en 1994.
  La levée se prolonge, à l'entrée de Blois, par la levée des Parcs qui retarde l'inondation du val par remous en cas de fonctionnement du déversoir de la Bouillie (voir ci-après).
- Entre le Val de Blois amont et le quartier de Vienne, un corridor est ménagé pour l'écoulement des crues.
  Ce corridor très ancien, appelé parfois « canal de Blois » ou « la Boire », est alimenté à l'amont par le déversoir de la Bouillie, situé entre la levée de protection du val à l'amont et les endiguements du quartier de Vienne à l'aval.
  D'origine très ancienne, ce déversoir a été remanié à de très nombreuses reprises. Dans le prolongement du couloir de la Boire, la dépression latérale du val où coule le Cosson (couloir de Saint-Gervais) permet, lors des grandes crues, l'écoulement des eaux provenant du déversoir de la Bouillie d'une part, et de celui de Montlivault d'autre part.
  Cette capacité d'écoulement est aujourd'hui réduite par les constructions qui se sont implantées au sud du faubourg de Vienne, ainsi que par le remblai de la route de Saint-Gervais (RD 956) qui a toutefois été abaissé après les grandes inondations de 18 461 856 et 1866.
- La partie endiguée du quartier de Vienne.
  Elle comprend le faubourg de Vienne, d'origine très ancienne et les terrains compris dans l'extension de l'enceinte réalisée entre 1856 et 1875 par la construction, en deux temps, des levées dites « de Bas Rivière ».
  Le quartier de Vienne est ainsi protégé par un ensemble de levées formant une enceinte continue : levée de la Loire, levée de l'Éperon, levée des Acacias et levées de Bas Rivière.
- Le Val de Blois aval, de Blois à Candé-sur-Beuvron.
  Il est protégé par une levée continue, d'une longueur de 12 km, de Blois à Candé-sur-Beuvron. Cette levée s'interrompt à 1,2 km à l'amont du confluent du Beuvron et de la Loire.

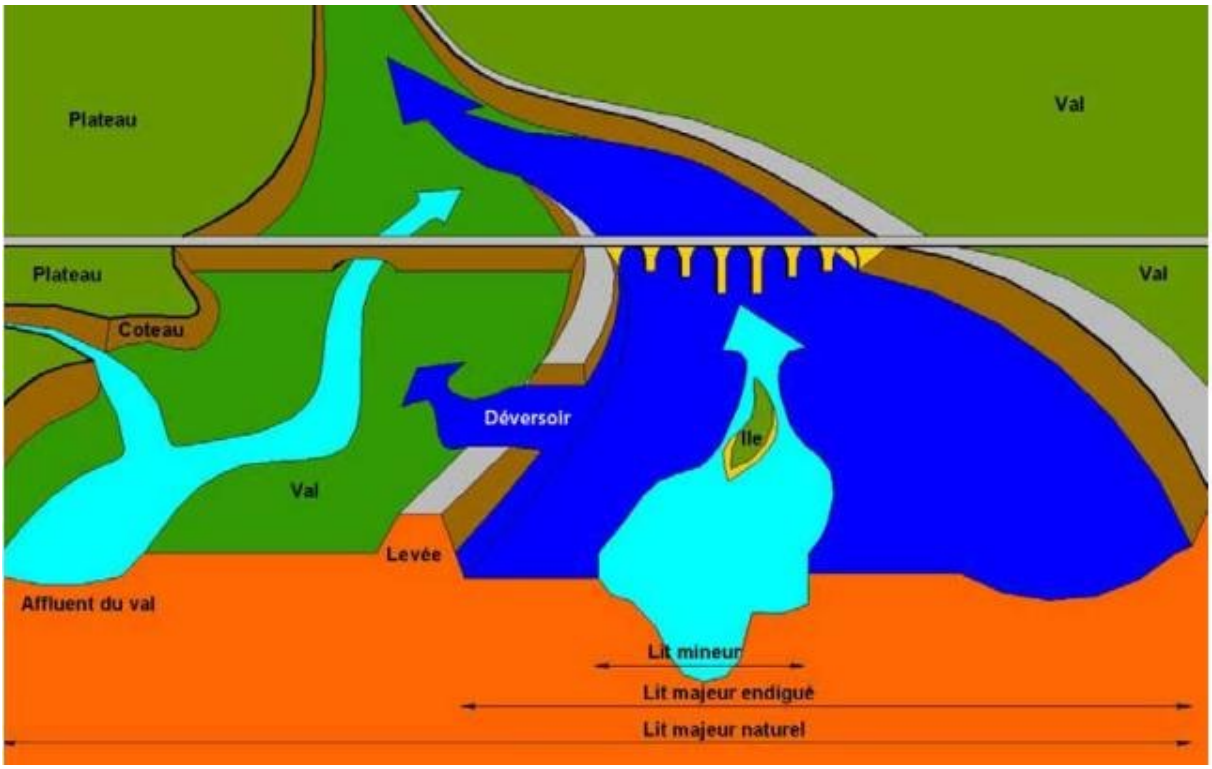
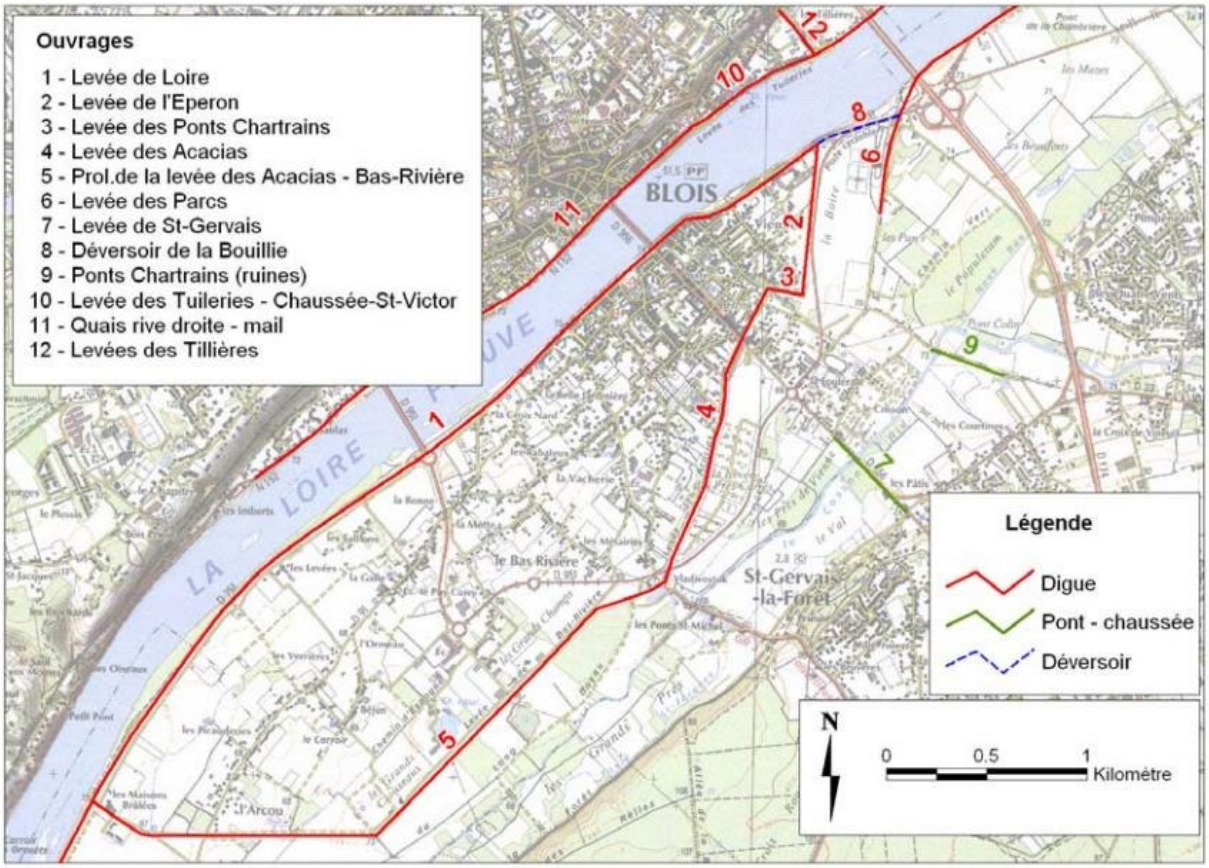


Schéma de principe de la protection du val par des digues et d'un déversoir (source : DDRM 41)



Système d'endiguement dans le secteur du quartier de Vienne (source : DREAL Centre)

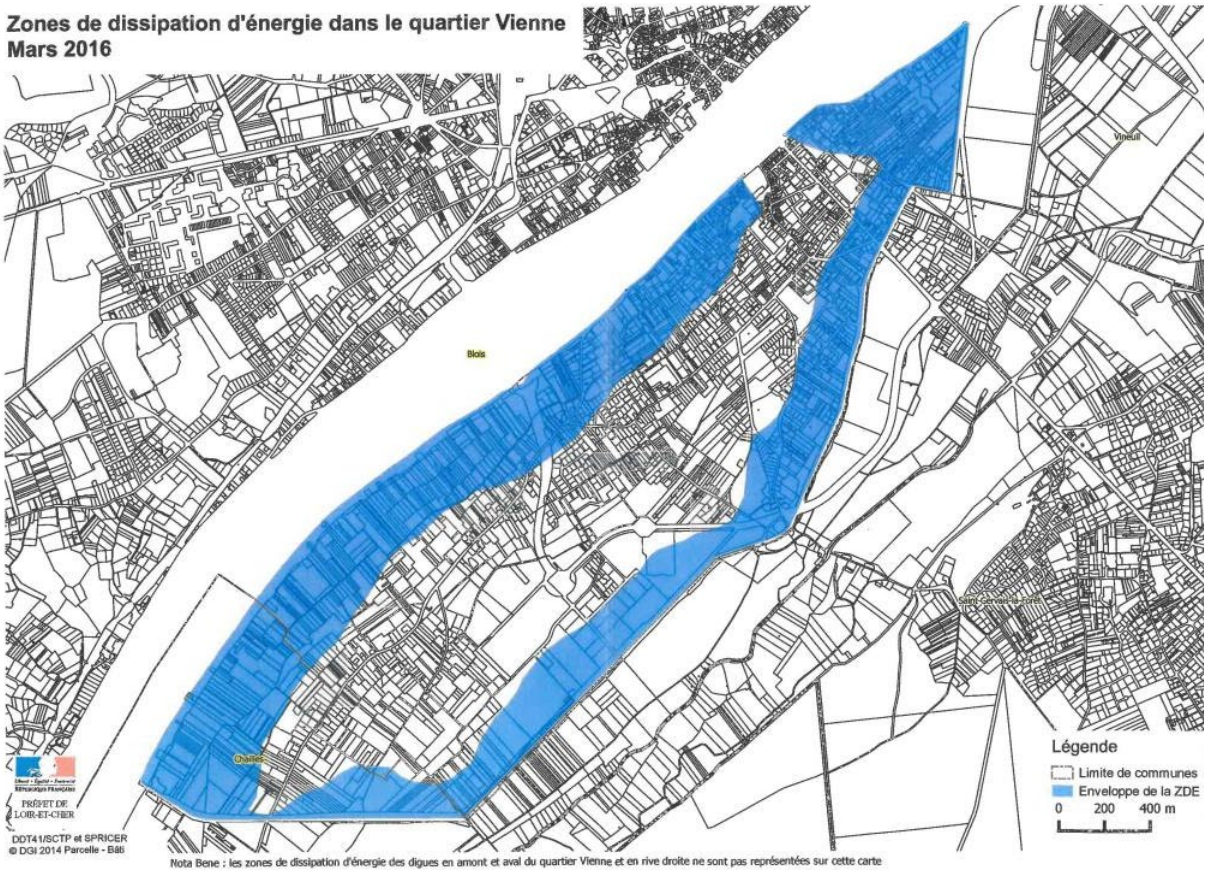
Zone de Dissipation d'Énergie (ZDE)

Source : DDT de Loir-et-Cher, Service Prévention des Risques, Ingénierie de Crise, Éducation routière, Unité Prévention des Risques (consultation en mars 2017).

Une Zone de Dissipation d'Énergie est une zone identifiée à l'arrière des digues, au sein de laquelle le risque de destruction est très important en cas de survenue d'une brèche dans la digue. La stratégie règlementaire future doit prendre en compte ce paramètre pour protéger au mieux les enjeux existants et limiter fortement les possibilités d'en accroître l'importance.

Dans le cadre de la révision du PPRI de Blois, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil, la délimitation de la ZDE a été établie à l'arrière des digues à Blois et Chailles – quartier de Vienne (cf. carte ci-après) et a été transmise aux collectivités.

En revanche, le contour de la ZDE des autres secteurs (secteurs en rive droite y compris secteur des Grouëts, secteurs en rive gauche en amont et en aval du quartier de Vienne) n'a pas encore été porté à la connaissance des communes.



Cartes des Plus Hautes Eaux connues

Dans le cadre de la mise en révision du PPRI « Loire – Val de Blois », la DREAL Centre a réalisé une étude en 2011 relative à la « Reconstitution des Plus Hautes Eaux connues » (PHEC).

La nouvelle cartographie des PHEC apporte sur la zone d'étude :

- une mise à jour des plus hauts niveaux et hauteurs d'eau connus par rapport aux cartes produites en 2003, en se basant sur des données plus nombreuses
- des informations sur ces niveaux et hauteurs d'eau en tous points de la zone d'étude, avec une bonne résolution (moins de 10 m) et une incertitude générale maitrisée (de l'ordre de 30 cm),
- Des informations facilement réutilisables via un système d'information géographique.

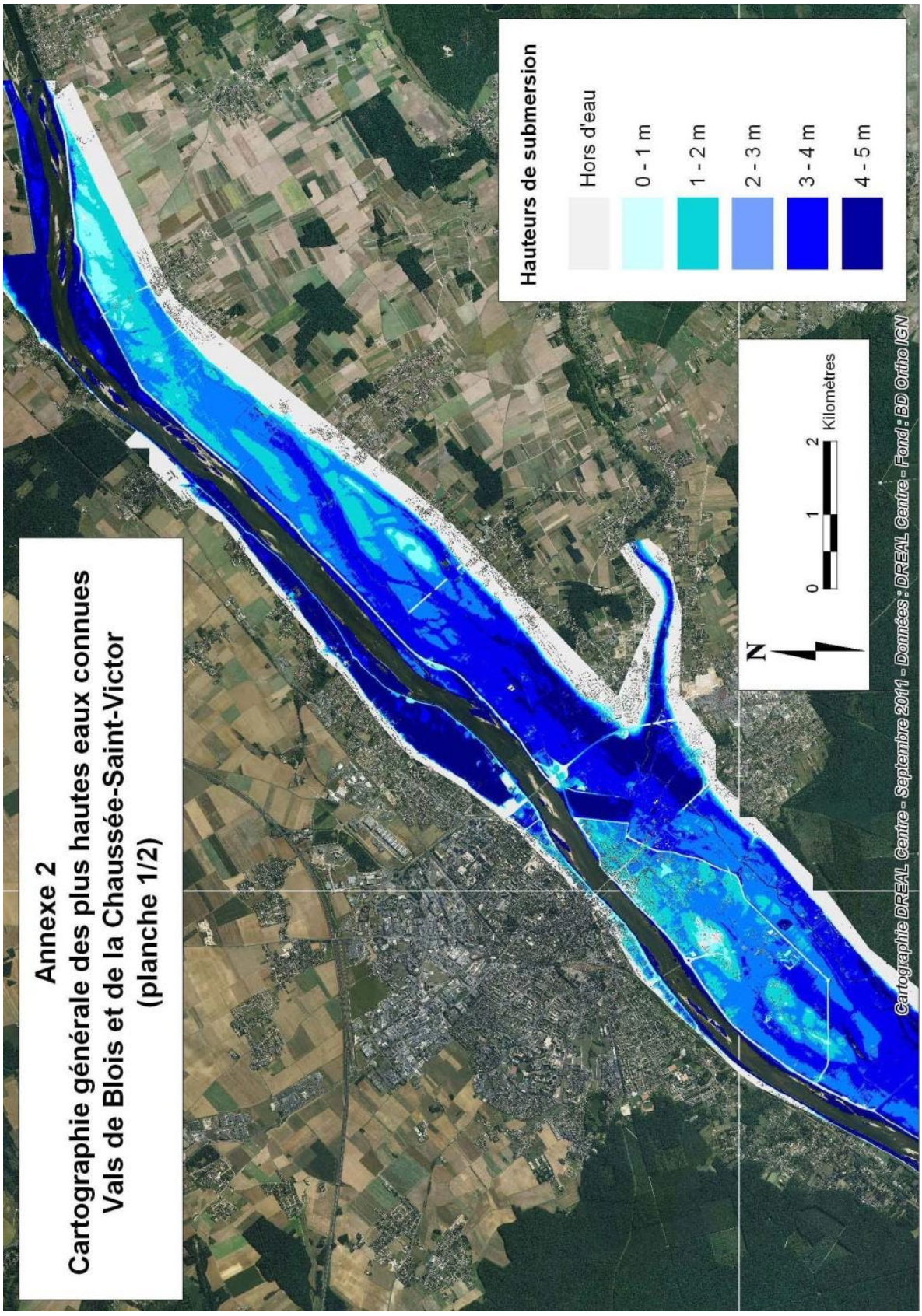
Sur le secteur des vals de Blois, cette cartographie a conduit à réévaluer les hauteurs de la nappe d'eau. De manière générale, les niveaux ne sont modifiés que légèrement, et plutôt à la baisse. En particulier, on notera les modifications suivantes, les plus importantes :

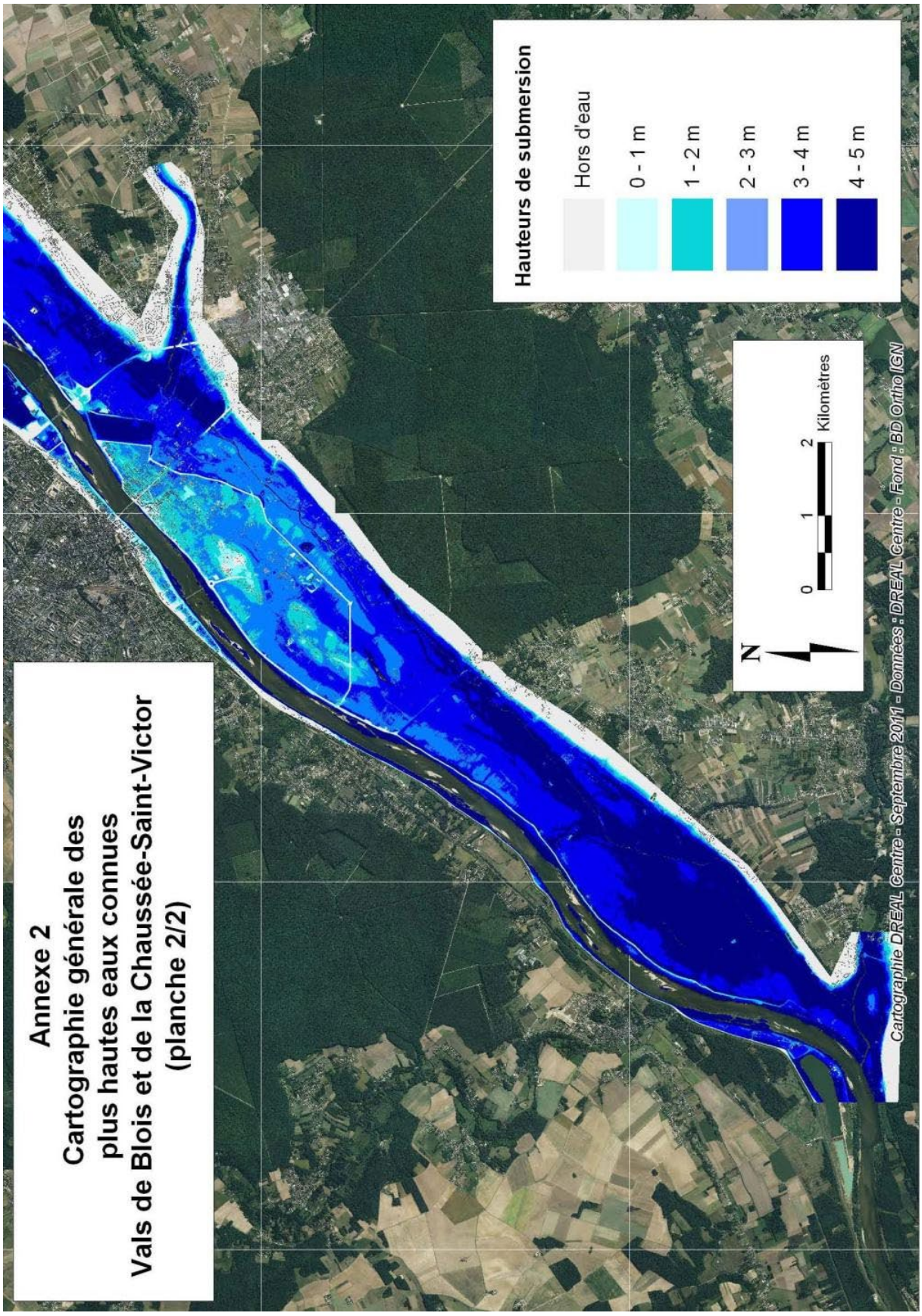
- Dans le val rive gauche :
  - un abaissement de 0,6 à 0,8 m dans le Val de Blois au niveau de St-Claude-de-Diray,
  - un abaissement de 0,2 à 0,3 m dans le quartier de la Bouillie,
  - une augmentation de 0,2 à 0,3 m dans les quartiers voisins de la Fouleraie et du Cosson,
  - Un abaissement de 0,4 à 0,5 m dans le Val de Blois à l'aval de la route de Saint-Gervais-la-Forêt.
- Dans le quartier de Vienne :
  - Une légère augmentation de 0,1 à 0,2 m, entre l'avenue Wilson et le cimetière de Vienne.
- En rive droite :
  - une légère augmentation (de l'ordre de 0,2 m) entre la levée des Tillières et le Pont Gabriel,
  - Une augmentation de 0,2 à 0,4 m dans les quartiers entre le Pont Gabriel et le Pont Mitterrand (avec une incertitude notable).
- Dans le lit endigué :
  - une augmentation de l'ordre de 0,3 à 0,4 m à l'amont du Pont Gabriel,
  - Une augmentation de 0,2 à 0,4 m à l'aval du Pont Gabriel, puis de 0,4 à 0,6 m à l'aval du Pont Mitterrand (avec une incertitude notable).

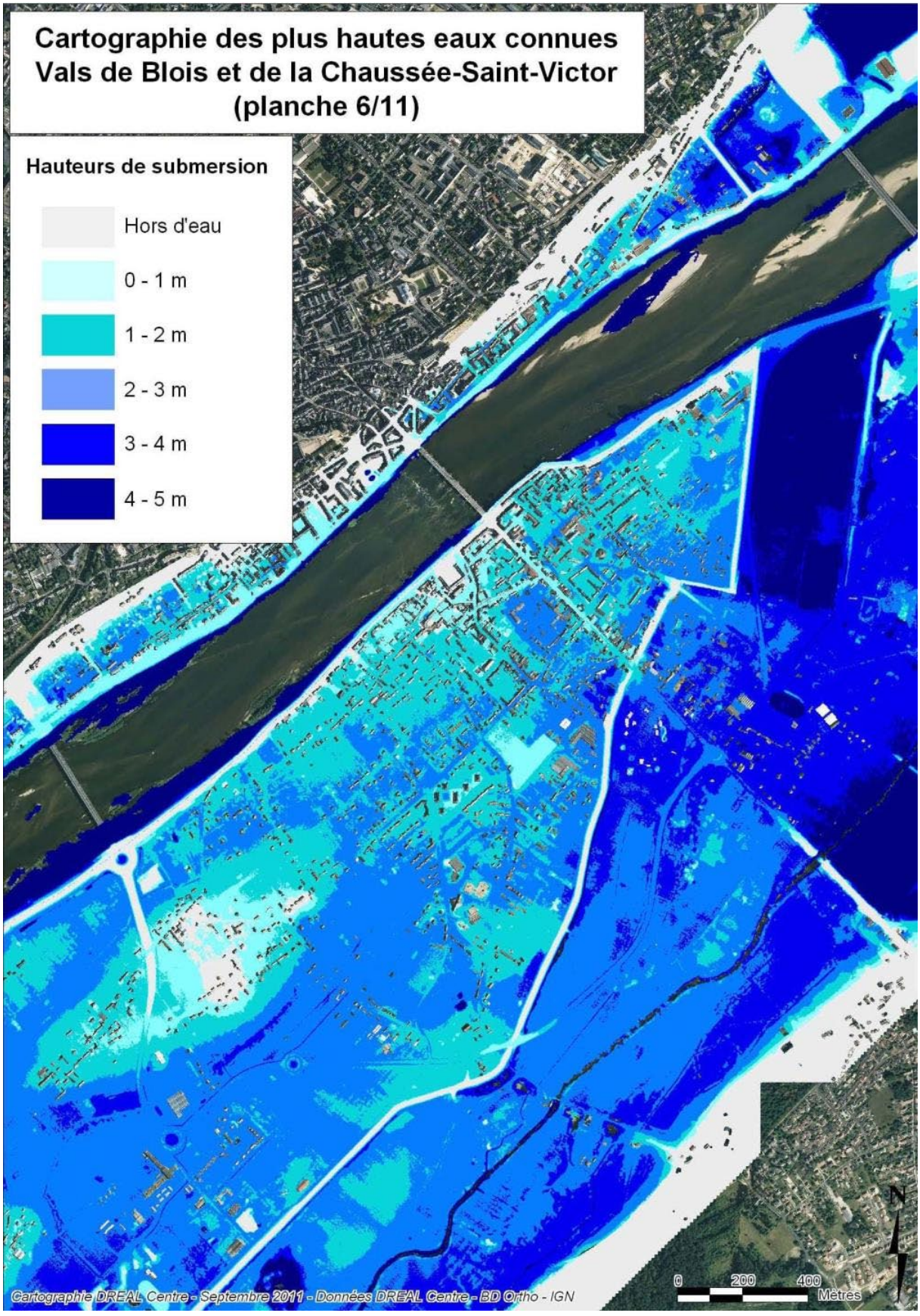
On notera toutefois que les améliorations constatées ne sont que relatives, puisque concernant :

- Soit des zones de grandes hauteurs de submersion : les zones où la hauteur de submersion a été revue à la baisse sont, en général, des zones où l'inondation reste largement supérieure au mètre, y compris dans le quartier de Vienne.
- Soit des zones de grandes vitesses (qui sont en général aussi des zones de grandes hauteurs de submersion) : en particulier dans les quartiers à l'aval du déversoir de la Bouillie.

La cartographie reproduit les plus hautes eaux connues, aux conditions de l'époque, sans tenir compte de l'évolution de l'occupation du sol ou du système d'endiguement (que la carte de 1850 permet d'appréhender). Son niveau de précision conduit à recommander une utilisation des cartes produites à une échelle du 1/10 000ème. Dans ce cadre, elle peut alimenter des travaux de recherche, des études sur les risques d'inondation (études de vulnérabilité par exemple) et contribuera à la mise à jour de la carte d'aléa du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de « Blois – Val de Loire Amont ».


Annexe 2
Cartographie générale des plus hautes eaux connues
Vals de Blois et de la Chaussée-Saint-Victor
(planche 1/2)
Hauteurs de submersion
Hors d'eau
0 - 1 m
1 - 2 m
2 - 3 m
3 - 4 m
4 - 5 m
N
0
1
2
Kilomètres
Cartographie DREAL Centre - Septembre 2011 - Données : DREAL Centre - Fond : BD Ortho IGN


Annexe 2
Cartographie générale des
plus hautes eaux connues
Vals de Blois et de la Chaussée-Saint-Victor
(planche 2/2)
Hauteurs de submersion
Hors d'eau
0 - 1 m
1 - 2 m
2 - 3 m
3 - 4 m
4 - 5 m
N
0
1
2
Kilomètres
Cartographie DREAL Centre - Septembre 2011 - Données : DREAL Centre - Fond : BD Ortho IGN



Zoom sur le secteur de la Bouillie et du quartier de Vienne

Carte des aléas du Val de Blois

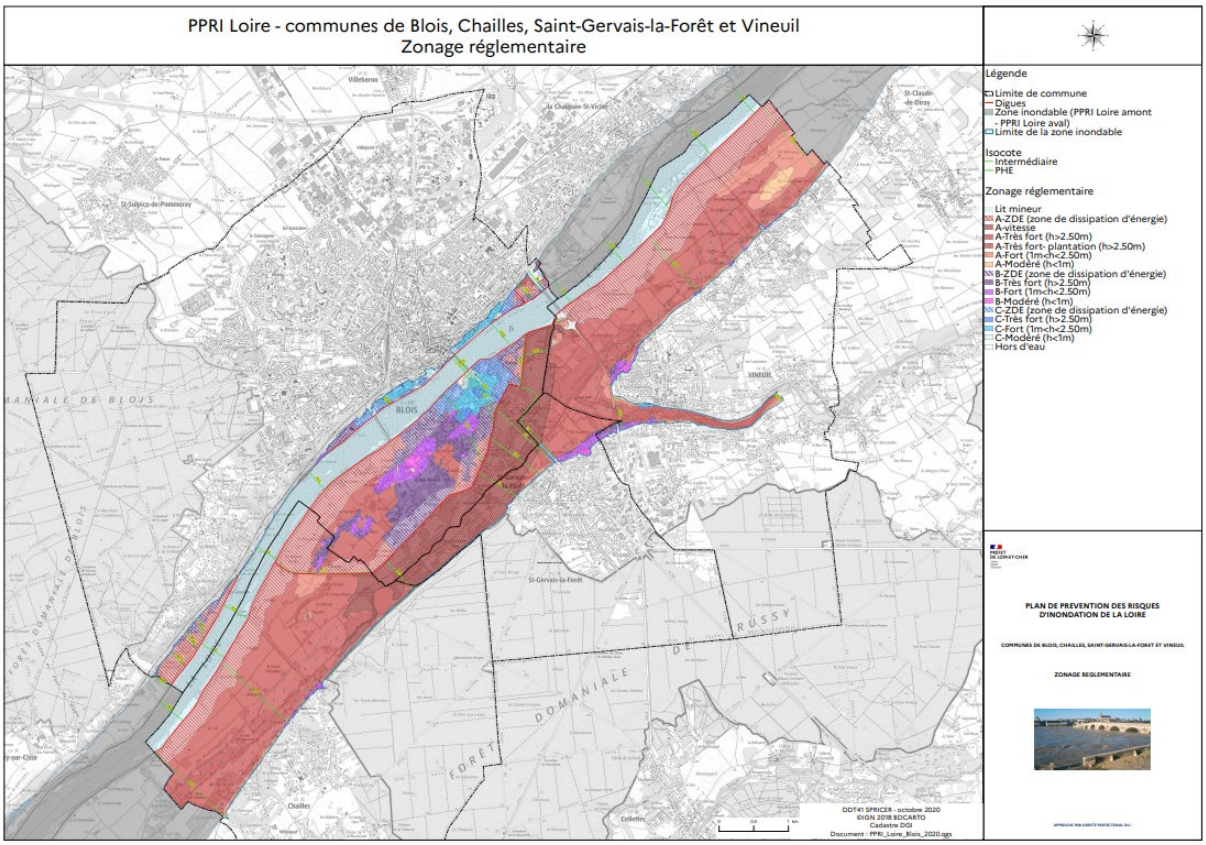
Conformément au PGRI Loire-Bretagne 2016-2021, les zones inondables sont définies par les plus hautes eaux connues (PHEC) ou, en l'absence de PHEC ou si cet événement est d'un niveau supérieur aux PHEC, par un événement moyen d'occurrence centennale1 modélisé. Les reconstitutions des plus hautes eaux connues sur les vals du Blaisois et du val de Cisse ont fait l'objet de mises à jour par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Centre-val-de-Loire respectivement en 2011 et en 2017.

Ces mises à jour ont guidé le choix de la crue de référence correspondant aux plus hautes eaux :

- en dehors du secteur des Grouëts, le PPRi révisé considère, comme dans le PPRi approuvé en 1999, l'ensemble des trois crues historiques, octobre 1846, juin 1856, et septembre 1866, plus fortes crues connues, comme crue de référence (crues plus que centennales),
- pour le secteur des Grouëts, sans trace des crues passées, une crue centennale modélisée, après rupture de digues, a été considérée comme crue de référence.

Le phénomène de rupture de digues a par ailleurs été pris en compte de manière plus importante que dans le PPRI de 1999, avec la matérialisation et la réglementation d'une zone à l'arrière des digues potentiellement soumise à ce risque (aléa 'rupture de digues'). Enfin, suivant les consignes nationales transcrites depuis dans la réglementation, les zones submergées par une hauteur d'eau supérieure à 1 m sont toutes portées en aléa fort, voire très fort, contrairement au PPRI de 1999.

L'interdiction de construire ne porte que sur les zones d'aléas très forts et les champs d'expansion des crues.



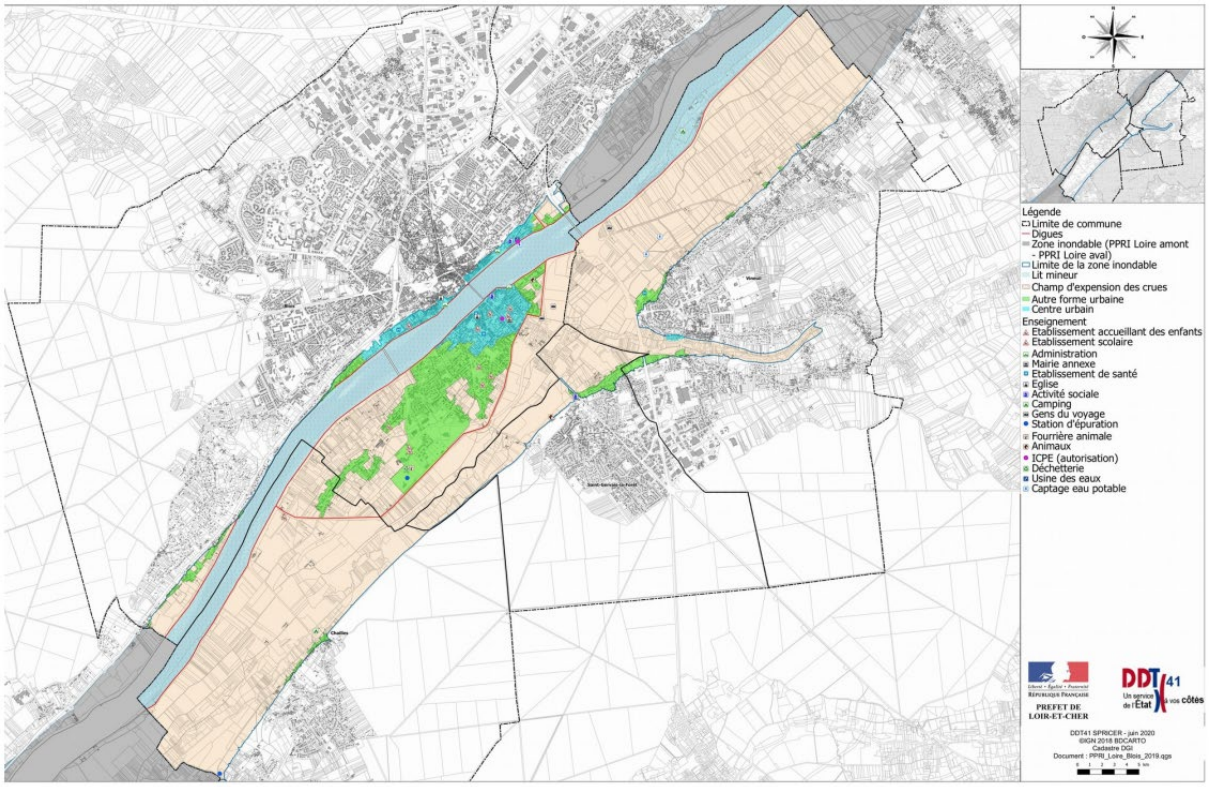
Dans le cadre de la révision du PPRI de Blois, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil, une cartographie de la zone inondable a été établie sur les 4 communes, avec différents secteurs correspondant à des hauteurs de submersion particulières (carte établie à partir des éléments fournis par la DREAL – « Reconstitution des plus hautes eaux connues »).

Détermination des hauteurs d'eau (DDT 41 – mars 2017)

Détermination des hauteurs d'eau – Zoom sur le secteur de Blois (DDT 41 — mars 2017)

Les enjeux suivants ont été recensés, en zone inondable (source : note de présentation du PPRi)

Commune	Population en zone inondable (données 2017)
Blois	Environ 8 000 dont 6 000 dans le quartier Vienne
Chailles	258
Saint-Gervais-la-Forêt	235
Vineuil	350



Carte des enjeux pris en compte pour la révision du PPRI

Déversoirs de La Bouillie et de Montlivault

Présentation[12]

La ville de Blois, édifiée à l'origine sur le coteau rive droite de la Loire, s'est très tôt étendue sur la rive gauche avec le quartier de Vienne. Les levées construites pour protéger — tant la rive droite que le quartier de Vienne — des crues répétées de la Loire ont réduit la largeur du lit à 300 m. Ce rétrécissement est encore accentué au droit du pont Jacques Gabriel, reliant Blois à son quartier sud.

12 Sources : SYMPOSIUM EUROPÉEN — Problèmes actuels de la protection contre les inondations — « Loire Blois Reconquête du bras de décharge du déversoir de La Bouillie », et DICRIM de Blois.



Les arches du Pont Gabriel (crédit photo : erea-conseil)

Ces modifications drastiques des conditions d'écoulement favorisent des débordements plus fréquents vers le lit majeur en rive gauche, qui devient alors un lit secondaire et joue le rôle d'un bras de décharge.

Un déversoir (celui de La Bouillie), créé dès le XVIIe siècle sur la levée, rive gauche de la Loire, conduit l'excédent de crue dans le val, contournant ainsi le quartier résidentiel sud de Blois, et déchargeant le vieux pont. Long de 570 m, il évacue une partie des débits de la Loire dans le Cosson, quand le débit dépasse 4 000 m^3 en Loire.

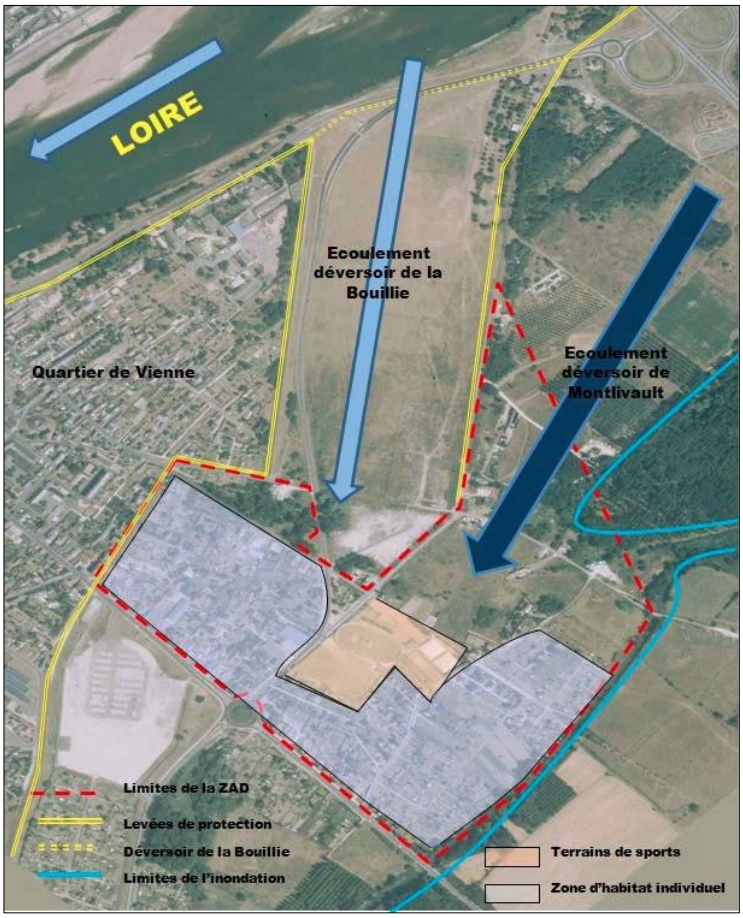
Près de 150 maisons d'habitation s'étaient installées depuis la fin du XIXe siècle dans le bras de décharge qui le prolonge. En cas de crue, elles seraient soumises à une hauteur d'eau de 4 m et à une vitesse de plus de 2 m/s. Ce site accueillait 440 habitants permanents et une population de nomades, dont certains en voie de sédentarisation.

Cette situation a conduit à préconiser un déplacement de la population exposée. À la suite de plusieurs études socio-économiques et de solutions d'endiguement alternatives, Agglopolys a décidé d'instaurer un **droit de préemption sur ce territoire**, pour acquérir à l'amiable les terrains et les bâtiments, et les démolir au fur et à mesure des transactions pour retrouver un « chemin de l'eau ».

Le déversoir de Montlivault est également un ouvrage essentiel, permettant d'abaisser la hauteur d'eau au niveau des levées du quartier de Vienne et du pont Gabriel de 0,60 m à 0,90 m.

En limitant les débits dans le lit majeur, il permet (avec le déversoir de La Bouillie) de limiter le risque de brèches dans les levées. En outre, la configuration et l'importance des arches du pont Gabriel constituent un obstacle majeur à l'écoulement des eaux, en cas de forts débits.

Le débouché de ce déversoir rejoint le débouché du déversoir de La Bouillie, dans l'actuel quartier de La Bouillie.



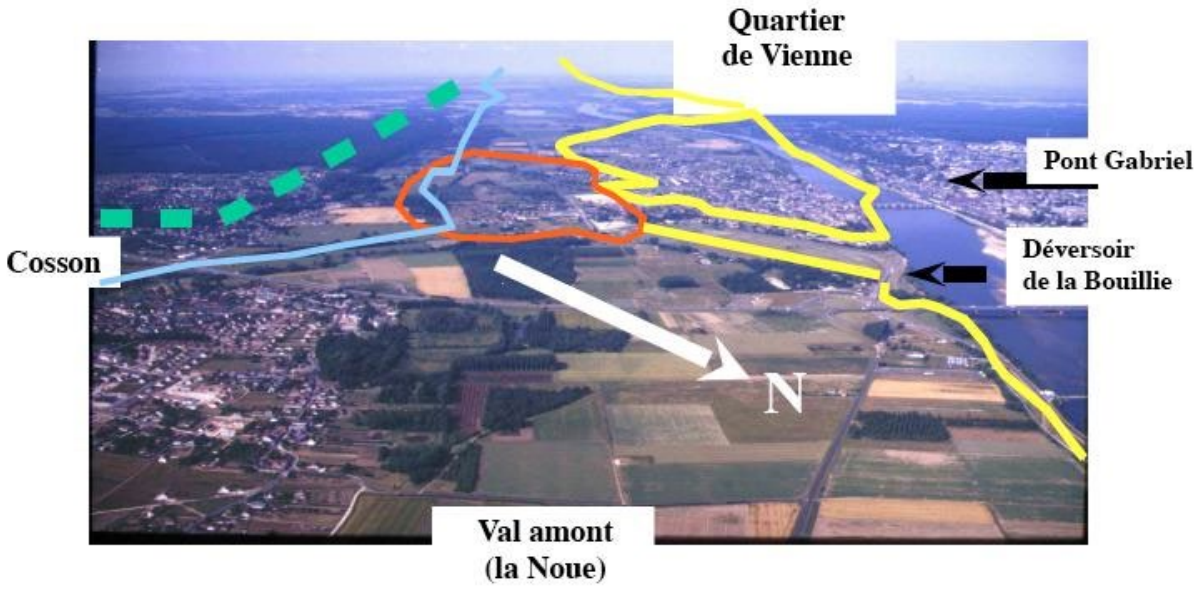
Points particulièrement sensibles sur Blois[13]

Les points particulièrement sensibles sur la commune de Blois sont :

- L'aval du déversoir de la Bouillie
  Ce déversoir est l'un des systèmes de défense de la ville de Blois, puisqu'il doit limiter le débit dans le lit endigué. Cependant, sur les communes de Blois, Saint-Gervais-la-Forêt et dans une moindre mesure Vineuil, des maisons, des locaux d'activités, des jardins familiaux sont notamment implantés dans le déversoir.
  Ainsi, dans l'éventualité où le déversoir se mettrait en fonctionnement, les maisons de la zone constitueraient un véritable barrage et feraient obstacle au libre écoulement des eaux. Le risque serait alors de voir la crue refouler sur le quartier de Vienne et la rive droite. De plus, si le quartier de La Bouillie compte beaucoup moins d'enjeux que celui de Vienne, il reste soumis à un aléa important et surtout direct. De ce fait, la prise en compte du risque à l'intérieur du déversoir de La Bouillie, compte tenu de la présence de vies humaines et d'activités économiques, constitue un enjeu majeur de sécurité civile.
- Le quartier de Vienne
  L'ilot que constitue le quartier de Vienne occupe une place prépondérante en termes d'enjeux humains et économiques pour la Val de Blois.
- Le Pont Jacques Gabriel
  La première arche rive gauche du Pont Jacques Gabriel est pratiquement chargée dès la crue cinquantennale.

13 Sources : SYMPOSIUM EUROPÉEN — Problèmes actuels de la protection contre les inondations — « Loire Blois Reconquête du bras de décharge du déversoir de La Bouillie », et DICRIM de Blois.

En crues centennales ou deux-centennale, les deux arches extrêmes en rives droite et gauche sont en charge jusqu'à un jour et demi.
En crue cinq-centennale, ce sont les deux premières arches sur chaque rive qui sont en charge, avec des durées pouvant atteindre deux jours et demi.
Cette mise en charge des arches du pont est susceptible de rendre son accès dangereux pour la circulation.



La ZAD, outil de désurbanisation[14]

Depuis 2004, Agglopolys a mis en place une **Zone d'Aménagement Différée (ZAD) de 60 ha dans le quartier de La Bouillie, pour une période de 14 ans**. Cet outil juridique crée un droit de préemption qui positionne la communauté d'agglomération comme acquéreur prioritaire dans toutes les transactions immobilières du secteur, avant d'en programmer leur démolition.

Les acquisitions de foncier bâti et les démolitions ont été subventionnées au titre du « fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) » à hauteur de 100 %.

Pour le foncier non bâti, le Contrat de plan État-Région a financé les acquisitions à hauteur de 40 % (pour la part régionale), le Conseil Départemental de Loir-et-Cher participant à hauteur de 10 %.

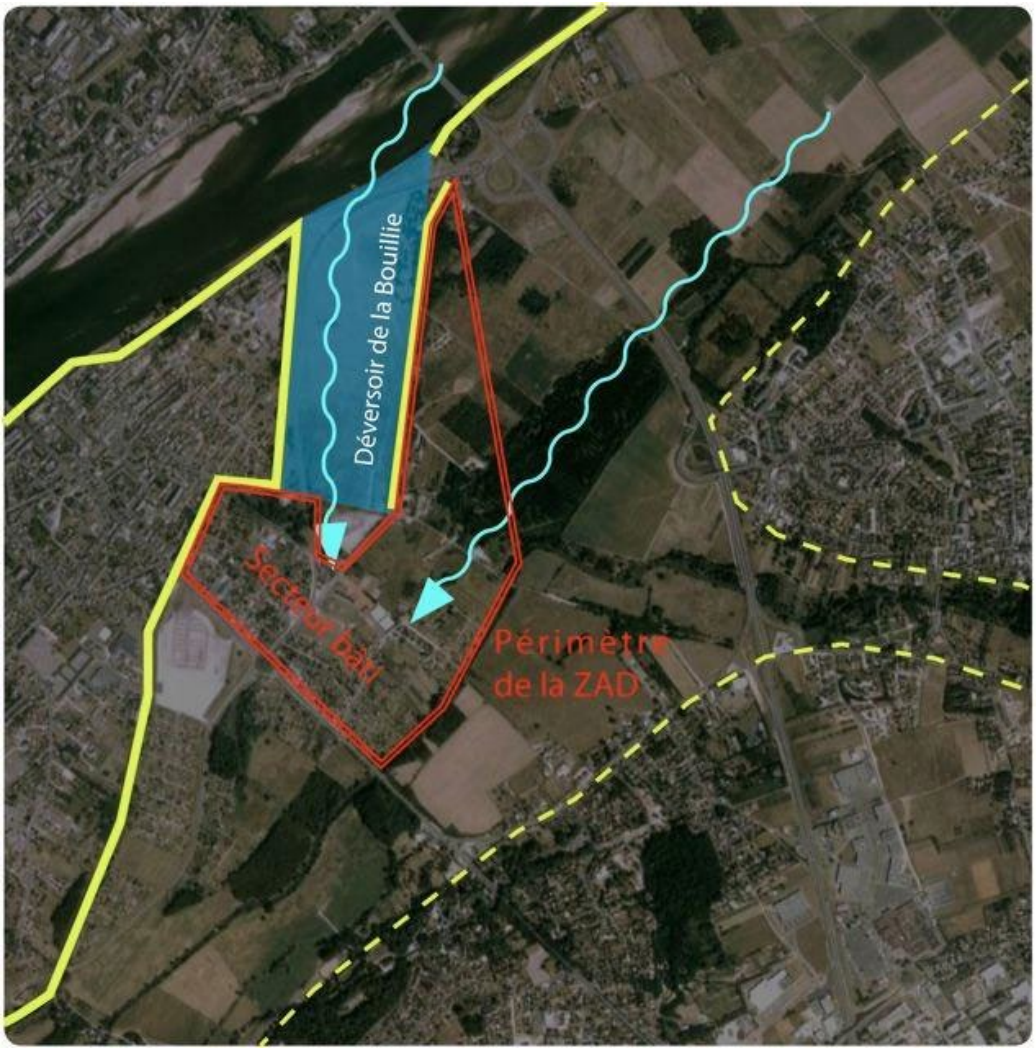
À ce jour, 125 biens ont été acquis depuis 2004 dont 116 ont été démolis. 15 biens restent à acquérir :

- 4 immeubles d'habitation (dont 3 sur la commune de Blois et 1 sur Vineuil),
- 1 ensemble regroupant immeuble d'habitation et entreprise (plusieurs immeubles) à Blois,
- 3 entreprises, SCI ou associations (pouvant regrouper plusieurs immeubles) à Blois,
- 7 terrains avec petite construction appartenant à des familles sédentarisées.

Devenant progressivement propriétaire de ces espaces périurbains à gérer (désurbanisation programmée jusqu'en 2018), Agglopolys souhaitait disposer d'un projet dont le coût de gestion imposé serait nul, introduisant l'opportunité et la volonté de rendre productif ce nouveau foncier public. Aussi, les services de l'État ont indiqué qu'ils encourageaient la définition d'un projet « intelligent », c'est-à-dire un projet qui, malgré les restrictions liées au PPRI, apporte une source de développement et une valeur ajoutée au territoire.

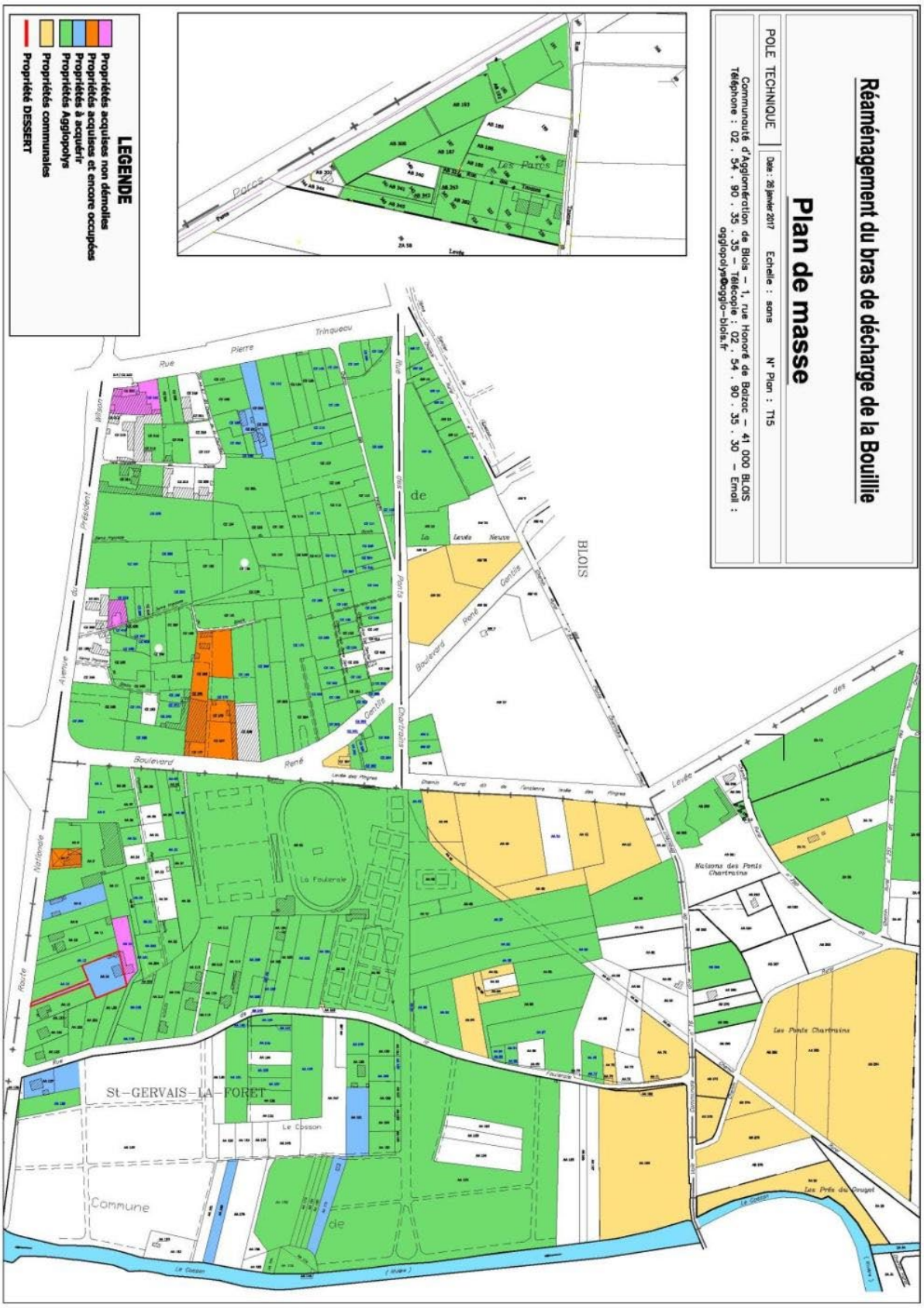
En 2017, près de 90 % du périmètre de la ZAD est maitrisé par Agglopolys.

14 Sources : http://www.projetsdepaysage.fr/le_quartier_periurbain_de_la_bouillie_blois ; Val de Loire (consultation en février 2017) ; Ville de Blois Service Foncier.



Périmètre de la ZAD (source : projetsdepaysage.fr)

La réflexion engagée sur le devenir du Quartier avait pour objectif premier de rendre toute sa fonctionnalité au déversoir en retrouvant un espace libéré pour accueillir les eaux et de permettre leur passage dans le bras de décharge : c'est ainsi qu'un **projet d'agriculture maraichère** a vu le jour.


Réaménagement du bras de décharge de la Bouillie
Plan de masse
POLE TECHNIQUE
Date : 26 janvier 2017
Echelle : sans
N° Plan : T15
Communauté d'Agglomération de Blois – 1, rue Honoré de Balzac – 41 000 BLOIS
Téléphone : 02 . 54 . 90 . 35 . 35 – Télécopie : 02 . 54 . 90 . 35 . 30 – Email : agglopolys@agglo-blois.fr
LEGENDE
Propriétés acquises non démolies
Propriétés acquises et encore occupées
Propriétés à acquérir
Propriétés Agglopolys
Propriétés communales
Propriété DESSERT
BLOIS
St-GERVAIS-LA-FORET
Commune
Les Ponts Chartrains
Maisons des Ponts Chartrains
La Fouleraie
Le Cosson
Les Prés du Gouyel
Rue Pierre Trinqueau
Boulevard René Gentils
Route Nationale
Avenue du Président Wilson
Rue des Ponts Chartrains
Levée des Pingres
Les Parcs

L'OAP « Vienne – Vacquerie » inscrite au PLU de Blois, approuvé le 18 novembre 2013

Contexte

Le quartier de Vienne-Vacquerie, au sud de Blois, présente une identité forte qui s'appuie notamment sur le caractère spécifique de ses formes bâties et de son patrimoine architectural. L'identité naturelle et rurale de ce quartier, qui s'est développé entre les rives de la Loire et du Cosson, est également forte et très préservée. Mais ce positionnement est source de contraintes majeures liées au risque d'inondation, qui s'accentuent aujourd'hui avec la révision du PPRI engagée par l'État.

Le nouveau PPRI limitera considérablement les possibilités de constructions sur l'ensemble de ce quartier. La ville a donc choisi d'anticiper cet alourdissement des contraintes en faisant du quartier de Vienne, et plus particulièrement du secteur Vacquerie, une « Cité-jardin », lieu de renforcement de l'identité naturelle, paysagère et agricole de la ville, en cohérence avec les actions déjà engagées au niveau local (projets de valorisation de l'agriculture maraichère, secteurs de jardins familiaux…) ou national (Val de Loire classé au Patrimoine mondial de l'UNESCO).

Enjeux et objectifs

Conformément au projet d'aménagement et de développement durable du territoire (PADD) du Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Blois (approuvé le 18 novembre 2013), l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour la valorisation de trame verte et bleue vise sur ce secteur à donner de nouvelles valeurs économiques et sociales aux espaces qui ne peuvent plus être valorisés par l'habitat.

Il s'agit de tirer profit d'un espace fortement contraint et de lui affecter des fonctions urbaines dont puissent bénéficier les habitants, malgré le risque d'inondations qui s'y exerce. Cet espace, aujourd'hui non occupé et peu attractif, doit être réinvesti par la population blésoise.

- **Renforcer la trame verte du quartier en proposant une requalification agricole** autour de deux projets porteurs : le projet des Glacis et le projet de Vacquerie (notion de Cité Jardins) ;
- **Valoriser le patrimoine paysager et naturel de Blois** en préservant la diversité des milieux et des ambiances. Renforcer le potentiel écologique de la zone en proposant une agriculture respectueuse de son environnement ;
- **Valoriser et s'inspirer des pratiques et les méthodes culturales** existantes sur le quartier pour renforcer l'identité rurale et agricole du secteur ;
- Créer un espace intergénérationnel d'échanges et de liens sociaux autour du thème du jardin et de la pratique du jardinage ;
- **Préserver la qualité des espaces de transition** entre secteurs naturels et secteurs urbanisés.

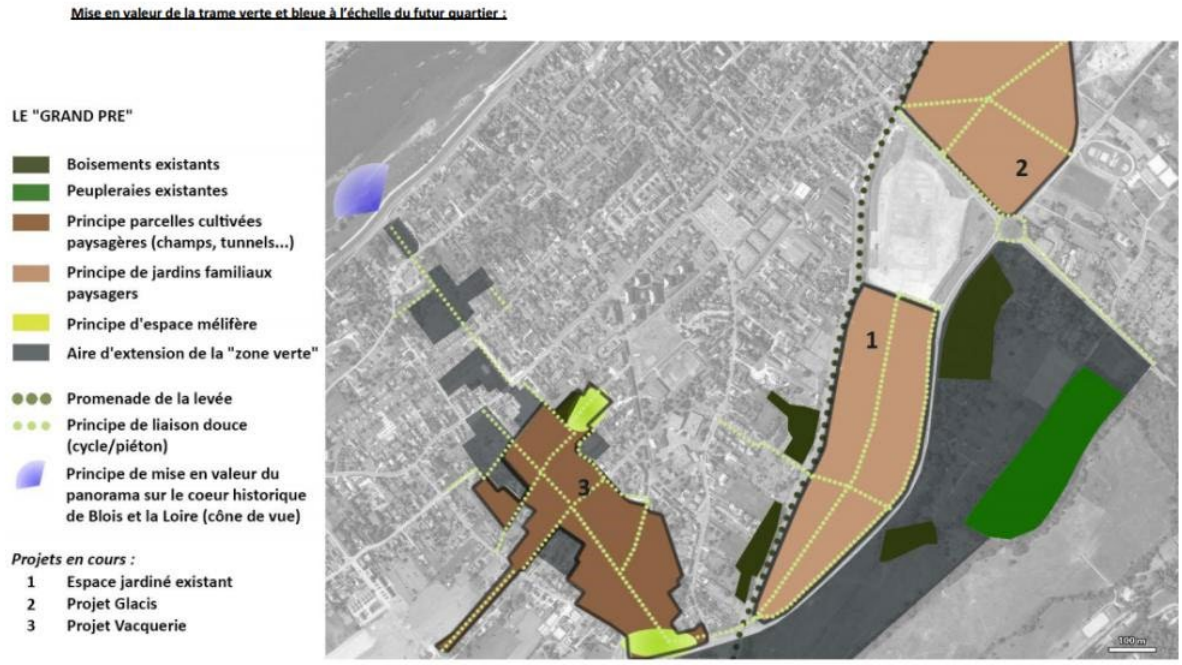


Schéma de principe de l'OAP « Vienne – Vacquerie » - PLU de Blois approuvé le 18/11/13
(sources : Ville de Blois, CITADIA Conseil/EVEN Conseil/Soning)

Ce futur parc agricole et naturel doit revêtir une véritable fonction de zone verte, pédagogique et ludique, autour du thème du jardin, qui se déclinera au fil du parcours sous différents aspects et modes culturaux : vergers, plantations mellifères, maraichage, prairies, pâturages, jardins familiaux.

Cette variété d'organisation et d'ambiance permettra de diversifier les pratiques culturales, les milieux ainsi que la faune et la flore, dans un objectif de renforcement de la biodiversité.

Ce projet est aussi l'occasion de créer un espace vert structurant à l'échelle du quartier en prolongeant les aménagements paysagers — existants et en projet — entre la Vacquerie et la Loire, afin de créer un véritable espace de promenade et de lien, soutenu par la densification du réseau de cheminements doux.

Le maintien des jardins familiaux existants, source de liens sociaux au sein du projet, permettra de renforcer son potentiel intergénérationnel. Ce principe pourrait être repris dans la zone d'extension est, sous la forme par exemple d'un jardin associatif, d'un potager de réinsertion ou d'un jardin aménagé pour les personnes à mobilité réduite ou présentant un handicap.

En compatibilité avec les orientations fondamentales de la gestion équilibrée de la ressource en eau, il est nécessaire d'agir pour la préservation des champs actuels d'expansion des crues, afin de ne pas détourner l'inondation vers d'autres zones. En ce sens, il est souhaitable de limiter les implantations en zone inondable.

Facteurs aggravants et enjeux concernant les crues de la Loire

Quels que soient le type d'inondation, ou les faits qui en sont à l'origine, plusieurs facteurs peuvent contribuer à l'aggravation du phénomène. La modification des modes d'utilisation des sols agricoles peut concourir à la modification du régime des cours d'eau, en accélérant le ruissellement et la propagation des crues sur les bassins versants.

La chenalisation au XIXe siècle, et surtout l'extraction massive du granulat au XXe siècle dans le Cher et la Loire, ont provoqué l'enfoncement de leur lit mineur de 1 à 2,50 m. Ainsi, les déversoirs ne sont plus fonctionnels pour le niveau de crue pour lequel ils ont été conçus, les pieds des ouvrages d'art peuvent être déstabilisés.

Concernant les enjeux, même s'il s'agit de l'hypothèse de crue la plus basse, le coût des dommages dus à une inondation ayant une probabilité d'apparition chaque année de 2 % dépasse largement les capacités actuelles des fonds d'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles.

D'autre part, malgré certaines précautions prises, une pollution généralisée de la Loire est tout à fait possible lors d'une forte crue qui conduirait à l'inondation des stocks de matières polluantes non mises à l'abri. À la suite de la décrue, les sources de pollutions sont multiples : libération des stocks atteints, destruction des réseaux d'assainissement, dysfonctionnement des stations d'épuration, pouvant compromettre l'alimentation en eau potable.



Repères de crues, pont Gabriel, Blois (crédits Agglopolys)

Le quartier de Vienne, les bords de Loire urbanisés de Blois (rive droite), une partie des communes de Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil (rive gauche de la Loire), sont localisés en zone inondable, ce qui soulève l'enjeu primordial du blocage de l'agglomération en cas de crue.

Risque d'inondation par ruissellement

En secteur urbain, l'imperméabilisation du sol induit par les aménagements (bâtiments, voiries, parkings…) limite l'infiltration des précipitations et accentue le ruissellement. Ceci occasionne souvent la saturation et le refoulement du réseau d'assainissement des eaux pluviales. Il en résulte des écoulements plus ou moins importants et souvent rapides dans les rues.

Au sein du bassin Loire-Bretagne, la gestion des eaux pluviales est définie selon 4 grands principes[15] :

- Gérer la pluie là où elle tombe
  La gestion « in situ » des eaux pluviales vise : d'une part à maitriser localement le ruissellement, plutôt que de reporter le problème à l'aval, et d'autre part à réduire les coûts de transport et d'évacuation des eaux pluviales. En pratique, elle peut être mise en œuvre à la parcelle par les particuliers, ou mutualisée sur l'espace public.
- Réduire les volumes et les débits rejetés au réseau et au milieu naturel
  - Limiter l'imperméabilisation des sols. C'est l'intérêt par exemple des revêtements poreux ou des parkings non revêtus.
  - Favoriser l'infiltration.

15 Source : Agence de l'eau Loire-Bretagne.

- Mettre en place des ouvrages de stockage/régulation, avec rejet à débit limité au réseau, lorsque l'infiltration n'est pas suffisante ou contrainte.
- Favoriser l'évaporation. La végétalisation des toitures, et des ouvrages en général, participe à cet objectif. Outre son impact sur la diminution des volumes rejetés au réseau, l'évaporation contribue à abaisser la température dans les centres urbains l'été.

- **Intégrer l'eau dans la ville** : la gestion des eaux pluviales se décline en techniques adaptées à l'espace à aménager.
- Assumer l'inondabilité du territoire, en la contrôlant
  La gestion intégrée des eaux pluviales doit permettre d'adapter les objectifs de gestion de la pluie (période de retour décennale, centennale…) à la vulnérabilité du territoire et de passer d'une logique de « stockage/évacuation » à une véritable logique de « gestion in situ ».

Risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques

Rappelons que les nappes phréatiques sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.

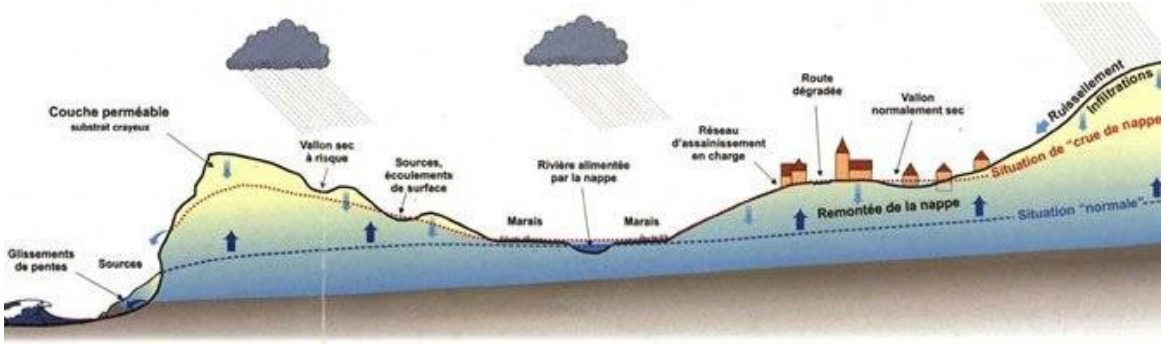
Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air (qui constituent la zone non saturée), elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la « zone saturée ». On dit que « la pluie recharge la nappe ».

C'est durant la période hivernale que la recharge survient, car les précipitations sont les plus importantes. À l'inverse, durant l'été, la recharge est plus faible ou nulle. Ainsi, on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été, pour atteindre son minimum au début de l'automne.

Si, dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau, lors de la montée du niveau de la nappe, **c'est : l'inondation par remontée de nappe**.

Les dommages occasionnés par ce phénomène sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces évènements sont les suivants :

- Inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves,
- Fissuration d'immeubles,
- Remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines,
- Dommages aux réseaux routiers et aux voies de chemin de fer,
- Remontées de canalisations enterrées qui contiennent ordinairement une partie importante de vides : par exemple les canalisations d'égouts, d'eaux usées, de drainage
- Désordres aux ouvrages de génie civil, après l'inondation
- Pollutions.

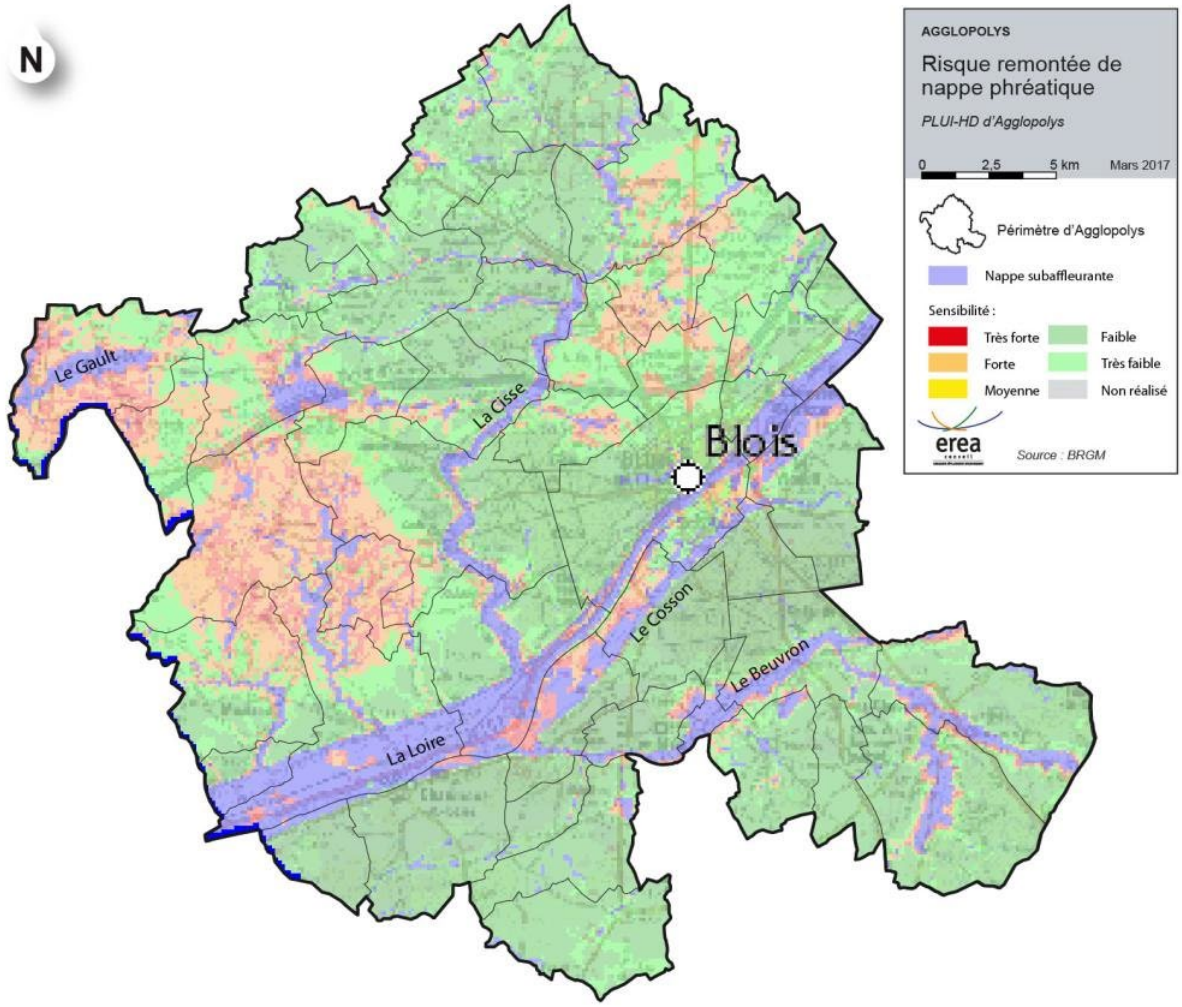


Source : DDRM 41

L'intercommunalité doit donc veiller à exposer le moins possible les constructions et les aménagements futurs à ces désordres.

D'après le site d'information sur les remontées de nappes, débordements, ruissellements, inondations, crues[16], le territoire d'Agglopolys apparait « faiblement » exposé au risque de remontée de nappe phréatique, en dehors des vallées.

En revanche, le risque est estimé « fort » à « très fort » (avec la présence d'une nappe subaffleurante) au sein de chaque vallée : la Loire, le Cosson, la Cisse, le Beuvron, le Gault.



16 Source : www.inondationsnappes.fr, site du BRGM (consultation des données en janvier 2017).

Risque sismique

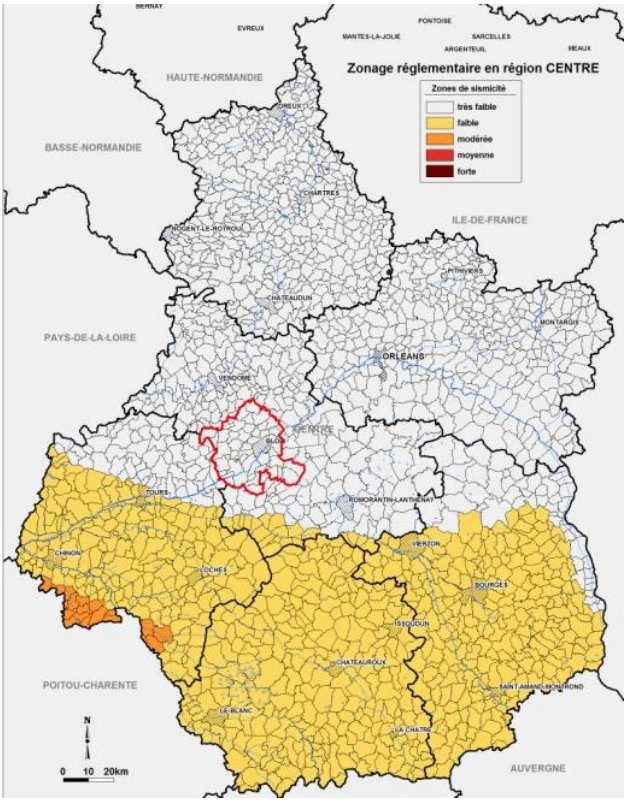
L'analyse de la sismicité historique et l'identification des failles actives permettent de définir l'aléa sismique d'une région, c'est-à-dire la probabilité qu'un séisme survienne.

Le territoire national est ainsi divisé en cinq zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité 1 (très faible),
- zone de sismicité 2 (faible),
- zone de sismicité 3 (modérée),
- zone de sismicité 4 (moyenne),
- Zone de sismicité 5 (forte).

Le territoire d'Agglopolys est concerné par une sismicité « très faible ».

Dans les zones de sismicité « très faible », aucune réglementation parasismique n'est imposée à l'exception des bâtiments « à risque spécial »[17], ayant une réglementation spécifique.



Risque tempête

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau).

De cette confrontation, naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h (soit 48 nœuds, degré 10 de l'échelle de Beaufort).

L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver, progressant à une vitesse moyenne de l'ordre de 50 km/h et pouvant concerner une largeur atteignant 2 000 km.

L'ensemble du département de Loir-et-Cher est concerné par le risque « tempête ».

On notera qu'il a été enregistré à Blois, le 28 février 2010, au cours de la tempête Xynthia, des vitesses de vent de 132,5 km/h.

Risque mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal, du sol ou du sous-sol sous l'effet d'influences naturelles (fortes précipitations, alternances gel/dégel, érosion, végétation...) ou humaines dites « anthropiques » (exploitation de matériaux, déboisement...).

Il regroupe plusieurs types de phénomènes bien différents :

- Les affaissements et les effondrements

17 Bâtiment « à risque spécial » : bâtiments, équipements et installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations. Cette classe correspond notamment à certaines ICPE dites « à risque spécial », les installations nucléaires ou les barrages. La réglementation parasismique s'impose à ces ouvrages, quel que soit le niveau d'aléa.

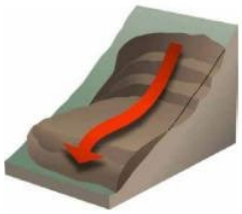
Ces phénomènes sont liés à la présence de cavités souterraines, naturelles (vides karstiques, c'est-à-dire issus de la dissolution de la roche par des circulations d'eaux souterraines...) ou anthropiques (c'est à dire creusées par la main de l'homme : anciennes carrières souterraines, habitats troglodytiques...).

- Les éboulements et les chutes de pierres et de blocs
  L'évolution naturelle des versants rocheux engendre des chutes de pierres, de blocs ou des éboulements en masse. Des facteurs complémentaires peuvent favoriser l'apparition de ces phénomènes, tels que : des évènements météorologiques importants, des séismes, une végétation mal maitrisée, une modification des écoulements des eaux de surface, des travaux de terrassement...



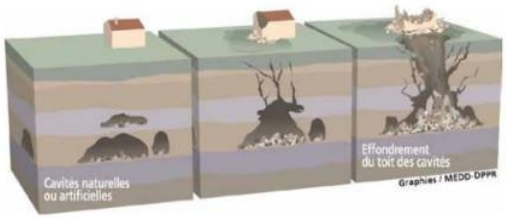
Source : DDRM 41

- Les glissements de terrain
  Il s'agit d'un déplacement d'une masse de terrain meuble le long d'une surface de rupture. Il existe d'autres phénomènes tels que : les coulées boueuses, la solifluxion et le fluage, qui peuvent être assimilés aux glissements de terrain. Les facteurs naturels sont prépondérants dans l'apparition de ces glissements de terrain (caractéristiques des sols, la pente du terrain, infiltrations et circulations d'eau, séismes...). Toutefois, les facteurs anthropiques peuvent eux aussi provoquer l'apparition de ces phénomènes (modification ou création d'apports en eau, travaux de terrassement...).



Source : DDRM 41

- Le retrait-gonflement des sols argileux
  Ce phénomène se manifeste dans les sols argileux et est lié aux variations de teneur en eau des sols. Lors des périodes de sècheresse, le manque d'eau entraine un tassement irrégulier du sol argileux en surface appelé retrait. À l'inverse, un apport en eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement.



Source : DDRM 41

Ce retrait-gonflement des sols argileux a pour origine des facteurs naturels (nature des sols, météorologie, végétation...) et peut être favorisé par l'activité de l'homme (plantation d'arbres à proximité du bâti, rupture de canalisation...).

Pour le département de Loir-et-Cher, il s'agit essentiellement d'effondrement et d'éboulement. Ces phénomènes affectent, en ce qui concerne le territoire d'étude, les coteaux situés en rive gauche de la Loire et ceux bordant le cours d'eau en rive droite, de La Chaussée-Saint-Victor à Valloire-sur-Cisse.

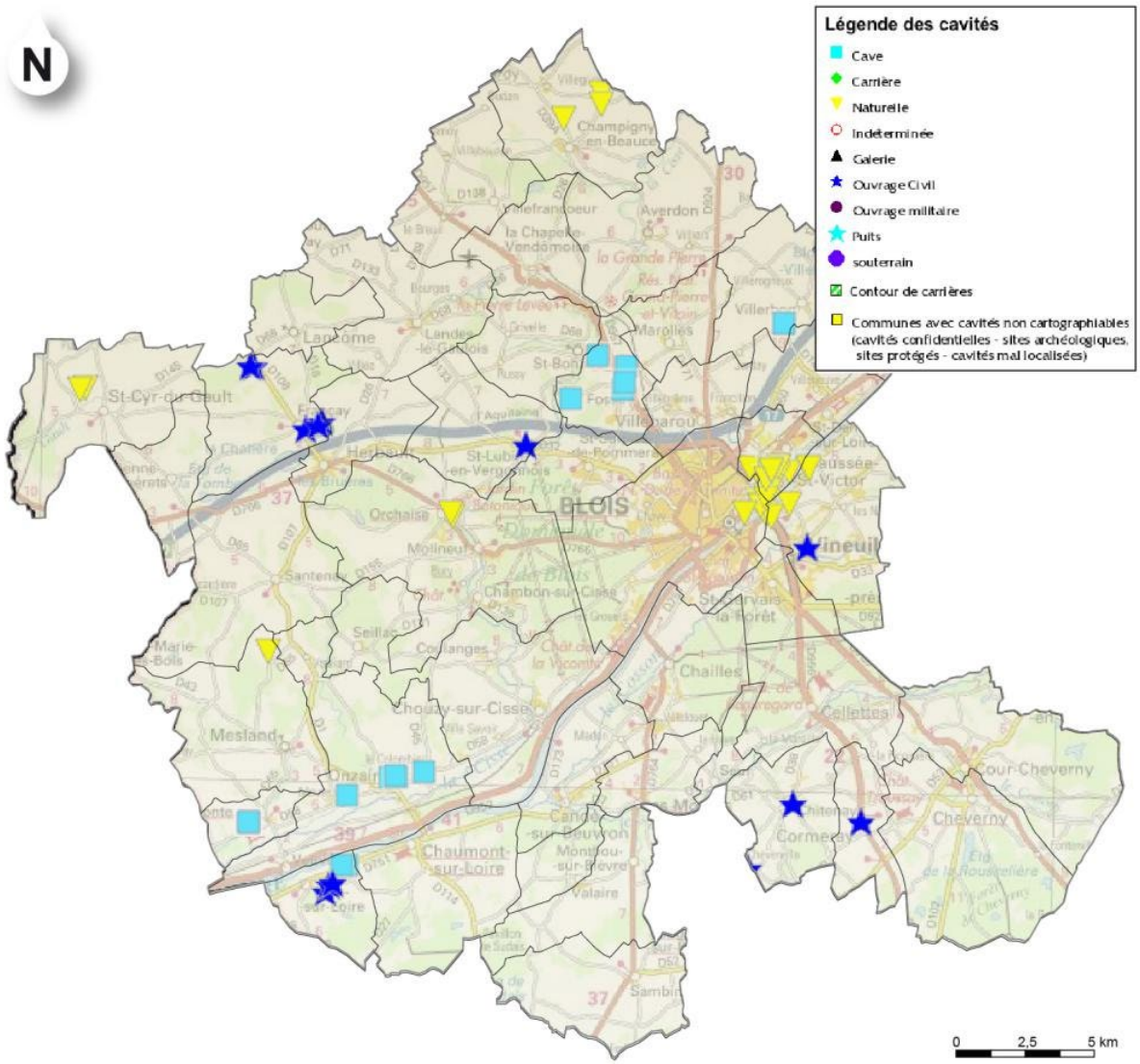
Les communes de : Les Montils, Mesland, Monteaux, Saint-Gervais-la-Forêt, Rilly-sur-Loire, Veuzain-sur-Loire, Valencisse, Valloire-sur-Cisse, de part et d'autre de la Loire, sont affectées par ces phénomènes.

Mouvement de terrain lié à la présence de cavités

Sur le territoire d'Agglopolys, le BRGM recense quelques cavités souterraines (consultation du site Géorisques en janvier 2017). Le risque peut être considéré comme étant « **assez faible** », **excepté sur les communes de : La Chaussée-Saint-Victor (19 cavités naturelles) et Vineuil (11)**.

Quelques « caves » sont identifiées le long de la Loire et de la Cisse.

Naturelles et mal surveillées, ou liées à l'activité humaine et abandonnées, les cavités souterraines représentent un risque majeur en secteur urbanisé.



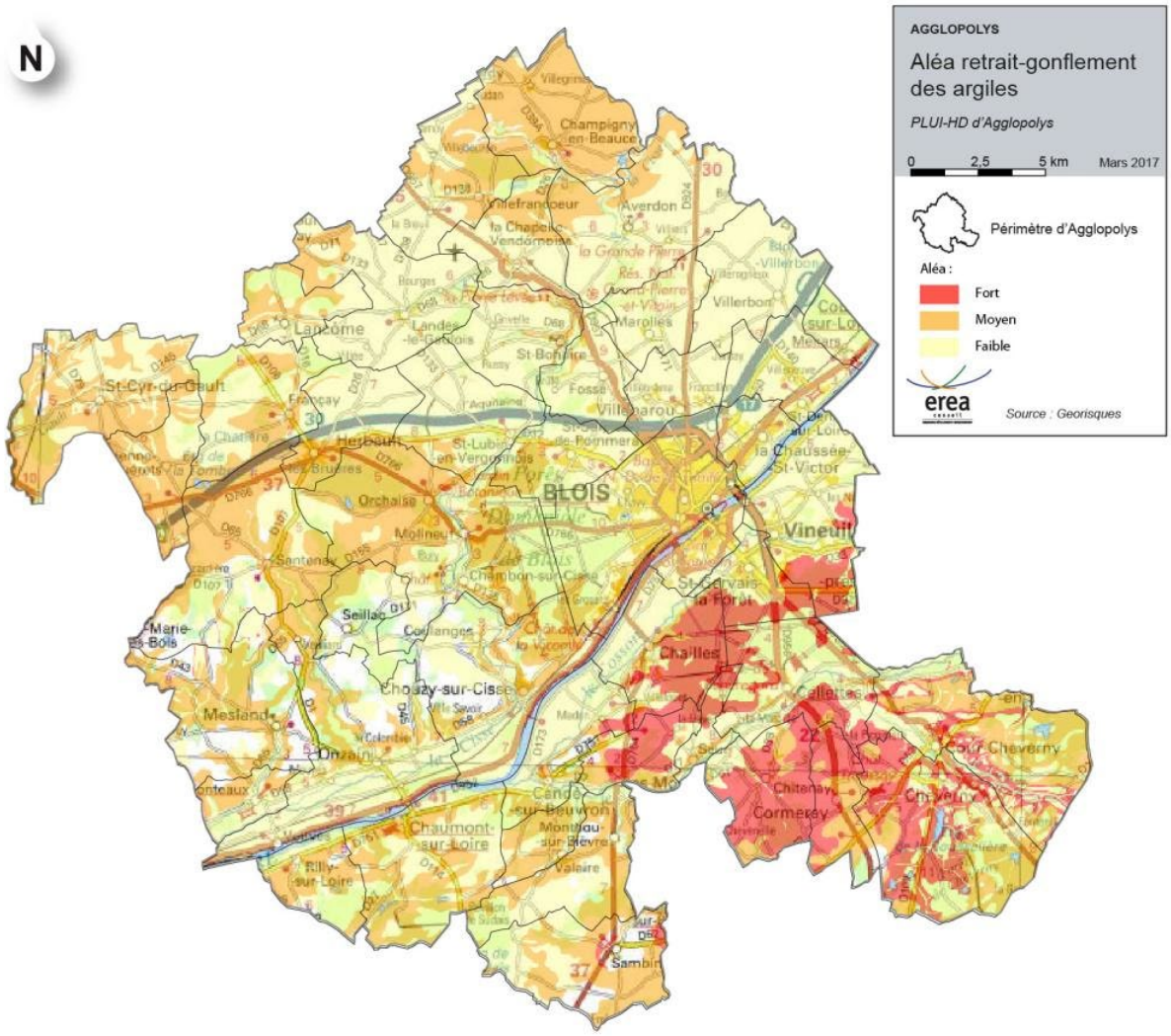
Aucun plan de prévention de ce risque n'est approuvé sur le territoire.

Sur la commune de Blois, les actions suivantes ont été menées : repérage des zones exposées, suppression et stabilisation de la masse instable, surveillance des fissurations sur les ouvrages de soutènement, consolidation de caves...

Aléa retrait-gonflement des argiles

Concernant le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, il est sans danger pour les personnes, du fait de sa lenteur et de sa faible amplitude. Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut entraîner des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles, faisant de ce risque essentiellement un risque économique.

Sur le territoire d'étude, l'aléa peut être qualifié de « fort » en partie sud-est et de « moyen » à faible sur le reste du territoire (consultation du site Géorisques en janvier 2017).



Les principales périodes de sècheresse où le phénomène s'est manifesté plus fortement se sont déroulées en 1989-1990, 1997 ainsi que les étés 2003 et 2006. Plus de la moitié des communes du département de Loir-et-Cher ont été reconnues, au moins une fois, en état de catastrophe naturelle pour ce phénomène depuis 1989.

Sur le territoire d'Agglopolys, ce sont une vingtaine d'arrêtés « catastrophes naturelles » dus à la sècheresse qui ont été pris depuis cette date. Aucun Plan de prévention des risques « mouvements de terrain » n'est mis en place sur le territoire d'étude.

On notera ici que la commune Mont-près-Chambord, limitrophe à Agglopolys, bénéficie d'un PPR « mouvements de terrain » depuis 2007.

Risque de feux de forêt et feux de récolte

On parle de « feu de forêt » lorsqu'un feu concerne une surface minimale d'un hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés est détruite. Cette notion est étendue aux incendies des formations subforestières de petite taille (maquis, garrigue et landes).

Bien que les incendies de forêt soient beaucoup moins meurtriers que la plupart des catastrophes naturelles, ils n'en restent pas moins très coûteux en termes d'impact humain, économique, matériel et environnemental :

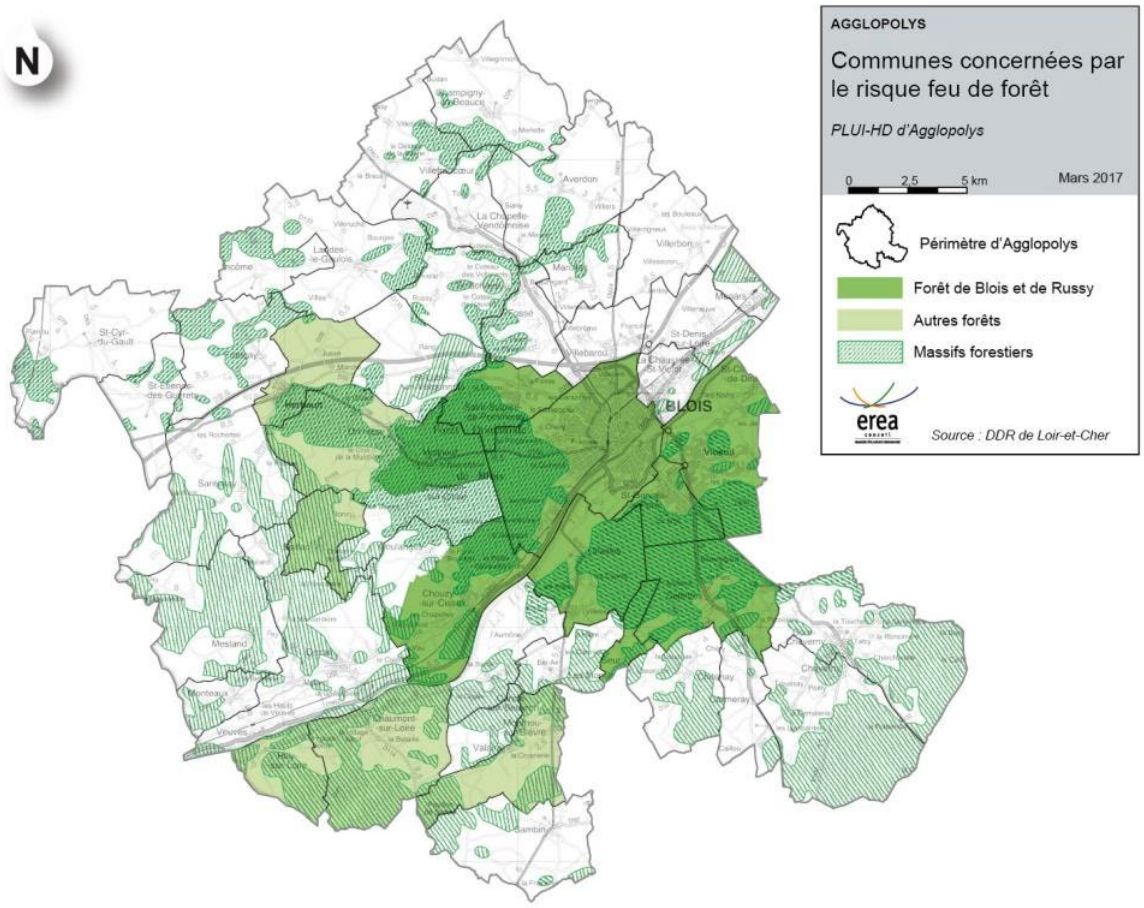
- Les atteintes aux personnes concernent principalement les sapeurs-pompiers et plus rarement la population. Le mitage accroît la vulnérabilité des populations face à l'aléa feu de forêt. De

même, la diminution des distances entre les zones d'habitat et les zones de forêts limite les zones tampons à de faibles périmètres, insuffisants pour stopper la propagation d'un feu.

- La destruction d'habitations, de zones d'activités économiques et industrielles, ainsi que des réseaux de communication, induit généralement un coût important et des pertes d'exploitation.
- L'impact environnemental d'un feu est considérable en termes de biodiversité (faune et flore habituelles des zones boisées) : disparitions et modifications de paysage, reconstitution des biotopes, perte de qualité des sols, risque important d'érosion (consécutif à l'augmentation du ruissellement sur un sol dénudé). Il est également émetteur en gaz à effet de serre et détruit un puits de carbone.

Sur le territoire d'étude, les communes exposées au risque feu de forêt sont :

- **Forêt de Blois (2 736 ha)** : Blois, Valloire-sur-Cisse, Valencisse, Saint-Sulpice-de-Pommeray.
- **Forêt de Russy (3 238 ha)** : Cellettes, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt, Seur, Vineuil.
- **Autres forêts en Sologne** : Chaumont-sur-Loire, Cheverny, Herbault, Monthou-sur-Bièvre, Valencisse, Rilly-sur-Loire, Valloire-sur-Cisse.



Ainsi, d'après le DDRM de Loir-et-Cher, les communes les plus concernées par un risque feu de forêt sont les suivantes :

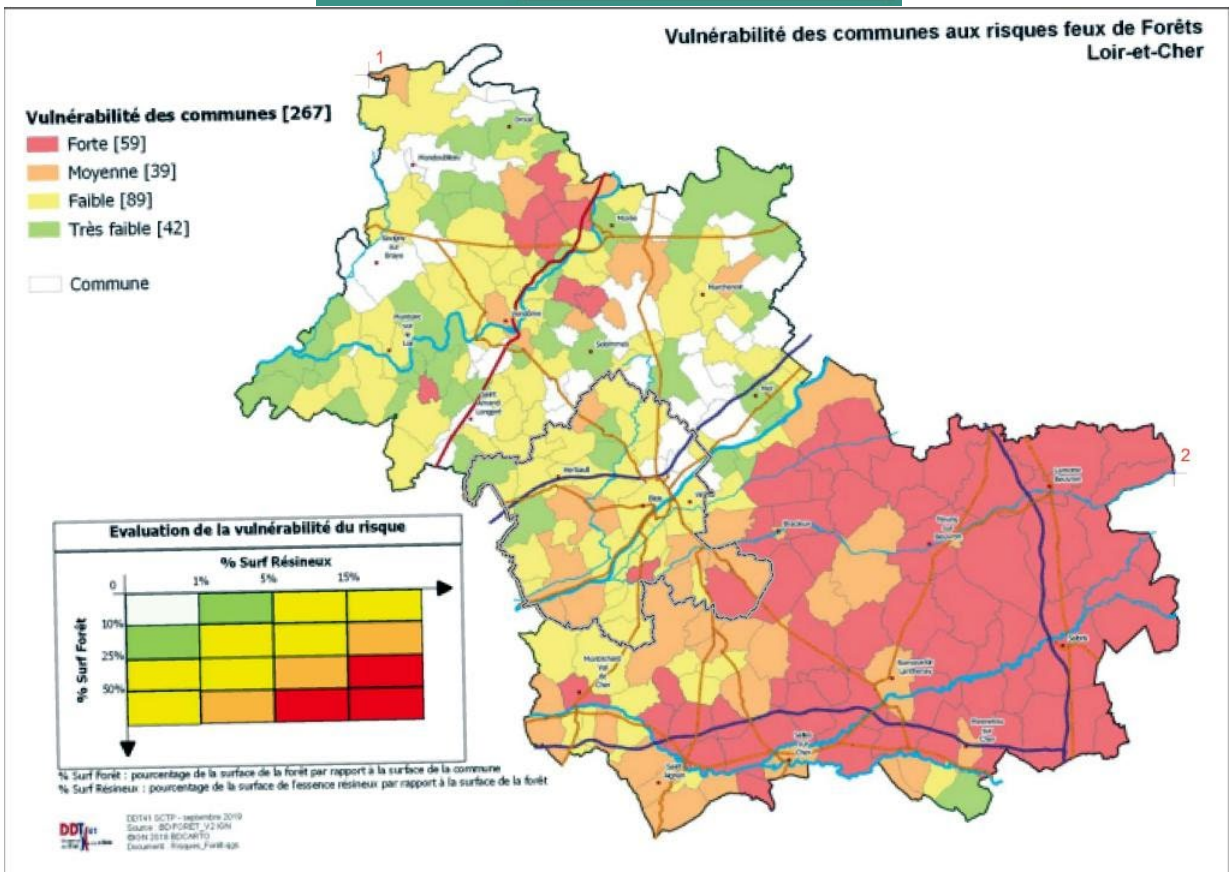
- **Vulnérabilité forte : Cheverny, Les Montils**
- **Vulnérabilité moyenne : Chitenay, Cour-Cheverny, Cellettes, Mont-Prés-Chambord, Chambon-sur-Cisse, Veuzain-sur-Loire, Chaumont-sur-Loire, Valencisse, Rilly-sur-Loire, Villefrancoeur.**
- **Vulnérabilité faible ou très faible : les autres communes**

Aucun Plan de Prévention du Risque d'Incendie de Forêt (PPRIF) n'est approuvé sur le territoire d'Agglopolys. Néanmoins, une des conséquences manifestes du réchauffement climatique est l'augmentation du risque feux de forêt. Même si la région Centre-Val-de-Loire présente actuellement un

risque faible face à ce type d'aléa en comparaison des régions méditerranéennes historiquement très sensibles, les modélisations effectuées à l'horizon 2040 montrent une extension du risque feux de forêt dans notre région, tenant compte de conditions climatiques plus chaudes et plus sèches en période estivale. A cet horizon, le risque y sera équivalent à celui que connaissent actuellement les Landes. La DREAL a réalisé, en lien avec la DRAAF, les DDT, et les SDIS une étude, visant à identifier à l'échelle régionale les massifs les plus sensibles aux feux de forêt et à prioriser les actions à court terme. En Loir-et-Cher, la Sologne ressort, avec toutefois des disparités de priorité selon les secteurs géographiques. Le nord de la Sologne présente un niveau moindre au regard de sa meilleur accessibilité et donc d'une meilleure défendabilité. (https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/atlas-du-risque-de-feux-de-foret-en-centre-val-de-a3834.html)

Tableau des principales forêts domaniales et autres forêts publiques et leur contenance :

Nom de la forêt	Principale commune de situation	Superficie (ha)
CHAMBORD	Chambord	5 339
BOULOGNE	Mont-près-Chambord	4 069
MONT-PRÈS-CHAMBORD	Vineuil	3 238
BLOIS	Blois	2 736
LAMOTTE-BEUVRON	Lamotte-Beuvron	1 788
MONTRICHARD	Montrichard	1 042
CITEAUX	Autainville	398
AZE	Azé	25
	TOTAL	18 635



L’année 2022 a rappelé que les feux de récolte sont également un risque à prendre en compte à l’échelle régionale et localement. Le 13 juillet 2022, 3 feux ont démarré en une heure, sur Landes-le-Gaulois (moissonneuse-batteuse et 2 ha de récoltes sur pied), Villebarou (2 500 m² de chaume) et Saint-Bohaire (5 ha de récolte sur pied).

La protection des populations, des biens et de l’environnement vis-à-vis des risques majeurs est un enjeu fort des politiques d’aménagement. Les communes du territoire du PLUI-HD sont toutes soumises à des risques naturels.

Des mesures sont donc prises pour atténuer les conséquences de ces risques, s’ils venaient à se manifester.

Risques technologiques majeurs

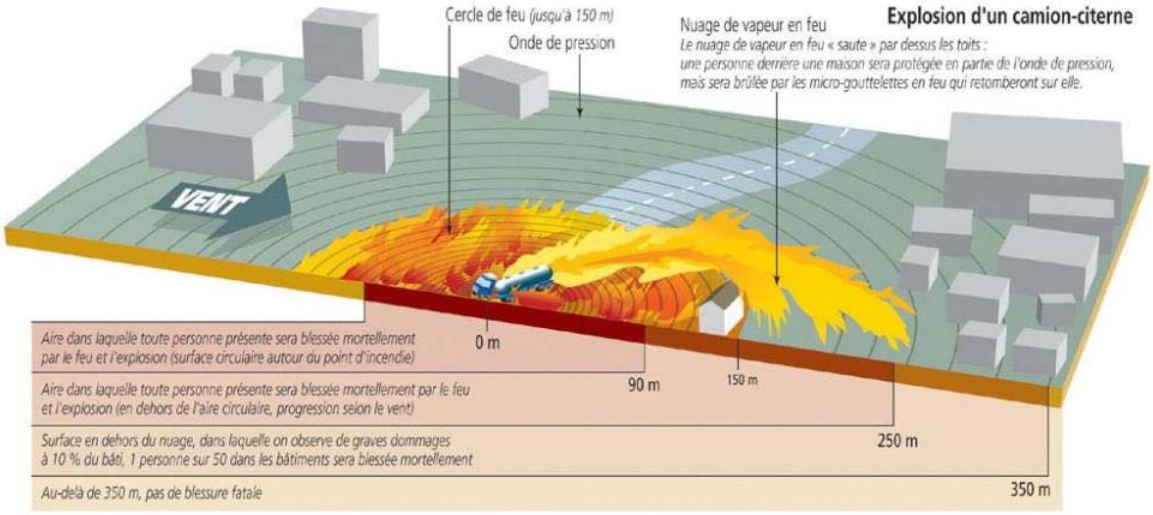
Sources : DICRIM de Blois, DDRM de Loir-et-Cher (édition 2012).

Risque de transport de matières dangereuses

Le risque « transport de matières dangereuses » (TMD) est lié à un incident ou accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, par voie routière, ferroviaire, aérienne, fluviale ou par canalisation. Ces marchandises dangereuses correspondent à des matières ou objets présentant des dangers d'explosion, d'incendie, de toxicité, de corrosivité, de rayonnement radioactif…

Le risque TMD peut mener à des conséquences telles que : l'explosion, l'incendie ou encore des émanations (dispersion dans l'air de produits dangereux). Mais il peut également conduire à des effets indirects, tels que des fuites et épandages de produits toxiques, pouvant engendrer des pollutions des sols, des nappes, de l'eau, etc.

Hormis dans les cas très rares, les conséquences d'un accident impliquant des matières dangereuses sont généralement limitées dans l'espace, du fait des faibles quantités transportées.

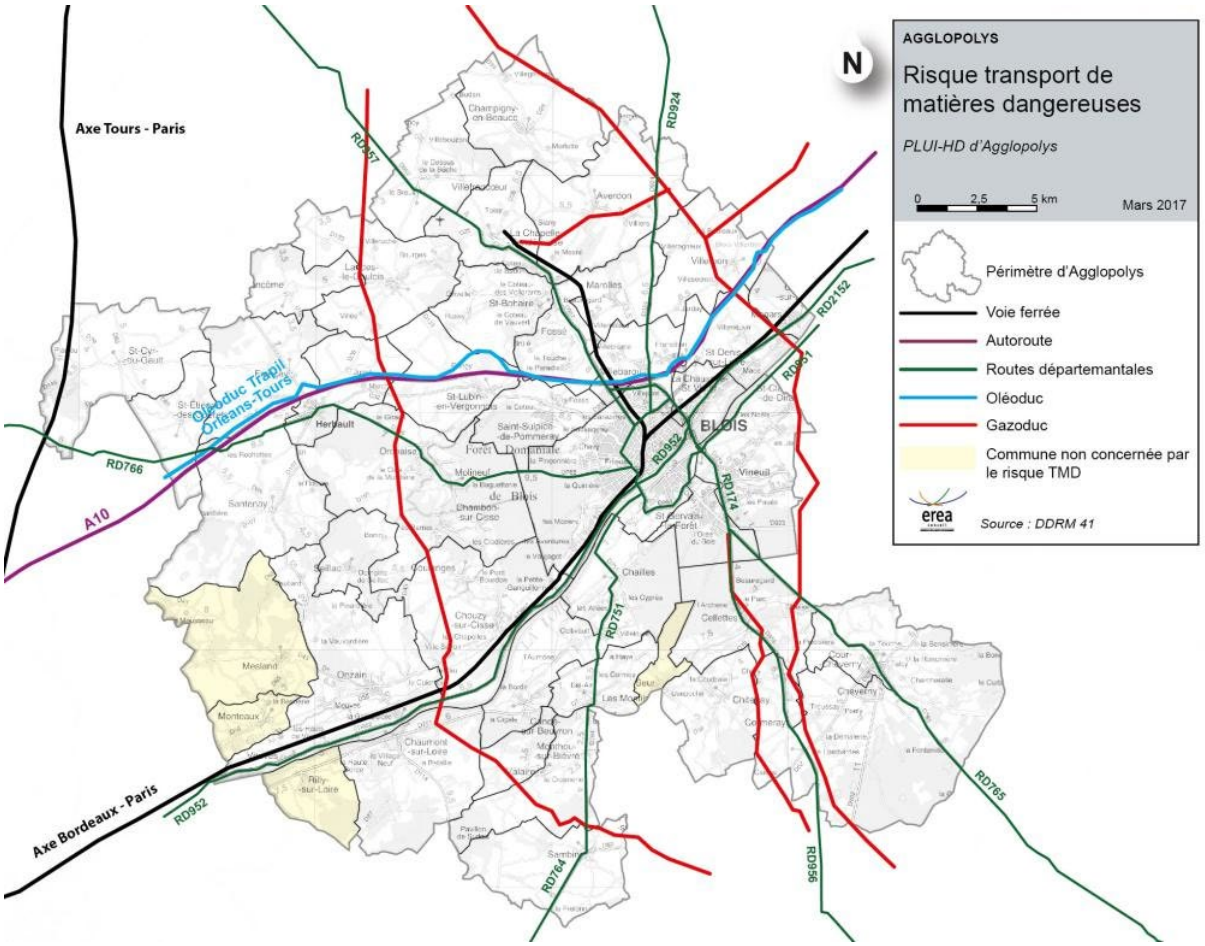


Source : DDRM 41

D'après le DDRM de Loir-et-Cher (édition 2012), les **principaux axes générant des risques TMD** sur le territoire d'Agglopolys sont :

- Canalisations :
  - **Un oléoduc** est-ouest passant au centre du département au niveau de l'A10, transportant des hydrocarbures et exploité par la société de transports pétroliers par Pipeline (TRAPIL).
  - **Un gazoduc** reliant le dépôt de l'ouest de la France au stockage souterrain de Chémery et Soings-en-Sologne, exploité par la société GRT Centre Atlantique.
- **Routes :** A10, RD 951, RD 952, RD 2152, RD 956, RD 957, RD 174, RD 765, RD 924, RD 766, RD 751, RD 764.
- **Rail** : ligne Paris-Tours.

Tout projet de travaux à proximité des canalisations concernées devra être conduit dans le respect de la procédure de déclarations de projet de travaux (DT) et déclarations d'intention de commencement de travaux (DICT) définie par le décret modifié n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, afin de prévenir tout risque d'endommagement de ces ouvrages générant les conséquences les plus graves.



Risque nucléaire

Le risque nucléaire provient de la survenance éventuelle d'accidents, conduisant à un rejet d'éléments radioactifs à l'extérieur des conteneurs et enceintes prévus pour les contenir. Les accidents peuvent survenir :

- **lors d'accidents de transport**, car des sources radioactives intenses sont quotidiennement transportées par route, rail, bateau, voire avion,
- lors d'utilisations médicales ou industrielles de radioéléments,
- **En cas de dysfonctionnement grave sur une installation nucléaire industrielle**, et particulièrement sur une centrale électronucléaire. Les exemples les plus graves étant ceux de Tchernobyl en Ukraine (en 1986) et de Fukushima au Japon (en 2011).

En cas d'accident majeur, le risque pour l'individu d'être atteint par ces rayonnements est dû :

- Soit à une irradiation à proximité de la source de rayonnement : ce risque concerne surtout le personnel des installations nucléaires. Elle peut être globale (tout le corps) ou partielle. On parle d'une irradiation externe.
- Soit à une contamination par des poussières radioactives :
  - La contamination est interne, lorsque les poussières pénètrent dans le corps humain par la respiration, par l'absorption d'aliments ou d'eau contaminés, ou par une plaie. Ces éléments radioactifs se fixent sur certains organes particuliers et provoquent alors une irradiation interne (c'est le cas de l'iode radioactif qui se fixe sur la thyroïde).
  - La contamination est externe, lorsque les poussières sont déposées sur la peau.

Les conséquences pour la santé de l'individu dépendent de la dose absorbée, fonction de l'intensité de la source de rayonnement, la nature des rayonnements émis, la proximité et le temps d'exposition.

En raison de la présence de la centrale de Saint-Laurent-des-Eaux, implantée en bords de Loire, sur la commune de Saint-Laurent-Nouan, 24 km en amont de la ville de Blois, le risque nucléaire est à prendre en compte.

Toutefois, le territoire d'Agglopolys n'est pas localisé dans la zone des 20 km autour du Centre Nucléaire de Production d'Électricité.

On précise que pour tester l'efficacité de son Plan d'Urgence interne (PUI), le CNPE de Saint-Laurent réalise périodiquement des exercices de simulation, au plan local.

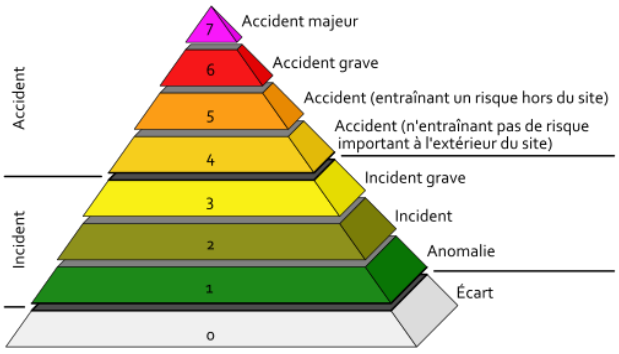


Centrale nucléaire de Saint-Laurent-des-Eaux (crédit photo : erea-conseil)

L'incident le plus grave survenu à la centrale nucléaire de Saint-Laurent-des-Eaux date de 1980 où le cœur du réacteur A1 (aujourd'hui en phase de déconstruction) avait été endommagé ; ce dernier avait été classé au niveau 4 de l'échelle INES. Depuis une dizaine d'années, les quelques problèmes mineurs de fonctionnement sur les réacteurs en exploitation ont été classés aux niveaux 0 et 1 de l'échelle INES.

En 2011, la centrale de Saint-Laurent-des-Eaux a déclaré 28 évènements significatifs, parmi lesquels deux sont classés au niveau 1, dont un commun à plusieurs réacteurs du Parc électronucléaire Français.

L'échelle INES, publiée par l'Agence internationale de l'énergie atomique (AIEA), met en place un langage commun pour évaluer la gravité d'un incident ou d'un accident survenu dans une centrale nucléaire ; l'échelle se compose de 8 niveaux, le niveau 7 étant le plus grave.



L'échelle internationale des évènements nucléaires

Risque industriel

Le risque majeur industriel correspond à un évènement accidentel sur un site industriel, qui entraine des conséquences immédiates graves sur le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement.

Les principales manifestations du risque industriel sont :

- **l'incendie** par inflammation d'un produit au contact d'un autre, d'une flamme ou d'un point chaud avec risque de brûlures et d'asphyxie,
- **l'explosion** par mélange entre certains produits, libération brutale de gaz avec risque de traumatismes directs ou par l'onde de choc
- **La dispersion dans l'air, l'eau ou le sol** de produits dangereux avec toxicité par inhalation, ingestion ou contact.

Ces manifestations peuvent être associées.

Les établissements présentant un risque de la sorte sont classés en deux catégories par la Directive SEVESO III (selon la quantité totale et la nature des matières dangereuses sur site) :

- les établissements SEVESO « seuil bas »,
- Les établissements SEVESO « seuil haut », correspondant aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation préfectorale d'exploiter avec possibilité d'instauration de servitude d'utilité publique.

La Directive SEVESO 3 est une contrainte supplémentaire de certaines ICPE[18], afin de prévenir et de mieux gérer les accidents majeurs impliquant des produits chimiques dangereux.

Il existe 3 établissements SEVESO « seuil haut » sur le territoire d'étude :

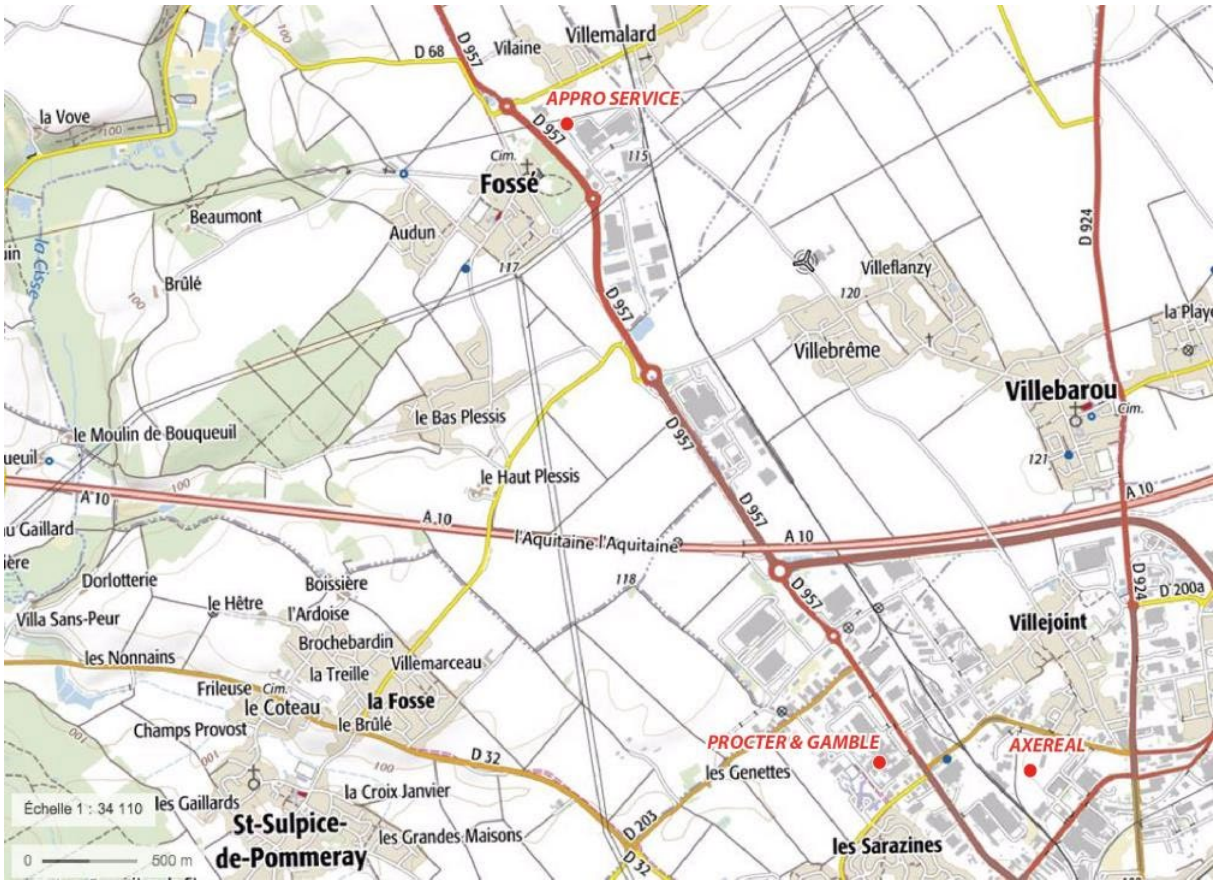
- **La société Procter & Gamble**, avenue de Vendôme à Blois : laboratoire pharmaceutique, production de shampoings et après-shampoings.
- **La société AXEREAL**, rue André Boulle à Blois : stockage de produits phytosanitaires.
- **La société APPRO Service**, implantée dans le parc d'activités « Euro Val de Loire », sur la commune de Fossé : stockage de produits phytosanitaires.

Ces sites, construits dans des zones d'activités, exposent peu d'habitations résidentielles : seuls quelques activités et Établissements recevant du Public (ERP) de catégorie 5 (petits établissements) sont exposés à un effet « toxique ».

AXEREAL et APPRO Services ont fait l'objet d'un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT), prescrit respectivement le 16 juillet 2007 et le 05 octobre 2007. Aucun PPRT n'est prescrit pour Procter & Gamble.

On notera également la présence d'ICPE non SEVESO, mais soumises à autorisation, sur les communes de Blois (AXEREAL) et d'Herbault (Société Agri-Négoce) : des silos de stockages de céréales de plus de 15 000 m^3 identifiés comme des **silos à enjeux très importants**.

18 Objectifs de la Directive SEVESO III :
– Aligner la liste des substances concernées par la directive sur le système de classification des substances dangereuses du règlement CLP (« classification, labelling, packaging » ou « classification, étiquetage et emballage »).
– Renforcer les dispositions relatives à l'accès du public aux informations en matière de sécurité, sa participation au processus décisionnel et l'accès à la justice.
– Améliorer la façon dont l'information est collectée, gérée, mise à disposition et partagée.
– Renforcer la politique de prévention des accidents majeurs.
– Nouvelles obligations d'information à destination des populations en cas d'accidents majeurs.
– Instaurer un système de dérogations au niveau européen permettant de tenir compte des incertitudes liées à l'alignement avec le règlement CLP et des évolutions technologiques futures.



Localisation des sites SEVESO sur les communes de Blois et de Fossé

La protection des populations, des biens et de l'environnement vis-à-vis des risques majeurs liés aux activités anthropiques représente un enjeu fort des politiques d'aménagement.

Le territoire intercommunal est partiellement concerné par les risques liés aux activités anthropiques. En effet, les risques seront particulièrement présents de manière locale, liés notamment aux voies de circulation ferroviaires et routières (voie ferrée Paris – Tours et A10). Les activités du centre urbain (Blois) polarisent également les risques.

Des mesures sont prises pour atténuer les conséquences de ces risques, s'ils venaient à se produire.

Sites et sols pollués

Sources : bases de données du BRGM BASIAS et BASOL (consultation des bases en aout 2021).

La Direction générale de la Prévention des Risques (DGPR) définit un « sol pollué » par un terrain qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, en lien avec des activités anthropiques, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes et/ou l'environnement.

La politique nationale en matière de gestion des sites et sols pollués est menée dans le cadre en référence au « Titre 1er du Livre V du Code de l'environnement relatif aux installations classées » (Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001). Trois axes d'action sont précisés dans la circulaire ministérielle du 3 décembre 1993 : Recenser, Sélectionner, Traiter.

Le premier de ces axes consiste en la « recherche systématique et organisée des sites concernés, permettant une définition concertée des priorités d'intervention », d'où la réalisation de l'Inventaire historique régional (IHR) **des sites industriels et activités de service, en activité ou non, pouvant avoir occasionné une pollution des sols**.

Les résultats de l'IHR sont engrangés dans la banque de données d'anciens sites industriels et activités de service (BASIAS), dont la finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour **fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement**.

Sur le territoire intercommunal :

- 15 sites (potentiellement) pollués sont recensés dans la base de données BASOL du BRGM, dont 12 sur la commune de Blois.
- 767 sites industriels et activités de service sont recensés dans la base de données BASIAS, dont près de la moitié sont concentrés sur la commune de Blois (394).

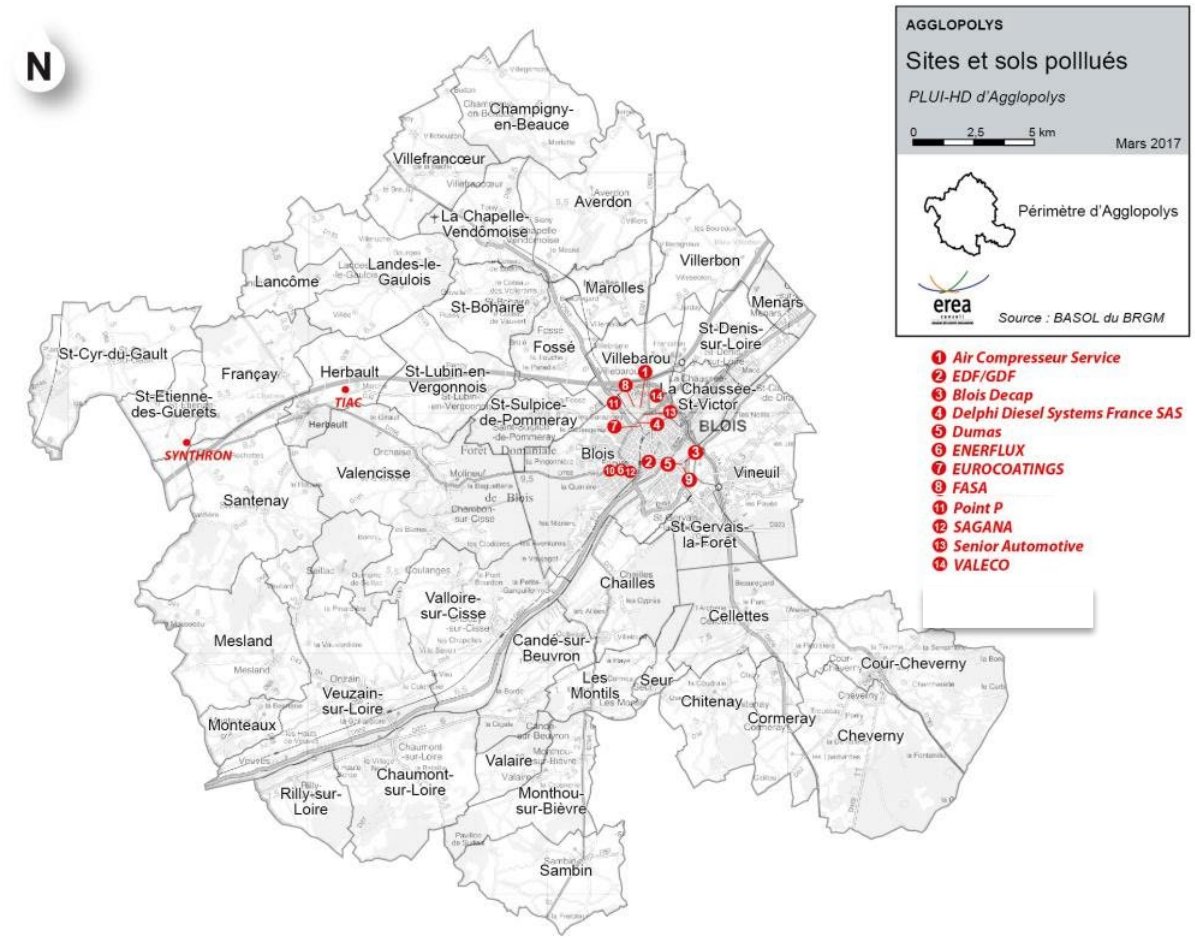
Commune	Site	Activité	Superficie	Contrainte vis-à-vis d'une urbanisation future
Blois	POINT P	Déchetterie d'entreprises	/	Absence de surveillance justifiée.
Blois	ENERFLUX	Ancien site de conception, fabrication et distribution de pièces mécaniques et d'ensembles hydrauliques	14 000 m²	**Site pollué** : le site relève de la classe 1 (nécessitant des investigations complémentaires) dans le cadre de son usage futur potentiel (logements avec parkings et/ou jardins potagers), ce classement étant imputable à la présence de souillures (arsenic et hydrocarbures totaux) dans les sols et d'un risque de contact direct potentiel avec ces derniers. En 2010, **évacuation de 1500 tonnes de terres impactées**, démolition et évacuation des infrastructures du site.
Blois	FASA	Usine de fabrication d'engrais	/	**Pollution importante des eaux souterraines** (nappe des calcaires de Beauce) parles composés azotés Mise en place d'un plan de gestion des sols

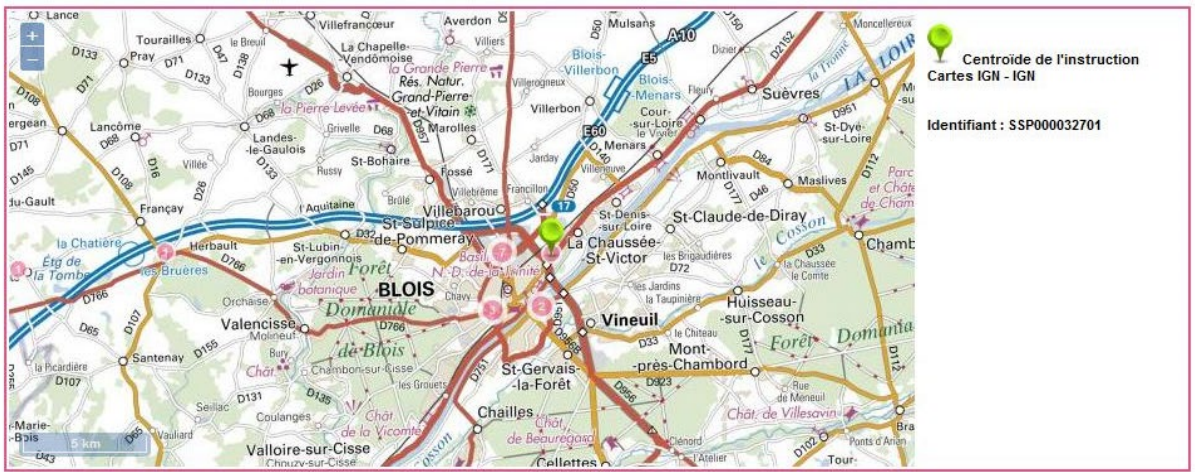
Commune	Site	Activité	Superficie	Contrainte vis-à-vis d'une urbanisation future
				Possibilité d'une extension de la pollution hors du site.
Blois	Delphi Diesel Systems France SAS	Fabrication d'injecteurs pour moteurs diesel	116 631 m²	**Solvants chlorés** : principaux polluants identifiés dans les sols et les eaux souterraines. Présence de COHV localement détectée sur site et hors site à des concentrations supérieures aux valeurs guides de l'Arrêté du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine. Présence d'hydrocarbures (HCT) et des BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène, Xylènes) sur le site, mais une usine située en amont hydraulique proche semblerait en être la source principale. Des concentrations inférieures aux valeurs guides hors site. Mise en place d'un **plan de gestion**.
Blois	Air compresseur Service (Senior Aerospace)	Ancienne usine de fabrication de tubes cintrés pour le secteur aéronautique et le secteur automobile, et la transformation de tubes en différents alliages (acier, inox, cuivre)	1594 m²	Site implanté à 2 km au nord de la Loire. Site concerné par 2 nappes souterraines. Site localisé à proximité de captages d'eaux souterraines. Aucune source de pollution potentielle de sol identifiée. **Site « banalisable » (pour un usage donné), pas de contrainte particulière après diagnostic, ne nécessite pas de surveillance.**
Blois	SENIOR AUTOMOTIVE	Fabrication de tubes en acier pour les moteurs diesel, de rails pour les moteurs diesel et de tubes d'huile	25 637 m²	Site implanté en zone industrielle : aucune maison ni habitation dans un environnement proche. Site localisé à une distance de 2 km au nord de la Loire, au droit de 2 nappes souterraines superposées et à proximité de plusieurs captages d'eaux. Identification de **sources de pollution potentielle de sol**. **Nécessité d'investigations complémentaires**.

Commune	Site	Activité	Superficie	Contrainte vis-à-vis d'une urbanisation future
Blois	VAL-ECO (TECALEMIT AEROSPACE)	Ancien terrain de football destiné aux employés de la société TECALEMIT AEROSPACE puis friche	/	Site localisé à 2 km au sud-est de la Loire, au sein d'une zone accueillant des activités, des habitations et des champs. **Aucune anomalie particulière concernant la qualité des sols**
Blois	Blois DECAP	Décapage de bois et métaux employant entre autres du dichlorométhane, des acides, de la soude caustique et des alcools	/	Implantation en rive gauche de la Loire, sur des terrains alluvionnaires, **sous la ligne des plus hautes eaux de crue connues**. **Pollution par les déchets et par les métaux**. Une demande de certificat d'urbanisme a été déposée en février 2016 pour un projet d'implantation d'une activité artisanale sur l'emprise de l'actuel site BLOIS DECAP.
Blois	SAGANA	Bâtiment industriel à l'état de friche	3121 m²	Site localisé dans une très ancienne zone à vocation industrielle, aujourd'hui à vocation principale d'habitat : c'est dans ce contexte que le site a été préempté par la ville de Blois en 2007. Existence d'une **pollution des sols** principalement en hydrocarbures et en chrome, présence ponctuelle de HAP et contamination des sols par les solvants chlorés identifiés aussi dans les gaz des sols avec les BTEX. Définition d'un **plan de gestion en vue d'un usage d'habitation**. **Projet d'aménagement n'impliquant pas de risques sanitaires inacceptables pour l'ensemble des voies d'exposition**.
Blois	EUROCOATINGS	Ancienne usine de fabrication de peintures	13 198 m²	Présence de plusieurs **spots de pollution** (concentrations anormalement élevées en tri méthylbenzènes, tétrachloréthylène, toluène, éthylbenzène et en xylène dans les sols prélevés). **Site non soumis à surveillances des eaux souterraines**. **Nécessité d'un récolement** par la DREAL lorsque les investigations et travaux complémentaires auront été réalisés.

Commune	Site	Activité	Superficie	Contrainte vis-à-vis d'une urbanisation future
Blois	DUMAS	Ancien site de récupération des déchets	3000 m²	**Site localisé en zone inondable par crue de la Loire, dans une zone à vocation d'habitat dense.** La nappe est située à quelques mètres sous le terrain naturel. **Site pollué** (couches supérieures des sols contenant des métaux en mélange, déchets de métaux en surface, surélévation de terrain sur un secteur de 6 m2 due à la présence de ferrailles enterrées). **Site à surveiller** tant en ce qui concerne les sols que les eaux souterraines (usage AEP).
Blois	Usine à Gaz	Ancienne usine de fabrication de gaz à partir de la distillation de la houille	5000 m²	Site actuellement loué pour un usage de parking. **Site dont la sensibilité vis-à-vis de l'homme, des eaux souterraines et superficielles est à priori très faible.**
Herbault	TIAC	Ancien site de fabrication de tôlerie industrielle/de métallurgie		Site localisé en zone urbaine, à 5 km d'une rivière. Site localisé sur des argiles à silex, **couche imperméable importante isolant l'aquifère superficiel au droit du site.** **Secteur pollué** (chrome, cuivre, arsenic, plomb, solvants halogénés) **incompatible en l'état avec l'accueil d'une zone résidentielle (avec jardins privatifs et voiries)**. Une dépollution du site est envisagée, avec éventuelle la mise en place de servitudes.
La Chaussée Saint-Victor	HUSQVARNA Rte Nationale	Fabrication de machines-outils de découpe de matériaux		Pollutions résiduelles très faibles et situées à plus de 2 mètres de profondeur. L'analyse des risques résiduels a permis de conclure à la compatibilité de l'état des sols avec l'usage prévu de type résidentiel, tertiaire et commercial. Le site a donc été réhabilité suivant l'usage prévu et le projet réalisé respecte les aménagements constructifs demandés (bâtiments sans sous-sol, zones de parking extérieures imperméabilisées...). S'agissant d'un ancien site industriel pollué par des hydrocarbures, des restrictions

Commune	Site	Activité	Superficie	Contrainte vis-à-vis d'une urbanisation future
				d'usage et recommandations ont été rappelées dans le procès-verbal de récolement établi par l'inspection des installations classées et transmises à l'ancien exploitant, aux propriétaires et au maire de la Chaussée-Saint-Victor. Celles-ci sont les suivantes : – interdiction de prélèvement dans les eaux souterraines à usage domestique ou d'arrosage ; – interdiction de réaliser un jardin potager sur le site ; – utilisation de canalisations d'alimentation eau potable imperméable aux hydrocarbures ; – interdiction d'usage sensible type crèche, école au sens de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles ; – attention portée à tout signe organoleptique de pollution lors des phases de chantier afin d'intervenir dans les plus brefs délais.
Saint Étienne des Guérets	SYNTHRON	Ancien dépôt de résidus de fabrication (élastomères, polymères...)	8,34 ha	Site localisé au droit de 3 nappes souterraines. Présence de 4 captages destinés à l'alimentation en eau potable autour du site, ainsi que de captages agricoles et puits privés pour l'arrosage de jardins. Présence de métaux dans la source de la Saunay servant à l'alimentation en eau potable : une **amélioration constante de la qualité des eaux**, avec des concentrations en aluminium soit inférieures, soit voisines du seuil de détection, des teneurs en plomb stabilisées autour de la valeur de référence.





Localisation du site (potentiellement) pollué à La Chaussée-Saint-Victor (source : BASOL)



Localisation du site (potentiellement) pollué sur Herbault (source : BASOL)



Localisation du site (potentiellement) pollué sur Saint-Étienne de Guérets (source : BASOL)

Une réflexion est actuellement menée sur le territoire d'Agglopolys dans le cadre du classement de certains secteurs en « secteurs d'information sur les sols », conformément à la loi ALUR.

En cas de projet d'aménagement sur des sites potentiellement pollués, il conviendra de s'assurer que le site a fait l'objet d'investigations environnementales et d'une évaluation des risques sanitaires permettant de garantir la compatibilité du site (sols et sous-sol) avec l'usage projeté. Sinon, des études devront être menées, conformément à la méthodologie décrite par les circulaires du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sites et sols pollués.

Selon la circulaire des ministères chargés de la santé, de l'environnement et de l'équipement du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, la construction d'établissements accueillant des populations sensibles (établissements scolaires, crèches, établissements hébergeant des enfants handicapés, aire de jeux et espaces verts attenants) devra être évitée sur des sites et sols pollués.

Synthèse de la « Prévention des risques »

ATOUTS

- Des risques majeurs bien identifiés.
- La réalisation d'un atlas des zones inondables de la Vallée de la Loire, du Cosson et du Beuvron.
- La mise en place de PPRI, dont l'un fait l'objet d'une révision en cours pour une meilleure protection des biens et des personnes (PPRI Vallée de la Loire).
- La présence des déversoirs de La Bouillie et de Montlivault, en vue de la protection des populations.
- Un territoire globalement « faiblement » exposé au risque de remontée de nappe phréatique (excepté dans les vallées, où la nappe apparait sub-affleurante).
- Un territoire « très faiblement » exposé au risque sismique.
- Un risque « mouvement de terrain » lié à la présence de cavités souterraines globalement « assez faible ».
- Un aléa « argiles » évalué « moyen » à « faible » sur la majeure partie du territoire intercommunal et « fort » au sud-est de la Loire.
- La mise en place de 2 PPRT 2 sites SEVESO « seuil haut » identifiés à Blois et Fossé.

FAIBLESSES

- Un risque d'inondation d'importance majeure sur Agglopolys.
- La présence de locaux d'activités et de populations à l'aval du déversoir de La Bouillie et au sein du quartier de Vienne, soumise aux aléas inondation, limitant toute possibilité d'urbanisation nouvelle.
- Une mise en charge des arches du Pont Gabriel dès la crue cinquantennale, pouvant contraindre la circulation.
- Un cœur d'agglomération bloqué en cas de crue (Blois, Vineuil, Saint-Gervais-la-Forêt).
- Un aléa « argiles » jugé « fort » en partie sud-est du territoire intercommunal.
- Une zone de coteau instable, sujette à de nombreux mouvements de terrain (effondrement de cavités, éboulements)
- Des communes exposées au risque « feu de forêt », et l'absence de PPRIF sur le territoire.
- Des communes exposées au risque « transport de matières dangereuses » (axes routiers, ligne ferroviaire Paris-Tours, un oléoduc et un gazoduc).

ENJEUX

- La protection des populations, des biens et de l'environnement.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols.
- La connaissance des risques sur Agglopolys.
- La prise en compte des risques technologiques et industriels dans l'urbanisation future du nord de Blois.
- La poursuite de la surveillance des sites pollués et la mise en place d'opérations de dépollution avant toute urbanisation nouvelle.
- Renouvellement urbain/Gestion de l'existant.

OBJECTIFS

- Agir pour la préservation des champs d'expansion des crues.
- Réduire les volumes et les débits rejetés au réseau et au milieu naturel.
- Anticiper les évolutions du PPRI en interdisant strictement toute construction dans les zones concernées par un aléa inondation « fort » et « très fort ».
- Identifier le potentiel de valorisation des espaces rendus inconstructibles par le risque auquel ils sont soumis et les intégrer au projet de développement du territoire.
- Élaborer une stratégie locale de gestion du risque inondation.

GESTION DES RESSOURCES

Gestion des ressources minérales

Le PLUi-HD doit être compatible avec le Schéma régional des carrières du Centre-Val de Loire (SRC). Il comporte 10 orientations, 5 objectifs et 24 mesures qui doivent guider les professionnels dans leurs choix, en termes d'implantation, d'exploitation et de remise en état des carrières, en région Centre-Val de Loire.

Les documents d'urbanisme (les SCoT, et à défaut les PLU(i)) doivent tenir compte des infrastructures présentes sur leur territoire, et en particulier les points de chargement et de déchargement de matériaux rail/route ou voie d'eau/route. Ces infrastructures sont indispensables à la mise en œuvre d'un approvisionnement « propre » et durable du territoire. Toutefois, leur pérennité peut être compromise par des choix d'aménagement du territoire (ces installations pouvant devenir des sources de nuisances en cas de développement de l'urbanisation à proximité immédiate).

Les orientations des SCoT et des PLU(i), en termes d'urbanisme et d'aménagement du territoire, devront donc prévoir le maintien de ces infrastructures, ou proposer une alternative satisfaisante.

Exploitation des ressources

Le bassin de consommation de Blois est excédentaire en 2015, d'après le SRC (+260 kt/an), et le département est en équilibre.

Il existe 4 carrières en activité sur le territoire (voir carte suivante).

Carrières localisées sur le territoire (source : BRGM)

Commune	Nom	Exploitant	Typologie	Début d'exploitation	Fin d'exploitation
Averdon	La Saule	Beauce Sologne Travaux Publics	Gisements liés aux roches sédimentaires	2012	2043
Averdon	Le Dolin	Val de Loire Granulats	Gisements liés aux roches sédimentaires	2005	2017
Mesland	L'étang Rompu	Minier	Minéraux et matériaux industriels liés à des sédiments : argiles, calcaire, dolomite, calcite, sables siliceux, quartzite, etc.	1983	2016
Valloire sur Cisse	Le Pré de l'Entrée	Ligérienne Granulats	Minéraux et matériaux industriels liés à des sédiments : argiles, calcaire, dolomite, calcite, sables siliceux, quartzite, etc.	1976	2017

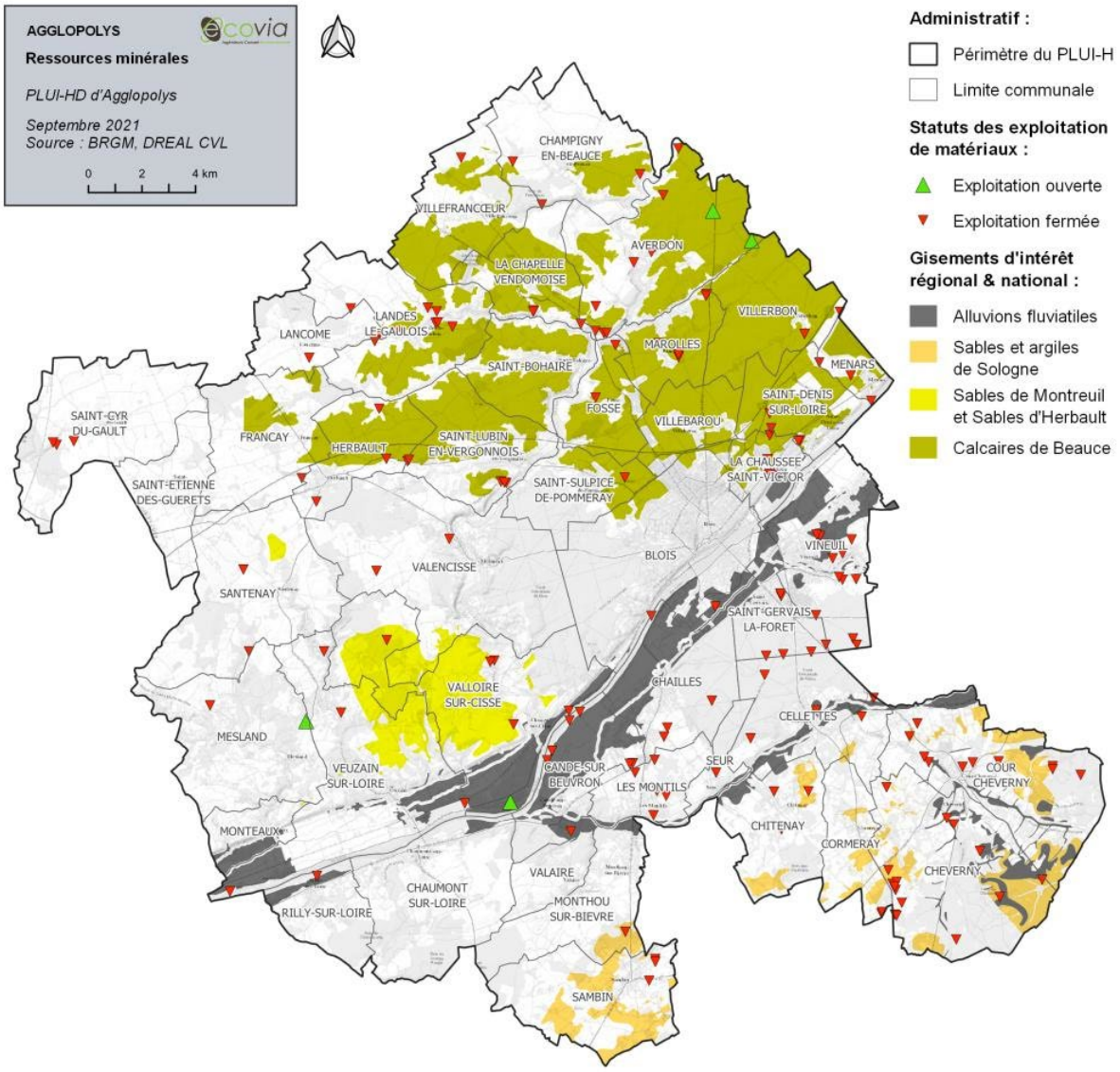
Les trois carrières arrivées récemment à la fin de leur autorisation ont prévu différents réaménagements :

- Un plan d'eau pour le Pré de l'Entrée ;
- Un réaménagement paysager pour l'étang rompu ;
- Un remblaiement pour le Dolin. L'arrêté de la Saule fera également l'objet de ce type de réaménagement.

Des orientations définies par le Schéma régional des carrières

Le Schéma régional des carrières de Centre Val de Loire remplace les Schémas départementaux des carrières de la région. Il définit de grandes orientations, destinées à préserver la ressource et favoriser une utilisation raisonnée. Il s'agit notamment de développer l'autonomie des territoires (à l'échelle des SCoT ou des PLUi), de préserver les enjeux environnementaux des territoires (eau, milieux naturels et fonctionnalités écologiques, paysages et patrimoines, agriculture/sylviculture, risques) et de préserver des accès aux gisements d'intérêt.

Plusieurs gisements d'intérêt régional ont été identifiés par le SRC sur le territoire (voir carte suivante).



Par ailleurs, le SRC encourage le développement de l'utilisation des matériaux recyclés et biosourcés.

Gestion des déchets

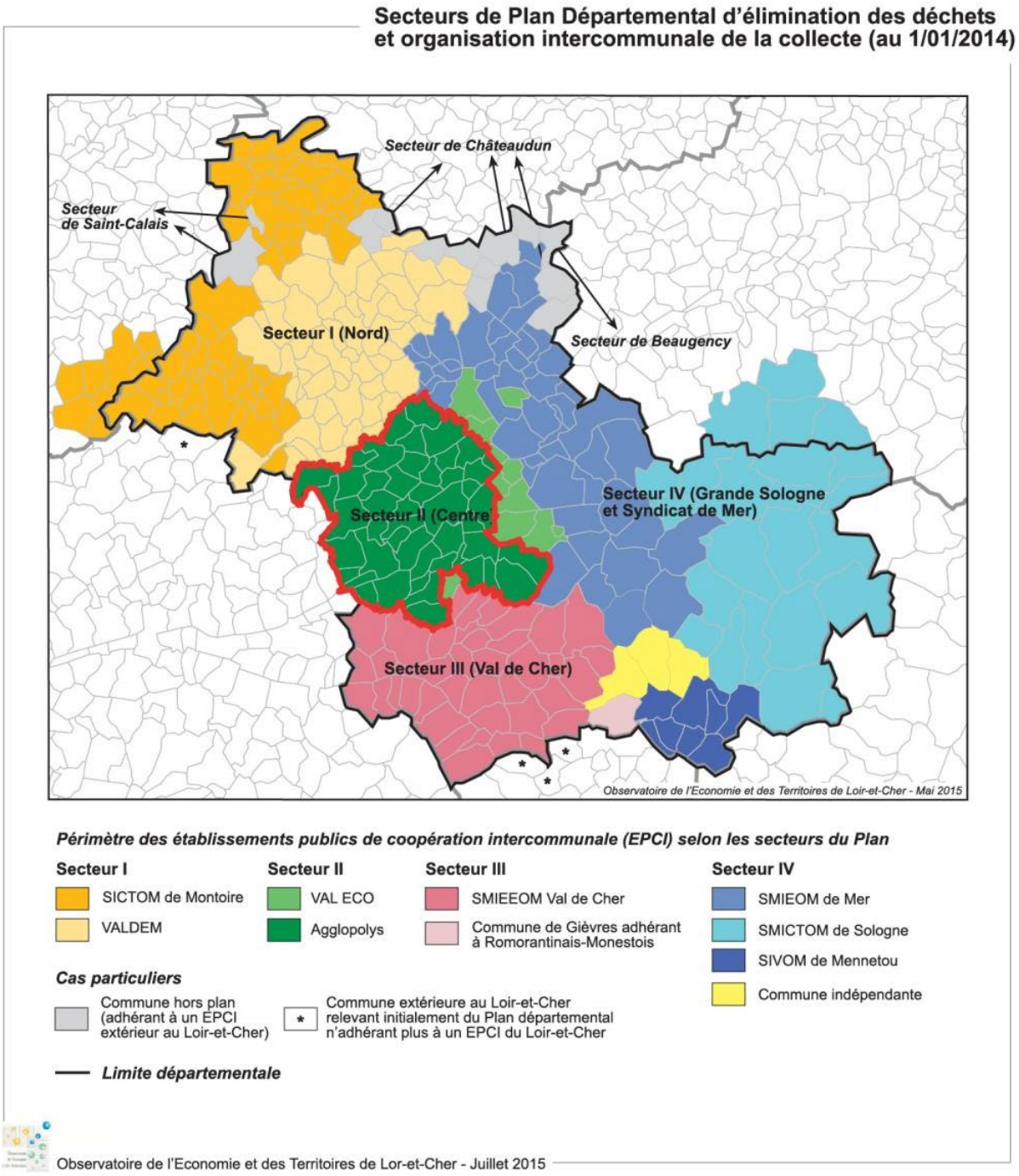
Le PLUi HD doit être compatible avec le SRADDET, qui comporte plusieurs règles et objectifs concernant les déchets :

- Objectif n° 19 : Des déchets sensiblement diminués et valorisés pour une planète préservée
- Objectif n° 20 : L'économie circulaire, un gisement de développement économique durable à conforter

- Règle n° 41 : Mettre en place un observatoire régional déchets et économie circulaire
- Règle n° 42 : Tenir compte des objectifs et contribuer à la mise en œuvre des plans d'action sur les déchets et l'économie circulaire
- Règle n° 43 : Mettre en œuvre la hiérarchie des modes de traitement des déchets
- Règle n° 44 : Tant que la région est en surcapacité de stockage et/ou d'incinération, il n'y a pas de création de nouvelles installations de stockage et d'incinération de déchets non dangereux non inertes, d'extension des capacités ni d'extension géographique des sites actuels, de reconstruction d'installations si les installations existantes venaient à fermer
- Règle n° 45 : Anticiper la gestion des déchets en situation exceptionnelle
- Règle n° 46 : Garantir le respect du principe de proximité pour les déchets non dangereux
- Règle n° 47 : Intégrer l'économie circulaire dans les stratégies de territoire et favoriser le développement de l'écologie industrielle et territoriale (EIT)

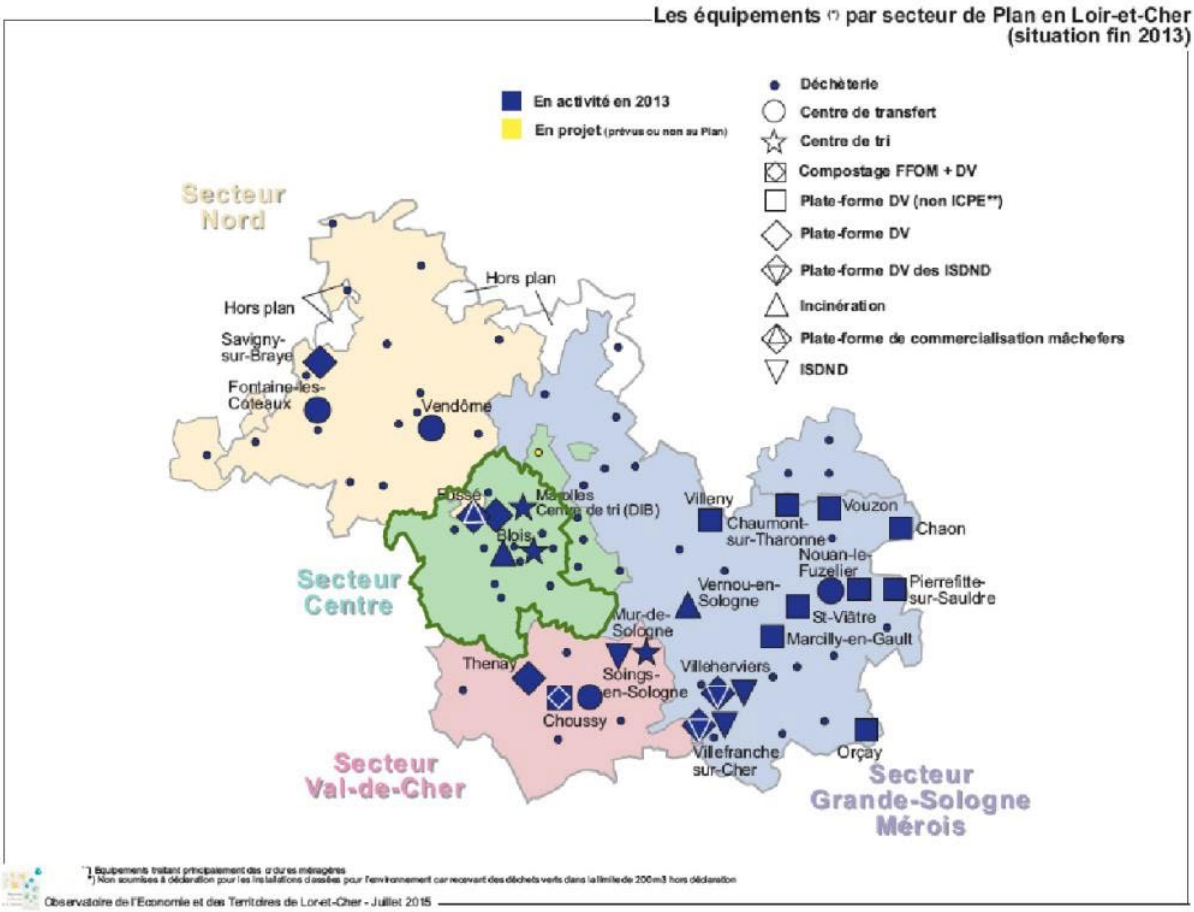
Sources : SCOT du Blaisois – Tome 1 « État initial de l'environnement » du Rapport de Présentation approuvé en juillet 2016 ; OET 41 (consultation du site internet en janvier 2017) ; Agglopolys (consultation des données en janvier 2017) ; rapports d'activités 2015 et 2019 de VALECO et d'Agglopolys.

Le service de collecte des déchets sur Agglopolys est assuré en régie pour les 42 communes de la Communauté d'agglomération. Le Syndicat Valdem gère le service pour Landes-le-Gaulois. Le traitement des déchets est assuré par VALECO, le syndicat mixte de collecte et traitement des déchets du Blaisois.



Sur le territoire d'Agglopolys, on recense :

- 2 centres de tri,
- 1 centre d'incinération,
- 1 plateforme de commercialisation de mâchefers,
- 1 plateforme déchets verts,
- 10 déchetteries.



A compter du 1er janvier 2023, Agglopolys mettra en œuvre l'extension des consignes de tri et modifiera son schéma de collecte des recyclables en instaurant sur une très large partie de son territoire une collecte des recyclables en porte à porte. Actuellement ces déchets sont collectés par apport volontaire. L'association de l'extension des consignes de tri et de la mise en place de conteneurs individuels devraient permettre à l'horizon 2025 de détourner 2000 Tonnes de déchets aujourd'hui incinérés.

Dans le même temps, Agglopolys a fait le choix, dans le cadre de la mise en place réglementaire de solutions de tri à la source de biodéchets (qui représentent 30% du poids de nos poubelles), de distribuer gratuitement des composteurs aux usagers qui en font la demande. L'objectif est d'équiper dans les 4 ans l'ensemble des foyers pouvant accueillir un composteur individuel. En parallèle, se développe le compostage partagé et collectif et des réflexions sont en cours pour proposer des collectes de proximité aux habitants ne pouvant être dotés de composteurs ou lombricomposteurs (appartements, centre-ville dense…). Cette collecte séparative des biodéchets permettra elle aussi de diminuer les quantités de déchets apportés à l'unité de valorisation énergétique.

Enfin, Agglopolys est engagée dans une démarche plus globale en faveur de l'économie circulaire, laquelle devra permettre de réduire la production de déchets sur le territoire, quels que soient la nature et le mode de traitement.

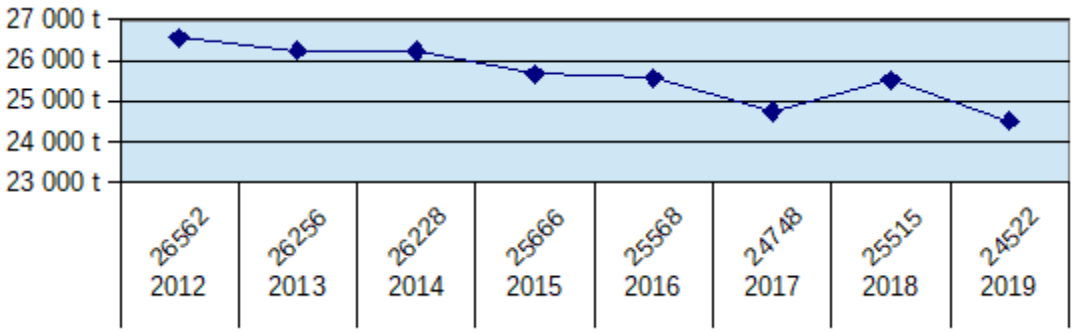
Des actions sont déjà en cours parmi lesquelles figurent le prêt de broyeur aux particuliers pour réduire les apports de déchets verts en déchetteries, le recyclage et le réemploi des déchets de balayures de voirie, la distribution chaque année de 2 poules à 100 foyers pour réduire les déchets alimentaires, la mise en place de caisson de réemploi dans deux déchetteries pour détourner de l'enfouissement et réutiliser des objets.

Une diminution des volumes collectés

On comptabilise un total de 24 552 t d'OMR collectées en 2019, soit 5 % de moins qu'en 2015 (2633 t sur le territoire de VALECO et 26 000 sur le reste d'Agglopolys).

Détail des déchets collectés en 2019 (source : SINOE)

<table>
<tr><td colspan="8">Déchets ménagers et assimilés : DMA
67 685 tonnes
648 kg/hab/an</td></tr>
<tr><td colspan="3">Déchets occasionnels
36 073 tonnes
345 kg/hab/an</td><td colspan="5">Ordures ménagères et assimilées : OMA
31 611 tonnes
303 kg/hab/an</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Déchèterie
35 788
tonnes
345 kg/hab/an</td><td rowspan="2">CS Déchets dangereux
- tonnes
- kg/hab/an</td><td rowspan="2">CS Encombrants
- tonnes
- kg/hab/an</td><td colspan="2">Biodéchets
- tonnes
- kg/hab/an</td><td rowspan="2">CS Recyclables secs
3 689
tonnes
35 kg/hab/an</td><td rowspan="2">CS Verre
3 370
tonnes
32 kg/hab/an</td><td rowspan="2">OMR
24 552
tonnes
235 kg/hab/an
Mode de traitement principal :
Incinération avec récupération d'énergie</td></tr>
<tr><td>Déchets verts et biodéchets en mélange
- tonnes
- kg/hab/an</td><td>Déchets de produits alimentaires
- tonnes
- kg/hab/an</td></tr>
</table>

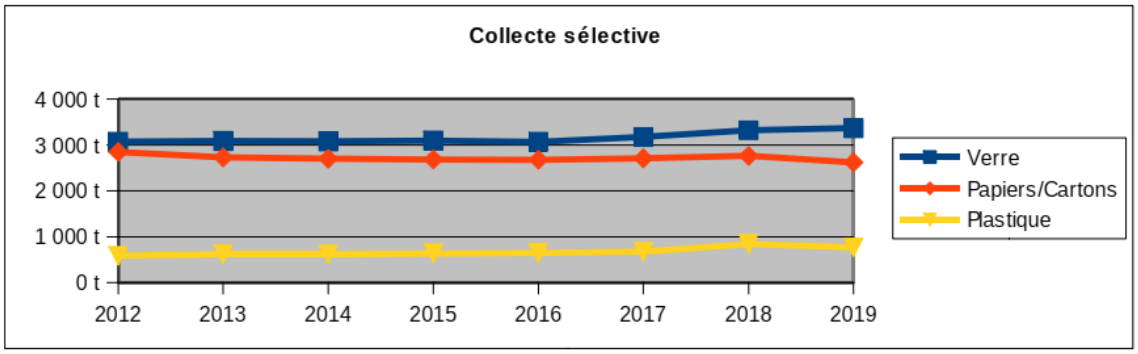


Évolution des tonnages d'OMR (source : RPQS d'Agglopolys, 2019)

La collecte sélective du recyclable sec a augmenté de 6 % par rapport à 2015, poursuivant la hausse 2014-2015, ainsi que la collecte du verre (+9 %). En 2019, 1056 colonnes de tri étaient installées sur le territoire.

Quantité de déchets recyclables collectés en 2015 sur Agglopolys (source : Rapport d'activités « déchets » 2019)

	VERRE		PAPIERS – CARTONS		FLACONNAGES PLASTIQUES – METAL		TOTAL	
Année	Quantités (tonnes)	Ratio (kg/habitant/an)	Quantités (tonnes)	Ratio (kg/habitant/an)	Quantités (tonnes)	Ratio (kg/habitant/an)	Quantités (tonnes)	Ratio (kg/habitant/an)
2019	**3370**	**30,89**	**2623**	**24,04**	**768**	**7,04**	**6761**	**61,97**
2018	**3322**	**30,45**	**2762**	**25,33**	**842**	**7,71**	**6926**	**63,49**
2017	**3174**	**29,67**	**2710**	**25,33**	**674**	**6,48**	**6558**	**61,48**
2016	**3069**	**28,69**	**2677**	**25,02**	**646**	**6,03**	**6392**	**59,74**
2015	**3098**	**28,77**	**2685**	**24,9**	**635**	**5,89**	**6418**	**59,6**
2014	**3080**	**28,40**	**2700**	**24,90**	**620**	**5,75**	**6400**	**59,05**



Évolution des tonnages en collecte sélective sur Agglopolys (source : Rapport d'activités « déchets » 2019)

L'année 2019 est marquée par une baisse globale des tonnages de déchets recyclables secs collectés par apport volontaire : +1,5 % pour le Verre, -5 % pour les Papiers et -9,6 % pour les flaconnages plastiques.

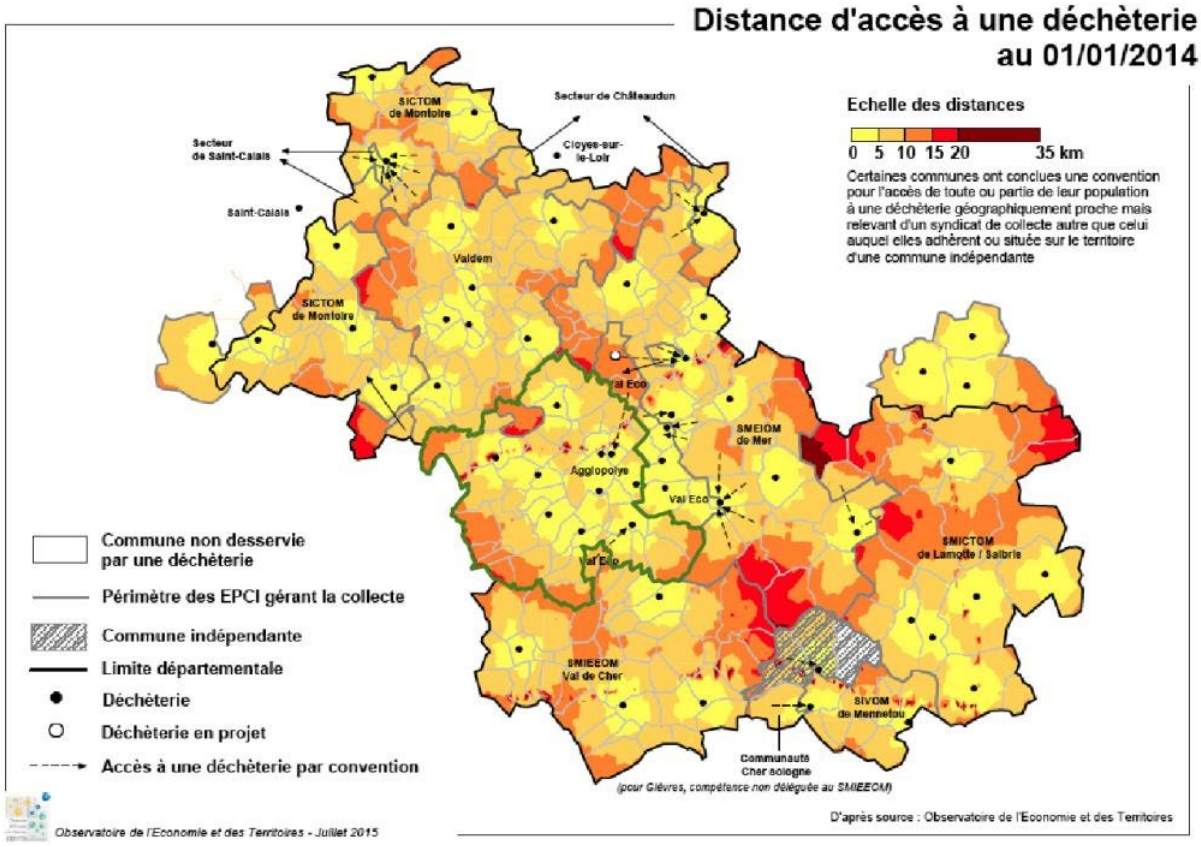
Comme pour les déchets ménagers résiduels il s'agit d'un retour à un niveau intermédiaire à ceux de 2017 et 2018. Cette baisse des tonnages collectés alors qu'Agglopolys poursuit l'installation de nouveaux points d'apport volontaire montre que la sensibilisation des habitants au tri sélectif doit encore être développée.

Mais cette tendance à la baisse est aussi le résultat des campagnes de sensibilisation en faveur de la réduction des déchets menées aussi bien au niveau du territoire qu'au niveau national (autocollants Stop Pub, achats en vrac pour limiter les emballages, consommation de l'eau du robinet…).

Les déchetteries

Sur le territoire d'Agglopolys, **10 déchetteries** sont recensées en 2019. Soit une déchetterie pour environ 10 500 habitants, le ratio national s'élevant à une déchetterie pour environ 12 300 habitants (source : ADEME 2014). Ce maillage assez dense concourt au résultat de 345 kg/hab. collectés en déchetterie en 2019.

En termes de proximité du « service », plus de la moitié de la population du territoire se trouve à moins de 5 km d'une déchetterie.



En 2019, il a été apporté 35 788 tonnes de déchets (contre près de 33 750 t en 2015 et 37 000 tonnes en 2014) au sein des installations d'Agglopolys.

Quantité collectée en 2019 dans les déchetteries (source : RPQS 2019)

	Encombrants	Déchets Verts	Gravats	Ferrailles	Déchets Diffus Spécifiques	Mobilier	Cartons	D.E.E.E
Traitement	Enfouissement et incinération	Compost	Enfouissement	Recyclage	Valorisation énergétique et enfouissement	Recyclage	Recyclage	Recyclage
Blois Nord	4711	2968	3664	280	27,2	616	189	228
Blois Sud	1554	1315	834	143	12,1	-	98	92
Vineuil	826	1081	945	96	11	137	67	74
La Chaussée-St Victor	909	1151	1160	90	10,5	130	64	64
Cellettes	874	1229	758	120	9,8	115	62	67
Candé-sur Beuvron	1035	964	621	114	12,1	-	63	69
Chouzy-sur Cisse	1184	1265	728	117	10,5	115	62	67
Molineuf	63	36	-	5	-	-	-	-
La Chapelle Vendômoise	364	376	306	12	3,2	-	19	19
Herbault	550	367	280	46	4,7	-	36	21
TOTAL 2019	12 070	10 752	9296	1023	104,1	1119	662	705
TOTAL 2018	11 546	11 412	11 174	939	114	793	752	618
Variation en %	+ 4,5 %	- 5,8 %	- 16,8 %	+8,9 %	-8,7 %	+ 41,1 %	-12 %%	+ 14,1 %

Les centres de tri

Pour le territoire géré par VALECO, les déchets recyclables déposés par les particuliers dans les colonnes d'apport volontaire sont acheminés au **centre de tri ARCANTE, situé sur la commune de Blois** (excepté le verre, trié directement chez le repreneur). Il s'agit des bouteilles plastiques, boites métalliques, papiers, petits cartons et briques alimentaires.

Il a été trié en 2020 près de 4 400 tonnes hors tonnages verre (contre environ 4763 t en 2019, 4 570 tonnes en 2012 et 4 650 tonnes en 2011).

Le centre de tri DIB (Déchets industriels banals) de Marolles a, quant à lui, collecté près de 3 475 tonnes de déchets en 2011 (pas de données communiquées pour les années suivantes).

Le compostage

La plateforme de compostage des ordures ménagères et de déchets verts, implantée sur la commune de Fossé, dispose d'une capacité annuelle de traitement de 15 000 tonnes et assure la production de 6 500 tonnes de compost en moyenne. En 2020, elle a traité près de 13 700 tonnes de déchets de végétaux issus des déchetteries de VALECO et d'Agglopolys (14 244 t en 2014).



Préparation des déchets verts



Fermentation



Compost produit

Source photo : VALECO

La distribution de **bio composteur à la population** est en forte hausse sur le territoire, avec une volonté de plus en plus forte des personnes de composter une partie de leurs déchets ménagers. En 2020, plus de 440 composteurs individuels ont été fournis en secteur II.

Le centre d'incinération de Blois

Le centre d'incinération de Blois a été créé en 2000 et dispose d'une capacité annuelle de 90 500 tonnes. Le tonnage incinéré est conforme à ces prescriptions. Néanmoins en 2010, 2013, 2014 et 2015, l'usine a reçu de l'ordre de 93 kt/an. En 2016, le tonnage était de l'ordre de 90 kt ainsi qu'en 2020.

Évolution des quantités de déchets entrant au centre d'incinération de Blois, par nature

	2010	2011	2012	2013	2020	Évolution en %	
						2012/2013	2010/2013
OMR	64 005	59 937	58 279	61 503	51 359	+5,5	-3,9
DIB	26 256	27 164	28 167	28 195	Non renseigné	+0,1	+7,4
DASRI	2 914	3 203	3 528	3 829	3186	+8,5	+31,4
Refus de tri	324	345	395	431	Non renseigné	+9,1	+33,0
TOTAL	93 499	90 649	90 369	93 958	90 517	+4,0	+0,5

Déchets d'activités de soins à risques infectieux

Selon le mix « déchets entrants » (OMR, DIB et DASRI), le Pouvoir calorifique inférieur (PCI) évolue, et pour pouvoir produire l'énergie électrique et thermique attendue, une fluctuation des tonnes entrantes

est possible. L'accroissement de capacité a été évoqué avec la DREAL Centre et en Comité de Suivi de Site (CSS) en 2014. *(Source : Groupe Suez – Direction des Activités de Valorisation énergétique – mars 2017)*.

Le Groupe Suez est actuellement en attente de la CSS de l'année 2017 pour présenter et initier la démarche. Cela permettra de répondre à la demande croissante des collectivités pour une valorisation par incinération, du fait de l'évolution fiscale de la TGAP et du niveau élevé de valorisation énergétique (électrique et thermique) d'ARCANTE.

Cette démarche devra être mise en perspective avec la vision à moyen terme du mix « déchets entrants ».

La collecte des déchets agricoles

La Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher mène des actions sur la collecte des déchets agricoles, l'objectif étant de faciliter l'accès aux informations pour les agriculteurs et de pérenniser les dynamiques de collecte des déchets, en vue de leur recyclage.

Elle intervient également sur le recyclage agricole des matières organiques : gestion des effluents d'élevage, compostage, méthanisation, boues d'épuration et traitement à la ferme des déchets organiques.

Les agriculteurs réalisent du compostage de déchets verts en quantité importante et des unités de méthanisation se mettent en place sur le département, pour valoriser notamment les déchets des producteurs légumiers du territoire.

Les emballages vides de produits phytosanitaires sont collectés sur deux sites du territoire d'Agglopolys : Averdon et Herbault, en janvier et en mai, puis sont incinérés pour la majeure partie (80 %). Du fait de leur haut pouvoir calorifique, ils sont utilisés comme combustibles solides.

L'élimination des produits phytosanitaires non utilisables (PPNU) est prise en charge depuis 2009 par la filière : le recyclage des PPNU « récents » est pris en charge par ADIVALOR[19], les PPNU « historiques » sont dorénavant à la charge du détenteur. Les PPNU collectés en Loir-et-Cher sont orientés vers la Sarthe, pour leur traitement.

Les big-bag et sacs plastiques d'engrais sont, une fois collectés, conditionnés sur une plateforme en Indre-et-Loire, puis transportés en Italie où ils sont recyclés (en pots pour l'horticulture, en bacs de stockage…). **Deux sites de collecte sont présents sur le territoire : à Averdon et à Herbault**.

Depuis 2009, le territoire dispose d'un **point de collecte des fils agricoles usagés, sur la commune de Veuzain-sur-Loire** (plus précisément, sur l'ancienne commune d'Onzain). Le recyclage est effectué en centre de traitement, en Maine-et-Loire.

Les déchets de soins vétérinaires sont stockés dans des futs, qu'il est possible d'acheter auprès du groupement de défense sanitaire de Loir-et-Cher ou auprès des vétérinaires participants à la démarche de collecte. Les futs sont alors récupérés par les cabinets vétérinaires participants, avant d'être collectés par le laboratoire de Touraine, en Indre-et-Loire. Les réceptacles sont ensuite éliminés par un **centre de traitement agréé pour le traitement des DASRI : ARCANTE, sur la commune de Blois**.

La collecte des textiles usagés

Depuis le 1er mars 2015, Agglopolys a déployé un réseau de **85 bornes** (« Habit Box ») pour la collecte des textiles usagés. Une fois collectés, ces textiles sont triés localement pour être revendus, réutilisés ou transformés. La mise en place de cette filière a permis de récupérer 285 tonnes de textiles, auparavant destinés à l'incinération (250 en 2015, 287 en 2018).

19 A.D.I.VALOR, Agriculteurs, distributeurs, industriels pour la Valorisation des déchets agricoles, est une initiative volontaire et collective de l'ensemble de la profession agricole. Le fonctionnement de la filière repose sur le principe de responsabilité partagée entre agriculteurs, distributeurs et industriels.

La collecte des piles

Réalisée par la Société S.N.R pour le compte d'Agglopolys, cette collecte s'effectue dans les déchetteries et au niveau des 51 bornes à piles réparties sur l'ensemble du territoire.

En 2019, 9 581 kg de piles ont ainsi été collectés, ce qui représente une hausse de près de 7 % par rapport à 2018 (8 965 t).

Les collectes ponctuelles

Elles concernent à la demande :

- des ramassages d'encombrants chez les particuliers,
- la location et l'évacuation de bennes pour les gros volumes de déchets, principalement le tout-venant, les déchets verts et les gravats,
- le ramassage de dépôts illicites identifiés.

Toutes ces prestations font l'objet d'une facturation, selon une grille tarifaire déterminée annuellement en Conseil Communautaire.

254 interventions ont ainsi été réalisées en 2019

Gestion de l'eau

Cadre réglementaire

Le PLUi HD doit être compatible avec le SCOT qui lui-même est compatible avec les SDAGE, les SAGE et le SRADDET.

Orientations et objectifs du SDAGE Loire-Bretagne

Des objectifs ont été définis par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, pour la période 2022-2027. Les enjeux pour l'alimentation en eau potable et la protection des ressources en eau visent à :

- Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages.
- Réserver certaines ressources à l'eau potable.
  La configuration géologique du bassin Loire-Bretagne confère à plusieurs grands aquifères une protection naturelle efficace, qui se traduit par l'absence de pollution anthropique. Il convient de conserver ce patrimoine, tant en qualité qu'en quantité, en maitrisant la réalisation de nouveaux ouvrages de prélèvement et en dédiant préférentiellement son exploitation à l'alimentation en eau potable par adduction publique.
  Les nappes d'eau souterraine visées dans ces dispositions font partie des « zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable dans le futur » conformément à la directive cadre sur l'eau et sont inscrites au registre des zones protégées. Pour le territoire d'Agglopolys, elles sont représentées par : les Calcaires de Beauce, la Craie du Séno-turonien captive et le Cénomanien captif.
- Maitriser les prélèvements d'eau :
  La maîtrise des prélèvements d'eau est un élément essentiel pour le maintien, voire la reconquête, du bon état des cours d'eau et des eaux souterraines, ainsi que pour la préservation des écosystèmes qui leur sont liés : zones humides, masses d'eau de transition et côtières. Elle vise les objectifs suivants :
  - Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau.
  - Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage.
  - Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux (connaître la ressource prélevable, identifier les liaisons nappe/rivières, identifier les besoins des milieux naturels, connaître les prélèvements et les consommations).

Objectifs du SRADDET

À travers son Objectif n° 17. L'eau : une richesse de l'humanité à préserver, le SRADDET se positionne en faveur de la préservation de cette ressource. Il décline l'objectif :

- Règle n° 34 : Identifier l'impact et la vulnérabilité au changement climatique et définir une stratégie d'adaptation des territoires (eau, risques, confort thermique, agriculture, sylviculture)

Eau potable

Sources : ARS Centre Val de Loire (consultation des données en janvier 2017) ; Schéma directeur d'Alimentation en Eau potable de 2012 ; SCOT du Blaisois – Tome 1 « État initial de l'environnement » du Rapport de Présentation approuvé en juillet 2016 ; RPQS 2019

Schéma directeur d'Alimentation en Eau potable

Le département de Loir-et-Cher bénéficiait d'un Schéma directeur d'Alimentation en Eau potable, adopté en 2001 et révisé en 2012. Ce schéma mettait **l'accent sur les risques d'indisponibilité des ressources en eau et les possibilités de compensation apportées par les stockages d'eau et les interconnexions entre les réseaux**.

Gestion de la ressource en eau potable

Depuis le 1er janvier 2020, Agglopolys, la Communauté d'agglomération de Blois, assure le service d'eau potable, soit directement, soit par l'intermédiaire de représentants dans des syndicats d'eau potable.

Tableau 1 : chiffres clés de la gestion de l'eau en 2020 – Source : RPQS 2020 Agglopolys

CHIFFRES CLES	
6 usines de production	**64 km** de branchements
16 forages	1004 km de réseaux hors refoulement
22 réservoirs, ainsi que celui de Saint Gervais la Forêt, mis à disposition du SMAEP de Vineuil-Grand Chambord	32438 compteurs dont 24476 compteurs en régie
5 stations de surpression et de reprise	31595 abonnés pour 88 473 habitants
252 km de réseau (hors branchements)	**1,54** **HT** tarif moyen du m³ d'eau potable au 1er janvier 2019 (facture 120 m³, hors redevances Agence de l'eau)

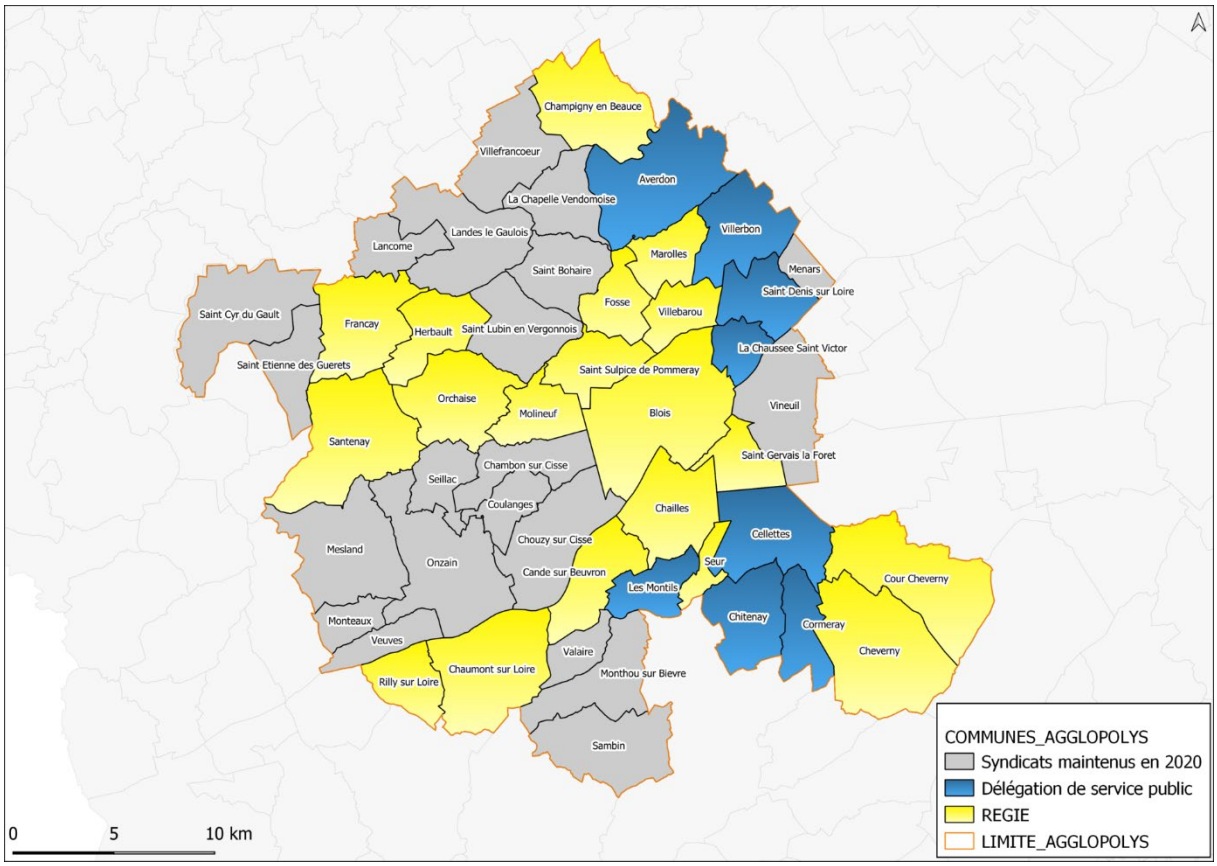


Figure 1 : opérateurs de la gestion de l'eau sur le territoire – Source : RPQS 2020 Agglopolys

Sécurisation de l'approvisionnement pour les collectivités

La combinaison des indices de gravité et de vulnérabilité permettait d'évaluer la sécurité d'approvisionnement de la façon suivante pour les communes du territoire :

Classe 1	51 %	Averdon, Blois, Candé-sur-Beuvron, Cellettes, Chailles, Chaumont-sur-Loire, Cheverny, Chitenay, Cormeray, Cour-Cheverny, La Chaussée-Saint-Victor, Ménars, Monthou-sur-Bièvre, Rilly-sur-Loire, Saint-Gervais-la-Forêt, Santenay, Seur, Valaire, Valencisse (pour les anciennes communes d'Orchaise et Molineuf), Villebarou, Villerbon, Vineuil.
Classe 2	31 %	Champigny-en-Beauce, Valencisse (pour l'ancienne commune de Chambon-sur-Cisse), Valloire-sur-Cisse, Lancôme, La Chapelle-Vendômoise, Lande-le-Gaulois, Les Montils, Mesland, Monteaux, Saint-Bohaire, Saint-Lubin-en-Vergonnois, Sambin, Veuzain-sur-Loire, Villefrancœur.
Classe 3	9 %	Françay, Herbault, Saint-Cyr-du-Gault, Saint-Etienne-des-Guérets.
Classe 4	9 %	Marolles, Fossé, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Saint-Denis-sur-Loire.
Légende	**Classe 1** : Bonne sécurité. **Classe 2** : Les ressources ont un indicateur gravité très faible, mais un indicateur « probabilité » élevé. La sécurité de ces collectivités concernées est donc à améliorer soit par des actions de protection de la ressource, soit par des actions de surveillance.	

	Classe 3 : Les collectivités présentent une probabilité relativement faible d'incident, mais une gravité élevée. Leur sécurité est à améliorer par des actions de diversification des ressources (interconnexions, ressources de secours). **Classe 4** : Cette catégorie regroupe toutes les collectivités dont la sécurité est insuffisante au vu du produit des indicateurs. Les captages concernés correspondent en effet à une insécurité liée à la fois à la gravité des conséquences et à la probabilité importante de l'arrêt du service.

Captages d'eau et périmètres de protection

L'Agence Régionale de Santé (ARS) du Centre – Val de Loire recense plusieurs captages d'alimentation en eau potable (AEP) sur le territoire d'Agglopolys, captant les ressources d'eau souterraine ou d'eau de surface. Ces forages sont répartis en deux grandes zones majoritaires :

- le nord de l'agglomération de Blois et la Petite Beauce, où la nappe de la Craie est exploitée
- Le sud de la Loire et la Sologne, où la nappe des Calcaires de Beauce et la nappe du cénomanien sont exploitées.

Il est à noter qu'en dehors de la nappe du Cénomanien, la plupart des aquifères exploités sur Agglopolys sont de type calcaire, donc **perméables**, et ne sont couverts en aucun point par une couche imperméable. Ces nappes libres sont donc soumises aux pollutions par les eaux d'infiltration.

Des **périmètres de protection règlementaire** permettent la préservation de la ressource en eau. L'instauration des périmètres de protection autour d'un captage constitue un moyen de prévention face aux pollutions ponctuelles ou accidentelles. Cette procédure conduit à établir d'un à trois périmètres distincts :

- le périmètre de protection immédiate, zone très limitée autour du captage, exclusivement destinée aux activités liées au prélèvement de l'eau, clôturée et acquise en pleine propriété
- le périmètre de protection rapprochée, à l'intérieur duquel les installations et les activités pourront être règlementées ou interdites
- Le périmètre de protection éloignée, non obligatoire, à l'intérieur duquel les installations et activités pourront être règlementées sans toutefois y être interdites.

Si la ressource bénéficie d'une protection naturelle suffisante, il est possible de n'instaurer qu'un périmètre de protection immédiate.

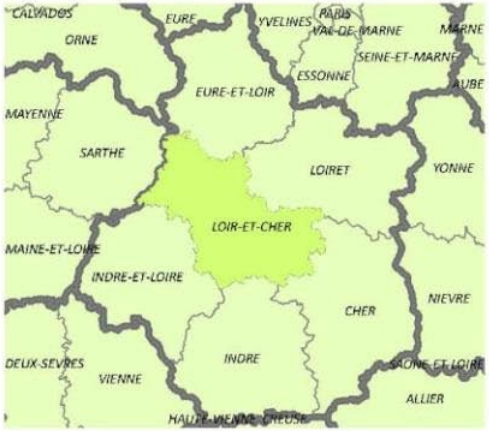
Fin 2015, 88,4 % des captages protégeables disposaient d'un arrêté de déclaration d'utilité publique afin de délimiter les périmètres de protection.

Périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine

Département : LOIR-ET-CHER

Type de captage

- Captage d'adduction publique
- Captage d'adduction en projet
- Captage privé
- Périmètre de protection rapproché
- Périmètre de protection éloigné
- Limite communale





Réalisation et source : ARS Centre-Val de Loire - Août 2016

Liste des captages recensés sur Agglopolys

COMMUNES	DÉNOMINATION	TYPE CAPTAGE	N°BSS	AQUIFÈRE CAPTÉ	PROFONDEUR (mètres)	DATE DUP	DÉBIT REGLEMENTAIRE (m^3/j)	TENEUR EN NITRATES (limite qualité : 50 mg/l)
AVERDON	Villiers	Forage	04283X0091	Craie du Sénonien	103	08/08/07	340	En hausse, mais < à la limite de qualité
BLOIS	La Levée des Tuileries	Prise d'eau en Loire	04287X0093	Loire	NC	01/06/04	7 128	En stagnation et < à la limite de qualité
COUR-CHEVERNY	Beauvais F1	Forage	04601X0001	Calcaire de Beauce	120	04/03/09	104	NC
	Les Péraudières	Forage	04601X0004	Calcaire de Beauce	104	04/03/09	374	En stagnation et < à la limite de qualité
	La Fourmilière	Forage	04295X0017	NC	92	NC	352	En diminution et < à la limite de qualité
CELLETTES	Vaugelé	Forage	04288X0023	Calcaire de Beauce	38	12/10/06	278	En diminution et < à la limite de qualité
CHAILLES	Les Sablons	Forage	04593X0072	Sables du Cénomanien	305	10/03/08	717	NC
CHAMPIGNY-EN-BEAUCE	Rue du Puits	NC	03966X0001	NC	51	NC	17	En hausse et limite de qualité potentiellement atteinte
CHAUMONT-SUR-LOIRE	La Cochetière	Forage	04592X0008	Sables du Cénomanien	260	18/04/06	244	NC
FOSSE	Audun	Forage	04283X0001	Aquifère de la craie	85	16/12/04	673	En stagnation et < à la limite de qualité
HERBAULT	La Croupe aux Loups	Forage	04285X0010	Sables du Cénomanien	192	20/03/09	253	NC
LANDES-LE-GAULOIS	La Croix de Villeruche	Forage	04282X0001	Aquifère de la craie	95	03/08/05	565	En hausse, mais < à la limite de qualité
LES MONTILS	Les Grandes Tailles	Forage	04593X0006	Craie du Sénonien	52	20/03/09	264	En stagnation et < à la limite de qualité
MONTEAUX	La Fontaine	Source	04591X0030	Craie du Turonien	6	17/10/11	2 328	En stagnation et < à la limite de qualité
MONTHOU-SUR-BIEVRE	Le Brin de Chèvre F1	Forage	04593X0008	Craie du Turonien	100	09/03/06	35	En hausse, mais < à la limite de qualité
	Les Palonnières F2	Forage	04593X0043	Craie du Turonien	130	09/03/06	267	En stagnation et < à la limite de qualité
ORCHAISE (VALENCISSE)	La Fosse aux Chevaux	Forage	04286X0030	Aquifère du Cénomanien	198	28/03/00	324	NC
RILLY-SUR-LOIRE	Le Meunet	Forage	04591X0003	Craie du Séno-Turonien	107	18/04/06	60	En stagnation et < à la limite de qualité
SAMBIN	Prunay	Forage	04593X0007	Craie du Séno-Turonien	83	11/02/05	308	En stagnation et < à la limite de qualité
SAINT-DENIS-SUR-LOIRE	Villeneuve	Forage	04284X0074	Craie du Séno-Turonien	140	02/07/04	736	En hausse, mais < à la limite de qualité
VEUVES (VEUZAIN-SUR-LOIRE)	La Loire	Prise d'eau en Loire	04591X0060	Loire	NC	09/10/14	1	En stagnation et < à la limite de qualité
VINEUIL	Villoiseau	Forage	04288X0029	Calcaires d'Etampes	60	23/11/04	775	Quasi nulle
	Zone Industrielle	Forage	04288X0022	Calcaires d'Etampes	70	23/11/04	332	NC
	Champ captant de Pimpeneau F1 et F2	Forage	04288X0060	Calcaire de Beauce	65	27/09/01	866	NC
		Forage	04288X0061	Calcaire de Beauce	101	27/09/01	2 343	

NC : non communiqué

Le seul captage prioritaire Grenelle présent sur le territoire intercommunal est celui d'Averdon, pour lequel est définie une zone de protection de l'aire d'alimentation du captage (sur la base d'un diagnostic territorial des pressions agricoles), ainsi qu'un programme d'action. Les dispositions du PLUI-HD devront être compatibles avec celui-ci.

Le SIAEP de « Cellettes, Cormeray, Chitenay » a un projet de captage situé au lieu-dit « Les Ventes Brulées » à Cellettes, dont les périmètres ont été définis par un hydrogéologue agréé en date du 16 avril 2015.

Le captage de Champigny en Beauce est destiné à l'abandon pour la production d'eau potable. Il sera transformé en piézomètre de référence pour le suivi du niveau de la nappe de la Craie.

L'eau est une ressource vitale, qui ne doit pas être considérée comme étant inépuisable. En parallèle de sa vulnérabilité quantitative, la ressource en eau du territoire d'Agglopolys est localement sensible aux pollutions d'origines agricoles, domestiques et industrielles.

Au vu de l'importance des captages souterrains pour l'alimentation en eau potable (AEP) et de la vulnérabilité des nappes captées sans couche géologique protectrice, la maîtrise des rejets et l'amélioration des pratiques agricoles s'avèrent représenter des enjeux majeurs. Une attention particulière devra être portée sur les nappes calcaires de Beauce (captive), Craie séno-turonienne (captive) et Cénomanien (captif), qui sont réservées à l'AEP, conformément au SDAGE Loire-Bretagne.

Actuellement, tous les captages ne bénéficient pas de périmètres de protection. L'instauration de périmètre rapproché et immédiat permettra de limiter les risques d'altération de la ressource en eau, ou à minima de diminuer le temps de transfert des polluants vers le point de captage d'eau.

En effet, un certain nombre de captages d'eau potable du territoire présente des contaminations par des pesticides ou des nitrates, et seule leur dilution avec d'autres eaux rend possible leur exploitation.

Volumes distribués en 2019

La production maximale journalière a été de 16 700 m³/jour le 27/06/2019 ce qui rapporté à l'année représenterait une valeur de production de 6 095 000 m³.

Sur cette même année, 4 457 354 m3 ont été consommés en 2019.

Le rendement du réseau de distribution est de 85,6% en 2019 (stable par rapport à 2018 (85,7%)).

Volumes en m3 en 2019 (Source RPQS 2019)	Volumes produits	Volumes importés	Volumes exportés	Volumes mis en distribution	Volumes consommés autorisés	Communes	Nb de clients (abonnés)	Volumes consommés
SIAEP AVERDON Villerbon	119 219	3 209	239	122 188	101 568	Averdon	344	100 297
						Villerbon	389	
SIAEP Cellettes Chitenay Cormeray	178 674	115 563	86	294 151	2 259 394	Cellettes	1319	121 127
						Chitenay	564	50 866
						Cormeray	818	78 988
						Feings	-	0
La Chaussée Saint Victor et de Saint Denis sur Loire	315448	315448			350838	La Chaussée Saint Victor (4644 hab)	2332	305 507
						Saint Denis Sur Loire (872 hab)		41 157

Les Montils	95 214	3409	0	100 718	83 500		919	82 844
SIAEP Orchaise - Molineuf- Santenay	132 449	40	15	132 474	102 738	MOLINEUF	395	37 956
						ORCHAISE	466	46 780
						SANTENAY	140	18 002
Villebarou	0	152846			104628	Villebarou (2530 hab)	1086	124 669
Blois+DSP+régies						Candé	737	
						Chailles	1232	
						Fossé	1810	
						Beauce	350	
						Herbault	735	
						Cour Cheverny	2163	
						Saint Gervais La Forêt	1715	
						Rilly Chaumont	843	
						Seur	282	
	4 448 944		366 650	4 082 294	3 471 161	Blois	12614	3 449 161

Qualité des eaux distribuées

La qualité sanitaire des eaux distribuées (du point de vue bactériologique et physico-chimique) fait l'objet d'un bilan annuel établi par l'Agence Régionale de Santé.

a Qualité bactériologique

L'eau peut contenir des germes largement répandus dans l'environnement naturel, surtout dans le sol, et non spécifiques d'une contamination fécale. Leur présence peut révéler une vulnérabilité du captage ou du réseau d'adduction, ou peut être interprétée comme une insuffisance ou une défaillance du traitement.

Les recherches sont effectuées sur des « germes totaux » (d'origine humaine, animale ou en provenance du sol), des coliformes (témoins d'une éventuelle contamination fécale) et des spores de bactéries anaérobies sulfito-réductrices (très répandues dans le sol et résistantes).

En 2019, aucune non-conformité bactériologique n'a été relevée dans le territoire intercommunal.

b En matière de nitrates

L'eau alimentaire du robinet ne doit pas dépasser la valeur de 50 mg de nitrates/L.

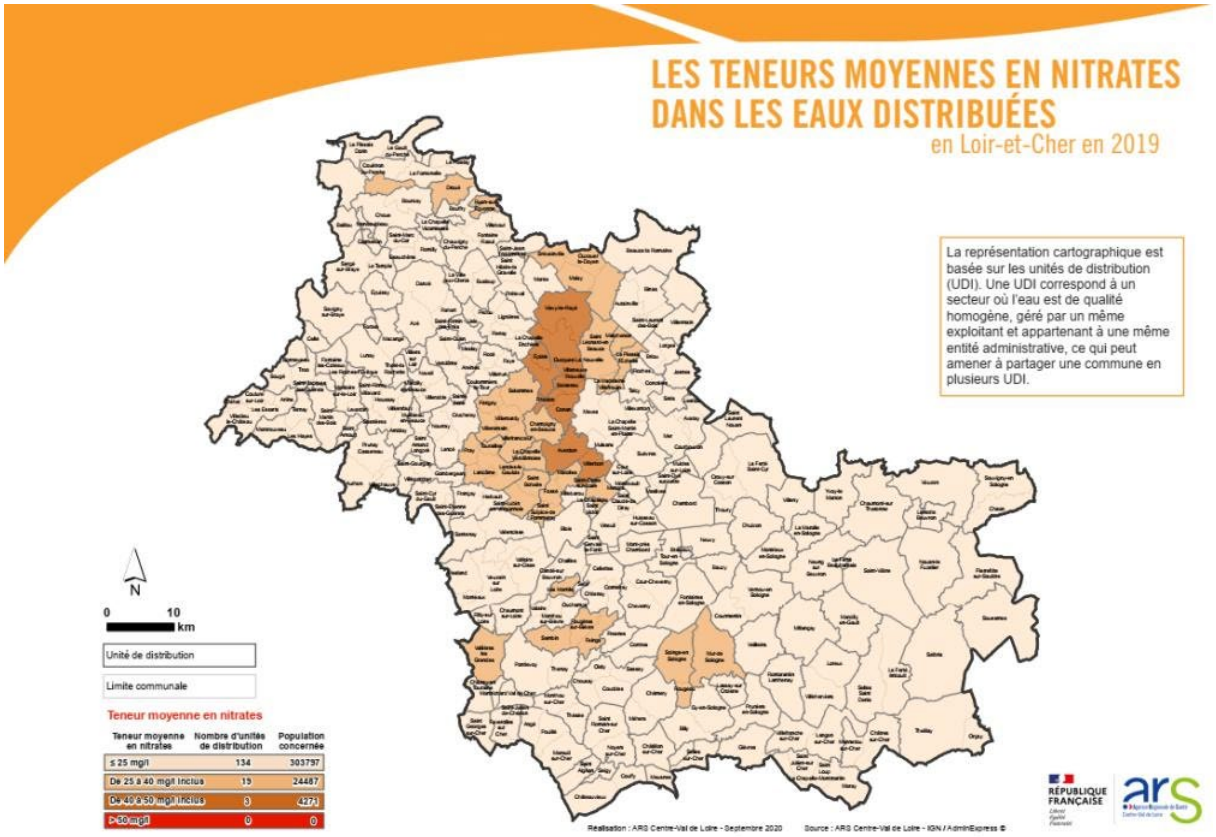
En 2019, les communes d'Averdon et de Villerbon présentent les taux les plus élevés en teneurs en nitrates dans les eaux (sans toutefois dépasser la valeur règlementaire), avec une moyenne comprise entre 40 et 50 mg/L. De plus, 22 communes sont concernées par des teneurs de l'ordre de 25 à 40 mg/L. Le reste du territoire d'Agglopolys enregistre des valeurs inférieures à 25 mg/L.

La commune d'Averdon fait partie de l'aire d'alimentation de captage de Averdon et présente une superficie actuellement de 9 184 ha. Il est classé ouvrage prioritaire au SDAGE 2022-2027 et est géré par le SIAEP AVERDON-VILLERBON. Le RPQS de 2018 indique qu'en 2018, 100 % des prélèvements réalisés sont conformes aussi bien sur les aspects microbiologiques et physico-chimiques alors qu'en 2017, 1 relevé sur 11 % n'est pas conforme par rapport aux paramètres physico-chimiques.

c En matière de pesticides

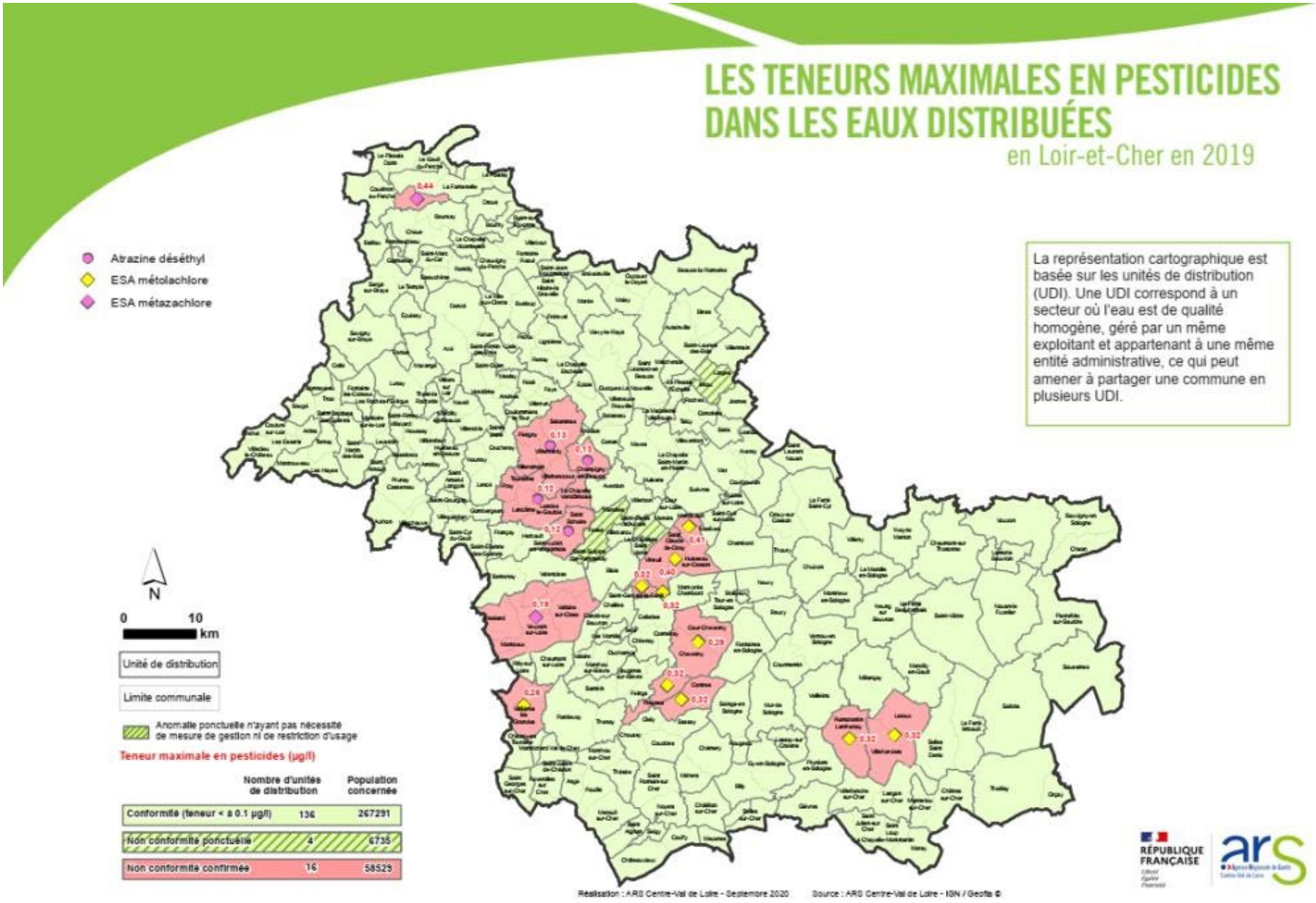
La teneur en pesticides des eaux destinées à l'alimentation en eau potable sur Agglopolys s'avère être en dessous du seuil de 0,1 µg/L, traduisant une qualité de l'eau conforme, excepté sur les communes de : **Cheverny, Cour-Cheverny, pour lesquelles la qualité de l'eau est non conforme sur le critère « pesticides ».**

Cette surcharge aurait pour origine des rejets d'origine viticole en provenance de la coopérative de Cour-Cheverny (viticole de Touraine). Un schéma directeur d'assainissement a été démarré en octobre 2021 sur ces deux communes afin de définir et mettre en place les actions permettant d'assurer tout l'année la distribution d'une eau conforme d'un point de vue qualitatif.



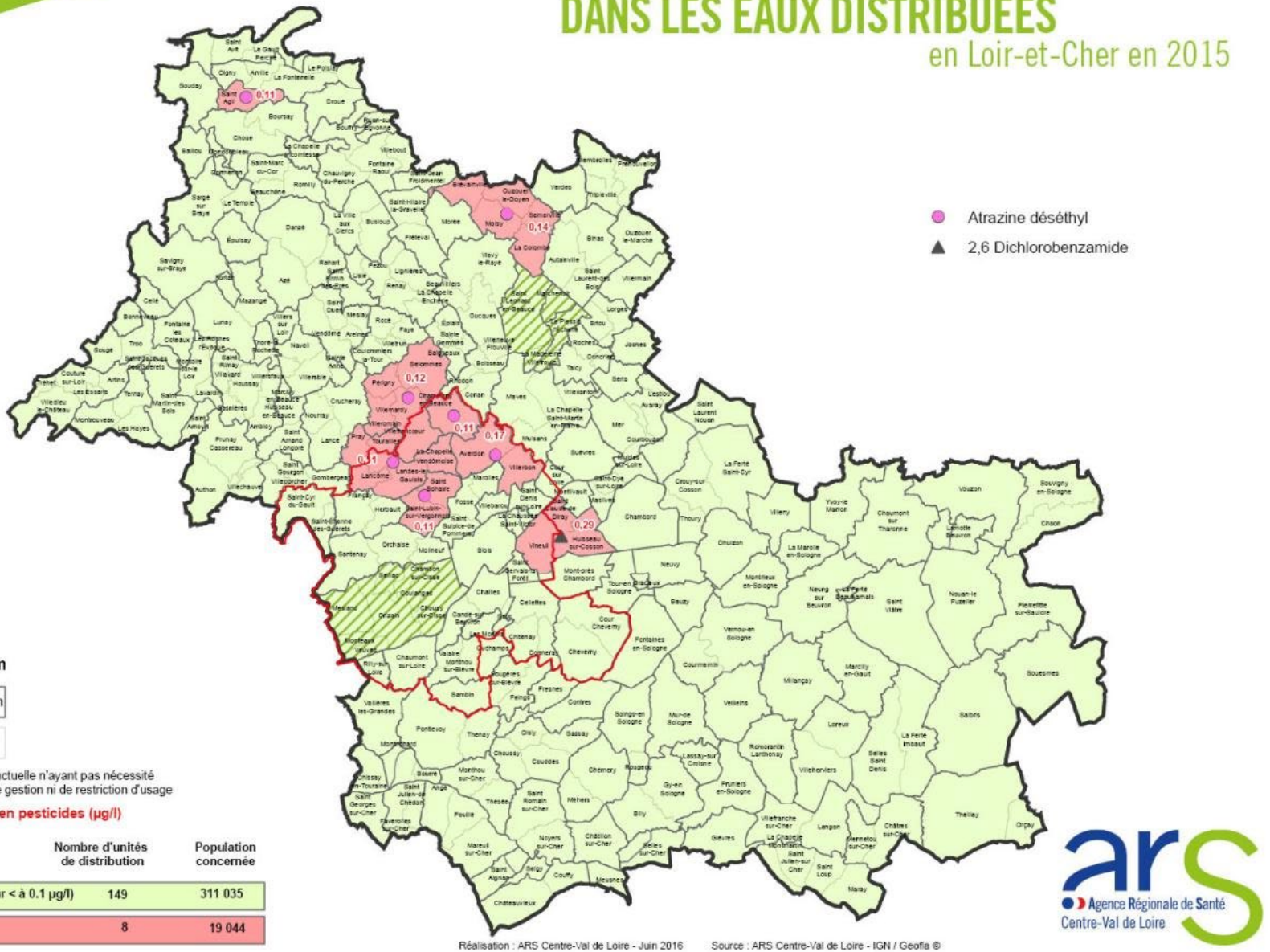
LES TENEURS MAXIMALES EN PESTICIDES DANS LES EAUX DISTRIBUÉES

en Loir-et-Cher en 2019



LES TENEURS MAXIMALES EN PESTICIDES DANS LES EAUX DISTRIBUÉES

en Loir-et-Cher en 2015



Teneur maximale en pesticides (µg/l)

	Nombre d'unités de distribution	Population concernée
Conformité (teneur < à 0.1 µg/l)	149	311 035
Non conformité	8	19 044

Réalisation : ARS Centre-Val de Loire - Juin 2016 Source : ARS Centre-Val de Loire - IGN / Geofla ©

ars Agence Régionale de Santé Centre-Val de Loire

Gestion de l'assainissement des eaux usées

Sources : Rapport sur le prix et la qualité du service (RPQS) 2015 et 2019 d'Agglopolys ; portail d'Information sur l'Assainissement communal (consultation des données en janvier 2017).

Services sur Agglopolys

La Communauté d'Agglomération est compétente en matière d'assainissement collectif et non collectif, depuis le 1er janvier 2005. Ce service est pour l'essentiel conduit en régie[20], bien que 3 collectivités l'aient confié à un prestataire.



Gestion de l'assainissement en 2019 (source : RPQS 2019 Agglopolys)

Sur Agglopolys, la majeure partie du territoire bénéficie d'un assainissement collectif. Toutefois, 2 **communes n'en disposent pas :** Saint-Etienne-des-Guérets et Lancôme, Seillac et Coulanges formant, depuis le 1er janvier 2017, avec Chouzy-sur-Cisse, la nouvelle commune de Valloire-sur-Cisse.

L'assainissement se décline en 2 domaines :

- **L'assainissement « collectif »**, dont les missions sont : de collecter puis de traiter les eaux usées avant leur rejet dans le milieu naturel, d'exploiter et d'adapter le patrimoine (réseaux, stations d'épuration) aux besoins en quantité, en qualité et aux évolutions règlementaires,

20 Le service est dit « en régie » lorsque la collectivité le prend en charge directement en le faisant fonctionner avec ses propres agents et biens ou des prestataires dans le cadre de marchés publics.
Le service est dit « en gestion déléguée » dans le cas où la collectivité en confie la gestion à une entité extérieure, par délégation de service public (affermage, concession....).

d'investir dans de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins de l'Agglomération, de contrôler la qualité du service rendu, la bonne exécution des marchés publics et des contrats d'affermage d'un point de vue technique, juridique et financier.

- **L'assainissement « non collectif »** (service public d'assainissement non collectif - SPANC), dont les missions sont : de conseiller les usagers et de contrôler le bon fonctionnement de leurs systèmes d'assainissement non collectif.

Collecte des eaux usées

Le réseau de collecte

Agglopolys gère 3 types de réseaux de collecte :

- Le **réseau séparatif** (eaux usées), collectant uniquement les eaux usées (**450 km**),
- Le **réseau unitaire**, collectant les eaux usées et les eaux pluviales (**232 km**),
- Le **réseau de refoulement**, pour transférer les eaux d'un poste de pompage vers un réseau gravitaire séparatif ou unitaire (**111 km**).

Au total, le réseau d'assainissement d'Agglopolys représente sur 792 km de canalisations.

À noter que dans les réseaux unitaires, l'eau de pluie peut augmenter de manière importante les volumes d'eau transitant dans les réseaux, notamment en cas d'orage. C'est pourquoi, afin d'éviter d'éventuels débordements sur les voies ou chez les usagers, ont été mis en place des déversoirs d'orage permettant de « décharger » les eaux mélangées, diluées, vers le milieu naturel.

Plusieurs équipements accompagnent le réseau : 257 postes de relèvement, 101 déversoirs d'orage, 19 dessableurs, 5 bassins d'orage.

Les « points noirs »

Les réseaux de collecte doivent être régulièrement entretenus afin de limiter les dépôts de déchets et de sables dans les canalisations et, par conséquent, les dysfonctionnements hydrauliques (débordement vers le milieu naturel par exemple) ou le développement de mauvaises odeurs. C'est pourquoi un programme de curage préventif des réseaux a été mis en place par Agglopolys (en régie) comme par les délégataires (DSP).

Ainsi, **en 2019, ce sont 39 « points noirs »** (tout point structurellement sensible du réseau nécessitant au moins 2 interventions par an, qu'elles soient préventive ou curative) qui ont été décelés sur le réseau de collecte :

Communes	Nb	Communes	Nb	Communes	Nb
Blois	11	Cheverny	1	Saint-Sulpice de Pommeray	2
Chailles	2	Monthou-sur-Bièvre	1	Sambin	1
La Chapelle Vendômoise	1	Onzain[21]	1	Villebarou	3
Chaumont-sur-Loire	1	Saint-Gervais la Forêt	3	Vineuil	2

Les points noirs font l'objet d'une surveillance particulière et le réseau assainissement bénéficie de curages préventifs.

Les rejets non domestiques

Agglopolys travaille en partenariat avec les industriels qui rejettent une pollution importante (par exemple : les abattoirs, les blanchisseries, les entreprises viniviticoles ou les industries en cosmétique).

Le conventionnement avec les industriels permet notamment de s'assurer de l'innocuité de leurs rejets pour la destination finale des boues des stations d'épuration.

Au 31 décembre 2018, ce sont 31 arrêtés d'autorisation de rejet et 21 conventions spéciales de déversement qui étaient en vigueur sur le territoire d'étude (3 étaient en cours d'établissement).

Communes	Nombre d'arrêtés d'autorisation	Nombre de conventions de rejet	En cours
Blois	10	8	0
Cheverny	2	2	3
Chitenay	1	1	0
Cour-Cheverny	1	1	1
Fossé	2	2	0
Ménars	1	0	0
Monthou-sur-Bièvre	1	1	0
Les Montils	0	0	1
Saint-Bohaire	0	0	1
Sambin	3	3	0
Villebarou	3	2	0
Vineuil	6	5	0
TOTAL	30	25	6

21 Nouvellement Veuzain-sur-Loire.

Traitement des eaux usées

Descriptif

Le traitement de l'eau comprend 3 étapes :

- le prétraitement, qui permet d'ôter les éléments les plus grossiers, les sables, les graisses...
- L'épuration biologique, au cours de laquelle les bactéries se nourrissent de la pollution et éliminent la matière organique, physico-chimique (élimination du phosphore) et l'azote
- La séparation de l'eau traitée, des déchets de l'épuration (les boues).

Différents procédés d'épuration sont présents sur le territoire d'Agglopolys :

	EN RÉGIE	EN DSP
Boues activées	10	2
Lagunages naturels	15	1
Disques biologiques	3	1
Lits bactériens	1	
Filtres à sable	1	
Filtres plantés de roseaux	7	

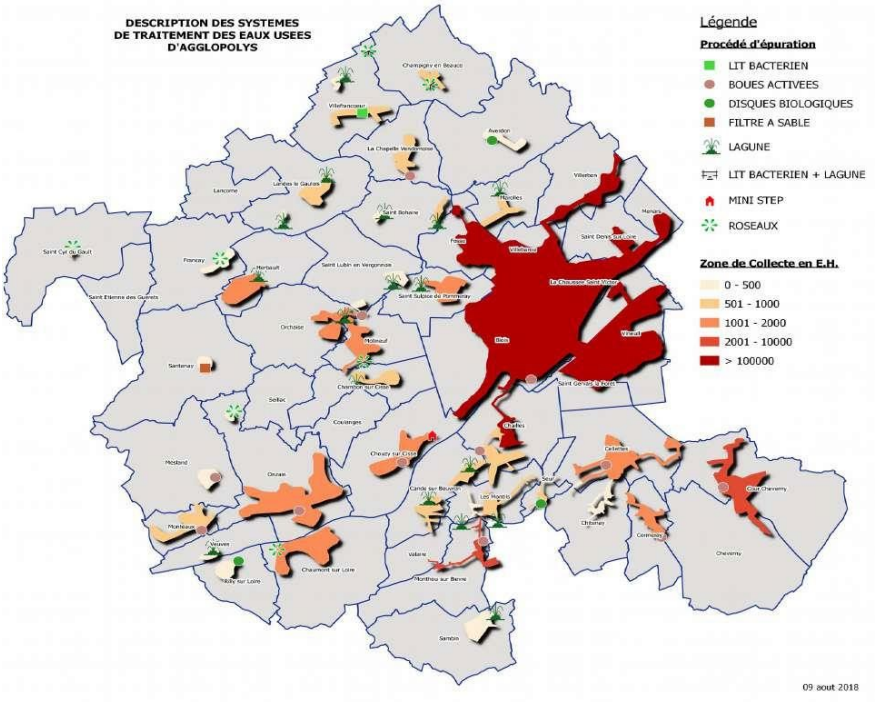


Station d'épuration de type boues activées – Monthou-sur-Bièvre (source : RPQS 2015)

En 2019, les eaux usées du territoire ont été acheminées pour être traitées sur 41 stations d'épuration desservant 90 % de la population de la Communauté, les réseaux et la station d'épuration de l'agglomération d'assainissement de Blois correspondant à la plus grande partie des capacités globales de collecte et de traitement. Ces installations ont traité environ 6,99 millions de mètres cubes d'eaux usées et ont produit 1 782 tonnes de matières sèches de boues (hors chaux).

Les unités d'épuration de l'agglomération représentent un parc diversifié de filières de traitement.

Agglopolys assume, selon le mode de gestion, l'exploitation, la maintenance, le maintien et la mise aux normes ainsi que le renforcement et le renouvellement des ouvrages de traitement, en application des schémas directeurs d'assainissement, des plans pluriannuels d'investissement et des autorisations de programmes approuvés par le conseil communautaire.



Description des systèmes de traitement des eaux usées d'Agglopolys (Contours communaux d'avant le 01/01/17 – source : RPQS 2019)

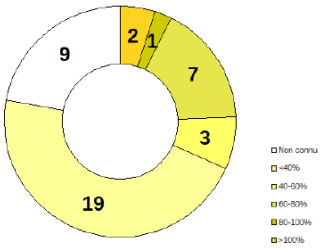
Bilan du fonctionnement des stations d'épuration

Le fonctionnement des stations d'épuration s'évalue principalement selon 2 paramètres :

- La charge organique (pollution reçue par rapport à la capacité nominale de l'installation),
- La charge hydraulique (volume d'effluents reçu par rapport à la capacité nominale de l'installation).

Bilan par charge organique

Nombre de stations d'épuration par tranche de charge organique (43 communes – Source : RPQS 2019)



En 2019, 2 stations d'épuration ont une charge organique reçue supérieure à 100 % : il s'agit de celles des communes de Veuves et de Marolles.

La station d'épuration de Les Montils (L'Hermitage) présentait une charge comprise entre 80 % et 100 %.

Les stations d'épuration avec une charge comprise entre 60 % et 80 % étaient les suivantes : Blois, Candé (Davières), Chailles, Chaumont-sur-Loire, Cour Cheverny, Saint-Lubin-en-Vergonnois, Saint-Sulpice-de-Pommeray :

- La charge organique moyenne de la station d'épuration de Blois (traitant les eaux usées de 11 communes du Blaisois) s'établissait, en 2019, autour de 75 %.
- La lagune de Saint-Sulpice apparait régulièrement dans les stations d'épuration dont la charge est supérieure à 60 %

Sur les 9 stations d'épuration sans analyse en 2019, aucune n'était en surcharge en 2018.

En 2019, la charge organique moyenne de ces stations d'épuration était de 64 %, avec pondération par la capacité de traitement (stable par rapport à 2014). L'impact de la station d'épuration de Blois y était prépondérant, car elle représentait 66 % de la capacité totale de traitement. Sa charge était égale à 76 % en 2019.

Bilan par charge hydraulique

Nombre de stations d'épuration par tranche de charge hydraulique (43 communes – Source : RPQS 2019)



En 2019, les stations d'épuration dont la charge hydraulique était supérieure à 100 % concernaient : Candé-sur-Beuvron, Chailles, Herbault, Les Montils (L'Hermitage), Marolles, Saint Sulpice de Pommeray, Veuves. Ces surcharges sont liées aux apports par temps de pluie.

Les stations d'épuration dont la charge hydraulique était comprise entre 80 % et 100 % sont : Champigny-en-Beauce, Chaumont-sur-Loire, Françay, La Chapelle-Vendômoise, Orchaise, Saint Lubin en Vergennois.

Sur les 2 stations d'épuration sans mesure de débit en 2019, aucune n'était en surcharge en 2018.

Il est retenu, dans le cadre du plan pluriannuel d'investissement (PPI) 2015-2018, d'améliorer le fonctionnement du réseau de Chouzy-sur-Cisse (nouvellement commune de Valloire-sur-Cisse, avec Seillac et Coulanges), de Herbault (en surcharge en 2013), de Monteaux et d'Onzain (nouvellement commune de Veuzain-sur-Loire, avec Veuves). Par ailleurs, une nouvelle station d'épuration à Mesland est en cours de réalisation.

En moyenne, en 2019, la charge hydraulique reçue par les stations d'épuration d'Agglopolys était de 65 %, avec pondération par la capacité de traitement (impact de la station d'épuration de Blois).

On soulignera que les dépassements de la capacité hydraulique ou organique ne génèrent pas nécessairement une dégradation de la qualité du rejet.

Globalement, les 41 stations d'épuration d'Agglopolys présentent des rendements d'épuration corrects[22].

- Toutefois, quelques unités de traitement n'ont plus (ou n'auront plus à terme) de capacité résiduelle de traitement de la pollution organique pour accepter les « nouveaux » effluents produits par le développement de l'urbanisation. Pour accompagner celui-ci, elles devront faire l'objet de travaux, d'ampleur plus ou moins importante ;
- De plus, plusieurs stations d'épuration sont en saturation hydraulique, ce qui signifie qu'elles reçoivent plus de volumes que ce pour quoi elles sont construites. De fait, ceci peut impacter la qualité de leur épuration et, le cas échéant, générer la non-conformité de leurs performances ;
- Certaines unités d'épuration ont plus de 25 ans, ce qui implique, au moins pour la filière « boues activées », d'être vigilant sur l'évolution de leur état structurel et fonctionnel, de façon à pouvoir

[22] *Source : Dossier général d'accompagnement au dossier d'enquête publique « RÉVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DES COMMUNES DE L'AGGLOMERATION », Version du 19 octobre 2021.*

programmer les moyens de poursuivre une épuration adaptée. Il est à noter que plusieurs projets sont en cours sur les stations d'épuration (amélioration ou reconstruction complète).

Il est reconnu un vieillissement du patrimoine (réseaux unitaires, déversoirs, réseaux séparatifs réceptionnant des importants volumes parasites). A noter que des ouvrages saturés par des débits parasites ne peuvent pas admettre des effluents issus d'urbanisations nouvelles, sans travaux préalables de réduction de ces anomalies fonctionnelles.

Assainissement non collectif

On entend par assainissement non collectif « tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement ».

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 fixait à l'échéance du 31 décembre 2005, l'obligation pour les communes de créer un service spécifique à ces installations afin d'effectuer différentes vérifications techniques sur ces dispositifs. Ce service est le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Les missions du SPANC d'Agglopolys :

- la vérification technique de la conception et de l'implantation de toute nouvelle installation (permis de construire et dossiers de réhabilitations volontaires),
- La vérification technique de la bonne exécution des travaux des installations d'assainissement non collectif (avant remblaiement des équipements pour les installations neuves et réhabilitées).
- La vérification périodique des installations existantes portant sur leur fonctionnement et leur entretien.

En complément de ses missions obligatoires, le SPANC est également un service d'assistance technique pour ses usagers, les entreprises ainsi que les élus afin de conseiller l'ensemble de ces acteurs pour la gestion au quotidien de ces systèmes.

Le territoire d'Agglopolys comptabilisait, en 2019, environ 4 754 installations d'assainissement non collectif, concernant 10 762 usagers.

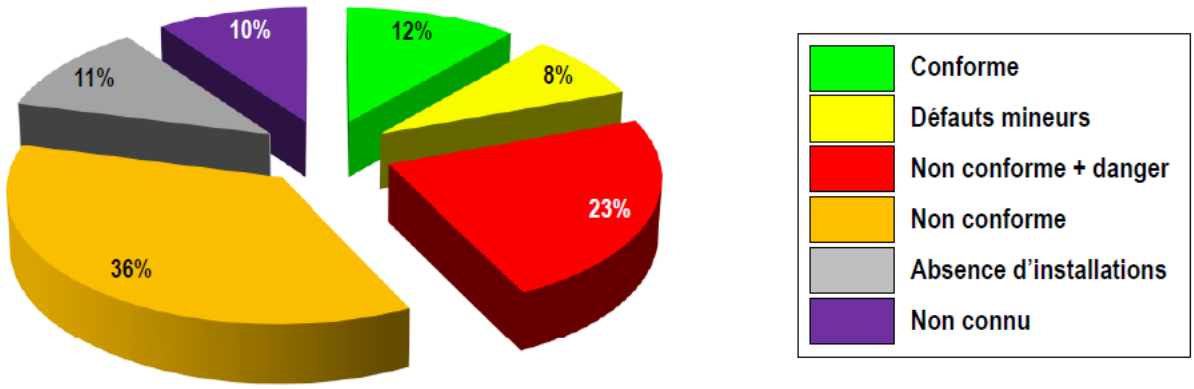
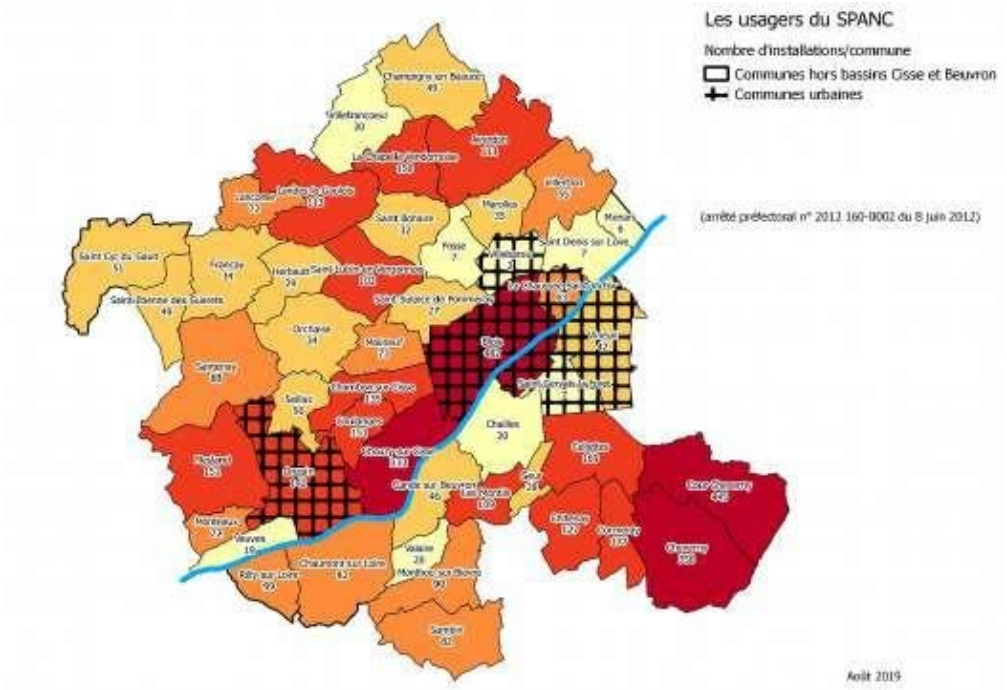


Figure 2: Etat global de la conformité de l'assainissement non collectif (RPQS 2019)

Le nombre total d'ANC par commune varie de 2 à 490 unités :



Répartition des ANC sur Agglopolys en 2019 (source : RPQS 2019)

Agglopolys a préparé, en 2013, la mise en place des contrôles périodiques, à la suite de la délibération 2012-403 du 10 décembre 2012 :

- les installations ne présentant pas de défaut (conformes) seront contrôlées tous les 10 ans (fréquence maximale fixée par la réglementation),
- les installations présentant des défauts mineurs (non conformes, mais non polluantes) seront contrôlées tous les 7 ans,
- Les installations présentant des défauts importants (non conformes et polluantes) seront contrôlées tous les 4 ans.

En 2019, 77 contrôles de conception, 82 contrôles de réalisation, 3 contrôles de bon fonctionnement ont été effectués par le technicien du service.

Orientations et objectifs du SDAGE Loire-Bretagne

Des objectifs ont été définis par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, pour la période 2022-2027. Les enjeux pour l'assainissement collectif visent essentiellement à **réduire les pollutions organiques et à maitriser les pollutions dues aux substances dangereuses**.

- Poursuivre la réduction des rejets ponctuels.
- **Développer la métrologie des réseaux d'assainissement** permettant d'une part de suivre le rendement épuratoire des ouvrages (réseaux et station) et d'autre part de réaliser les inventaires patrimoniaux indispensable pour bâtir des stratégies de gestion.
- Favoriser le recours à des techniques rustiques d'épuration pour les ouvrages de faible capacité.
- **Améliorer les transferts des effluents collectés à la station d'épuration et maitriser les rejets d'eaux pluviales**. Il est alors nécessaire d'adopter des mesures de prévention au regard de l'imperméabilisation des sols, visant la limitation du ruissellement par le stockage et la régulation des eaux de pluie le plus en amont possible, tout en privilégiant l'infiltration à la parcelle des eaux faiblement polluées. Dans cette optique, les projets d'aménagement devront autant que possible faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées…).

- Concernant la maîtrise des pollutions dues aux substances dangereuses, deux objectifs sont à atteindre :
  - Des objectifs de rejets : les rejets, émissions et pertes des substances prioritaires (20 à ce jour) doivent être réduits et les rejets des substances prioritaires dangereuses (13 à ce jour) doivent être supprimés.
  - Des objectifs environnementaux : il s'agit de normes de qualité environnementale (NQE), seuils de concentration à ne pas dépasser dans les milieux aquatiques afin de protéger la vie aquatique et la santé humaine.

Concernant l'assainissement collectif, le problème réside le plus souvent au niveau de la gestion et du traitement des boues ou résidus d'épuration. Il peut être envisagé :

– la valorisation agricole dans le cadre d'un plan de fertilisation des cultures céréalières, en respectant les contraintes de la zone vulnérable (convention d'épandage avec un agriculteur receveur),

– la mise en place, par les petites collectivités, de nouvelles formes d'épuration des eaux usées, induisant peu de résidus.

Des objectifs ont été définis par le SDAGE Loire-Bretagne : les enjeux pour l'assainissement collectif visent essentiellement à réduire les pollutions organiques et à maitriser les pollutions dues aux substances dangereuses.

Assainissement des eaux pluviales

Sources : SCOT du Blaisois – Tome 1 « État initial de l'environnement » du Rapport de Présentation approuvé en juillet 2016 ; Agence de l'Eau Loire Bretagne (consultation des données en janvier 2017).

Même si les ouvrages en réseaux séparatifs permettent de dissocier le transport des eaux usées des eaux de ruissellement issues des eaux pluviales, l'eau pluviale constitue une ressource à mieux exploiter. En effet, il est important de considérer l'eau de pluie comme une ressource et d'avoir recours aux techniques alternatives de récupération à la parcelle pour des usages autres qu'alimentaires. Les avantages sont : d'abaisser le risque de pollution, de modérer la vitesse d'écoulement accélératrice de pics de crue, et de diminuer la consommation et le risque de dépendance aux ressources d'eau potable.

L'Agence de l'eau Loire Bretagne préconise, dans son guide de mai 2016, la **gestion intégrée des eaux pluviales** pour :

- Prévenir les débordements des réseaux
  Avec l'expansion urbaine et l'imperméabilisation croissante des territoires, des débordements de réseaux sont observés en périodes de forts orages. Pour répondre à cet enjeu dans des conditions économiques acceptables, il s'avère nécessaire de déployer une double approche :
  - curative, via la mise en place d'ouvrages de stockage ou d'infiltration intégrés à l'aménagement urbain
  - Préventive, en définissant des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales pour les nouveaux projets.
- Préserver la qualité de l'eau et les usages
  Les eaux pluviales peuvent transporter des matières en suspension, métaux et hydrocarbures issus du lessivage des voiries. Ou, mélangées aux eaux usées dans les réseaux unitaires, des matières organiques. Autant de polluants susceptibles de se déverser dans le milieu naturel lors de fortes pluies et de dégrader la qualité de l'eau.
  En diminuant les volumes rejetés au réseau et en régulant les flux, la gestion intégrée des eaux pluviales permet une réduction des déversements d'eaux. En outre, les techniques alternatives favorisent la décantation des polluants véhiculés par les eaux pluviales et leur dégradation par phytoremédiation.
- Maitriser les dépenses
  La gestion intégrée des eaux pluviales permet de réaliser des économies par rapport aux solutions de l'assainissement traditionnel. Elle évite l'installation d'importants linéaires de canalisations et permet de remplacer des bassins coûteux, par des espaces publics assurant eux-mêmes la fonction de stockage (parcs urbains, voiries, espaces récréatifs…).

Les 4 grands principes d'une gestion intégrée des eaux pluviales sont les suivants :

- gérer la pluie là où elle tombe,
- réduire les volumes et les débits rejetés au réseau et au milieu naturel (limiter l'imperméabilisation du sol, favoriser l'infiltration, mettre en place des ouvrages de stockage/régulation avec rejet à débit limité au réseau, favoriser l'évapotranspiration),
- intégrer l'eau dans la ville (des techniques adaptées à l'espace à aménager),
- Adapter les objectifs de gestion de la pluie (période de retour décennale, centennale…) à la vulnérabilité du territoire et passer d'une logique de « stockage/évacuation » à une véritable logique de « gestion in situ ».

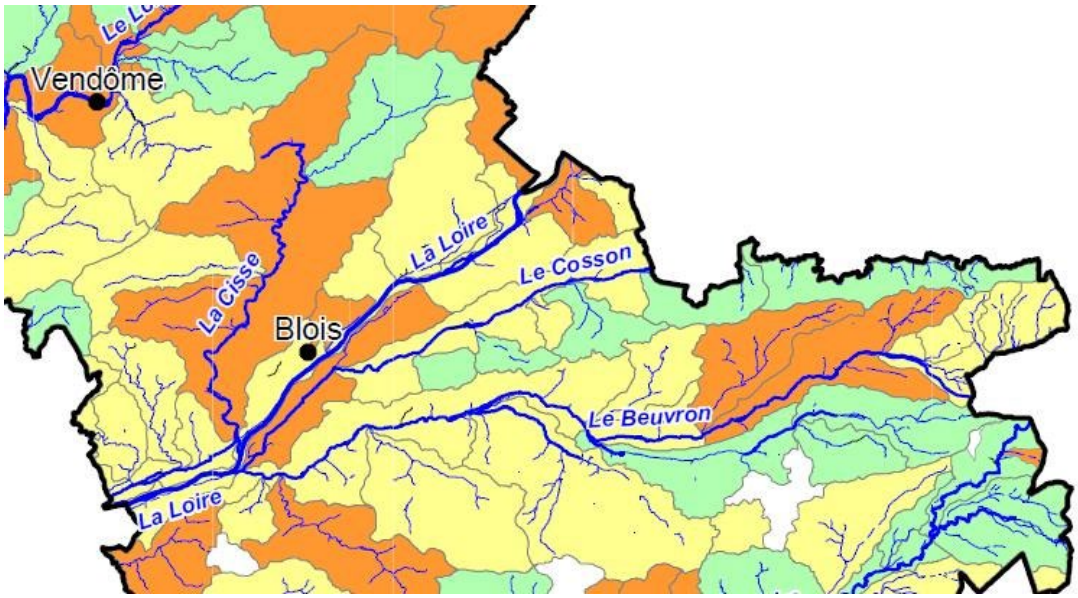


Crédit photo : Agence de l'Eau Loire Bretagne

À l'heure où l'imperméabilisation des sols augmente, les réflexions sur une meilleure restitution des eaux de ruissellement, de qualité, vers le sous-sol doivent émerger (meilleure alimentation des nappes).

Les rejets urbains liés principalement au ruissellement des eaux de pluies sur la voirie et l'ensemble des zones minéralisées génère un flux, souvent chargé de divers polluants (particules, hydrocarbures, métaux lourds...) qui en fonction des aménagements urbains et du travail sur le schéma d'assainissement des eaux pluviales peuvent impacter directement les milieux naturels récepteurs. En effet, en arrivant au sol, l'eau de pluie va d'une part lessiver les surfaces sur lesquels elle s'écoule et d'autre part éroder les matériaux de surface. Les contaminants peuvent soit être dissous, soit être fixés sur les particules entraînées par l'eau. L'augmentation de la concentration en polluants dépend de

facteurs multiples : intensité de la pluie, importance des ruissellements, nature du matériau de surface, nature des activités sur ou à proximité de la surface, etc…
Sur Agglopolys, le réseau hydrographique est marqué par la Loire et trois de ses principaux affluents : la Cisse, le Beuvron et le Cosson. Le réseau est particulièrement dense en partie Sud du territoire communautaire. L'ensemble des plus grands cours d'eau, listés comme « masse d'eau » au titre de la Directive Cadre Eau au Tableau 5 ci-après, présente les objectifs d'état suivants, indiqué en synthèse à la Figure 13 ci-dessous



D'une manière générale, les objectifs d'état des eaux superficielles sont tous affectés d'un report de délais, 2021 ou 2027, notamment pour des raisons de coûts disproportionnés et/ou de faisabilité technique.

Le rapport de présentation de l'évaluation environnementale du schéma directeur d'assainissement d'Agglopolys présente dans le détail (page 32 à 42) l'ensemble des points de contrôles sur les différents cours d'eau du territoire vis-à-vis de la qualité des eaux.

Il conclue néanmoins à un taux de conformité de rejets sur quelques polluants suivis (ammonium, phosphores, nitrites) très positifs sur les années 2016-2017.

Les problématiques de pollution des eaux pluviales sont liées à la fois à la capacité des milieux récepteurs à supporter l'apport de polluants et la non-adéquation des réseaux unitaires qui impliquent des dépassements de débits dans les stations d'épuration influençant la qualité des rejets à la sortie.

Les systèmes nécessitant une grande vigilance vis-à-vis de l'hydraulique, car recevant des débits trop importants par rapport à leur dimensionnement initial, pour partie du fait d'anomalies structurelles ou fonctionnelles sur le système de collecte et pour partie du fait du caractère unitaire des réseaux : sur ce dernier thème, l'importance de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales, telle qu'engagée par Agglopolys prend tout son sens , pour éviter de redimensionner (reconstruire) des ouvrages :

- Blois
- Chambon-sur-Cisse
- Chaumont-sur-Loire
- Herbault
- Les Montils (Rouillon)
- Marolles
- Monteaux
- Onzain
- Saint Bohaire « Prairie »
- Seur

RESSOURCES ENERGETIQUES

Le SRADDET CVL, avec lequel le PLUi HD doit être compatible, a intégré plusieurs objectifs et règles en faveur de la transition énergétique :

- Objectif n° 13. Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux
- Objectif n° 16. Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies
- Règle n° 16 : Fixer un objectif de baisse de la part modale de la voiture individuelle solo et un objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique et de diminution des GES des transports
- Règle n° 20 : Tenir compte du schéma directeur des pôles d'échanges et gares routières
- Règle n° 21 : Privilégier le maintien et l'amélioration des infrastructures existantes
- Règle n° 29 : Définir dans les documents de planification des objectifs et une stratégie en matière de maîtrise de l'énergie (efficacité énergétique, sobriété énergétique) et de production et stockage d'énergies renouvelables et de récupération
- Règle n° 30 : Renforcer la performance énergétique des bâtiments et favoriser l'écoconception des bâtiments
- Règle n° 31 : Articuler sur chaque territoire les dispositifs en faveur de la transition énergétique
- Règle n° 32 : Favoriser sur le parc bâti les installations individuelles et collectives d'énergies renouvelables
- Règle n° 33 : Contribuer à la mise en œuvre de la stratégie régionale d'infrastructures d'avitaillement pour les véhicules légers, véhicules utilitaires légers et poids lourds à partir d'énergies renouvelables
- Règle n° 34 : Identifier l'impact et la vulnérabilité au changement climatique et définir une stratégie d'adaptation des territoires (eau, risques, confort thermique, agriculture, sylviculture)

Vulnérabilité du territoire aux effets des changements climatiques

Source : SRCAE Centre – Val de Loire approuvé le 28 juin 2012.

La vulnérabilité aux changements climatiques est définie par le GIEC[23] comme « le degré par lequel un système risque de subir ou d'être affecté négativement par les effets néfastes des changements climatiques, y compris la variabilité climatique et les phénomènes extrêmes. La vulnérabilité dépend du caractère, de l'ampleur, et du rythme des changements climatiques auxquels un système est exposé, ainsi que de sa sensibilité et de sa capacité d'adaptation ».

Tous les secteurs d'activité seront affectés par les modifications du climat et l'augmentation de la fréquence des phénomènes extrêmes. Cependant, **l'agriculture, la sylviculture, la biodiversité ainsi que la santé semblent les plus vulnérables**.

La ressource en eau

Les simulations effectuées à l'aide de modèles climatiques régionalisés sur la France permettent de mettre en évidence une augmentation continue des sécheresses du sol : en fin de siècle, les scénarios s'accordent globalement sur un niveau moyen annuel d'humidité des sols correspondant au niveau extrêmement sec de la période de référence 1961-1990.

23 Le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a été créé en 1988 par deux institutions des Nations unies : l'Organisation météorologique mondiale (OMM) et le Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE). Cet organisme intergouvernemental est ouvert à tous les pays membres de ces deux organisations.
Le GIEC a pour mandat d'évaluer, sans parti pris et de manière méthodique et objective, l'information scientifique, technique et socio-économique disponible en rapport avec la question du changement du climat.

« A l'échelle régionale, les fortes pluies de juin 2022 n'ont pas suffi à recharger les nappes phréatiques déjà en souffrance après un hiver (trop) doux. L'état des nappes à la fin de l'été inquiète après 4 années durant lesquelles les nappes sont en état déficitaire et subissent des épisodes de sécheresse récurrents.

Pour 37 % des nappes suivies dans la région, 2022 est l'année la plus sèche de la décennie. Dans neuf cas sur dix, les points d'eau, qui servent d'indicateurs, sont inférieurs aux moyennes de saison. Si l'hiver présente une pluviométrie normale, il paraît peu probable que les nappes puissent être correctement rechargées. Les effets de ces épisodes secs vont se ressentir sur 2023, voire plus.

Les nappes phréatiques soutenant les cours d'eau, les conséquences de cette sécheresse historique sont visibles : Loire quasiment asséchée, petites rivières et étangs qui n'ont pas été épargnés[24]. Fin septembre 2022, des situations d'assec sont encore présentes.

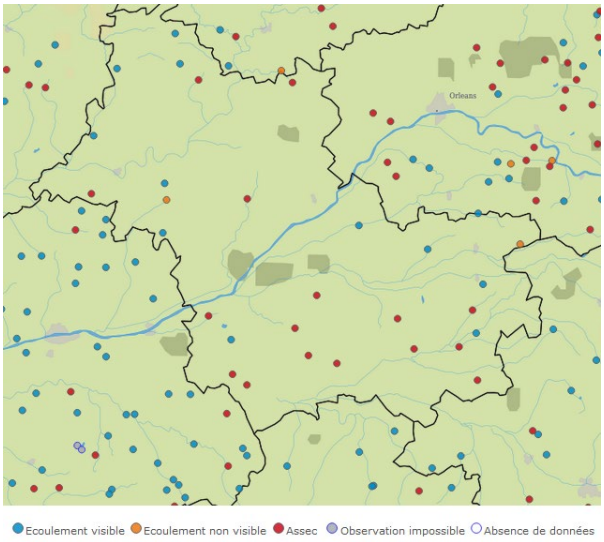


Figure 3 : Source : Observatoire national des étiages https://onde.eaufrance.fr/

En octobre 2022, le département est encore en arrêté sécheresse avec des secteurs en crise au regard de la situation des eaux superficielles et en alerte renforcée pour les eaux souterraines.

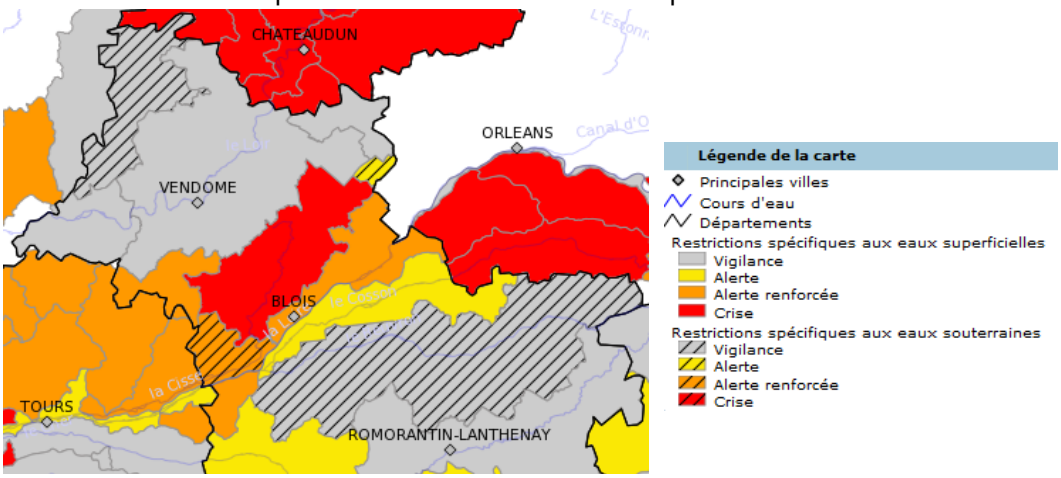


Figure 4 : Arrêté sécheresse en octobre 2022 – source : http://propluvia.developpement-durable.gouv.fr/propluvia/faces/public/carteDep.jsp

[24] Source : https://france3-regions.francetvinfo.fr/centre-val-de-loire/data-climat-un-ete-2022-historique-et-meurtrier-en-centre-val-de-loire-mais-tout-n-est-pas-perdu-2618380.html

Le secteur agricole

L'agriculture en région Centre risque ainsi d'être un secteur particulièrement impacté par le changement climatique. Parmi les éléments majeurs à retenir :

- le déplacement des zones de cultures, en termes de modifications du tissu agricole
- l'accroissement du rendement du maïs et du blé, mais une augmentation du besoin en eau,
- L'évolution des pratiques culturales et œnologiques, ainsi que l'évolution du goût et de la qualité des vins.

La sylviculture et la biodiversité

Le réchauffement climatique pourrait avoir complètement **changé le visage de la forêt française en 2100** : selon une étude réalisée par l'Institut National de la Recherche agronomique (INRA) et Météo France, une augmentation de la température moyenne de 2 °C entrainerait un triplement en France des surfaces des espèces méditerranéennes comme : l'olivier, le chêne vert et diverses espèces de pins en France.

L'impact du changement climatique sur les ressources en eau entraîne une conséquence directe sur les milieux naturels et leur biodiversité.

La forêt sera impactée par un **risque accru de sècheresse et de tempête**. La probabilité d'une **aggravation du risque incendie** doit également être notée.

Des travaux réalisés dans le cadre du Plan Loire Grandeur Nature étudient la vulnérabilité aux changements climatiques des espèces de la région Centre et plus particulièrement de celles présentes le long de la Loire. Deux paramètres sont pointés : la tolérance aux inondations et l'impact d'une évolution des températures.

La santé

La région s'achemine vers un vieillissement inéluctable de sa population. Or **les populations âgées sont les plus sensibles aux phénomènes extrêmes**.

Les vulnérabilités associées à la santé portent sur deux thèmes ;

- d'une part, **les risques de surmortalité liés aux canicules** (accentué en milieu urbain par les ilots de chaleur),
- D'autre part, **les risques liés aux pollutions atmosphériques** (recrudescence des affections respiratoires, des irritations oculaires, de la morbidité cardiovasculaire, voire des effets mutagènes et cancérigènes à long terme).

Le secteur résidentiel

Si les **zones inondables** de la Loire ne représentent que 2,6 % du territoire régional, elles concentrent une grande partie des personnes et activités exposées au risque d'inondation. Ainsi, 250 000 personnes, concentrées pour moitié dans les 12 villes ligériennes de plus de 10 000 habitants, sont exposées au risque d'inondation. Un quart de la population de ces villes, soit 30 000 habitants, réside sous 2 mètres d'eau potentiels.

L'augmentation des températures hivernales associée au réchauffement climatique constitue un effet favorable du réchauffement climatique. D'autres effets défavorables sont à attendre dans le secteur : mouvements de terrain plus fréquents (surtout dans les zones argileuses), augmentation du prix du foncier en zone non inondable.

Le terme « ilot de chaleur urbain » se réfère à la spécificité climatique des villes par rapport aux zones rurales ou périurbaines. Un ilot de chaleur est caractérisé par une **température de surface ou de l'air plus élevée en zone urbaine** qu'en périphérie ou milieu rural. Les ilots de chaleur peuvent également désigner une zone à l'échelle du quartier où l'on observe une température plus élevée. La différence de température peut atteindre plus de 12 °. Les principales causes sont le modèle d'urbanisation (formes, orientation, espacements, densité, etc.) qui va influencer la circulation de l'air, le comportement des matériaux (inertie thermique – effet albédo), l'imperméabilisation des sols qui ne peuvent pas se refroidir par évapotranspiration comme le font les sols végétalisés (notamment arborés) et les sources anthropiques de chaleur.

Adapter l'habitat et l'urbanisme signifie, d'une part, favoriser un meilleur confort thermique dans les bâtiments et les rues, et d'autre part lutter contre la présence d'un ilot de chaleur urbain et créer des ilots de fraicheur. Ceux-ci peuvent être définis comme des lieux d'accueil, de halte et/ou de repos, accessibles au grand public et repérés comme source de rafraîchissement par rapport à leur environnement proche en période chaude ou caniculaire.



La production d'énergie

Dans un scénario d'augmentation des températures et de diminution des précipitations, on peut anticiper une **hausse de la demande d'énergie électrique en été** pour la climatisation et la réfrigération. Simultanément, la production d'électricité hydraulique pourra être affectée par la répartition différente des précipitations, dans le temps et dans l'espace.

L'expérience de la canicule en 2003 a aussi confirmé la **dépendance des centrales nucléaires**, et plus généralement des centrales thermiques, **à la disponibilité en eau, en quantité suffisante, pour le refroidissement**. La difficulté est de respecter les normes environnementales en quantité (débits réservés) et en qualité (température en aval des installations).

On peut par ailleurs s'attendre à des **changements dans la production solaire et éolienne** du fait du recul de la couverture nuageuse et de la modification des régimes de vent.

D'autre part, la probabilité de **dommages directs aux infrastructures de transport et de fourniture d'énergie** causés par le gel, les affaissements, les inondations et vents puissants pourrait augmenter.

Le secteur industriel

La vulnérabilité est fortement associée à l'eau : risques de sècheresse pouvant impacter la production, risques d'inondations pouvant affecter les unités de production situées en zone inondable.

En outre, la hausse des températures peut affecter la productivité des bâtiments et des équipements (surchauffe), ainsi que des salariés (sensibilité, risques sanitaires).

Dans le secteur de l'agriculture, ce sont (pour l'ensemble du territoire régional) 60 000 hectares agricoles qui sont concernés par le risque d'inondation.

Un autre enjeu lié à la ressource en eau est la forte diminution de la ressource, dans un contexte de **concurrence des usages**.

Le secteur tertiaire (services et administration)

Les changements climatiques auront des effets antagonistes sur ce secteur : augmentation du besoin d'assurance aux phénomènes extrêmes, du besoin dans certains produits, altération possible des matériels employés (informatique), risques d'inondation des locaux situés dans les zones à risque.

Le secteur du transport

La **hausse du coût des énergies** conduit à privilégier les infrastructures de transport en commun, mode moins consommateur en énergies fossiles que les véhicules particuliers, donc moins sensibles à cette hausse. Néanmoins, les grosses infrastructures restent vulnérables aux évènements extrêmes (canicules notamment, du fait de l'impact sur la production d'électricité).

En matière de réseaux de transport, aussi bien routiers que ferroviaires, des risques accrus de coupure par des inondations ou des interruptions de la circulation liées à la chaleur sont à craindre. Des risques de destruction des voies de communication par des glissements de terrain sont aussi à envisager et devront être pris en considération dans la définition des tracés.

Le tourisme

Le changement climatique peut avoir des effets à la fois positifs et négatifs sur le tourisme régional. En effet, du fait de l'augmentation des températures nationales, il a été établi que les flux touristiques allaient s'orienter plutôt vers le nord, ce qui pourrait bénéficier à la région.

La raréfaction des énergies fossiles

Une autre dynamique accompagne le changement climatique : la **fin des énergies fossiles** (charbon, pétrole et gaz). Les réserves fossiles étant limitées et déjà largement entamées en un siècle et leur consommation en constante augmentation, leur épuisement est déjà inscrit dans le temps (2020 pour le pic pétrolier notamment).

Le contexte énergétique et climatique allant fortement changer, il est urgent de modifier les habitudes de consommation d'énergies (l'efficacité énergétique) et de privilégier des solutions alternatives au

recours aux énergies fossiles, émettrices de gaz à effet de serre. D'où **l'enjeu du développement des énergies renouvelables, pour lesquelles il existe des marges de progression importantes**.

Consommation d'énergie, émissions de GES et stockage carbone du territoire

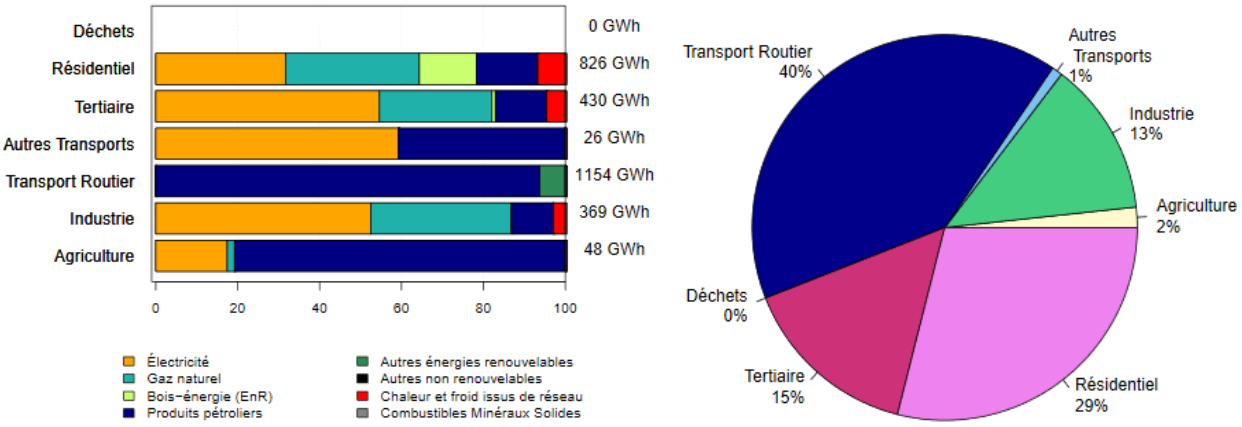
Consommations énergétiques du territoire

Les données de consommations de l'année 2018 sont issues du travail d'inventaire et de modélisation réalisé par LIG'AIR. Environ 2 853 GWh ont été consommés sur le territoire (soit environ 4 % de la consommation régionale).

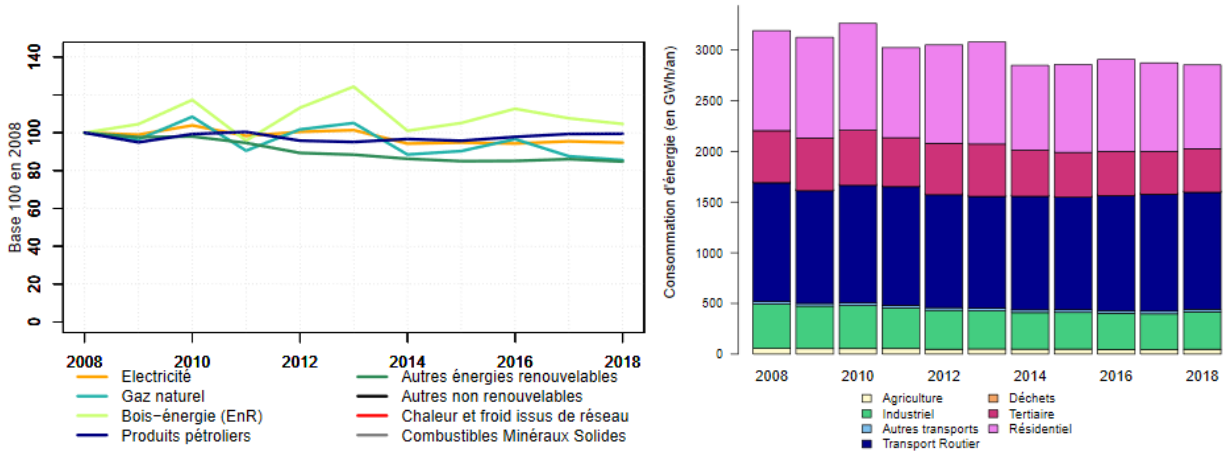
Le secteur des transports est le plus consommateur (40 %) avec une forte proportion de produits pétroliers. Ces consommations sont fortement dues au déplacement domicile-travail entre Blois et sa périphérie et au trafic de l'autoroute A10.

Le secteur résidentiel est un consommateur important (29 %) et de tous types d'énergie. C'est aussi le secteur qui consomme le plus d'énergie renouvelable avec la filière bois, même si la proportion de bois reste faible. Une diminution des consommations de ce secteur passera forcément par la rénovation énergétique du parc de logement, ce qu'a engagé Agglopolys au travers du programme « Habiter mieux » et de sa plateforme de rénovation énergétique de l'habitat privé « RENOV'ENERGIE ».

Les secteurs tertiaires (15 %) et industriels (13 %) représentent, à eux deux, autant de consommation que le secteur résidentiel.



Répartition des consommations énergétiques en 2018 (source : Atlas CAE Lig'Air)



Évolution de la consommation d'énergie finale. Source : Atlas CAE – Lig'Air

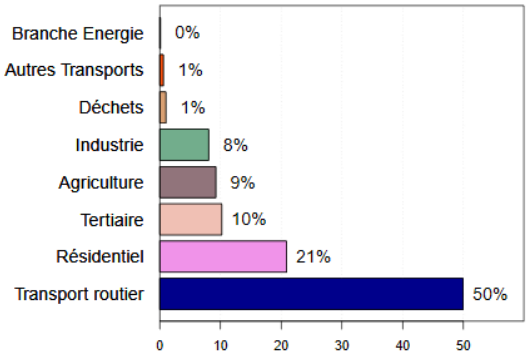
Entre 2008 et 2018, les consommations de gaz naturel et de bois suivent les variations annuelles en besoin de chauffage. La consommation d'EnR a tendance à diminuer légèrement sur le territoire sur la période. Les consommations d'électricité restent plutôt stables. On assiste à une baisse globale des consommations notamment des secteurs industriel, tertiaire et résidentiel tandis que les consommations des transports stagnent voire augmentent, entrainant une augmentation des produits pétroliers consommés.

Diagnostic des émissions de gaz à effet de serre territoriales

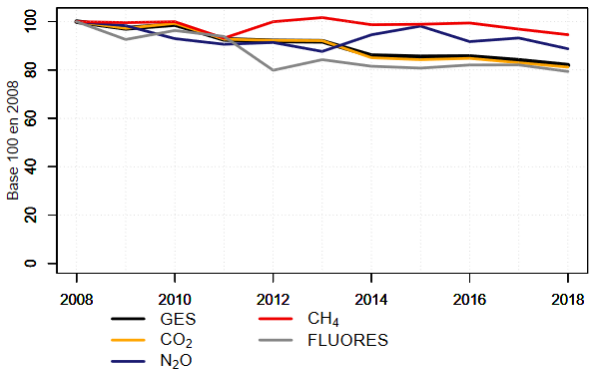
En 2018, les émissions totales s'élevaient à 594 663 tCO_2e, soit **5,64 tCO_2e/hab.** (6 tCO_2e/hab. en 2010). Elles représentent 3 % des émissions régionales, pour une population équivalente à 4,1 % du total régional.

Le secteur des transports est responsable de la moitié de ces émissions sur le territoire d'Agglopolys, loin devant le secteur résidentiel (21 %), puis le tertiaire (10 %), l'industrie (8 %) et l'agriculture (9 %). En 2010, la part du transport représentait 39 % des émissions.

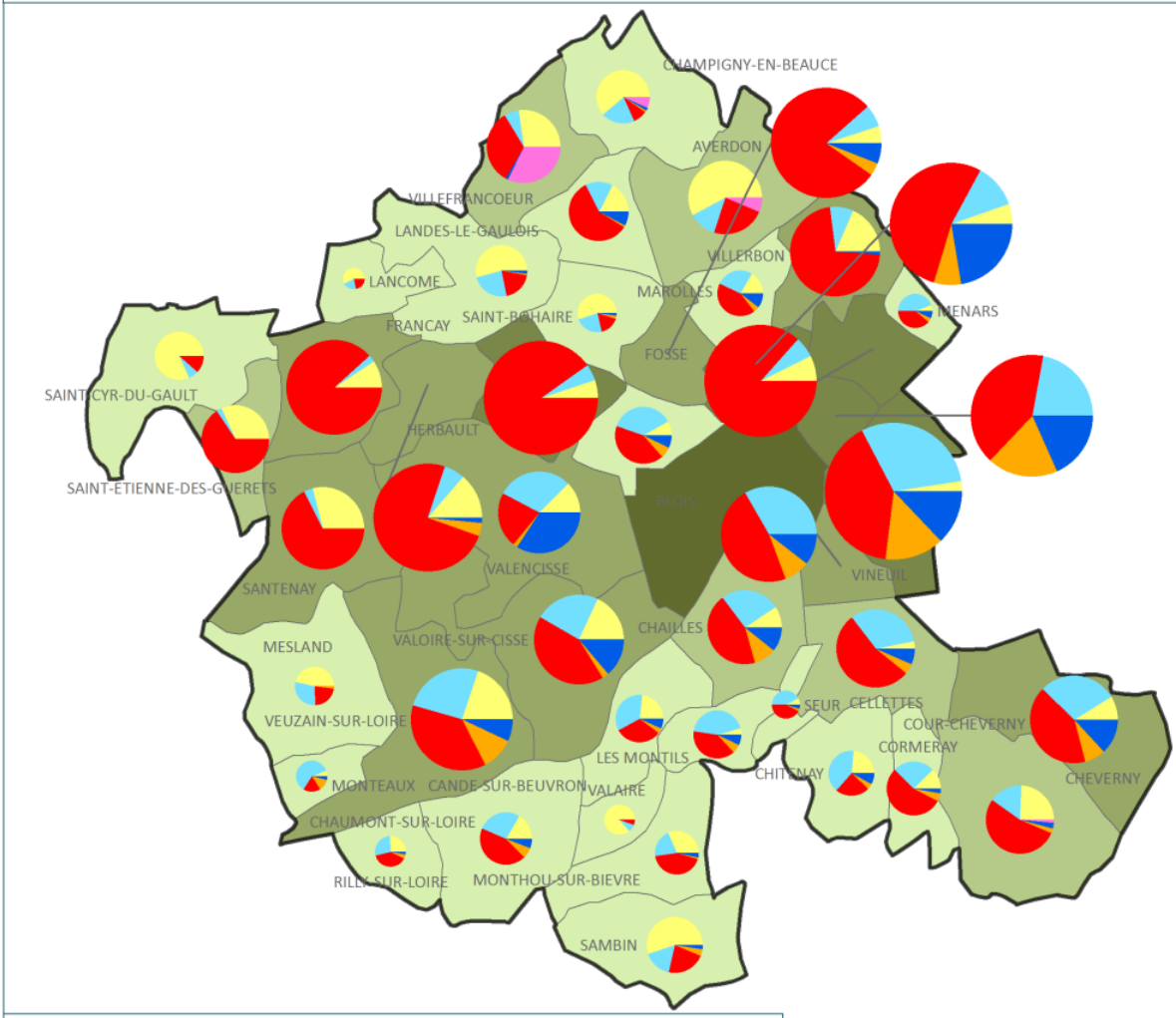
L'évolution des émissions sur la période 2008-2018 montre une diminution globale, moins nette sur le méthane et en dents de scie sur les dioxydes d'azote.



Répartition des émissions de gaz à effet de serre par secteur en 2018 (source : Atlas CAE – Lig'Air)



Emissions de gaz à effet de serre par commune et répartition par secteur



Légende :

Répartition des émissions de GES par secteur

8 100 Emission de GES en tCO2e (Année 2010)

- Agricole
- Résidentiel
- Transport
- Tertiaire
- Industrie, transformation énergie
- Autres sources

Emissions de GES total par commune

En tonne de CO2e

- Moins de 6000
- 6000 - 10999
- 11000 - 20999
- 21000 - 99999
- Plus de 100000
- Limite communale
- Périmètre du territoire d'Agglopolys

Echelle : *1/230 000*

0 4 8 km

Sources : Lig'Air (2010)
Fonds : © IGN- GEOFLA ®2014
Date de réalisation : 07/03/2017

Plan Climat Air Energie Territorial d'Agglopolys et démarche énergie/climat de la Ville de Blois

Puits de Carbone sur le territoire

En 2000, le GIEC a défini le puits de carbone comme « tout processus ou mécanisme qui absorbe un gaz à effet de serre ». Ce sont donc des lieux de stockage du carbone que l'on trouve à différents endroits sur notre planète (océan, atmosphère, biomasse, sols), ils représentent un élément très positif dans la lutte contre le changement climatique.

La forêt est un puits de carbone sous forme de bois, par l'assimilation par les arbres du gaz carbonique de l'air. Au même titre que la forêt, les sols sont susceptibles de stocker ou non une certaine quantité de carbone en fonction de leur usage (une forêt en contient plus qu'une prairie qui en contient elle-même davantage qu'une terre cultivée ou urbanisée).

Réservoir de carbone sur le territoire

La **forêt d'Agglopolys** représente un stock estimé d'un peu plus de 4 Mt de CO_2e. Cela souligne l'importance de maintenir ce stock, puisque la destruction sans replantation des peuplements forestiers d'Agglopolys aurait pour conséquence de remobiliser tout ou partie de ce stock dans l'atmosphère.

Le stock carbone des prairies et cultures s'élève à 7,5 Mt de CO_2e. Ce stock est remobilisé pour partie chaque année, lors des récoltes.

Séquestration annuelle du carbone

En 2018, la séquestration nette de carbone du territoire est estimée à − 156 434 tCO_2e. La neutralité carbone n'est pas atteinte puisqu'il résulte, bilan excédentaire de 438 229 teqCO2 non compensé.

À noter que les sols participent également au stockage carbone, en particulier les litières forestières, tout comme les landes, fourrés et espaces arbustifs non détruits annuellement.

En fonction du mode de gestion de la forêt et de la destination du bois coupé, le carbone sera absorbé pour une durée plus ou moins longue (bois d'œuvre = stockage plus long, bois de chauffage = carbone relâché lors de la combustion).

Territoire à énergie positive pour la croissance verte

Source : DREAL Centre – Val de Loire

Pour accompagner la loi de Transition Énergétique pour la Croissance verte, la Ministre chargée de l'environnement a impulsé une nouvelle dynamique en lançant, en septembre 2014, l'appel à projets « Territoires à Énergie positive pour la Croissance verte » (TEPCV).

Clos le 1er décembre 2014, sa finalité était d'encourager et d'accélérer les actions des territoires et des collectivités en faveur de la transition énergétique, qu'il s'agisse de réduire les consommations d'énergie, de développer les énergies renouvelables ou de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Dans ce cadre, la communauté d'agglomération de Blois et la commune de Blois ont présenté un projet commun et ont été déclarées ensemble lauréates de l'appel à projets le 9 février 2015. Agglopolys bénéficie à ce titre d'un appui financier spécifique pour l'accompagner dans ce projet.

Le projet se décline en actions :

- Pour Agglopolys : 7 actions
  - mobiliser les entreprises autour d'une zone d'activités exemplaire pour la transition énergétique,
  - développer les transports alternatifs à la voiture, par l'achat de vélos à assistance électrique
  - accélérer le programme de sobriété énergétique des entreprises du territoire,
  - isoler le Conservatoire de musique,
  - mettre en œuvre le Plan Paysage,
  - acquérir 3 véhicules électriques de service,
  - Donner la priorité aux feux pour les bus.
- Pour la commune de Blois : 6 actions
  - accélérer le programme de sobriété énergétique des bâtiments et de l'éclairage public,
  - promouvoir le petit éolien par l'installation d'une éolienne sur le Centre technique Municipal valorisée en autoconsommation,
  - réaliser un chantier d'isolation exemplaire sur un gymnase,
  - élaborer un Schéma directeur d'Aménagement Lumière,
  - aménager l'itinéraire cyclable des Grouëts,
  - Acquérir 2 véhicules utilitaires électriques.

Plan climat énergie territorial de l'agglomération

Source : PCAET d'Agglopolys

Le PCAET est un projet d'implication des collectivités dans la gestion locale des problématiques énergétiques et climatiques. Il doit définir sur le territoire les objectifs stratégiques et opérationnels permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques, d'adapter le territoire aux impacts du changement climatique et d'améliorer la qualité de l'air.

Il comporte donc une dimension stratégique (une vision du territoire à long terme) et une dimension opérationnelle (un plan d'actions à court, moyen et long terme). Ce programme d'actions aura notamment pour objectif d'améliorer l'efficacité énergétique, d'augmenter la production d'énergie renouvelable et de réduire l'impact des activités en termes d'émissions de GES conformément aux objectifs issus de la législation européenne relative à l'énergie et au climat. Le PCAET sera accompagné d'un dispositif de suivi et d'évaluation des résultats.

Un PCAET approuvé

Agglopolys a lancé en 2015 son Plan Climat Air Énergie de Territoire (PCAET). Il a été approuvé fin 2019. La Ville de Blois et la Communauté d'Agglomération Agglopolys s'engagent à mettre en place un ensemble de démarches dans le cadre de leur plan énergie climat. Ces actions s'articulent autour de 6 grandes missions :

- réalisation d'un Plan Climat Air Énergie territoriale,
- démarche de **labellisation Cit'ergie** (système de management qui permet de mettre en place une organisation et des outils en interne, afin de structurer la politique énergie de la collectivité et d'entrer dans une boucle d'amélioration continue),
- engagement d'une démarche énergie-climat des collectivités,
- élaboration d'un **Schéma directeur d'Aménagement Lumière** fixant les grandes orientations en matière d'éclairage urbain,
- élaboration d'un **Schéma directeur des Énergies renouvelables** (afin de développer la stratégie d'Agglopolys pour la production d'énergies renouvelables, et de faciliter la création de projets en proposant des éléments de faisabilité pour des projets à court terme),
- Accompagnement des entreprises dans la transition énergétique.

En parallèle, pour répondre à ses obligations règlementaires et pour engager une démarche exemplaire, Agglopolys et la Ville de Blois engagent une démarche de réduction de leurs émissions de gaz à effet de serre pour leur patrimoine et leurs compétences : le Bilan Carbone®.

Bilan de la qualité de l'air

On se reportera au chapitre dédié à la « qualité de l'air ».

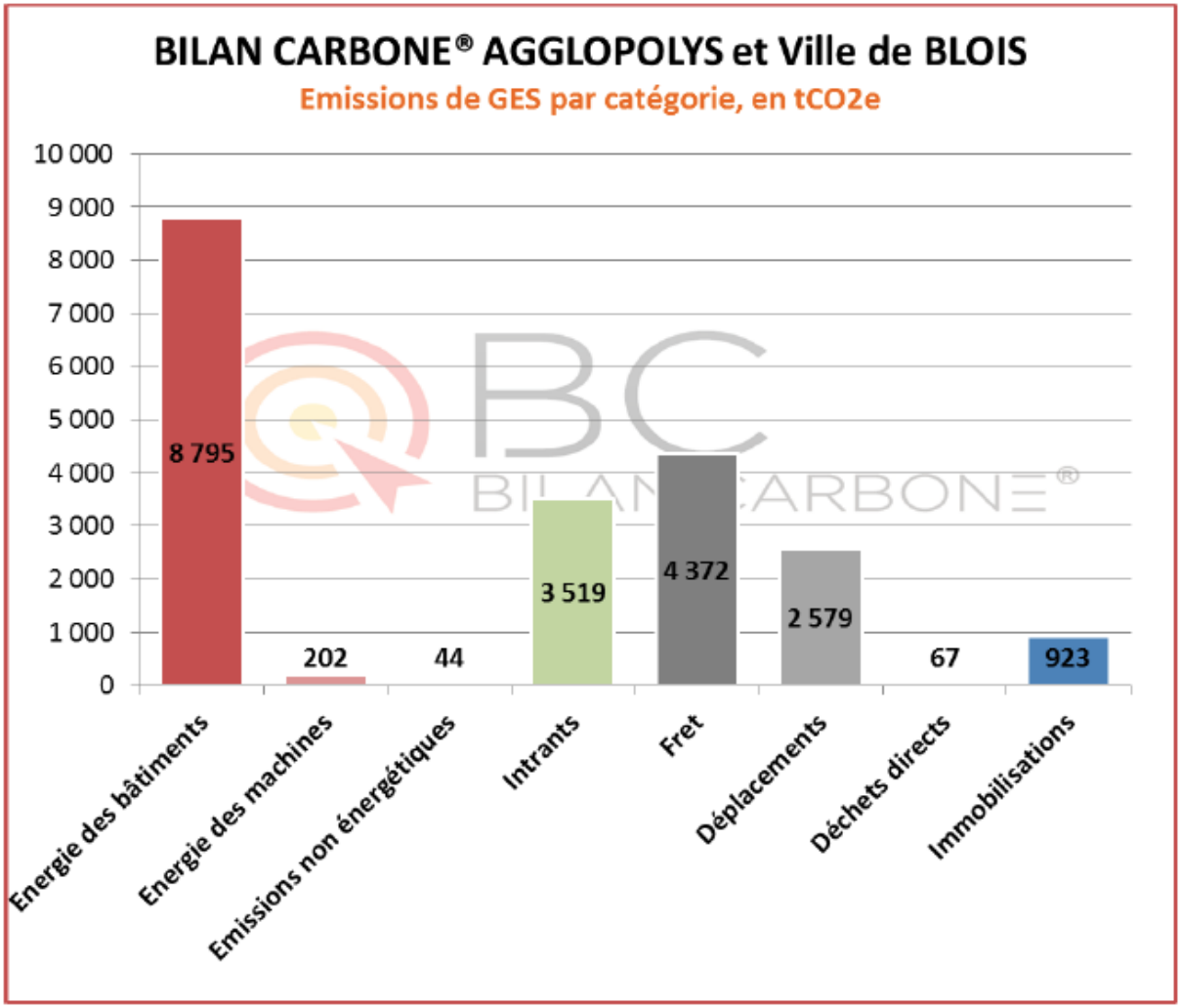
L'évaluation de la qualité de l'air concernant le périmètre d'Agglopolys montre que le **dioxyde d'azote (NO_2)** est le seul polluant dont les concentrations sont susceptibles de dépasser la valeur limite annuelle aux abords des grands axes routiers et au centre de la ville de Blois. La **circulation automobile** est de loin la source principale de ce polluant dans la zone du PCAET approuvé (61 % des émissions d'oxydes d'azote sont générées par le secteur transport routier). La réduction des émissions de ce secteur peut être considérée comme étant un levier d'action prioritaire pour améliorer la qualité de l'air par rapport au dioxyde d'azote.

L'action sur le trafic automobile devrait aussi conduire à une réduction des émissions des particules en suspension (environ 19 à 22 % des émissions en PM_{10} et en $PM_{2,5}$ sont générées par la circulation routière).

De plus, une attention particulière doit être menée au regard des émissions du secteur résidentiel (environ 31 à 42 % des émissions en PM_{10} et en $PM_{2,5}$ sont générées par le secteur résidentiel) et notamment du chauffage au bois, lors des pics de pollution en saisons hivernale et printanière.

Diagnostic des émissions de GES des collectivités

Les émissions de gaz à effet de serre des deux collectivités réunies sont les suivantes :



Les deux collectivités ont émis 20 501 tonnes CO_2e en 2014.

Le premier poste d'émissions à l'échelle des deux collectivités est **l'énergie consommée dans les bâtiments** (pour le chauffage, l'eau chaude, l'alimentation électrique) qui représente **43 % des émissions de gaz à effet de serre**.

Le transport (fret) constitue le second poste d'émissions : il comprend les déplacements de personnes dans le cadre professionnel ainsi que les déplacements domicile-travail (catégorie « déplacements » 13 % des émissions) ainsi que le transport public (11 % des émissions intégrées dans la catégorie « fret ») et les transports de marchandises (transports des déchets, transport des produits des stations d'épuration…) pour 11 % des émissions.

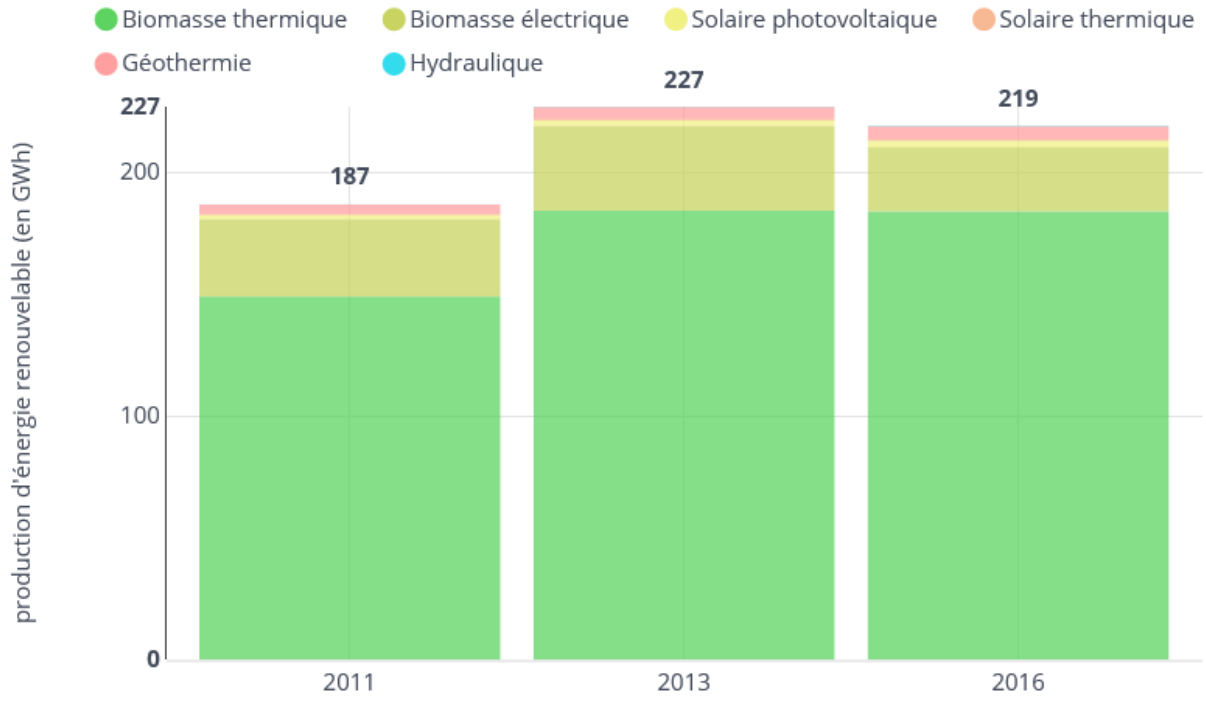
Les marchandises et services achetés (catégorie « intrants ») constituent le troisième poste important d'émissions avec 17 % des émissions de GES. Il comprend les achats de fournitures, de produits industriels et de services.

Ces 3 postes représentent 94 % des émissions d'Agglopolys et Blois. Il convient de noter qu'une part importante de ces émissions est générée par des compétences confiées à des prestataires externes, sous forme de Délégation de Service public ou de prestations.

Production d'énergie et diversification du bouquet énergétique

Sources : PCAET d'Agglopolys ; SCOT du Blaisois – Tome 1 « État initial de l'environnement » du Rapport de Présentation approuvé en juillet 2016.

En 2016, 219 GWh d'énergie renouvelable ont été produits sur le territoire soit 0,002 GWh/habitant. Cette production est essentiellement basée sur la valorisation de la biomasse (utilisation du bois de chauffage ou en cogénération. Elle évolue peu depuis 2011 (187 GWh)



La diversification du bouquet énergétique est l'une des réponses aux enjeux de sécurité d'approvisionnement, de compétitivité, de lutte contre le changement climatique et de précarité énergétique des ménages.

Électricité nucléaire

98 % de l'électricité produite en région Centre – Val de Loire est d'origine nucléaire et produite par 4 centrales, dont celle de Saint-Laurent des Eaux. Le mix énergétique penche donc très nettement en faveur du nucléaire et il sera difficile d'effectuer un rééquilibrage à long terme, compte tenu du rythme d'installation des sites de production d'énergies renouvelables.

Solaire

Le territoire d'Agglopolys reçoit environ 2 100 heures d'ensoleillement par an, ce qui suffit pour développer la production d'énergie photovoltaïque. À ce jour, aucun projet photovoltaïque n'est recensé sur le territoire en question. Toutefois, l'installation de panneaux solaires sur bâtiments (notamment agricoles) se développe.

Par ailleurs, le cœur de l'agglomération, grâce à ses surfaces de toitures importantes, possède un potentiel en solaire thermique et photovoltaïque important.

Biomasse

La biomasse est la partie biodégradable des produits de l'agriculture (y compris le bois) ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et ménagers. Elle peut dégager de l'énergie par combustion directe ou à la suite d'une ou plusieurs étapes de transformation.

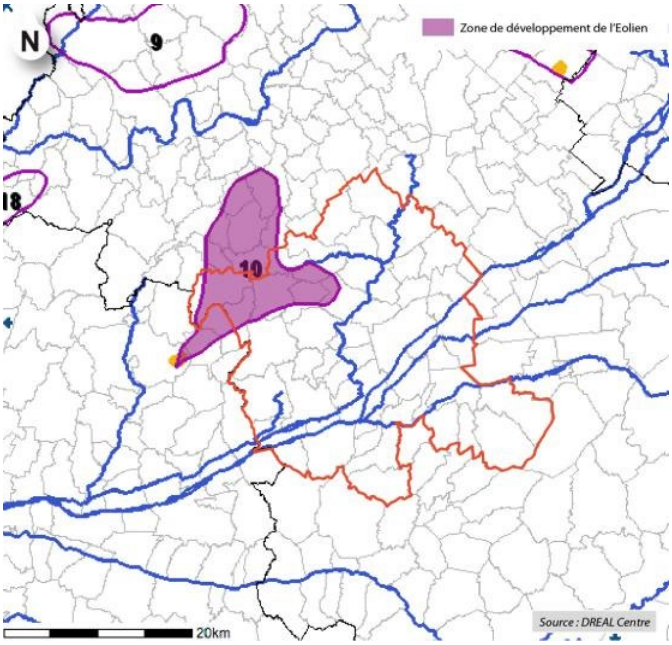
Le territoire d'Agglopolys dispose de surfaces forestières importantes et possède 2 chaufferies au bois : une à Blois et une à Vineuil.

Le « bois-énergie » ne se développe cependant pas autant que sur d'autres territoires du département, du fait d'une concurrence avec le gaz de ville.

Potentiel éolien

Bien qu'il n'y ait aucune éolienne implantée sur Agglopolys, le parc éolien de la région Centre – Val de Loire connaît un fort développement.

Le nord-ouest du territoire intercommunal est identifié dans une zone de développement éolien et s'avère donc particulièrement favorable pour le développement du grand éolien.



Énergie des déchets

L'usine d'incinération Arcante de Blois valorise 90 500 tonnes de déchets par an, produit 45 500 MWh électriques par an (soit l'équivalent de 24 600 foyers chauffés) et 1 400 MWh thermiques par an.

Méthanisation

La méthanisation est une fermentation qui transforme la matière organique en compost, méthane et eau par un écosystème microbien complexe fonctionnant en l'absence d'oxygène. Elle consomme peu d'énergie, produit peu de boues et génère le biogaz qui peut être valorisé sous forme d'électricité ou de chaleur, ou injecté dans le réseau de gaz naturel public. Le digestat constitue un substitut d'engrais.

La méthanisation est encouragée par la région Centre – Val de Loire, mais il n'existe pas d'unité de méthanisation sur le territoire d'Agglopolys.

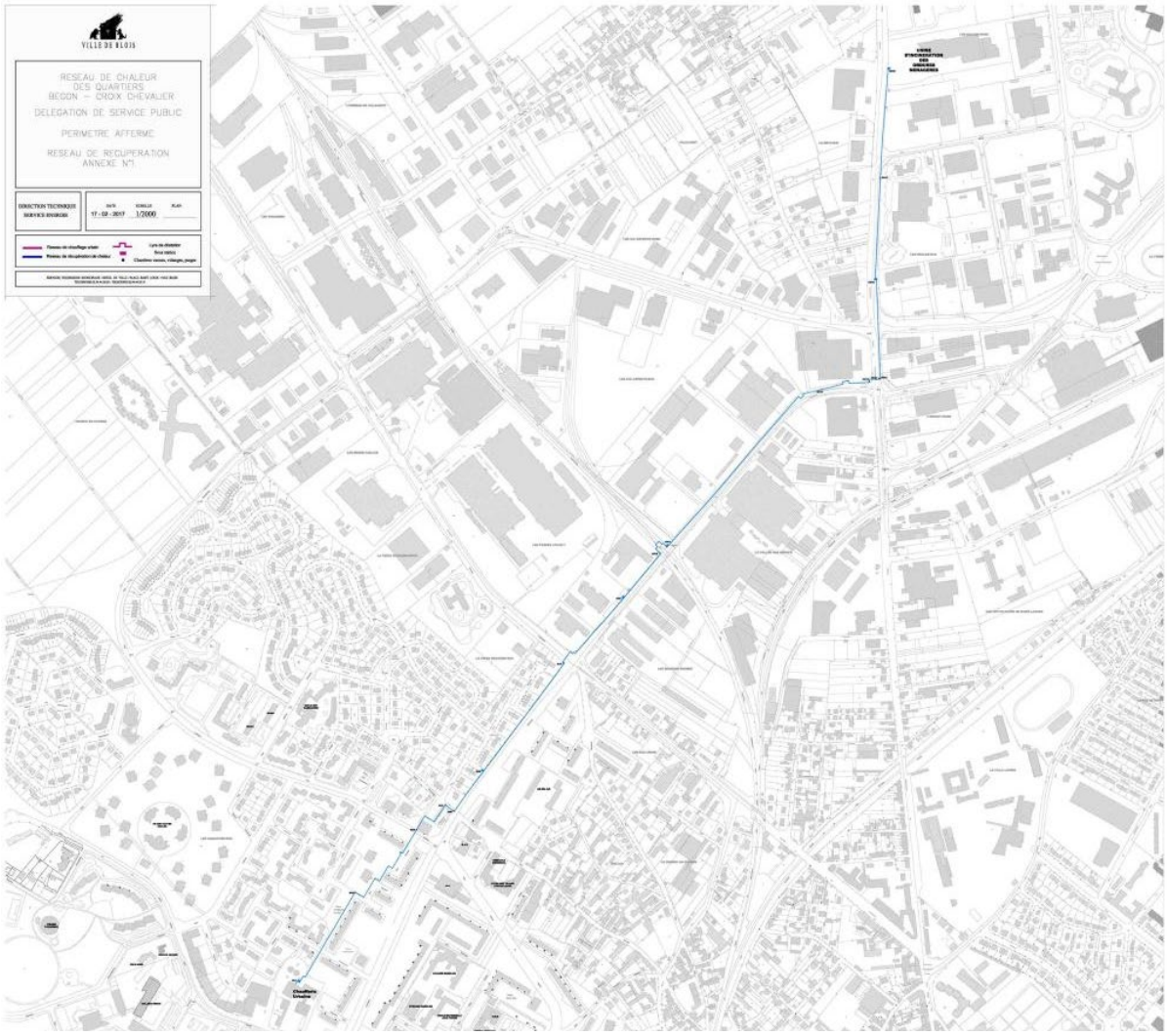
Géothermie

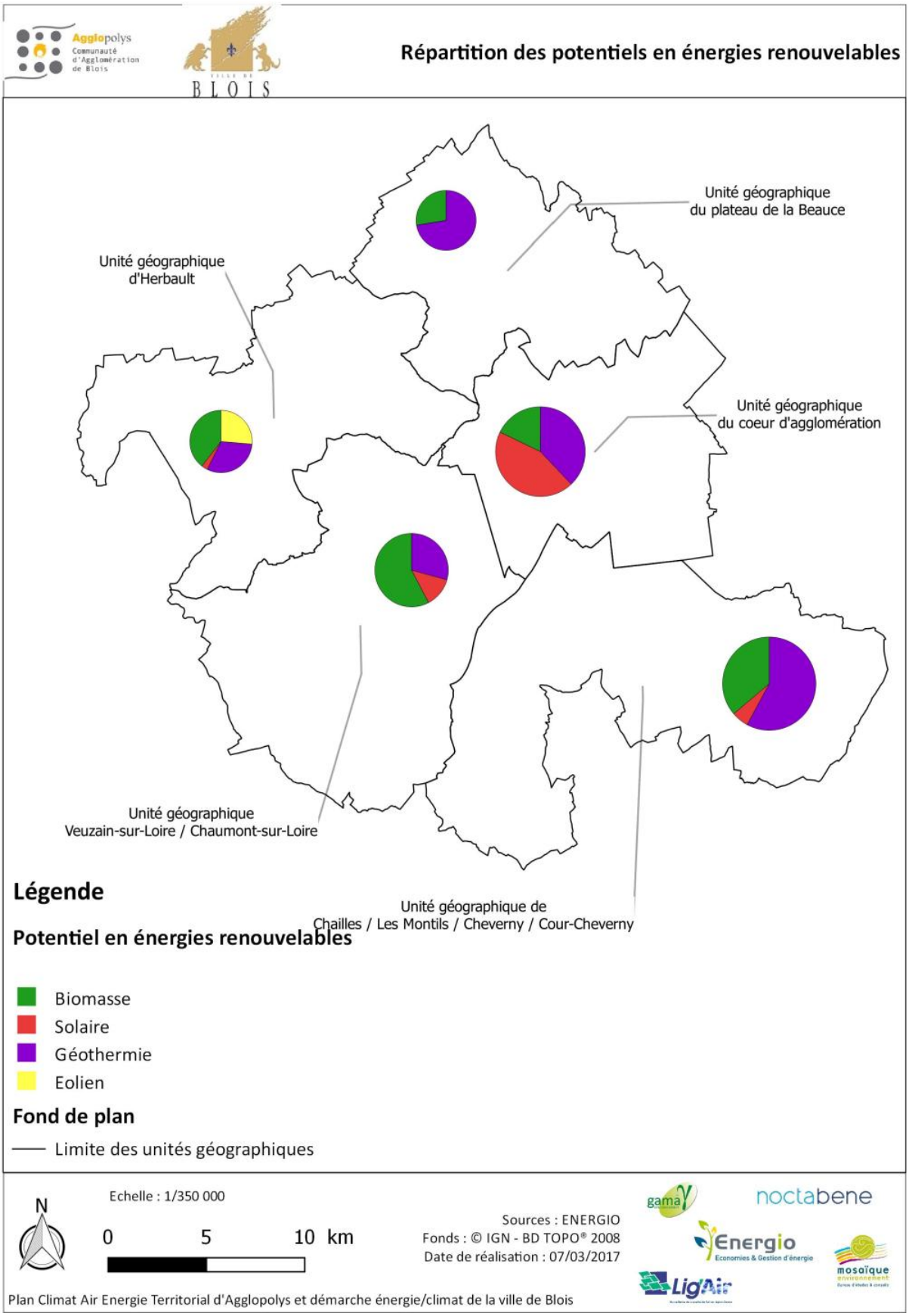
La géothermie est constituée de deux filières d'exploitation : la géothermie profonde et la géothermie intermédiaire. Cette seconde filière est utilisée pour le résidentiel collectif et du petit et moyen tertiaire (entre 500 et 5 000 m^2).

La géothermie nécessite des surfaces trop importantes dédiées à l'installation pour pouvoir être utilisée sur des maisons individuelles. Par ailleurs, le coût d'une installation de ce type est situé en moyenne entre 18 000 et 30 000 € pour 100 à 150 m^2 de surface à chauffer. Seul le Palais des Congrès « Halle aux Grains » de la ville de Blois dispose d'une pompe à chaleur exploitant la géothermie.

On recense un réseau classé de la Ville de Blois (réseau de distribution et de récupération du quartier Bégon Croix Chevalier).




VILLE DE BLOIS
RESEAU DE CHALEUR
DES QUARTIERS
BEGON – CROIX CHEVALIER
DELEGATION DE SERVICE PUBLIC
PERIMETRE AFFERME
RESEAU DE RECUPERATION
ANNEXE N°1
DIRECTION TECHNIQUE
SERVICES ENERGIES
17 - 02 - 2017
1/2000


Agglopolys
Communauté d'Agglomération de Blois
BLOIS
Répartition des potentiels en énergies renouvelables
Unité géographique du plateau de la Beauce
Unité géographique d'Herbault
Unité géographique du coeur d'agglomération
Unité géographique Veuzain-sur-Loire / Chaumont-sur-Loire
Unité géographique de Chailles / Les Montils / Cheverny / Cour-Cheverny
Légende
Potentiel en énergies renouvelables
Biomasse
Solaire
Géothermie
Eolien
Fond de plan
Limite des unités géographiques
N
Echelle : 1/350 000
0 5 10 km
Sources : ENERGIO
Fonds : © IGN - BD TOPO® 2008
Date de réalisation : 07/03/2017
gama
noctabene
Energio
Economies & Gestion d'énergie
mosaïque environnement
LigAir
Plan Climat Air Energie Territorial d'Agglopolys et démarche énergie/climat de la ville de Blois

SYNTHESE DE LA « GESTION DES RESSOURCES »

ATOUTS	FAIBLESSES
Gestion des ressources minérales ▪ Le bassin de consommation de Blois est excédentaire en termes de production de granulats ▪ 4 gisements d'intérêts régionaux présents sur le territoire Gestion des déchets : ▪ Une diminution des volumes de déchets collectés. ▪ Une augmentation générale du tri. ▪ Un maillage assez dense de déchetteries. ▪ La présence de centres de tri, de compostage et d'unité d'incinération sur Agglopolys. ▪ Le développement de la distribution de bio composteurs à la population. ▪ La collecte (et le traitement en unité agréée) des déchets agricoles. ▪ Des actions de sensibilisation. Gestion de l'eau : ▪ Des possibilités de compensation en cas d'indisponibilité de la ressource en eau, grâce aux stockages d'eau et aux interconnexions entre les réseaux. ▪ Des valeurs en nitrates relevés dans les eaux distribuées inférieures à la valeur règlementaire. Gestion de l'assainissement : ▪ Un réseau d'assainissement majoritairement de type séparatif. ▪ La conformité en équipements et en performance de l'ensemble des stations d'épuration du territoire intercommunal (excepté celle de Marolles). ▪ Des réalisations en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales et permettant de réduire les risques de débordements des réseaux (création de bassins de rétention, édition de guides techniques de gestion alternative des eaux pluviales…).	Gestion des déchets : ▪ Une saturation du centre d'incinération de Blois. Gestion de l'eau : ▪ La vulnérabilité des nappes captées sans couche géologique protectrice. ▪ L'absence de périmètre de protection pour certains captages. ▪ Des non-conformités en matière de pesticides relevées sur les eaux distribuées pour 2 communes d'Agglopolys. ▪ Le recours à la « dilution » pour abattre les niveaux de pollution. Gestion de l'assainissement : ▪ L'existence d'un réseau encore unitaire sur le territoire intercommunal, pouvant engendrer des problèmes de saturation lors d'épisodes pluvieux importants. ▪ Gestion majoritaire par recours aux réseaux ▪ Taux d'ANC non conforme élevé ▪ Petites STEU collectives non conformes en performances

ATOUTS	FAIBLESSES
Transition énergétique : ▪ Des objectifs fixés par le SRADDET CVL dans les domaines des énergies renouvelables, des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. ▪ Agglopolys et Blois déclarées TEPCV en 2015. ▪ Un PCAET approuvé. ▪ La présence de puits de carbone sur le territoire (la forêt d'Agglopolys notamment). ▪ De fortes potentialités pour le développement des énergies renouvelables. ▪ Une légère diminution des consommations d'énergie finale	Transition énergétique : ▪ Des secteurs d'activités sensibles aux modifications du climat et à l'augmentation de la fréquence des phénomènes extrêmes. ▪ Une augmentation majeure des consommations d'énergie du secteur des transports ▪ Des secteurs d'activités fortement consommateurs en énergie et émetteurs de gaz à effet de serre (transport, résidentiel, tertiaire et industrie).

ENJEUX	OBJECTIFS
Gestion des déchets : ▪ La réduction des tonnages déchets. ▪ Le recyclage et la valorisation des déchets, des enjeux stratégiques pour l'économie. ▪ L'amélioration du tri sélectif. Gestion de l'eau ▪ La prise en compte de la gestion de l'eau dans les perspectives de développement et d'aménagement du territoire. ▪ Le développement urbain en adéquation avec la gestion des eaux pluviales, avec la ressource en eau potable mobilisable. ▪ La maîtrise des rejets. ▪ Le traitement des résidus d'épuration. ▪ L'amélioration des pratiques agricoles. ▪ L'économie de la ressource en eau. ▪ La gestion intégrée des eaux pluviales (infiltration directe, rétention naturelle…).	Gestion des déchets : ▪ Adapter le dispositif de collecte des déchets au développement urbain. ▪ Augmenter la part des déchets orientés vers le recyclage. ▪ Installer et enterrer les points d'apport volontaire pour une meilleure insertion paysagère et une diminution des nuisances sonores et olfactives. ▪ Poursuivre la valorisation des déchets. ▪ Poursuivre les actions de sensibilisation et de communication. Gestion de l'eau : ▪ Limiter les risques d'altération de la ressource en eau. ▪ Poursuivre l'instauration des périmètres de protection des captages AEP. ▪ Réduire les pollutions organiques. ▪ Maitriser les pollutions dues aux substances dangereuses. ▪ Vérifier que l'alimentation en eau potable couvrira les besoins futurs (évolution démographique, capacité des réseaux…). ▪ Distribuer toute l'année une eau de qualité (notamment sur Cour-Cheverny / Cheverny). ▪ Maintenir les zones naturelles perméables en ville afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux de pluie. Gestion de l'assainissement : ▪ Prévenir les débordements des réseaux.

ENJEUX	OBJECTIFS
Consommation d'espace : ▪ La lutte contre l'étalement urbain. ▪ La maîtrise de la consommation d'espace. Transition énergétique : ▪ La réduction de la vulnérabilité des populations face aux vagues de chaleur. ▪ La réduction de la dépendance aux produits pétroliers. ▪ La réduction des consommations énergétiques liées aux déplacements ▪ La diminution des émissions de gaz à effet de serre, notamment celles liées aux modes de transports. ▪ Le développement des énergies renouvelables. ▪ La sécurisation d'approvisionnement en énergie. ▪ La lutte contre le changement climatique.	Consommation d'espace : ▪ Rééquilibrer le développement de l'habitat sur l'agglomération, avec une articulation indispensable avec les services, les équipements, l'emploi et le transport en commun. ▪ Définir les secteurs de développement préférentiel. ▪ Favoriser les formes urbaines plus denses, plus compactes, plus économes en énergie et en déplacements. ▪ Définir une stratégie foncière (reconquête des friches, mobilisation du foncier disponible, outils pour protéger et pérenniser les espaces agricoles et naturels, traitement des franges, traitement qualitatif des entrées d'agglomération et des zones d'activités, mutualisation d'espaces communs, aménagements d'espaces tampons entre l'habitat et les activités économiques pour réduire les nuisances...). Transition énergétique : ▪ Évaluer les choix d'aménagement sur les principaux postes et facteurs d'émission, en articulation avec le PCAET d'Agglopolys. ▪ Diminuer l'impact des vagues de chaleur (orientation des bâtiments, végétalisation des surfaces, matériaux adaptés…). ▪ Construire des bâtiments à énergie positive et rénover le bâti existant. ▪ Réduire les déplacements, à travers les choix de localisation des zones d'habitats et d'activités, à travers la mixité fonctionnelle et les modes doux. ▪ Faciliter le report modal ▪ Faciliter le développement des mobilités bas-carbone ▪ Développer les énergies renouvelables. ▪ Diversifier le bouquet énergétique.

MILIEU NATUREL

UNE DIVERSITE DE MILIEUX NATURELS ET SEMI-NATURELS, SUPPORTS DE BIODIVERSITÉ DANS LE TERRITOIRE

Les milieux boisés, des espaces peu menacés et accueillant de nombreuses espèces

Les espaces boisés sont davantage concentrés dans la partie sud du territoire. **Constitués principalement de feuillus** (chênaie/charmaie), ils correspondent aussi bien à des forêts domaniales qu'à des bosquets et bois privés. On retrouve néanmoins une **proportion plus importante de conifères dans la partie extrême sud du territoire**, dans les Unités géographiques de Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny et de Onzain/Chaumont-sur-Loire). Il s'agit dans un certain nombre de cas d'essences de résineux exogènes (provenant notamment d'Autriche), importées depuis les années 1870. Ces boisements de conifères contribuent à appauvrir les sols en les acidifiant. Leur intérêt pour la biodiversité reste moindre comparativement à des boisements de feuillus : absence de sous-bois, peu d'éclaircies, etc. Ainsi, l'une des principales menaces pour ces milieux reste l'enrésinement.

Parmi les espèces associées aux milieux boisés, on retrouve des pics, des rapaces, de grands ongulés, des chiroptères, des coléoptères (dont le Lucane Cerf-Volant, espèce saproxylophage protégée à l'échelle européenne, et nécessitant des boisements matures pour le développement de ses larves), des petits mammifères (dont l'Écureuil roux, protégé à l'échelle nationale), ou encore des amphibiens et reptiles, dans les secteurs forestiers ponctués de mares (Triton marbré, Salamandre, Grenouille agile…).



Photos : Espèces associées aux milieux boisés dans le territoire (source : Biotope)

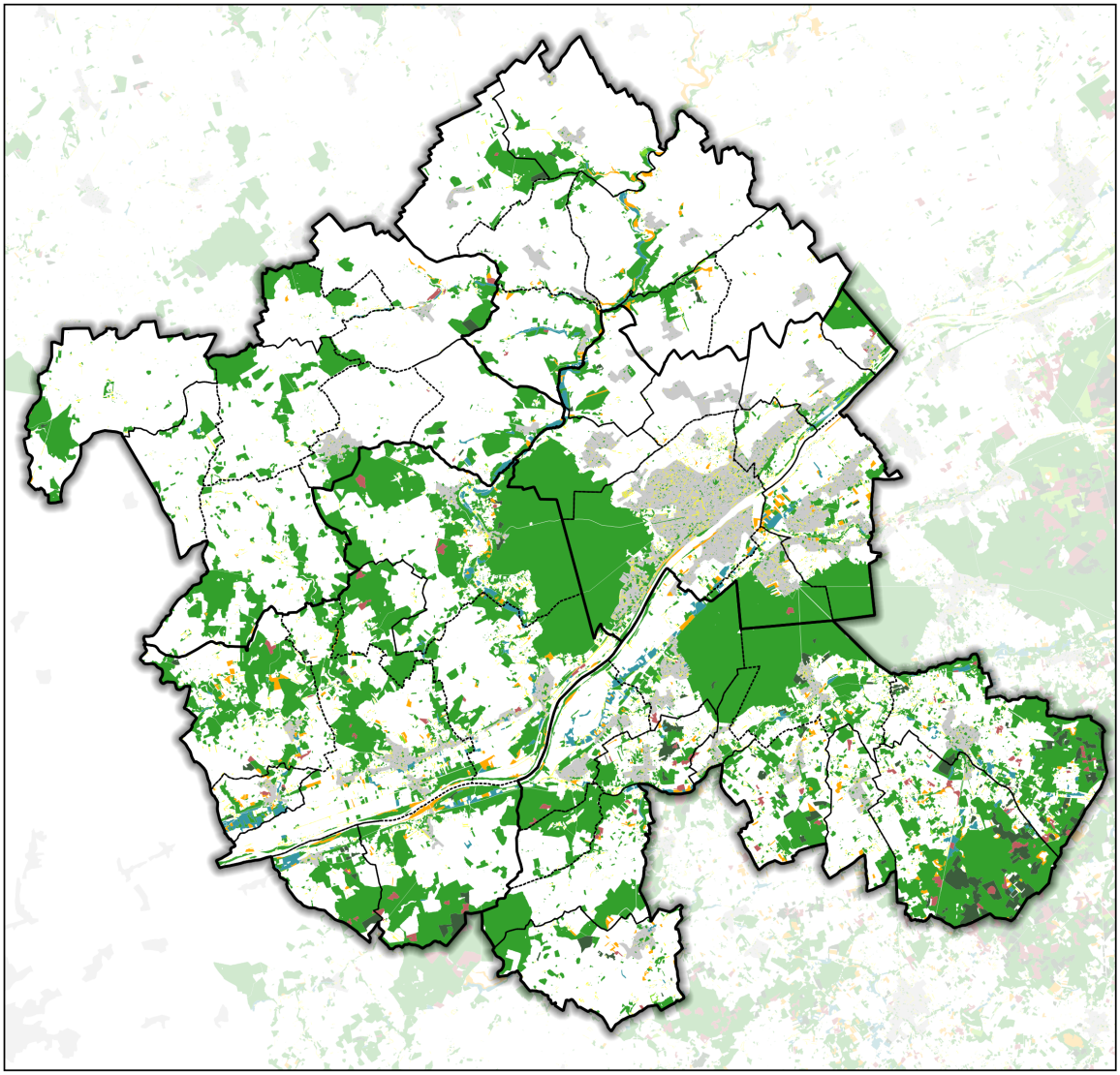


Photo : Chênaie dans l'UG d'Herbault (source : Biotope)

Milieux boisés

Agglopolys, Communauté d'Agglomération de Blois

Etat Initial de l'Environnement - PLUi HD



Carte : Les milieux boisés (source : IGN)

Les milieux prairiaux, des milieux en régression

Constitués d'une dominante de prairies, mais aussi de friches herbacées et de pelouses (parcs), les milieux prairiaux constituent des espaces privilégiés pour la faune et la flore. Les facteurs influençant l'intérêt de ses milieux pour la biodiversité sont divers : caractère permanent ou temporaire, degré d'enfrichement, degré d'enrichissement en éléments minéraux, humidité ou sécheresse, modalités d'entretien, vocation (agricole, cynégétique, loisir…), densité de pâturage par des équins, des bovins, des ovins…

Ces milieux sont globalement en régression dans l'ensemble du territoire d'Agglopolys, du fait de changements dans les usages des sols et les pratiques agricoles. Les prairies restent toutefois mieux préservées dans le sud-ouest du territoire (UG de Onzain/Chaumont-sur-Loire), où subsistent encore des traces relictuelles de bocage.

Ainsi, les menaces pesant sur ces espaces sont principalement les changements de pratiques agricoles vers des pratiques intensives (cultures céréalières sur de grandes parcelles remembrées par destruction de haies), l'abandon total de ces parcelles conduisant à un enfrichement puis une fermeture du milieu défavorable à la biodiversité, et l'urbanisation.

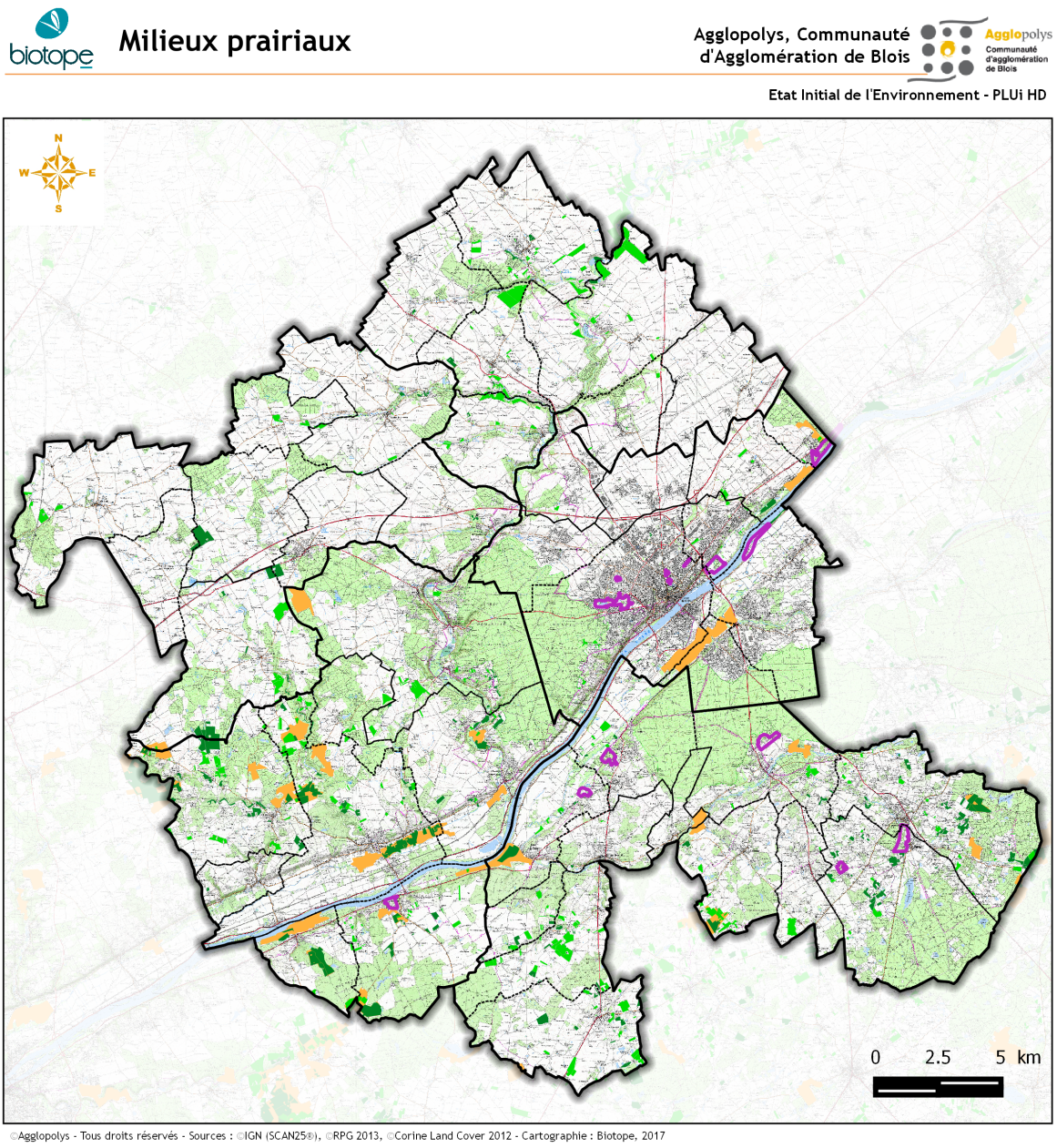
Ces zones ouvertes prairiales abritent des espèces d'oiseaux (Pie grièche écorcheur, Œdicnème criard), des insectes (Flambé), des petits mammifères (Lièvre d'Europe), et sont favorables à la dispersion de nombreuses autres espèces (Rainette verte, Triton crêté, etc.), notamment en présence de structures naturelles comme les haies ou les réseaux de mares et de fossés.



Photos : Espèces associées aux milieux prairiaux dans le territoire (source : Biotope)



Photos : Prairie (gauche dans l'UG d'Onzain [gauche] et du Cœur d'Agglomération [droite] – source : Biotope, mars 2017)



Carte : Les milieux prairiaux (source : RPG 2013, IGN)

Les milieux cultivés, des milieux semi-naturels particulièrement intéressants pour l'avifaune

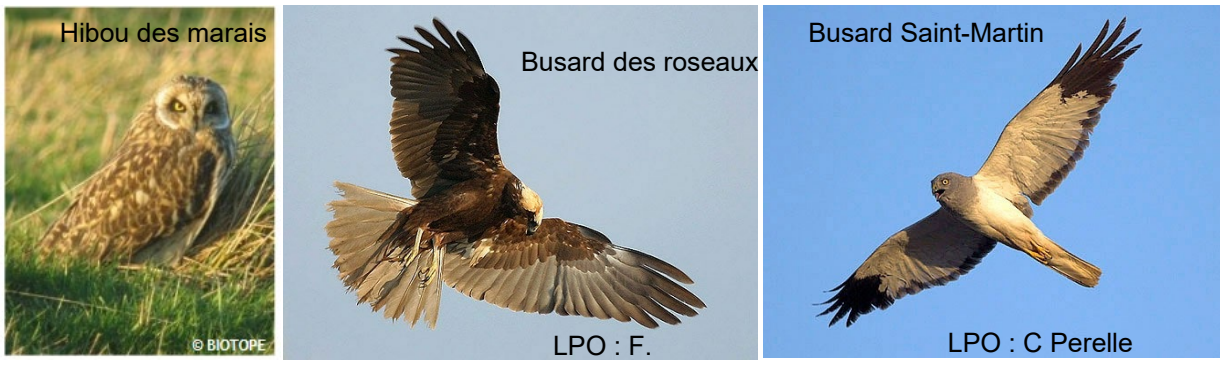
La majeure partie du territoire d'Agglopolys est consacrée à un usage agricole, avec une représentation très forte dans le nord du territoire, sur le plateau de la Beauce. La culture céréalière (blé, maïs et orge principalement) reste largement dominante, suivie par les oléagineux et les protéagineux. Enfin, les cultures maraichères et l'horticulture sont peu représentées et se concentrent davantage dans le nord-est du territoire, sur une partie du plateau de la Beauce et du Cœur d'agglomération.

- Il s'agit principalement d'espaces de grande culture. L'intérêt écologique de ces espaces dits « semi-naturels » est très variable en fonction des pratiques et de l'interaction avec d'autres types de milieux. Ils constituent souvent des sites de repos et de nourrissage pour de nombreux oiseaux. C'est notamment cet attrait qui a conduit au classement d'une grande partie du nord du territoire en zone de protection spéciale pour la conservation des oiseaux (site Natura 2000 « Petite Beauce »). Les interactions avec les milieux calcicoles et les espaces humides, de la vallée de la Cisse et de ses affluents notamment, participent grandement à ce statut de refuge pour les oiseaux migrateurs. Une partie du site Natura 2000 est d'ailleurs préservée en tant que réserve naturelle nationale (la RNN des « Vallées de la Grand-Pierre et de Vitain »).

Enfin, la viticulture occupe également une place non négligeable dans l'occupation des sols des territoires d'influence solognote (Unités géographiques de Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny et de Onzain/Chaumont-sur-Loire). Les pieds de vigne, souvent herbacés, peuvent constituer des espaces d'appoints pour la biodiversité liée aux milieux cultivés, mais aussi prairiaux.

Ainsi, les espèces d'intérêt recensées dans les milieux cultivés du territoire d'Agglopolys correspondent principalement à des oiseaux : Hibou des marais, Œdicnème criard, Busard des roseaux, Busard Saint-Martin

Les principales menaces pour la préservation de ces oiseaux associés à ces milieux, sont la perte en interactions avec d'autres milieux (boisements, milieux humides, pelouses calcicoles), l'usage d'intrants et plus généralement, des pratiques agricoles intensives.



Photos : Espèces d'oiseaux associées aux milieux cultivés (sources : Biotope, LPO)

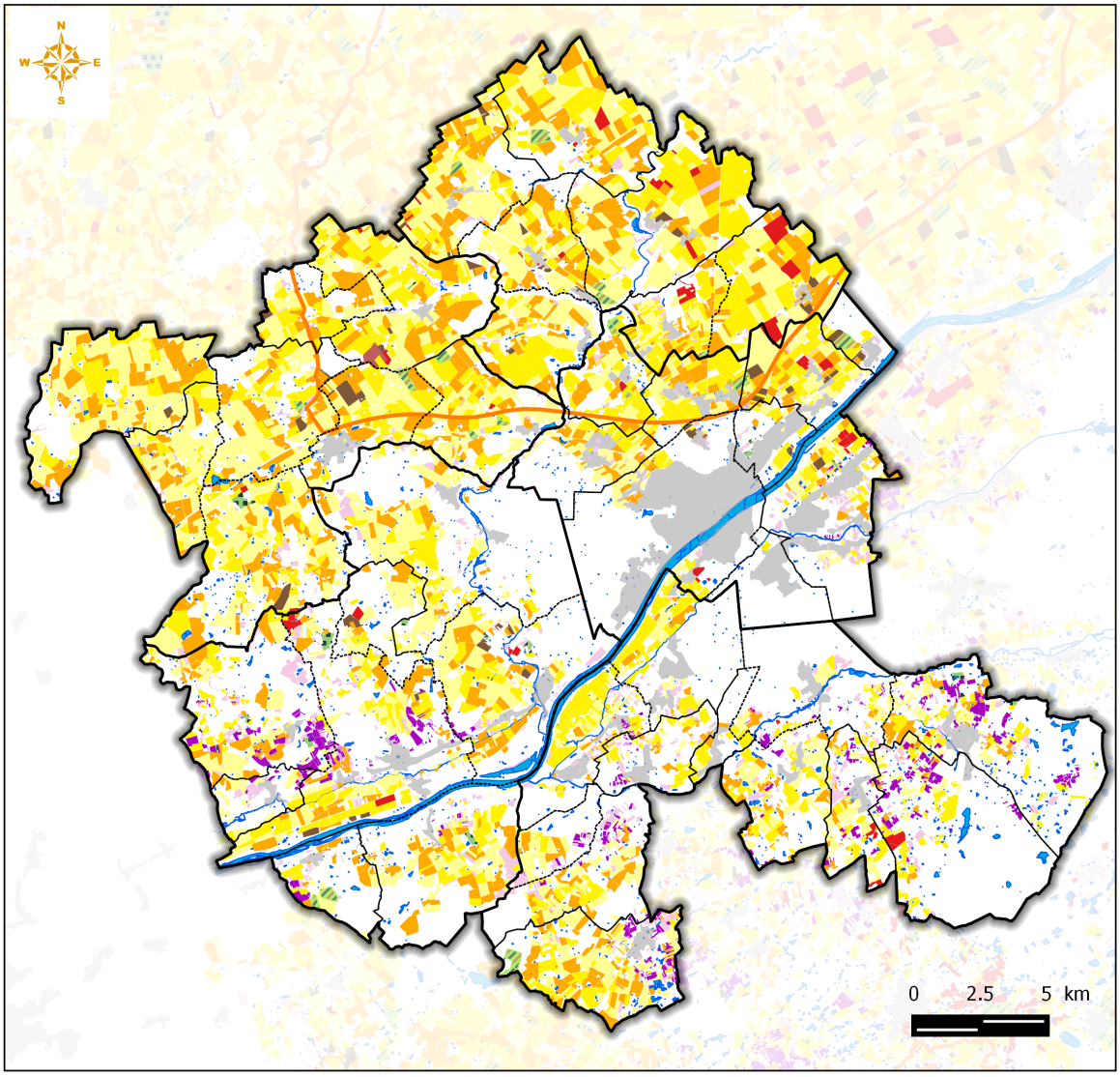


Photos : Espaces cultivés en Petite Beauce (source : Biotope, mars 2017)

Milieux cultivés

Agglopolys, Communauté d'Agglomération de Blois

Etat Initial de l'Environnement - PLUi HD



©Agglopolys - Tous droits réservés - Sources : ©IGN (BDTOPO®), ©RPG 2013, ©Corine Land Cover 2012 - Cartographie : Biotope, 2017

Type de culture

- Blé
- Autre céréales (maïs et orge principalement)
- Oléagineux
- Protéagineux
- Semences
- Surfaces gelées
- Légumineuses / fleurs
- Fourrage
- Vergers
- Vignes

- Espace bâti
- Espace en eau
- Limites du site Natura 2000 de la Petite Beauce
- Limites communales
- Limites des Unités Géographiques du PLUi HD d'Agglopolys

Carte : Les milieux cultivés (source : RPG 2013)

Les milieux acides, des habitats rares à l'échelle du territoire

Constitués de landes, de pelouses, de mares et de boisements reposant sur des sols acides, les milieux acides sont assez rares et peu connus, si bien qu'ils sont considérés comme des milieux intrinsèques à d'autres milieux plus larges, comme les milieux boisés, les milieux prairiaux, etc. Pourtant, des espèces spécifiques y dont inféodées, notamment des plantes telles que la Mélampyre des prés, la Germandrée scorodoine, ou la Luzule des bois.



Chênaie acidiphile — Agglopolys —secteur d'Herbault



Pelouse à genêt acidiphile – Agglopolys

Photos : Milieux acides dans le territoire d'Agglopolys (source : Biotope, mars 2017)

Les milieux calcicoles, menacés par la déprise rurale

Les pelouses calcicoles se composent d'une végétation spontanée herbacée rase, poussant sur des sols perméables, peu épais, pauvres en éléments nutritifs et exposés à des conditions de sècheresse et de chaleur difficiles (pente, exposition). De nombreuses espèces sont exclusivement inféodées à ces milieux (dont des orchidées comme l'Orchis brulé, des insectes comme le Demi-Deuil...). Ces milieux sont également importants pour les reptiles (Couleuvre verte et jaune) ou les oiseaux qui y trouvent des zones de nidification et de nourrissage.

De telles pelouses sont rares en région Centre. Issues d'un entretien ancestral lié à un débroussaillage et à un pâturage mis en place par l'homme, elles sont aujourd'hui souvent relictuelles et dispersées faute d'entretien et s'embroussaillent pour évoluer progressivement vers le boisement lorsqu'elles ne sont pas converties en plantation de résineux, en cultures ou purement détruites pour l'urbanisation.

Les pelouses sèches se retrouvent communément au niveau des affleurements et coteaux calcaires exposés sud (notamment sur le plateau de Beauce) et au niveau des zones sableuses en bordure de Loire.

De petites formations calcicoles sont parfois présentes au niveau des carrières, en bordure de certaines parcelles de vignes ou de vergers, sur les levées de la Loire ou talus de voie ferrée ou routier.

Ces **milieux en déclin généralisés à l'échelle nationale sont menacés par la déprise agricole**, l'abandon du pastoralisme, la modification des pratiques, la conversion en plantation, la fréquentation, les sports mécaniques et l'urbanisation.





Photos : Pelouse calcaire dans le territoire d'Agglopolys – UG Plateau de Beauce (source : Biotope, mars 2017)

Les milieux aquatiques et humides, des milieux privilégiés pour de nombreuses espèces

Le territoire compte de nombreux cours d'eau très intéressants pour leur biodiversité, avec en particulier la Loire, la Cisse et le Cosson.

Le **domaine ligérien** constitue un habitat aquatique et humide particulièrement riche dans le territoire. Il s'agit d'un habitat protégé à l'échelle européenne et abritant des espèces menacées ou protégées

telles que la Bouvière, la Grande Alose, le Saumon atlantique et de nombreux oiseaux. La Loire est un fleuve dont la dynamique a été relativement préservée. Ainsi de nombreuses grèves et iles de sables ou graviers se forment au milieu ou en bordure du lit du fleuve, des bras secondaires naissent ou se comblent pour former un bras mort (ou boire). Ces milieux, dépendants du régime du fleuve, présentent une richesse écologique remarquable. On y retrouve une flore et une faune d'intérêt représentée par les amphibiens (Crapaud calamite, Rainette verte…), les sternes (Sterne pierregarin et Sterne naine), les mouettes, les ardéidés (Grande Aigrette, Aigrette garzette…), des reptiles (Couleuvre à collier), des insectes (Libellule faune), des mammifères (Castor d'Europe) et autres limicoles (espèces des zones humides) fréquentant ces zones nues pour nicher ou se reposer. La Loire joue notamment un rôle majeur pour la migration des oiseaux, limicoles en particulier.

Le territoire recense également de nombreuses mares en contextes agricoles et forestiers, plus spécifiquement dans le sud et l'ouest du territoire. Cette imbrication entre milieux humides et milieux forestiers et ouverts permet la présence d'une diversité faunistique remarquable (oiseaux et amphibiens notamment).

Les cours d'eau dans le territoire sont concernés par **différents types de menaces** :

- urbanisation en bordure des cours d'eau ;
- enfrichement des bancs de sable de la Loire ;
- détérioration de la qualité de l'eau ;
- développement d'espèces envahissantes telles que la Jussie ou le Robiner faux-Acacia.

La présence d'obstacles à la libre circulation de certaines espèces strictement inféodées au milieu aquatique, notamment le long de la Cisse, peut également limiter les flux écologiques des espèces aquatiques. Ces obstacles correspondent principalement à d'anciens moulins et des seuils qui viennent rompre le rythme de cours d'eau.



Photos : Amphibiens associés aux milieux humides dans le territoire (source : Biotope, mars 2017)

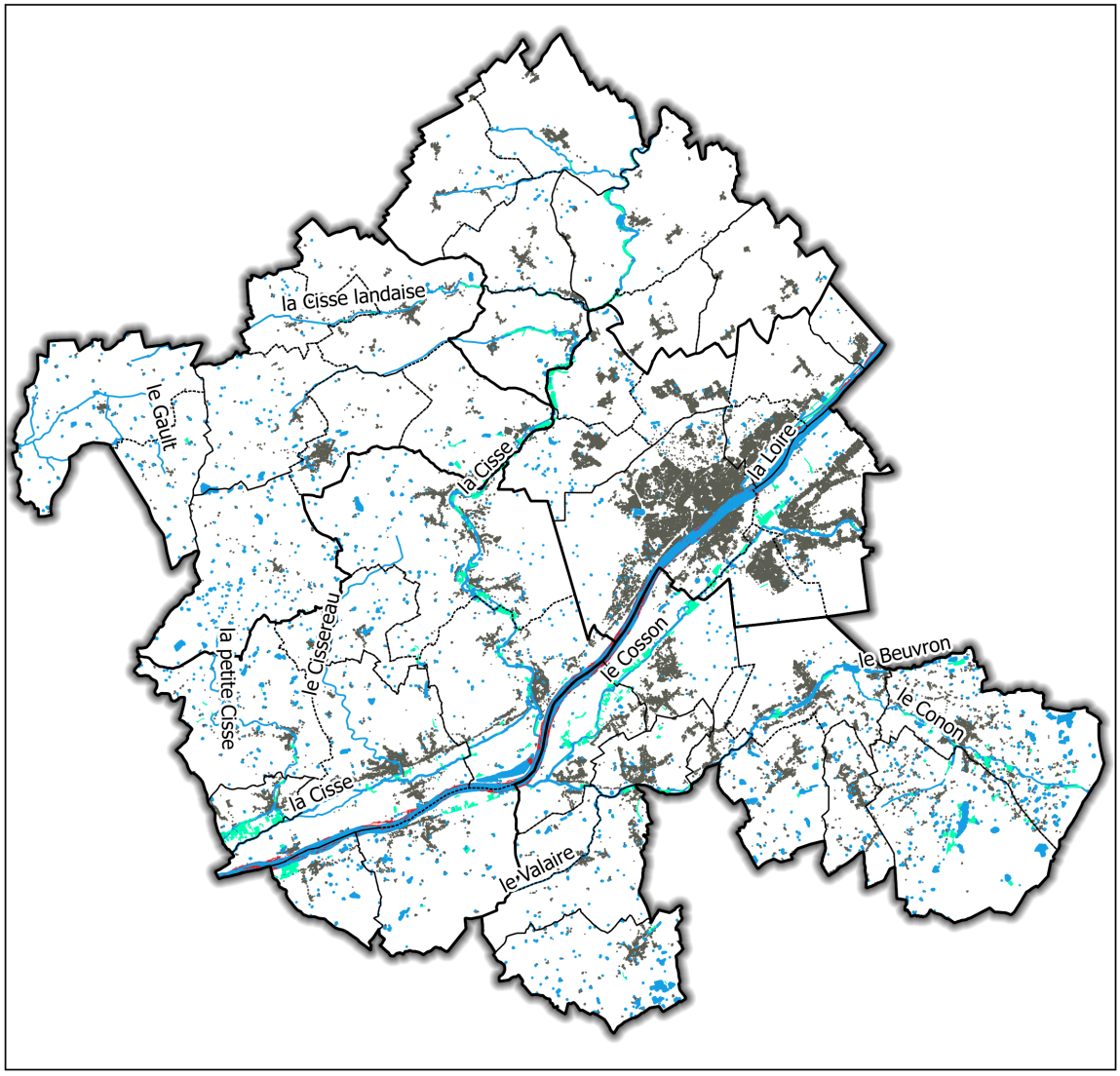


Photos : À Gauche : La Loire, à droite : trace de Castor d'Europe à proximité de la Loire dans le territoire d'Agglopolys, en bas : cours d'eau secondaire et milieu humide associé dans le Cœur d'Agglomération (source : Biotope, mars 2017)

Milieux aquatiques et humides

Agglopolys, Communauté d'Agglomération de Blois

Etat Initial de l'Environnement - PLUi HD



©Agglopolys - Tous droits réservés - Sources : ©IGN (BDTOPO®), ©RPG 2013, ©Corine Land Cover 2012 - Cartographie : Biotope, 2017

Surface en eau
Peupleraie
Saulaie

Surface bâtie
Limites communales
Limites des Unités Géographiques du PLUi HD d'Agglopolys

N
W
E
S

0 2.5 5 km

Carte : Milieux aquatiques et humides (source : IGN, RPG 2013)

LES ZONES HUMIDES, DES ESPACES A PRESERVER EN VERTU DES MULTIPLES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ASSOCIES

Contexte règlementaire

En raison du caractère stratégique des services rendus par les zones humides, leur « préservation » et leur « gestion durable » sont considérées comme « d'intérêt général » par la loi française (article L.211-1 du Code de l'environnement).

Selon ce même article, on entend par zone humide « les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles (espèce végétale qui croît dans les lieux humides) pendant au moins une partie de l'année ».

Cet article précise également que les zones humides doivent être prises en compte dans les politiques publiques d'aménagement des territoires ruraux et d'aide publique, notamment dans les SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux). La loi de transposition de la Directive Cadre Européenne (DCE) du 21 avril 2004 impose que les documents d'urbanisme soient compatibles avec les objectifs et les enjeux des documents de planification de la ressource en eau et des milieux aquatiques (SDAGE, SAGE), donc avec celui lié à la protection des zones humides.

Définition et fonctions d'une zone humide

Une zone humide est une région où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et la vie animale et végétale associée. La loi sur l'eau définit les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ». La végétation y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

À noter que la convention de Ramsar a adopté une optique plus large pour déterminer quelles zones humides peuvent être placées sous son égide. Les zones humides sont ainsi considérées comme « des étendues de marais, de fagnes, de tourbières ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est stagnante ou courante, douce, saumâtre ou salée, y compris des étendues d'eau marine ». Les incidences socio-économiques et écologiques provoquées par la disparition ou la dégradation de ces milieux vont de l'amplification catastrophique des crues à l'érosion accélérée du littoral ou des berges, en passant par l'altération de la qualité de l'eau. La démonstration de l'intérêt écologique, économique et sociologique de la conservation des zones humides conduit maintenant à leur conférer un statut d'infrastructure naturelle pour tenter de faire reconnaître le double bénéfice fonctionnel et patrimonial qu'elles nous fournissent (source : IFEN).

En lien avec leurs caractéristiques intrinsèques, les zones humides remplissent de multiples fonctions d'ordre écologique :

- **Écrêtement des crues et soutien à d'étiage** : les zones humides atténuent et décalent les pics de crue en ralentissant et en stockant les eaux. Elles déstockent ensuite progressivement les eaux, permettant ainsi la recharge des nappes et le soutien d'étiage.
- **Lutte contre les inondations** : par leur rôle de stockage de l'eau, les zones humides favorisent la rétention des eaux et donc la réduction des risques d'inondation.
- **Épuration naturelle** : les zones humides jouent le rôle de filtres qui retiennent et transforment les polluants organiques (dénitrification) ainsi que les métaux lourds dans certains cas, et stabilisent les sédiments. Elles contribuent ainsi à l'atteinte du bon état écologique des eaux.
- **Milieu de forte biodiversité** : du fait de l'interface milieu terrestre/milieu aquatique qu'elles forment, les zones humides constituent des habitats de choix pour de nombreuses espèces animales et végétales.

- **Valeurs touristiques, culturelles, patrimoniales et éducative** : les zones humides sont le support de nombreux loisirs (chasse, pêche, randonnée…) et offrent une valeur paysagère contribuant à l'attractivité du territoire. La richesse en biodiversité des zones humides en fait des lieux privilégiés pour l'éducation et la sensibilisation à l'environnement du public.

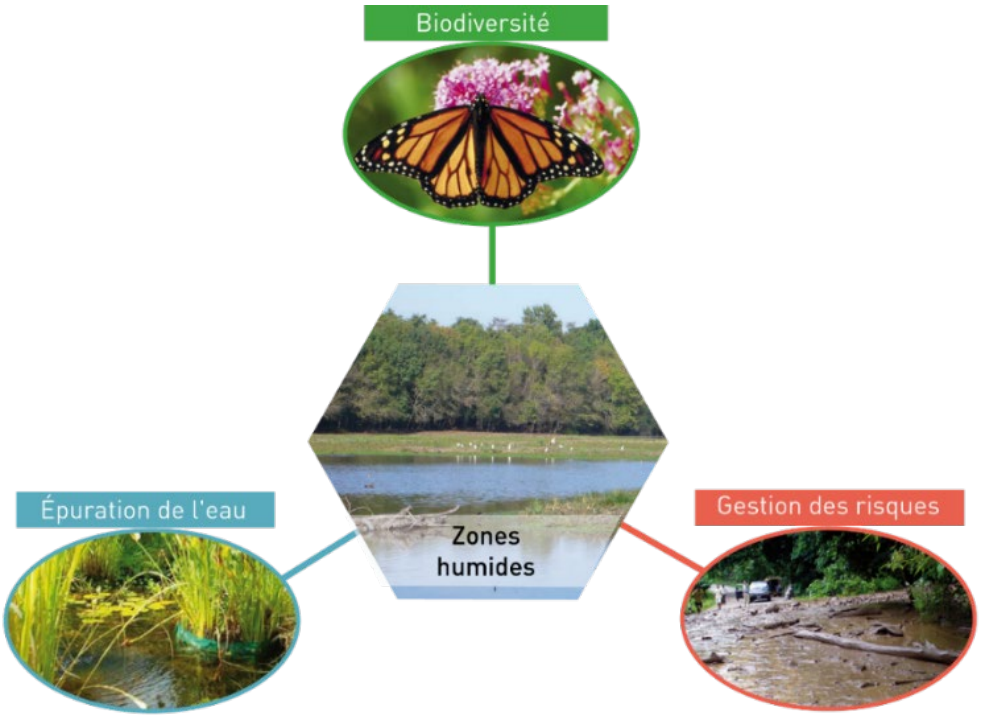


Figure : Les principales fonctions des zones humides (source : photos prises sur Google Images).

Par leur richesse en habitats et en espèces, leur rôle d'infrastructure naturelle, ainsi que leur place comme support d'activités et cadre paysager, les zones humides constituent des espaces à forts enjeux écologique, économique et social. La mise en œuvre du PLUi-HD doit ainsi permettre leur pérennité à long terme. Cela appelle donc à :

- préserver physiquement les zones humides (éviter l'urbanisation sur leur emprise) ; rappelons qu'en vertu de l'application des SDAGE, la destruction d'une zone humide doit faire l'objet de mesures compensatoires ;
- appliquer des modalités d'aménagement qui ne portent pas atteinte à leur bon fonctionnement (préservation liens hydrauliques alimentant la zone humide et gestion de ses abords, gestion des eaux résiduaires urbaines et pluviales, maîtrise des pollutions diffuses, etc.).

Enjeux et objectifs du SDAGE Loire-Bretagne

Le SDAGE Loire-Bretagne précise que **la préservation et la restauration des zones humides constituent des enjeux majeurs**, qui nécessitent de supprimer les aides publiques d'investissement aux activités et aux programmes de nature à compromettre l'équilibre biologique des zones humides, notamment celles qui encouragent le drainage et l'irrigation.

Selon le SDAGE, les zones humides sont assimilables à des « infrastructures naturelles », y compris celles ayant été créées par l'homme ou dont l'existence en dépend. À ce titre, **elles font l'objet de mesures règlementaires et de programmes d'action** assurant leur gestion durable et empêchant toute nouvelle détérioration de leur état et de leurs fonctionnalités.

Le SDAGE définit les objectifs suivants, sur le territoire d'Agglopolys :

- Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités
  La protection des zones humides passe tout d'abord par leur préservation et leur restauration grâce à une **inscription dans les documents d'urbanisme** (zonages protecteurs, orientations d'aménagement, règlement), et spécifiquement lorsque celles-ci font l'objet d'un intérêt environnemental particulier ou stratégique dans le cadre de la gestion de l'eau.
  De plus, la gestion des zones humides peut être améliorée par une politique : d'acquisition foncière, de conventions de gestion ou de contractualisation.
  Enfin, les **prélèvements d'eau en zone humide**, à l'exception de l'abreuvement des animaux, sont fortement **déconseillés** s'ils compromettent son bon fonctionnement hydraulique et biologique.
- Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités
  La restauration concerne également les zones humides disparues et les zones humides dégradées, pour ainsi contribuer à l'atteinte du bon état des cours d'eau associés.
  L'évitement est privilégié, dans le cadre de projets impactant une zone humide.
- Favoriser la prise de conscience et améliorer la connaissance
  La nécessité de conserver et d'entretenir les zones humides et les marais rétrolittoraux n'est pas encore suffisamment bien perçue, à la fois par les riverains et par les autorités locales. Certes, la prise de conscience est amorcée, mais elle se limite encore trop souvent aux enjeux patrimoniaux des zones humides (flore et faune). Les enjeux économiques se rattachant à leur présence sont encore largement sous-estimés.
  Par ailleurs, la connaissance des zones humides porte en priorité sur les territoires où la présence des zones humides détermine l'atteinte ou le maintien du bon état des masses d'eau.

Les zones humides ont connu depuis plusieurs dizaines d'années une **régression** sans précédent. Ainsi, nombre des espèces inféodées aux milieux humides sont aujourd'hui en forte régression. Les causes de dégradation sont multiples : destruction pour l'urbanisation, intensification agricole, conversion d'occupation du sol, drainage, artificialisation, abandon de l'entretien, fermeture des milieux. Les derniers textes favorables à l'assèchement des zones humides datent des années 1960-1970. Face à ce constat, des études sont menées par les Agences de l'eau, notamment dans le cadre des SAGE, afin d'inventorier ces espaces.

La prélocalisation des zones humides dans le territoire du PLUi-HD

Sources : SCOT du Blaisois approuvé en juillet 2016 – Tome 1 « État initial de l'environnement » du Rapport de Présentation et Annexe du DOO ; CDPNE — avril 2015 — « Étude de prélocalisation des zones humides dans le cadre de la révision du SCOT de Blois » ; SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.

Outre les cartographies de prélocalisation des zones humides réalisées par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie sur le territoire du SAGE de la Nappe de Beauce, l'INRA a également réalisé une étude à l'échelle nationale. Ces cartographies identifient la probabilité de présence de zones humides et constituent des outils dans les réflexions concernant la localisation de projets d'aménagements, les secteurs humides devant être préservés au maximum en vertu de la réglementation.

Dans le cadre de la révision de son SCOT approuvé en 2016, le Syndicat intercommunal de l'Agglomération Blaisoise a fait réaliser, par le CDPNE, en 2015, une **prélocalisation des zones humides au sein de son territoire** (englobant le territoire d'Agglopolys, périmètre du PLUI-HD).

Le PLUi ne prévoyant pas pour le moment de prestation d'inventaires de zones humides qui complèteraient les inventaires de prélocalisation, il est recommandé, dans le cadre des réflexions sur les zones à urbaniser, de réaliser à minima une vérification de présence de zones humides sur les secteurs de projets, dans un souci de compatibilité avec les orientations nationales sur la préservation des zones humides.

L'étude trame verte et bleue réalisée en 2011 par le CDPNE de Loir-et-Cher a permis de mettre en valeur un certain nombre d'éléments à propos des zones humides du territoire, et en premier lieu le manque d'informations les concernant. Ainsi, **les zones humides se situent généralement au bord des cours d'eau et il s'agit d'espaces souvent inondés durant l'hiver, au sol argileux et hydromorphe**[25].

En effet, seules les prairies situées au bord de la Cisse et du Cosson ont fait l'objet d'analyses d'occupation du sol précises, ce qui permet d'avoir une information quasi certaine sur la nature de ces prairies. En revanche, bon nombre de prairies demeurent incertaines quant à leur nature. La nature des sols pourrait permettre de certifier le caractère humide/mésophile[26] des prairies. Un travail terrain viendrait confirmer ce premier travail d'analyse.

Total des surfaces de prairies en hectare sur le territoire du Blaisois

	Prairies humides	Prairies incertaines
La Grande Sologne	14,4	524,3
La Gâtine Tourangelle	15,2	359,6
L a Cisse Beauceronne	14,3	178,2
La Beauce	0	675,5
La Sologne Viticole	44,7	566,4
La Vallée de la Cisse	1,9	81,5
La Vallée de la Loire et de la Cisse	3,4	117,3
Le Plateau de Pontlevoy	0	117,9
Le Loire Urbaine	2,3	194,8
La Loire des Forêts	3,9	79,1
La Loire patrimoniale	0	145,4
La Loire de Saint-Laurent	0	139,7
TOTAL	**100,1**	**3179,7**

Cartographie des zones humides sur le territoire du Blaisois

Les cartographies de zones humides ont été réalisées par le CDPNE, à partir des études SAGE et de l'Institut National de la Recherche agronomique (INRA) qui a modélisé les milieux potentiellement humides de France à l'échelle 1/100 000ème. Elles représentent uniquement les enveloppes des zones humides probables avec une probabilité forte à très forte.

Ainsi 26 cartes ont été réalisées :

- 1 carte générale du territoire du SIAB,
- 6 cartes des unités géographiques,
- 19 cartes par découpage du territoire.

Plusieurs cartes des zones humides probables ont été produites sur le territoire du Blaisois (englobant le périmètre d'Agglopolys). Ces cartes représentent uniquement les enveloppes des zones humides probables (probabilité forte à très forte) des SAGE « Nappe de Beauce » et « Cher aval » ainsi que les milieux potentiellement humides de l'INRA (probabilité forte à très forte).

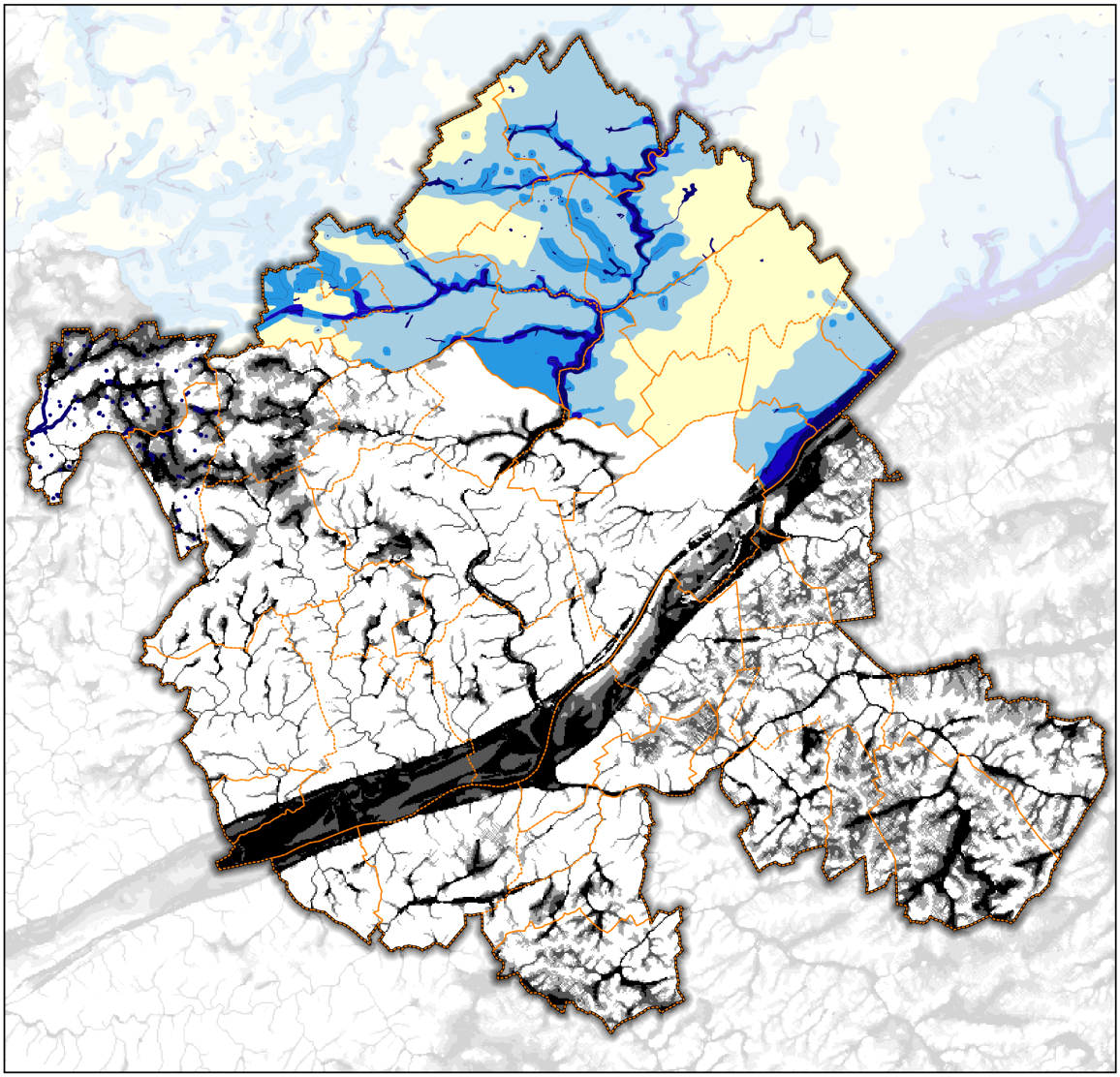
N'ont pas été cartographiées les enveloppes des zones humides probables des SAGE de probabilité moyenne ou faible ainsi que les milieux potentiellement humides de l'INRA de probabilité moyenne. Ces informations complémentaires sont consultables directement dans les couches d'informations géographiques produites par les SAGE et l'INRA.

25 Hydromorphe : désigne un sol qui est régulièrement saturé en eau.
26 Mésophile : organisme dont la croissance est optimale sous une température comprise entre 20 à 45 °C.

Zones humides potentielles

Agglopolys, Communauté d'Agglomération de Blois

Etat Initial de l'Environnement - PLUi HD

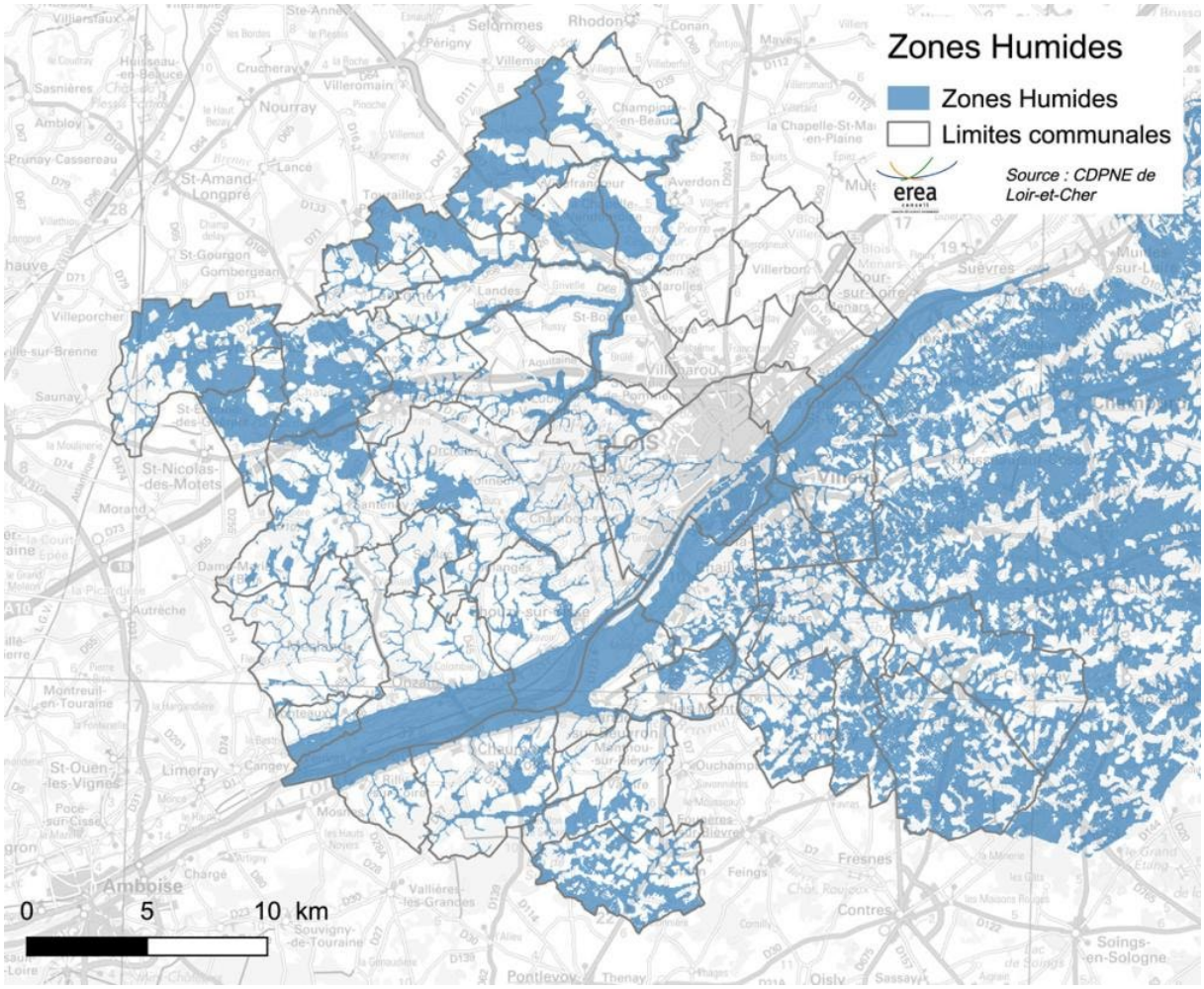


Carte : prélocalisation des zones humides (source : Agence de l'Eau Seine-Normandie, INRA)

Carte générale du territoire du Blaisois

Une carte générale de l'ensemble du territoire d'Agglopolys montre l'étendue des enveloppes générales, sans préciser les différents degrés de probabilité de présence de zones humides dans ces enveloppes.

Les enveloppes de l'INRA, du SAGE « Nappe de Beauce » et du SAGE « Cher aval » sont représentées en bleu sur la carte suivante.



Carte des unités géographiques du Blaisois

7 cartes des unités géographiques du territoire du Blaisois (comprenant le périmètre d'Agglopolys), au format A3 au 1/50 000ème, présentent les enveloppes des zones humides probables (probabilité forte à très forte) des SAGE « Nappe de Beauce » et « Cher aval », ainsi que les milieux potentiellement humides de l'INRA (probabilité forte à très forte).

L'échelle d'utilisation de la cartographie des milieux potentiellement humides de l'INRA est le 1/100 000ème. Les limites de ces milieux potentiellement humides sur la carte au 1/50 000ème, doivent donc être prises à titre indicatif.

Dans ces cartes, les différents degrés de probabilité de présence de zones humides dans ces enveloppes ont été distingués.

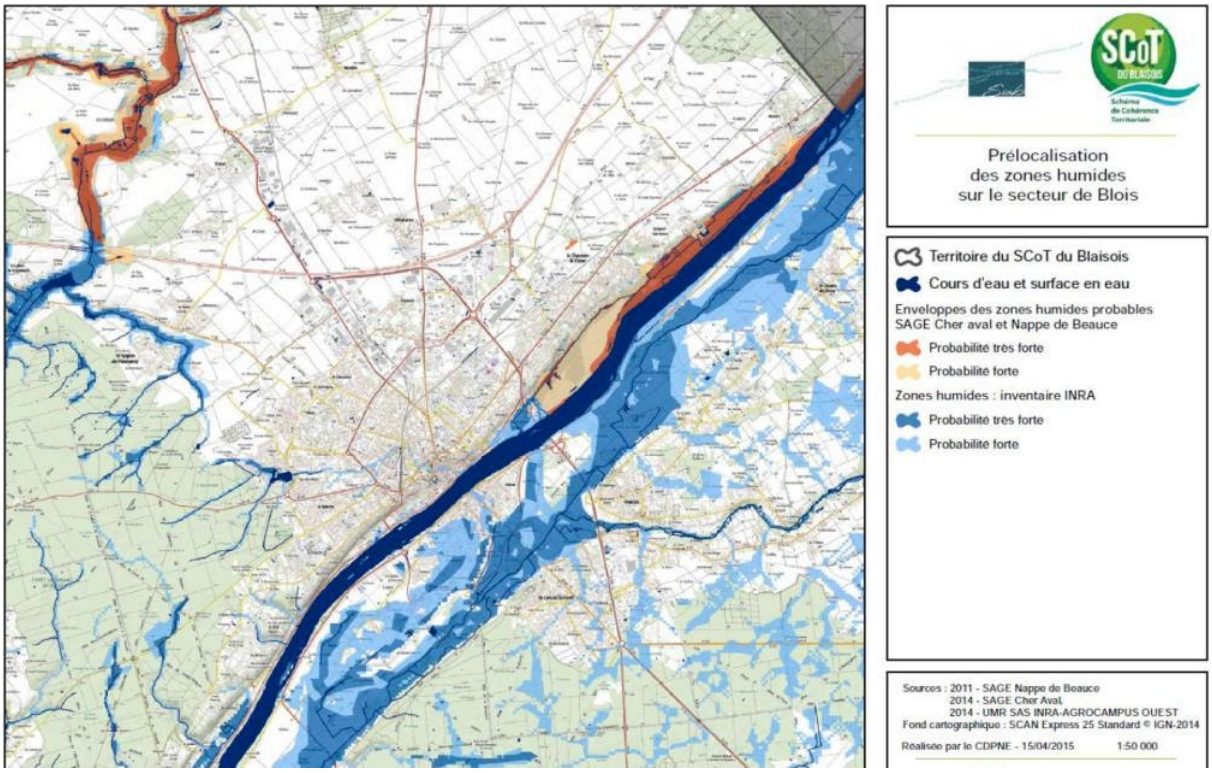
Pour les enveloppes des SAGE, sont cartographiées :

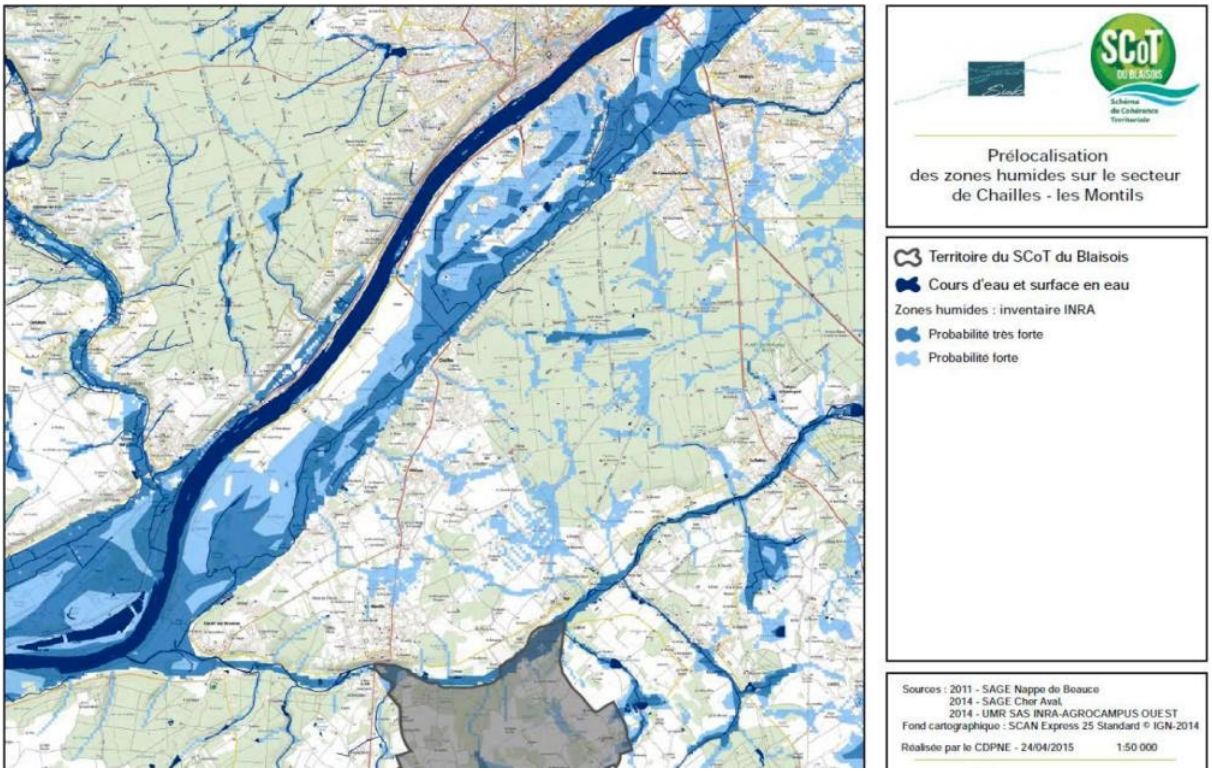
- les enveloppes de zones humides probables avec une probabilité très forte (sur la base de photo-interprétation, d'inventaires préexistants) représentées en orange,
- Les enveloppes de zones humides probables avec une probabilité forte (sur la base de critères pédologiques, de calculs théoriques, de données historiques) représentées en orange clair.

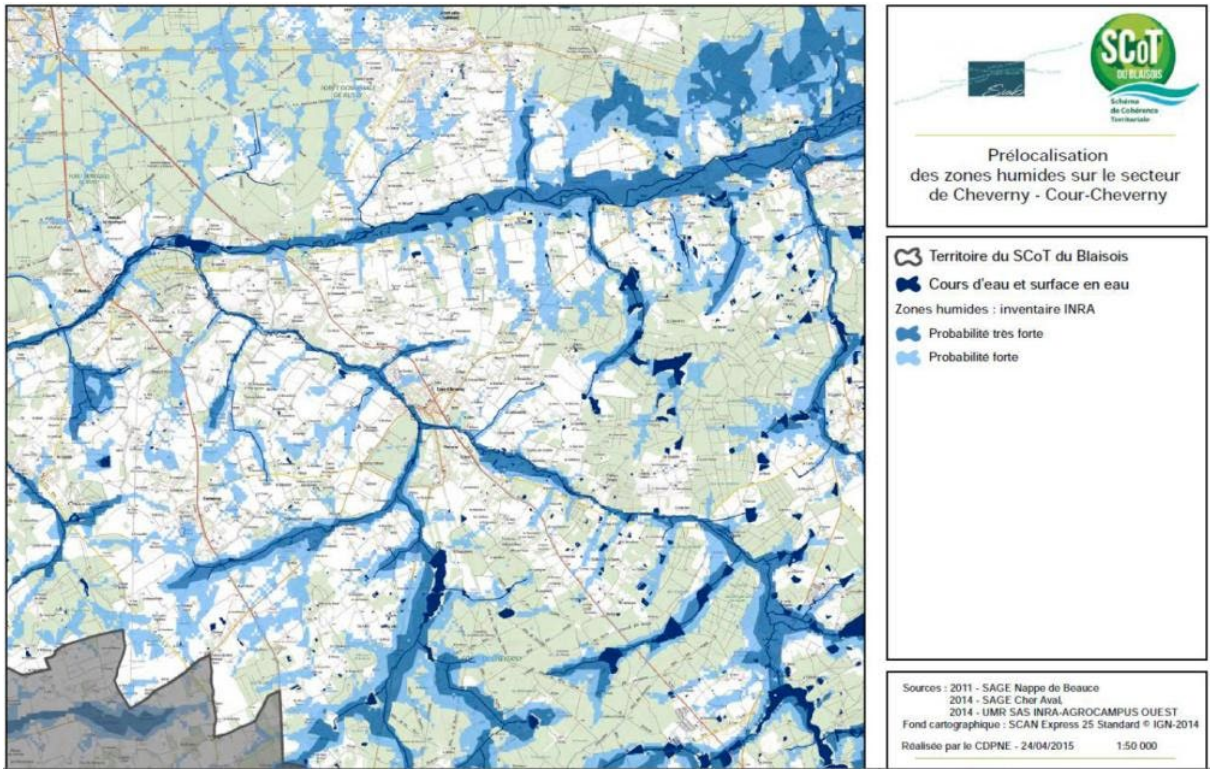
Pour les milieux potentiellement humides de l'étude INRA, sont cartographiés :

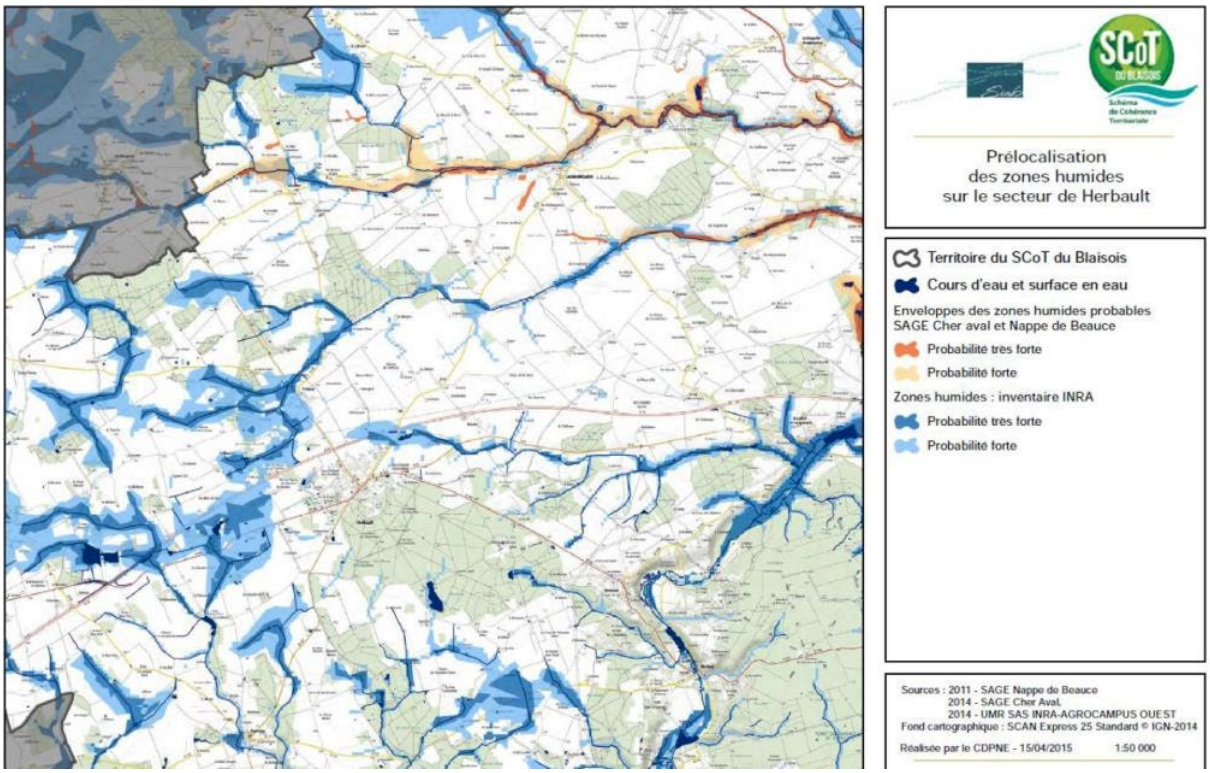
- les milieux potentiellement humides avec une probabilité très forte représentés en bleu,
- Les milieux potentiellement humides avec une probabilité forte représentés en bleu clair.

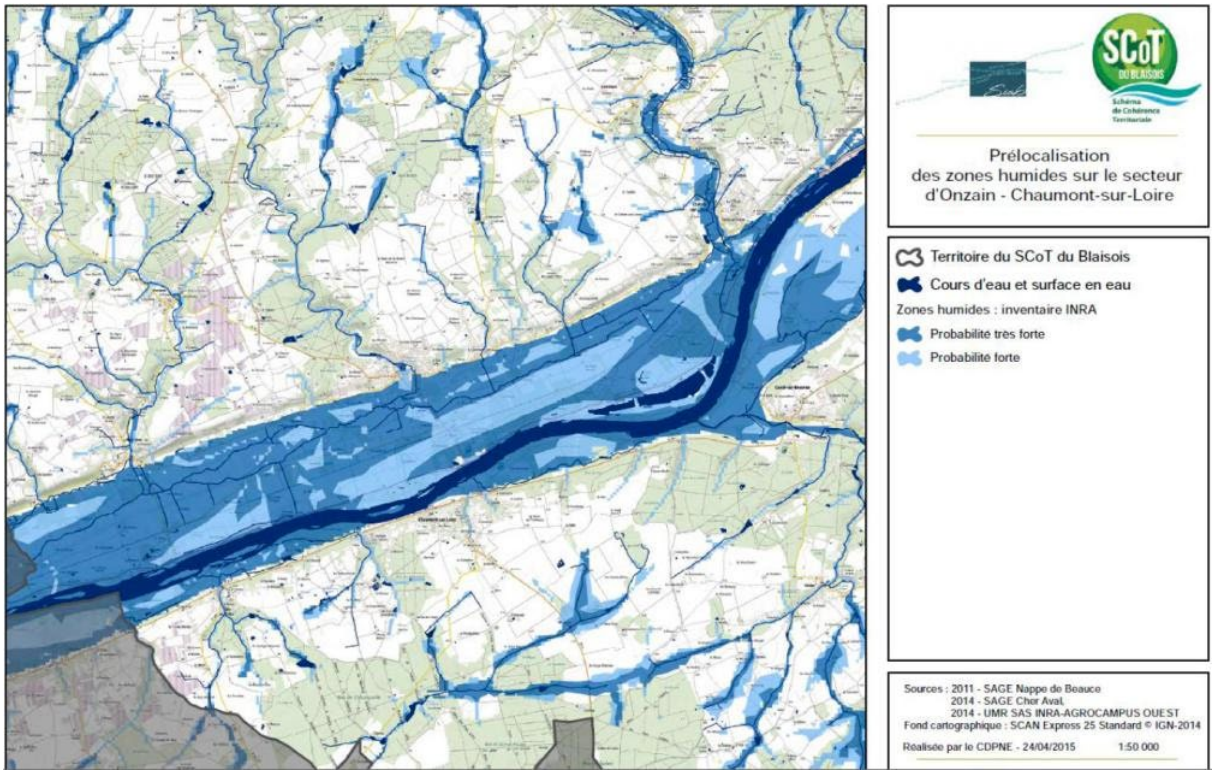
Les cartes représentées ci-après (concernant uniquement le territoire d'Agglopolys) ne sont données qu'à titre indicatif ; on se reportera directement à l'étude de « prélocalisation des zones humides » du CDPNE pour visualiser les cartes au bon format et à la bonne échelle.






Prélocalisation
des zones humides sur le secteur
de Cheverny - Cour-Cheverny
Territoire du SCoT du Blaisois
Cours d'eau et surface en eau
Zones humides : inventaire INRA
Probabilité très forte
Probabilité forte
Sources : 2011 - SAGE Nappe de Beauce
2014 - SAGE Cher Aval,
2014 - UMR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST
Fond cartographique : SCAN Express 25 Standard © IGN-2014
Réalisée par le CDPNE - 24/04/2015
1:50 000


Prélocalisation
des zones humides
sur le secteur de Herbault
Territoire du SCoT du Blaisois
Cours d'eau et surface en eau
Enveloppes des zones humides probables
SAGE Cher aval et Nappe de Beauce
Probabilité très forte
Probabilité forte
Zones humides : inventaire INRA
Probabilité très forte
Probabilité forte
Sources : 2011 - SAGE Nappe de Beauce
2014 - SAGE Cher Aval,
2014 - UMR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST
Fond cartographique : SCAN Express 25 Standard © IGN-2014
Réalisée par le CDPNE - 15/04/2015
1:50 000



Atlas du territoire

Un atlas de 13 cartes présente les enveloppes des zones humides probables (probabilité forte à très forte) des SAGE « Nappe de Beauce » et Cher aval », ainsi que les milieux potentiellement humides de l'INRA (probabilité forte à très forte), identifiés sur le territoire d'Agglopolys.

L'échelle d'utilisation de la cartographie des milieux potentiellement humides de l'INRA est le 1/100 000ème. Les limites de ces milieux potentiellement humides sur la carte au 1/50 000ème, doivent donc être prises à titre indicatif.

Dans ces cartes, les différents degrés de probabilité de présence de zones humides dans ces enveloppes ont été distingués. La représentation graphique est identique à celle des unités géographiques (voir ci-avant).

On se reportera directement à l'étude de « prélocalisation des zones humides » du CDPNE pour visualiser les cartes relatives au territoire d'Agglopolys, au bon format et à la bonne échelle.

ZONAGES A PORTEE REGLEMENTAIRE

Sources : DREAL Centre – Val de Loire (consultation des données en février 2017) ; Conseil Départemental de Loir-et-Cher (consultation des données en février 2017) ; INPN du MNHN (consultation des données en février 2017) ; Conservatoire d'espaces naturels du Loir-et-Cher (consultation des données en mars 2017).

La diversité des milieux et leurs richesses confèrent au territoire d'Agglopolys des qualités environnementales certaines, qu'il convient de préserver. Plusieurs sites font l'objet de zonages à portée règlementaire :

- 5 sites Natura 2000,
- 1 arrêté préfectoral de protection de biotope,
- 1 réserve naturelle nationale,
- 1 Réserve biologique domaniale,
- 5 espaces naturels sensibles.

Réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, dont l'objectif est de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Ce réseau concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques.

Il est composé de sites désignés par chacun des États membres en application des directives européennes dites « oiseaux » et « habitats » de 1979 et 1992 selon des critères spécifiques de rareté et d'intérêt écologique. Ces directives prévoient la désignation des sites en zones de protection spéciale (ZPS) pour la préservation des oiseaux et en zones spéciales de conservation (ZSC) pour les milieux et espèces (hors oiseaux).

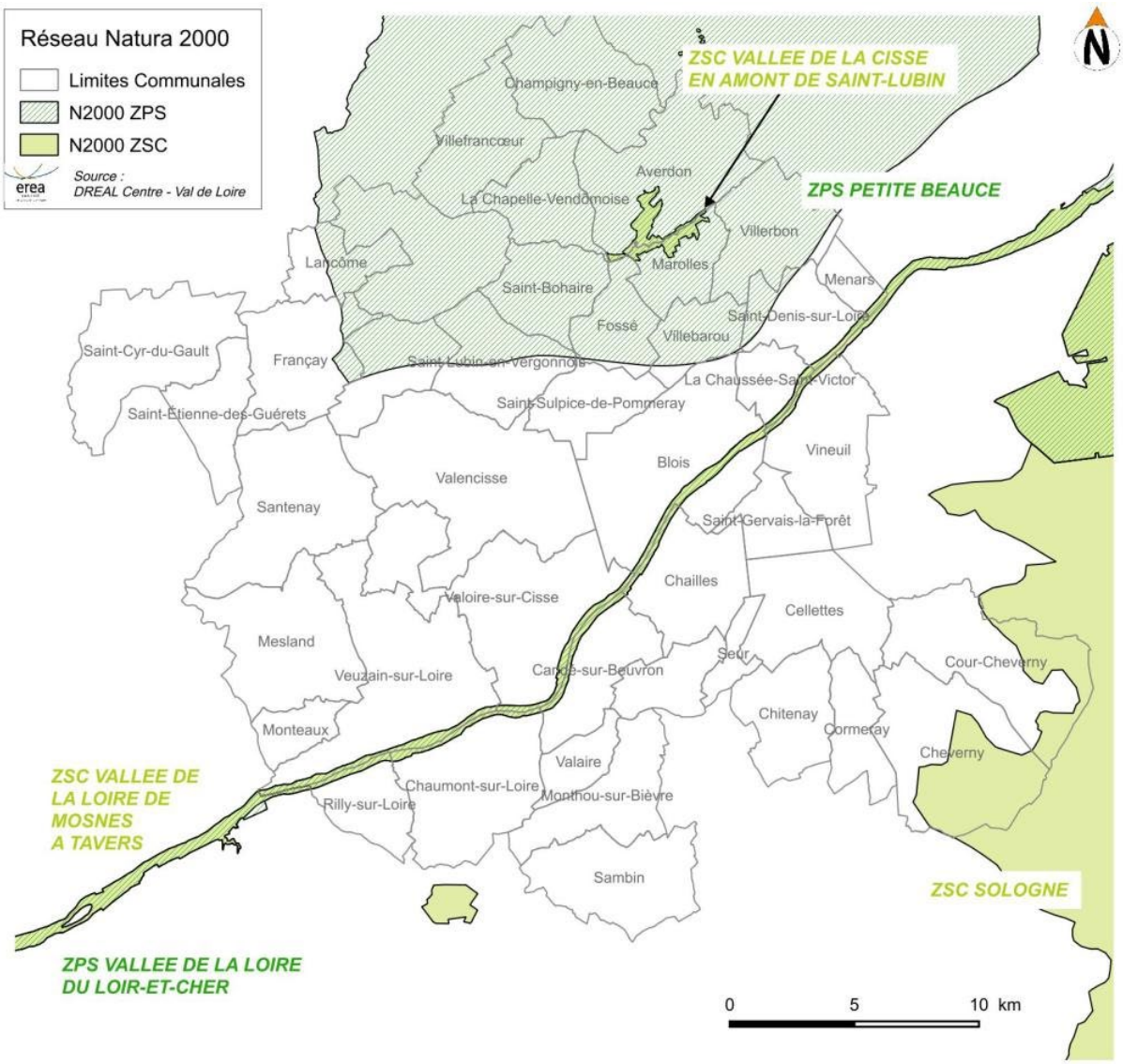
Les projets, plans et programmes susceptibles d'affecter ces zonages doivent faire l'objet d'une justification, démontrant notamment que les impacts ne remettent pas en cause les objectifs de protection et de conservation de ces espaces et des espèces qu'ils abritent.

5 sites Natura 2000 sont recensés sur le territoire même d'Agglopolys :

- la ZSC FR2400562 « Vallée de la Cisse en amont de Saint-Lubin »,
- la ZSC FR2400565 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers »,
- la ZSC FR2402001 « Sologne »,
- la ZPS FR2410010 « Petite Beauce »,
- La ZPS FR2410001 « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher ».

Note : la ZSC « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » et la ZPS « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » concernent un territoire quasiment identique, tous les enjeux (Oiseaux et Habitats/Faune/Flore) sont donc concentrés sur un même périmètre, dont il convient de prêter une attention particulière.

Dans l'esprit qui préside à la constitution du réseau Natura 2000, le **DOCOB** (Document d'Objectifs) met en place et hiérarchise les actions nécessaires au maintien de la biodiversité d'un site Natura 2000 et à sa cohabitation avec les activités humaines sur l'ensemble du périmètre Natura 2000. Ces actions sont alors déclinées : en Mesures agroenvironnementales territorialisées (MAET), en contrat ou en charte Natura 2000[27].



*27 La loi du 23 février 2005 relative au Développement des territoires Ruraux a introduit un nouvel outil d'adhésion au document d'objectifs : la **charte Natura 2000**. La signature de la charte permet à tout titulaire de droits réels et/ou personnels sur des parcelles situées en site Natura 2000 de marquer son **adhésion en faveur d'une gestion durable des milieux naturels**. En signant la charte, il s'engage en effet à respecter des recommandations et des engagements contribuant à la conservation des habitats et espèces présents sur le site, en accord avec les objectifs fixés par le document d'objectifs.*
*Contrairement au contrat, la signature de la charte n'est **pas assortie d'une contrepartie financière directe**. Elle donne cependant droit à un certain nombre d'**avantages fiscaux** ; en effet, l'adhésion à la charte ouvre l'accès pour les parcelles engagées à certaines aides publiques, à l'exonération de la taxe foncière sur le foncier non bâti (TFNB), au régime Monichon et à la réduction de l'ISF.*
*La charte porte sur une **durée de 5 ans** (ou 10 ans), et le signataire s'engage sur les parcelles de son choix sur lesquelles il dispose de droits réels et/ou personnels. Suivant les types de milieux naturels présents sur ces parcelles, il souscrit aux engagements qui leur sont rattachés.*

ZSC FR2400562 « Vallée de la Cisse en amont de Saint-Lubin »

Ce site, d'une superficie de 336 ha, est **centré sur la Réserve naturelle de Grand Pierre et Vitain**, comprenant des formations calcicoles[28] et des stations de fonds de vallée sur calcaire (forêt alluviale, marais alcalin, roselière...).

La vallée de la Cisse rassemble :

- des pelouses, fourrés et boisements calcicoles,
- des marais sur sol basique,
- Une rivière alimentée par la nappe de Beauce, eutrophe[29], avec une végétation flottante et immergée remarquable.

Une dizaine d'espèces végétales protégées à l'échelon régional ou national sont observées, dont : l'Euphraise de Jaubert (endémique des plaines), la Pulsatille, la Scille d'automne, l'Orchis brulé, la Fougère des marais... Une quinzaine d'espèces d'orchidées sont recensées.

L'intérêt entomologique [30] est très fort également, avec la présence d'espèces à affinités méridionales : Mante religieuse, Grillon d'Italie, Coliade de l'Hippocrépide et Argus bleu céleste.

Cet espace possède, par ailleurs, une **très haute valeur paysagère** par ses paysages « caussenards[31] » isolés au milieu de la Beauce.



Euphraise de Jaubert



Pulsatille



Scille d'Automne



Coliade de l'Hippocrépide



Argus bleu céleste



Orchis brulé

Source : Google images

28 Calcicole : qui s'établit dans le calcaire.
29 Eutrophe : eau dont les eaux enrichies en matières organiques sont le siège d'une prolifération végétale et bactérienne, entrainant une désoxygénation prononcée de l'eau.
30 Entomologique : relatif aux insectes.
31 Caussenards : le Causse s'impose par son aspect minéral aux effets de couleur blanche.

Communes d'Agglopolys concernées : Averdon et Marolles.

Vulnérabilité : des actions d'entretien ont d'ores et déjà cours dans la réserve ainsi que des mesures agroenvironnementales appliquées dans la vallée. Néanmoins, une approche plus large serait nécessaire, car la mosaïque des milieux de vallée tend à se simplifier et beaucoup de pelouses et de coteaux ne bénéficient plus de pâturage.

Le site Natura 2000 bénéficie d'un DOCOB depuis 2002. Les objectifs principaux fixés dans ce document pour préserver les espèces et habitats d'intérêt communautaire sont les suivants :

- la gestion conservatoire des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire,
- renforcer les connaissances et évaluer l'état de conservation des habitats,
- améliorer l'insertion du site dans le tissu socio-économique local,
- Communiquer et accueillir le public.

ZSC FR2400565 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers »

Ce site de 2 278 ha correspond à **l'un des sites ligériens les plus remarquables par son originalité**. Des milieux naturels incontournables y sont observés, tels que :

- les habitats d'eaux courantes et stagnantes accueillant de nombreux poissons et autres animaux de l'Annexe II (Castor),
- les pelouses et prairies de grèves et zones inondables,
- Les forêts alluviales.

Les milieux aquatiques hébergent plusieurs espèces de poissons migrateurs devenus rares.

Les zones émergées en période estivale sont colonisées par un cortège floristique d'herbacées, riches en espèces thermophiles, similaires à la flore des grands fleuves africains.

Des formations sèches telles les pelouses sur sables, très riches en espèces, se développent sur les berges sableuses.

Les prairies de fauche de la **plaine alluviale remarquables en espèces**, alternent avec les forêts alluviales résiduelles de bonne qualité.

Ce site présente un intérêt très fort pour toutes les classes d'animaux, dont beaucoup sont protégés ou classés aux Annexes II et IV de la directive Habitats.



Castor d'Europe



Triton crêté



Lamproie de Planer

Source : Google images

Communes d'Agglopolys concernées : Blois, Candé-sur-Beuvron, Chailles, Chaumont-sur-Loire, La Chaussée-Saint-Victor, Valloire-sur-Cisse, Ménars, Rilly-sur-Loire, Saint-Denis-sur-Loire, Veuzain-sur-Loire, Vineuil.

Vulnérabilité : réhabilitation des plans d'eau d'extraction à vocation de loisirs, urbanisation de loisirs, extension des espèces exotiques, abandon du pâturage, travaux de déboisement liés aux enjeux de sécurité en termes de risque inondation (les travaux réalisés par l'État ces 3 dernières années ont eu pour conséquence la destruction assez importante de zones d'habitat et de nourrissage du castor notamment, en intervenant sur les boisements classés).

Le site Natura 2000 bénéficie d'un DOCOB depuis 2008. Les objectifs principaux fixés dans ce document pour préserver les espèces et habitats d'intérêt communautaire sont les suivants :

- maintenir voire améliorer l'habitat des cortèges d'espèces du bois mort et des cavités d'arbres,
- maintenir l'état de conservation des territoires de chasse des chauves-souris,
- préserver et restaurer les pelouses sur sables,
- préserver et améliorer l'état de conservation des forêts alluviales,
- conserver et restaurer les habitats aquatiques stagnants et les grèves humides,
- Faire connaître le site, son périmètre, les précautions de fréquentation, de gestion et d'aménagement à y observer, et les possibilités de contrats Natura 2000.

Le DOCOB identifie **une trentaine d'actions** : certaines éligibles aux **contrats Natura 2000** « prairies et pelouses sans statut agricole », d'autres éligibles aux contrats « habitats forestiers », d'autres aux contrats « grèves alluviales et boires ». Certaines actions représentent des **mesures agroenvironnementales en milieu agricole**.

Il fait l'objet d'une **Charte Natura 2000, proposant des recommandations et des engagements** : soit pour l'ensemble du site, soit pour le milieu forestier, soit pour le milieu non forestier.

ZSC FR2402001 « Sologne »

Ce site, de 346 184 ha, correspond à une **vaste étendue forestière émaillée d'étangs**, située en totalité sur les formations sédimentaires du Burdigalien.

On peut distinguer plusieurs ensembles naturels de caractère différent :

- la Sologne des étangs (ou Sologne centrale), qui recèle plus de la moitié des étangs de la région
- La Sologne sèche (ou Sologne du Cher), qui se caractérise par une plus grande proportion de landes sèches à Bruyère cendrée, Callune et Hélianthème faux alysson.
- la Sologne maraichère, qui abrite encore une agriculture active et possède quelques grands étangs en milieu forestier
- La Sologne du Loiret, au nord, qui repose en partie sur des terrasses alluviales de la Loire issues du remaniement du soubassement burdigalien.

La Sologne est drainée essentiellement par la Grande et la Petite Sauldre, affluents du Cher. Certains sous bassins versants recèlent encore des milieux tourbeux (Rère, Croisne, Boutes...). Au nord, le Beuvron et le Cosson, affluents de la Loire, circulent essentiellement dans des espaces boisés.



Hélianthème faux alysson



Callune



Bruyère cendrée

Source : Google images

Communes d'Agglopolys concernées : Cheverny et Cour-Cheverny.

Vulnérabilité : le recul de l'agriculture, et surtout de l'élevage, pratiquement disparus dans certains secteurs, le boisement spontané ou volontaire des landes et des anciens terrains cultivés, contribuent à la fermeture du milieu, au recul très significatif des landes. La plupart des étangs, jadis entourés de prairies, sont aujourd'hui situés en milieu forestier. Par absence d'entretien, certains sont envahis par les saules ou des roselières banales. Les tourbières et milieux tourbeux régressent par boisement ou modification du régime hydrique.

Le site Natura 2000 bénéficie d'un DOCOB depuis 2007. 13 objectifs principaux sont déclinés selon 4 rubriques principales :

- lutter contre la fermeture des milieux ouverts,
- soutenir et restaurer le fonctionnement des étangs piscicoles et autres habitats des milieux humides,
- gérer le réseau hydrographique,
- Entretenir et préserver les milieux forestiers.

S'y ajoutent **16 mesures d'accompagnement** de portée plus générale, proposées en vue de la mise en œuvre du document d'objectifs.

Les objectifs débouchent sur **41 mesures** :

- 10 mesures concernant les milieux forestiers,
- 14 mesures concernant les milieux agricoles (surtout les prairies et les landes),
- 17 mesures applicables aux milieux ni agricoles ni forestiers.

Dans le DOCOB, elles sont transcrites en un nombre équivalent de cahiers des charges, lesquels comprennent un descriptif des actions d'investissement, des principes de financement et des points de contrôle.

Une **charte Natura 2000** est incluse au DOCOB. Elle contient 3 engagements généraux ainsi que des engagements plus précis en fonction des grands types de milieux.

ZPS FR2410010 « Petite Beauce »

Ce site, de 52 565 ha, est composé d'une **zone centrale, représentée par la vallée de la Cisse, entourée des grandes cultures du plateau calcaire de Beauce** (la majorité du territoire). Plusieurs éléments participent à la diversité biologique de ce site : les marais qui bordent la vallée de la Cisse, les vallées sèches qui s'y rattachent, ainsi que les coteaux de la vallée et leurs sommets (milieux xériques[32] où se trouvent des pelouses calcaires).

L'intérêt du site 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) : Œdicnème criard, Perdrix grise, Caille des blés, passereaux, rapaces typiques de ce type de milieux (Busards cendré et Saint-Martin).

La vallée de la Cisse, qui présente à la fois des zones humides (cours d'eau, marais, végétation ripicole[33]) et des pelouses sèches sur calcaire, apporte un cortège d'espèces supplémentaire :

- dans les vallées humides, il s'agit notamment du Pluvier doré (en migration et en hivernage) et d'autres espèces migratrices, du Busard des roseaux et du Martin-pêcheur d'Europe (résidents), et de plusieurs espèces de passereaux paludicoles[34] (résidents ou migrateurs)
- L'interface avec le plateau calcaire, qui présente des pelouses calcicoles et des friches sur sol pierreux, est quant à elle particulièrement favorable à l'Œdicnème criard, à la Perdrix grise, ainsi qu'à de nombreux Orthoptères[35] (source d'alimentation importante pour de nombreuses espèces d'oiseaux).
- Enfin, les quelques zones de boisement accueillent notamment le Pic noir et la Bondrée apivore.



Perdrix grise



Pluvier doré



Œdicnème criard



Pic noir



Bondrée apivore



Busard des roseaux

Source : Google images

32 Xérique : caractérisé par une aridité persistante.
33 Ripicole : qui vit ou pousse sur les rives immergées d'un cours d'eau, d'un lac, d'un étang.
34 Paludicole : qui vit ou croît sur les bords des marais, des étangs.
35 Orthoptères : animaux arthropodes scindés en 2 sous-ordres : les grillons et les sauterelles, ainsi que les criquets.

Communes d'Agglopolys concernées : Averdon, Champigny-en-Beauce, La Chapelle-Vendômoise, Fosse, Françay, Herbault, Lancôme, Landes-le-Gaulois, Marolles, Saint-Bohaire, Saint-Denis-sur-Loire, Saint-Lubin-en-Vergonnois, Villebarou, Villefrancœur Villerbon.

Vulnérabilité : le maintien de l'avifaune de plaine est en particulier tributaire de la disponibilité en ressources alimentaires (produits végétaux, insectes, micromammifères...) et en couvert végétal. Par ailleurs, les nids des busards se trouvent à même le sol, dans les cultures ; sans action spécifique de protection, les nids avec les jeunes sont systématiquement détruits lors des moissons. C'est d'ailleurs l'un des points forts du dernier bilan de l'animation du site sur les 3 dernières années : la protection des nids par des cages, avec une aide très forte des agriculteurs, a eu un impact très positif sur les populations de busards.

Le site Natura 2000 bénéficie d'un DOCOB depuis 2010. **5 objectifs stratégiques** (chacun d'eux étant décliné en objectifs opérationnels) ont été définis :

- maintenir et restaurer une mosaïque d'habitats favorables aux oiseaux d'intérêt communautaire dans l'espace agricole,
- préserver les ressources alimentaires des oiseaux (insectes),
- limiter la mortalité des nichées pendant les travaux agricoles,
- favoriser une bonne cohabitation entre les usagers du site et les oiseaux d'intérêt communautaire,
- Évaluer l'impact des actions menées sur les oiseaux d'intérêt communautaire.

Ils représentent une trentaine d'actions.

Un choix de **8 MAET** a été effectué sur la base des 5 espèces prioritaires définies dans le DOCOB (Busard cendré, Busard Saint-Martin, Busard des roseaux, Hibou des marais, Œdicnème criard) : « couverts », « prairies », « pelouses sèches », « marais », « fossés », « talus », « mares », « haies et bosquets ».

Enfin, **10 contrats Natura 2000** ont été précisés et la **charte du site** a été mise en place.

ZPS FR2410001 « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher »

Ce site dispose d'une superficie de 2 398 ha. Il y est recensé la présence de colonies nicheuses de Sternes naines et Sternes pierregarin. Même si la majorité des effectifs niche sur le site de la Saulas, à Blois (respectivement 71 % et 94 % en 2003), certaines colonies présentent la particularité de se déplacer d'année en année, en raison du changement de physionomie des ilots (dynamique fluviale, végétalisation).

Il s'agit également d'un site :

- **de reproduction** de l'Aigrette garzette, de l'Œdicnème criard, du Martin-pêcheur, du Pic noir, de la Pie-grièche écorcheur et de la Mouette mélanocéphale,
- **d'alimentation** pour le noyau de population de Balbuzards pêcheurs se reproduisant dans le domaine de Chambord.

En période migratoire, le site présente aussi un intérêt, en particulier pour les limicoles et le Balbuzard pêcheur.

Les milieux ligériens sont particulièrement intéressants : grèves de sable exondées à l'étiage, pelouses sur sable très riches en espèces végétales, eaux courantes et stagnantes, forêts alluviales résiduelles de bonne qualité, et prairies de fauche de la plaine alluviale.



Sterne naine



Sterne pierregarin



Pie-grièche écorcheur



Aigrette garzette



Mouette mélanocéphale



Balbuzard pêcheur

Source : Google images

Communes d'Agglopolys concernées : Blois, Candé-sur-Beuvron, Chailles, Chaumont-sur-Loire, Chaussée-Saint-Victor, Valloire-sur-Cisse, Ménars, Rilly-sur-Loire, Saint-Denis-sur-Loire, Veuzain-sur-Loire, Vineuil.

Le site Natura 2000 bénéficie d'un DOCOB depuis 2009. L'analyse de la bioévaluation des espèces d'intérêt communautaire et des éléments du contexte socio-économique a permis d'identifier sur le site 4 grands enjeux de conservation :

- maintenir le corridor écologique le long de la Loire en préservant la mosaïque d'habitats,
- préserver les cycles biologiques des espèces,
- veiller à améliorer la cohérence des textes et outils de gestions sur la Loire,
- Communiquer, sensibiliser le public et gérer la fréquentation.

De grands enjeux ont émané des objectifs (représentant **18 actions**) :

- **objectifs par cortèges** (objectifs de gestion se déclinant en mesures d'intervention directes et localisées sur les groupes d'habitat de chacun des cortèges d'oiseau),
- **objectifs transversaux** (applicables à l'ensemble du site).

Arrêté préfectoral de Protection des Biotopes

Un **biotope** correspond à une aire géographique bien délimitée, dont les caractéristiques (géologiques, hydrologiques, climatiques, sonores, etc.) sont nécessaires à l'alimentation, la reproduction ou encore le repos de certaines espèces. **Il s'agit d'un milieu indispensable à l'existence d'espèces faunistiques et/ou floristiques**.

Pour prévenir la disparition d'espèces animales ou végétales protégées par la loi, le Préfet de département peut prendre par arrêté les mesures visant à conserver des biotopes, tels que : mares, marais, marécages, landes, dunes, bosquets, haies, pelouses et toute formation naturelle peu exploitée par l'homme.

L'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) est actuellement la procédure règlementaire la plus souple pour préserver des secteurs menacés. Elle est particulièrement adaptée pour faire face à des situations d'urgence de destruction ou de modification sensible d'une zone.

Un APPB (FR3800697) est identifié au sein d'Agglopolys, sur la Loire à Blois : « Ile de Saulas et des Tuileries », d'une superficie de 43 ha.

Une protection est instituée afin de prévenir la disparition des espèces de Sternes naines et Sternes pierregarin, ainsi que des Mouettes mélanocéphales, et notamment d'assurer la conservation de leurs biotopes de reproduction.

Toutes activités publiques ou privées, pouvant porter atteinte à l'alimentation et au repos de ces espèces, durant leur période de reproduction, soit du 1er avril au 15 aout, sont interdites.

Pour le site des Tuileries, les interdictions portent sur une largeur de 50 m autour de l'ilot protégé, hormis en rive droite où celles-ci s'appliquent à partir de la limite de l'eau en période d'étiage, en pied de digue.

Pour le site de la Saulas, les interdictions portent sur une largeur de 50 m autour de l'ilot protégé.

Les activités concernées par ces interdictions sont les suivantes :

- l'approche, l'accès et l'atterrissage,
- le bivouac, le camping, le transport et l'allumage de feu,
- la divagation des chiens,
- L'accostage volontaire en dehors des situations de détresse.

Les activités nautiques doivent se limiter à des déplacements de transit en rive gauche de la Loire, dans le chenal de navigation en rive gauche, dans le respect de la zone d'interdiction de 50 m autour des iles, et ne doivent pas être susceptibles d'occasionner un dérangement continu pour les oiseaux, notamment en cas de manifestation importante.

Toutes activités publiques ou privées, pouvant porter atteinte de manière indistincte à l'équilibre biologique du site, le modifier, le dénaturer ou le faire disparaître, sont interdites en tout temps. Excepté les opérations nécessaires à l'entretien courant du fleuve (en dehors des périodes de nidification des sternes).

En termes de vulnérabilité, on notera que la fluctuation des niveaux de la Loire rend défavorables les conditions de reproduction des Sternes sur les deux iles, touchées très rapidement par les crues et devenant très accessibles à pied en période d'étiage. Les effets du changement climatique seront très impactants dans ce cas précis.



Sterne naine

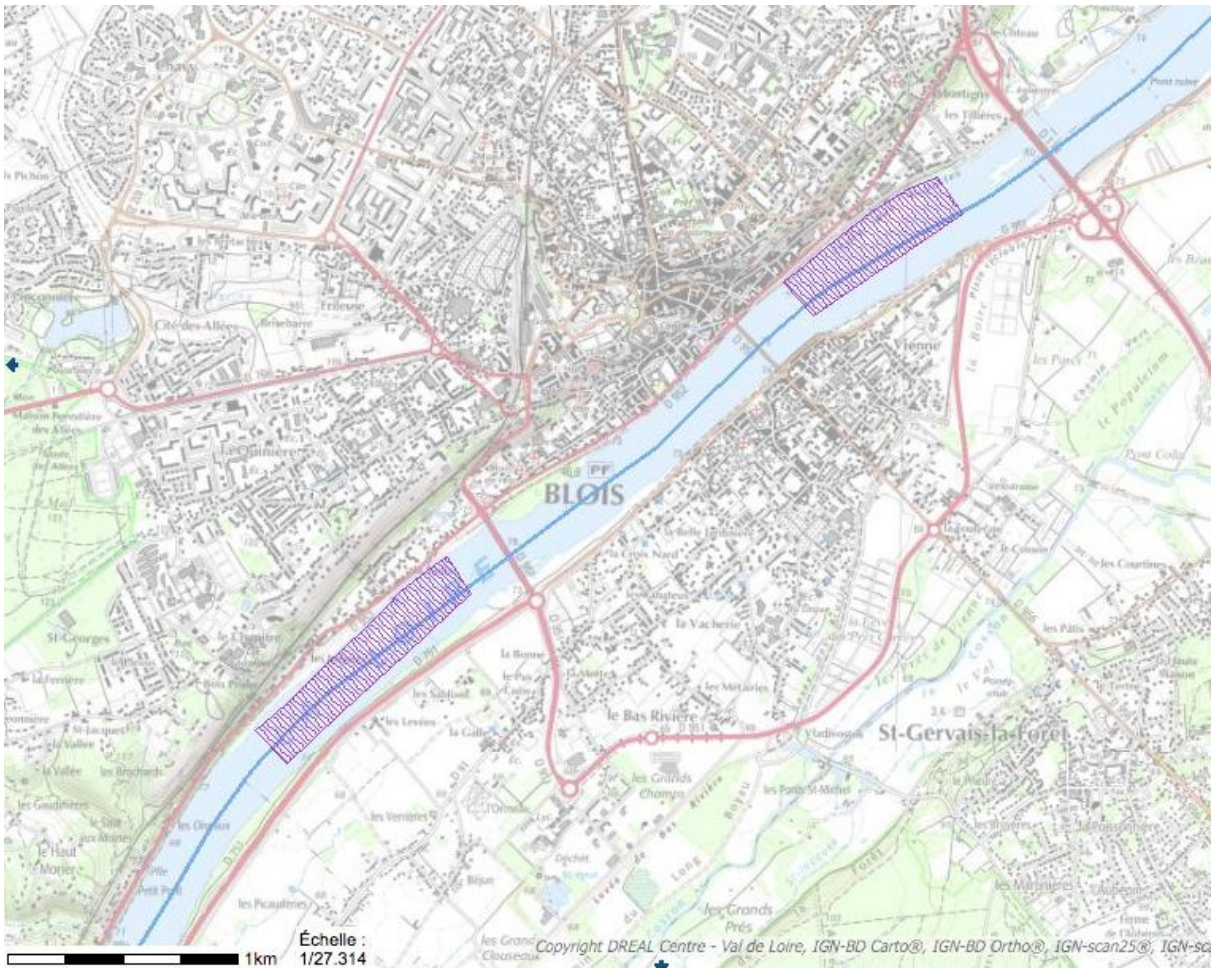


Sterne pierregarin



Mouette mélanocéphale

Crédits photo : INPN



Localisation de l'APPB « Iles de la Saulas et des Tuileries » (source : DREAL Centre – Val de Loire)

Un Plan de gestion des Iles ligériennes de Blois, pour la période 2017 – 2026, a été approuvé en 2016.

Ses **grands objectifs** sont les suivants : conserver les communautés pionnières alluviales, assurer la quiétude du site, élargir le devoir de conservation des iles « à Sternes » à la Vallée de la Loire, faire connaître et reconnaître localement, améliorer les connaissances.

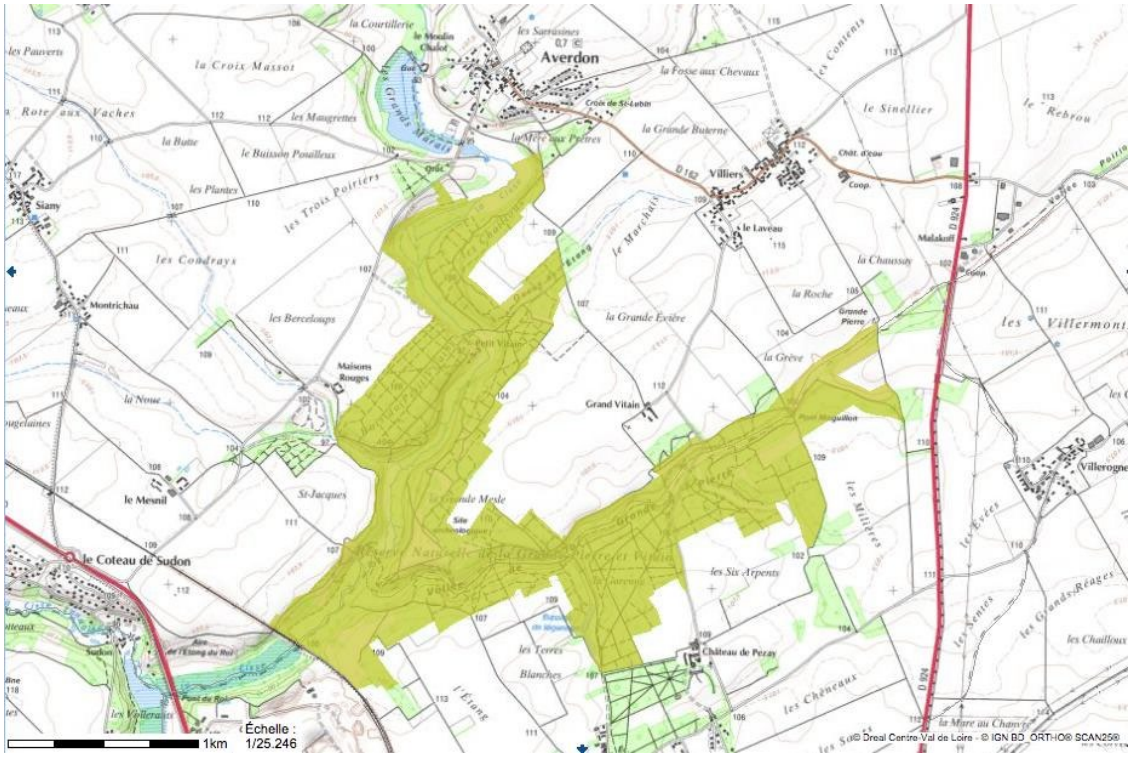
Au total, ce sont **23 opérations techniques** qui sont programmées sur 10 ans : des opérations de gestion des espaces, de pédagogie et d'information, de suivis, ainsi que des opérations administratives.

Réserve nationale naturelle « Les Vallées de la Grand-Pierre et de Vitain »

Des parties du territoire d'une ou de plusieurs communes peuvent être classées en réserve naturelle lorsque la conservation de la faune, de la flore, du sol, des eaux, des gisements de minéraux et de fossiles et, en général, du milieu naturel, présente une importance particulière ou qu'il convient de les soustraire à toute intervention artificielle susceptible de les dégrader. »

Le classement en réserve naturelle nationale (RNN) intervient donc pour assurer la conservation d'éléments d'un milieu naturel d'intérêt national ou la mise en œuvre d'une réglementation communautaire ou d'une convention internationale.

Une RNN est identifiée au sein d'Agglopolys, sur les communes d'Averdon et de Marolles : « Les Vallées de la Grand-Pierre et de Vitain », d'une superficie de 296 ha.



Localisation de la RNN (source : DREAL Centre – Val de Loire)

La réserve se trouve à la confluence de deux vallées : la vallée de la Cisse, petite rivière de plaine à courant lent qui traverse la réserve sur 3,7 km, et la vallée de la Grand-Pierre, une vallée sèche formée lors des glaciations du quaternaire.

Une des particularités de la réserve est **la diversité et l'alternance des milieux et leur répartition en mosaïque** : proximité directe des milieux ouverts et fermés, nombreuses zones de transition et lisières, alternance de bois frais et de zones d'aspect presque steppique.

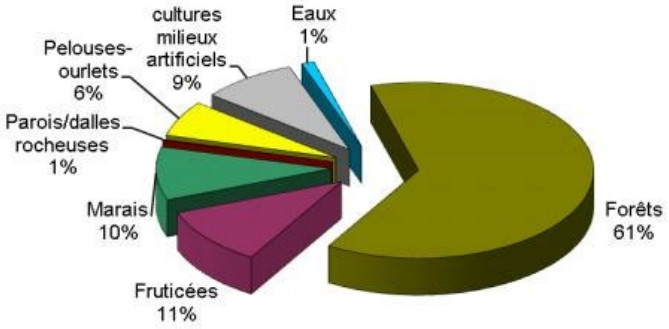
Ceci confère à cette réserve un intérêt particulier du point de vue biologique, mais aussi au niveau paysager. Cette diversité tient à l'existence de divers gradients :

- humidité : du marais à la pelouse sèche,
- exposition : versants de vallées à exposition variée,

- Diversité des sols : du bord de falaise à rochers nus, aux sols fertiles et épais des fonds de vallon.

Les habitats naturels de la réserve sont répartis de la façon ci-contre :

La majorité des habitats sont d'intérêt patrimonial moyen, en raison de l'importance des surfaces forestières.



La RNN des « Vallées de la Grand Pierre et de Vitain » présente une grande variété d'habitats naturels et d'espèces, dont certains sont éligibles au titre de la directive « habitats, faune, flore » et de la directive « oiseaux ». Certaines espèces présentes sont particulièrement originales et leur maintien dépend de la bonne qualité de leur habitat.

Des actions importantes ont été entreprises et menées à bien les années précédentes : réouverture de pelouses par débroussaillage lourd, mise en place et poursuite de la gestion des pelouses par pâturage, fauche et débroussaillage, approfondissement des connaissances naturalistes sur la réserve. De nombreuses actions sont poursuivies dans le **Plan de Gestion 2015-2019** et certains chantiers restent à mettre en place : maintien des pelouses, valorisation géologique, restauration de la Vallée de la Cisse, remise en œuvre de l'action de pâturage...

Réserve biologique domaniale « Côteau à Chailles »

L'Office National des Forêts (ONF) dispose d'un outil de classement de certaines zones forestières en Réserve Biologique Domaniale (RBD). Il s'agit de **parcelles de forêts domaniales où les activités de gestion sont exclusivement orientées vers la conservation de la biodiversité**.

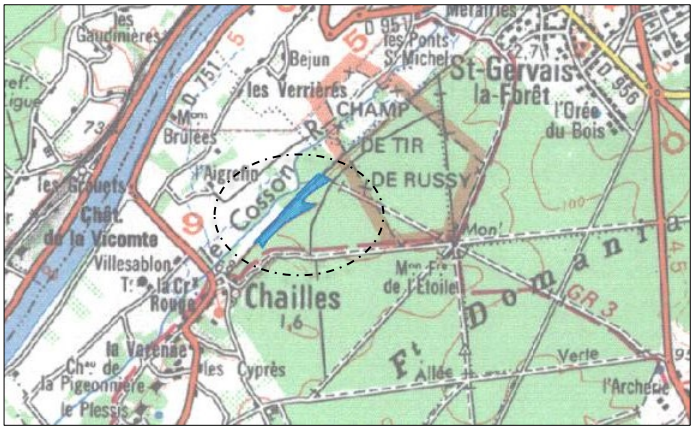
Le classement en réserve biologique permet l'institution de 2 types de protection :

- La réserve biologique intégrale : toutes les opérations sylvicoles y sont exclues, sauf cas particulier d'élimination d'essences exotiques ou de sécurisation d'itinéraires longeant ou traversant la réserve.
- La réserve biologique dirigée : la gestion est subordonnée à l'objectif de conservation des habitats ou espèces ayant motivé la création de la réserve.

Une RBD dirigée est identifiée au sein d'Agglopolys, à Chailles : « Côteau à Chailles » (FR2300182).

Elle possède une superficie de près de 12 ha, au sein de la forêt domaniale de Russy.

L'objectif de la RBD du Coteau est la conservation d'une station remarquable de Pivoine mâle, ainsi que la préservation et l'amélioration de la diversité biologique générale du site.



Localisation de la RBD (source : INPN)

Espaces naturels sensibles

La politique des espaces naturels sensibles (ENS) vise à protéger et à mettre en valeur les espaces naturels remarquables, le plus souvent abandonnés par l'agriculture et menacés par l'embroussaillement ou l'urbanisation.

Depuis 1985, la création d'un ENS émane de la seule volonté du Conseil Départemental qui porte une attention toute particulière, lors des opérations d'aménagement du territoire. Le Conseil Départemental peut financer toute initiative de protection ou de valorisation des milieux ou des espèces sur un ENS. La protection de la biodiversité et des paysages est en effet l'une de ses principales compétences en matière d'environnement.

Le Département s'est doté d'un **Schéma départemental des espaces naturels sensibles (SDENS), approuvé en octobre 2009**. Ce schéma d'aide à la décision en matière d'espaces naturels sensibles présente de grandes orientations de gestion et constitue ainsi la trame incitative de l'action de tous en matière d'ENS.

5 ENS sont recensés sur Agglopolys :

- Carrière du Buisson-Sabotier (front de taille), à Landes-le-Gaulois.
- RNN des Vallées de la Grand-Pierre et de Vitain (296 ha), à Averdon et Marolles.
- Terrasse de la Loire (40 ha), à Veuzain-sur-Loire.
- ile de la Folie et Francs-Bords (20 ha), à Chaumont-sur-Loire et Rilly-sur-Loire.
- Champ de tir de Russy (9,7 ha), à Blois et Saint-Gervais la Forêt.
- ENS du Marais des Rinceaux à Valencisse.

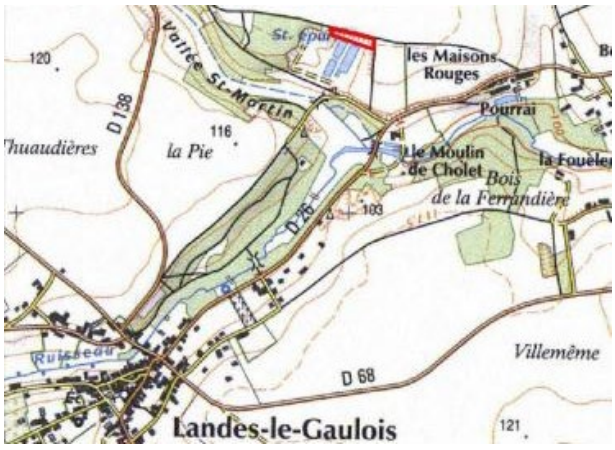
Carrière du Buisson-Sabotier, à Landes-le-Gaulois

Propriété communale, cette ancienne carrière de calcaire de Beauce offre un rare témoignage de phénomènes périglaciaires qui se sont déroulés lors de la dernière glaciation. Les aménagements pédagogiques font voir de près les traces de gélifraction[36] et de cryoturbation[37] bien visibles dans le front de taille.

Ce lieu fait partie des sites du Conservatoire des Espaces naturels (CEN) de Loir-et-Cher, donnant un aperçu de la géologie du département.

Commune de Landes-le-Gaulois

- Superficie : 0,25 ha (front de taille de 100 mètres de long).
- Type de maîtrise : propriété de la commune de Landes-le-Gaulois, en convention avec le Conservatoire.
- Milieux : carrière de calcaire de Beauce avec témoins de phénomènes périglaciaires.
- Statut(s) : espace naturel sensible, site classé Natura 2000 (ZPS



36 La gélifraction (ou cryoclastie) est un processus géomorphologique de météorisation des roches, provoqué par les cycles de gel et de dégel de l'eau.
37 La cryoturbation est le remaniement du sol sous l'action du gel et du dégel : variations de volume, solidification différentielle, apparition et disparition d'eau, etc.

« Petite Beauce », directive oiseaux).

Localisation de l'ENS (source : CD41)

Intérêt écologique, enjeux :

Traces de gélifraction et de cryoturbation datant de la dernière ère glaciaire, visibles en partie supérieure du front de taille. Festonnage dû aux déplacements des matériaux lors des alternances gel/dégel entre -80 000 à -10 000 ans. Des outils de l'époque Levallois (silex taillés) ont été découverts ainsi que de nombreux fossiles dans le calcaire de Beauce.



Crédits photo : CEN41

Mode de gestion :

Site entretenu par la commune de Landes-le-Gaulois et le Conservatoire :

- Conservation du front de taille en l'état actuel,
- Entretien de l'espace devant le front de taille,
- Mise en valeur du site grâce à des aménagements,
- Communication avec des dépliants pédagogiques à disposition…

Un plan de gestion a été approuvé le 19/03/2019, et couvre la période 2019-2028 (source : CEN 41).

Menaces : dégradation du front par les intempéries et la végétation (couches peu visibles).

RNN des Vallées de la Grand-Pierre et de Vitain, à Averdon et Marolles

La RNN est située à la confluence de 2 vallées creusées dans le calcaire de Beauce : la Vallée sèche de la Grand-Pierre et la vallée de la Cisse.

Elle a été créée par décret ministériel en 1979 pour son intérêt écologique et archéologique. Site Natura 2000 « Vallée de la Cisse en amont de Saint-Lubin ».



Localisation de l'ENS (source : CD41)

En plein cœur de grandes zones agricoles, la réserve est un refuge pour la faune et la flore de Beauce. La diversité, l'alternance et la répartition en « mosaïque » des milieux qui la composent sont autant de particularités pour « Grand-Pierre et Vitain » : nombreuses zones de transition de lisières, alternance de bois humides et de marais en fond de vallées, ainsi que des pelouses et fruticées à buis d'aspects « méditerranéens » sur le plateau.

Ceci confère à la réserve un intérêt tout particulier du point de vue biologique, écologique, mais aussi paysager. Les observations phytosociologiques révèlent la présence d'habitats d'intérêt européen sur 54 ha, représentant près de 20 % de la superficie du site.

Statut(s) : espace naturel sensible, réserve naturelle nationale, ZNIEFF 1 « Pelouses de la Grand-Pierre et de Vitain », site Natura 2000 « Vallée de la Cisse en amont de Saint-Lubin ».

Enjeux :

- Biodiversité : mosaïque de milieux calcicoles, pelouses sèches, marais, forêt, rivière, formations à buis et forêt de pente à érables et fougères scolopendres ; près de 20 % de la surface de la réserve est formée d'écosystèmes d'intérêt communautaire ; grande richesse en plantes patrimoniales et espèces protégées ; avifaune et petite faune de plaine, grande diversité d'insectes, araignées, reptiles…
- Géologie : roche calcaire affleurante ; site géomorphologique remarquable par son relief et sa vallée sèche héritage de la dernière glaciation, présence d'éboulis.
- Paysage : grande diversité de milieux et de paysages ; « ilot de nature » au cœur des cultures intensives environnantes.

Mode de gestion :

Un Plan de gestion 2015 – 2019 a été validé en 2015. Il fait suite au précédent plan (2009-2013). L'objectif principal de ce document est de conserver les habitats et espèces présents sur la réserve.

Des actions importantes ont été entreprises et menées à bien les années précédentes : réouverture de pelouses par débroussaillage lourd, mise en place et poursuite de la gestion des pelouses par pâturage, fauche et débroussaillage, approfondissement des connaissances naturalistes sur la réserve.

De nombreuses actions sont poursuivies et certains chantiers restent à mettre en place : maintien des pelouses, valorisation de la géologique, entamer une restauration de la vallée de la Cisse, remettre en œuvre l'action de pâturage...

Menaces : possibilités de gestion et d'expérimentation limitées sur la zone de marais sans accord des propriétaires ; en l'absence d'entretien, la mégaphorbiaie risque de se refermer ; ce site fait également l'objet de plantations de peupliers ; problèmes ponctuels de fréquentation : quad, moto-cross.



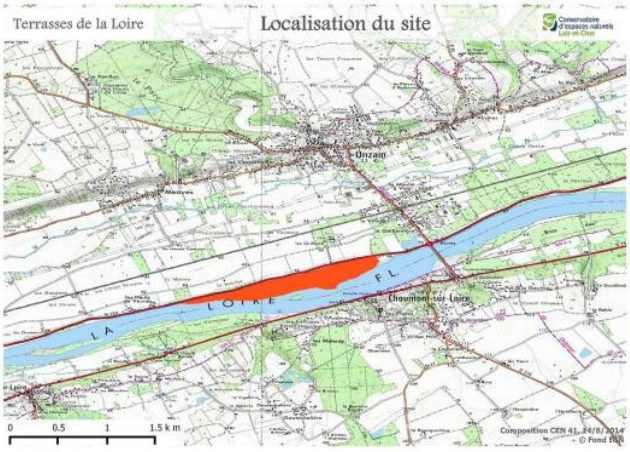
Crédits photo : CDPNE (en haut à gauche, Chenille de Machaon ; en haut au milieu, Moutons des Miltières de race Solognote ; en haut à droite, Lézard vert ; en bas à gauche, affleurement du Calcaire de Beauce, substratum de la réserve ; en bas au milieu, Anémone pulsatile ; en bas à droite, Lichen.

Terrasse de la Loire, à Veuzain-sur-Loire

Peu connus et souvent utilisés à des fins ludiques, les milieux d'alluvions ligériennes présentent pourtant un grand intérêt pour la flore et la faune.

Maintenir un équilibre entre boisements spontanés et affleurements sablonneux est nécessaire pour conserver la richesse de cet espace.

La Terrasse de la Loire située face au Château de Chaumont-sur-Loire. Elle est enclavée entre la digue supportant la RD 152 et le lit mineur de la Loire.



Localisation de l'ENS (source : CEN 41)

Commune de Veuzain-sur-Loire :

- Superficie : 40 ha.
- Type de maîtrise : espace appartenant au Domaine public fluvial, en convention avec le Conservatoire.
- Milieux : mosaïque d'habitats ligériens, avec des boisements alluviaux divers (peupleraie arborescente sèche et saulaies-peupleraies arborescentes). Milieux ouverts avec des pelouses pionnières sur sables et des pelouses à Fétuque et Armoise champêtre (habitats d'intérêt européen).
- Statut(s) : espace naturel sensible, ZNIEFF, classé Natura 2000 (Oiseaux et Habitats) et inclus dans le périmètre UNESCO.

Intérêt écologique, enjeux :

- Dépressions humides et milieux aquatiques temporaires. Plusieurs plantes rares en Loir-et-Cher, dont la Phelipanche pourpre.
- Enjeu fort pour les odonates (Gomphe serpentin par exemple) et pour les lépidoptères (Bréphine ligérienne).

Mode de gestion :

Un Plan de gestion 2016 – 2020 a été approuvé en 2015.

Les **grands objectifs** du plan de gestion sont les suivants : restaurer et entretenir les prairies, gérer les strates buissonnantes et arbustives, gérer les boisements indésirables, assurer l'intégrité du site, améliorer la fonctionnalité des dépressions temporairement inondées, préserver le processus naturel de régénération du boisement alluvial, faire connaître le site et le valoriser, améliorer les connaissances.

Au total, ce sont **37 opérations techniques qui sont programmées sur la période 2016 – 2020** : des opérations de gestion des espaces, de pédagogie et d'information, de suivis, d'inventaires, ainsi que des opérations administratives.

Une gestion concertée est mise en place, permettant la préservation des écosystèmes présents. Les actions portent : sur la mise en œuvre d'une convention de gestion avec la DDT gérant le Domaine public fluvial, et sur la mise en œuvre du Contrat Natura 2000 pour la préservation et la restauration des pelouses sur sables.

Menaces : dynamique naturelle des milieux herbacés évoluant vers des boisements ordinaires.







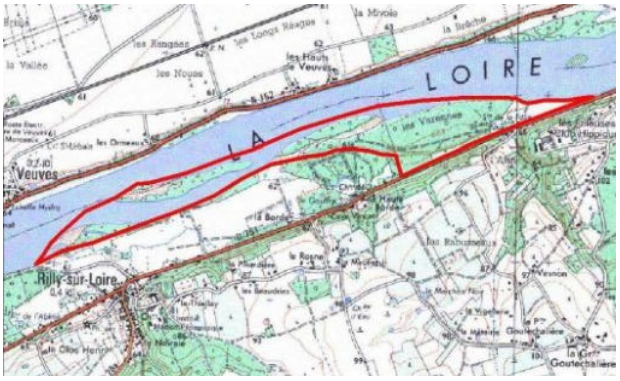
Crédits photo : CEN 41

ile de la Folie et Francs-Bords, à Chaumont-sur-Loire et Rilly-sur-Loire

Intégré à l'ile de la Folie qui n'en est plus une, le modeste espace qui appartient au Conservatoire de Loir-et-Cher comprend une source, un saule têtard et une prairie.

Cette ancienne ile, rattachée aux berges du fleuve, est couverte par une forêt alluviale et francs-bords de la Loire, proche du Château de Chaumont-sur-Loire.

L'ensemble se visite par un cheminement balisé au sein d'une nature largement laissée à elle-même.



Localisation de l'ENS (source : CD41)

Commune de Chaumont-sur-Loire :

- Superficie : 10 ha.
- Type de maîtrise : depuis 1991, le Conservatoire d'Espaces naturels de la Région Centre a acquis 10 ha, et le CEN du Loir-et-Cher possède 266 ares depuis 1997. En sus, la DDT (direction départementale des territoires) est en convention de gestion pour 54 ha.
- Milieux : mosaïque de milieux allant des grèves de Loire à la forêt alluviale en passant par des mares, pelouses…
- Statut(s) : espace naturel sensible, site inclus dans le site Natura 2000 « Vallée de la Loire », en ZNIEFF I et inclus dans le site Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Intérêt écologique, enjeux :

Bon exemple de la richesse naturelle des bords de Loire dans la Région Centre. Boisement alluvial caractérisé par la diversité des espèces d'arbres, d'arbustes et de lianes avec 32 espèces différentes. Succession de floraison du printemps à l'automne particulièrement spectaculaire, diversité des milieux qui accueillent les oiseaux de La Loire (sternes, mouettes, goélands, hérons, bergeronnettes,

gravelots…), avec les nombreux oiseaux de la forêt et des roselières. Amphibiens et insectes y sont bien représentés et des Castors se sont également établis en aval du site.

Mode de gestion :

Un Plan de gestion a été réalisé par le CEN Centre-Val de Loire et a été validé en 2015.

Ses objectifs à long terme :

- OLT1 Préserver l'espace de liberté du fleuve et la mosaïque de milieux alluviaux du lit mineur.
  →Faciliter les écoulements en période de crue.
- OLT2 Préserver et améliorer la naturalité des boisements.
  →Améliorer la naturalité des boisements ; Favoriser les microhabitats favorables à la faune.
- OLT3 Préserver et améliorer les prairies et pelouses ligériennes.
  →Restaurer les prairies et pelouses en mauvais état de conservation ; Maintenir dans un bon état de conservation les prairies et pelouses.
- OLT4 Lutter contre la prolifération des espèces invasives.
  →Limiter les stations d'espèces invasives.
- OLT5 Assurer la compatibilité entre ouverture et préservation du site.
  →Connaître et gérer la fréquentation des sites.
- OLT6 Améliorer la perception des actions sur le site et de l'image du Conservatoire.
  →Améliorer et maintenir le relationnel local et partenarial.
- OLT7 Utiliser le site comme support de sensibilisation et d'éducation à l'environnement.
  →Entretenir et améliorer les sentiers d'accueil du public ; faire la promotion du site et de ses richesses naturelles ; proposer des actions de sensibilisation des publics.
- OLT8 Optimiser la connaissance et la gestion courante du site.
  →Améliorer et maintenir la cohérence d'action sur le site ; améliorer les connaissances naturalistes ; suivre et évaluer la gestion du site.

Menaces : surfréquentation (déchets), engins motorisés, plantes exogènes invasives, pollution, qualité des eaux.

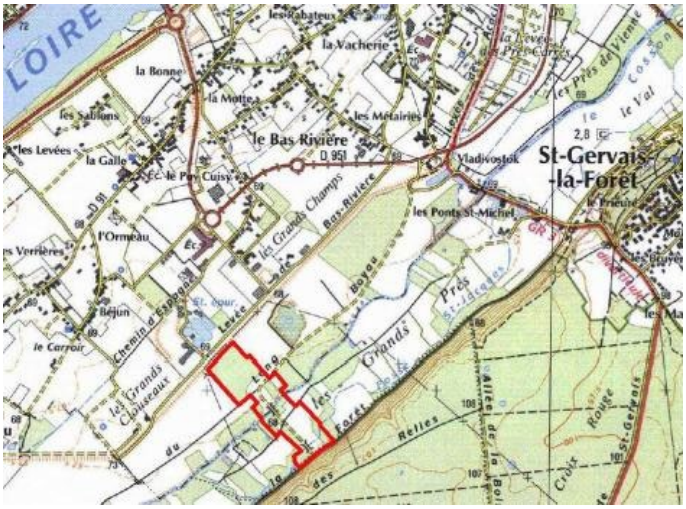


Crédits photo : CD41

Champ de tir de Russy, à Blois et Saint-Gervais la Forêt

Ce lieu est depuis longtemps lié à l'Armée, dont il s'agissait d'un terrain d'entraînement à l'époque napoléonienne. À la suite de l'arrêt de son usage militaire, les parcelles sont acquises en 1999 par les communes de Blois et de Saint-Gervais-la-Forêt.

Le site est aujourd'hui sous la responsabilité d'Agglopolys, qui s'est associé au Conservatoire pour mettre en œuvre des opérations de restauration et d'entretien des milieux naturels et mener une réflexion sur son aménagement, pour l'accueil du public.



Localisation de l'ENS (source : CD41)

Communes de Blois et Saint-Gervais-la-Forêt :

- Superficie : 7,11 ha.
- Type de maîtrise : ce site est composé de propriétés communales et privées, en convention avec Agglopolys.
- Milieux : ensemble composé de terres alluviales, de prairies sèches et humides, de frênaie, de chênaie et de rivières.
- Statut(s) : espace naturel sensible, site en ZNIEFF I et inclus dans le site Patrimoine mondial de l'UNESCO.



Crédits photo : CEN 41

Intérêt écologique, enjeux :

Site isolé, refuge pour les oiseaux, mammifères et insectes ; lisières riches en papillons, ainsi qu'en Orthoptères (grillons, sauterelles, criquets).

Fort intérêt botanique de cette zone pour ses milieux herbacés : grande diversité de prairies, sèches à humides, due en particulier à la présence de la rivière. Présence de la Lathrée écailleuse, seule station connue en Loir-et-Cher. Dépression aval au site intéressante pour les amphibiens, prairies et friches actuellement favorables à diverses espèces de passereaux (Locustelle tachetée, Hypolaïs polyglotte…).

Effectifs de Pie-grièche écorcheur en baisse à la suite de la fermeture du milieu.

Mode de gestion :

Un Plan de gestion 2013-2017 a été validé par le Conservatoire le 7 juin 2013.

Les **grands objectifs** du plan de gestion sont les suivants : rétablir la dynamique hydraulique, restaurer la fonctionnalité des habitats prairiaux, lutter contre les espèces exotiques envahissantes, préserver la naturalité des boisements, valoriser et sensibiliser, intégrer l'espace dans le tissu économique local, améliorer les connaissances et intégrer des programmes de conservation.

Au total, c'est **une cinquantaine d'opérations techniques qui sont programmées sur la période 2013 – 2017** : des opérations de gestion des espaces, de création et d'entretien d'infrastructures, de pédagogie et d'information, de Police, de suivis et d'études, d'inventaires, ainsi que des opérations administratives.

Il est à noter que depuis 2011, le Conservatoire conseille des travaux afin de nettoyer et d'éclaircir certains espaces. Une fauche est pratiquée sur la mégaphorbiaie à Reine des prés, mais également de travaux lourds de restauration de la pelouse sèche.

Menaces : dépôts de déchets ; cross sauvage dans les prairies ; dégradation (barrières de protection du pont privé) ; abandon de l'entretien des milieux herbacés ; perte de l'inondabilité ; présence de plantes exogènes invasives (Renouée du Japon).



Orchis brulé et Lathrée écailleuse (source : CEN 41)

ENS du Marais des Rinceaux à Valencisse.

En bord de Cisse, avant que celle-ci ne rejoigne la vallée de la Loire, le marais des Rinceaux est aménagé pour la découverte de cet espace d'un intérêt écologique exceptionnel. Empruntez le sentier sur pilotis, qui serpente le long d'une mare, dans les boisements humides et au cœur d'une roselière. Prenez le temps de vous arrêter sur les pontons d'observation et écoutez une multitude d'oiseaux, souvent invisibles, mais au chant puissant telle que la Bouscarle de Cetti. Plus loin dans la prairie, fier de sa haute taille – il peut atteindre 1,50 m – le Pigamon jaune déploie sa floraison dès le début de l'été. Cette plante en régression est protégée au niveau national.



Localisation de l'ENS (source : CD41)

Cette zone humide a été entièrement aménagée pour la découverte et la protection de cet espace d'intérêt écologique exceptionnel au travers d'un sentier pédagogique sur pilotis (2 km) pour petits et grands - 24 panneaux explicatifs jalonnent le parcours, par paires

- Superficie : 13 ha.
- Type de maîtrise : Le site est principalement communal et une partie de la délimitation ZNIEFF comprend du privée
- Milieux : marais et boisements feuillus, roselières,
- Statut(s) : espace naturel sensible, site en ZNIEFF I.



Crédits photo : Département 41

ZONAGES A PORTEE NON REGLEMENTAIRE

Sources : DREAL Centre – Val de Loire (consultation des données en février 2017) ; INPN du MNHN (consultation des données en février 2017).

L'inventaire des Zones naturelles d'Intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) vise la connaissance, aussi exhaustive que possible, des espaces naturels régionaux les plus remarquables, c'est à dire dont l'intérêt repose tant sur l'équilibre et la richesse des écosystèmes que sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées.

Deux types de zones sont définis :

- **les zones de type I** sont des secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable
- **Les zones de type II** correspondent à des ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes, souvent de plus grande superficie.

Les ZNIEFF ne sont pas des espaces légalement protégés, mais leur prise en compte permet bien souvent de prévoir et d'ainsi d'éviter de futurs impacts sur la biodiversité. De plus, cet inventaire s'est révélé être un appui à la mise en œuvre de programmes très divers, de Natura 2000, aux récentes évolutions issues du Grenelle, comme la Trame verte et bleue.

10 ZNIEFF de type I et 3 ZNIEFF de type 2 sont identifiées sur le territoire d'Agglopolys.

ZNIEFF de type I

On recense sur Agglopolys :

Nom	Code	Sup. (ha)	Caractéristiques
Pelouses de Contrevaux *Champigny-en-Beauce*	240031079	1,76	- Zone de petites pelouses calcicoles sur un versant orienté au Sud-Est de la vallée de la Cisse. - Grande menace de fermeture de la surface occupée en pelouse. - Type de milieu rare dans le Loir-et-Cher. - **7 espèces déterminantes (dont 2 protégées)** en partie Sud du site. - L'étendue et le bon état de l'habitat du Mesobromion justifient une reconnaissance en ZNIEFF de type 1. - Cardoncelle douce (**protégée au niveau régional**) assez rare dans la région, et beaucoup moins fréquente dans le Loir-et-Cher : **sa présence en très grand nombre confère un intérêt supplémentaire au site**.
Pelouses de la Grand Pierre et de Vitain *Averdon, Marolles*	240000004	326,37	- **Intéret écologique et archéologique**, zone classée par décret ministériel en **Réserve Naturelle Nationale** en 1979. - Pelouses calcicoles, bois de Chênes pubescents, de Buis, forêt fraiche, marais, riviere "La Cisse". - 2 900 espèces animales et végétales, dont 6 à 7 % à grand intérêt. - **26 espèces végétales déterminantes.** - **2 espèces végétales à statut réglementé** (Odontite de Jaubert et Polystic à soies). - Près de 40 % de la surface de la réserve formé d'**écosystèmes d'intérêt européen** - **Espace-corridor** entre Beauce et Val de Loire.
Marais des Tresseaux *Averdon, Champigny-en-Beauce*	240031539	7,87	- Zone marécageuse en vallée de la Cisse. - Autrefois probablement très riche (ancienne station de Liparis de Loesel (Orchidée)), **gestion conservatoire** afin de réhabiliter les milieux. - En 2009, mise en place d'un pâturage d'Highlands cattle. - **Espèces remarquables** comme la Grande Douve. - **Faune riche** (Coenagrion de Mercure pour l'entomofaune ou du Râle d'eau pour l'avifaune). - 6 espèces déterminantes de flore dont **4 protégées**. - **13 espèces déterminantes** (4 insectes, 3 oiseaux nicheurs probables et 6 espèces végétales). - **6 espèces à statut réglementé** (1 insecte, 3 oiseaux et 2 espèces végétales).

Nom	Code	Sup. (ha)	Caractéristiques
Hêtraie de Tue l'âne *Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt*	240000019	76,8	- Chênaie-hêtraie neutrophile de versant, occupant le coteau abrupt qui forme la lisière Nord-Ouest de la forêt de Russy et domine le cours du Cosson. - **8 espèces végétales déterminantes, dont 6 protégées** : diversité floristique très élévée. - Présence de : la Pivoine mâle, **protégée au niveau national** (une des 2 ou 3 stations connues de la région), et de la Doronic à feuilles de plantain, **protégée au niveau régional** (15 stations pour la région). - **Site remarquable** pour la région. - **9 espèces déterminantes** (1 oiseau et 8 espèces végétales). - **3 espèces à statut réglementé** (Pic cendré, Doronic à feuilles de plantain, Pivoine mâle).
Pelouses sablocalcaires de la Goupillère *Candé-sur-Beuvron*	240031074	13,7	- Formations semi-ouvertes au pied de la levée de Loire, à environ 3 km au Nord de Candé-sur-Beuvron. - Ancien site de stockage de matériaux extraits de la Loire. - **Pelouses sablo-calcaires pionnières** qui abritent **13 espèces végétales déterminantes** typiques de ce type de milieu, lequel **tend à disparaître**. Le milieu tend à se fermer par colonisation d'abord par la lande à Chiendent (stabilisation des sables), des fourrés à Aubépine puis des bouquets de Saule, de Frêne et d'Orme...
Forêts de ravin de Chaumont-sur-Loire *Candé-sur-Beuvron, Chaumont-sur-Loire*	240031105	180,25	- Ensemble de Chênaies-charmaies et de forêts de ravin situées sur le coteau de Loire exposé au Nord, entre Candé-sur-Beuvron et Chaumont-sur-Loire. - Boisements de substitution de Chênaies-hêtraies neutrophiles, avec localement des faciès plus ou moins calcicoles et thermophiles. - **13 espèces végétales déterminantes dont 5 d'entre elles protégées**. - Les forêts de ravin de ce secteur sont **parmi les plus typiques et les mieux préservées** de la région. - **4 espèces végétales à statut réglementé** (Lathrée écailleuse, Grande Luzule, Ophrys mouche).
Vallée de la Loire de la Gaillardière à Saugeons *Chaumont-sur-Loire, Rilly-sur-Loire, Veuzain-sur-Loire*	240006408	417,08	- Section dominée au Sud par un coteau boisé, à la transition entre le cours blaisois et la Loire tourangelle, la limite entre ces deux entités coïncidant avec la confluence du fleuve avec le Beuvron. - Surfaces importantes de grèves et îlots exondés en basses eaux, qui déterminent des **communautés amphibies floristiquement riches**. - Forêt alluviale, en bon état de conservation. - 150 espèces végétales. Une **vingtaine d'espèces végétales déterminantes, dont 2 protégées**. - **5 habitats déterminants** et présence de pelouses sablo-calcaires. - **Rôle de corridor écologique et de nourrissage**, cette section de Loire accueille la **reproduction des Sternes naine et pierregarin**. - **3 espèces à statut réglementé** (Castor d'Europe, Sterne pierregarin, Herbe de Saint-Roch).
Mares de la Maltière *Cheverny*	240031708	0,5	- Deux mares tourbeuses situées au sein d'une plantation de Pin sylvestre. - **10 espèces végétales déterminantes** de ZNIEFF, **dont certaines très rares** (Linaigrette engainée - espèce protégée et en danger critique d'extinction selon la liste rouge régionale. La population est assez restreinte (une dizaine de pied) mais est à préserver de la fermeture du milieu opérante avec une progression des pins). - Population de Trèfle d'eau au sein de la 2nde mare, espèce protégée en région et en danger critique d'extinction, et menacée par la Molinie et les ligneux. - **Milieux remarquables** comme les tremblants tourbeux avec de beaux tapis de sphaignes. - **Beau cortège de bryophytes des milieux oligotrophes acides** avec la présence de Sphaigne de Magellan, particulièrement rare en région Centre (moins de cinq stations connues). - **6 espèces végétales à statut réglementé**.
Mare de Brin de Chèvre *Monthou-sur-Bièvre*	240031133	0,35	- Mare assez profonde dans l'Ouest de la commune, en tête d'un petit bassin versant au déficit hydrique estival marqué. - Entourée d'une ceinture arbustive dense (et de vieux arbres) sur les 4/5 de son périmètre et s'étendant au milieu des cultures (céréales en général). - Alimentée par les eaux de ruissellement des champs de la périphérie. Le plus souvent asséchée en fin d'été. - Plusieurs dizaines de m² de végétation arbustive immergée au printemps, **milieu très favorable pour la reproduction des amphibiens**. - L'une des deux mares connues abritant la reproduction du Pélodyte ponctué (**espèce protégée**) au Sud de la Loire dans le Loir-et-Cher. - Mare en danger de comblement par l'apport de matériaux divers et de déchets végétaux.
Mare de l'Etang Poussin *Cheverny*	240031348	0,3	- Mare tourbeuse oligotrophe acide située dans la forêt de Cheverny en bordure d'allée forestière. - Bonne exposition propice au développement des espèces patrimoniales en présence. - Risque de fermeture du milieu par les Pins. - Abrite des landes tourbeuses et des buttes de sphaignes en mosaïque ponctuellement avec des tremblants, milieu particulièrement rare dans la région, car très impacté par les activités anthropiques et en limite d'aire de répartition. - **5 espèces végétales déterminantes dont 4 protégées**. - 4ième station connue du Trèfle d'eau en Loir-et-Cher. - **Qualité du milieu et du cortège floristique**, rare en région Centre sous cette forme.

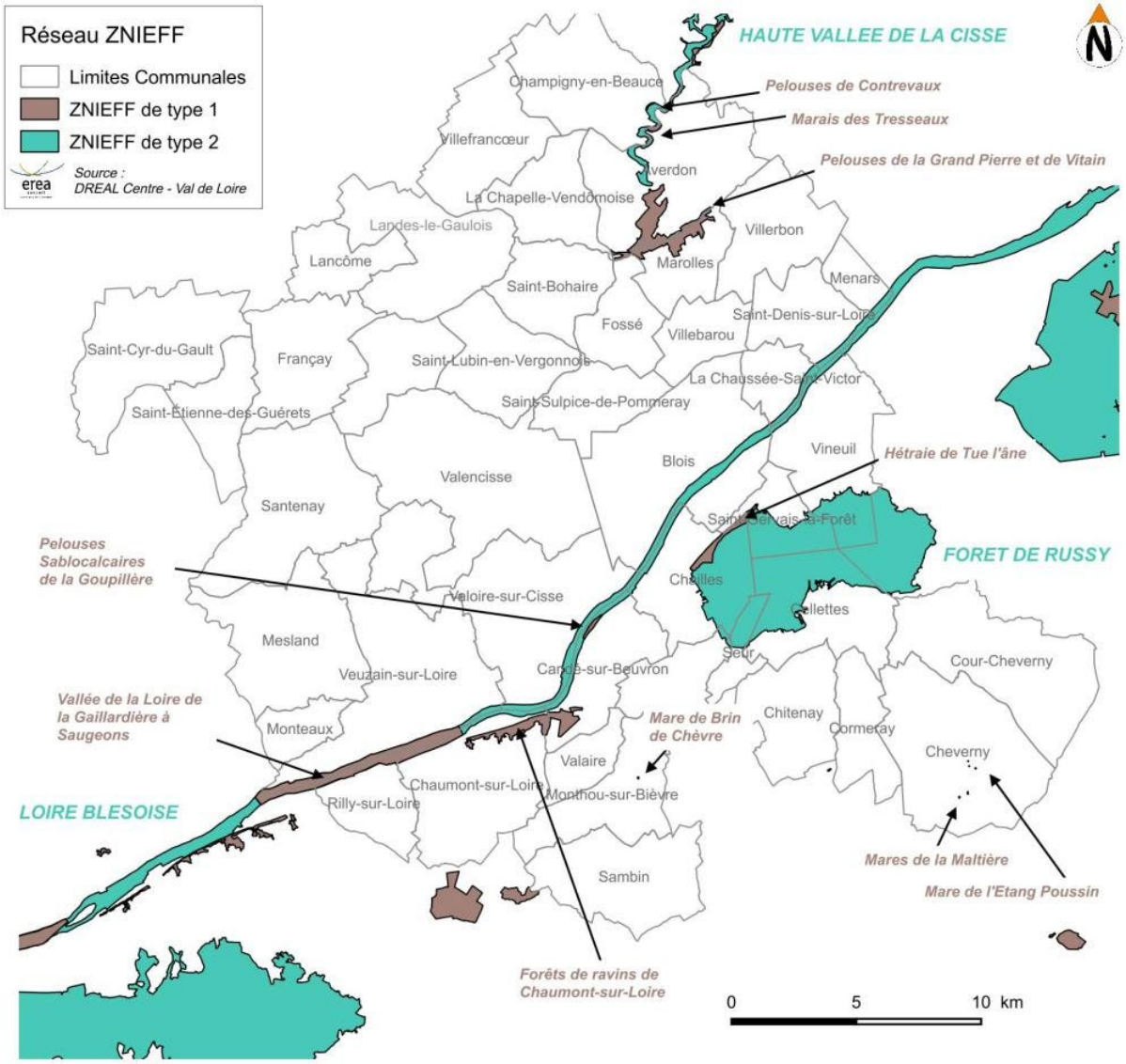
ZNIEFF de type II

On relève sur Agglopolys :

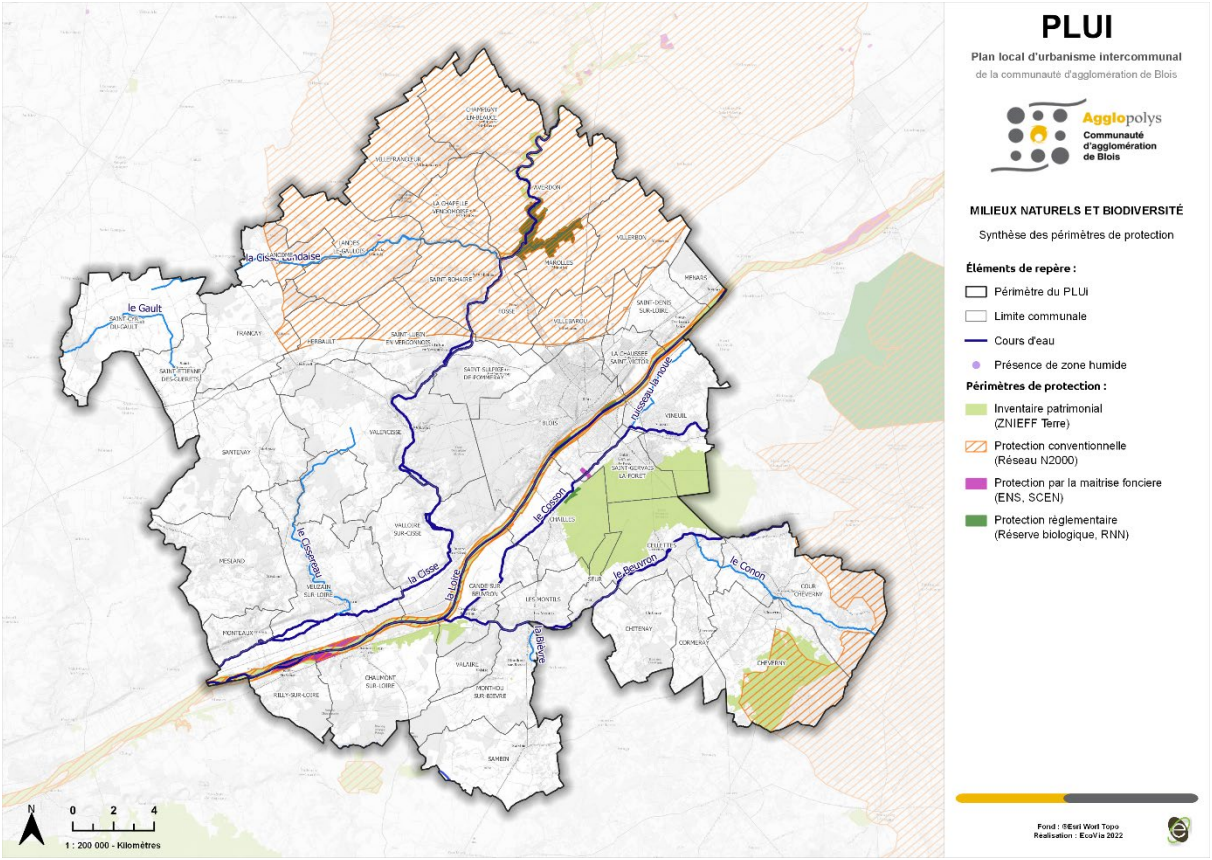
Nom	Code	Sup. (ha)	Caractéristiques
Forêt de Russy *Cellettes, Chailles, Les Montils, Saint-Gervais-la-Forêt, Seur, Vineuil*	240000018	3471,25	- Vaste massif forestier s'étendant sur le plateau compris entre la Vallée de la Loire et la Vallée du Cosson et du Beuvron. - Occupé par des Hêtraies et des Chênaies sessiliflores-charmaies neutrophiles, en bon état de conservation. - Diversité de configurations : formations semi-ouvertes thermophiles sur calcaire, milieux frais en exposition Nord et zones humides intraforestières. - **Populations d'espèces végétales déterminantes (9) et protégées (3).** - **Plusieurs espèces végétale typiques** : Scille à deux feuilles, Corydale solide, Isopyre faux pigamon, Consoude tubéreuse. - Présence de la Pivoine sauvage, **plante rarissime pour la région.**
Haute Vallée de la Cisse *Averdon, Champigny-en-Beauce*	240000003	376,74	- La Cisse, affluent de la Loire et alimentée par la nappe de Beauce, traverse un plateau d'agriculture intensive aux paysages fortement contrastés. - Fond de vallée occupé en grande partie par des roselières et des boisements marécageux. - Versants et rebord du plateau recèlant des pelouses calcicoles plus ou moins étendues. - **Altération notable des milieux naturels**, dû à l'apport indirect d'intrants issus de l'agriculture intensive environnante. - **Zone refuge pour un certain nombre d'espèces animales et végétales** dans un contexte de grandes cultures, au sein du plateau de Beauce, ce qui justifie sa reconnaissance en ZNIEFF de type 2. - **Reproduction régulière** des Busards cendré et Saint-Martin, ainsi que de l'Oedicnème criard. - La Bouscarle de Cetti et le Râle d'eau nichent dans le marais de Maves. - **31 espèces déterminantes** (4 insectes, 6 oiseaux, 21 espèces végétales). - **9 espèces à statut réglementé** (5 oiseaux et 4 espèces végétales).
Loire blésoise *Blois, Candé-sur-Beuvron, Chailles, Chaumont-sur-Loire, Chaussée-Saint-Victor, Valloire-sur-Cisse, Menars, Rilly-sur-Loire, Saint-Denis-sur-Loire, Veuzain-sur-Loire, Vineuil*	240031300	2380,68	- Section relativement rectiligne du cours du fleuve (le lit majeur est installé sur une faille profonde). - Courbes peu nombreuses, îles et grèves relativement peu étendues. - Lit majeur dominé par des coteaux, dont la hauteur s'accroît de l'amont vers l'aval. - Eléments les plus intéressants : **zones d'îles et de grèves, quelques belles pelouses sablocalcaires.** - **Fonction de corridor écologique** identique à celle des sections amont et aval, en particulier pour les poissons migrateurs. - **Etape migratoire** plus modéré que dans l'Orléanais. - **25 espèces déterminantes** (2 oiseaux, 5 poissons, 18 espèces végétales).

Remarque : La liste des espèces et milieux déterminants (susceptibles de permettre le recensement d'un territoire en ZNIEFF) a été validée par le CSRPN (Conseil Scientifique Régional du Patrimoine naturel) en 2009. Elle fait l'objet d'actualisations partielles régulières depuis.

Elle ne peut être assimilée à une liste rouge, ni même à une liste des espèces les plus menacées de la région Centre – Val de Loire. Elle a pour objet de contribuer à une définition rigoureuse des ZNIEFF, dans le cadre du protocole national. La définition des sites et leur délimitation reposent sur la présence de plusieurs espèces ou habitats déterminants, ainsi que sur leur cohérence et leur fonctionnement écologique.



La carte suivante propose une synthèse des protections en vigueur sur le territoire.



TRAME VERTE ET BLEUE

Sources : Comité départemental de la Protection de la Nature et de l'Environnement (CDPNE) ; Agglopolys.

La **trame verte et bleue** (TVB) est une mesure phare du Grenelle de l'environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité. La trame verte et bleue *« a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».*

La TVB est un **outil d'aménagement du territoire** qui vise à **(re)constituer un réseau écologique cohérent**, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer par le biais de continuités écologiques. En d'autres termes, il s'agit d'assurer la préservation de la biodiversité et de permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les **continuités écologiques** correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient. Chaque élément correspond à un type de milieu, par exemple le milieu forestier ou bocager, ce qui forme des sous-trames.

L'ancien **Schéma régional de cohérence écologique** (SRCE) a décliné la trame verte et bleue régionale de 2014. L'échelle de travail au 1/100 000 offre une réelle marge de manœuvre aux acteurs locaux, pour adapter ce schéma aux réalités locales et caler les continuités au plus près du territoire.

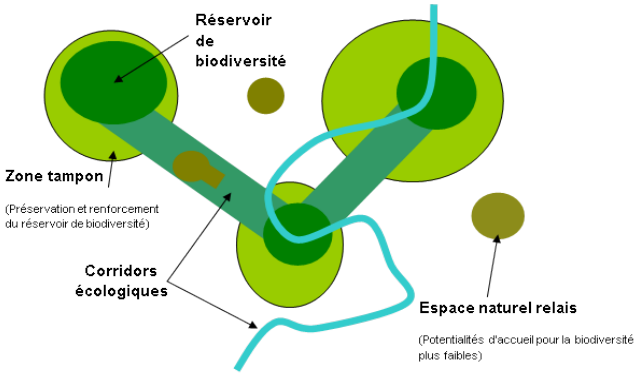


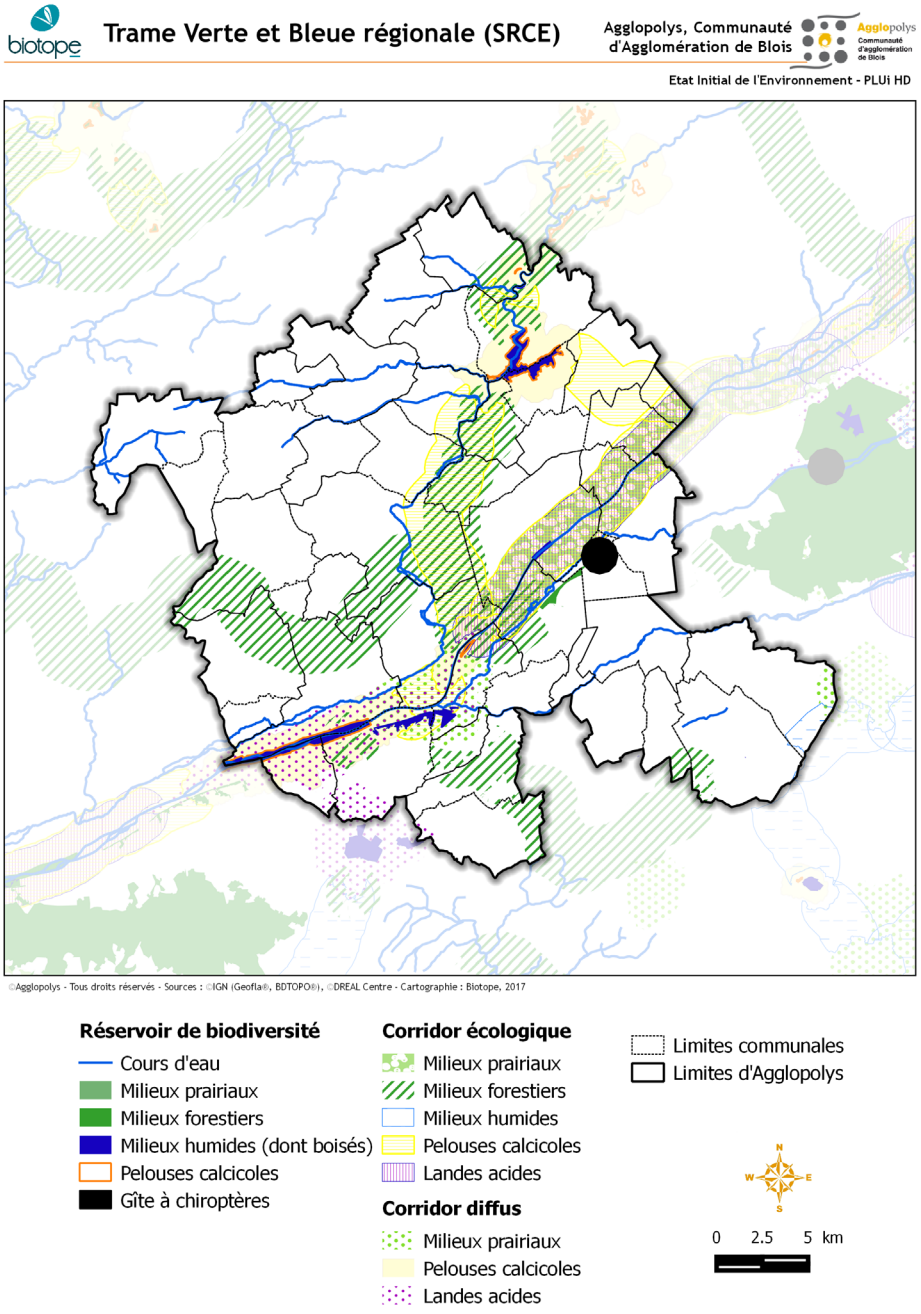
Figure : Les composantes de la TVB (source : IRSTEA)

Les TVB sont composées de ;

- **Réservoirs de biodiversité** : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée ;
- **Corridors** : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux ;
- **Espaces relais** : espaces naturels où la présence d'espèces déterminantes n'a pas été relevée, mais qui présentent des conditions écologiques favorables à la faune et à la flore. Ils constituent un support pour les corridors écologiques.

La trame verte et bleue à l'échelle régionale

Le territoire d'Agglopolys est concerné par le SRADDET — qui inclut désormais le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) — de la région Centre-Val de Loire approuvé le 16 janvier 2015. Le SRCE a été initié par la loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) de juillet 2010. Elle constitue la pierre angulaire de la démarche trame verte et bleue à l'échelle régionale, en articulation avec les autres échelles de mise en œuvre (locale, interrégionale, nationale, transfrontalière).



Carte : trame verte et bleue du SRCE de la Région Centre-Val de Loire (source : DREAL)

Dans le territoire d'Agglopolys, l'ancien SRCE recensait comme **réservoirs de biodiversité** :

- **Sous-trame des milieux aquatiques** : les principaux cours d'eau du territoire ;
- **Sous-trame des milieux prairiaux** : quelques espaces de prairies le long de la Loire
- **Sous-trame des milieux humides** : la réserve naturelle nationale des Vallées de la Grand-Pierre et de Vitain, des portions du domaine ligérien ;
- Sous-trame des milieux calcicoles : certains coteaux de la Loire, de la Cisse, de la Grand-Pierre (RNN des Vallées de la Grand-Pierre et de Vitain) ;
- Un gîte à chiroptères à Saint-Gervais-la-Forêt.

Le territoire ne compte aucun réservoir d'échelle régionale pour la sous-trame des milieux forestiers ou acides.

Les corridors écologiques d'échelle régionale identifiés sont :

- **Sous-trame des milieux prairiaux** : la vallée de la Loire (le corridor devenant plus diffus en aval de Candé-sur-Beuvron) ;
- **Sous-trame des milieux humides** : un secteur de mares au sud-est de Cour-Cheverny ;
- Sous-trame des milieux calcicoles : les vallées de la Cisse, de la Loire, de la Grand-Pierre ;
- Sous-trame des landes acides : la vallée de la Loire (le corridor devenant, comme pour la sous-trame des milieux calcicoles, plus diffus en aval de Candé-sur-Beuvron) ;
- Sous-trame des milieux forestiers : une longitudinale suivant grossièrement la vallée de la Cisse, la Forêt Domaniale de Blois et les bois situés à l'ouest et au sud de celui-ci.

Dans le cadre de ses contrats territoriaux, la Région Centre a demandé aux Pays et agglomérations d'identifier une Trame verte et bleue à l'échelle du 1/25 000ème.

Le SRCE a été fondu dans le SRADDET Centre-Val de Loire, qui compte plusieurs objectifs et règles traitant de la thématique, avec lesquels le PLUi-HD doit être compatible :

- Objectif n° 11. Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive
- Objectif n° 18. La région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive
- Règle n° 36 : Identifier et intégrer les continuités écologiques à l'échelle des territoires dans un document cartographique
- Règle n° 37 : Définir des dispositions nécessaires à la préservation et à la restauration des continuités écologiques et du réseau Natura 2000
- Règle n° 38 : Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement et du réseau Natura 2000, dans le cadre des documents d'urbanisme
- Règle n° 39 : Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement, dans le cadre des projets
- Règle n° 40 : Identifier les mares, les zones humides, les haies bocagères et les pelouses sèches et calcicoles présentes dans les secteurs d'aménagements définis dans les documents d'urbanisme

La trame verte et bleue à l'échelle du SCOT

Le Pays des Châteaux, le Pays Beauce Val de Loire et le Syndicat intercommunal de l'Agglomération Blaisoise (SIAB) ont commandé au Comité départemental de la Protection de la Nature et de l'Environnement (CDPNE) et à la Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher, une étude dont l'objectif est de donner les moyens aux décideurs locaux d'identifier les secteurs à enjeux de leur territoire et d'établir un programme opérationnel d'actions visant à conforter la biodiversité et les supports de ses déplacements dans le paysage.

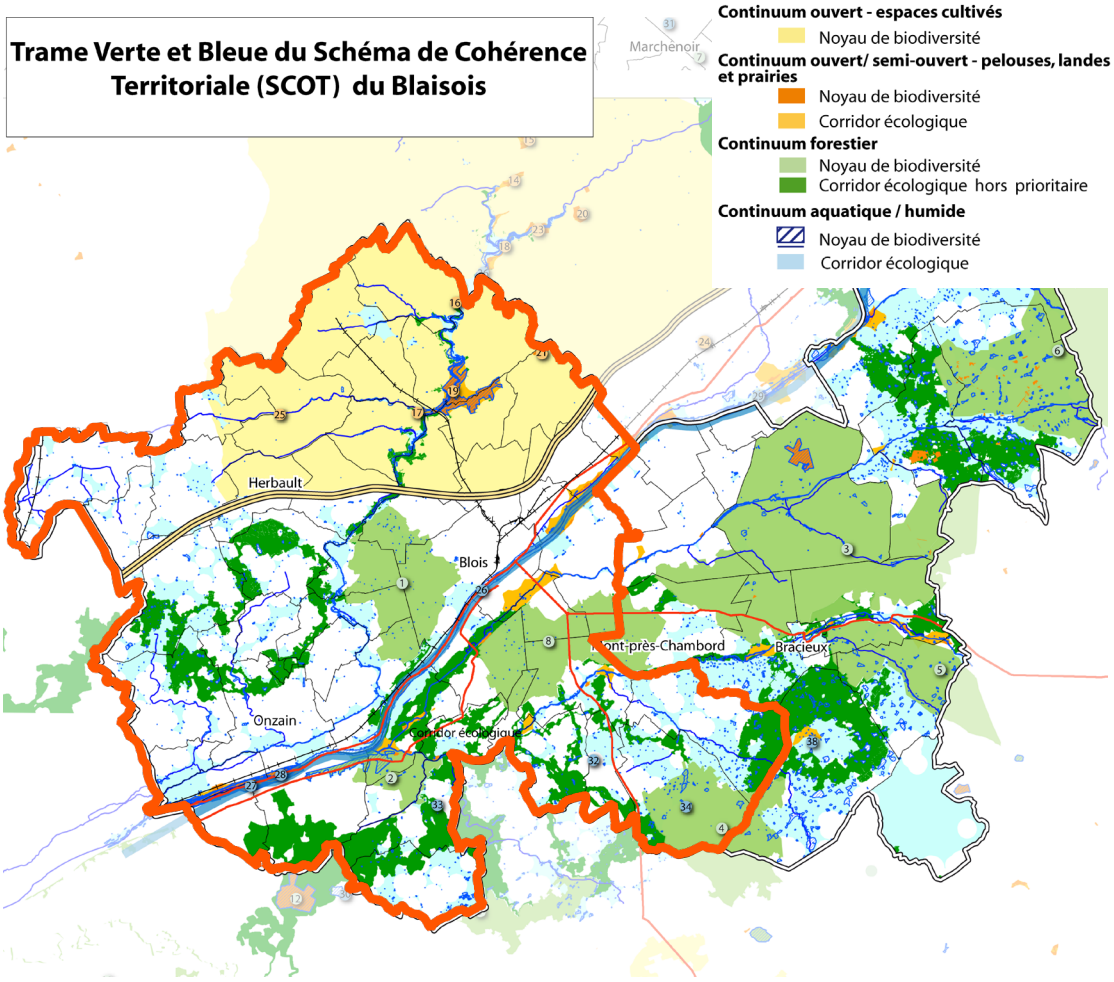
Cette étude réalisée en 2011 sur les territoires des Pays de Beauce Val de Loire et Pays des Châteaux par le CDPNE41 met en évidence dix milieux remarquables en plus de la sous-trame urbaine.

La trame verte et bleue du SCoT du Blaisois repose sur cette étude réalisée à l'échelle du Pays.

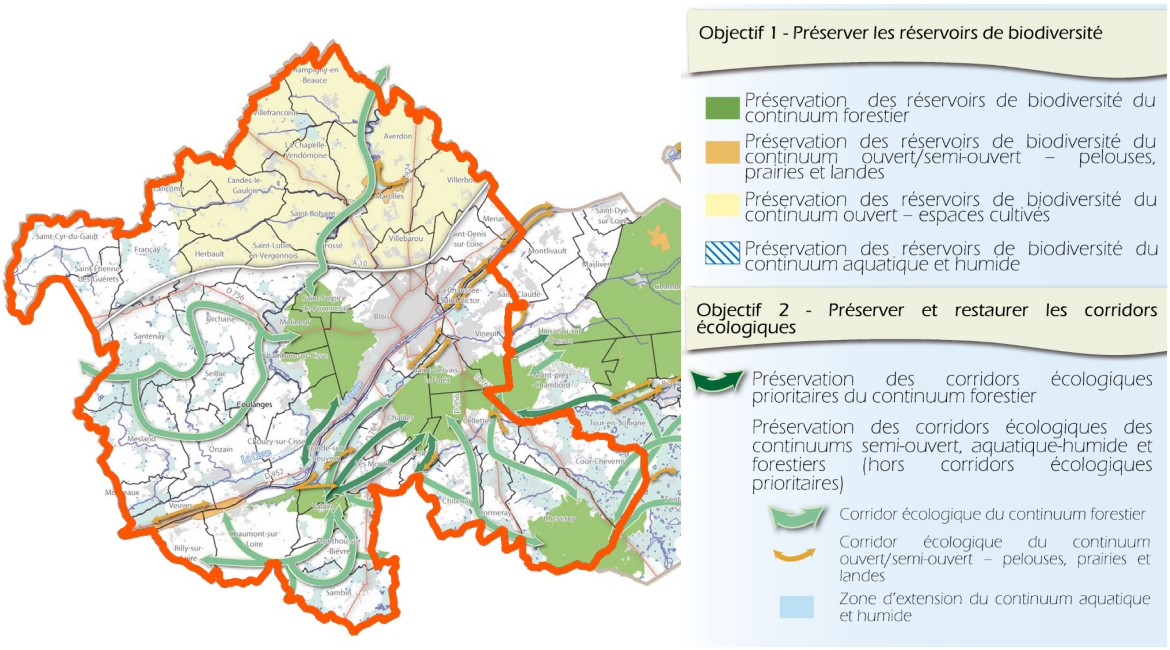
Chacun des milieux présents sur le territoire correspond à une sous-trame. Ils se trouvent groupés en continuum en fonction de leurs caractéristiques. La fonctionnalité du réseau écologique blaisois a été évaluée par la qualité des corridors qui connectent les noyaux de biodiversité. Les sous-trames identifiées sont : « bois », « pelouses calcicoles », « cultures et milieux associés », « prairies mésophiles », « prairies humides », « marais herbacés », « boisements des cours d'eau », « plans d'eau », « cours d'eau », « habitats de la Loire » et « trame verte urbaine ».

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT retient comme orientations la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, et plus particulièrement les corridors

forestiers prioritaires reliant la Forêt Domaniale de Blois au domaine ligérien et le Bois Brûlé de la Motte à la Forêt de Russy, des corridors.

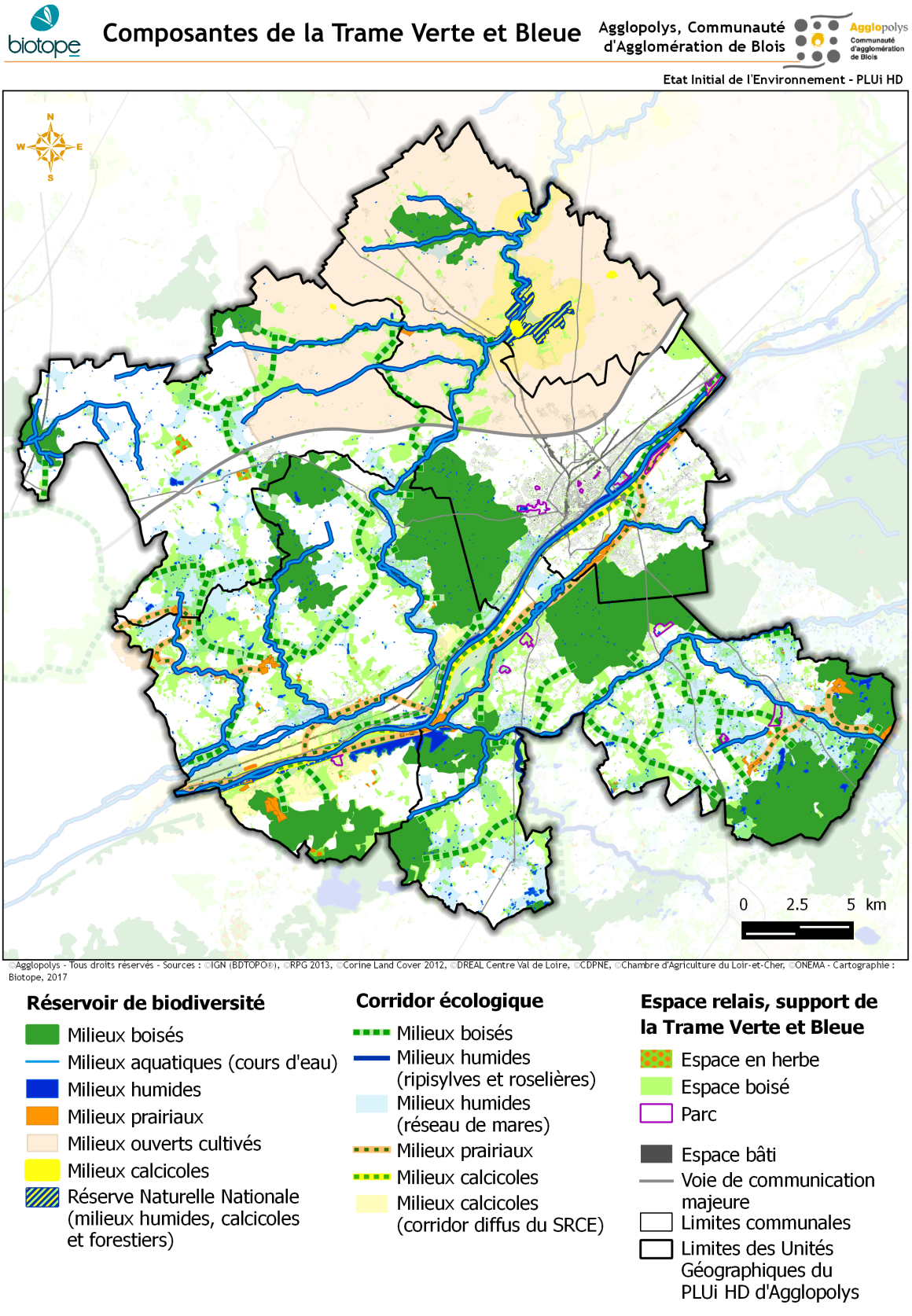


Carte : trame verte et bleue du SCoT du Blaisois (source : Syndicat intercommunal de l'Agglomération Blésoise)



Carte : Orientations trame verte et bleue du DOO du SCoT du Blaisois (source : Syndicat intercommunal de l'Agglomération Blésoise)

Trame verte et bleue à l'échelle d'Agglopolys



Carte : Composante de la TVB à l'échelle d'Agglopolys (sources : IGN, CDPNE, DREAL, Chambre d'Agriculture, RPG 2013, CLC 2012)

La trame verte et bleue locale a été réalisée par affinage de la trame verte et bleue du SCoT au regard des données d'occupation du sol et des vérifications de terrain. Ainsi, la délimitation des réservoirs a pu être précisée, certains corridors à l'échelle du SCoT sont considérés comme des réservoirs locaux à l'échelle de l'Agglomération d'Agglopolys. De nouveaux réservoirs ayant été définis, le réseau de corridors a été étoffé au regard de l'occupation du sol, afin de permettre la mise en réseaux de ces réservoirs locaux.

La trame verte et bleue d'Agglopolys est ainsi composée de 6 sous-trames.

Une trame verte et bleue organisée en 6 sous-trames

Une sous-trame des milieux forestiers plutôt dense

La sous-trame des milieux forestiers est la sous-trame la plus dense du territoire avec des réservoirs composés principalement d'espaces boisés domaniaux et communaux : Forêt de Blois, Forêt de Russy, Bois Brûlé et de la Motte, Bois de sudais, Forêt de Cheverny, Bois de la Barre, Bois Rabiers, Forêt de Saunay, Bois de la Fuselière à Lancôme, Bois de Freschines au nord du territoire, les bois de la réserve naturelle nationale, les bois entre Orchaise et Herbault (Bois Blancs, Bois des Moines…) et les bois entre Herbault et Valloire-sur-Cisse (Bois des Fontaires et Bois de la Queue).

Les corridors reliant ces réservoirs sont plus importants dans le sud et l'ouest du territoire, le nord et son plateau cultivé étant bien moins pourvus en comparaison. Leur état est globalement bon dans le sud-ouest du territoire (Unités géographiques de Herbault et Onzain/Chaumont-sur-Loire), où leur emprise au sol y est assez importante et leur fractionnement très faible. Dans le reste du territoire, l'état des corridors boisés est moyen à mauvais. Il s'agit de corridors en pas japonais, souvent interrompus par l'urbanisation.



Photo : Corridor boisé en pas japonais à la fonctionnalité moyenne – secteur d'Herbault (source : Biotope, mars 2017)



Photo : Espace relais boisé dans le secteur d'Onzain (source : Biotope, mars 2017)

Une sous-trame des milieux aquatiques importants, mais à l'état écologique mitigé

Les réservoirs aquatiques (cours d'eau) du territoire présentent une importance régionale, voire nationale et européenne dans le cas de la Loire, qui constitue le réservoir aquatique le plus fonctionnel du territoire, en accueillant par ailleurs de nombreuses espèces d'oiseaux protégées. Les autres réservoirs aquatiques du territoire correspondent d'ailleurs à des affluents de la Loire. Il s'agit notamment du Cosson, du Conon, du Beuvron, du Valaire, de la Cisse et du Cissereau.

Toutefois, le SDAGE met en lumière une qualité écologique de ces cours d'eau variant de moyen à mauvais. La fonctionnalité globale de ces cours d'eau est donc limitée du fait de la pollution, mais aussi de la présence de nombreux obstacles à l'écoulement (plus particulièrement le long de la Cisse et du Conon) qui entravent la circulation des espèces piscicoles.



Les bords de Loire en traversée urbaine, une qualité écologique à renforcer (source : Biotope, mars 2017)

Une sous-trame des milieux humides associée aux berges des cours d'eau et plans d'eau

Les boisements humides de la réserve naturelle nationale des Vallées de la Grand-Pierre et de Vitain et le long de la Loire, constituent les principaux réservoirs humides du territoire. Les réservoirs secondaires sont constitués de mares et étangs en contexte forestier ou agricole, d'autant plus présents dans le sud-est et l'ouest du territoire d'Agglopolys. Ces mares sont d'ailleurs mises en réseau dans le SCoT du Blaisois pour constituer des corridors humides. Ces corridors humides prennent également appui sur les réseaux de rigoles et fossés de drainage utilisés à des fins agricoles. Les abords des cours d'eau constituent pour leur part des corridors humides formés de ripisylves et de roselières, particulièrement importantes le long de la Cisse.

L'état des corridors et réservoirs de cette sous-trame varie beaucoup au cas par cas. Certains plans d'eau sont très entretenus ou artificialisés, proposant une fonctionnalité écologique faible, c'est le cas notamment de l'étang (dit le « lac ») de la Pinçonnière.



Photo : Fossé participant à la trame humide – secteur d'Herbault (source : Biotope, mars 2017)



Photo : Étang végétalisé dans le secteur agricole d'Herbault (source : Biotope, mars 2017)



Photo : étang en contexte forestier à l'intérêt écologique double du fait des interactions facilitées entre les deux milieux humides et forestiers (source : biotope, mars 2017)



Photo : Berge artificialisée du Lac de la Pinçonnière (source : Biotope, mars 2017)

Une sous-trame des milieux prairiaux peu connectée

La sous-trame des milieux prairiaux est plus fournie aux abords de la Loire, dans le lit majeur inondable non constructible. Les réservoirs le long de la Loire sont connectés par un corridor en état bon à moyen. D'autres secteurs privilégiés de prairies permanentes sont localisés au sud-ouest (Unité géographique de Onzain/Chaumont-sur-Loire) et dans le sud-est (Unité géographique de Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny), où les activités d'élevage perdurent, favorisant ainsi la préservation du bocage et des réservoirs prairiaux. Des corridors reposant sur des prairies permanentes et temporaires de petite superficie, et d'autres espaces relais comme les pelouses de parcs urbains, permettent de connecter très localement les réservoirs dans chacun de ces deux secteurs. Ces corridors sont très ténus et fragiles, leur état est donc considéré comme moyen à mauvais.





Photos : Des activités d'élevage préservées dans l'UG d'Onzain-Chaumont-sur-Loire favorisant la sous-trame des milieux prairiaux (source : Biotope, mars 2017)



Photo : Parc du Lac de la Pinçonnière, constituant un espace relais pour la sous-trame des milieux prairiaux (source : Biotope, mars 2017)

Le Plateau de la Beauce, un réservoir majeur de la sous-trame des milieux ouverts cultivés

Unique réservoir des milieux ouverts cultivés du territoire, le plateau de la Beauce est recensé comme un site Natura 2000 pour la conservation des oiseaux. La sous-trame des milieux ouverts cultivés, absente du SRCE, a été ajoutée dans le cadre du SCoT du Blaisois afin de tenir compte des enjeux associés à l'avifaune mis en lumière par le classement en zone de protection spéciale.

Cette sous-trame rappelle l'intérêt des espaces agricoles pour la trame verte et bleue. Ils constituent bien souvent des espaces relais et des sites de nourrissage pour de nombreuses espèces, d'oiseaux notamment.



Photos : Plateau agricole de la Beauce (source : Biotope, mars 2017)

Une sous-trame des milieux calcicoles très ténue

Des réservoirs calcicoles sont identifiés préférentiellement sur le plateau de la Beauce et sur les coteaux de la Loire. Il s'agit de réservoirs isolés, peu connectés les uns aux autres. Deux corridors diffus sont néanmoins recensés. Il s'agit de la vallée de la Cisse en amont de la réserve naturelle nationale et de la vallée de la Loire.

Si, au sud de la Loire, le nombre de corridors (notamment forestiers) est important, certains secteurs (dans le cœur d'agglomération notamment) subissent de fortes pressions que ce soit par le développement de l'urbanisation ou par la circulation intense du trafic routier. D'autres corridors fonctionnent moins bien par manque d'éléments paysagers favorisant le déplacement des espèces.

Ce problème est récurrent pour les corridors situés au nord de la Loire, notamment ceux concernant les pelouses calcicoles. Certains aménagements humains (autoroute, voie ferrée…) nuisent au bon fonctionnement d'autres corridors, notamment ceux qui concernent la faune des milieux boisés.

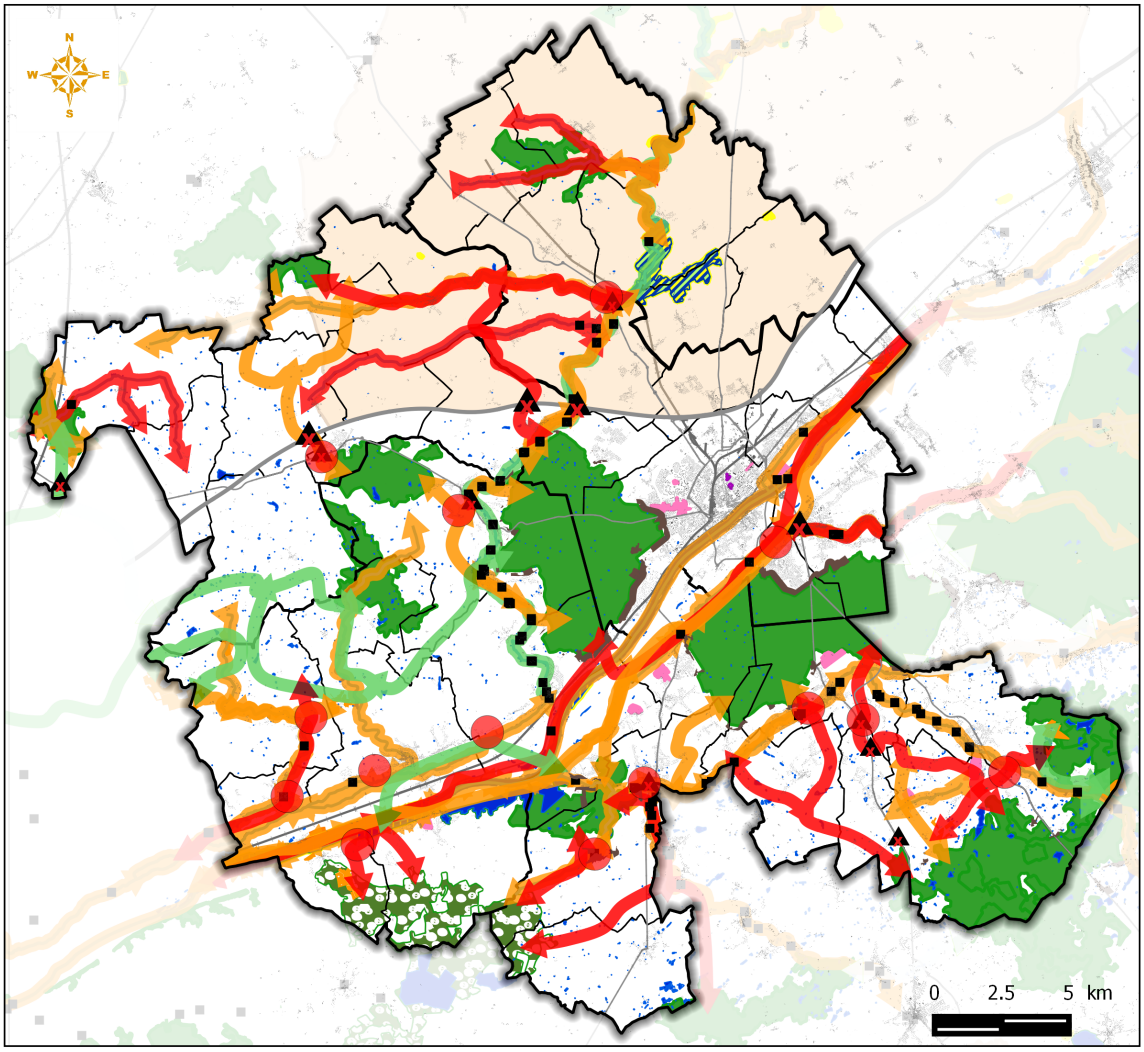


Photos : Prairies calcicoles sur le plateau de la Beauce (source : biotope, mars 2017)

biotope **Fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue**

Agglopolys, Communauté d'Agglomération de Blois

Etat Initial de l'Environnement - PLUi HD



©Agglopolys - Tous droits réservés - Sources : ©IGN (BDTOPO®), ©RPG 2013, ©Corine Land Cover 2012, ©DREAL Centre Val de Loire, ©CDPNE, ©Chambre d'Agriculture du Loir-et-Cher, ©ONEMA - Cartographie : Biotope, 2017

Réservoir de biodiversité
- Réservoir boisé
- Réservoir boisé dégradé
- Milieux aquatiques (cours d'eau)
- Milieux humides
- Milieux prairiaux
- Milieux ouverts cultivés
- Milieux calcicoles

Corridor écologique (état)
- Bon état
- Etat moyen
- Mauvais état

Source de fragmentation
- Autoroute
- Autre route importante
- Voie ferrée

Rupture liées aux voies de communication
- Importante
- Moyenne

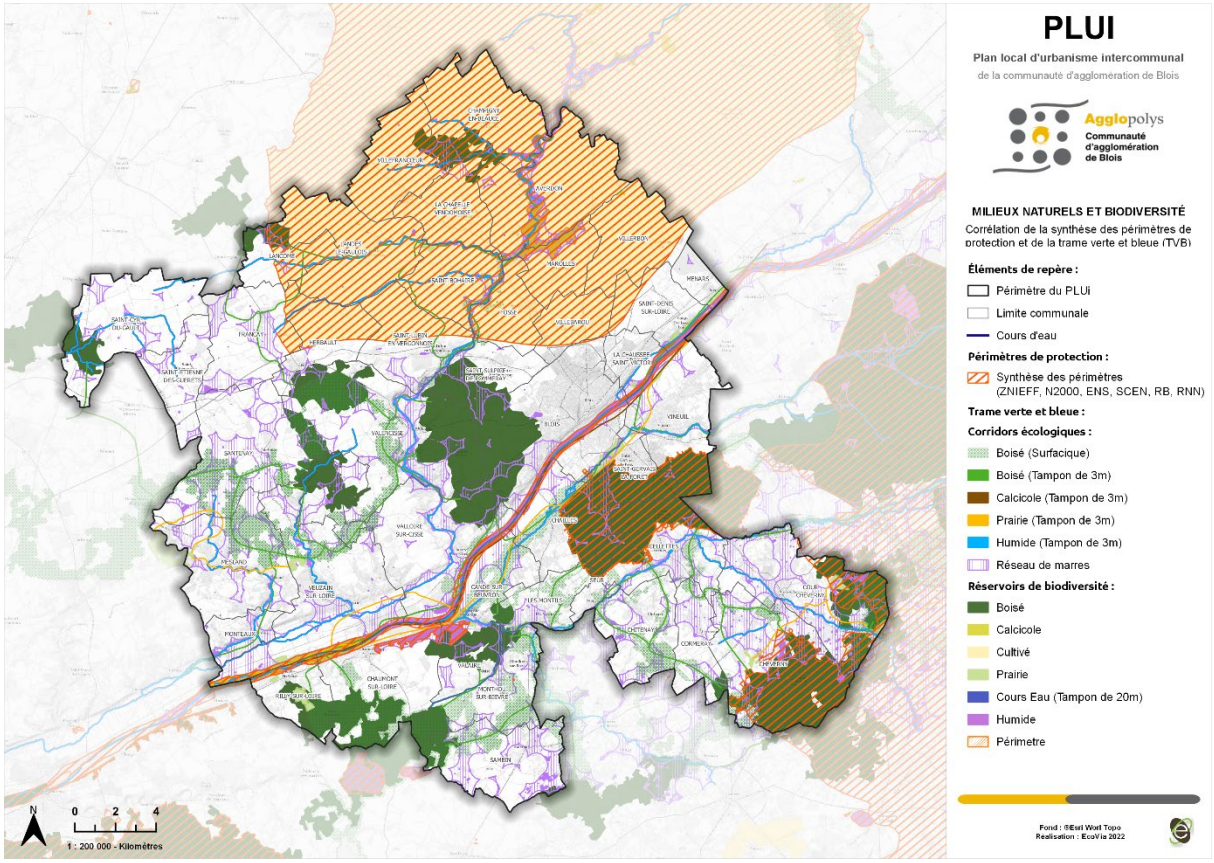
- Urbanisation adjacente aux noyaux de biodiversité
- Rupture liée à l'urbanisation
- Obstacle à l'écoulement des cours d'eau

Etat des espaces verts, constituant des espaces support de la Trame Verte et Bleue
- Espace vert en bon état
- Espace vert à valoriser

Carte : Synthèse de la fonctionnalité des corridors écologiques dans le territoire d'Agglopolys (source : IGN, CDPNE, DREAL, Chambre d'Agriculture, RPG 2013, CLC 2012, ONEMA, Fédération de Chasse du Loir-et-Cher)

Croisement de la trame verte et bleue et des périmètres à enjeux

La carte suivante montre comment la trame verte et bleue recoupe les périmètres réglementaires de préservation et protection des milieux naturels.



On note ainsi que les périmètres à enjeux se retrouvent dans les réservoirs de biodiversité identifiés.

Synthèse des principaux enjeux de la trame verte et bleue à l'échelle d'Agglopolys

La principale menace pesant sur la trame verte et bleue d'Agglopolys concerne directement le phénomène de mitage urbain. Les secteurs les plus sensibles sont localisés aux abords de la Loire et à Valencisse. Le secteur de Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny est également fortement concerné par cette problématique, l'urbanisation s'est opérée et s'opère encore de manière très diffuse, ce qui conduit à une fragmentation des milieux agricoles et naturels. Les points noirs sont cartographiés sur la carte des enjeux, présentée à la fin de ce chapitre. Une vigilance particulière doit être accordée à ces espaces dans le cadre des réflexions sur les projets urbains.

Associée à la dynamique urbaine, la fragmentation imputée aux voies de communication constitue également un problème pour la fonctionnalité du réseau écologique du territoire. Ce dernier est traversé par l'Autoroute A10 et plusieurs autres routes primaires qui constituent des coupures urbaines difficilement franchissables. Ce risque de fragmentation tend à croître, avec par exemple l'aménagement en 2016 de la déviation de Cellettes, qui permet d'alléger le trafic sur la RD956. Cette déviation traverse le Bois de Conon, espace relais pour un corridor boisé dans le territoire, créant ainsi une rupture importante.

L'Autoroute A10 reste la principale source de fragmentation dans le territoire. Or, aucun passage à faune n'est recensé le long de cette autoroute. Seuls les passages de cours d'eau peuvent constituer des ouvertures favorisant le passage de la faune. Concernant les autres routes primaires, les initiatives en faveur de la circulation des espèces restent marginales, mais tendent à se développer. En 2007 par exemple, un crapauduc « de Villoiseau » a été aménagé rue de Villiersfins, à Blois. Dans ce secteur de

mares, de nombreux amphibiens étaient écrasés chaque jour, du fait du trafic routier important. L'aménagement de crapauducs et de passages pour la grande faune au niveau de points de rencontre entre des corridors et des voies fragmentées, reste prioritaire. La carte des enjeux, présentées à la fin de ce chapitre recense ces points de rupture qui nécessiteraient des réflexions.

Enfin, un dernier enjeu global concerne la préservation de la perméabilité de la trame verte et bleue dans les espaces agricoles et urbains, via la protection des éléments de bocage, ainsi que des mares et des espaces naturels et semi-naturels en ville. Il subsiste dans le centre-ouest du territoire des structures bocagères nécessitant une préservation forte, notamment via le maintien de l'élevage, des mares et des éléments ligneux. Des actions de renforcement du paysage de bocage, par la plantation de haies par exemple, peuvent également être menées à l'échelle de l'ensemble du territoire, dans le but d'améliorer la fonctionnalité du réseau écologique, en même temps que l'attrait paysager des espaces agricoles. En milieu urbain, des actions peuvent être menées sur les espaces verts aujourd'hui peu valorisés, tels que les espaces d'accompagnement en pied d'immeubles. Les mares en contexte urbain sont également essentielles pour la rétention d'eau, mais aussi pour la nature en ville. Enfin, la préservation, voire le développement, des jardins familiaux, partagés ou d'insertion (notamment ceux en limite sud de Blois), ainsi que des vergers, contribuerait à la perméabilité de la trame verte et bleue dans les secteurs urbains et périurbains. Des actions favorisant des pratiques durables (engagement zéro pesticides par exemple) seraient à associer à cette démarche.

Selon les objectifs inscrits dans la loi Grenelle II, « la trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'**enrayer la perte de biodiversité** en participant à la **préservation**, à la **gestion** et à la **remise en bon état** des milieux nécessaires aux **continuités écologiques**, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».

Dans le cadre de la stratégie régionale sur le patrimoine naturel, la préservation de la biodiversité est apparue comme une thématique prioritaire devant être traitée, notamment dans les Contrats de Pays et d'Agglomération de la Région Centre – Val de Loire.

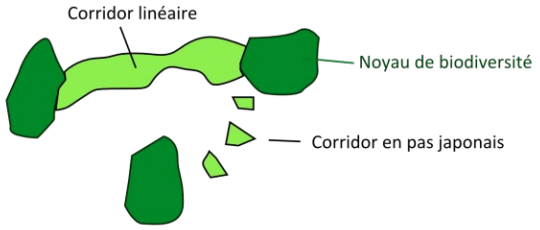
Selon la Loi Grenelle II, la **Trame verte (la composante terrestre)** intègre :

- les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité dits « **noyaux de biodiversité** »,
- Les **corridors écologiques** constitués d'espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les noyaux de biodiversité.

Selon la Loi Grenelle II, la **Trame bleue (la composante aquatique)** intègre :

- les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux importants pour la préservation de la biodiversité,
- Tout ou partie des zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité.

L'ensemble des Noyaux de biodiversité et des Corridors écologiques associés constituent le Réseau écologique appelé également Trame Verte et Bleue



La trame verte et bleue, pourquoi ?

De nombreuses espèces ont besoin de se déplacer pour accomplir leur cycle de vie et se reproduire. Or, la croissance des activités humaines ne permet pas, dans certains cas, d'assurer ces besoins vitaux.

En effet, aujourd'hui en France, la fragmentation des noyaux de biodiversité et des corridors écologiques, due à la construction d'infrastructures de transport et à l'étalement urbain, **menace d'extinction une espèce d'oiseaux sur quatre, une espèce d'amphibiens et de reptiles sur cinq, une espèce de mammifères sur dix**.

La trame verte et bleue est un outil d'aménagement qui permet de prendre en compte les déplacements des espèces dans le but d'enrayer cette perte de biodiversité.

Le Pays des Châteaux, le Pays Beauce Val de Loire et le Syndicat intercommunal de l'Agglomération Blaisoise (SIAB) ont commandé au Comité départemental de la Protection de la Nature et de l'Environnement (CDPNE) et à la Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher, une étude dont l'objectif est de donner les moyens aux décideurs locaux d'**identifier les secteurs à enjeux de leur territoire et d'établir un programme opérationnel d'actions visant à conforter la biodiversité et les supports de ses déplacements dans le paysage**.

Cette étude comprenait deux phases :

- phase 1 : cartographie du réseau écologique et identification des secteurs à enjeux,
- Phase 2 : élaboration d'un programme opérationnel d'actions en faveur de la biodiversité.

Sous-trames identifiées sur Agglopolys

Une sous-trame (sous-réseau ou continuum) représente, sur un territoire donné, l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu (forêt, zone humide ou pelouse calcicole...) ainsi que le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Ils sont composés de réservoirs de biodiversité, de corridors et d'autres espaces, qui contribuent à former la sous-trame pour le type de milieu correspondant.

Dans le cadre de la trame verte et bleue du « Pays des Châteaux et du Pays Beauce Val de Loire », **11 sous-trames ont été identifiées** : « bois », « pelouses calcicoles », « cultures et milieux associés »,

« prairies mésophiles », « prairies humides », « marais herbacés », « boisements des cours d'eau », « plans d'eau », « cours d'eau », « habitats de la Loire » et « trame verte urbaine ».

Continuum forestier

Il n'est composé que de la sous-trame « Bois ». Ce milieu est bien représenté sur le territoire d'Agglopolys, mais n'est pas réparti de façon homogène. En effet, il présente une forte dissymétrie entre le nord et le sud de la Loire :

- au nord, en dehors des bosquets de la Gâtine Tourangelle, il n'existe que le massif de Blois,
- Au sud, la présence de la Sologne et de plusieurs grands massifs (Russy, Boulogne, Chambord...) constitue un tissu forestier dense.

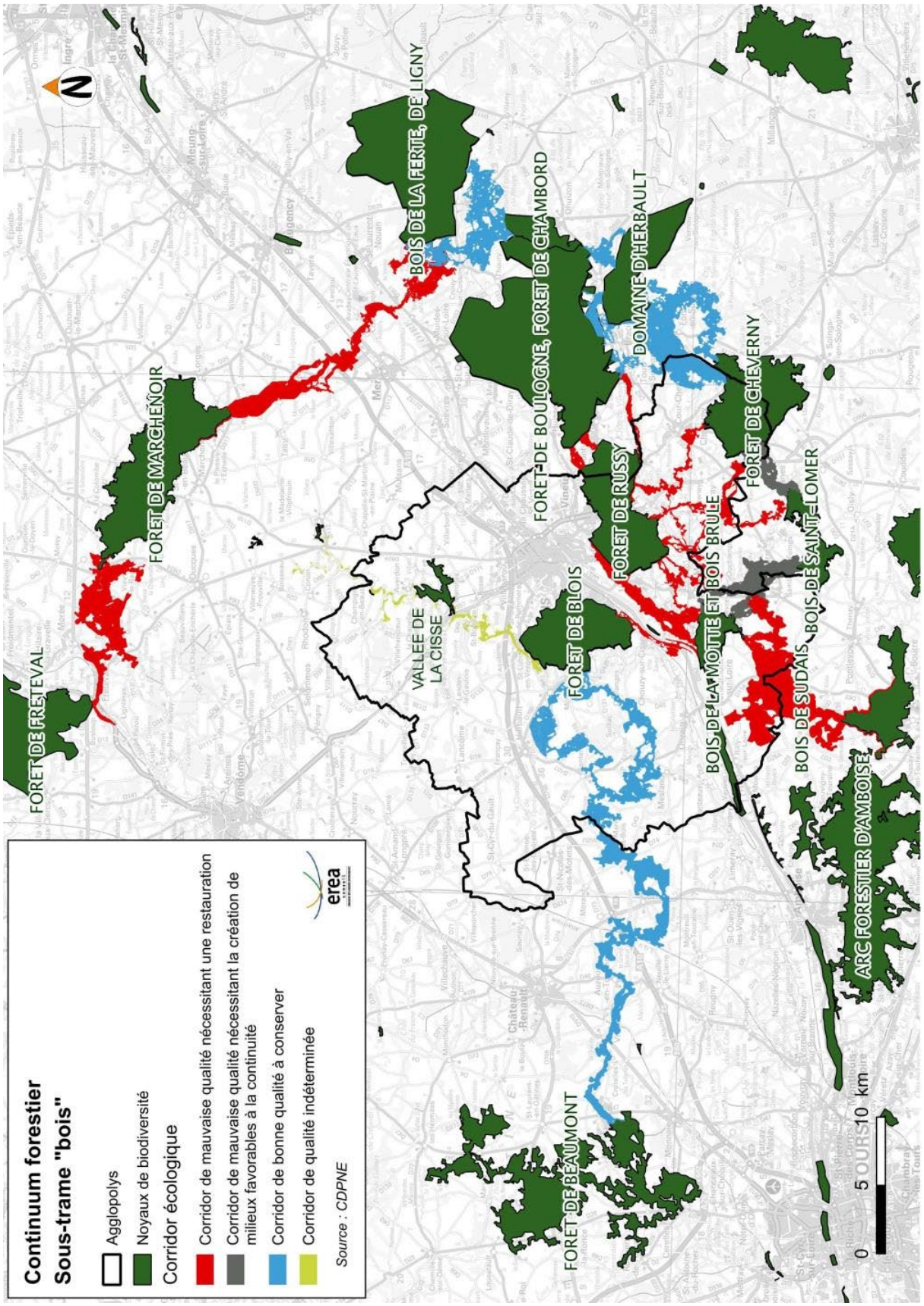
Au nord de la Loire, le nombre peu important de grands massifs ne permet qu'un nombre limité de déplacements de la grande faune. Si des **liens sont présents entre la Forêt de Blois et la Forêt de Beaumont** (au nord de Tours), il n'en existe **pas entre la Forêt de Blois et la Forêt de Marchenoir**, cette dernière étant « engrillagée » dans sa partie sud, phénomène accentué par les obstacles que constituent l'autoroute et la voie ferrée.

Au sud de la Loire, hormis les **massifs de Cheverny et Chambord qui sont partiellement voire complètement hermétiques**, de **nombreux corridors sont empruntés** occasionnellement (voire quotidiennement) par les espèces. Cependant, la fonctionnalité de ceux-ci est remise en cause par différentes activités humaines :

- **l'urbanisation** en lisière des Forêts de Russy, de Blois et de Bois Brûlé (gêne des déplacements de certaines espèces),
- l'augmentation du trafic routier (fortes nuisances),
- **La clôture** des propriétés (obstacle au déplacement de la grande faune).

En comparaison avec le Schéma régional de Cohérence Écologique (approuvé le 16 janvier 2015), la cartographie de la trame verte et bleue du territoire d'Agglopolys prévoit un nombre plus important de réservoirs de biodiversité forestiers, puisque plusieurs des boisements identifiés en tant que corridors écologiques par le SRCE ont été reconnus en réservoirs de biodiversité forestiers.

Enfin, il est à noter que la qualité écologique des peuplements forestiers situés le long de la Vallée de la Cisse est assez faible, puisqu'on compte notamment de nombreuses peupleraies. Au-delà de cette qualité écologique, la fonctionnalité écologique de ce corridor longeant la Cisse est également amoindrie par la traversée de l'autoroute A10, qui complique fortement les déplacements de la faune associée à la sous-trame forestière.


Continuum forestier
Sous-trame "bois"
Agglopolys
Noyaux de biodiversité
Corridor écologique
Corridor de mauvaise qualité nécessitant une restauration
Corridor de mauvaise qualité nécessitant la création de milieux favorables à la continuité
Corridor de bonne qualité à conserver
Corridor de qualité indéterminée
Source : CDPNE
FORET DE FRETEVAL
FORET DE MARCHENOIR
BOIS DE LA FERTE, DE LIGNY
FORET DE BOULOGNE, FORET DE CHAMBORD
DOMAINE D'HERBAULT
VALLEE DE LA CISSE
FORET DE BLOIS
FORET DE RUSSY
FORET DE CHEVERNY
BOIS DE LA MOTTE ET BOIS BRULE
BOIS DE SAINT-LOMER
BOIS DE SUDAIS
ARC FORESTIER D'AMBOISE
FORET DE BEAUMONT
0
5
10 km

Continuum ouvert/semi-ouvert

Il est composé de **3 sous-trames : les Pelouses calcicoles, les Prairies mésophiles et les Cultures et milieux associés**. Si les deux premiers sont faiblement représentés (on retrouve essentiellement les Pelouses calcicoles en Vallée de la Cisse et les Prairies mésophiles en Val de Loire et Vallée du Beuvron), les **cultures sont majoritaires sur Agglopolys**.

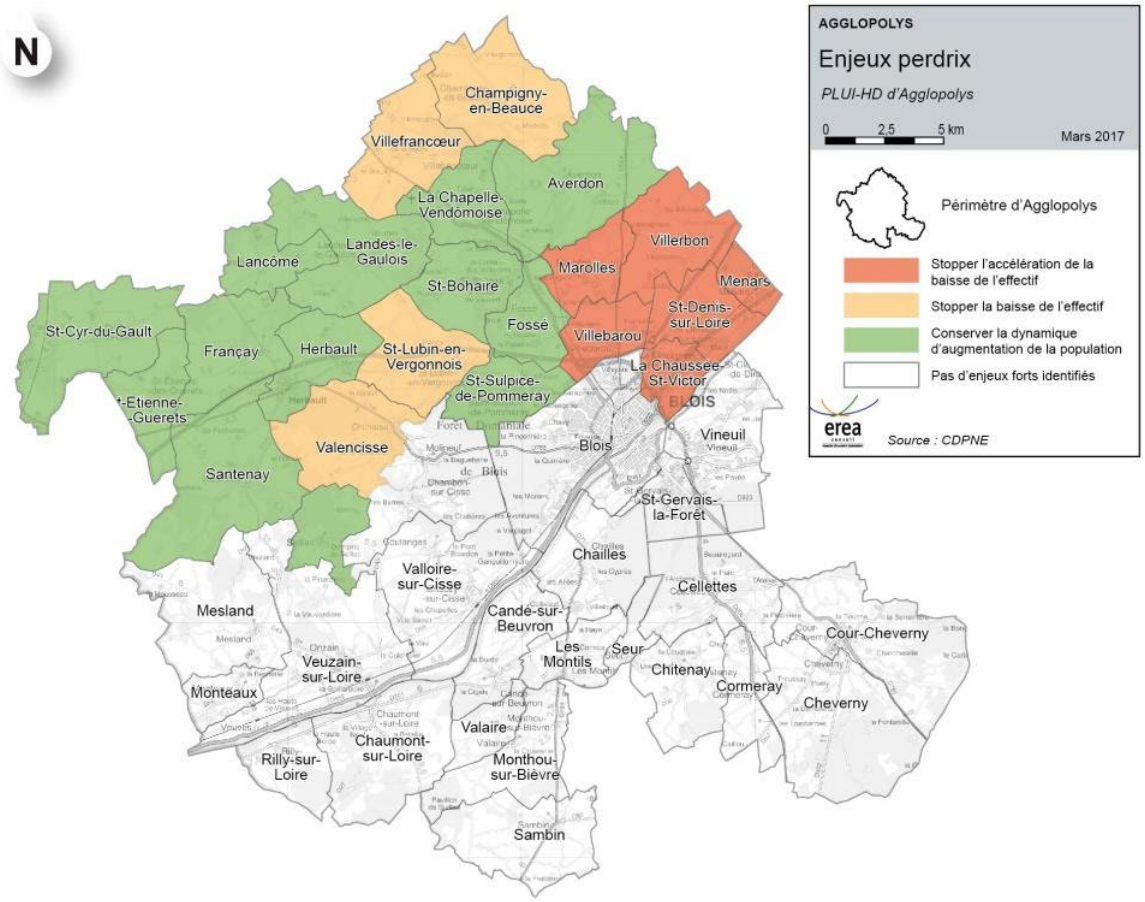
Compte tenu du SRCE, le réservoir de biodiversité correspondant à la ZPS « Petite Beauce » a été repris. De même, l'ensemble des réservoirs de biodiversité de la sous-trame « pelouses et lisières sèches sur sols calcaires » et « pelouses et landes sèches à humides sur sols acides » (identifiés par le SRCE) a été intégré.

Cultures et milieux associés

À l'inverse des forêts, ce type de milieu est **fortement installé au nord**, en Beauce et en Gâtine Tourangelle, tandis qu'au sud, les cultures sont moins présentes, notamment en Grande Sologne.

On observe une hétérogénéité dans la répartition des cultures, dans le type de cultures et dans la taille et le morcellement des parcelles agricoles (nord Loire : grandes parcelles céréalières, sud Loire : mosaïque de cultures [céréales, vignes, maraichages]).

Il n'est relevé aucun problème d'abondance de milieux et de connexions entre ceux-ci. Cependant, certaines pratiques agricoles alliées à d'autres facteurs (météorologie, manque de zones de refuge...) sont localement source de forte baisse des effectifs de perdrix.

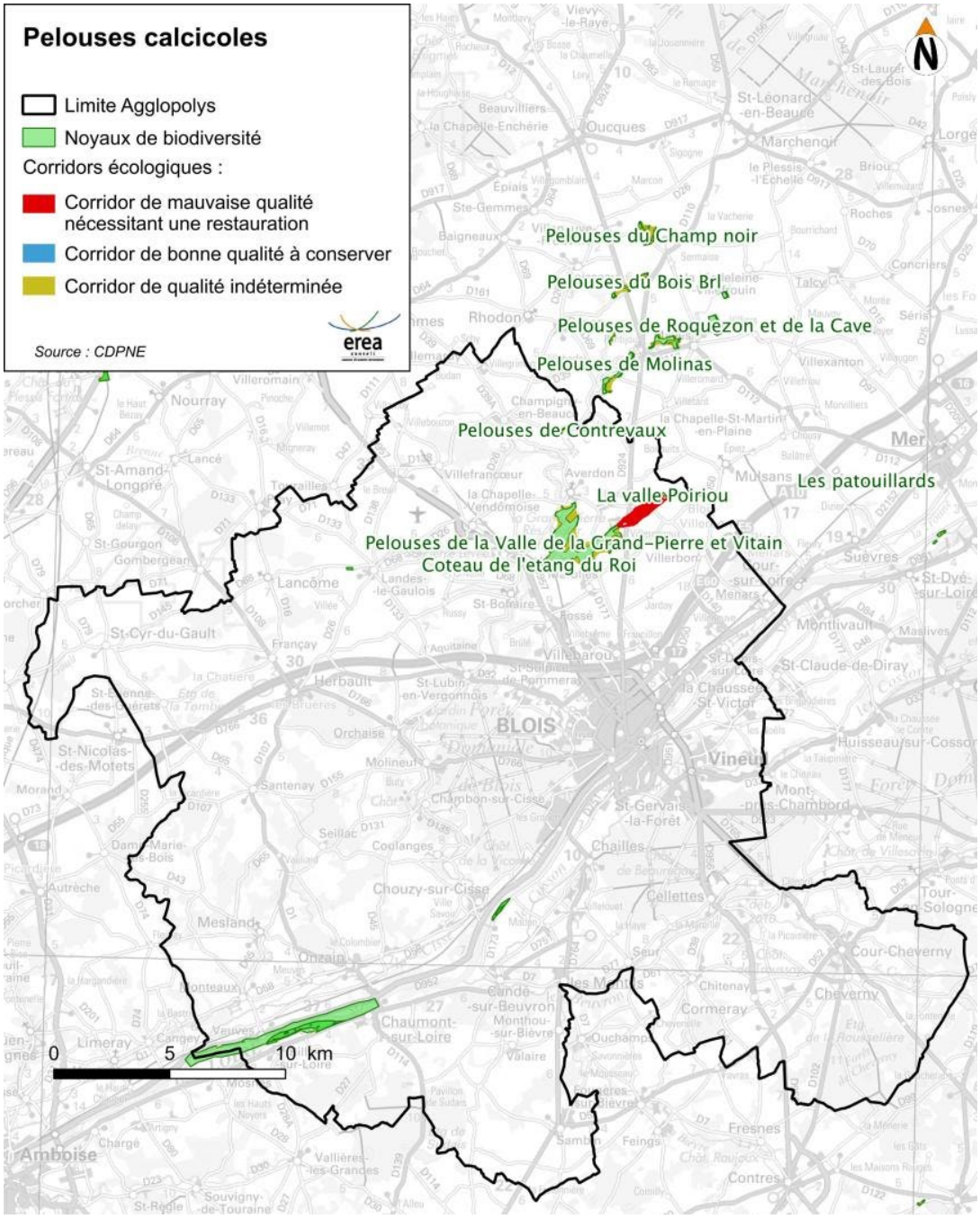


Pelouses calcicoles

Il s'agit d'un milieu **peu répandu** et **très localisé**. **Les rares noyaux sont souvent isolés les uns des autres**. Les pelouses ne sont pas toutes en bon état, certains milieux se boisent par évolution naturelle, d'autres font l'objet de dépôts sauvages de pierres ou de déchets.

Sur Agglopolys, on recense le groupement : « Coteau de l'étang du Roi », « RNN de Grand Pierre et de Vitain », « Vallée Poiriou » (hors périmètre).

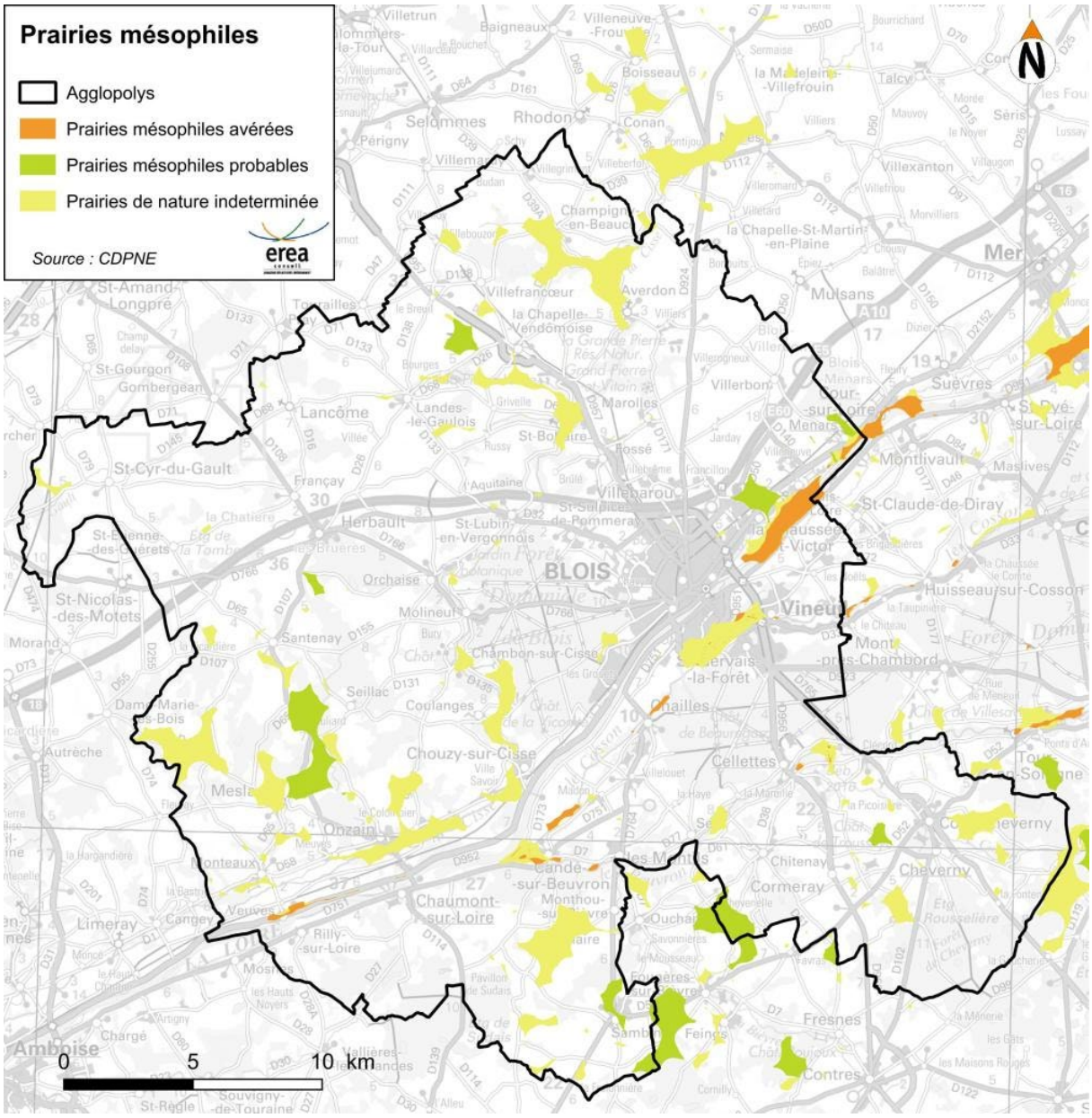
L'isolement des Prairies mésophiles et des Pelouses calcicoles risque d'affaiblir, sur le long terme, la diversité génétique des populations d'espèces sauvages.



Prairies mésophiles

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, climat, activités humaines). Le facteur naturel influençant le plus leur composition est le niveau hydrique du sol : on distingue des prairies hygrophiles sur sols très humides, des prairies mésohygrophiles sur sols humides et des prairies mésophiles sur sols frais à sec.

Elles constituent un **milieu peu répandu** et **très localisé** sur le territoire, comme en témoigne la cartographie ci-après.



Ponctuellement, la vallée de la Loire accueille des prairies de fauches plus ou moins humides au droit de grandes propriétés privées, et pouvant constituer des réservoirs de biodiversité pour la sous-trame des milieux prairiaux. Ces secteurs sont principalement localisés au nord de la Loire en amont de la zone fortement urbanisée de Blois, sur les communes de La Chaussée Saint-Victor, Ménard et Saint-Denis-sur-Loire. L'urbanisation du Val de Loire menace spécifiquement les zones prairiales.

Continuum aquatique/humide

6 sous-trames composent ce continuum : les Cours d'eau, les Habitats de la Loire, les Plans d'eau, les Prairies humides, les Marais herbacés et les Boisements de cours d'eau.

De nombreux cours d'eau sont présents sur Agglopolys même s'il existe une forte hétérogénéité :

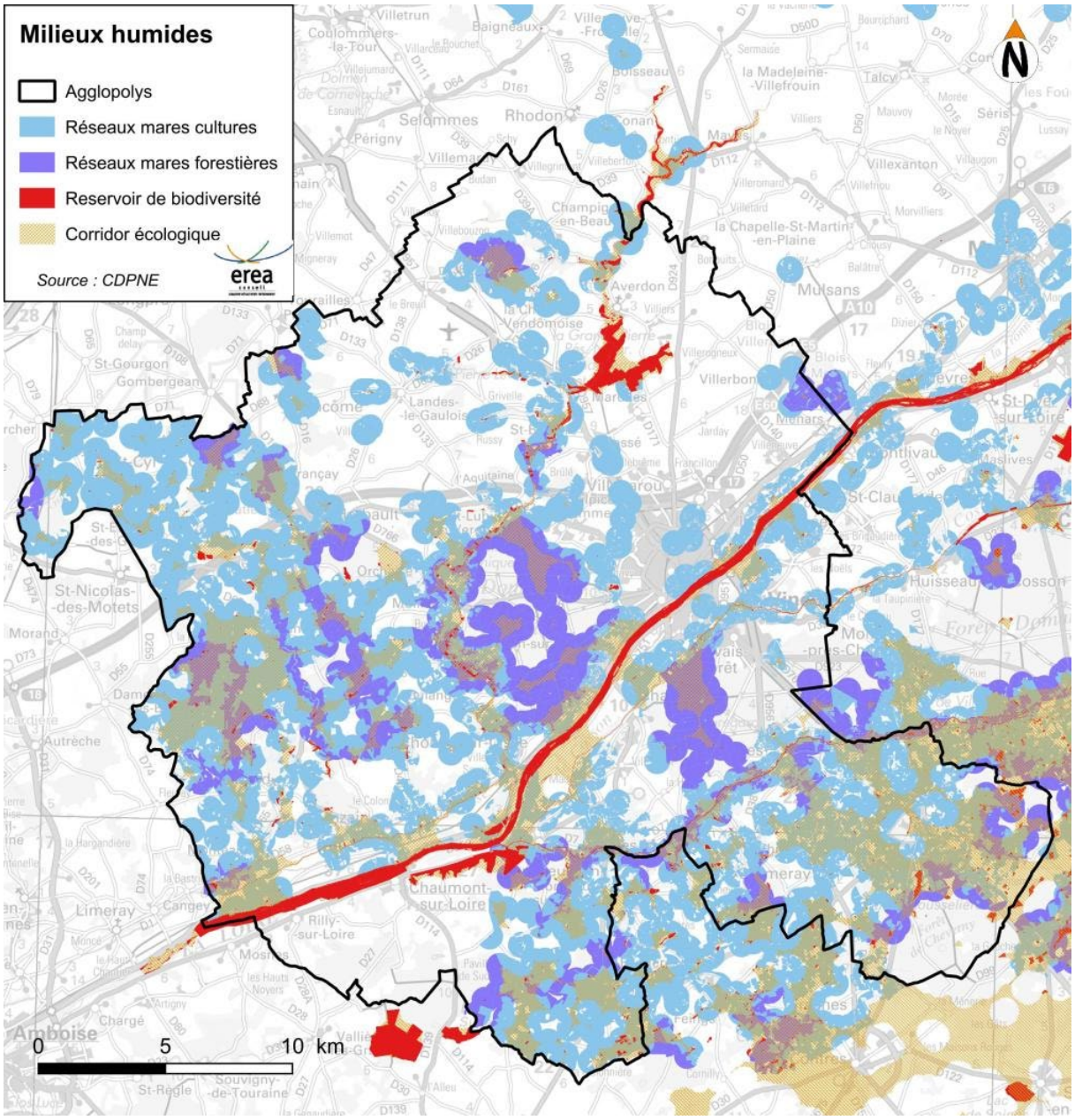
- au nord, seul le Cisse traverse le territoire, avec quelques petits affluents de la Loire
- Au sud, les cours d'eau sont plus nombreux avec notamment les deux affluents de la Loire que sont : le Beuvron et le Cosson.

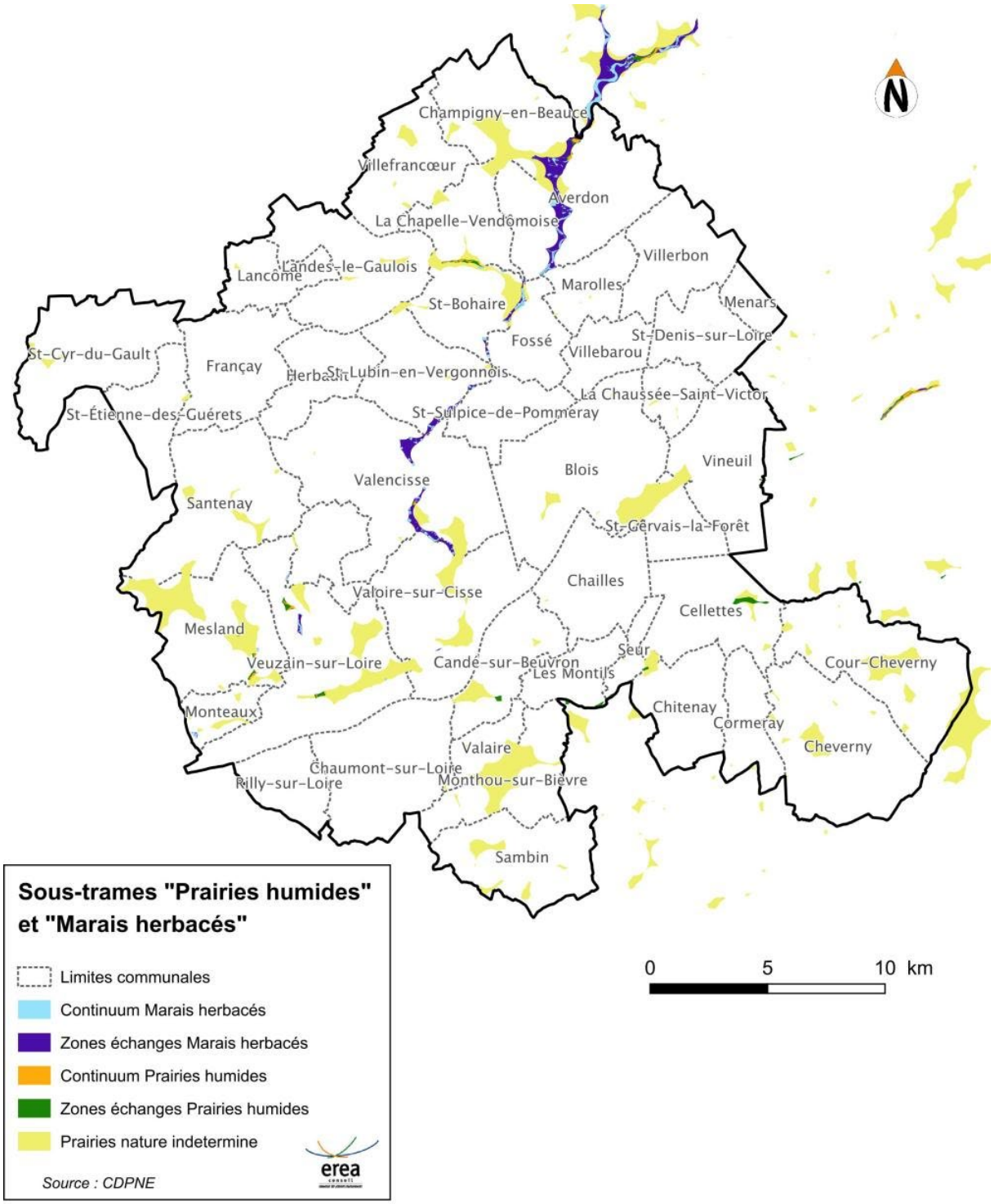
Le diagnostic est le même pour les autres sous-trames : au sud de la Loire, la présence d'un couvert forestier dense s'accompagne de milieux aquatiques et humides, tandis qu'au nord les milieux humides, en dehors des vallées, sont très ponctuels.

La plupart des sous-trames de ce continuum fonctionnent bien. Seuls les Marais herbacés et les Prairies humides (pour celles connues) ne sont pas assez représentés et regroupés pour avoir un fonctionnement optimal.

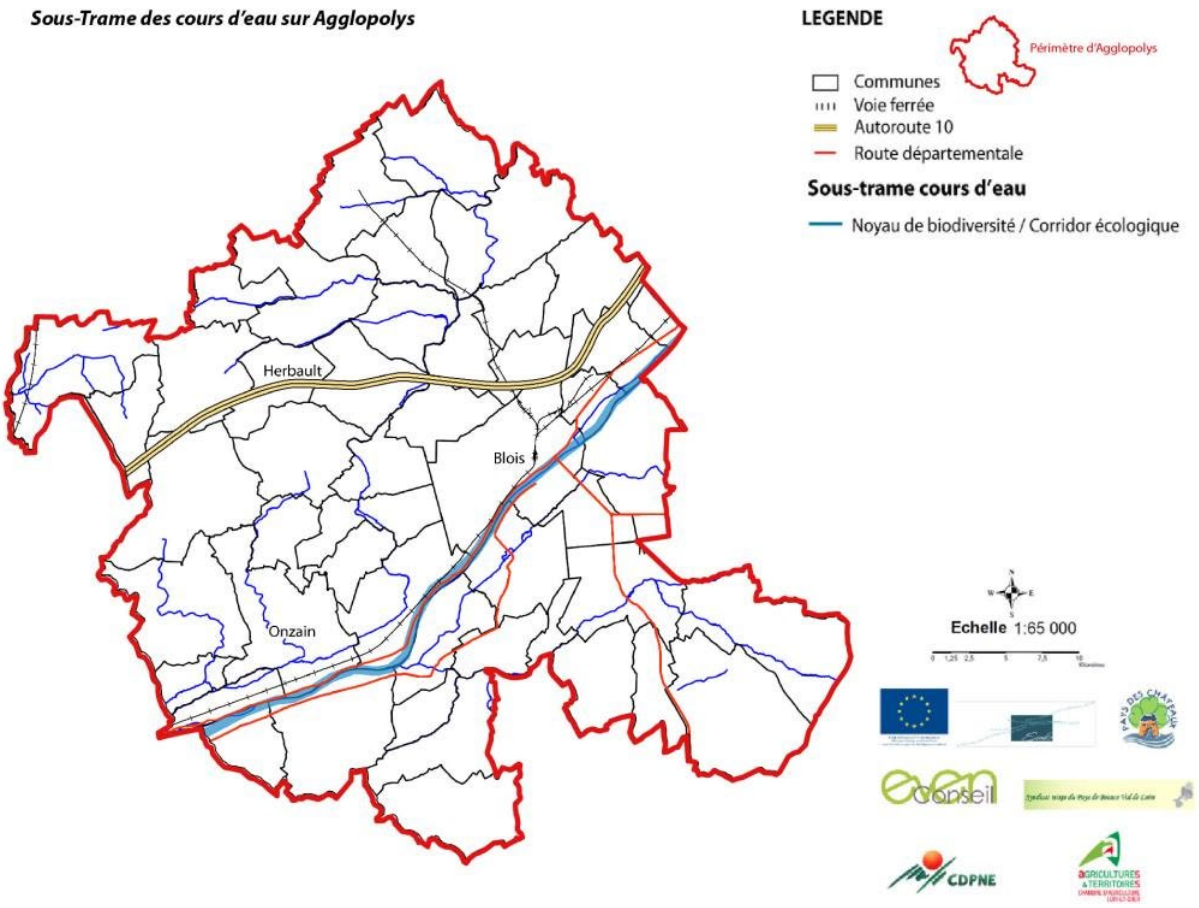
Il est relevé que :

- Les **nombreux ouvrages bloquants** (seuils, barrages, moulins) sont les principales causes de la fragmentation de la continuité des cours d'eau ;
- Il existe de **nombreux habitats d'intérêts le long de la Loire**, se déplaçant en fonction des variations du niveau d'eau. Les habitats des espèces déterminantes s'avèrent être **en bon état** et suffisamment nombreux pour assurer la **pérennité des populations** ;
- Les Prairies humides constituent un milieu peu répandu et très localisé ;
- Les Marais herbacés constituent des milieux peu répandus et très localisés. Des discontinuités sont observées en Vallée de la Cisse ;
- Les Boisements des cours d'eau sont répandus et en bon état. On les retrouve notamment au sud de la Loire. Le nombre d'ouvrages est cependant un facteur limitant la progression des espèces. L'urbanisation et des eaux pas assez poissonneuses constituent des facteurs limitants pour la recolonisation par la Loutre du secteur.


Milieux humides
Agglopolys
Réseaux mares cultures
Réseaux mares forestières
Reservoir de biodiversité
Corridor écologique
Source : CDPNE
erea
N
0
5
10 km



En plus des éléments de la sous-trame « milieux humides, milieux prairiaux et cours d'eau » déjà identifiés en réservoirs de biodiversité/corridors écologiques, les éléments recensés dans le SRCE ont été intégrés à l'étude initiale réalisée par le CDPNE. Il s'agit des cours d'eau classés en listes 1 et 2 par les Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et Seine-Normandie, ainsi que des tronçons prioritaires pour les Écrevisses à pied blanc.



Cours d'eau inscrits en Liste 1 :

Il s'agit de la liste de cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux parmi ceux :

- qui sont en très bon état écologique,
- ou identifiés par les SDAGE comme jouant le rôle de réservoir biologique nécessaire au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant,
- Ou dans lesquels une protection complète des poissons migrateurs est nécessaire, sur lesquels aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages, s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique.

Sur ces cours d'eau, le renouvellement de la concession ou de l'autorisation des ouvrages existants est subordonné à des prescriptions permettant de maintenir le très bon état écologique des eaux, de maintenir ou d'atteindre le bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant, ou d'assurer la protection des poissons grands migrateurs.

Cours d'eau inscrits en Liste 2 :

Il s'agit de la liste de cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux dans lesquels il est nécessaire d'assurer deux fonctions :

- le transport suffisant des sédiments,
- La circulation des poissons migrateurs.

Sur ces cours d'eau, afin de rétablir ces deux fonctions de la continuité écologique, les ouvrages devront être gérés, entretenus et aménagés selon des règles définies par l'autorité administrative,

en concertation avec le propriétaire ou, à défaut, l'exploitant, dans un délai de 5 ans après la publication des listes.

Sous-trame bocagère

Le territoire intercommunal est peu couvert par une trame bocagère. Le SRCE identifie des **secteurs de bocage principalement en accompagnement des cours d'eau**. La **fonctionnalité** de ces structures bocagères est cependant identifiée comme **« faible » sur la quasi-totalité du territoire**. Seules quelques zones ponctuelles le long du Beuvron (tel que sur Cellettes) et le long du Cosson (principalement en dehors du périmètre d'Agglopolys, au niveau de Chambord) ont une fonctionnalité identifiée comme « moyenne » ou « élevée ».

Les acteurs du territoire ont décidé de ne pas reprendre cette sous-trame sur le territoire intercommunal, celle-ci n'étant pas représentative des enjeux et des milieux présents. En effet, il n'y a pas réellement à proprement parler de structures bocagères. En revanche, **l'ensemble des zones identifiées par le SRCE, et dont la fonctionnalité est identifiée comme « moyenne » ou « élevée », participe à d'autres sous-trames**. Toutes ces zones sont, en effet, concernées par des réservoirs de biodiversité et/ou corridors écologiques des sous-trames des milieux boisés ou prairiaux.

La prise en compte de la sous-trame bocagère a donc bien été réalisée sur le territoire intercommunal, par l'intermédiaire des sous-trames des milieux forestiers et des milieux prairiaux, mais ne fait pas l'objet d'une sous-trame à part entière.

Trame verte urbaine

Le périmètre d'étude est restreint à la continuité bâtie qui présente un enjeu en termes de continuité écologique : il concerne Blois et sa banlieue, formée par : La Chaussée Saint-Victor, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil.

La ville représente un milieu aux caractéristiques particulières. Le **caractère minéral du sol** et les **activités anthropiques** ne conviennent pas toujours aux modes de vie des espèces animales et végétales.

En ce sens, plusieurs études ont montré quelques principes :

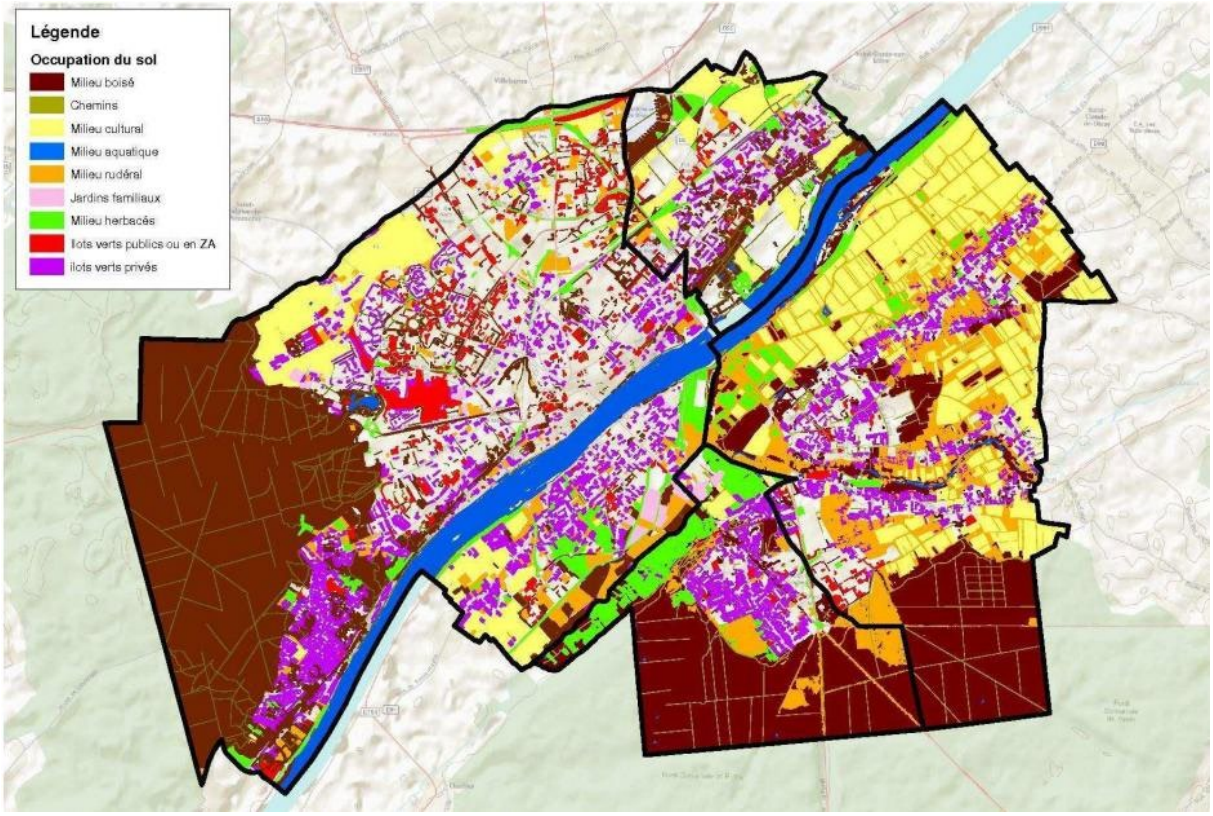
- **La ville homogénéise l'avifaune** : en effet, les habitats (moins riches en milieu urbain) ne suffisent pas à couvrir l'ensemble des besoins de certaines espèces d'oiseaux. Malgré leurs capacités de déplacements souvent aisées, de nombreuses espèces d'oiseaux ne peuvent s'adapter aux exigences de la ville, laissant l'opportunité aux espèces les plus adaptées de se multiplier. Ainsi on observe, dans un gradient rural/urbain, une baisse du nombre d'espèces parallèlement à une augmentation d'individus de quelques espèces adaptées.
- **La ville filtre les espèces** : de nombreuses espèces sont incapables de s'adapter aux conditions difficiles qu'impose le milieu urbain. Toujours selon un gradient rural/urbain, on observe une diminution de la biodiversité. Les espèces animales qui se déplacent au sol sont plus particulièrement vulnérables.
- **La qualité des habitats** constitue un facteur favorisant la biodiversité en ville. En effet, dans de bonnes conditions, telles qu'une surface continue importante et différentes strates de végétations, il est possible pour certaines populations de survivre, sans grandes difficultés. Une certaine biodiversité peut ainsi se développer.
- **La qualité des paysages** est également un facteur pouvant expliquer une biodiversité ponctuelle. En effet, de petites surfaces non minéralisées, disposées en réseau, peuvent permettre à des sous-populations d'échanger des individus.

5 zones sont néanmoins identifiées en « noyaux de biodiversité » pour d'autres milieux et peuvent servir de pôle de biodiversité pour le milieu urbain : la Forêt de Blois, la Forêt de Russy, la Loire, le Cosson et le ruisseau des Mées.

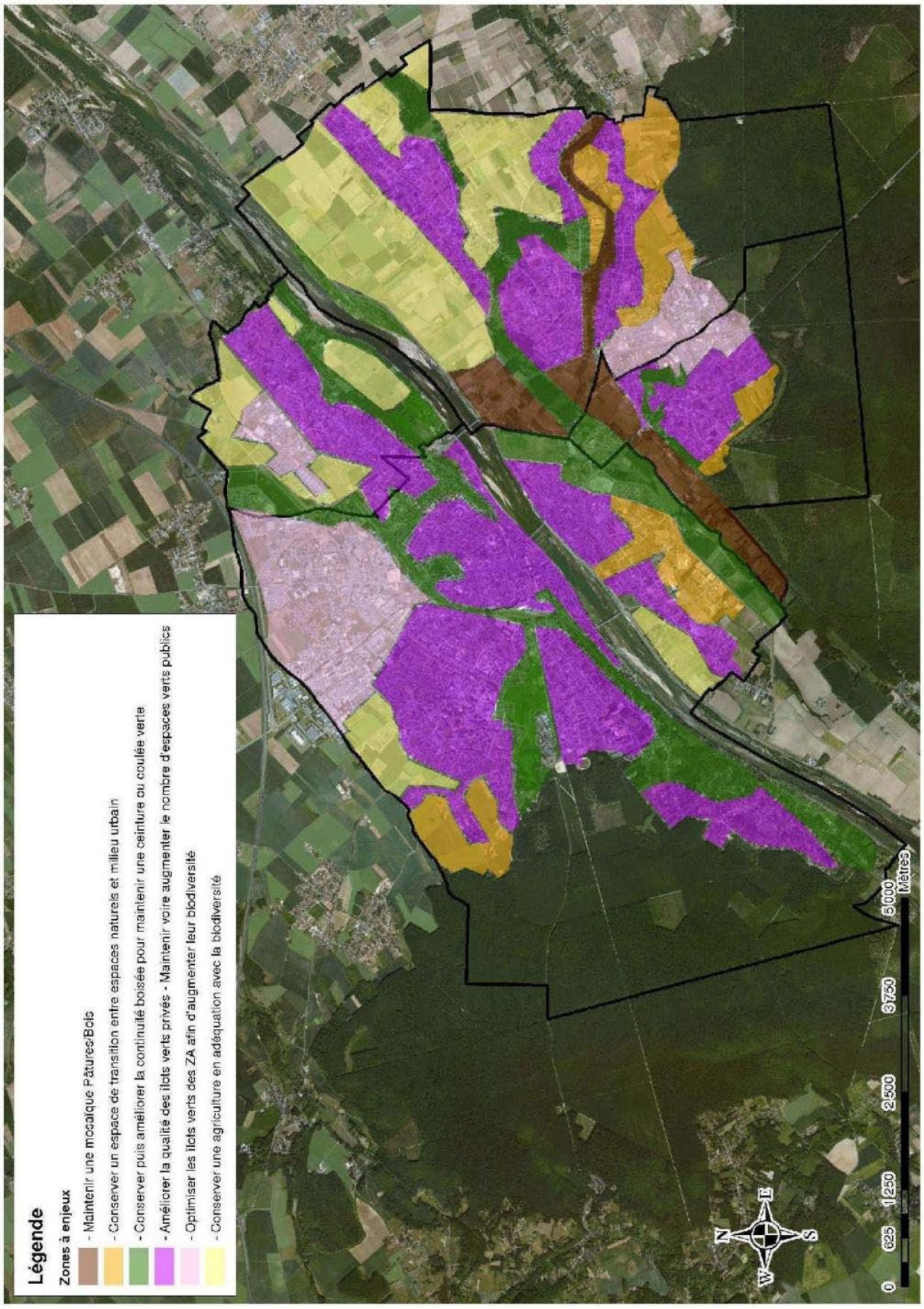
D'autres zones d'intérêts écologiques sont également proches du milieu urbain comme : la Vallée de la Cisse et la Forêt de Boulogne. Cependant, la biodiversité que l'on retrouve en milieu urbain n'est pas forcément celle que l'on retrouve dans les milieux naturels voisins. En effet, les espaces en milieu urbain accueillant de la biodiversité sont de natures différentes.

On soulignera dans ce diagnostic que :

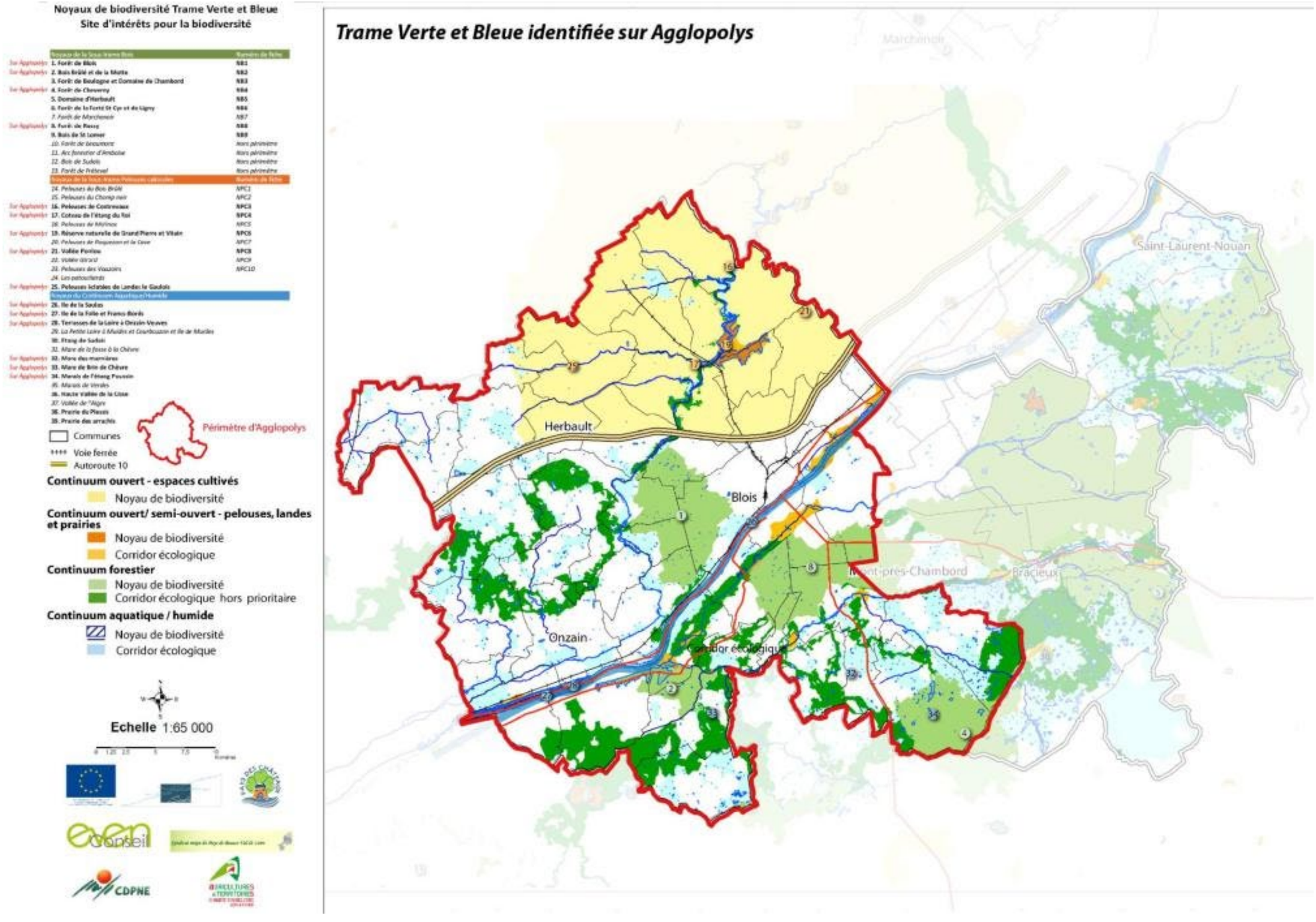
- le centre-ville dispose de peu d'espaces verts,
- l'ensemble des ilots verts, publics et privés, n'est pas connecté,
- 2 coulées vertes sont identifiées : le Parc de l'Arroux et le Parc des Mées,
- un projet d'agglomération de « naturalisation » est recensé : le Déversoir de la Bouillie,
- les emprises de la voie ferrée et des voies rapides peuvent jouer un rôle de connexion,
- De nombreux ilots verts, au sein des zones d'activités, possèdent un potentiel de biodiversité qui n'est pas toujours exploité à son maximum.



Occupation du sol à Blois, Vineuil, La Chaussée-Saint-Victor et Saint-Gervais-la-Forêt (source : CDPNE)



Zones à enjeux – Trame verte urbaine (source : CDPNE)


Noyaux de biodiversité Trame Verte et Bleue
Site d'intérêts pour la biodiversité
Trame Verte et Bleue identifiée sur Agglopolys
Marchenoir
Saint-Laurent-Nouan
Herbault
Blois
Onzain
Mont-près-Chambord
Bracieux
Corridor écologique
Communes
Voie ferrée
Autoroute 10
Périmètre d'Agglopolys
Continuum ouvert - espaces cultivés
Noyau de biodiversité
Continuum ouvert/ semi-ouvert - pelouses, landes et prairies
Noyau de biodiversité
Corridor écologique
Continuum forestier
Noyau de biodiversité
Corridor écologique hors prioritaire
Continuum aquatique / humide
Noyau de biodiversité
Corridor écologique
Echelle 1:65 000
CDPNE

Trame noire

SOURCES : AVEX

La notion de trame noire a fait son apparition depuis quelques années, s'ajoutant à celle de « trame verte et bleue » déjà bien connue. L'objectif est de limiter la dégradation et la fragmentation des habitats dues à l'éclairage artificiel par l'intermédiaire d'un réseau écologique formé de réservoirs et de corridors propices à la biodiversité nocturne.

Par un pouvoir d'attraction ou de répulsion selon les espèces, la lumière artificielle nocturne perturbe les déplacements de la faune. Ce phénomène se répercute à l'échelle des populations et des répartitions d'espèces : certaines étant inévitablement désorientées vers des pièges écologiques, et d'autres voyant leur habitat se dégrader ou disparaitre (Picchi et coll., 2013). Depuis peu, il est également démontré que l'éclairage nocturne peut constituer des zones infranchissables pour certains animaux à l'échelle d'un paysage (Van Grunsven et coll., 2017), occasionnant ainsi une fragmentation des populations. La pollution lumineuse agit également sur d'autres niveaux de la biodiversité tels que les relations interspécifiques, notamment la relation proie/prédateur et la pollinisation/dispersion des graines (Knop et coll., 2017). Elle a donc potentiellement des effets sur les services rendus par les écosystèmes. Elle désynchronise aussi les horloges biologiques chez la faune et la flore. Elle touche tous les groupes biologiques et tous les milieux (terrestres, aquatiques, marins, etc.).

La pollution lumineuse définit la présence nocturne d'éclairage artificiel. On emploie le terme pollution pour signifier une nuisance à deux échelles :

Sur le milieu naturel : pour la faune, cet éclairage crée de multiples impacts, du piège pour les insectes à la déviation de trajectoires pour les oiseaux migrateurs. Pour la flore, il engendre des perturbations en matière de photopériodisme (détection de phases végétatives en raison de la durée de lumière du jour).

Pour les Humains, l'éclairage nocturne apporte sans conteste des conditions de confort et de sécurité particulièrement importantes dans certains secteurs. Son effet contraire est en revanche l'absence de véritable nuit, ce qui peut avoir des effets biologiques ou psychologiques. Le halo lumineux des villes a conduit certains habitants, en particulier les astronomes amateurs, à alerter l'opinion sur le sujet.

La pollution lumineuse est souvent associée au gaspillage énergétique, d'où une incitation supplémentaire pour les communes d'améliorer leur éclairage public.

Depuis le 1er janvier 2012, il est obligatoire d'éteindre les éclairages de façades et de vitrines après 1 heure du matin. La « loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages » du 9 aout 2016 fait part dans ses principes fondamentaux du « Devoir de prise en compte et protection de l'environnement nocturne ». On parle ainsi, à l'instar de la trame verte et bleue, de la trame noire. Des mesures règlementaires sont maintenant attendues pour la protection de l'environnement nocturne.

Quoi qu'il en soit, des techniques sont maintenant de plus en plus utilisées par les communes :

- Éclairage directionnel (contraire des lampadaires « boules ») vers le sol ;
- Extinction de l'éclairage public de façon permanente ou sur des plages horaires nocturnes ;
- Sur le plan de l'énergie : choix de lampes à faible consommation énergétique, comme les D.E.L. L'inconvénient majeur est que l'économie financière liée à l'utilisation de ces lampes n'incite pas à diminuer l'utilisation de l'éclairage extérieur.

La carte ci-après, basée sur les données d'AVEX, met en valeur les secteurs du territoire impactés par la pollution lumineuse. On observe sur le territoire, une pollution lumineuse conséquente, avec une forte pollution au niveau de la commune de Blois et ses alentours (La Chaussée-Saint-Victor, Villebarou, Vineuil…). Ces zones correspondent à une pollution lumineuse très forte (couleur magenta). Seulement entre 50 et 100 étoiles sont visibles. Les principales constellations sont à peine reconnaissables.

Le reste du territoire communal est dominé par des espaces agro-naturels et est donc moins impacté par la pollution lumineuse. Néanmoins, la pollution lumineuse reste significative (entre couleur jaune et rouge). La visibilité des étoiles sur le territoire varie donc de 250-500 étoiles avec la Voie lactée visible dans de très bonnes conditions (couleur jaune) à 100-200 étoiles avec les constellations et quelques étoiles visibles (au télescope, certains messiers se laissent apercevoir).

Blanc : 0–50 étoiles visibles (hors planètes) selon les conditions. Pollution lumineuse très puissante et omniprésente. Typique des très grands centres urbains et grandes métropoles régionales et nationales.

Magenta : 50–100 étoiles visibles, les principales constellations commencent à être reconnaissables.

Rouge : 100 -200 étoiles : les constellations et quelques étoiles supplémentaires apparaissent. Au télescope, certains Messier se laissent apercevoir.

Orange : 200–250 étoiles visibles, dans de bonnes conditions, la pollution est omniprésente, mais quelques coins de ciel plus noir apparaissent ; typiquement moyenne banlieue.

Jaune : 250–500 étoiles : pollution lumineuse encore forte. La Voie Lactée peut apparaître dans de très bonnes conditions. Certains Messier parmi les plus brillants peuvent être perçus à l'œil nu.

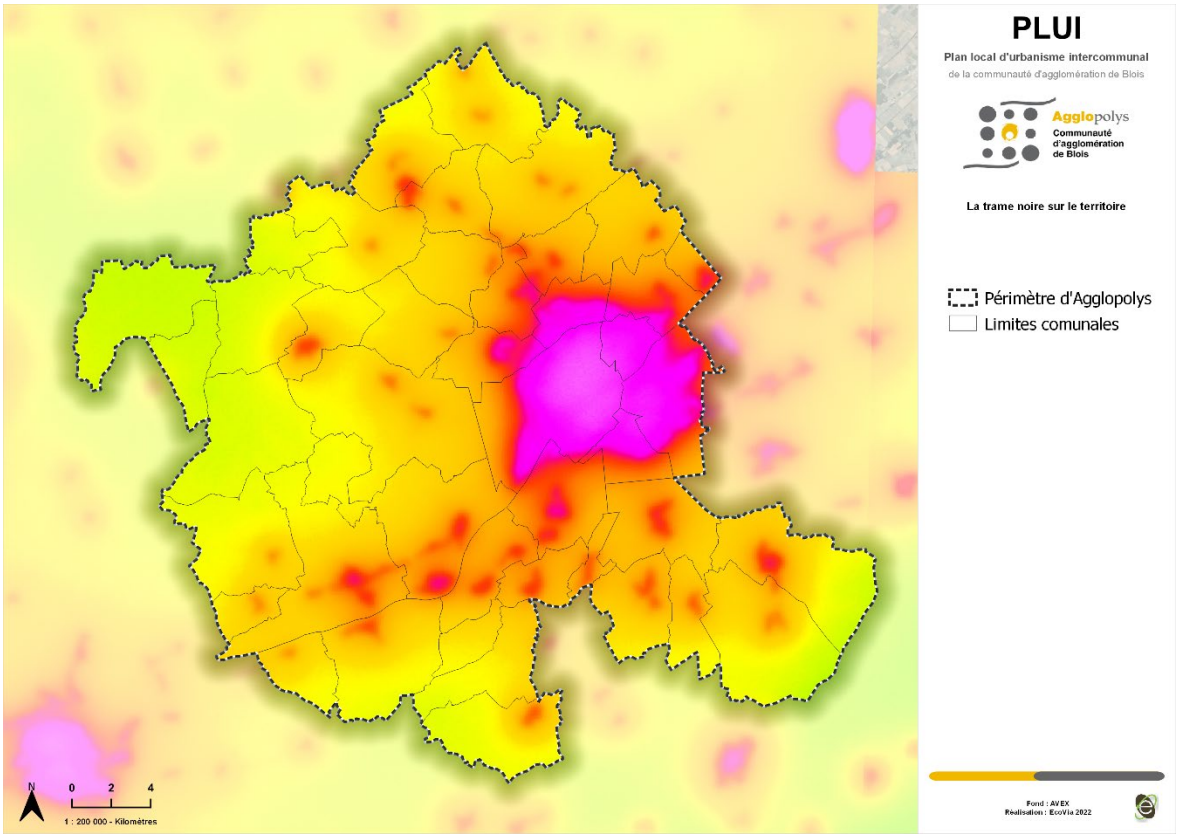
Vert : 500–1000 étoiles : grande banlieue tranquille, faubourgs des métropoles, Voie Lactée souvent perceptible, mais très sensible encore aux conditions atmosphériques, typiquement les halos de pollution lumineuse n'occupent qu'une partie du ciel et montent à 40 -50° de hauteur.

Cyan : 1000–1800 étoiles : la Voie Lactée est visible la plupart du temps (en fonction des conditions climatiques) mais sans éclat, elle se distingue sans plus.

Bleu : 1800–3000 : bon ciel, la Voie Lactée se détache assez nettement, on commence à avoir la sensations d'un bon ciel, néanmoins, des sources éparses de pollution lumineuse sabotent encore le ciel ici et là en seconde réflexion, le ciel à la verticale de l'observateur est généralement bon à très bon.

Bleu nuit : 3000–5000 : bon ciel : Voie Lactée présente et assez puissante, les halos lumineux sont très lointains et dispersés, ils n'affectent pas notoirement la qualité du ciel.

: + 5000 étoiles visibles, plus de problème de pollution lumineuse décelable à la verticale sur la qualité du ciel. La pollution lumineuse ne se propage pas à plus de 8° au dessus de l'horizon.



Trame noire sur le territoire (source : AVEX)

Pressions anthropiques relevées

Les activités humaines, responsables de la fragmentation du réseau écologique

Depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, on assiste à un **phénomène généralisé d'étalement urbain et d'augmentation du trafic routier**. La surface des maisons augmente, les lotissements pavillonnaires consomment un espace de plus en plus important, tandis que la taille des ménages diminue.

Les zones commerciales, déportées en périphérie, en situation d'entrée de ville, consomment aussi une quantité importante d'espace.

Les coûts biologiques et paysagers

Des routes à forts trafics voient le jour, créant ainsi des **zones de nuisances autour des axes de transports majeurs**, et engendrent une **forte mortalité des espèces**. La non-prise en compte des corridors écologiques par les nouveaux projets immobiliers fragmente fortement le réseau écologique. **La clôture des propriétés** génère des **difficultés de déplacement pour la grande faune**.

De plus, cette uniformisation dégrade la qualité paysagère de ces espaces périurbains.

Les coûts sociaux et économiques

L'étalement urbain a engendré une explosion des déplacements pendulaires dans les années 1980-1990. Les nuisances liées à ce phénomène sont multiples. Les ralentissements routiers sont plus nombreux, les pollutions sonores et de l'air croissent.

Les communes d'Agglopolys sont toutes concernées, à des degrés divers, par **l'étalement urbain**. Ce phénomène a pour conséquence une **minéralisation du milieu** (souvent au détriment de terres agricoles) et de plus en plus à l'approche des forêts et des cours d'eau, **au détriment des espaces de transition, indispensables pour le déplacement des espèces**.

Les rapports entre l'Homme et les espaces naturels

Le milieu agricole, garant de l'entretien des espaces naturels

Le milieu des cultures possède sa propre biodiversité en offrant **refuge, zone de nourrissage et de reproduction** à diverses espèces. Pour d'autres, ce milieu est également une **zone de déplacement privilégiée**, à l'abri des nuisances humaines. Les cultures jouent un rôle important dans le fonctionnement général du réseau écologique.

Les agriculteurs sont les premiers gestionnaires des espaces naturels, que ce soit au travers de l'agriculture ou de l'élevage. Par exemple, sans pâturage ou culture, un milieu va évoluer naturellement vers un boisement (lorsque les conditions pédoclimatiques sont remplies). Or, la richesse de la faune et de la flore sur le territoire est très dépendante de la diversité des milieux qui, pour certains, sont directement issus de leur entretien par l'activité humaine. Le mode d'exploitation, le maintien ou le développement des structures agro paysagères (haies, mares, bosquets…) sont autant d'éléments déterminants dans le fonctionnement des réseaux écologiques locaux.

Dans certaines communes de Sologne, l'activité agricole présente des difficultés à se maintenir et **l'abandon des terres entraine un enfrichement** de ces espaces. La biodiversité alors s'appauvrit. Il est possible de faire le même constat dans les zones plus difficiles pour l'agriculture, telles que dans les vallées.

à contrario, certaines pratiques contribuent à la baisse de la biodiversité. Par exemple, l'intensification des pratiques agricoles, les remembrements (aménagements fonciers) avec la disparition des haies et bosquets, ajoutés à l'utilisation importante d'intrants, ne favorisent pas le maintien de la biodiversité. En Beauce, les terres agricoles représentent l'essentiel de l'occupation des sols. Ce manque de mosaïque de milieux est défavorable à la biodiversité. De plus, les prélèvements en eau dans les cours d'eau, nécessaires aux cultures, assèchent des zones humides de qualité.

Le maintien des espaces agricoles et leur gestion équilibrée représentent des enjeux majeurs pour la protection des espaces et des espèces.

Les activités de loisirs et les éléments de confort

D'après l'Organisation mondiale de la santé (OMS), le rôle joué par les espaces verts urbains est extrêmement important pour les populations citadines. Le milieu urbain n'est généralement pas très favorable à la biodiversité. La **minéralisation des sols**, la **fragmentation des espaces végétalisés**, les diverses **pollutions** constituent les raisons pour lesquelles on observe une **forte chute de la biodiversité dans un gradient rural-urbain**.

C'est pourquoi les ménages se déplacent souvent en périphérie des villes, à la recherche d'un contact avec la nature, mais également pour pratiquer des activités de loisirs en plein air (marche, vélo...). Néanmoins, **la fréquentation trop importante d'un site naturel peut alors nuire à l'utilisation de ce même espace par la faune et la flore**.

En zone urbaine dense, l'utilisation d'essences adaptées ainsi qu'une gestion différenciée sans apport de pesticides permet aux espaces verts de développer une biodiversité plus riche.

État des corridors écologiques sur Agglopolys

L'analyse, pour chaque corridor, des zones de conflits potentiels ainsi que les zones de valorisation potentielle a permis de proposer un bilan du fonctionnement de chaque corridor.

Si, **au sud de la Loire**, le nombre de corridors (notamment forestier) est important, certains secteurs (notamment au niveau de l'agglomération) subissent de **fortes pressions que ce soit par le développement de l'urbanisation ou par la circulation intense du trafic routier**. D'autres corridors fonctionnent moins bien par **manque d'éléments paysagers favorisant le déplacement des espèces**.

Ce problème est récurrent pour les corridors situés au nord de la Loire, notamment ceux concernant les Pelouses calcicoles. **Certains aménagements humains** (autoroute, voie ferrée…) nuisent au bon fonctionnement d'autres corridors, notamment ceux qui concernent la faune des milieux boisés.

Le tableau suivant propose une synthèse des « fiches corridors » réalisées par le CDPNE dans le cadre de l'étude de la trame verte et bleue du « Pays des Châteaux et Pays Beauce Val de Loire ». Il met en lumière les **pressions subies par les corridors recensés sur le territoire d'Agglopolys** et identifie les **enjeux** afférents.

NOM DE CORRIDOR	SOUS TRAME	ETAT ECOLOGIQUE	PRESSIONS ET ENJEUX	OUTILS
Forêt de Cheverny au Domaine d'Herbault	Bois	Bon	- **Peu de pressions anthropiques** - Zones de protection de périmètre de captage AEP : les captages "Forage Le bourg" à Bauzy et Fontaines-en-Sologne, et "Les Péraudières" à Cour-Cheverny ont des périmètres qui occupent 1% de la surface du corridor	**Moyens de protection importants** (la zone NATURA 2000 Sologne couvre 96% du corridor et 96% du corridor est en Zone N dans les documents d'urbanisme)
Forêt de Boulogne/Chambord à la Forêt de Cheverny	Bois	Bon	- **Pressions anthropiques faibles** - Urbanisation du corridor : l'urbanisation sur les abords du corridor peut réduire la largeur de ce dernier - Isolement des massifs : les forêts de Cheverny et de Chambord sont plus ou moins isolées du fait de la présence de clôtures et d'un mur entourant ces massifs forestiers, cela limite ainsi fortement les déplacements de la grande faune - Périmètre de captage : le captage "les Péraudières" à Cour-Cheverny possède un périmètre assez étendu sur le corridor, qui pourrait en faire une zone à valoriser intéressante - Zone inondable : la zone d'aléas du Beuvron est concernée par le corridor - Superposition de trames : les prairies mésophiles en bordure de Beuvron, les réseaux de mares forestières et de cultures sont des zones importantes à préserver	**Moyens de protection importants** (le corridor est couvert par 93% de zonage N dans les PLU et 90 % par la zone NATURA 2000 Sologne)
Forêt de Blois à la Forêt de Beaumont	Bois	Bon	- **Pressions anthropiques faibles** - Bois intermédiaires : le Bois du Cissereau, le Bois de la Petite Cisse et le Bois d'Herbault sont des zones importantes à préserver car il s'agit de zones relais essentielles pour ce corridor - Zones à enjeux agricoles : certaines parties du corridor sont également des zones à enjeux agricoles qu'il est important de prendre en compte (zone céréalière) - Superposition de trames : les réseaux de mares forestières et de cultures sont des zones importantes à préserver	**Moyens de protection faibles**
Réserve Nationale au Coteau de l'étang du Roi	Pelouses calcicoles	Bon	- **Pressions anthropiques faibles** - Gestion des pelouses des noyaux et des zones relais : des déchets ont été observés sur le coteau de l'Etang du Roi. La conservation et la gestion adaptée pourraient être améliorées sur l'ensemble des pelouses du corridor - Bermes de voie ferrée, de chemins : une voie ferrée et deux chemins pourraient voir leurs bermes gérées de façon à augmenter la fonctionnalité du corridor	**Niveau de protection et de gestion moyen à bon**
Forêt de Boulogne à la Forêt de Russy	Bois	Moyen	- **Pressions anthropiques fortes** (urbanisation existante et urbanisation potentielle inscrite dans les documents d'urbanisme) - Zone inondable : la zone inondable du Beuvron est importante à protéger de l'urbanisation et d'une activité anthropique trop intense afin de conserver la fonctionnalité du corridor - Zone agricole : 30% du corridor couvre des zones de conservation en espace agricole	**Moyens de protection corrects** (Zonage N dans les PLU couvre 94% du corridor, la zone inondable du Beuvron en représente 40%)
Bois Brûlé à la Forêt de Russy	Bois	Moyen	- **Pressions anthropiques assez fortes** (urbanisation existante et urbanisation potentielle en bordure de forêt inscrite dans les documents d'urbanisme) - Zones de Périmètre de protection de captage AEP : les zones les plus importantes du corridor sont "les Sablons" aux Montils et " Les Grandes Tailles" à Chailles - Zones agricoles à enjeux : zone de maraîchage où des dégâts de gibiers ont été signalés - Urbanisation du corridor : plusieurs zones potentiellement urbanisables au niveau de Chailles, Candé-sur-Beuvron, Seur et Monthou-sur-Bièvre peuvent nuire au bon fonctionnement de ce corridor - Zone inondable : la zone inondable du Beuvron et du Cosson sont importantes à protéger de l'urbanisation et d'une activité anthropique trop intense, afin de conserver la fonctionnalité du corridor	**Moyens de protection corrects** (Zonage N dans les PLU couvre 87% du corridor, la zone inondable du Beuvron 56% et le périmètre de protection de captage AEP 11%)

NOM DE CORRIDOR	SOUS TRAME	ETAT ECOLOGIQUE	PRESSIONS ET ENJEUX	OUTILS
Forêt de Russy à la Forêt de Cheverny	Bois	Moyen	- **Pressions anthropiques fortes** (nombreuses routes à fort trafic, urbanisation existante et potentielle) - Voies de communication : la succession des voies de communication à fort trafic (RD52, RD77, RD102 et RD956) réduit très fortement la fonctionnalité du corridor. La déviation de Cellettes s'ajoute à l'existant. - Urbanisation du corridor : l'urbanisation sur les abords du corridor peut réduire la largeur de ce dernier - Isolement des massifs : la forêt de Cheverny est relativement isolée du fait de la présence d'une clôture couvrant une grande partie du périmètre du massif forestier, cela limite fortement les déplacements de la grande faune - Zones à enjeux agricoles : zone de maraîchage et en AOC à conforter - Zone de protection de périmètre de captage AEP : le captage "Vaugelé" à Cellettes possède un périmètre relativement étendu sur le corridor, potentielle zone à valoriser intéressante - Zone inondable : la zone d'aléas du Beuvron est concernée par le corridor - Superposition de trames : les prairies mésophiles et humides en bordure de Beuvron et les réseaux de mares forestières constituent des zones importantes à préserver	**Moyens de protection faibles** (Zonage N dans les PLU couvre une partie importante du corridor)
Forêt de Blois au Bois Brûlé	Bois	Moyen	- **Pressions anthropiques fortes** - Voies de communication : la présence de la voie ferrée et de la RD2152 limite la fonctionnalité du corridor - Bois intermédiaire : la Forêt alluviale au Sud de Chouzy est une zone importante à préserver car il s'agit d'une zone relais essentielle pour ce corridor - Zone inondable : une partie du corridor est en zone d'aléas de la Loire, territoire à fort potentiel écologique qu'il est essentiel de préserver - Superposition de trames : les prairies mésophiles du bord de Loire et les réseaux de mares forestières et de cultures sont des zones importantes à préserver	**Moyens de protection faibles**
Bois de St Lomer à la Foret de Russy	Bois	Moyen	- **Pressions anthropiques fortes** - Urbanisation existante et potentielle : l'urbanisation, si elle n'est pas maîtrisée, peut devenir une source de rupture de la fonctionnalité du corridor - Bois intermédiaires : le Bois des Coudraies est une zone importante à préserver, car il s'agit d'une zone relais essentielle pour plusieurs corridors - Zone inondable : une partie du corridor est en zone d'aléas du Beuvron qu'il est essentiel de préserver - Superposition de trames : les réseaux de mares forestières et de cultures constituent des zones importantes à préserver	**Moyens de protection faibles**
Corridor Réserve Naturelle Nationale à la Vallée Poiriou	Pelouses calcicoles	Moyen	- **Pressions anthropiques moyennes** - Route à fort trafic traversant le corridor : RD924 - Bermes de routes, de chemins : 2 routes et 5 chemins pourraient voir leurs bermes gérées de façon à augmenter la fonctionnalité du corridor - Gestion des zones relais : 3 milieux calcicoles, de tailles et de qualités différentes ont été identifiées comme zones de relais importantes pour la circulation des espèces	**Niveau de protection et de gestion moyen**
Forêt du Bois Brûlé à l'Arc forestier d'Amboise	Bois	Faible	- **Pressions anthropiques faibles** - Bois intermédiaires : le Bois de Sudais (Natura 2000 Habitats) et le Bois de la Buzellière sont des zones de relais important pour le déplacement des espèces entre les deux massifs forestiers	**Moyens de protection faibles**

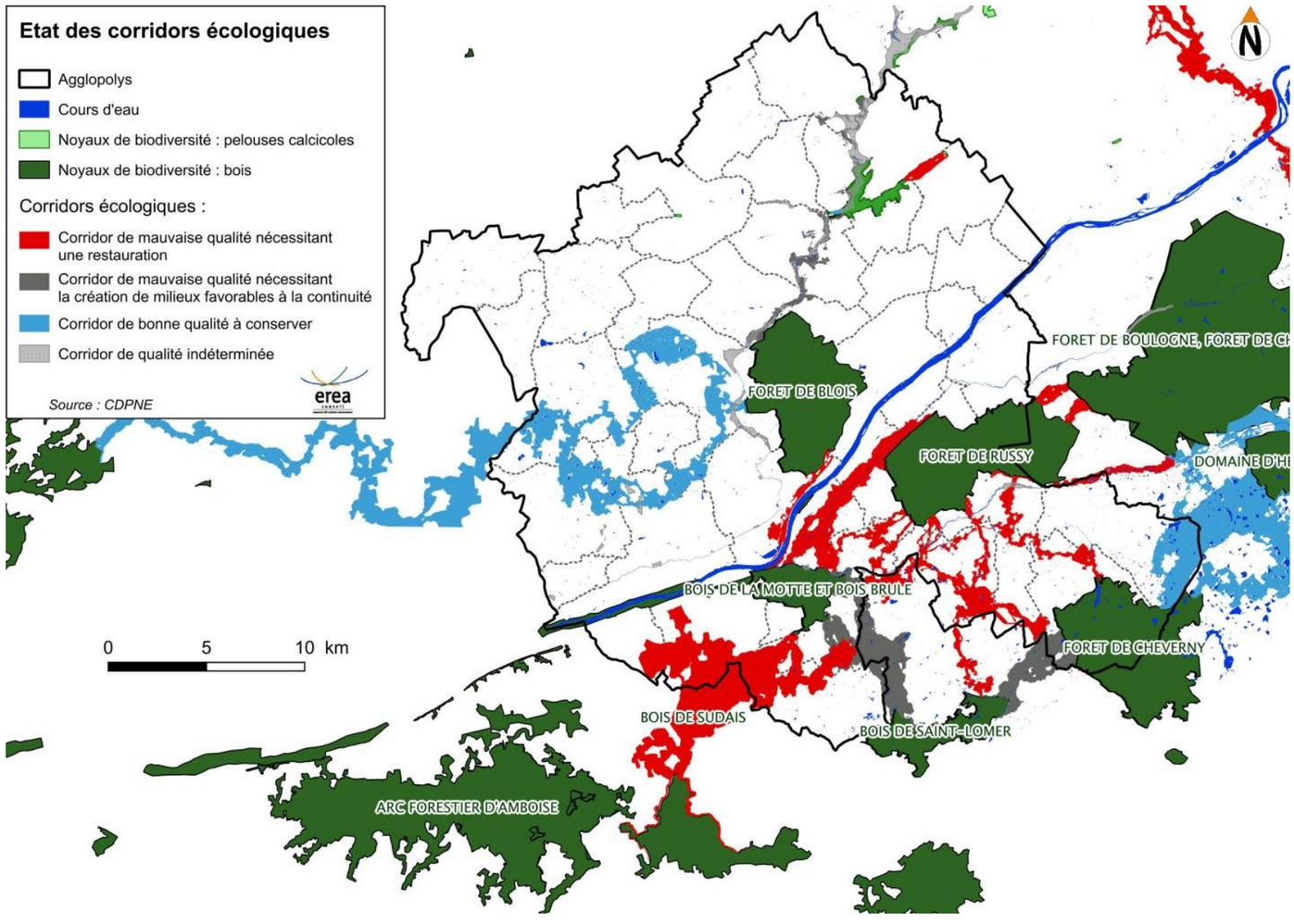
NOM DE CORRIDOR	SOUS TRAME	ETAT ECOLOGIQUE	PRESSIONS ET ENJEUX	OUTILS
Bois Brûlé à la Forêt de Cheverny	Bois	Faible	- **Pressions anthropiques moyennes** - Urbanisation du corridor : l'urbanisation existante et potentielle sur les abords du corridor peut réduire la largeur de ce dernier - Isolement des massifs : la forêt de Cheverny est relativement isolée, du fait de la présence de clôtures entourant une grande partie du massif forestier, limitant ainsi grandement les échanges - Zone à enjeux agricoles : plusieurs parties du corridor sont également des zones à enjeux agricoles, importantes à conserver, à la fois pour maintenir l'agriculture et la fonctionnalité du corridor (zone de maraîchage et AOC) - Bois intermédiaires : le Bois des Coudraies représente une zone importante à préserver car il s'agit d'une zone relais essentielle pour plusieurs corridors - Superposition de trames : les réseaux de mares forestières et de cultures constituent des zones importantes à préserver	**Moyens de protection forts** (le corridor est couvert par 93% du Zonage N dans les PLU et 90% la zone NATURA 2000 Sologne)
Bois de Lomer à la Forêt de Cheverny	Bois	Faible	- **Pressions anthropiques moyennes** - Isolement des massifs : la forêt de Cheverny est relativement isolée du fait de la présence de clôtures entourant une grande partie du massif forestier, qui limitent ainsi le déplacement de la grande faune - Urbanisation existante : l'urbanisation du corridor, si elle s'étend, deviendrait le principal facteur de la limitation de la circulation des espèces - Trafic routier : la RD102 et la RD956 génèrent une circulation qui provoque une nuisance pour le déplacement de certaines espèces - Zones à enjeux agricoles : certaines parties du corridor sont également des zones à enjeux agricoles, qu'il est important de prendre en compte - Superposition de trames : les réseaux de mares forestières et de cultures sont des zones importantes à préserver	**Moyens de protection faibles**
Bois de St Lomer au Bois Brûlé	Bois	Faible	- **Pressions anthropiques moyennes** - Urbanisation existante : l'urbanisation du corridor, si elle s'étend, deviendrait le principal facteur de la limitation de la circulation des espèces, car elle se situe sur des zones d'étranglement du corridor - Bois intermédiaire : le Bois de la Buzelière doit faire l'objet d'un suivi particulier car il joue un rôle de zone relais essentiel pour plusieurs corridors - Zones à enjeux agricoles : certaines parties du corridor sont également des zones à enjeux agricoles qu'il est important de prendre en compte, car elles se situent sur des zones sensibles du corridor - Zone de périmètre de protection de captage : les captages "Brin de Chèvre " et "les Palonnières" à Monthou sur Bièvre occupent une place importante au sein du corridor - Zone inondable : une partie du corridor se trouve sur la zone d'aléas du Beuvron - Superposition de trames : les prairies mésophiles du Beuvron et les réseaux de mares forestières et de cultures constituent des zones importantes à préserver	**Moyens de protection faibles**

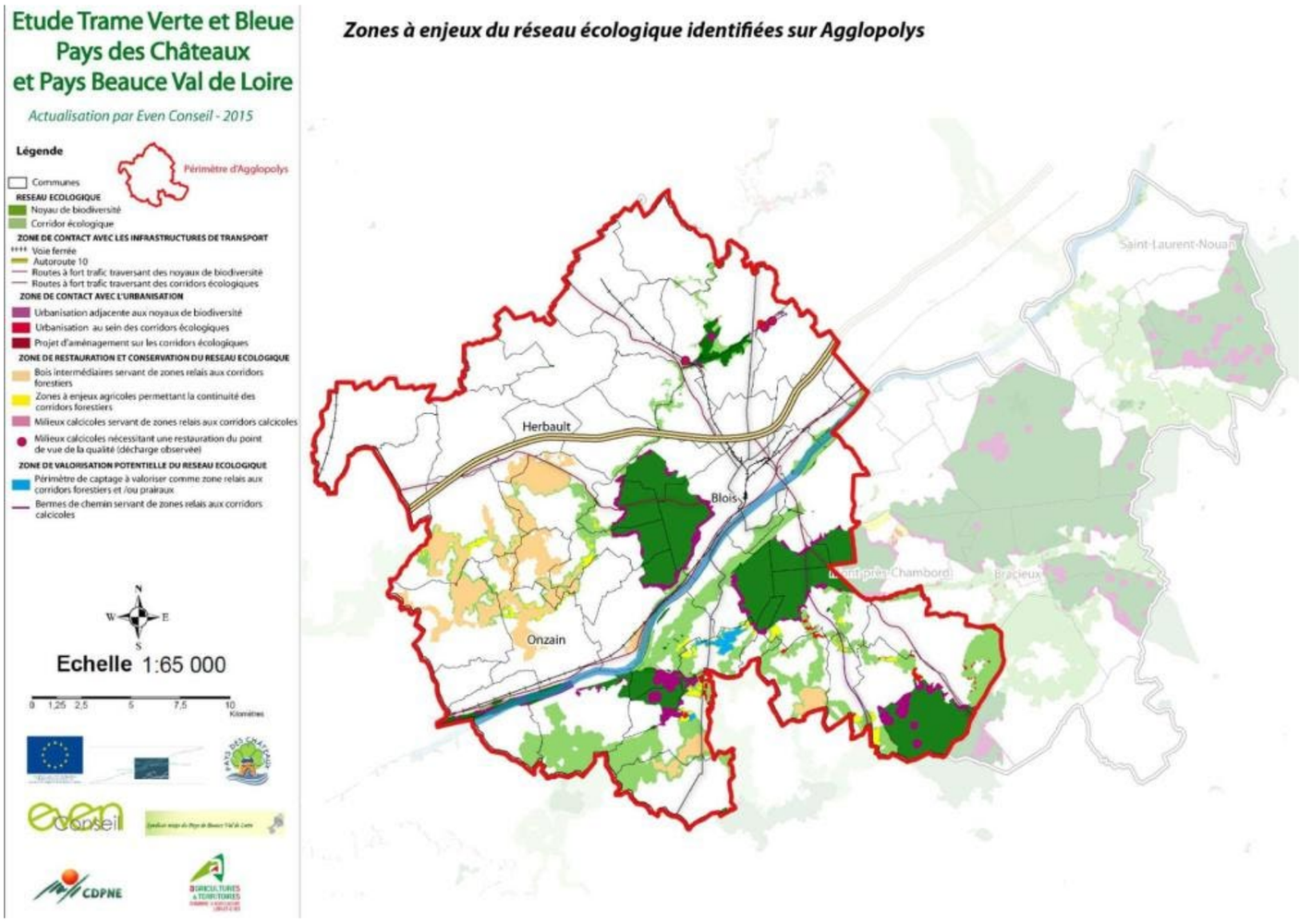
Note : le code couleur utilisé dans ce tableau est en lien avec le code couleur utilisé par le CDPNE pour réaliser la carte en page suivante :

– en bleu dans le tableau : les « corridors de bonne qualité à conserver »,

– en gris dans le tableau : les « corridors de mauvaise qualité nécessitant la création de milieux favorables à la continuité »,

– en rouge dans le tableau : les « corridors de mauvaise qualité nécessitant une restauration ».


Etat des corridors écologiques
Agglopolys
Cours d'eau
Noyaux de biodiversité : pelouses calcicoles
Noyaux de biodiversité : bois
Corridors écologiques :
Corridor de mauvaise qualité nécessitant une restauration
Corridor de mauvaise qualité nécessitant la création de milieux favorables à la continuité
Corridor de bonne qualité à conserver
Corridor de qualité indéterminée
Source : CDPNE
erea
N
0 5 10 km
FORET DE BOULOGNE, FORET DE CH
FORET DE BLOIS
FORET DE RUSSY
DOMAINE D'HI
BOIS DE LA MOTTE ET BOIS BRULE
FORET DE CHEVERNY
BOIS DE SUDAIS
BOIS DE SAINT-LOMER
ARC FORESTIER D'AMBOISE


Etude Trame Verte et Bleue
Pays des Châteaux
et Pays Beauce Val de Loire
Actualisation par Even Conseil - 2015
Zones à enjeux du réseau écologique identifiées sur Agglopolys
Légende
Périmètre d'Agglopolys
Communes
RESEAU ECOLOGIQUE
Noyau de biodiversité
Corridor écologique
ZONE DE CONTACT AVEC LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT
Voie ferrée
Autoroute 10
Routes à fort trafic traversant des noyaux de biodiversité
Routes à fort trafic traversant des corridors écologiques
ZONE DE CONTACT AVEC L'URBANISATION
Urbanisation adjacente aux noyaux de biodiversité
Urbanisation au sein des corridors écologiques
Projet d'aménagement sur les corridors écologiques
ZONE DE RESTAURATION ET CONSERVATION DU RESEAU ECOLOGIQUE
Bois intermédiaires servant de zones relais aux corridors forestiers
Zones à enjeux agricoles permettant la continuité des corridors forestiers
Milieux calcicoles servant de zones relais aux corridors calcicoles
Milieux calcicoles nécessitant une restauration du point de vue de la qualité (décharge observée)
ZONE DE VALORISATION POTENTIELLE DU RESEAU ECOLOGIQUE
Périmètre de captage à valoriser comme zone relais aux corridors forestiers et /ou prairaux
Bermes de chemin servant de zones relais aux corridors calcicoles
N
W
E
S
Echelle 1:65 000
0 1,25 2,5 5 7,5 10 Kilomètres
even conseil
CDPNE
Herbault
Blois
Onzain
Saint-Laurent-Nouan
Bracieux

Principaux enjeux écologiques relevés concernant la TVB et objectifs associés

Les principaux enjeux écologiques relevés et les objectifs associés sont synthétisés ci-après :

VOLET	ENJEUX		Sous-trames et milieux principalement concernés
VOLET A	A1 - Protection des noyaux de biodiversité	Conserver la qualité des milieux	Plans d'eau, pelouses calcicoles
		Conserver la mosaïque des milieux	Cultures, pelouses calcicoles, mares, bosquets
		Mieux prendre en compte les espaces en bordure de forêt	Bois et trame urbaine
		Promouvoir l'agriculture périurbaine	Trame urbaine, bois et cultures
		Conserver les espaces verts urbains	Trame urbaine
		Améliorer la gestion du trafic routier dans les noyaux de biodiversité	Bois
	A2 - Protection des corridors	Conserver la fonctionnalité des corridors écologiques	Toutes les sous-trames
		Prendre en compte la circulation des espèces dans les projets d'aménagement et d'urbanisme	Toutes les sous-trames
		Protéger les milieux favorables à la colonisation des espèces	Bois, pelouses, mares, plans d'eau
		Réduire les points de conflit liés aux infrastructures linéaires	Bois, pelouses
VOLET B	B1 - Amélioration de la qualité des noyaux de biodiversité	Gérer de façon appropriée les milieux afin de favoriser la biodiversité	Pelouses, prairies et continuum aquatique/humide
		Favoriser la diversité des milieux à travers le maintien ou le développement de mosaïque de milieux	Cultures, pelouses, plans d'eau
		Améliorer la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau	Continuum aquatique/humide
	B2 - Amélioration de la qualité des corridors écologiques	Améliorer la qualité des bords des infrastructures de transport et chemins	Pelouses, marais herbacés, plans d'eau, prairies
		Améliorer la fonctionnalité écologique des zones de relais	Pelouses calcicoles, prairies
		Valoriser les zones à enjeux agricoles pour favoriser le déplacement des espèces	Cultures, bois
		Améliorer la qualité des milieux dans les périmètres de captages	Prairies, bois, continuum aquatique/humide
VOLET C	C1 - Restauration de milieux	Inciter la restauration des noyaux	Marais herbacés, prairies humides
		Restaurer la continuité des milieux	Boisement des cours d'eau, trame urbaine
	C2 - Création de milieux	Augmenter le nombre et la surface des espaces végétalisés en milieu urbain	Trame urbaine
		Créer des milieux favorables à la biodiversité dans les zones à enjeux	Toutes les sous-trames
VOLET D	D1 - Connaissances	Améliorer les connaissances sur le réseau écologique et les espèces inféodées	Toutes les sous-trames
		Identifier les indicateurs de suivi et d'évaluation	Toutes les sous-trames
		Prendre en compte les cours d'eau qui ne sont pas gérés dans des contrats de bassin	Cours d'eau
		Promouvoir des inventaires, notamment lors de la mise à jour des documents d'urbanisme	Toutes les sous-trames
	D2 - Sensibilisation et animation	Sensibiliser et informer la population (collectivités, acteurs économiques, grand public)	Toutes les sous-trames
		Animer le programme d'actions et réaliser le suivi des indicateurs	Toutes les sous-trames

Programme d'actions trame verte et bleue 2013-2017

Les actions ont été priorisées en fonction des priorités régionales connues via le contrat régional 3e génération et des priorités exprimées par les services d'Agglopolys, le Syndicat intercommunal de l'Agglomération Blésoise, le Pays des Châteaux et le Pays Beauce Val de Loire. Elles sont présentées ci-après :

Action I	**Améliorer les connaissances sur le réseau écologique et les espèces inféodées**
Action I.1	Disposer de données homogènes sur les zones humides du territoire
Action I.2	Evaluer la qualité écologique des systèmes prairiaux
Action II	**Approfondir la thématique TVB en milieu urbain dense**
Action II.1	Réaliser une étude TVB spécifique aux zones urbaines denses
Action II.2	Mettre en place des aménagements en faveur de la biodiversité en milieu urbain dense (toitures, murs végétalisés, parkings, trottoirs perméables…)
Action II.3	Développer la gestion différenciée et le fauchage raisonné sur les espaces végétalisés en milieu urbain
Action III	**Renforcer le réseau écologique des sous-trames pelouses calcicoles et bois**
Action III.1	Renforcer les continuités écologiques de la sous-trame pelouses calcicoles
Action III.2	Renforcer les continuités écologiques de la sous-trame des milieux boisés et forestiers dans les zones les plus sensibles des corridors
Action IV	**Prendre en compte la TVB dans les projets d'aménagement du territoire**
Action IV.1	Former les élus et personnels des collectivités sur la TVB
Action IV.2	Décliner la TVB à l'échelle du SCOT et des documents d'urbanisme communaux voire intercommunaux
Action IV.3	Suivre et traiter les points de conflit liés aux infrastructures linéaires
Action V	**Connaître, valoriser et gérer le patrimoine naturel de sa commune**
Action V.1	Mettre en place des inventaires de la biodiversité communale pour une valorisation du patrimoine local et des propositions de gestion adaptées
Action V.2	Engager une opération « objectif zéro pesticide dans nos villes et villages »
Action VI	**Développer les pratiques favorables à la préservation de la biodiversité dans les exploitations agricoles**
Action VI.1	Mettre en place des diagnostics de biodiversité d'exploitations agricoles sur les zones croisant les enjeux agricoles et TVB
Action VII	**Développer des outils adaptés aux enjeux du territoire et faire connaître les engagements en faveur de la biodiversité**
Action VII.1	Réaliser un outil de connaissance des démarches, techniques et aménagements favorables à la biodiversité en zone urbaine
Action VII.2	Réaliser un outil à destination des communes pour la protection, la gestion et la valorisation de la trame verte et bleue
Action VII.3	Développer des projets ou des outils pédagogiques sur la TVB adaptés aux programmes d'enseignement
Action VII.4	Créer un itinéraire de découverte autours de la trame verte et bleue
Action VII.5	Développer les échanges et le dialogue bilatéral avec les grands donneurs d'ordres intervenant sur le territoire tels que ERDF, RTE, RFF, SNCF…
Action VIII	**Animer et suivre le programme d'actions**
Action VIII.1	Animer le programme d'actions, définir et suivre les indicateurs d'évaluation
Action VIII.2	Intégrer les indicateurs de suivi de la TVB à l'observatoire du développement durable

L'étude « Trame verte et bleue sur le Pays Beauce Val de Loire et le Pays des Châteaux » (comprenant le périmètre d'Agglopolys) permet aux territoires d'être doté d'un outil cartographique précieux pour la prise en compte de la biodiversité dans les projets d'aménagement.

On rappellera que la préservation des noyaux et des corridors n'est pas suffisante pour assurer un réseau écologique de bonne qualité et permettre à l'ensemble des espèces d'évoluer correctement dans l'espace. En effet, certains noyaux et corridors ne sont pas (ou plus) gérés par l'homme et n'évoluent naturellement pas de manière favorable pour la biodiversité. Certains espaces, faisant l'objet d'autres enjeux environnementaux et se superposant aux noyaux ou aux corridors, ont donc été identifiés de manière à mobiliser des outils déjà existants.

Si certains milieux ne sont pas ou plus gérés par l'homme, d'autres ont déjà subi des dégradations et nécessitent pour cela une restauration de leur qualité. Un inventaire des espaces a été effectué dans le cadre de l'étude « Trame verte et bleue », recoupant d'autres enjeux tels que : la préservation des zones de périmètre de captage AEP, les zones inondables, les zones à enjeux agricoles et les Zones agricoles protégées.

Un programme d'actions a été défini : les dispositifs contractuels et volontaires qui existent sur le territoire permettent de participer au maintien de la diversité biologique et à la préservation des services rendus par la biodiversité.

L'atteinte des objectifs retenus requiert le renforcement et le maintien dans le temps de la mobilisation des acteurs, ainsi que le développement de travaux aux compétences pluridisciplinaires.

Le PLUI-HD d'Agglopolys va pouvoir intervenir pour renforcer la trame verte et bleue du territoire intercommunal, et pour préserver la biodiversité au travers de :

– La maîtrise du développement urbain et l'équilibre du territoire : consommation d'espace, banalisation des milieux et des paysages, fragmentation, isolement des milieux en limitant le mitage. Le PLUI-HD prévient ainsi des menaces qui pèsent sur la biodiversité.

– La préservation des espaces naturels : protection des espaces réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques, maintien, entretien, voire création de la TVB et des continuités écologiques au sein de la nature dite « ordinaire ». Le PLUI-HD favorisera ainsi la biodiversité.

SYNTHESE DU « MILIEU NATUREL »

ATOUTS	FAIBLESSES
▪ Des milieux naturels riches et diversifiés. ▪ Une présence forte de grands massifs forestiers. ▪ De nombreux cours d'eau et milieux aquatiques/humides. ▪ Des espaces agricoles prégnants en Beauce et Gâtine tourangelle. ▪ Des outils de protection existants. ▪ Une cartographie fine du réseau écologique. ▪ Un réseau d'acteurs à l'expertise reconnue et très mobilisé : associations naturalistes et de protection de la nature, Chambre d'Agriculture, privés. ▪ Collectivités, associations et syndicats de bassin sensibilisés et engagés dans l'action : acquisitions foncières, réalisation et mise en œuvre de plans de gestion, contractualisation Natura 2000, travaux de restauration de milieux naturels, communication...	▪ Une pression urbaine forte, et notamment à la périphérie des grands massifs forestiers. ▪ Une fragmentation des continuités écologiques d'origine anthropique (étalement urbain, axes routiers et ferroviaires, remembrements…). ▪ Une réduction des espaces végétalisés et une dégradation qualitative, en milieu urbain. ▪ La présence d'espèces invasives sur le territoire. ▪ Un déficit d'inventaires des milieux naturels, et notamment sur les zones humides. ▪ Une dégradation de la qualité de l'eau et morphodynamique des cours d'eau. ▪ Une dégradation des zones humides

ENJEUX

- La préservation et la valorisation de toutes les zones d'intérêts écologiques, majeurs, règlementaires ou visées par des inventaires.
- La protection des noyaux de biodiversité, des milieux associés et des corridors écologiques.
- L'amélioration de la qualité des corridors écologiques et la création de milieux favorables à ceux-ci.
- L'organisation de la fréquentation des espaces forestiers (sentiers, desserte en transport en commun, stationnement en périphérie, etc.) et la préservation de ces espaces.
- Le maintien des espaces agricoles et leur gestion équilibrée.
- La préservation des rôles de la forêt (protection face aux risques naturels, rôle récréatif, paysager et environnemental).
- La prise en compte des écosystèmes dans les projets d'urbanisation et d'infrastructures.

OBJECTIFS

- Protéger de l'artificialisation les milieux naturels.
- Préserver et favoriser le maintien, la restauration ou la création des corridors écologiques.
- Conserver les corridors écologiques en milieu urbain.
- Éviter le fractionnement des espaces naturels (boisements).
- Préserver les espèces (notamment remarquables) du territoire.
- Respecter les zones d'expansion des crues (fonds de vallées accueillant une riche biodiversité).
- Améliorer les pratiques agricoles afin de garantir la biodiversité des espaces agricoles.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

PAYSAGE

Agglopolys a engagé des actions volontaristes en faveur de la qualité de ses paysages ; on citera notamment :

- la formation et la sensibilisation au paysage des élus et services d'Agglopolys,
- la mise en valeur de Blois centre, gare, bords de Loire et espaces publics majeurs,
- l'identification des « Fenêtres sur Loire », permettant de protéger et d'offrir des ouvertures sur le fleuve Loire et ses richesses patrimoniales,
- la reconversion de friches industrielles, comme Québecor ou l'ilot Laplace
- l'effacement de points noirs,
- Le soutien à l'agriculture périurbaine et aux circuits courts.

Avec le Plan d'actions pour le paysage, réalisé en 2014 par l'Agence de paysagistes-urbanistes Folléa-Gautier, Agglopolys a souhaité aller plus loin et bénéficier de l'outil lui permettant de concrétiser le paysage comme projet de territoire.

Par ailleurs, le SRADDET Centre-Val de Loire a défini la règle 13traitant du paysage : préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager.

Définition et principe d'analyse du paysage

La Convention européenne du paysage définit le paysage comme « une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».

Le paysage constitue ainsi un élément essentiel de ce que l'on appelle communément le « cadre de vie ». La représentation paysagère recouvre une dimension esthétique forte, essentiellement visuelle, mais elle est aussi représentative des réalités économiques, sociales et culturelles du territoire. Elle est un mélange de composantes physiques objectives (relief, végétation, couleurs…) et de composantes immatérielles subjectives (culture, histoire, usages…). Ces deux composantes évoluent constamment, de manière temporaire (cycles quotidiens, saisonniers, modes…), ou permanente (urbanisation de terres agricoles, démolitions…).

La « loi Paysage » du 8 janvier 1993 pose le principe que les « paysages français constituent un patrimoine commun […]. L'État, les communes et l'ensemble des collectivités territoriales doivent participer à la protection et à la mise en valeur des paysages ».

La « loi SRU » du 13 décembre 2000, puis la « loi ALUR » du 24 mars 2014, fixent explicitement comme objectif des documents d'urbanisme d'assurer « la protection des sites, des milieux et paysages naturels », la « sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables », ainsi que la « qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville » (Article L.121-1 du Code de l'urbanisme).

Ainsi, le règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal doit permettre de :

- protéger, valoriser et rendre accessible les éléments paysagers identitaires, remarquables et/ou patrimoniaux,
- Amorcer et/ou accompagner les évolutions physiques du paysage, en adéquation avec les besoins et la représentation paysagère sociale.

L'objectif de la présentation ci-après est de proposer une lecture partagée des paysages d'Agglopolys, qui servira de base à la définition des enjeux susceptibles d'orienter le projet d'urbanisme.

Composition du paysage

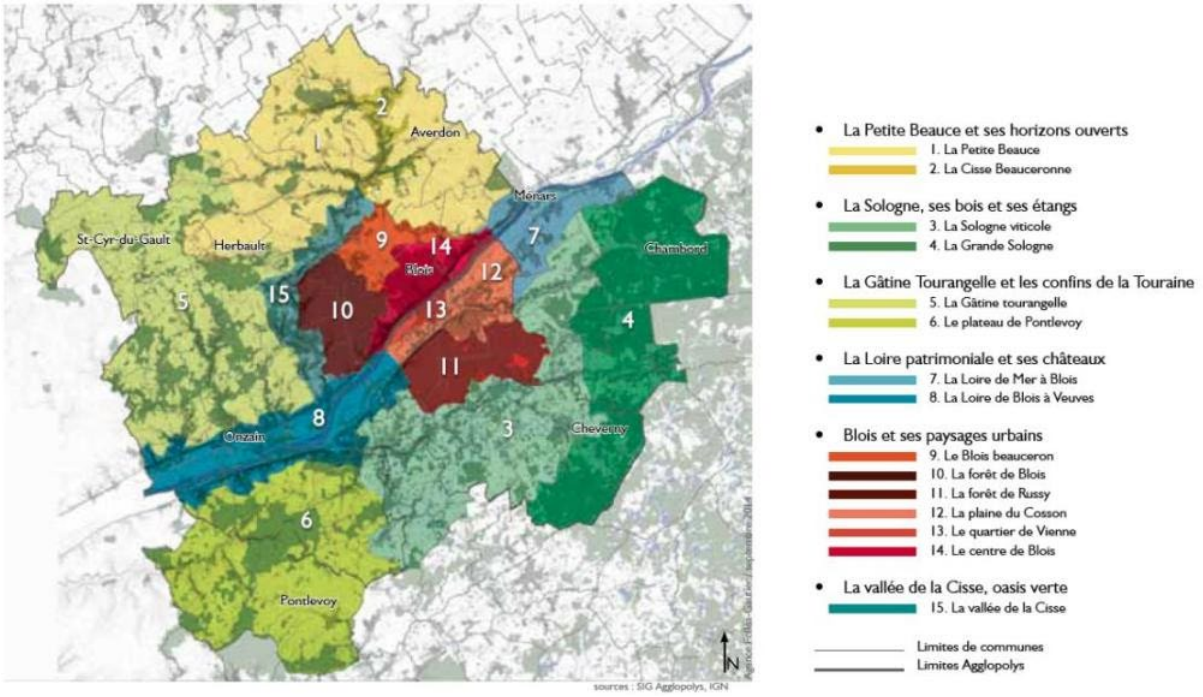
Source : Agence de paysagistes-urbanistes Folléa-Gautier – 2014.

Développé de part et d'autre de la Vallée de la Loire, le territoire d'Agglopolys présente une **diversité de paysages** et de contrastes, qui en font sa première richesse :

- c'est là que s'amorcent la Beauce et ses vastes étendues cultivées, ouvertes et lumineuses, qui vont se poursuivre plus au nord jusqu'aux marges de Paris et de la Normandie,
- c'est là aussi, vers l'est et le sud, que débute la Sologne ombreuse, humide et boisée, en contraste radical avec la Beauce des grandes cultures
- C'est là enfin que s'esquisse la Touraine vers l'ouest et ses étendues cultivées en vigne et cultures.

Ce sont **6 unités de paysage** qui composent le visage d'Agglopolys, parmi lesquelles une quinzaine de « sous-unités » de paysage locales :

- la Beauce Blésoise, ou Petite Beauce,
- la Vallée de la Cisse,
- la Gâtine tourangelle et les confins de la Touraine,
- la Sologne viticole,
- Blois et son agglomération,
- La Vallée de la Loire.



Les 15 unités de paysages locales

La Petite Beauce

La fertile Beauce couvre pas moins de 600 000 hectares, partagés entre les départements : Eure-et-Loir et Loir-et-Cher (principalement), Loiret, Essonne et Yvelines. Ce vaste plateau, **essentiellement consacré aux grandes cultures** (céréales, colza, betterave sucrière), est souvent présenté comme le **« grenier à blé » de la France**.

En Loir-et-Cher, la Beauce s'avance jusqu'à Blois, bordée au nord par le Loir et au sud par la Loire.

Bien que très uniforme, la Beauce en Loir-et-Cher présente quelques nuances qui permettent en particulier de distinguer la Petite Beauce — ou Beauce Blésoise — et la Grande Beauce, respectivement à l'ouest et à l'est de la forêt de Marchenoir.

La Beauce paraît, **à première vue, désespérément plate**, ce qu'accentue son large parcellaire. Pourtant, un examen plus attentif permet de distinguer dans ce paysage de légères nuances de relief, notamment en petite Beauce. En effet, de **nombreuses vallées sèches**, plus ou moins profondes, parcourent la plaine.

Les communes d'Agglopolys concernées sont : Averdon, Champigny-en-Beauce, Fossé, Françay, Herbault, Lancôme, Ménars, Marolles, La Chapelle-Vendômoise, Landes-le-Gaulois, Saint-Bohaire, Saint-Denis-sur-Loire, Saint-Lubin-en-Vergonnois, Villebarou, Villefrancoeur, Villerbon.

Composantes paysagères de la Petite Beauce :

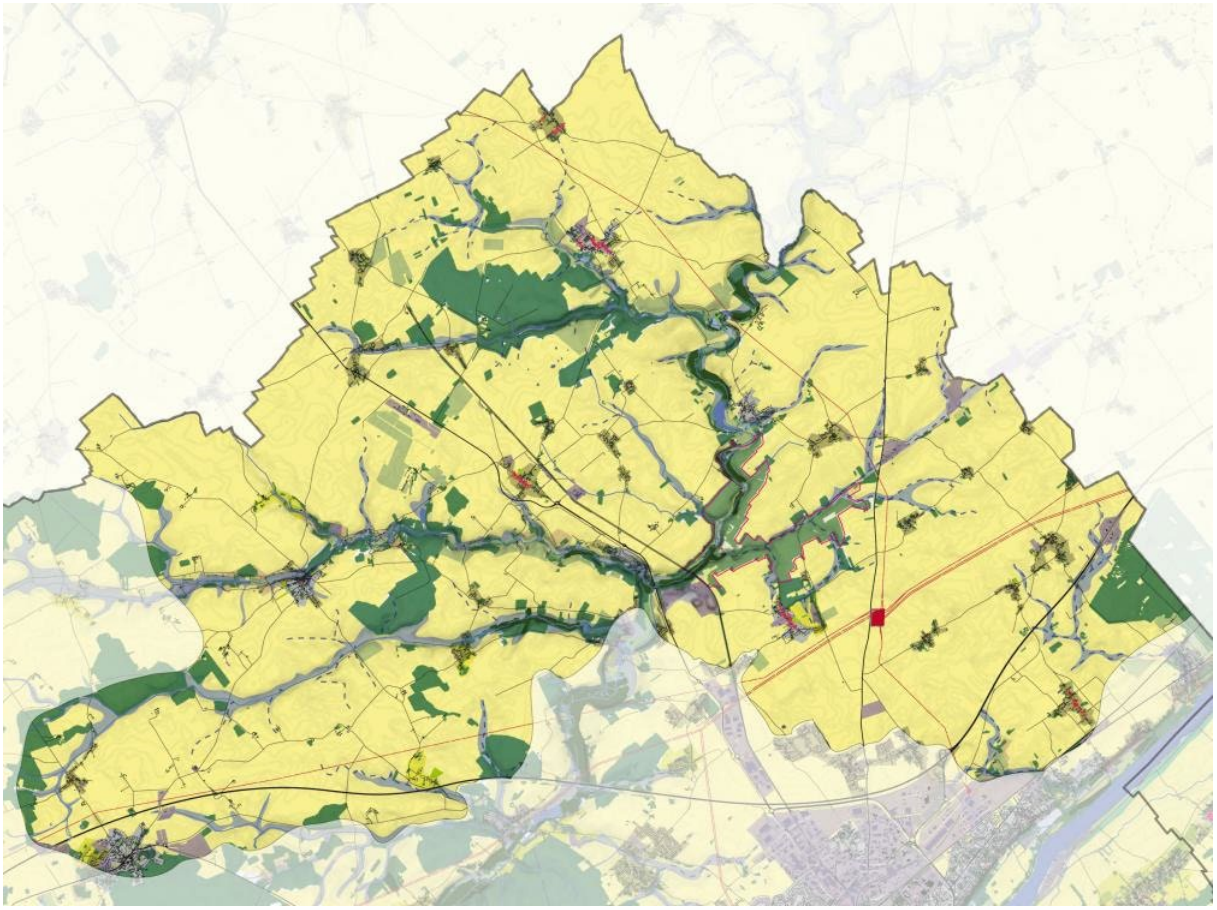
Lignes Haute Tension
Routes
Réserve Naturelle de Grand'Pierre et Vitain
Etendues agricoles de la Petite Beauce
Potagers, vergers et maraîchage
Landes et pelouses calcicoles
Boisements
Surfaces industrielles
Formes urbaines remarquables
Bâti commun

(+)
- Le royaume des grandes cultures
- Un paysage plat et simplifié
- Une forte variation saisonnière du paysage

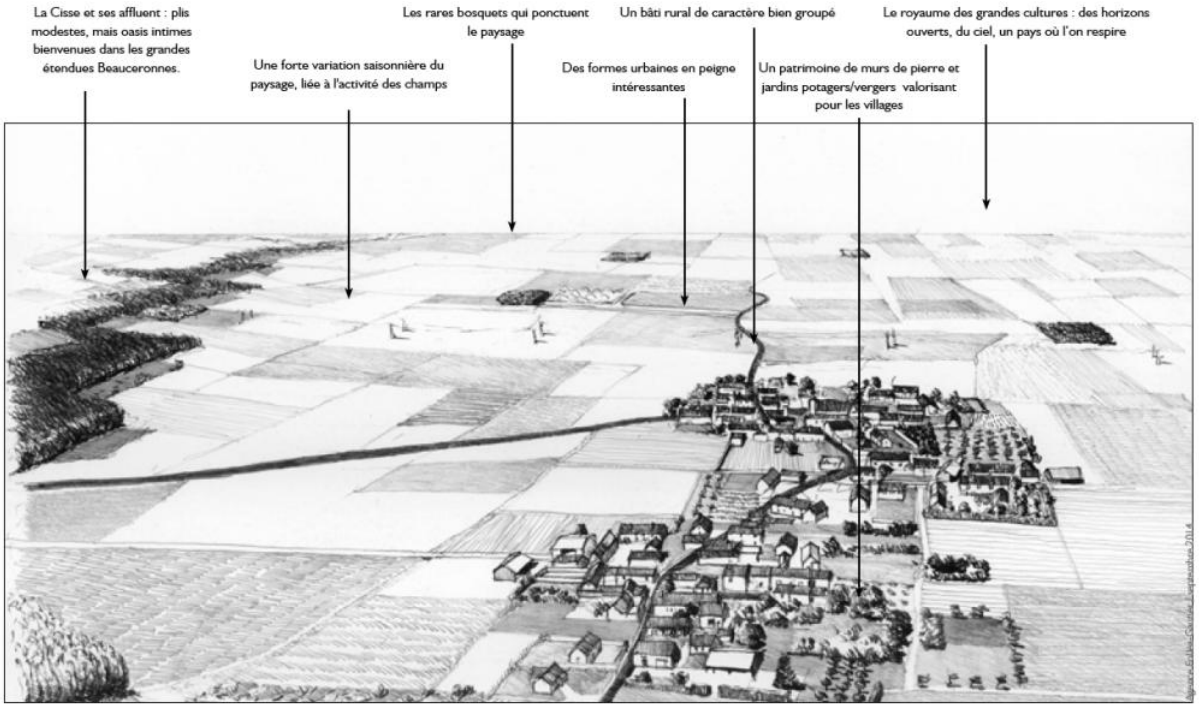
- Un bâti rural de caractère
- Des formes urbaines en peigne intéressantes
- Un patrimoine de murs de pierre et jardins potagers/vergers

- Les plis modestes de la Cisse et ses affluent
- La Réserve naturelle nationale de Grand'Pierre-et-Vitain
- Des pelouses calcicoles et landes sur les coteaux
- Des fonds de vallées boisés

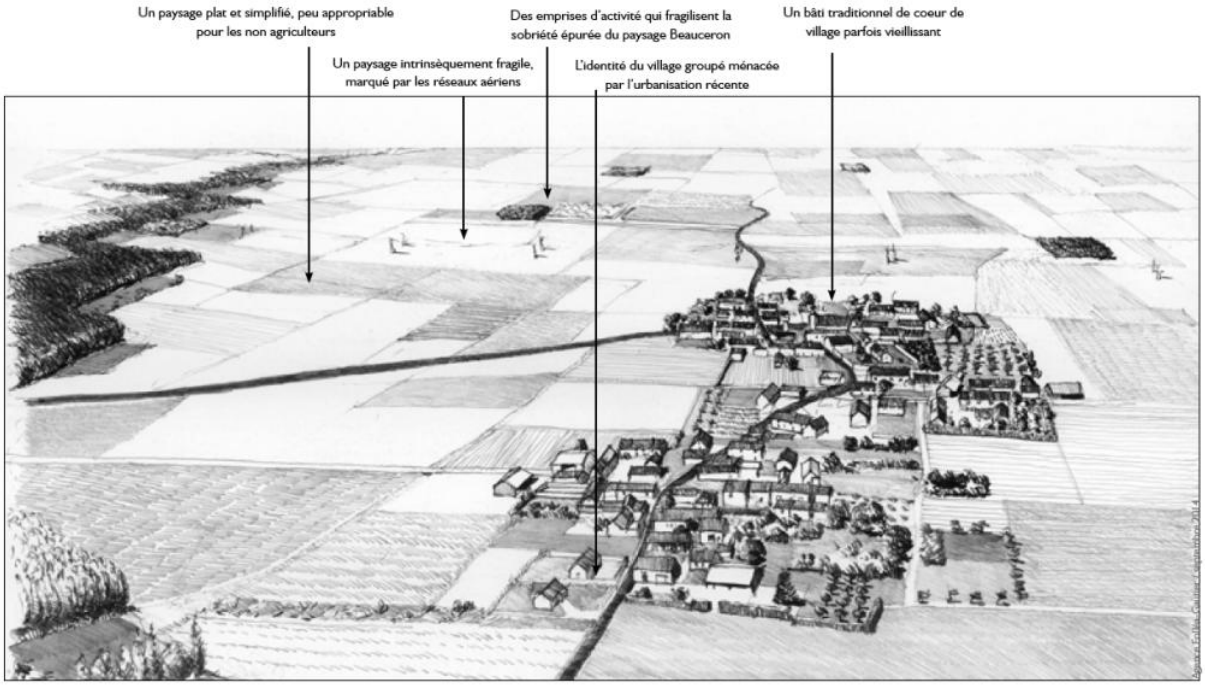
(−)
- Des emprises d'activités fragilisant la sobriété épurée du paysage Beauceron
- Un paysage marqué par les réseaux aériens
- Des extensions urbaines banalisantes
- Un paysage sous pression de l'urbanisation blésoise



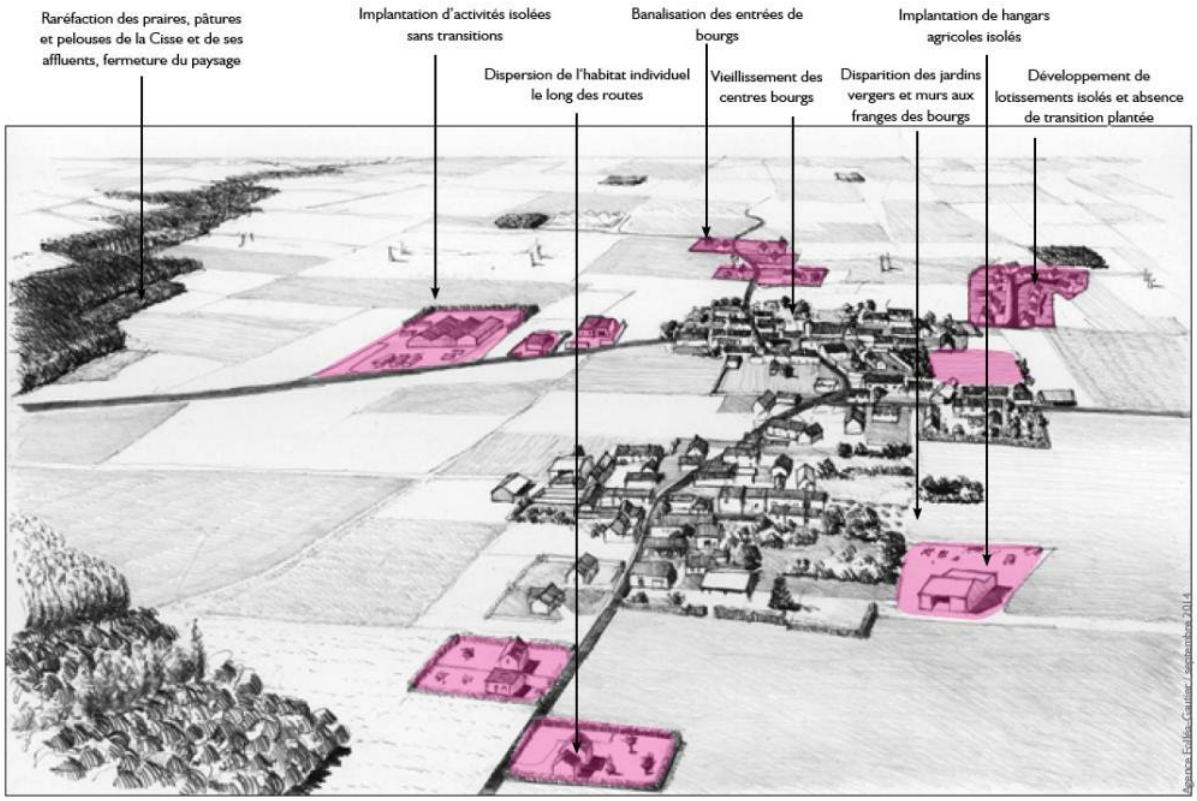
Résumé schématique des points forts :



Résumé schématique des points faibles :



Résumé schématique des évolutions à risque :



ENJEUX DE LA PETITE BEAUCE :

– En termes d'urbanisme : identification de l'urbanisme en peigne et du patrimoine « murs et jardins » aux documents d'urbanisme, préservation et mise en valeur paysagère de ces éléments, prise en compte de ces éléments dans les réflexions sur la densification.

– Concernant les franges de l'agglomération : nécessité d'une trame paysagère de transition entre Blois et la Beauce, étendue de la forêt de Blois à la forêt de Ménars, réflexion sur la place de l'agroforesterie pour composer la trame.

– Concernant les lisières agri-urbaines : préservation des jardins et vergers restants, création de nouveaux jardins, renforcement des plantations indigènes à l'occasion des extensions, promenades du tour du village, lisières agro-urbaines, contribution à la biodiversité de la Beauce autour des villages.

– Concernant les espaces publics des centres-villages : effacement des réseaux aériens, apport d'une touche végétale par quelques grimpantes, etc.

– Concernant les fronts bâtis et extensions d'urbanisation au contact de l'espace agricole : création ou renforcement d'un bâti groupé lors des projets d'extension d'urbanisation, transitions douces plantées à réinventer entre espaces agricoles et extension d'urbanisation récente.

– Concernant les entrées et traversées de villages banalisées : réduction de la largeur de voirie, enherbement des bas-côtés, plantation de l'espace public au pied des clôtures pour tempérer leur présence, enterrement des réseaux électriques.

– Concernant la frange de l'agglomération blésoise : aménagement et gestion globale des transitions entre urbanisation d'activités et champs, diversification des gabarits pour un renouvellement urbain possible, mixité des usages, réflexion sur les parkings, requalification des abords.

– Concernant les abords des emprises d'activités : replantation de transitions avec les espaces agricoles adjacents, plantation des voiries de desserte, unification des clôtures, harmonisation des enseignes.

– Concernant les bosquets et bois isolés : identification aux documents d'urbanisme, préservation, valorisation paysagère, écologique et cynégétique.

– Concernant les bâtiments agricoles isolés : maîtrise architecturale et paysagère.

– Concernant les fossés et fils d'eau dans les champs : mise en valeur paysagère.

– Concernant les lisières boisées : identification aux documents d'urbanisme, préservation contre la privatisation par l'urbanisation.

– Concernant le patrimoine bâti des fermes et châteaux : identification dans les documents d'urbanisme, préservation.

– Concernant la Réserve naturelle de Grand'Pierre-et-Vitain : acquisitions foncières complémentaires, diminution des peupleraies, développement des pelouses et prairies fauchées et pâturées, valorisation du patrimoine archéologique et biologique.

– Concernant les affluents de la Cisse : mise en valeur paysagère par des plantations signal, préservation, développement et gestion des pâtures, création de passages et de cheminements.

– Concernant les abords de l'A10 : préservation et valorisation des vues sur Ménars, maîtrise paysagère des abords face aux effets de vitrine, réflexion sur la valorisation paysagère des emprises au droit de Blois.

– Concernant les circulations douces : développement d'un réseau de pistes cyclables notamment entre Blois et la Réserve de Grand'Pierre-et-Vitain/la Cisse.

– Concernant l'ancienne ligne ferroviaire Blois-Vendôme : revalorisation comme voie locale à long terme ou création de pistes cyclables.

La Sologne

Des confins du Val de Loire à ceux du Cher, à cheval sur les départements du Loiret et du Cher, s'étend la Sologne, qui constitue la **région naturelle la plus sauvage du département**.

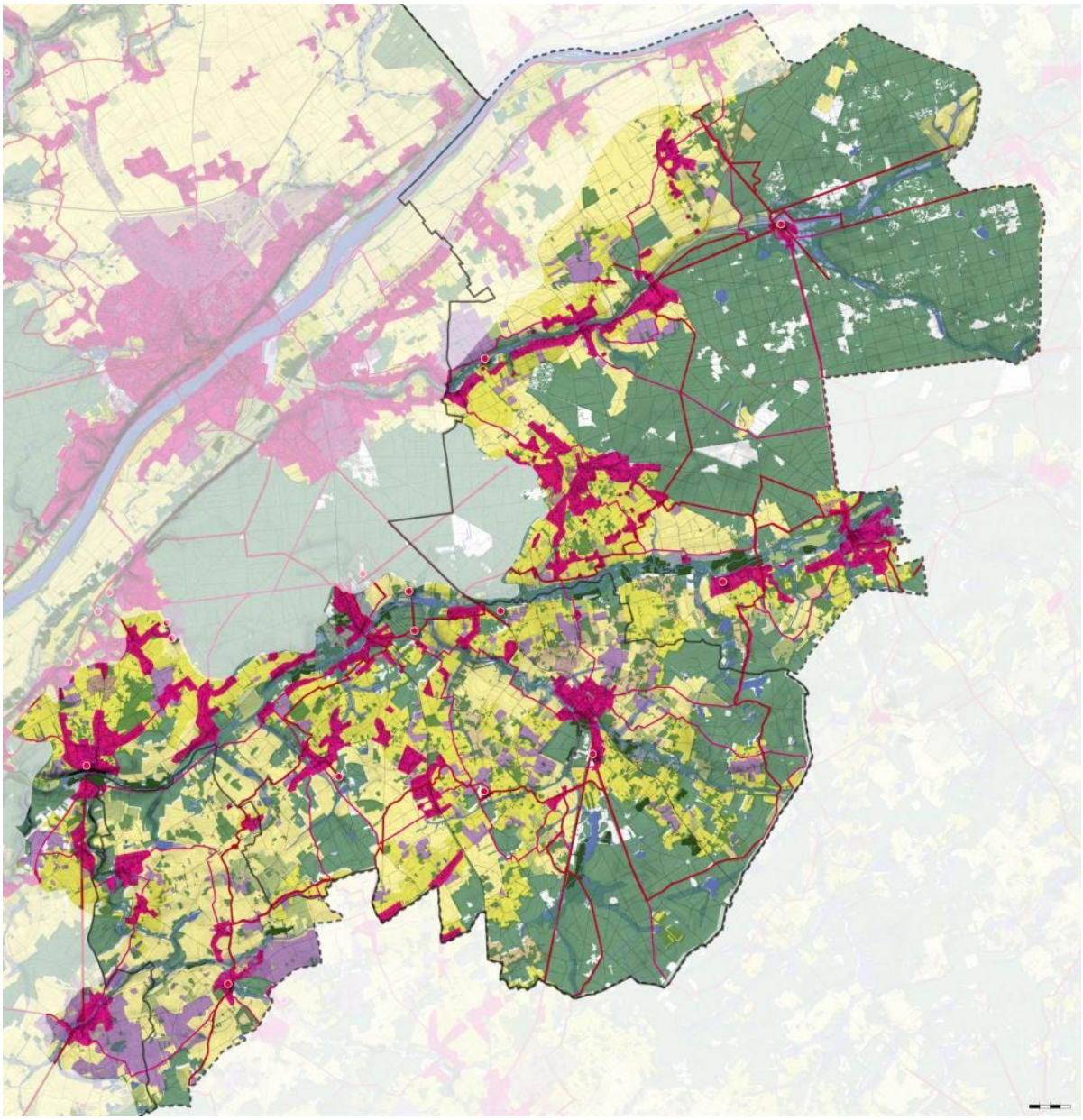
Son sous-sol résulte d'un vaste épandage de sables et d'argiles, déposés au Tertiaire (Burdigalien) par les torrents de boues descendus du Massif central, préfigurant la Loire. L'argile s'y est accumulée sous forme de lentilles noyées au milieu des sables. Cela se traduit par une succession de zones sableuses, très sèches et d'autres plus humides, plus ou moins tourbeuses. Ainsi, cette région se présente **sous la forme d'une plaine**, à peine inclinée d'est en ouest, constituée de large interfluves plats que séparent les vallées plus ou moins accentuées de ses rivières : Cosson au nord, Beuvron au centre et Sauldre au sud.

À l'extrême ouest, la Sologne controise (ou Sologne viticole) englobe la forêt de Russy au nord et celle de Cheverny à l'est. Elle vient buter au sud sur les forêts de Gros-bois et de Choussy, à l'ouest sur le plateau de Pontlevoy. Son sous-sol est nettement diversifié : calcaires lacustres, sables de Sologne, faluns (sables coquilliers marins du Tertiaire), et parfois argiles à silex et à craie. Cette région est la seule à posséder un lac naturel, à Soing-en-Sologne.

Ce secteur fait la transition avec la Touraine. Le **maraichage** y alterne avec les **vignobles** des appellations : Touraine, Cheverny et Cour-Cheverny.

Les communes d'Agglopolys concernées sont : Candé-sur-Beuvron, Chailles, Cellettes, Chitenay, Cormeray, Cheverny, Cour-Cheverny, Monthou-sur-Bièvre, Les Montils, Sambin, Seur.

Composantes paysagères de la Sologne :



Monuments historiques
Chemins de Grande Randonnée
Routes
Pistes cyclables
Peupleraies
Boisements
Grandes cultures
Prairies et pâtures
Polyculture
Vignes
Surfaces bâties

⊕
- De grandes forêts
- Une mosaïque viticole et agricole favorable à l'attractivité des paysages
- Des cours d'eau modestes mais qui enrichissent les paysages

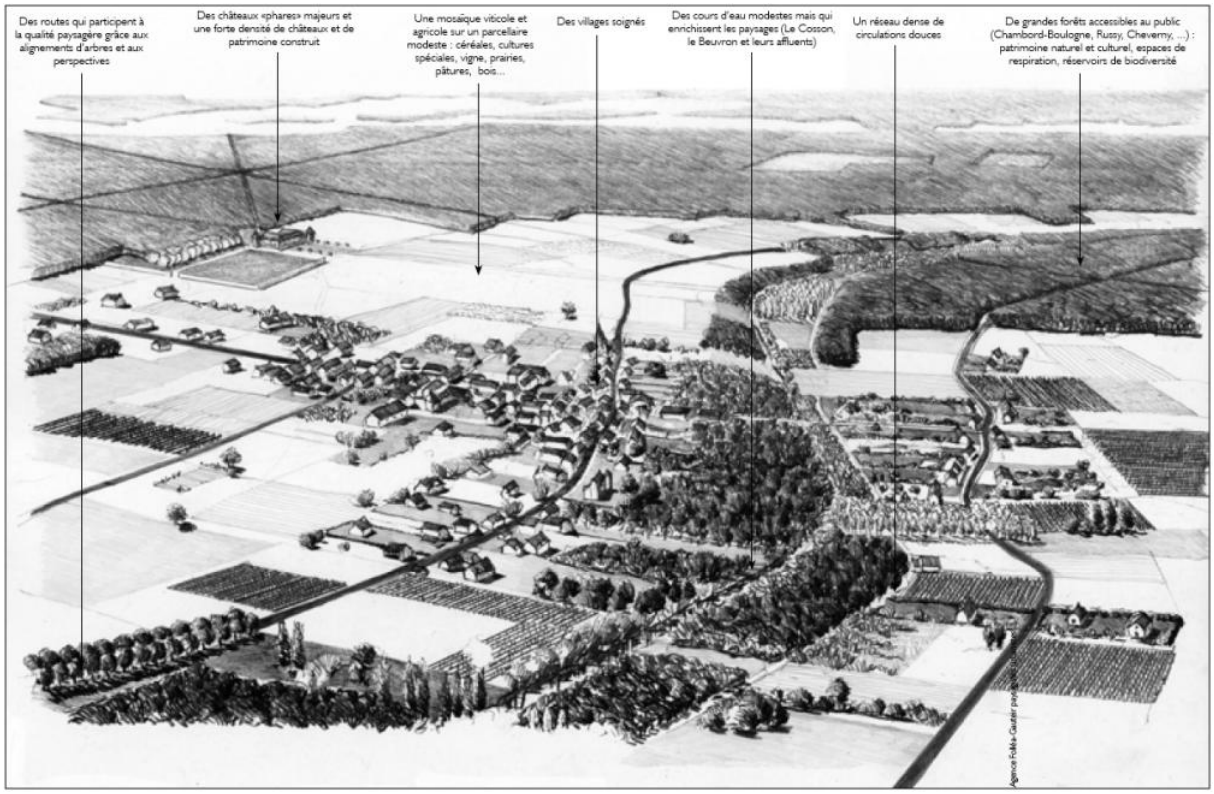
- Des châteaux «phares» majeurs
- Des villages soignés

- Un réseau dense de circulations douces
- Des routes qui participent à la qualité paysagère

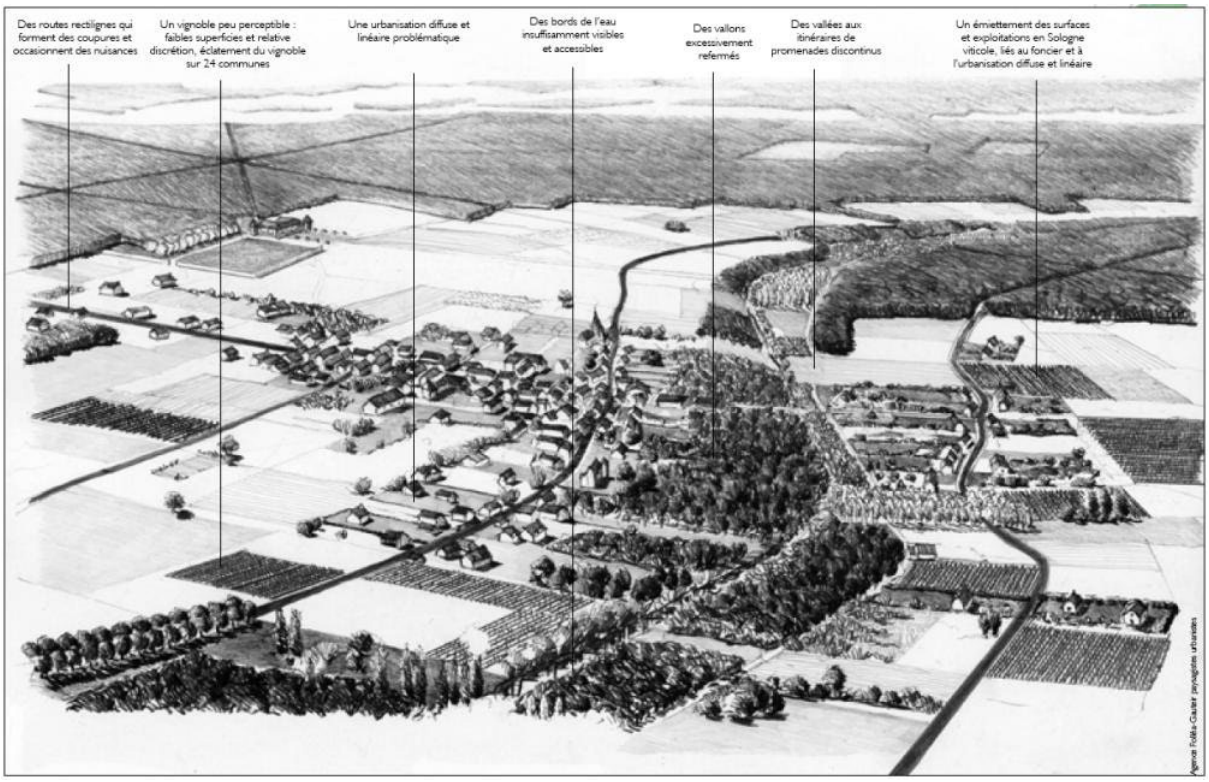
⊖
- Une urbanisation diffuse et linéaire problématique
- Un émiettement des surfaces et exploitations en Sologne viticole
- Des vallons excessivement refermés
- Des bords de l'eau insuffisamment visibles et accessibles

- Des routes rectilignes qui forment des coupures et occasionnent des nuisances
- Des parcours d'itinéraires doux pas toujours attractifs
- Des vallées aux itinéraires de promenades discontinus

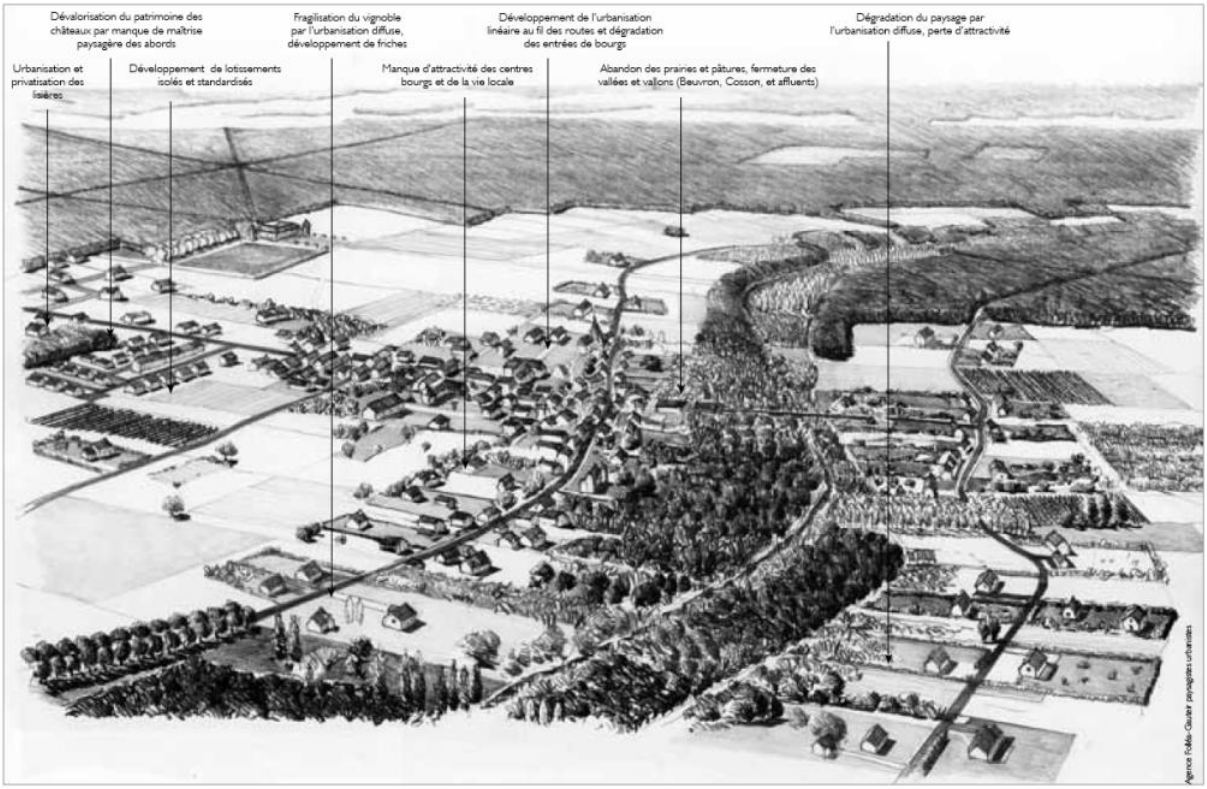
Résumé schématique des points forts :



Résumé schématique des points faibles :



Résumé schématique des évolutions à risque :



ENJEUX DE LA SOLOGNE :

– Concernant les entrées de bourgs/villages : mise en valeur par la plantation d'arbres d'alignement.

– Concernant le confortement des centres bourgs/villages : arrêt de l'urbanisation diffuse et linéaire, confortement de la cohésion bâtie à l'occasion des extensions d'urbanisation, réhabilitation des bâtiments et logements vacants, identification et préservation des espaces ouverts patrimoniaux ou structurants pour le village (trame paysagère), requalification des espaces publics dans des dispositions moins routières.

– Concernant les fronts bâtis d'urbanisation récente : recréation de transition plantée.

– Concernant les zones d'activités des villages : intensification des zones d'activités existantes, réaménagement des espaces publics, création de transitions plantées entre la zone et les espaces bâtis ou agricoles, intégration de principes d'aménagement qualitatif pour les espaces publics des zones futures zones d'activités.

– Concernant les structures paysagères agricoles : identification, protection aux documents d'urbanisme contre l'urbanisation diffuse et linéaire, préservation des éléments et structures paysagères agricoles (arbres isolés notamment).

– Concernant les corridors biologiques et les coupures d'urbanisation : identification aux documents d'urbanisme, préservation contre l'urbanisation.

– Concernant les lisières boisées : préservation contre la privatisation par l'urbanisation, gestion écologique et paysagère des secteurs clefs.

– Concernant les vignobles du Cheverny : valorisation d'un itinéraire œnotouristique relié à la Loire à Vélo et aux vignobles voisins, valorisation paysagère et architecturale des points de vente directe, création d'évènements liés aux domaines.

– Concernant les tracés et perspectives : création de petits stationnements au croisement avec les routes dans une stratégie d'ensemble (points de départ à pied ou à vélo), mise en valeur paysagère des principales perspectives, mise en valeur par l'établissement de circulations douces, plantations d'alignement.

– Concernant les bords du Beuvron dans les traversées des villages : mise en valeur paysagère.

– Concernant les pentes et fonds des vallons du Cosson et du Beuvron : reconquête agricole, écologique et paysagère, développement des prairies de fauche et de pâture, réduction de la place des peupleraies et des friches.

– Concernant les châteaux privés : mise en valeur paysagère, préservation des vues et des murs, passage de circulations douces à proximité, informations.

– Concernant les alignements d'arbres : identification, préservation, gestion.

– Concernant les circulations douces dans les vallées, les coulées vertes : complément du réseau sur les bords du Cosson et du Beuvron, valorisation du patrimoine construit, amélioration de la continuité écologique hydraulique, développement d'un réseau vélo adapté aux déplacements quotidiens, inscription de ces circulations dans un réseau vélo fonctionnel.

– Concernant les séquences routières construites (habitat linéaire) : requalification des espaces publics au bénéfice de la vie locale, requalification paysagère.

– Concernant les routes des vallons du Beuvron et du Cosson : arrêt de l'urbanisation linéaire au fil des routes, création de points d'arrêt-points de vue avec apport d'information-interprétation.

La Gâtine tourangelle et les confins de la Touraine

La Gâtine Tourangelle s'étend sur la frange ouest du département, en prolongement de la Beauce, depuis Veuzain-sur-Loire jusqu'à Saint-Amand-Longpré. Elle correspond aux confins de la Gâtine de Touraine, présente essentiellement dans le département voisin d'Indre-et-Loire. Elle occupe plus de 30 000 ha dans le Loir-et-Cher.

La Gâtine se présente sur un plateau agricole aux paysages ouverts, dominés par les céréales et les oléagineux et marqués par de grands massifs boisés et des boqueteaux épars et de tailles variées. Quelques grands massifs se distinguent : la « Forêt de Prunay et d'Herbault » ou les « Bois de la Fuselière et de la Bande Blanche » forment d'épaisses lisières qui cernent de vastes surfaces agricoles ouvertes et limitent les horizons de la Gâtine vers la Touraine ou vers la Beauce. Les horizons lointains sont ponctués de villages ou d'exploitations agricoles isolés.

Globalement aplani, **le relief s'anime** par endroits de légères ondulations **en rebord de la vallée de la Cisse ou de la Loire**. Ces deux vallées, avec celle de la Brenne, drainent les eaux de surface du plateau à travers des micros-vallons qui se creusent petit à petit en atteignant la couche calcaire sous-jacente. Ces entailles dans le plateau constituent des paysages particuliers, plus verdoyants et intimistes, bornés par les coteaux boisés.

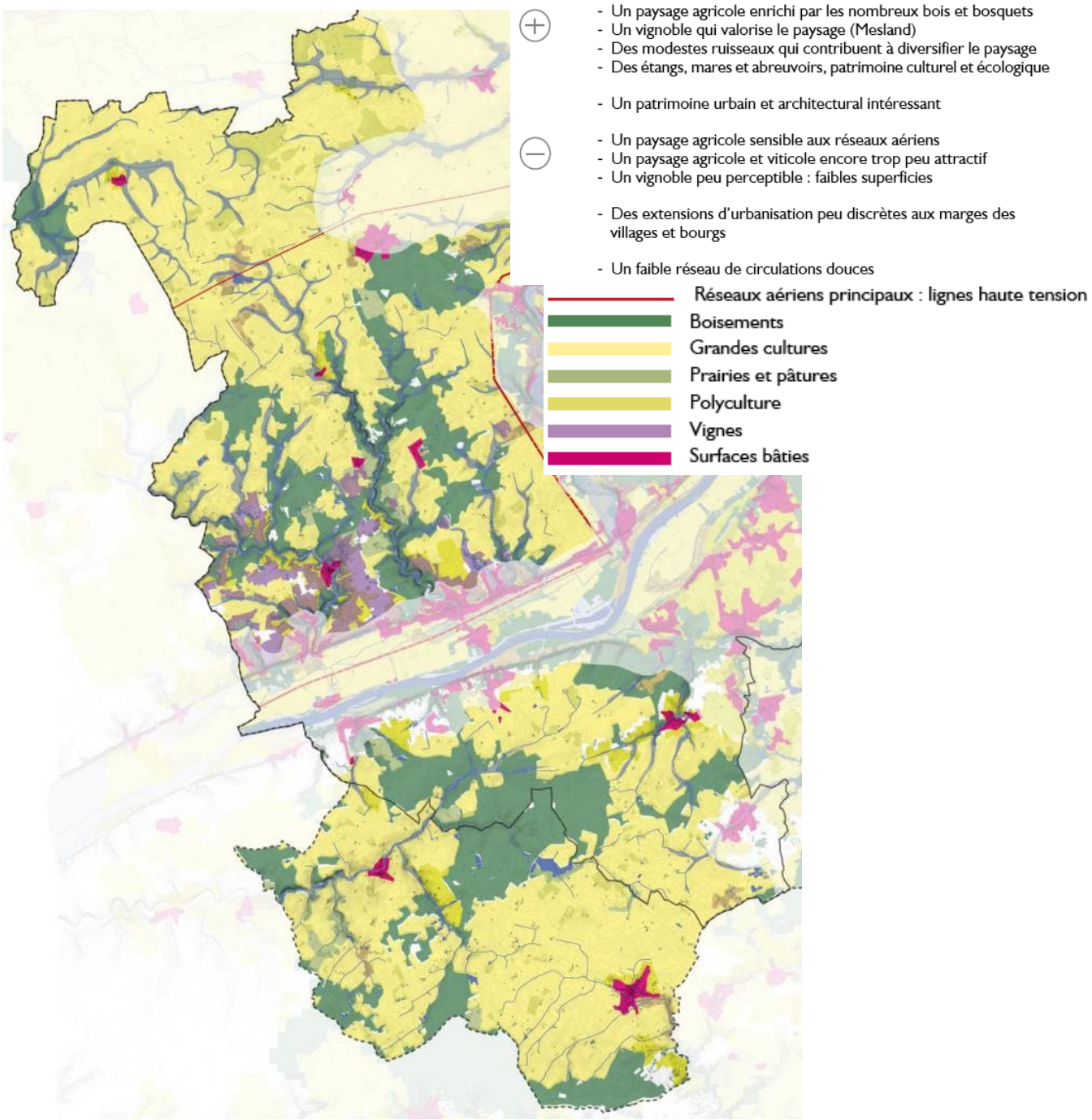
Les paysages du sud de la Gâtine Tourangelle sont davantage festonnés par le creusement des vallons affluents de la Loire. Les bois, plus nombreux à l'approche des rebords de vallées, forment des clairières à l'échelle des exploitations.

La grande culture domine toujours dans l'espace productif, mais la présence des lisières forestières plus proches et les ondulations franches du sol permettent de rompre avec la monotonie parfois sensible au cœur du plateau.

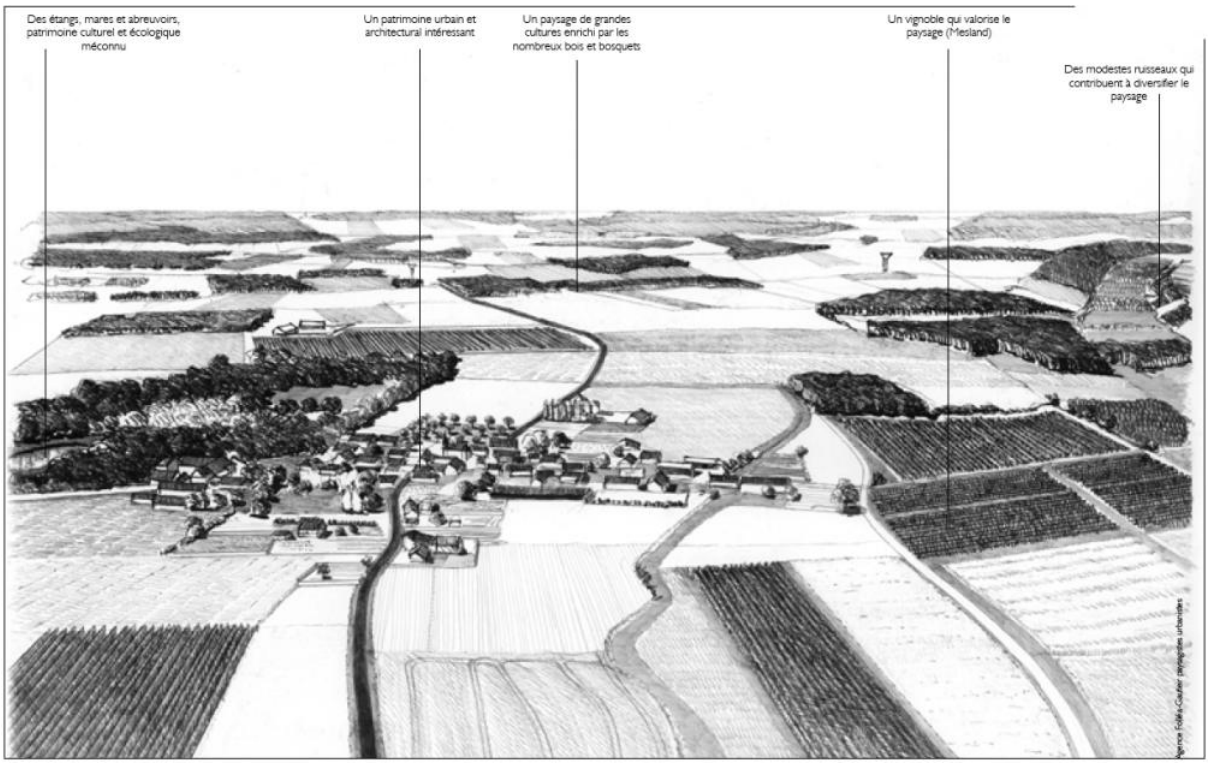
L'occupation du sol est également plus variée, laissant s'installer en rebord de la vallée de la Loire les premières vignes de Touraine : un vignoble important d'appellation Touraine-Mesland s'étire ainsi au nord de Monteaux et de Veuzain-sur-Loire.

Les communes d'Agglopolys concernées sont : Candé-sur-Beuvron, Chaumont-sur-Loire, Françay, Herbault, Landes-le-Gaulois, Lancôme, Mesland, Monthou-sur-Bièvre, Rilly-sur-Loire, Saint-Cyr-du-Gault, Saint-Etienne-des-Guérets, Saint-Lubin-en-Vergonnois, Santenay, Sambin, Valaire, Valloire-sur-Cisse, Valencisse, Veuzain-sur-Loire.

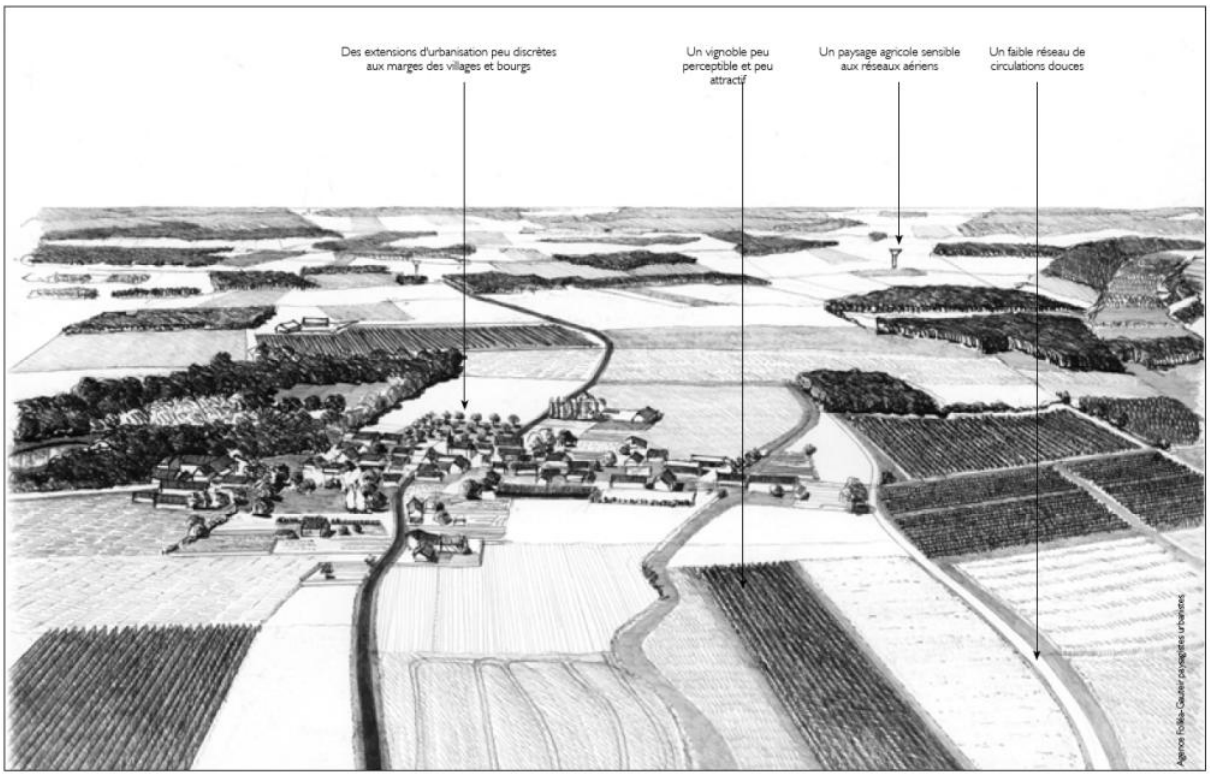
Composantes paysagères de la Gâtine :



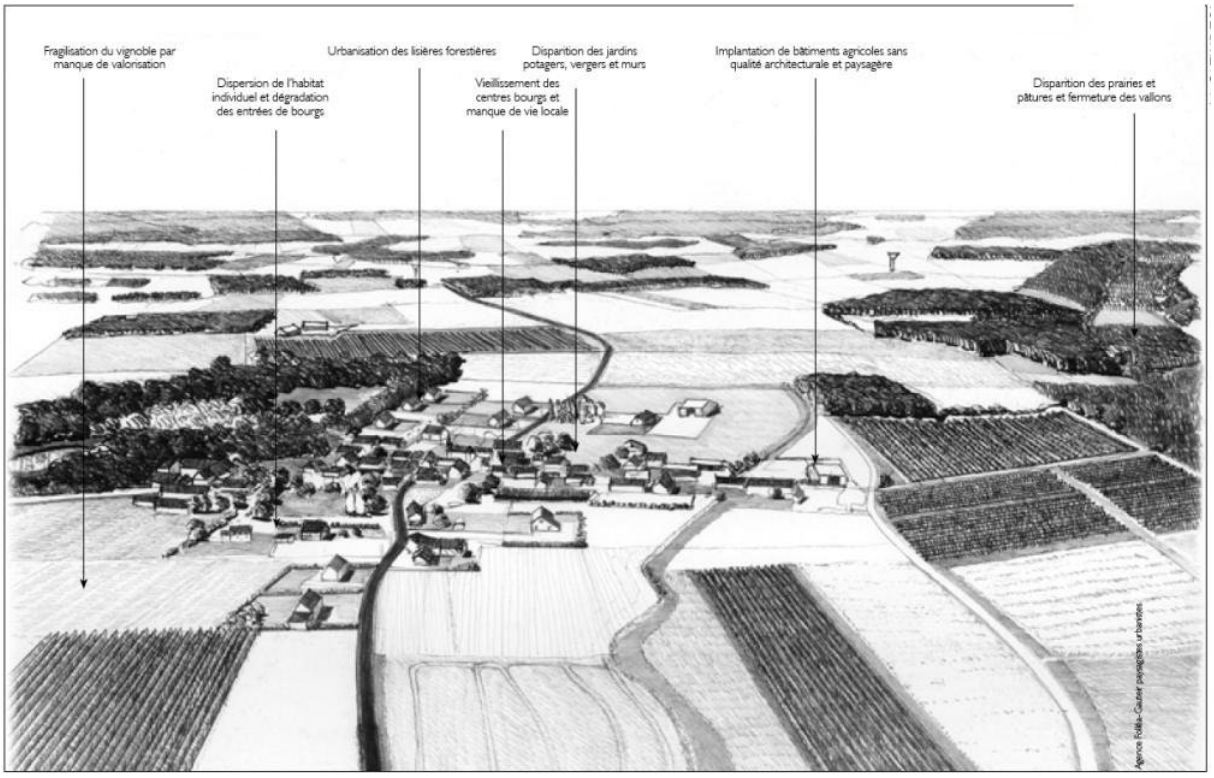
Résumé schématique des points forts :



Résumé schématique des points faibles :



Résumé schématique des évolutions à risque :



ENJEUX DE LA GÂTINE TOURANGELLE :

– Concernant les franges des villages : préservation des vergers et jardins encore existants (transitions avec les espaces agricoles), plantations aux marges des secteurs d'urbanisation nouveaux ou récents, création de nouveaux jardins, recréation de promenades du tour du village, mise en valeur paysagère des entrées de bourgs et de villages par plantations d'alignements, revalorisation paysagère par plantation.

– Concernant l'eau dans les villages : valorisation des abords des cours d'eau, préservation des jardins et murs, passage des cheminements.

– Concernant les espaces publics des bourgs et villages : poursuite des requalifications.

– Concernant les réseaux aériens : enfouissements dans les secteurs les plus sensibles.

– Concernant les structures végétales arborées dans l'espace agricole : identification aux documents d'urbanisme et préservation, encouragement à la plantation dans des secteurs non gênants pour l'agriculture, recherche de valorisation économique (bois précieux, biomasse...).

– Concernant le vignoble de Mesland : valorisation d'un itinéraire œnotouristique relié à la Loire à Vélo et aux vignobles voisins, valorisation paysagère et architecturale des points de vente directe, création d'évènements liés aux domaines.

– Concernant les espaces agricoles : mise en valeur paysagère par l'enrichissement en structures végétales.

– Concernant les bâtiments agricoles isolés : revalorisation paysagère par le travail des couleurs, plantations d'essences indigènes, etc.

– Concernant les lisières boisées : identification aux documents d'urbanisme, préservation contre leur privatisation par l'urbanisation.

– Concernant les petits vallons : préservation des prairies et pâtures, préservation des structures végétales arborées qui enrichissent les ambiances, diversifient les milieux et paysages, points d'arrêts et apport d'information-interprétation, passage des circulations douces, plantations d'accompagnement du fil d'eau, mise en valeur du petit patrimoine construit, etc.

– Concernant les étangs, mares et lisières forestières : identification et préservation aux documents d'urbanisme, mises en valeur paysagères de leurs abords, mise en valeur paysagère et écologique, mise en place d'une gestion appropriée.

La Vallée de la Loire

Depuis l'amont de Mer jusqu'aux portes de Blois, la Loire voit ses coteaux se rapprocher légèrement et délimiter une vallée large de 1 500 m en moyenne. Le couloir régulier ainsi formé entre Beauce et Sologne permet d'offrir des **points de vue d'un rebord de terrasse à l'autre**, mettant en valeur le **patrimoine culturel et naturel de la vallée**, particulièrement riche sur cette séquence, longue d'une quinzaine de kilomètres.

À l'aval de Blois, les forêts de Russy et de Blois, le Bois de la Motte et le Bois Brûlé forment de part et d'autre de la Loire un **écrin boisé** jusqu'à Chaumont-sur-Loire. Cette séquence relativement courte s'étend sur une dizaine de kilomètres (pour 2 km de large en moyenne). Elle s'élargit à 3 km à la faveur de l'embouchure de la Cisse et du Beuvron, dans la vallée.

Dans le Loir-et-Cher, le cours actuel de la Loire s'insère dans une **large vallée dont les paysages changent au gré des saisons et des crues du fleuve** qui, tour à tour, modèlent puis défont ses iles et inondent le val. Enrichies d'alluvions, les « varennes » (plaines) et les « montils » (terrasses) qui jalonnent les étapes de creusement des vallées ont permis le développement d'une **agriculture riche et variée**, qui a succédé à un vignoble jadis plus développé qui montait à l'assaut des coteaux, aujourd'hui largement boisés.

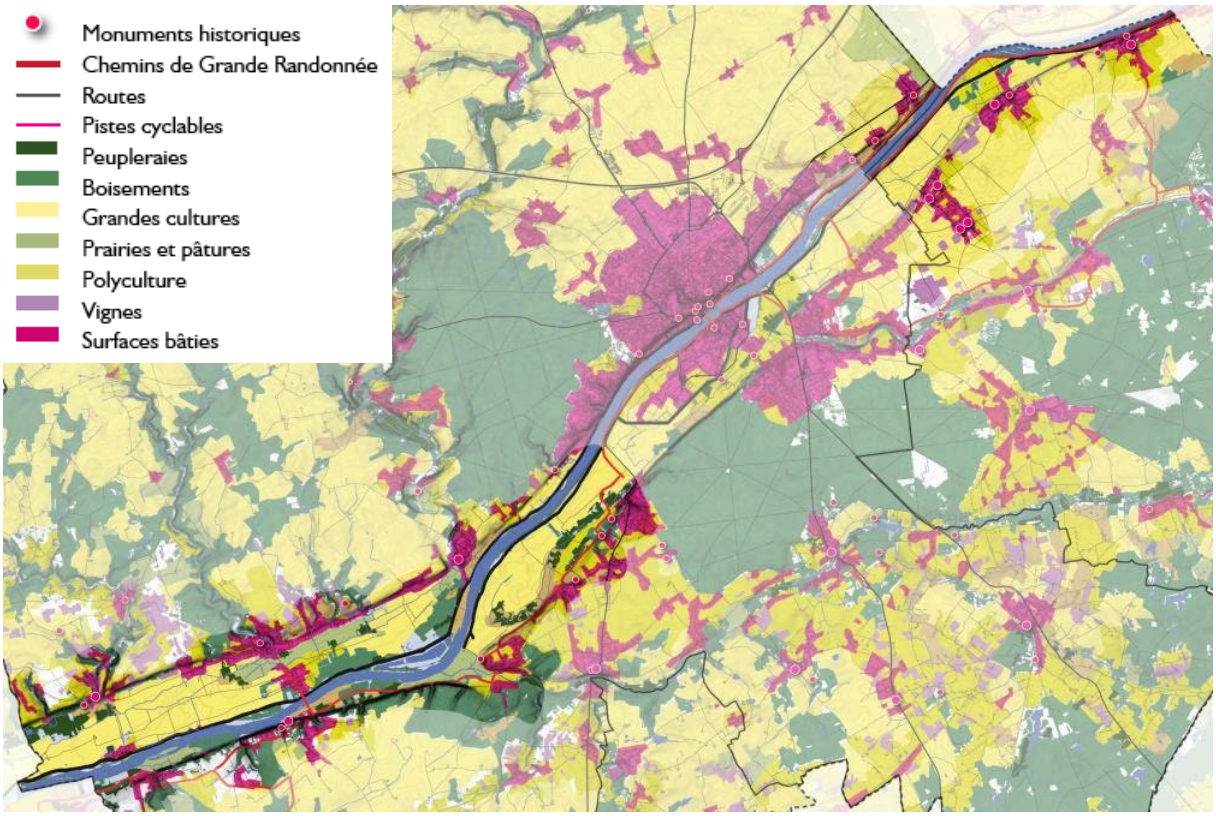
Quant aux villes régulièrement espacées, elles s'ordonnent autour des ponts et rythment ces paysages linéaires.

Les communes d'Agglopolys concernées sont : Chailles, Candé-sur-Beuvron, Chaumont-sur-Loire, Ménars, Les Montils, Monteaux, Rilly-sur-Loire, Saint-Denis-sur-Loire, Valaire, Valloire-sur-Cisse, Veuzain-sur-Loire.

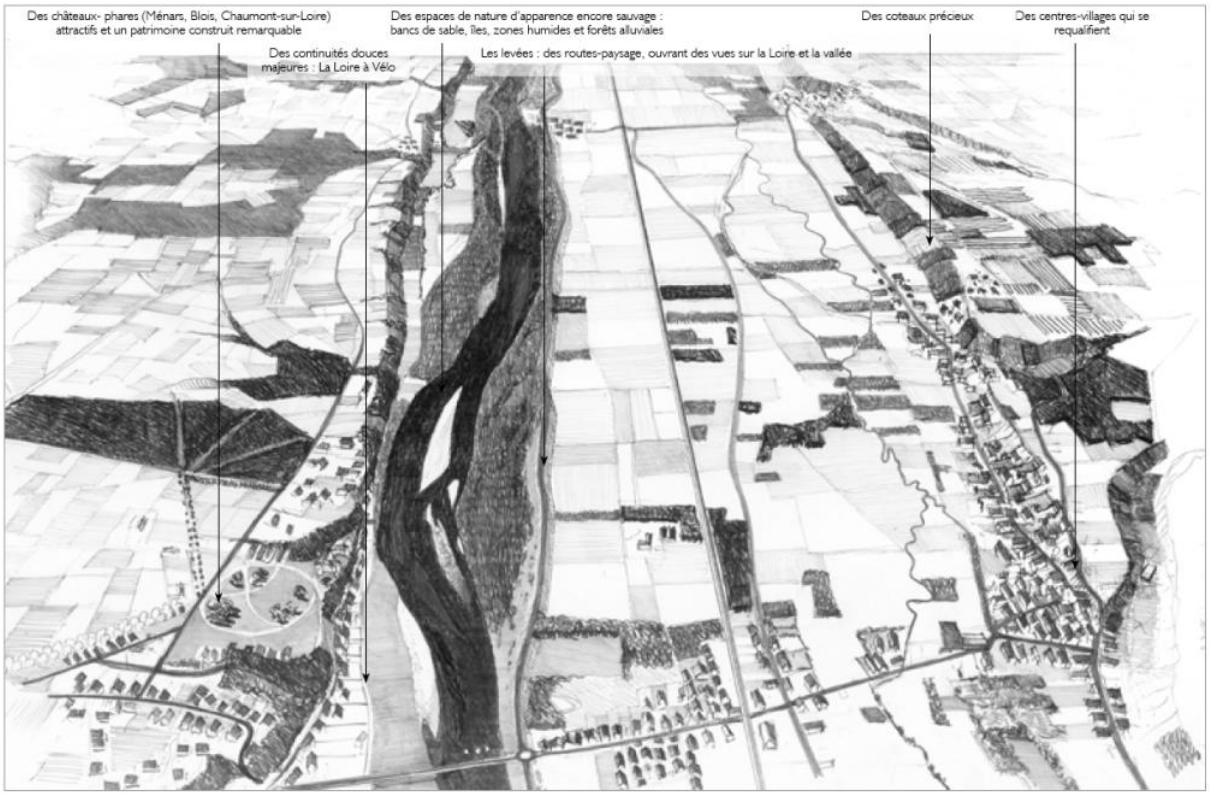
Composantes paysagères de la Vallée de la Loire :

⊕
- Un « événement » à la rencontre de grands paysages assez uniformes et aplanis alentours (Beauce, Gâtine, Sologne)
- Des séquences de fleuve riches en patrimoine
- Une forme urbaine remarquable «en peigne», à Morest
- Des centres-villages qui se requalifient
- Des espaces de nature d'apparence encore sauvage
- Des coteaux précieux
- Des continuités douces majeures : La Loire à Vélo
- Les levées : des routes-paysage
- Des acteurs impliqués, un plan de gestion Val de Loire Unesco approuvé

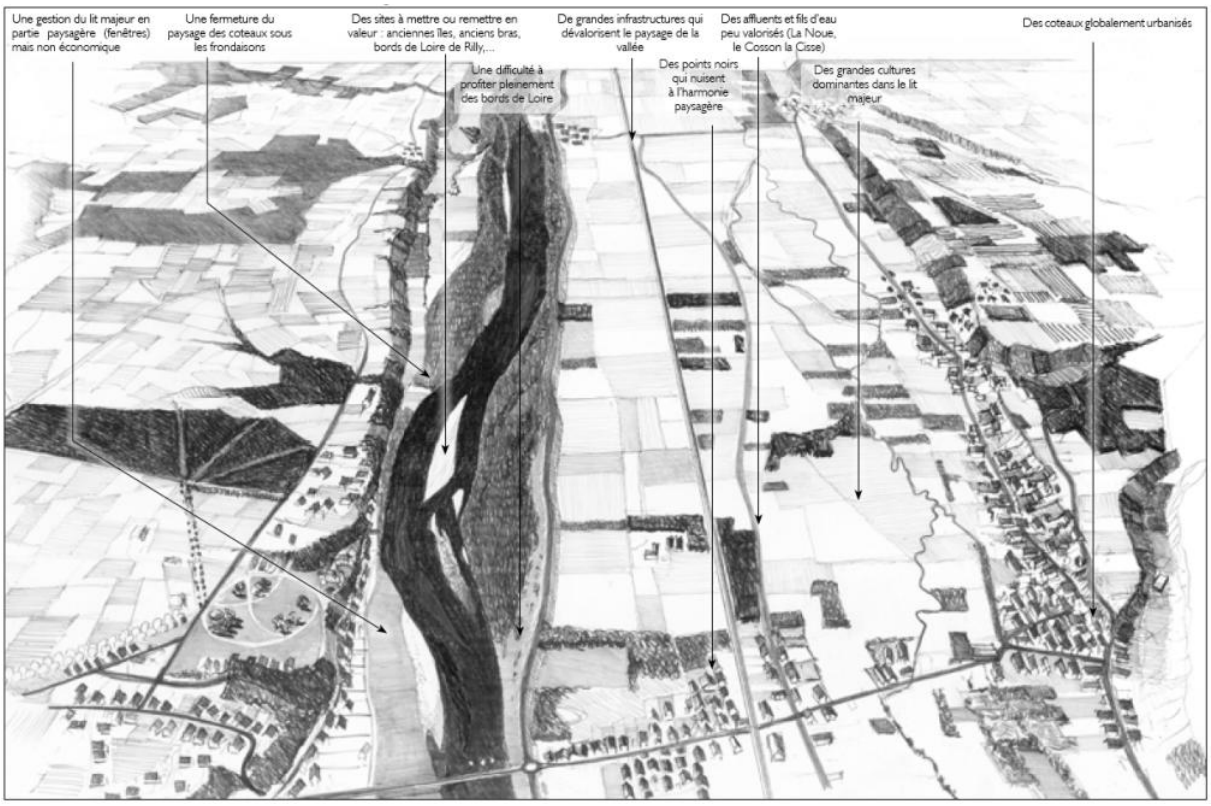
⊖
- Une difficulté à profiter pleinement des bords de Loire Une attractivité touristique essentiellement linéaire
- Des grandes cultures dominantes dans le lit majeur
- Des coteaux globalement urbanisés
- Une fermeture du paysage des coteaux sous les frondaisons
- Une gestion du lit majeur en partie paysagère (les fenêtres) mais non économique (rareté de l'élevage : broyage)
- Des sites à mettre ou remettre en valeur
- De grandes infrastructures qui dévalorisent le paysage de la vallée
- Des points noirs qui nuisent à l'harmonie paysagère
- Des villages peu connectés au Val



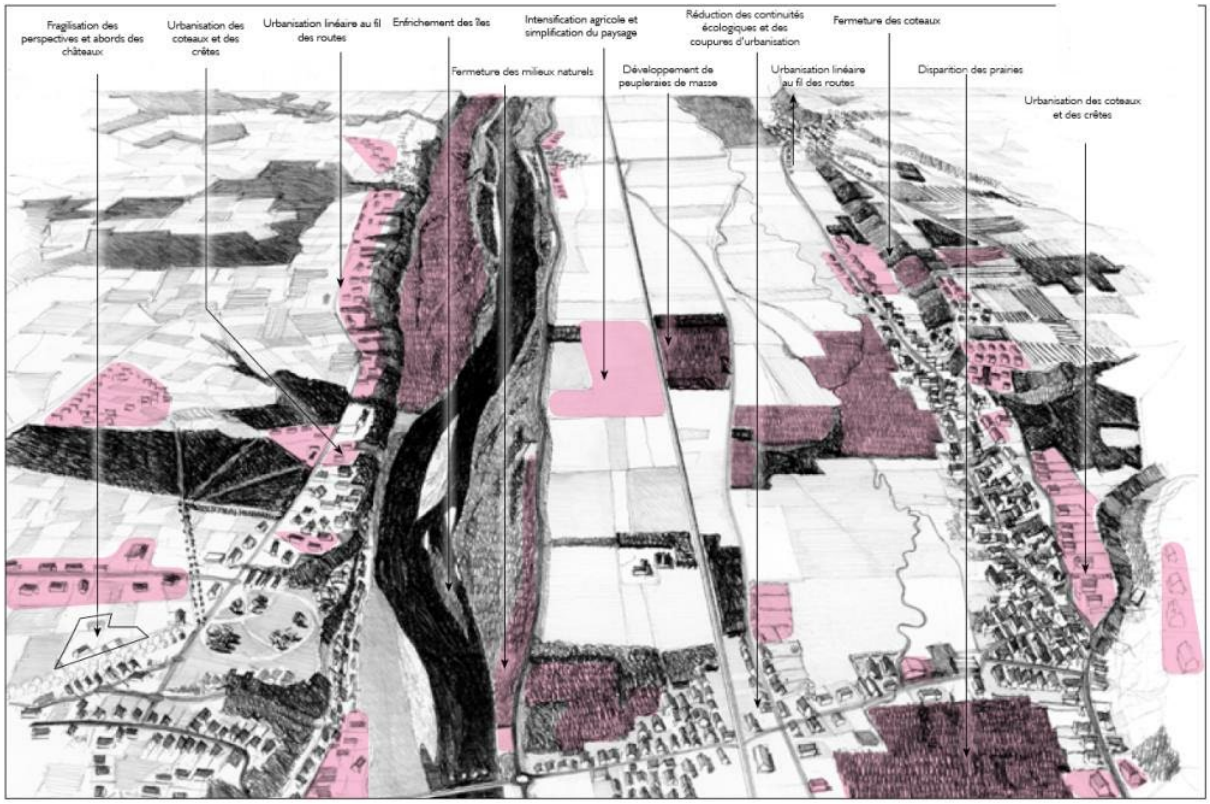
Résumé schématique des points forts :



Résumé schématique des points faibles :



Résumé schématique des évolutions à risque :



ENJEUX DE LA VALLÉE DE LA LOIRE :

– Concernant les extensions des villages sur les plateaux adjacents à la Loire : maîtrise paysagère, requalifications des entrées/sorties (Chaumont, Chailles...).

– Concernant les centre-villages : poursuite des actions de requalification réhabilitation, enjeu de connexion à renforcer entre les villages et leur val.

– Concernant les rares pâtures et prairies en bord de Loire : préservation, gestion et mise en valeur paysagère (cheminements, points de vue, arrêts pique-nique...).

– Concernant les espaces agricoles du fond de vallées : encouragements pour la diversification des cultures et le renforcement des prairies et pâtures, encouragement pour l'enrichissement en structures et éléments de paysage (arbres isolés, bosquets, ripisylves).

– Concernant les coteaux : protection contre l'urbanisation, identification et préservation des ouvertures visuelles existantes ou potentielles aux documents d'urbanisme, préservation et mise en valeur du petit patrimoine lié aux coteaux, diversification et remise en culture de vignes ou mise en pâtures, reconquête agricole, écologique et paysagère, réouverture, création de « promenades des coteaux » connectées au réseau des circulations douces, mise en scène des passages des routes.

– Concernant les murs de pierres, jardins potagers et vergers des villages et des bourgs : identification aux documents d'urbanisme, préservation, mise en valeur.

– Concernant les tracés et perspectives des châteaux et domaines : inventaire, analyse, mise en valeur paysagère.

– Concernant les points de vue : poursuite des actions d'ouverture et de gestion des vues, confortement du projet « Fenêtres sur Loire » en créant un véritable accueil du public, création de boucles de promenades, accueil du public.

Blois et son agglomération

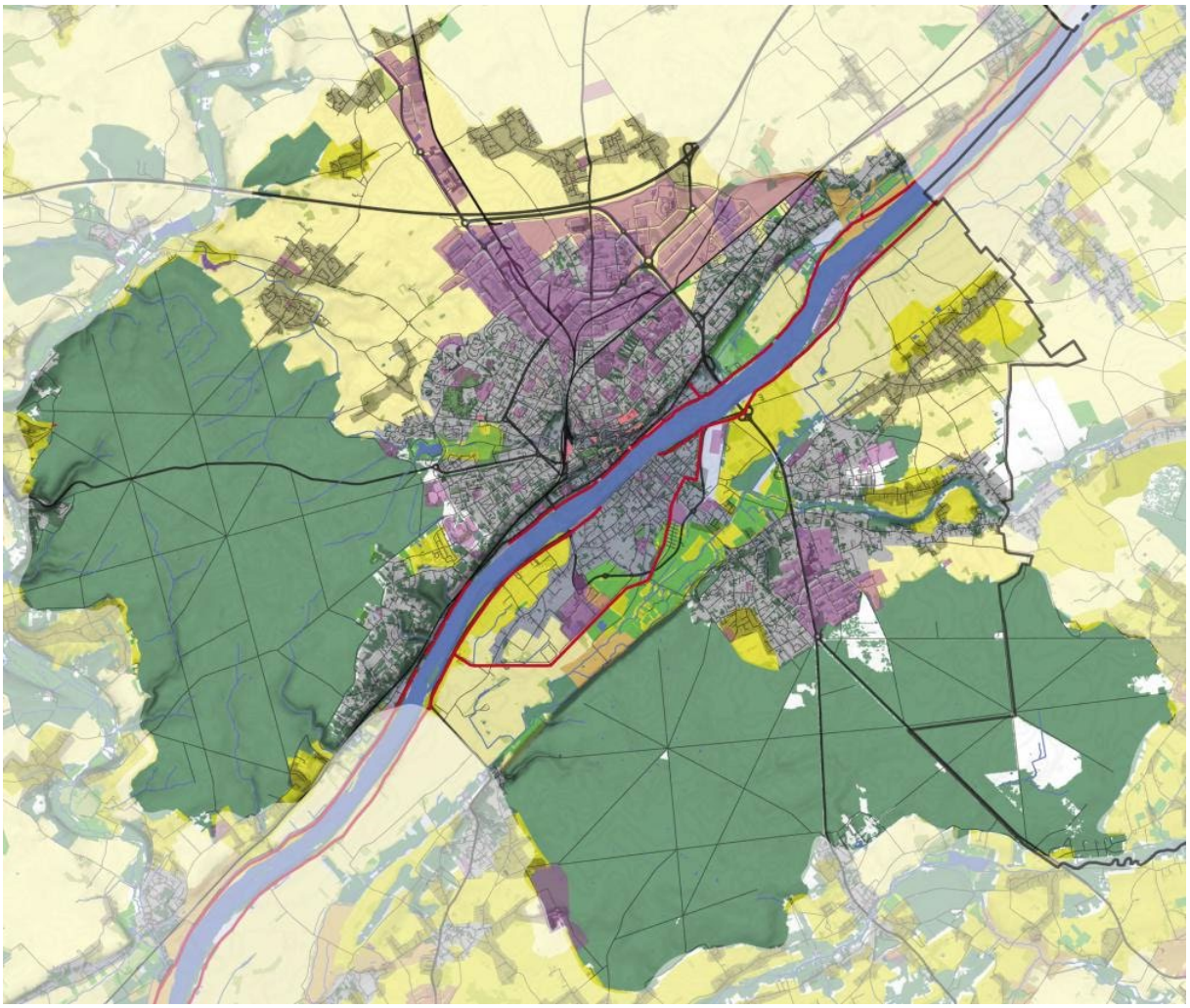
Occupant une position centrale dans le département, Blois marque de sa présence les bords de la Loire. La ville se développe aujourd'hui sur les deux rives du fleuve et dessine un **paysage de vallée urbaine unique dans le Loir-et-Cher**. Avec les communes de Vineuil, Saint-Gervais-la-Forêt, la Chaussée-Saint-Victor et Saint-Claude-de-Diray, elle compose même une agglomération qui s'allonge au fil du fleuve, gagne sur le plateau Beauceron en rive droite, avec Villebarou qui s'entremêle à Blois, et s'avance dans les confins Solognots en rive gauche.

Depuis la vallée, Blois apparait comme un « amphithéâtre », marqué par les **flèches de ses édifices visibles à plusieurs kilomètres**. Les plateaux de part et d'autre de la Loire offrent également des points de vue sur la ville : sur le plateau de Beauce, les tours des quartiers récents de la ville se détachent à l'horizon, tandis que depuis l'orée de la Sologne, la silhouette bâtie ancienne se dresse à l'aplomb du coteau.

L'ensemble urbain montre finalement une belle cohérence, même après la construction des nouveaux quartiers sur le plateau. Elle se lit toujours comme une ville au cœur de son territoire, à l'articulation du plateau et de la vallée.

Les communes d'Agglopolys concernées sont : Blois, Chailles, Cellettes, Fossé, La Chaussé-Saint-Victor, Saint-Denis-sur-Loire, Saint-Gervais-la-Forêt, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Valloire-sur-Cisse, Valencisse, Villebarou, Vineuil.

Composantes paysagères de Blois et son agglomération :



Les réseaux principaux (routes et chemin de fer)
Les levées
Boisements
Grandes cultures
Espaces de nature, prairies et pâtures
Polyculture
Zones d'activités et zones industrielles
Surfaces bâties

⊕
- Un paysage fluvial urbain remarquable
- Des espaces publics et points de vue de qualité
- Un centre- ville vivant, riche de patrimoine

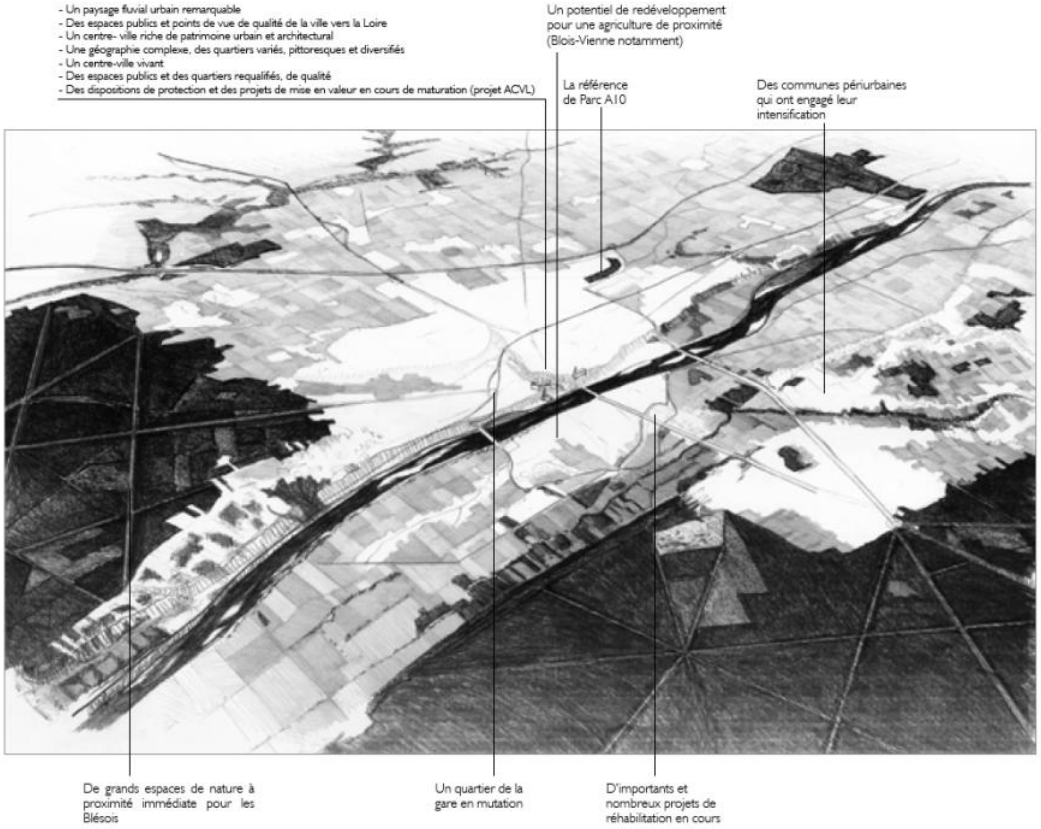
- De grands espaces de nature à proximité immédiate
- Un potentiel de redéveloppement pour une agriculture de proximité (Blois-Vienne notamment)
- Des communes périurbaines qui ont engagé leur intensification

⊖
- Un fonctionnement et des espaces publics encore routiers
- Une emprise ferroviaire générant des coupures
- Des bords de Loire (quais) encore insuffisamment attractifs
- Des coteaux de Loire récemment urbanisés et des ouvertures limitées sur la Loire

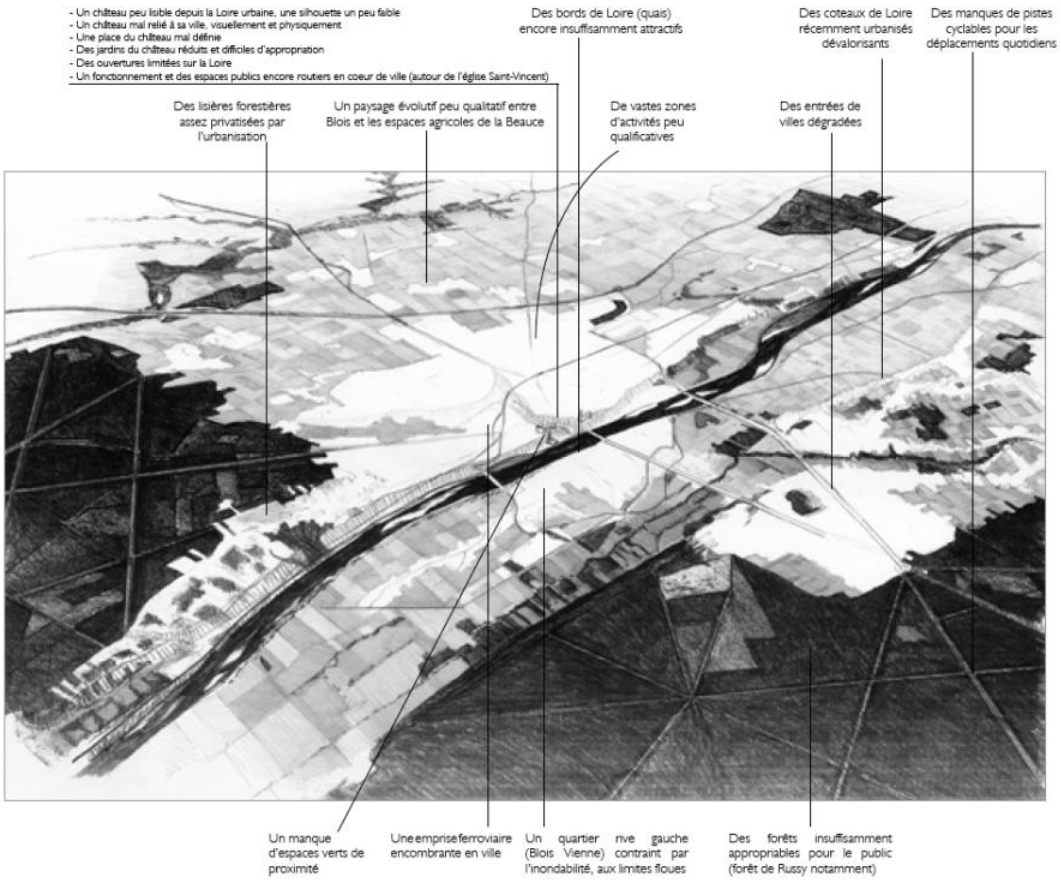
- Des entrées de villes dégradées
- Des zones d'activités globalement peu qualitatives
- Des communes banalisées par les extensions résidentielles

- Un paysage peu qualitatif entre Blois et les espaces agricoles de la Beauce
- Un quartier rive gauche aux limites floues, contraint par l'inondabilité
- Des forêts insuffisamment appropriables pour le public (forêt de Russy notamment)

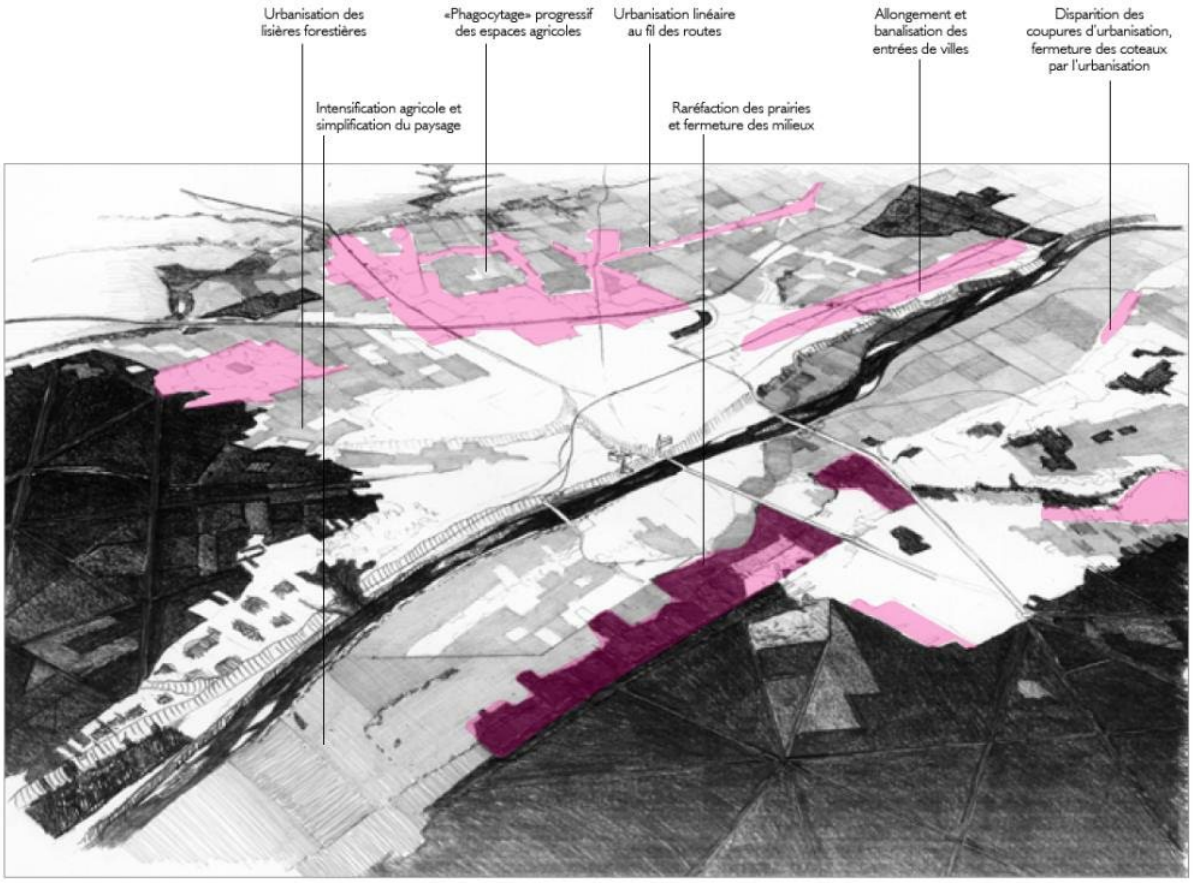
Résumé schématique des points forts :



Résumé schématique des points faibles :



Résumé schématique des évolutions à risque :



ENJEUX DE BLOIS ET SON AGGLOMÉRATION :

– Concernant les vieux murs, venelles et jardins des bourgs et villages : identification aux documents d'urbanisme, préservation dans les opérations de densification, gestion et mise en valeur.

– Concernant la limite Blois/Beauce : définition d'un projet d'ensemble (de la forêt de Blois à la forêt de Ménars), expérimentation d'agroforesterie en interface ville/champs, confortement de l'image de Blois « ville et forêt ».

– Concernant les extensions d'urbanisation d'habitat : inscription dans le paysage, confortement des centralités existantes, arrêt de l'urbanisation linéaire au fil des routes.

– Concernant les centralités secondaires : identification, valorisation, confortement.

– Concernant l'urbanisation linéaire (Vineuil) : arrêt de l'urbanisation au fil des routes, requalification paysagère des séquences déjà urbanisées.

– Concernant les quartiers nord de Blois : poursuite des opérations de réhabilitation.

– Concernant les extensions d'urbanisation d'activités : inscription dans le paysage, amélioration de la qualité du paysage.

– Concernant les friches d'activités : poursuite des opérations de réhabilitation/requalification, anticipation sur les mutations potentielles du tissu d'activités.

– Concernant les espaces inconstructibles de la rive gauche (inondables) : poursuite et renforcement de la valorisation agricole urbaine dans un projet d'ensemble à définir.

– Concernant les lisières forestières : préservation contre la privatisation par l'urbanisation, identification des corridors biologiques, identification des espaces de respiration et des coupures d'urbanisation, enrichissement biologique et paysager, intégration de l'accueil du public, requalification des linéaires de routes habitées en lisières, mise en valeur des accès piétonniers/cyclables.

– Concernant le coteau de Loire Vineuil/Saint-Claude-de-Diray : protection contre l'urbanisation, valorisation des espaces et des points de vue.

– Concernant le coteau du Cosson à Vineuil : protection contre l'urbanisation, valorisation des espaces et des points de vue.

– Concernant la nature en ville et les espaces verts de proximité : mise en valeur naturelle du fleuve en ville et du contraste ville-nature.

– Concernant la levée de Vienne et les limites de l'urbanisation : valorisation en promenades publiques, valorisation des paysages agro-urbains remarquables.

– Concernant les bords du Cosson : mise en valeur paysagère.

– Concernant l'ancien viaduc ferroviaire de La Chaussée-Saint-Victor/Vineuil : mise en valeur (promenade-belvédère...), mise en valeur paysagère pour des circulations douces dans le cadre d'une connexion Loire/coteaux, lac de Loire/Les Noëls, Loire/Chambord.

– Concernant la relation du Château : mise en valeur, « réinvention » de sa limite sud, liaison à la Place Louis XI, liaison au château (rue des Fossés du château), liaison à la Loire (terrasse sud), réhabilitation/requalification vers la gare, développer l'enjeu du jardin des lices, des abords de la Capitainerie, de l'ancienne école Victor Hugo.

– Concernant le lien Blois/Loire : valorisation des quais et espaces publics de liaisons et des berges en dessous.

– Concernant les liens de Blois-centre à ses espaces de nature : réhabilitations et requalifications.

– Concernant le Déversoir : requalification paysagère et mise en cohérence des projets ponctuels (Bouillie, Vacquerie...) dans un projet agri-urbain d'ensemble, redéfinition paysagère des limites d'urbanisation, valorisation des levées comme Promenades majeures de Blois Vienne.

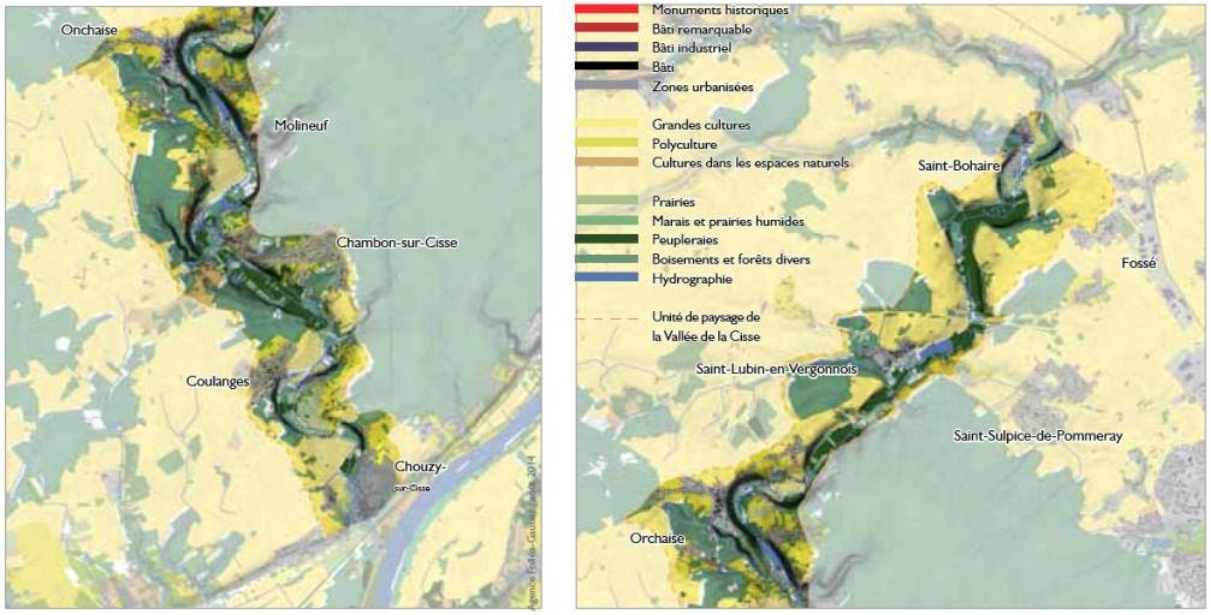
– Concernant les points de vue depuis les coteaux et lisières (forêt de Blois, forêt de Russy) : identification, mise valeur paysagère, mise en scène, apport d'information-interprétation, mise en réseau par « promenades des coteaux ».

– Concernant les entrées de villes et les entrées de villes et les axes structurants : requalification paysagère.

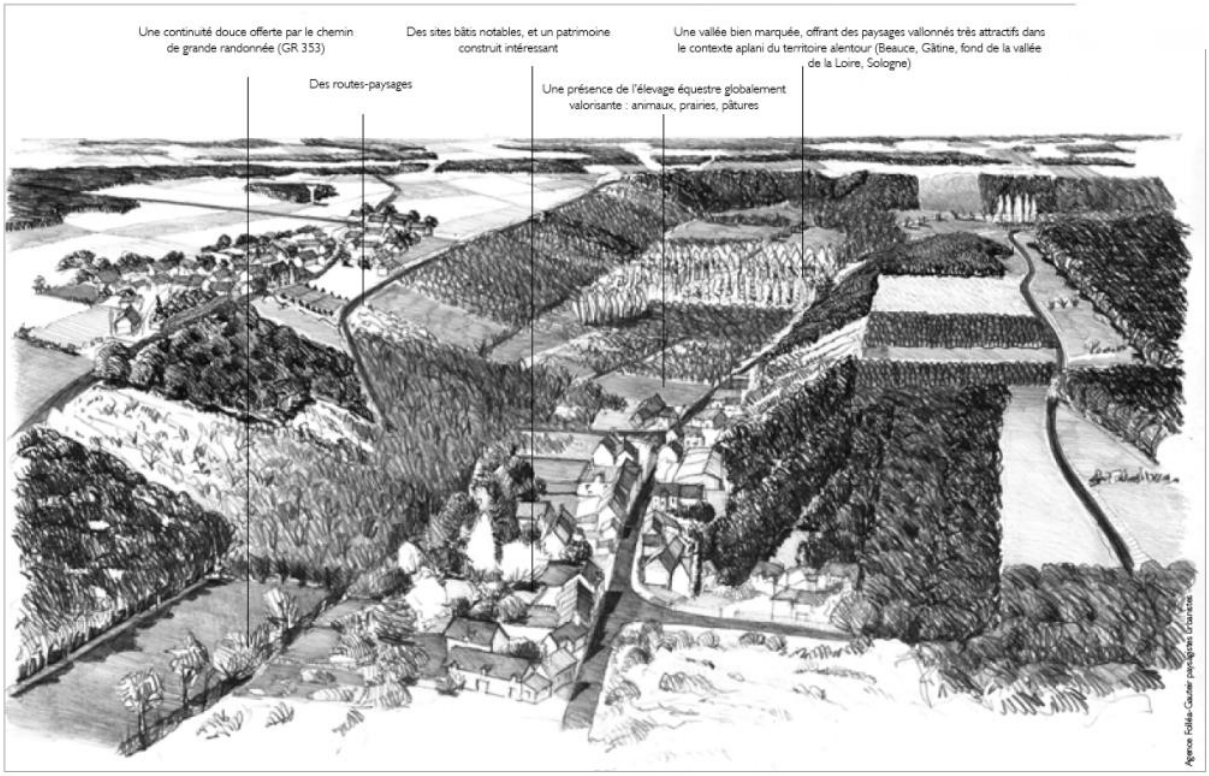
La Vallée de la Cisse

Les communes d'Agglopolys concernées sont : Chailles, Chambon-sur-Cisse, Fossé, Saint-Bohaire, Saint-Lubin-en-Vergonnois, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Valencisse, Valloire-sur-Cisse.

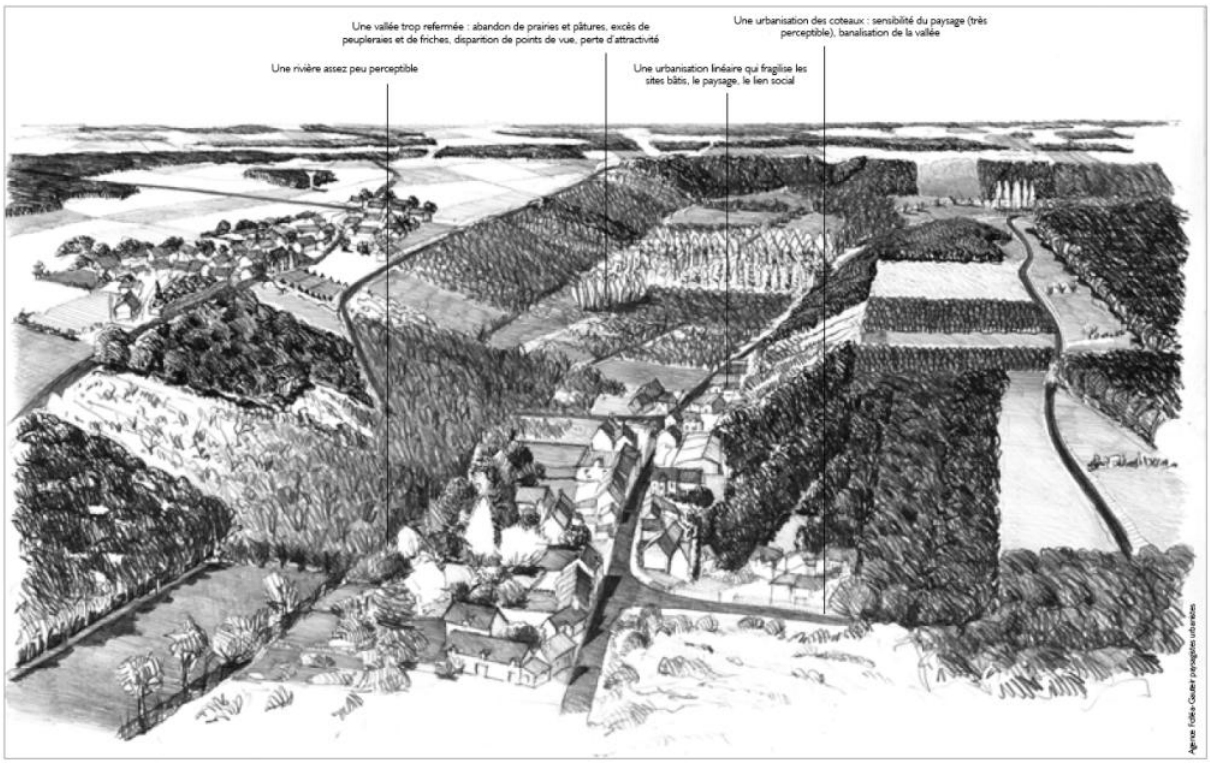
Composantes paysagères de la Vallée de la Cisse :



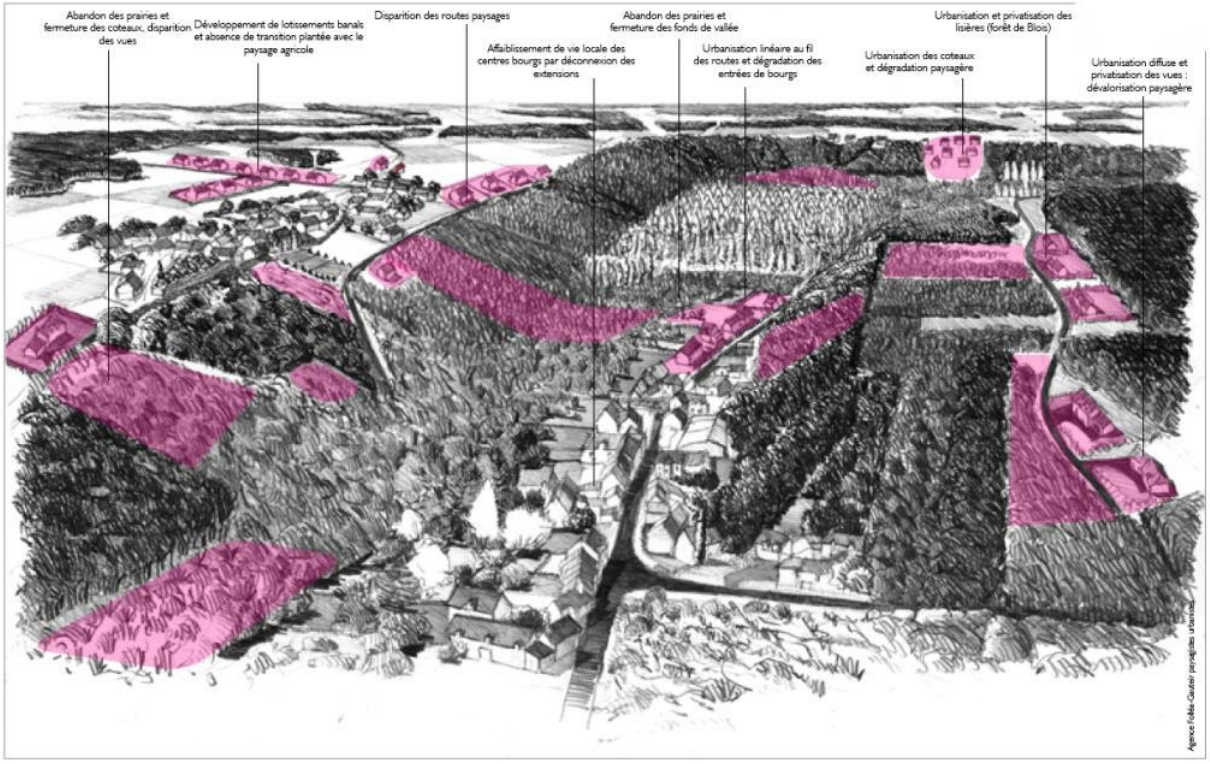
Résumé schématique des points forts :



Résumé schématique des points faibles :



Résumé schématique des évolutions à risque :



ENJEUX DE LA VALLÉE DE LA CISSE :

– Concernant l'urbanisation nouvelle : maitrise foncière, confortement des centres-bourgs, confortement de la cohésion bâtie à l'occasion des extensions d'urbanisation.

– Concernant l'urbanisation linéaire existante : arrêt de l'urbanisation linéaire le long des routes, requalification des entrées/sorties des villages, préservation des continuités écologiques et paysagères.

– Concernant les fronts bâtis qui remontent sur le plateau de la Gâtine Tourangelle : recréation de transitions douces plantées entre quartiers récents et champs (lisières agri-urbaines).

– Concernant le maintien des prairies face à l'urbanisation et à l'enfrichement : reconquête agricole et paysagère, réouvertures, gestion.

– Concernant les coteaux face à l'urbanisation : identification aux documents d'urbanisme des secteurs non construits, protection des coupures d'urbanisation, des corridors biologiques, des espaces de respiration.

– Concernant les lisières forestières : protection des coupures d'urbanisation, des corridors biologiques, des espaces de respiration.

– Concernant le patrimoine bâti et historique : mise en valeur.

– Concernant la Cisse et ses affluents dans les villages : mise en valeur des rives, visibilité, accessibilité, reconnaissance et mise en valeur du patrimoine des jardins qui l'accompagnent.

Conclusion du diagnostic paysager

Le diagnostic a identifié 11 « valeurs paysagères » qui fondent la personnalité d'Agglopolys :

1. La vallée de la Loire, « le » grand paysage phare d'Agglopolys ;

2. Blois et la Loire, un paysage fluvial urbain majeur ;

3. Blois et son centre historique, un cœur attractif pour l'agglomération ;

4. De grandes forêts proches et accessibles au public ;

5. Des châteaux remarquables, moteurs d'un aménagement du territoire qualitatif ;

6. Des petites vallées offrant des paysages intimistes ;

7. Des villes et des villages riches de patrimoine urbain et architectural, qui s'ajoutent à Blois et aux châteaux ;

8. Des jardins potagers, vivriers et maraichers précieux ;

9. Des paysages agricoles à la diversité contrastée ;

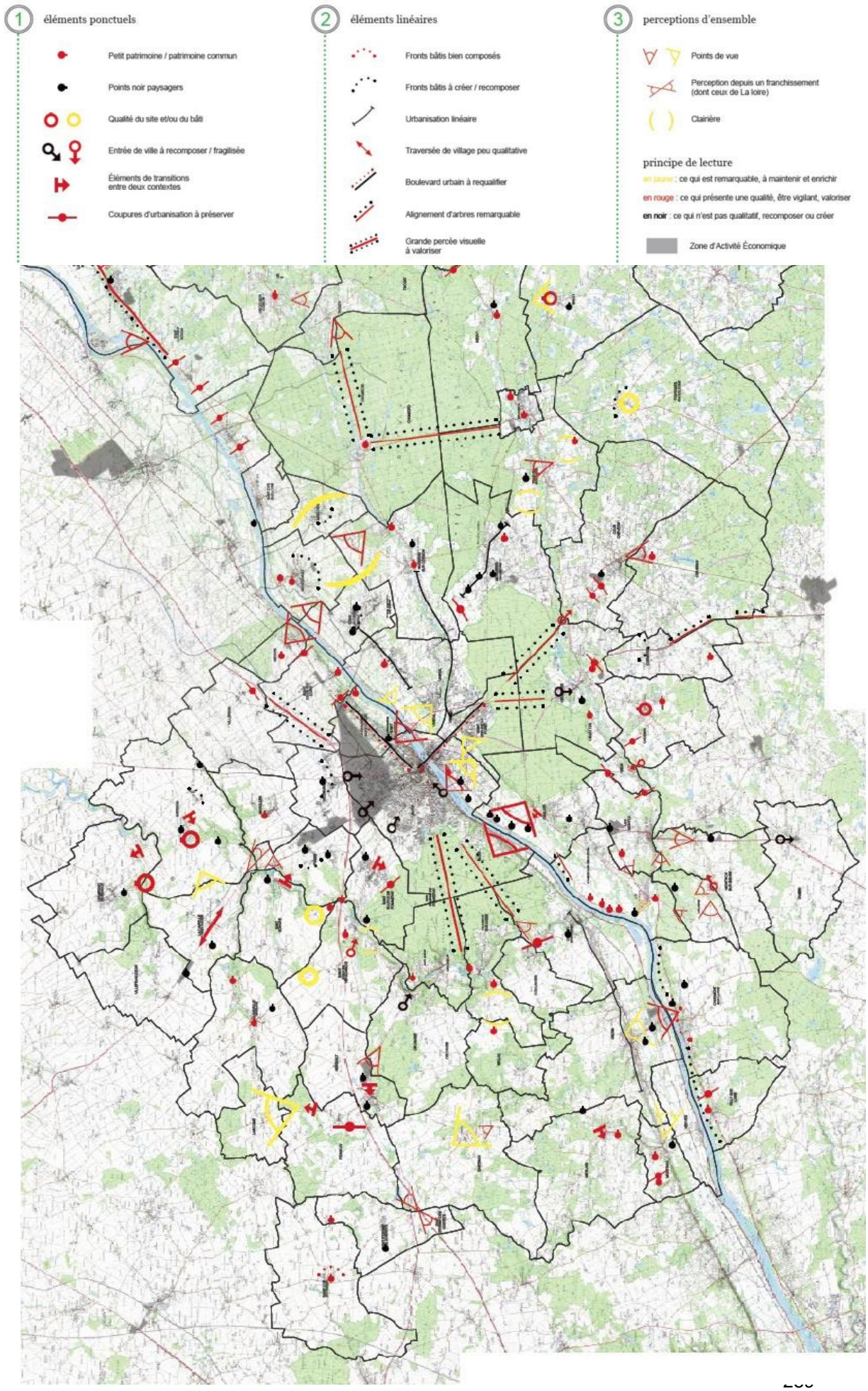
10. Des paysages viticoles valorisants ;

11. Des routes et circulations douces pour profiter des paysages.

De l'ensemble du diagnostic, quatre enjeux majeurs peuvent se dégager :

- la recomposition des relations de Blois à son territoire,
- le confortement de la qualité de vie des villes et villages d'Agglopolys,
- la redécouverte des continuités paysagères de l'ensemble des vallées, vallons et plis à l'échelle d'Agglopolys,
- La valorisation du paysage des châteaux et du patrimoine construit.

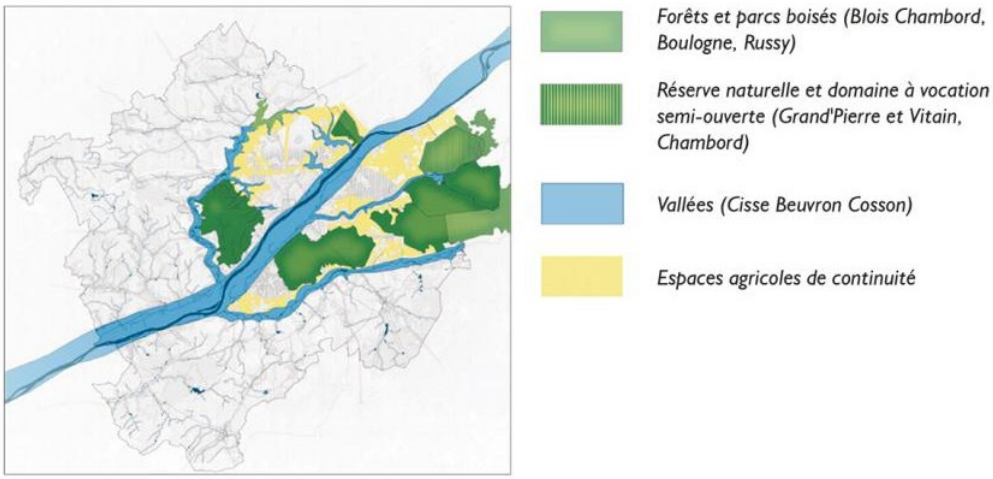
La carte en page suivante identifie les « sensibilités paysagères », recensant des exemples d'éléments ponctuels, linéaires et des perceptions d'ensemble, remarquables ou fragilisés par l'urbanisation ou l'aménagement du territoire à proximité.


1 éléments ponctuels
Petit patrimoine / patrimoine commun
Points noir paysagers
Qualité du site et/ou du bâti
Entrée de ville à recomposer / fragilisée
Èlèments de transitions entre deux contextes
Coupures d'urbanisation à préserver
2 éléments linéaires
Fronts bâtis bien composés
Fronts bâtis à créer / recomposer
Urbanisation linéaire
Traversée de village peu qualitative
Boulevard urbain à requalifier
Alignement d'arbres remarquable
Grande percée visuelle à valoriser
3 perceptions d'ensemble
Points de vue
Perception depuis un franchissement (dont ceux de La loire)
Clairière
principe de lecture
en jaune : ce qui est remarquable, à maintenir et enrichir
en rouge : ce qui présente une qualité, être vigilant, valoriser
en noir : ce qui n'est pas qualitatif, recomposer ou créer
Zone d'Activité Économique

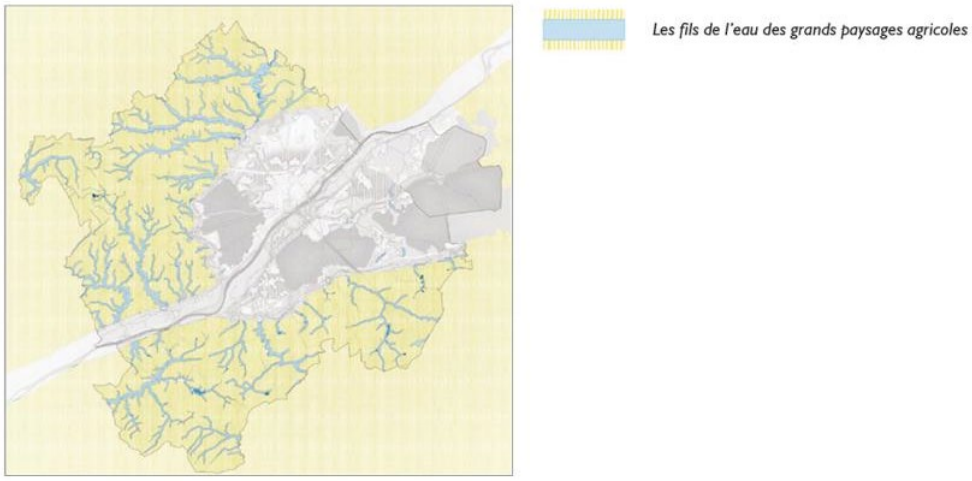
Grands axes de la politique de paysage à mener par Agglopolys

À l'issue de la phase 1 « diagnostic », la phase 2 avait pour objet de définir les grands axes de la politique de paysage à mener par Agglopolys, en lien avec ses partenaires et ce que la Convention européenne du paysage appelle « **les objectifs de qualité paysagère** ». Elle proposait de :

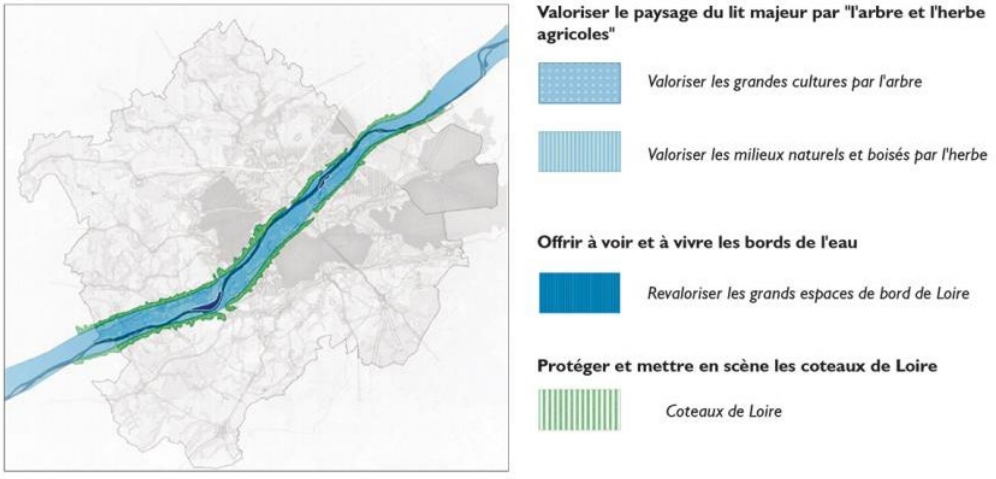
- Reconnaître et composer la couronne d'Agglopolys



- Valoriser les grands paysages agricoles par les fils de l'eau



- Magnifier la vallée de la Loire



- Intensifier la vie des centres-villes et villages

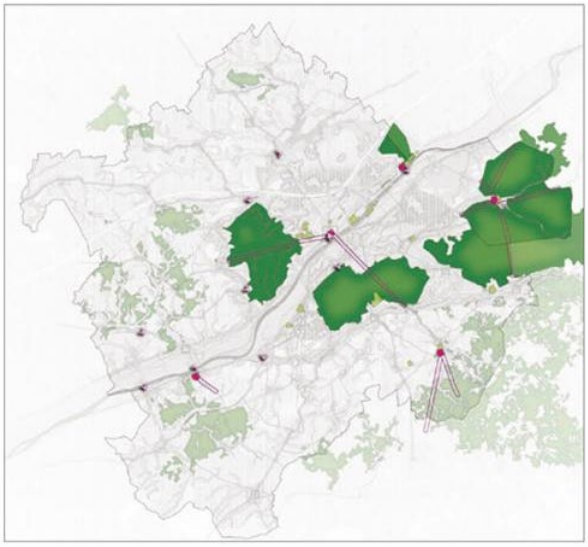


Se recentrer
Mettre en valeur les espaces publics au bénéfice des piétons, des vélos et du végétal
Valoriser une trame paysagère irrigant le tissu bâti
Développer des circulations douces de proximité
Protéger des espaces de nature urbains ou villageois

Créer des lisières urbaines plantées

Pour mémoire — *Requalifier les routes urbanisées en rues-jardins*

- Faire rayonner l'héritage patrimonial sur le territoire



Châteaux et gentilhommières

Perspectives

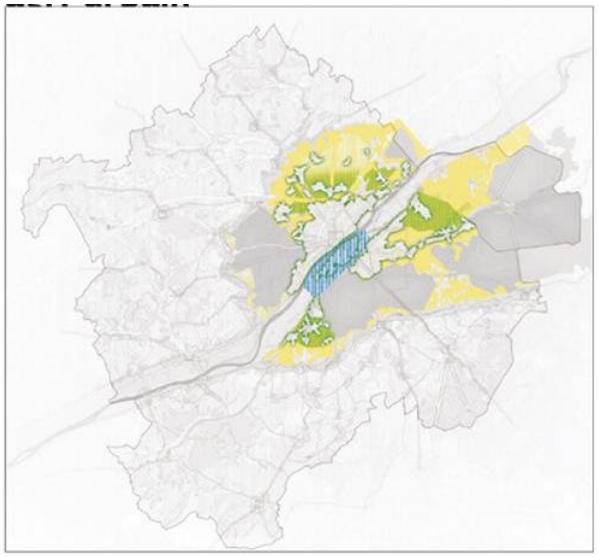
Points de vue

Pour mémoire — *Linéaires de murs*

Forêts et parcs boisés (Blois Chambord, Boulogne, Russy)

Jardins composés

- Promouvoir l'agri-urbanisme en cœur d'agglomération



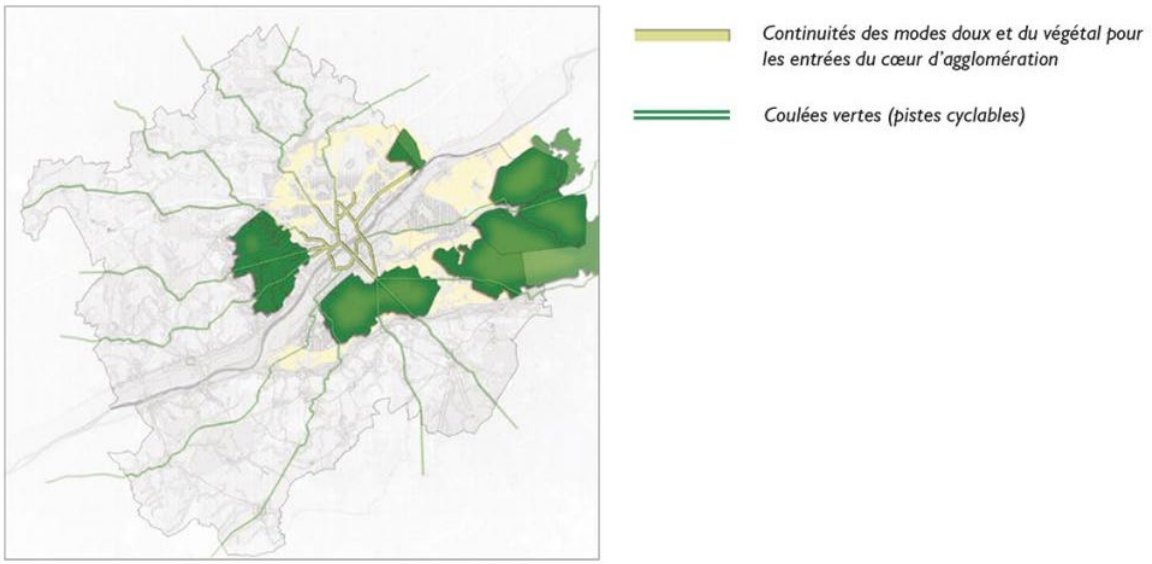
Protéger des secteurs agricoles particulièrement sensibles

Adapter et diversifier l'activité agricole en lien avec la ville et le territoire

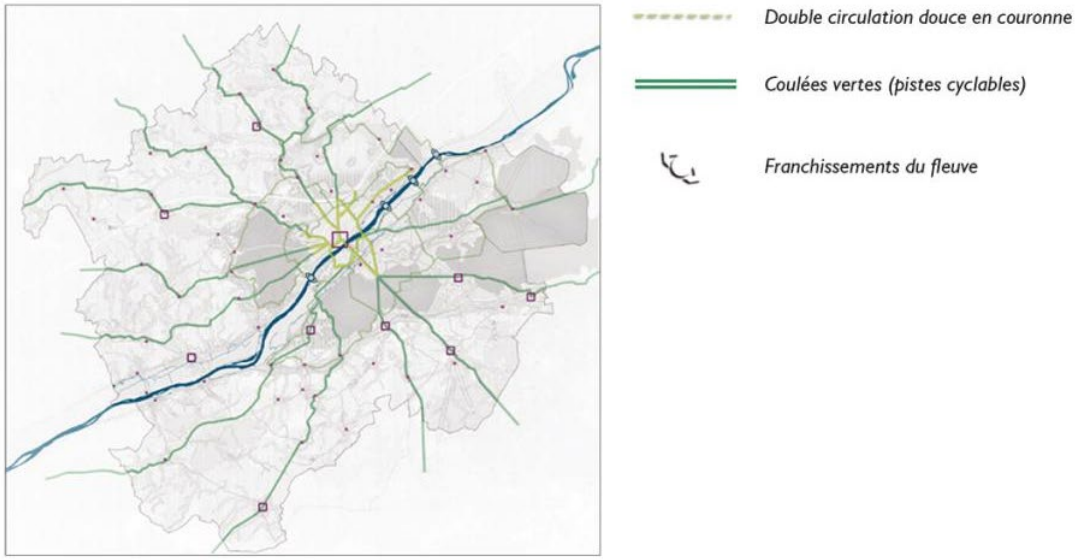
Aménager des lisières agri-urbaines plantées et accessibles

Créer un parc naturel agricole en val de Loire (Blois-Vienne)

- Faire des principales entrées de ville de Blois des continuités paysagères jusqu'en cœur de ville



- Conforter le réseau des circulations douces majeures



Programme d'actions du « Plan Paysage »

À l'issue des phases « diagnostic » et « grands axes de la politique paysage », un programme d'actions a été élaboré (actions prioritaires = P).

Orientation 1 : Recentrer le paysage de l'habitat	
Action 1.1 : Valoriser la trame paysagère de chaque ville, bourg ou village, préparatoire à l'intensification des centralités	**P**
Action 1.2 : Développer le portefeuille foncier public en faveur du développement recentré de l'habitat et des activités	**P**
Action 1.3 : Intensifier les centres-villes et villages par la reconquête du tissu existant et promouvoir l'architecture contemporaine et l'urbanisme durable	**P**
Action 1.4 : Poursuivre la mise en valeur d'espaces publics attractifs, conviviaux et apaisés pour les villes et villages	**P**
Action 1.5 : Composer des "lisières urbaines " autour des villes et des villages	
Action 1.6 Transformer les routes urbanisées en rues-jardins	**P**
Orientation 2 : Reconquérir le paysage des activités, entrées de villes et équipements et accompagner le développement des énergies renouvelables et de l'économie circulaire	
Action 2.1 : Reconquérir la qualité paysagère et écologique des zones d'activités, tout particulièrement en entrées de villes	**P**
Action 2.2 : Maîtriser l'affichage publicitaire	**P**
Action 2.3 : Inscrire les énergies renouvelables et le changement climatique dans la création et la gestion du paysage contemporain d'Agglopolys	**P**
Orientation 3 : Protéger et valoriser le paysage agricole et vitivole	
Action 3.1 : Affirmer le cœur agro-urbain d'agglomération	**P**
Action 3.2 : Enrichir le paysage près des cours d'eau et des forêts par l'agriculture	
Action 3.3 : Conforter la présence du vignoble de Cheverny, Cour-Cheverny et Touraine-Mesland dans le paysage	
Orientation 4 : Magnifier l'héritage naturel et culturel des vallées, des forêts, des parcs et des châteaux	
Action 4.1 : Reconnaître et composer la couronne du Blaisois	
Action 4.2 : Développer la gestion des espaces de nature par les animaux	**P**
Action 4.3 : Valoriser les paysages forestiers en faveur de la biodiversité et de l'accueil du public	
Action 4.4 : Poursuivre la valorisation de la Loire depuis les levées et les coteaux	**P**
Action 4.5 : Revaloriser les grands sites ou équipements en vallée de Loire	**P**
Action 4.6 : Donner à découvrir et à vivre les bords de l'eau	**P**
Action 4.7 : Mettre en valeur les vues et les perspectives plantées liées au patrimoine monumental	
Orientation 5 : Soigner le paysage des infrastructures et renforcer les modes de déplacements doux	
Action 5.1 : Développer le maillage des circulations douces : piétons, vélos, cheval et bateau sur Loire	**P**
Action 5.2 : Coordonner et diversifier les thématiques d'itinérances et les modes de découverte du territoire d'Agglopolys	
Action 5.3 : Valoriser le paysage des routes d'accueil majeures d'Agglopolys	
Orientation 6 : Animer le plan d'actions pour les paysages	
Action 6.1 Mettre en œuvre des esquisses-programme pour la concrétisation du plan d'actions : plans-guides	
Action 6.2 : Renforcer les compétences des élus, des services d'Agglopolys et des communes en matière de paysage	**P**
Action 6.3 : Adapter la communication d'Agglopolys à son ambition paysagère	
Action 6.4 : Établir des partenariats avec les acteurs de l'aménagement pour la mise en œuvre du plan d'action	**P**
Action 6.5 : Sensibiliser le grand public au paysage et au projet de paysage, notamment par des actions participatives	**P**
Action 6.6 : Engager une politique culturelle et économique autour des valeurs paysagères du territoire	

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Le patrimoine est, au sens du Code du Patrimoine, « l'ensemble des biens immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique ». (Article L1 du Code du Patrimoine) Le patrimoine est considéré comme indispensable à l'identité et à la pérennité de la communauté dont il résulte. Il est reconnu comme digne d'être sauvegardé et mis en valeur, afin d'être partagé par tous et transmis aux générations futures.

La qualité des paysages d'Agglopolys est étroitement liée à la richesse de son patrimoine historique, à la fois bâti et paysager.

Ce patrimoine est rattaché au Val de Loire, région de renommée internationale concentrant de remarquables monuments, dont les plus connus et visités : les « **Châteaux de la Loire** ». Le territoire d'Agglopolys bénéficie ainsi de la présence des plus prestigieux de ces domaines : Chambord, Blois, Chaumont, Cheverny, auxquels s'ajoute Ménars (non accessible au public). Il est également riche de nombreux autres châteaux, d'intérêt moindre pris séparément, mais qui, considérés tous ensemble, constituent une trame patrimoniale identitaire de forte valeur paysagère. Au-delà de ce patrimoine castral, le territoire rassemble de multiples éléments de patrimoine — bâtis et paysagers (parcs et jardins, églises, dolmen, rives de la Loire…) — qui participent à l'identité et à la diversité des paysages.

L'étude patrimoniale ci-après s'attachera à identifier les éléments de patrimoine du territoire d'Agglopolys, ainsi que leurs principales caractéristiques identitaires. En raison des contraintes règlementaires qui l'accompagnent, le patrimoine protégé sera distingué du patrimoine non protégé, ce dernier étant aussi appelé « patrimoine vernaculaire » ou « petit patrimoine ».

Cette analyse servira de base à la définition de mesures de protection et/ou de valorisation adaptées dans le PLUI-HD, selon différentes approches :

- L'identification, la description et la hiérarchisation, selon son intérêt, du patrimoine ;
- La valorisation, au travers différentes mesures : réhabilitation et restauration des constructions, gestion et restauration des parcs et jardins, réouverture des perspectives paysagères, renouvellement des plantations d'alignements, aménagements des abords… ;
- Le renforcement de la valorisation économique et touristique de ce patrimoine, par l'aménagement d'infrastructures d'accueil, la promotion touristique, la création de supports didactiques, etc.

Le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO

Source : valdeloire.org (consultation des données en février 2017).

Le site UNESCO

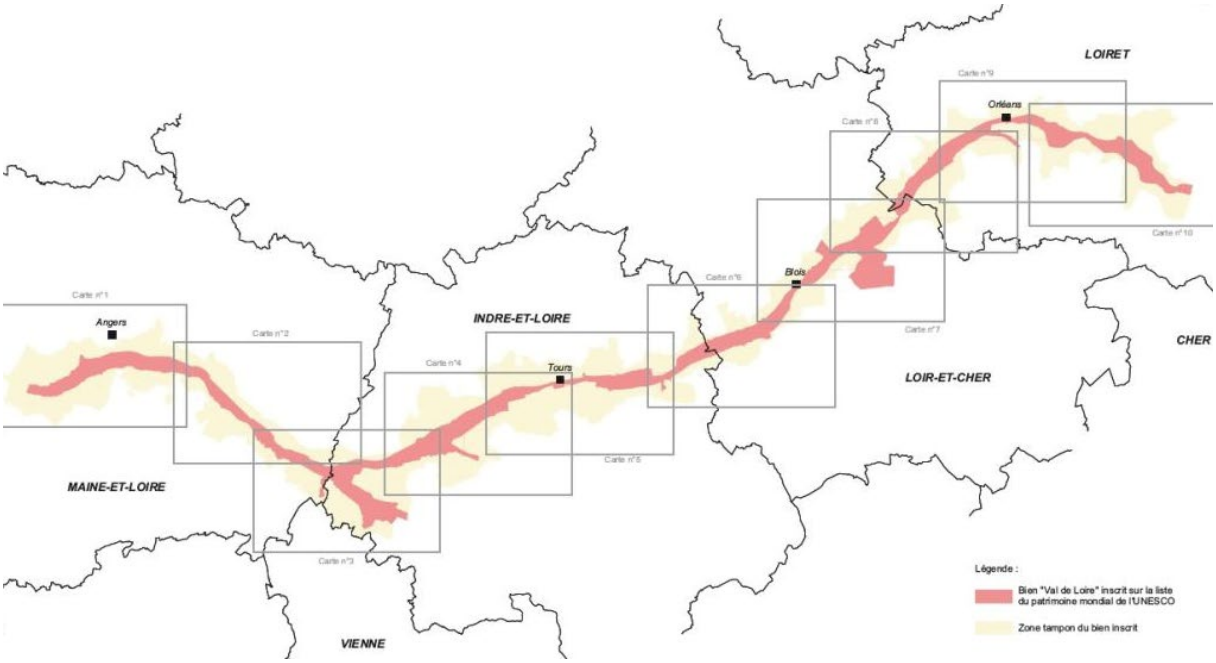
La vallée de la Loire rassemble un patrimoine naturel, bâti, paysager et culturel exceptionnel. Elle correspond d'abord à une entité naturelle, composée d'un large lit alluvial en « tresse », assorti de rives végétalisées et de bancs alluvionnaires. La vallée est ponctuée par une occupation humaine, sous forme de ponts, de ports, de villes, villages et châteaux prestigieux adossés aux coteaux. Cette occupation témoigne du rôle clé de ce territoire, en particulier au moment de la Renaissance, mais aussi de tout temps, avec le fleuve comme voie privilégiée pour les déplacements et les échanges commerciaux.

Le Val de Loire est inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, depuis le 30 novembre 2000, sur la base de critères culturels :

- Critère (i) : Le Val de Loire est remarquable pour la qualité de son patrimoine architectural, avec ses villes historiques telles que : Blois, Chinon, Orléans, Saumur et Tours, mais plus particulièrement pour ses châteaux de renommée mondiale, comme celui de Chambord.
- Critère (ii) : Le Val de Loire est un paysage culturel exceptionnel le long d'un grand fleuve. Il porte témoignage sur un échange d'influences de valeurs humaines et sur le développement harmonieux d'interactions entre les hommes et leur environnement, sur deux mille ans d'histoire.
- Critère (iv) : Le paysage du Val de Loire, et plus particulièrement ses nombreux monuments culturels, illustre à un degré exceptionnel les idéaux de la Renaissance et du siècle des Lumières sur la pensée et la création de l'Europe occidentale.

Cette reconnaissance internationale, à **Valeur universelle exceptionnelle**, s'applique sur un linéaire de 280 km autour du fleuve, entre Sully-sur-Loire et Chalonnes, représentant une superficie de près de 800 km^2.

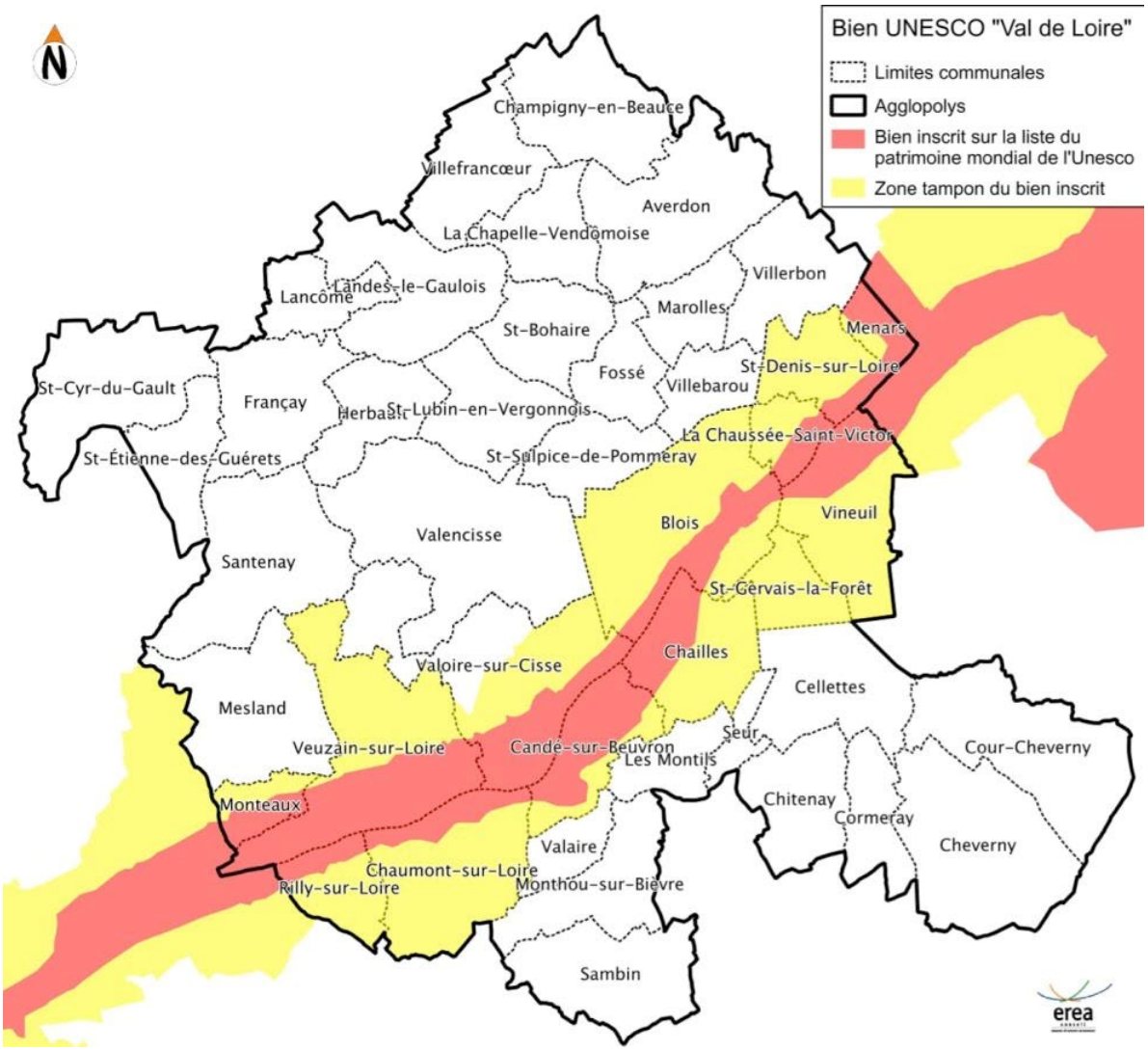
Au périmètre protégé, est adjoint une zone tampon, qui permet de préserver la qualité des espaces d'approche et des éléments en co-visbilité. Ainsi, le site UNESCO s'étend du fleuve jusqu'aux coteaux en co-visbilité avec la vallée.



Périmètre global du site UNESCO (en rouge) et de la zone tampon (en jaune)

Le périmètre UNESCO et sa zone tampon traversent deux régions (Centre-Val de Loire et Pays de la Loire), quatre départements (Loiret, Loir-et-Cher, Indre-et-Loire et Maine-et-Loire), six agglomérations (Orléans, Blois, Tours, Chinon, Saumur et Angers), 164 communes et le Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine.

Treize des 43 communes d'Agglopolys bénéficient de ce zonage : Monteaux, Veuzain-sur-Loire, Rilly-sur-Loire, Chaumont-sur-Loire, Valloire-sur-Cisse, Candé-sur-Beuvron, Blois, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil, La Chaussée Saint-Victor, Saint-Denis-sur-Loire et Ménars.



Périmètre UNESCO (en rouge) et zone tampon (en jaune) au niveau du territoire d'Agglopolys

Le Plan de Gestion

Le préfet de la région Centre, préfet coordonnateur, a approuvé par arrêté en date du 15 novembre 2012, le **Plan de gestion** associé au périmètre UNESCO du Val de Loire. Ce document redéfinit les caractéristiques patrimoniales du site, ses enjeux et menaces, et spécifie les principes techniques de protection et de valorisation de ce vaste patrimoine partagé. Neuf grandes orientations sont édictées, avec pour vocation de guider les plans et programmes d'aménagement de l'espace, menés par les collectivités du territoire :

- préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables,
- maintenir les paysages ouverts du Val et les vues sur la Loire,
- maitriser l'étalement urbain,
- organiser le développement urbain,
- réussir l'intégration paysagère des nouveaux équipements,
- valoriser les entrées et les axes de découverte du Val de Loire,
- organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages,
- favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription UNESCO par les acteurs du territoire,
- Accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente.

Avec la « Loi relative à la liberté de la création, de l'architecture et patrimoine », adoptée en juillet 2016, **les orientations du Plan de gestion sont intégrées à l'élaboration des documents d'urbanisme**. Cet objectif est écrit dans l'Article L.612-1 du Code du Patrimoine : *« Lorsque l'autorité compétente en matière de SCOT ou de PLU engage l'élaboration ou la révision d'un SCOT ou d'un PLU, le représentant de l'État dans le département porte à sa connaissance les dispositions du plan de gestion du bien afin d'assurer la protection, la conservation et la mise en valeur du bien et la préservation de sa valeur exceptionnelle. »*

La Mission Val de Loire

Créée en 2002, la Mission Val de Loire est un syndicat mixte interrégional porté par les Régions Centre-Val de Loire et Pays de la Loire. Elle joue un rôle de coordination pour l'État, les collectivités et tous les acteurs du site UNESCO.

La Mission Val de Loire contribue à :

- l'appropriation des valeurs de l'inscription par les habitants et les visiteurs avec des actions pédagogiques, de médiation culturelle et de communication
- l'accompagnement des collectivités pour une prise en compte des valeurs de l'inscription UNESCO dans la planification et leurs projets,
- La conduite de programmes et d'actions pour les deux Régions, dans le cadre de leurs priorités de politiques publiques.

Depuis sa création, la Mission Val de Loire a accompagné les collectivités dans de nombreux programmes d'identification et de protection du patrimoine, au travers la création d'un volet « patrimoine mondial » inséré dans les documents de planification urbaine (AVAP, SCOT, PLU, OAP…) et les projets d'aménagement.

Un volet « patrimoine mondial » sera intégré au PLUI-HD d'Agglopolys. La Mission Val de Loire devra accompagner cette démarche.

Blois, labellisée « Ville d'Art et d'histoire »

Source : Ville de Blois (consultation des données en février 2017).

Créé en 1985, le label « Ville ou Pays d'art et d'histoire » est attribué par le Ministre de la Culture et de la Communication, après avis du Conseil national des Villes et Pays d'art et d'histoire. Il qualifie des territoires qui, conscients des enjeux que représente l'appropriation de leur architecture et de leur patrimoine par les habitants, s'engagent dans une **démarche active de connaissance, de conservation, de médiation et de soutien à la création et à la qualité architecturale et du cadre de vie.**

Le terme de patrimoine doit être entendu dans son acception la plus large, puisqu'il concerne aussi bien l'ensemble du patrimoine bâti de la ville que les patrimoines naturel, industriel, ainsi que la mémoire des habitants. Il s'agit donc d'intégrer dans la démarche tous les éléments qui contribuent à l'identité d'une ville ou d'un pays riche de son passé et fort de son dynamisme.

Le Label « Ville d'art et d'histoire » a été attribué à la ville de Blois, en 1986. La convention liant (par le label) l'État et la collectivité locale a été reconduite en 2010 pour 10 années supplémentaires.

Au-delà de la reconnaissance de la qualité et de la cohérence patrimoniale de la ville, ce label place le patrimoine au cœur d'une politique d'animation pédagogique et culturelle. Ainsi, les trois principaux axes de travail, énoncés dans la convention du Label sont :

- axe 1 : mise en place de visites-conférences présentant le château, la ville et les Musées des Beaux-Arts et lapidaire,
- axe 2 : mise en place d'actions de sensibilisation et d'initiation à l'architecture et au patrimoine blésois en direction du jeune public,
- Axe 3 : mise en place d'une exposition permanente consacrée au patrimoine local, dans un local spécialement aménagé.



Château Royal
(crédit photo : erea-conseil)



Grands degrés du Château
(crédit photo : erea-conseil)



Maison à pans de bois
(crédit photo : erea-conseil)



Le vieux Blois
(crédit photo : erea-conseil)

Patrimoine bâti et paysager protégé : zonages règlementaires

Sites inscrits et classés

Source : DREAL Centre – Val de Loire (consultation des données en février 2017).

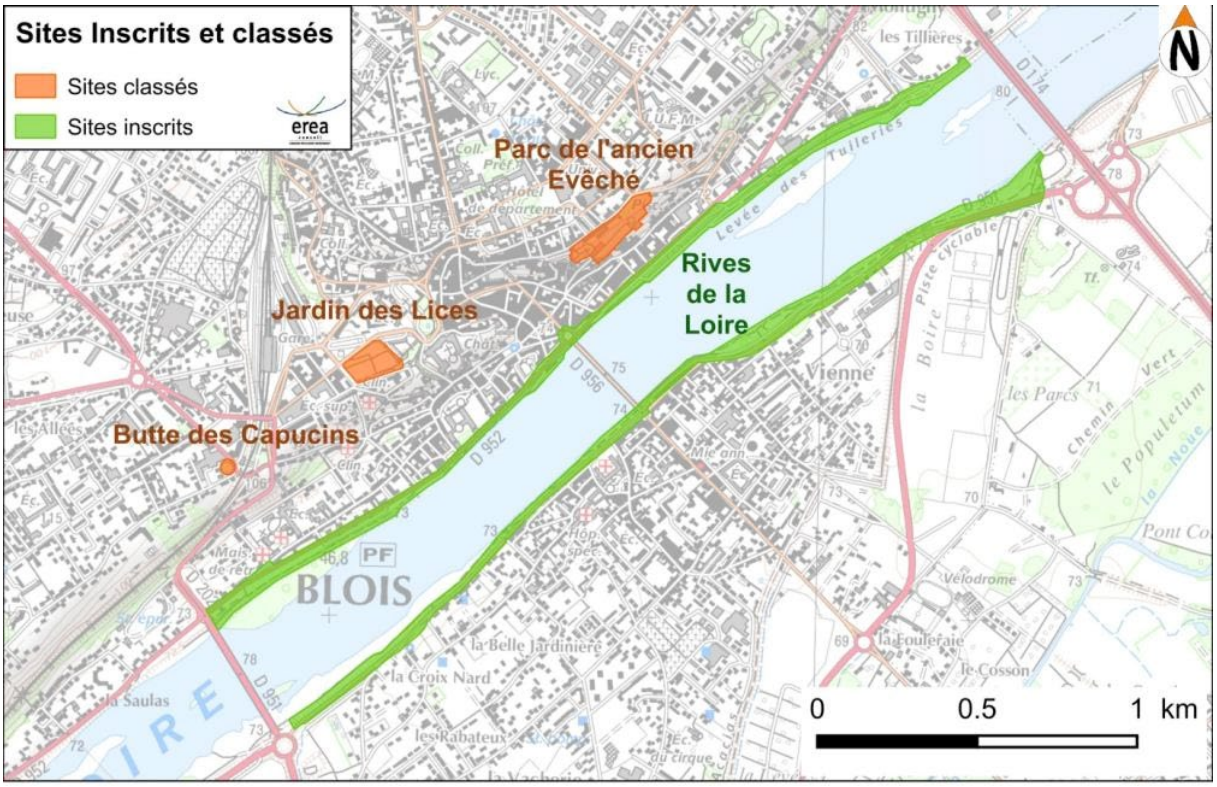
Les sites, inscrits ou classés, constituent « des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général » (Article L.341-1 du Code de l'environnement).

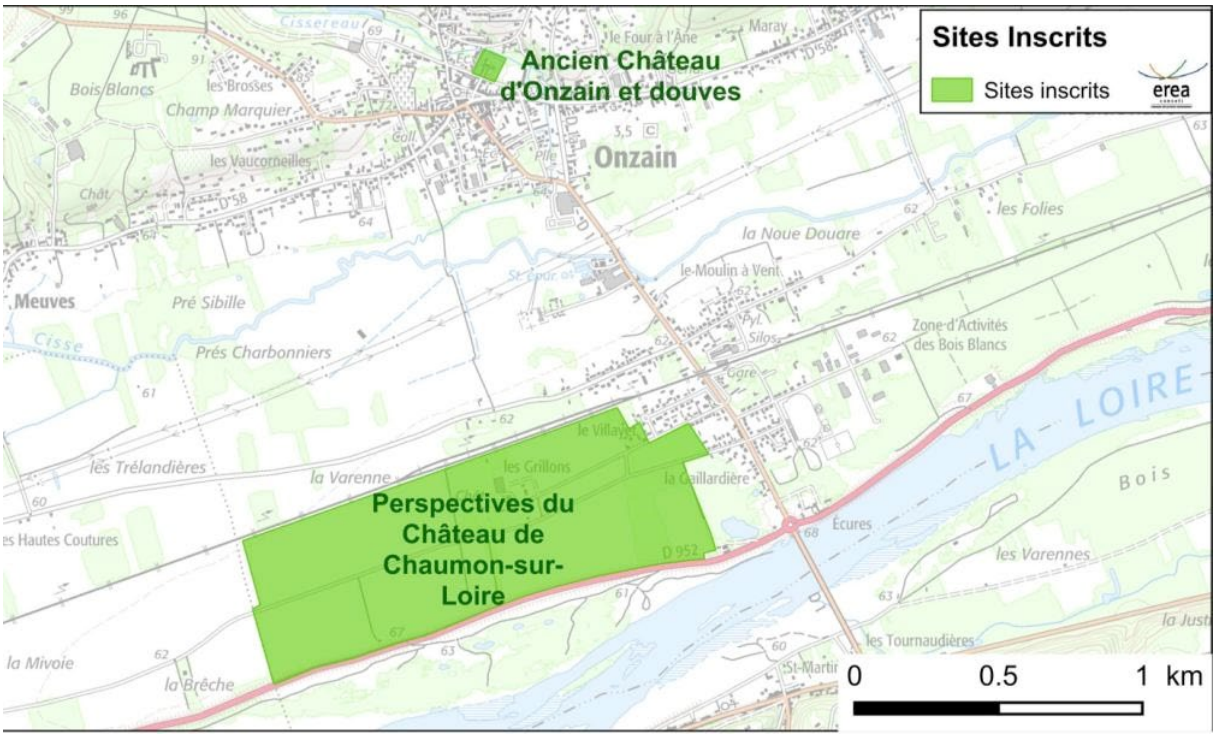
L'inscription et le classement sont une reconnaissance de la valeur patrimoniale d'un site, justifiant une surveillance de son évolution. Elles ne comportent pas de règlement, mais elles ont pour effet de déclencher des procédures de contrôle spécifique des activités susceptibles d'affecter le bien.

L'inscription entraine, pour les maîtres d'ouvrages, l'obligation d'informer l'administration de tous les projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site, quatre mois au moins avant le début des travaux. L'Architecte des bâtiments de France est consulté et émet un avis simple, sauf dans le cas de travaux de démolition, qui sont soumis à un avis conforme.

Le classement concerne des sites dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national. Toute modification de l'état ou de l'aspect d'un site classé est soumise à autorisation spéciale, délivrée en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites, soit par le préfet, après consultation de la Commission départementale des sites, perspectives et paysages.

Selon les données de la DREAL Centre – Val de Loire, le territoire d'étude comprend 2 sites classés et 3 sites inscrits, sur le territoire d'Agglopolys. La planification urbaine et les projets d'aménagement, prévus par le PLUi-HD, devront tenir compte de ces sites, notamment sous l'angle des Co visibilités et des intervisibilités.





- « Rives de la Loire » (23 ha) sur la commune de Blois : site inscrit depuis 1939.
  Ce site s'étend sur 1 500 m, de part et d'autre du Pont Jacques Gabriel. Il est situé entre la RN 152 (reliant Orléans en rive droite) et la RD 951 (en rive gauche).
  En aval et en amont du pont, les berges ne sont pas régulièrement entretenues.
  Environnement du site : très urbanisé au nord et un peu moins au sud.
  Sensibilité : veiller à l'entretien des berges, site sensible.



Rives de la Loire au niveau de Blois (crédit photo : Agglopolys)

- « Jardin des Lices et Butte des Capucins » (2 ha) sur la commune de Blois : site classé depuis 1910.
  Le terrain forme un trapèze sur l'emplacement de l'ancien jardin des Lices, situé entre le Château de Blois et la gare.
  Seule une petite partie de cette place présente encore un intérêt, celle située en bordure de l'avenue Gambetta.
  Environnement du site : plein centre-ville, très urbanisé.
  Sensibilité : jardin très bien entretenu.



Vue sur le Jardin des Lices et Buttes des Capucins, depuis l'Av. Gambetta (crédit photo : erea-conseil)

- « Parc de l'ancien Évêché » (2 ha) sur la commune de Blois : site classé depuis 1909.
  Ce parc se trouve à proximité de l'ancien Évêché, actuellement Mairie de Blois.
  Il est composé de 4 niveaux de terrasses plantés de tilleuls, de marronniers, de séquoias, d'érables. Une magnifique roseraie surplombe la Loire. On dispose d'un beau point de vue sur le Pont Jacques Gabriel, la vallée de la Loire, le quartier de Vienne et le coteau.
  Environnement du site : plein centre-ville du vieux Blois.
  Sensibilité : parc très bien entretenu.



Parc de l'Ancien Évêché
(crédit photo : erea-conseil)

- « Perspectives du Château de Chaumont-sur-Loire » (90 ha) sur la commune de Veuzain-sur-Loire (anciennement Onzain) : site inscrit depuis 1961.
  Le site est localisé entre la ligne ferroviaire Paris-Tours et la RN 152, au nord de la Loire, de part et d'autre du lieu-dit « Les Grillons ».
  L'intérêt du site réside essentiellement dans la présence du Château de Chaumont-sur-Loire dominant le coteau de l'autre côté de la Loire.



Vue sur le Château de Chaumont et sur le site inscrit
(crédit photo : www.domaine-chaumont.fr)

Environnement du site : très peu urbanisé, entre la Loire (au sud) et Onzain (au nord).
Sensibilité : grande parcelle de terrain bien entretenue, très beau panorama mettant en valeur l'architecture du Château de Chaumont.

- « Ancien Château d'Onzain et douves » (1 ha) sur la commune de Veuzain-sur-Loire (anciennement Onzain) : site inscrit depuis 1962.
  L'ancien château d'Onzain se trouve au centre du bourg, non loin de la place de l'Église.
  Il est entouré de douves alimentées par un ruisseau, le Cissereau, qui traverse le site. On y observe également un petit pont en pierre permettant l'accès à l'ilot central, occupé par une petite maison bourgeoise.



Ancien Château d'Onzain et douves
(crédit photo : www.lesdouvesonzain.fr)

Environnement du site : plein centre-bourg d'Onzain.
Sensibilité : veiller à l'entretien du site, notamment aux endroits où la végétation est dense.

Site Patrimonial Remarquable de Blois (ancien Secteur sauvegardé)

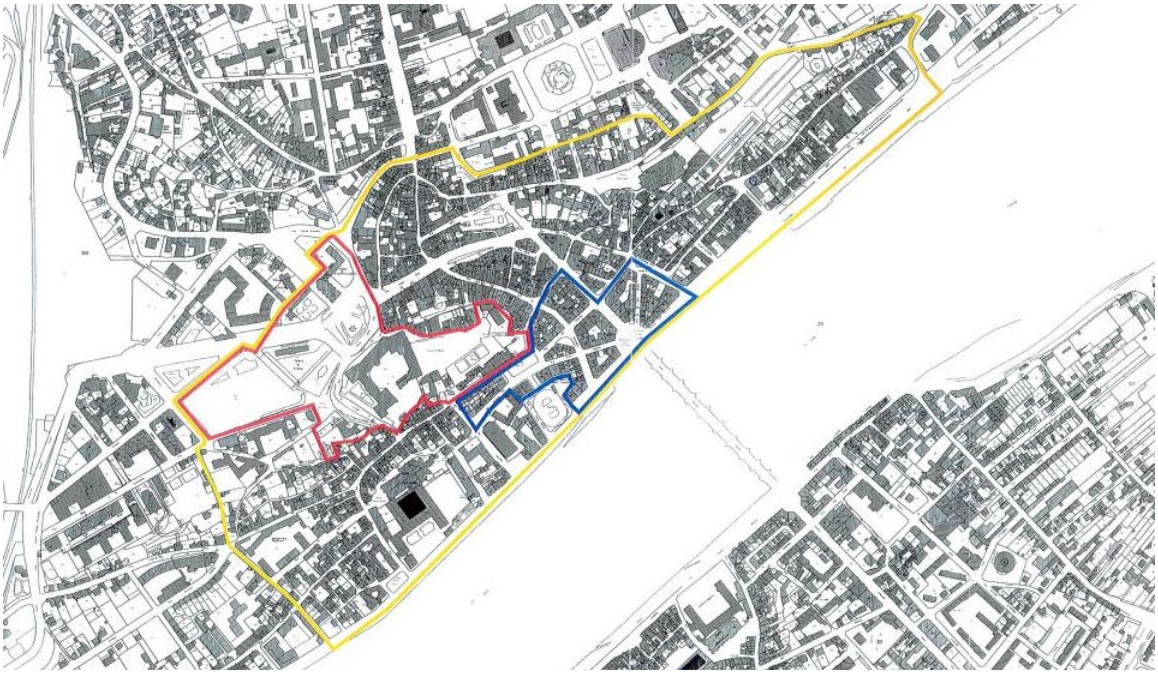
En raison de son intérêt historique et archéologique, la ville de Blois est dotée, depuis le 3 septembre 1970, d'un **Secteur sauvegardé**, sur une superficie de 44 ha. **Depuis le 7 juillet 2016, avec la « Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine », le Secteur sauvegardé de Blois est devenu de plein droit un Site patrimonial remarquable.**

Les Sites patrimoniaux remarquables correspondent à une mesure de protection fine, conduite par l'État, de « villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. » (Article L.631-1 du Code du Patrimoine). Ils peuvent être dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), sur tout ou partie de leur périmètre. Sur les parties du site patrimonial remarquable non couvertes par un PSMV, un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine doit être établi, à caractère de servitude d'utilité publique.

Le Site patrimonial remarquable de Blois est une reconnaissance de la forte valeur patrimoniale du centre ancien de la ville. Le PSMV de l'ancien Secteur sauvegardé continue à s'appliquer dans le périmètre du Site patrimonial remarquable. Il prévaut sur tous les autres documents d'urbanisme et tient lieu de PLU. Il encadre, avec des règles et des prescriptions spéciales, tout aménagement, transformation ou construction.

Le Site patrimonial remarquable de Blois correspond au périmètre de l'ancien Secteur sauvegardé, comprenant le centre-ville ancien de Blois en rive droite de la Loire. Ce périmètre est subdivisé en trois zones urbaines :

- La zone USb (en rouge) comprend les abords du Château de Blois ; elle a fait l'objet d'un plan d'aménagement ayant servi de base à une convention passée entre la Ville et l'État (décembre 1988).
- La zone USc (en bleu) correspond au territoire où sont édifiés la plupart des bâtiments de la « Reconstruction », bâtis à la suite des démolitions de la 2e Guerre mondiale.
- La zone Usa (en jaune) comprend le reste du Site Patrimonial Remarquable.



Périmètre du Site patrimonial remarquable de Blois

Monuments historiques classés et inscrits

Source : DRAC centre – Val de Loire (consultation des données en février 2017).

« Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative » (Article L.621-1 du Code du Patrimoine).

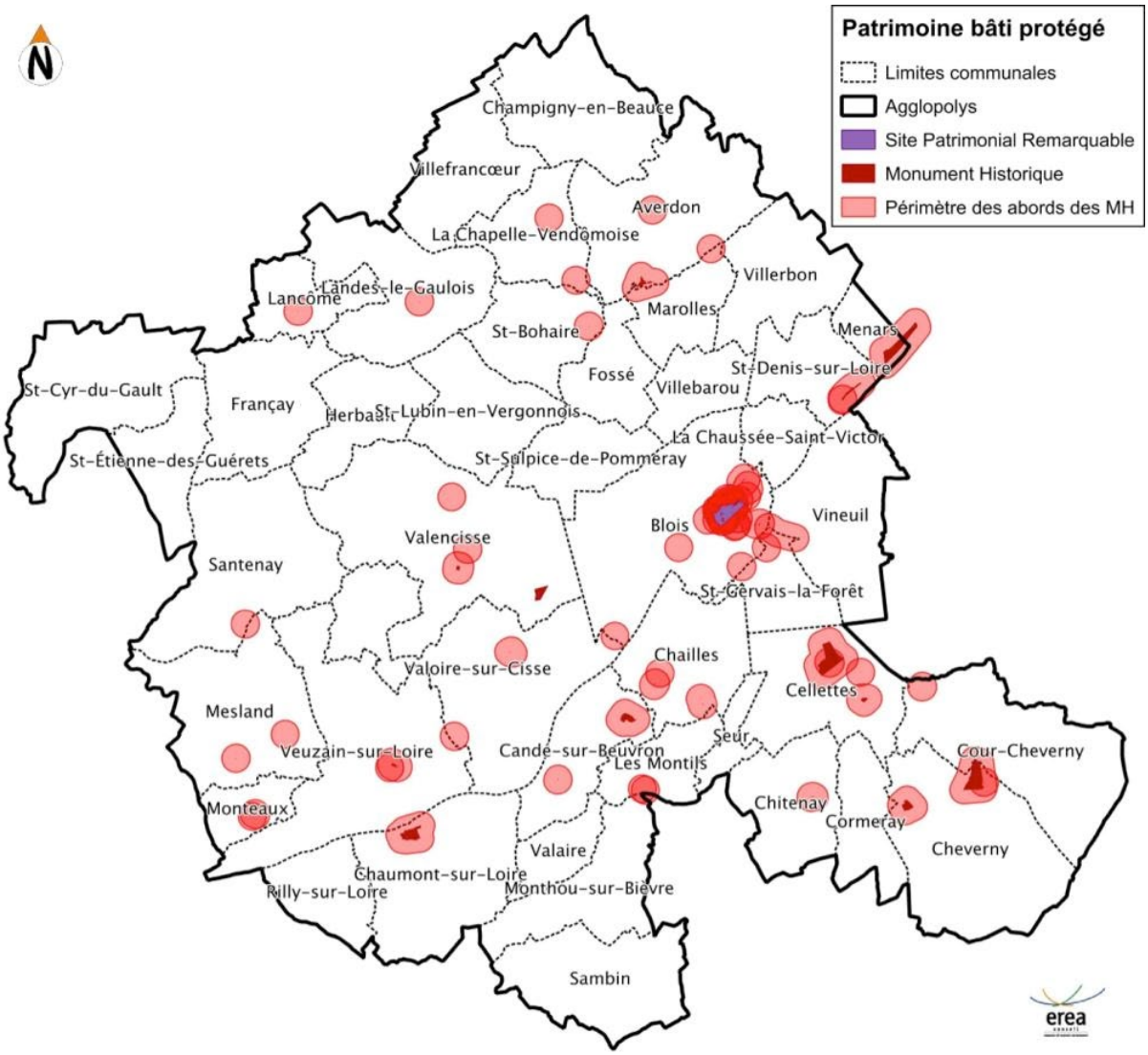
En application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments historiques, un **immeuble classé** au titre des monuments historiques *« ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative. »* (Article L.621-9 du Code du Patrimoine).

Les **édifices inscrits** au titre des monuments historiques correspondent à des « immeubles ou parties d'immeubles publics ou privés qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation ». (Article L.621-25 du Code du Patrimoine). Ils ne peuvent être modifiés, en totalité ou en partie, sans en avoir avisé au préalable l'autorité administrative et indiqué la nature des travaux. Les travaux soumis à permis de construire, de démolir, d'aménager ou à déclaration préalable, nécessitent l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques ; celle-ci ne peut s'opposer aux travaux qu'en engageant la procédure de classement au titre des monuments historiques (Article L.621-27 du Code du Patrimoine).

Les travaux autorisés, sur les monuments classés et inscrits, s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques.

Les monuments historiques, inscrits ou classés, sont dotés d'un **périmètre de protection au titre des abords**, ayant un caractère de servitude d'utilité publique. D'un rayon de 500 m par défaut, le tracé de ce périmètre peut être ajusté et devenir commun à plusieurs monuments, sur proposition de l'Architecte des bâtiments de France (ABF). Dans le périmètre délimité des abords, les travaux sont soumis à autorisation préalable, avec avis de l'ABF. **Dans le cas de la ville de Blois, la protection au titre des abords cesse de s'appliquer à l'intérieur du périmètre du Site patrimonial remarquable.**

Selon la Direction régionale des Affaires culturelles, Région Centre (DRAC), le territoire d'Agglopolys comprend 28 édifices classés et 76 édifices inscrits au titre des Monuments historiques. Près de la moitié d'entre eux se concentre à l'intérieur du Site patrimonial remarquable de Blois.


Patrimoine bâti protégé
Limites communales
Agglopolys
Site Patrimonial Remarquable
Monument Historique
Périmètre des abords des MH
N
Champigny-en-Beauce
Villefrancœur
Averdon
La Chapelle-Vendômoise
Villerbon
Landes-le-Gaulois
Lancôme
Marolles
St-Bohaire
Menars
Fossé
St-Denis-sur-Loire
Villebarou
St-Cyr-du-Gault
Françay
Herbault
St-Lubin-en-Vergonnois
La Chaussée-Saint-Victor
St-Étienne-des-Guérets
St-Sulpice-de-Pommeray
Vineuil
Blois
Valencisse
Santenay
St-Gervais-la-Forêt
Chailles
Valoire-sur-Cisse
Cellettes
Mesland
Seur
Veuzain-sur-Loire
Cande-sur-Beuvron
Les Montils
Cour-Cheverny
Chitenay
Monteaux
Cormeray
Cheverny
Valaire
Chaumont-sur-Loire
Monthou-sur-Bièvre
Rilly-sur-Loire
Sambin
erea



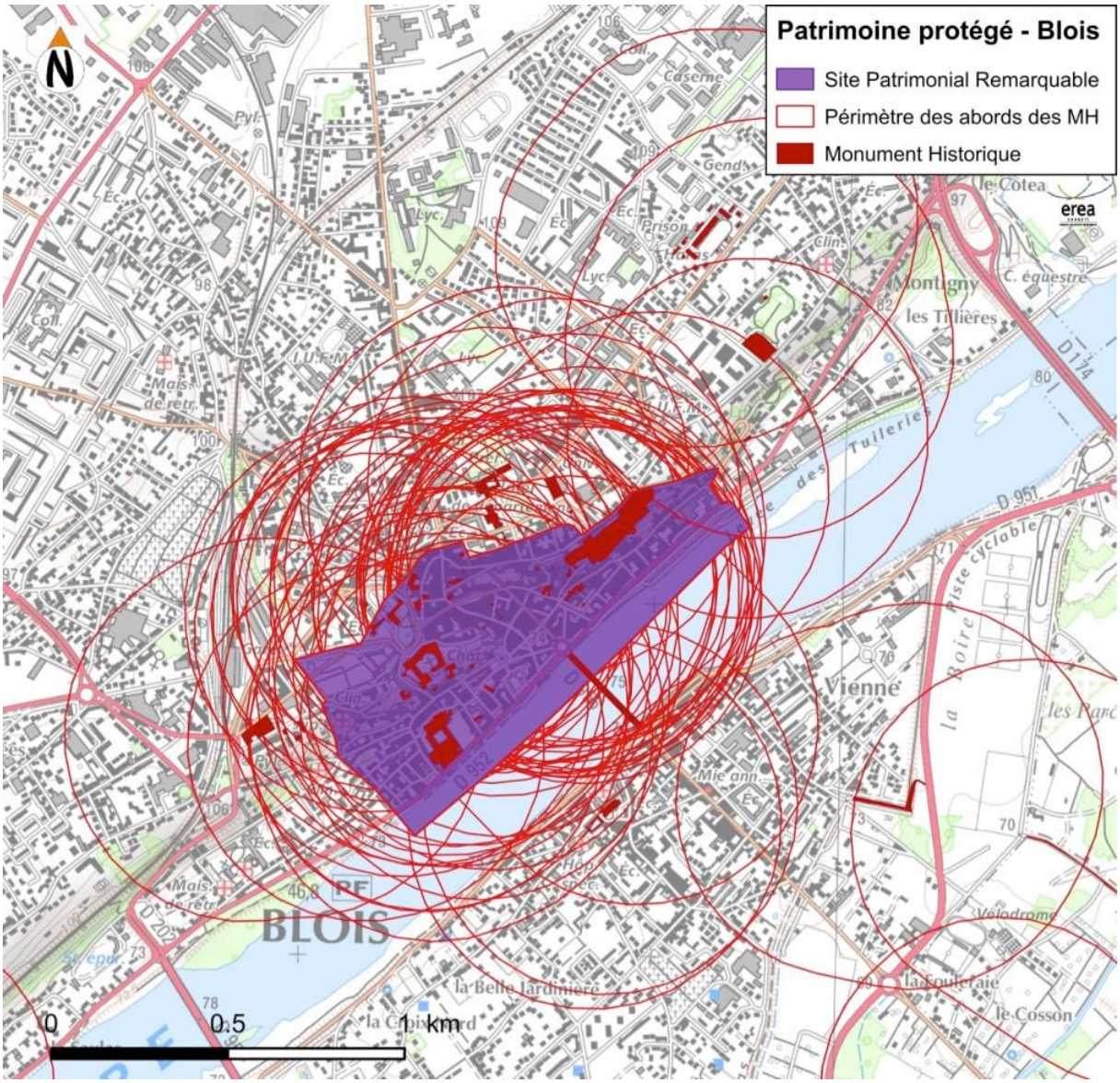




église Saint-Pierre, à Lancôme (source : monumentum.fr)

Parcelle contenant des tumuli et deux menhirs, à Averdon (source : monumentum.fr)

Église Saint-Bohaire, à Saint-Bohaire (source : monumentum.fr)



Zonages archéologiques

Source : SDAP de Loir-et-Cher (consultation des données en février 2017).

« Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, biens et autres traces de l'existence de l'humanité, y compris le contexte dans lequel ils s'inscrivent, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel. » (Article L.510-1 du Code du Patrimoine).

L'archéologie préventive a pour objet d'assurer « dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique

affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement » (Article L.521-1 du Code du Patrimoine).

Les missions préventives de détection, de conservation et de sauvegarde du patrimoine archéologique relèvent de l'État, sous la forme de prescriptions de diagnostics et d'opérations de fouilles archéologiques. Le Service régional de l'Archéologie dirigé par le Conservateur régional de l'Archéologie au sein de la DRAC est chargé de mettre en œuvre la politique définie en la matière.

Les modalités d'application de l'archéologie préventive, qui relève de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 (modifiée par la loi 2003-707 du 1er aout 2003), sont règlementées par les articles R.523-1 à R.523-8 du Code du Patrimoine.

Ainsi, doivent systématiquement faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité préfectorale compétente (Service régional de l'Archéologie, DRAC) :

- les zones d'aménagement concerté et les lotissements d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les aménagements et ouvrages soumis à étude d'impact,
- les travaux d'affouillement, nivellement, exhaussement (…) soumis à déclaration préalable (article R.523-5 du Code du Patrimoine),
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Par ailleurs, des « zones de présomption de prescription archéologique » peuvent être établies sur chaque commune, par arrêté préfectoral. Dans ces zones, les permis de construire, d'aménager, de démolir et les zones d'aménagement concerté sont obligatoirement saisis par l'autorité préfectorale compétente et des dispositions particulières peuvent être édictées.

Selon le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) de Loir-et-Cher, **plus de 400 sites archéologiques sont inventoriés sur Agglopolys**.

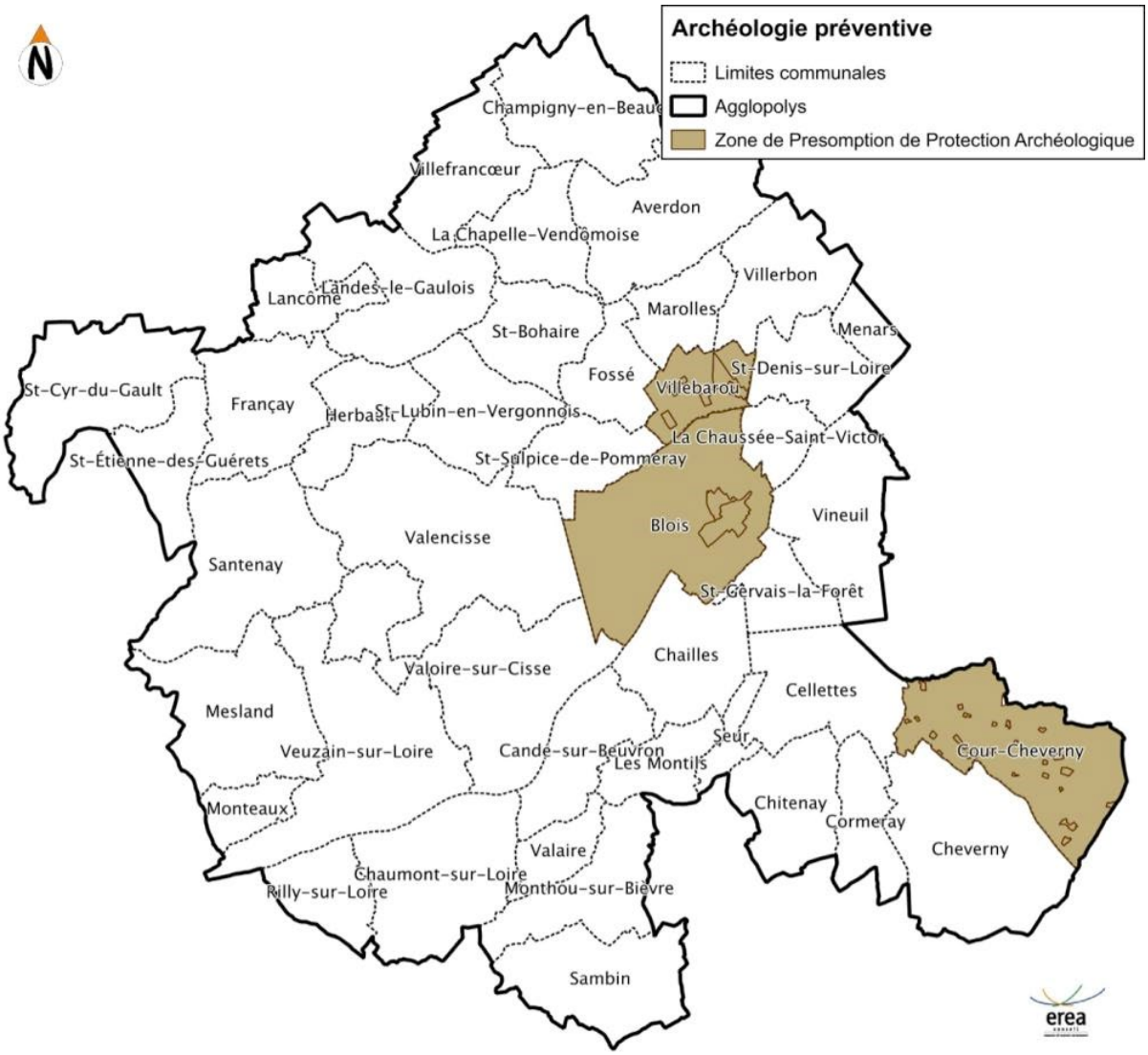
Plus particulièrement, considérant l'intérêt historique et archéologique des communes de Blois, Villebarou et Cour-Cheverny, plusieurs arrêtés de zonage ont été pris par le préfet de la région Centre – Val de Loire :

- Arrêté préfectoral n° 03/001 du 28 aout 2003 sur la commune de Blois.
- Arrêté préfectoral n° 06/027 du 25 janvier 2006 sur la commune de Villebarou.
- Arrêté préfectoral n° 04/172 du 19 juillet 2004 sur la commune de Cour-Cheverny.

Ainsi, l'ensemble des travaux précédemment cités, soumis à déclaration préfectorale préalable, sont susceptibles d'être soumis à un diagnostic archéologique préventif et, si nécessaire, à une fouille.

Outre l'archéologie préventive, l'article L.531-14 du Code du Patrimoine **impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite auprès du Maire de la commune**, qui en avertit sans délai le préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Les articles L.114-1 à L.114-6 du Code du Patrimoine protègent également les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.





Château de Sérigny, à Cour-Cheverny
(source : Archives départementales de Loir-et-Cher)



Château de Beaumont, à Cour-Cheverny
(source : votre-chateau-de-famille.com)

Synthèse du « paysage et patrimoine »

ATOUTS	FAIBLESSES
▪ La réalisation d'un Plan Paysages d'Agglopolys. ▪ La vallée de la Loire, un paysage majeur fortement relié et dépendant des autres grandes entités paysagères que sont la Beauce et la Sologne. ▪ Un territoire fortement marqué par la présence d'espaces naturels, semi-naturels et agricoles. ▪ Le Val de Loire, reconnu pour son patrimoine et la richesse de son histoire (inscription UNESCO). ▪ La création de la Mission Val de Loire, pour la gestion de ce patrimoine exceptionnel et l'élaboration du Plan de Gestion du site. ▪ Un territoire fortement structuré par un aménagement du territoire ancien et chargé d'histoire. ▪ Un patrimoine bâti exceptionnel ou vernaculaire à préserver. ▪ Blois, labellisée « Ville d'Art et d'histoire ». ▪ La présence de 2 sites classés et de 3 sites inscrits. ▪ Le Site patrimonial remarquable de Blois. ▪ La présence de 28 édifices classés et 76 édifices inscrits au titre des Monuments historiques. ▪ Plus de 400 sites archéologiques inventoriés sur Agglopolys.	▪ La fragilité de l'écosystème ligérien. ▪ Un phénomène d'étalement urbain. ▪ Une pression urbaine forte. ▪ De grandes infrastructures qui fracturent et dévalorisent le paysage. ▪ Des bords de Loire difficilement accessibles et appréciables. ▪ Un patrimoine rural des villages identitaires peu pris en compte (sentes, murs, anciens corps de ferme).

ENJEUX

- La valorisation de la diversité paysagère d'Agglopolys.
- La préservation des caractéristiques propres du Val de Loire, patrimoine UNESCO.
- La maîtrise de la pression foncière afin de préserver une activité agricole pérenne.
- La préservation des vues depuis les deux côtés de la Loire (urbanisation sur coteau – liens de co-visbilité).
- La mise en valeur du patrimoine vernaculaire des villages.
- La prise en compte des paysages protégés et du patrimoine bâti classé et inscrit.
- La prise en compte des périmètres de protection des monuments historiques.
- La prise en considération du secteur sauvegardé, que constitue l'ensemble du centre-ville de la commune de Blois.

OBJECTIFS

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine et les paysages remarquables.
- Organiser le développement urbain en respectant la logique et l'identité du paysage.
- Maintenir les paysages ouverts du Val de Loire, et notamment les coupures d'urbanisation.
- Conforter une trame de « nature en ville ».
- Favoriser la bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements.
- Promouvoir l'agri-urbanisme en cœur d'agglomération.
- Faire des principales entrées de ville de Blois des continuités paysagères jusqu'en cœur de ville.
- Conforter le réseau des circulations douces majeures.
- Maintenir l'agriculture dans sa vocation multifonctionnelle (paysagère et économique, voire environnementale), notamment dans ses usages représentatifs du Val de Loire
- Maitriser l'étalement urbain, construire en favorisant la reconquête des friches urbaines et suivant la densification des potentiels du tissu urbain, et localiser les extensions urbaines dans la continuité du tissu urbain existant, en veillant au lien avec le paysage.

SYNTHESE

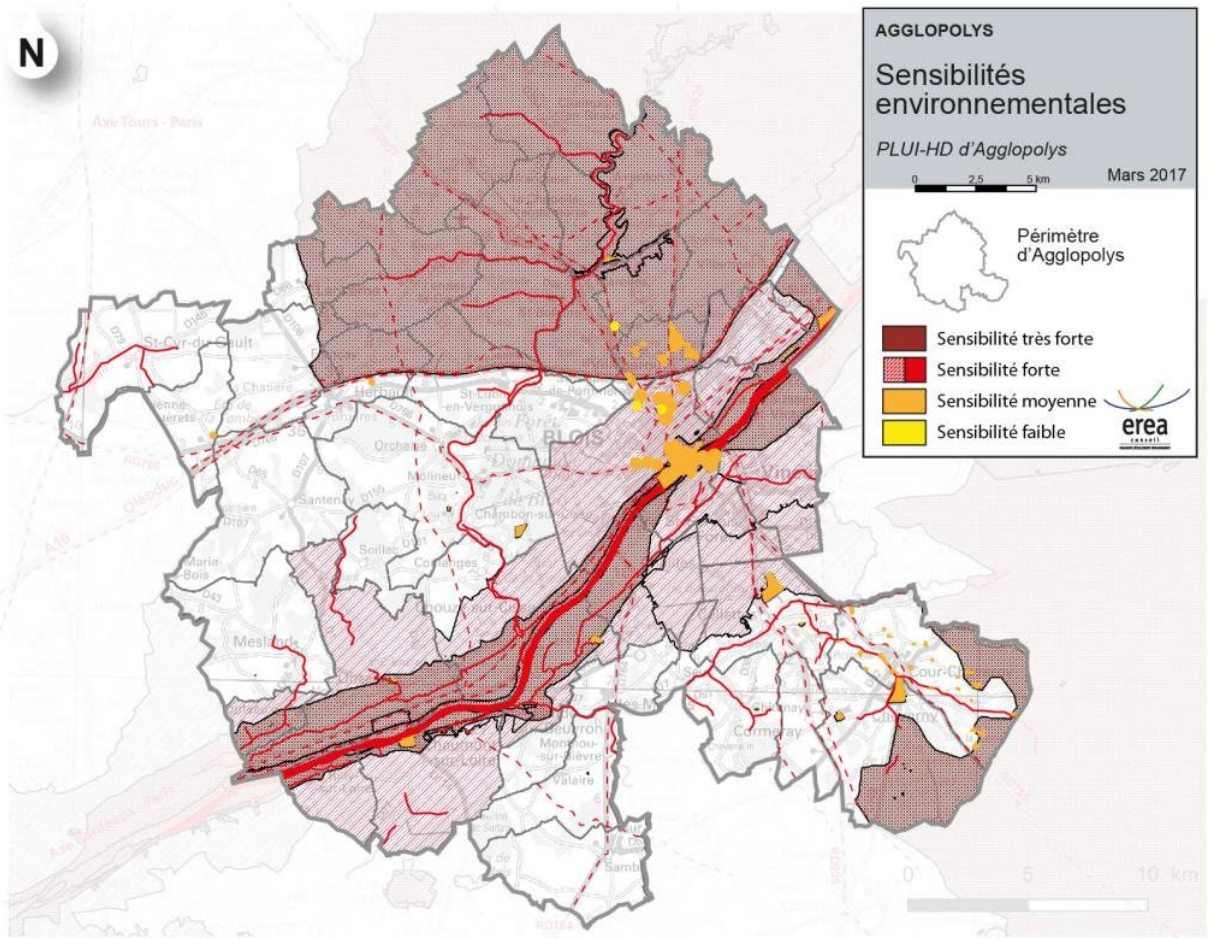
SENSIBILITÉ	IDENTIFICATION DES ÉLÉMENTS
TRÈS FORTE	▪ Le risque inondation par débordement de cours d'eau. ▪ La vulnérabilité de certains captages d'alimentation en eau potable. ▪ Les zonages à portée règlementaires (sites Natura 2000, espaces naturels sensibles, Arrêté de Protection des Biotopes, réserve naturelle nationale Réserve Biologique Domaniale). ▪ La trame verte et bleue (réservoirs biologiques et corridors de déplacement des espèces). ▪ Les zones humides. ▪ Le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO.
FORTE	▪ Les zonages règlementaires sur l'eau (zone sensible, zone de répartition des eaux et zone vulnérable). ▪ Le réseau hydrographique. ▪ Le risque transport de matières dangereuses. ▪ La consommation d'espace. ▪ La vulnérabilité du territoire aux changements climatiques. ▪ Les zonages à portée non règlementaires (ZNIEFF). ▪ La diversité paysagère du territoire. ▪ La présence de sites inscrits et classés. ▪ Le Site patrimonial remarquable de Blois (ancien secteur sauvegardé). ▪ La zone tampon du périmètre UNESCO.
MOYENNE	▪ Les nappes d'eau souterraines. ▪ Les nuisances sonores dues aux infrastructures routières et ferroviaires. ▪ L'aléa retrait-gonflement des argiles. ▪ Le risque d'effondrement des cavités souterraines. ▪ Le risque feu de forêt. ▪ La présence de sites et de sols (potentiellement) pollués. ▪ La gestion des eaux pluviales sur le territoire. ▪ La présence de monuments historiques inscrits et classés. ▪ La présence de zonages archéologiques.
FAIBLE	▪ Des reliefs assez doux et des vallées plus « abruptes ». ▪ La diversité des structures géologiques. ▪ La qualité de l'air. ▪ Le risque industriel. ▪ La gestion des eaux usées sur le territoire. ▪ La gestion des déchets sur le territoire.
ABSENCE	▪ Le climat océanique altéré.

Pour des raisons de lisibilité, les éléments suivants n'ont pas été représentés sur la carte de synthèse des sensibilités environnementales (on se reportera alors aux cartes proposées aux chapitres idoines du présent rapport) :

– corridors écologiques de la trame verte et bleue (sensibilité « très forte ») : cf. paragraphe page 251)

– zones humides (sensibilité « très forte ») : cf. paragraphe page 184)

– L'aléa retrait-gonflement des argiles, le risque d'effondrement de cavités souterraines, le risque feu de forêt (sensibilité « moyenne ») →cf. pages 93 et 96.)





Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 01

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.3.0 SYNTHÈSE DES ENJEUX

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr



CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Sommaire

PREAMBULE 4

I. LA TENDANCE DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE 5

II. L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE D'AGGLOPOLYS 7

1. Des migrations résidentielles toujours plus nombreuses vers les franges de l'agglomération . 7

2. Production de logements et réponses aux besoins des habitants 9

2.1. Une production de logements au ralentie 9

2.2. Des parcours résidentiels à considérer 10

L'offre locative sur l'agglomération 10
L'offre locative sociale 11
L'offre en direction des accédants à la propriété 12
L'offre pour les publics spécifiques 12
Vieillissement et handicap 12
Publics fragiles 13

3. Le maillage du territoire en équipements 13
Equipements ou/et des services de santé 14
L'offre commerciale 14
L'offre en équipements sportifs 14
L'offre en équipements culturels et de loisirs à conforter et diversifier 15
L'offre en équipements scolaires et périscolaires 15
La desserte numérique 15

4. Développement économique et emplois 16
Les filières économiques de l'agglomération 16
Pôles de compétitivité, clusters, etc. 17
Enseignement supérieur et pôle universitaire 17
Parcs d'activités et offre foncière à vocation économique 17
La filière agricole 18
Le potentiel touristique 18

III. PATRIMOINE FONCIER, PATRIMONIAL ET PAYSAGER ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL 20

1. La consommation d'espaces agricoles et naturels 20
Le cadrage du SCoT 21

2. Le socle paysager et environnemental 25

2.1. La charpente paysagère d'Agglopolys 25

Le paysage agricole et viticole 26
L'héritage naturel et culturel 27
Les paysages forestiers 28
La réserve naturelle nationale du « Grand Pierre et Vitain » 28
Le paysage des vallons 28

Les vues et les perspectives plantées liées au patrimoine monumental 29

2.2. Les formes urbaines et architecturales des bourgs et centres villes 29
Evolution des tissus habités 29
Les lisières urbaines autour des villes et villages 30
Poursuivre la mise en valeur d'espace publics attractifs et la dynamique de requalification des villages 30

2.3. Les axes majeurs du territoire 30

2.4. La trame paysagère des communes 31

2.5. La Trame Verte et Bleue 32

2.6 La ressource en eau potable 34

3. L'armature urbaine d'Agglopolys 34
Le rappel des objectifs portés par le SCoT et la territorialisation de l'offre en logement 36
Les objectifs portés par le PADD pour la production de logements 38
Le développement de nouveaux espaces économiques 38
Attractivité de la ville centre 39

4. L'usage des modes alternatifs 40

4.1. Une stratégie de développement qui favorise l'utilisation de modes alternatifs 41

4.2. Le recours aux modes alternatives à la voiture 43
Le rôle du système ferroviaire 43
Les liaisons entre pôles relais et Cœur d'Agglomération 43
Le réseau du Cœur d'Agglomération 44
Les modes doux 44
Les initiatives permettant de limiter les déplacements en voiture 45
L'aménagement du réseau routier 45

IV. LE DEFI CLIMATIQUE 45

V. SYNTHESE PAR UNITE GEOGRAPHIQUE 48

1. Le plateau de la Beauce 48

2. Le cœur d'agglomération 50

3. Herbault 52

4. Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny 54

5. Veuzain/Chaumont-sur-Loire 56

PREAMBULE

Développée de part et d'autre de la vallée de la Loire, la communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys fait partie de la région Centre-Val de Loire. Elle accueille **105 286 en 2018**, soit **plus de 30% de la population du département et** rassemble **43 communes**. **C'est le principal bassin de vie du département du Loir-et-Cher** en termes d'habitat, d'emploi et d'activité.

Par délibération du 03 décembre 2015, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUI-HD) qui est une suite logique à de nombreux travaux :

- **Le SCOT du Blaisois** approuvé le 29 Juillet 2016. Il a été réalisé par le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB) constitué par la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys et la Communauté de Communes du Grand Chambord.
- **Le Projet de territoire 2015-2025, « Agglopolys, la cité jardin du XXIème siècle »** ou encore **le Plan d'Actions pour les Paysages** réalisé en 2016.

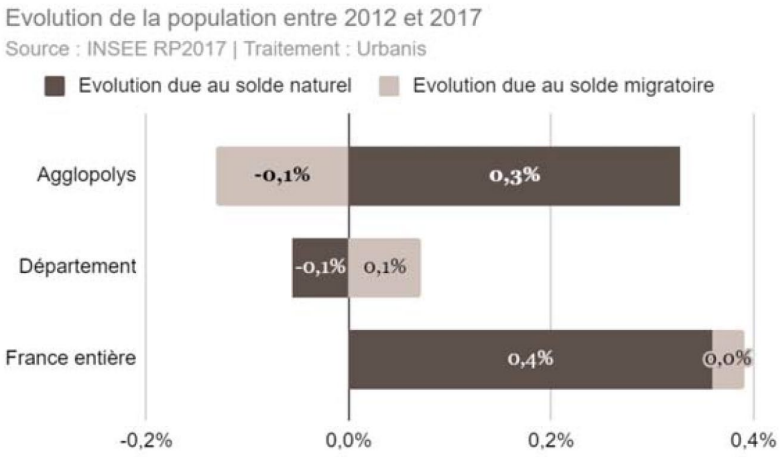
A la fois document d'urbanisme qui réglemente l'utilisation des sols et document de planification qui permet la mise en cohérence des politiques publiques territoriales, le PLUi-HD constitue un nouveau cadre d'actions pour mettre en œuvre un projet intercommunal. Son approbation est prévue pour le second semestre 2022 et son élaboration aura donc duré environ 7 ans. Sur cette période, ses différents documents constitutifs ont été élaborés :

- Le rapport de présentation comprenant le diagnostic et l'état initial de l'environnement ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projet politique qui porte une vision stratégique du développement et de l'aménagement du territoire ;
- Les documents règlementaires (plan de zonage, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui s'inscrivent en cohérence avec le projet ;
- Les Programmes d'Orientations et d'Actions qui déclinent les objectifs et actions sur les volets Déplacements et Habitat (volet PDU et PLH).

Sur un territoire couvert par 40 documents d'urbanisme locaux, le défi majeur à relever dans le cadre de l'élaboration de ce PLUI-HD est de construire une identité partagée à l'échelle de l'agglomération réunissant toutes les communes.

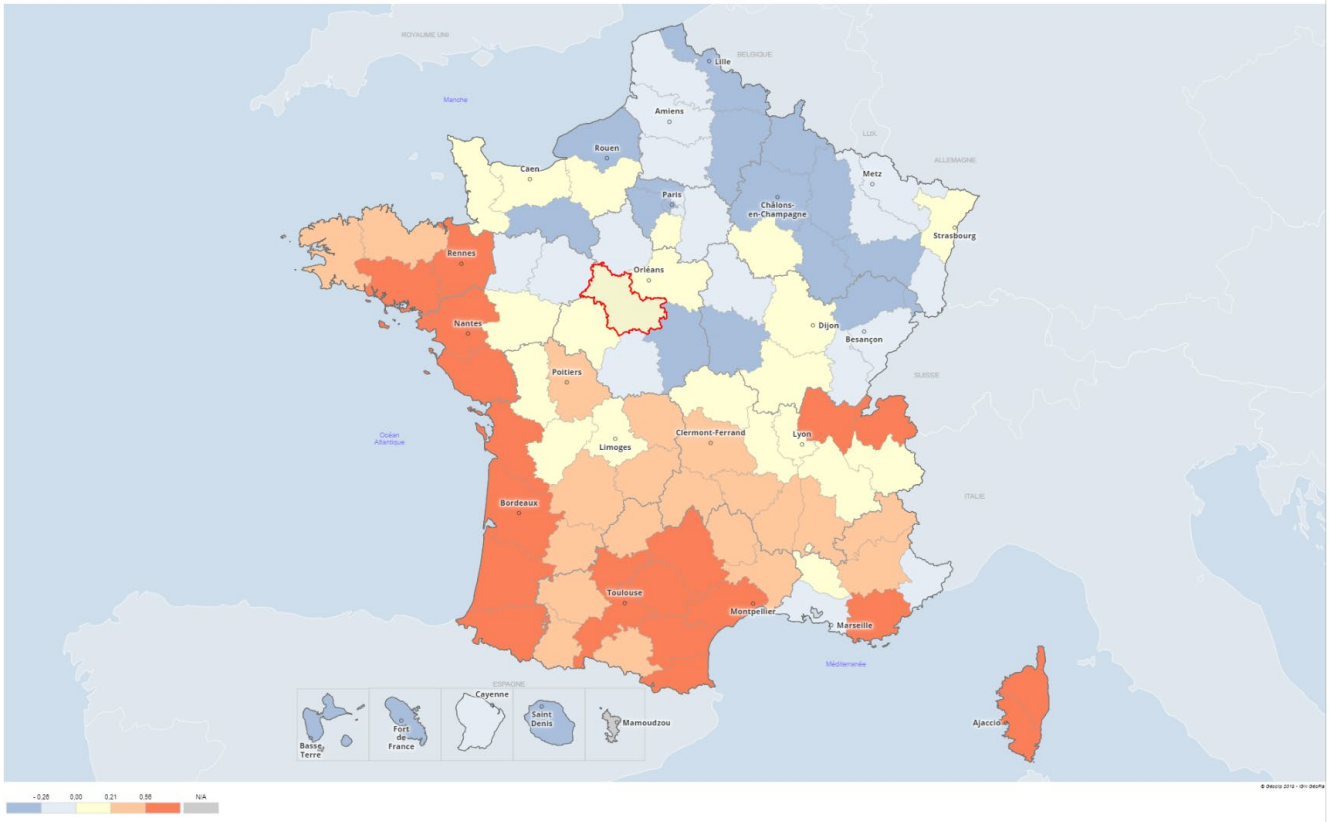
Principal bassin de vie, d'activités et d'emploi du Loir-et-Cher entre les deux métropoles que sont Tours et Orléans, l'enjeu est aussi pour la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys d'affirmer son positionnement dans la hiérarchie urbaine et territoriale.

I. LA TENDANCE DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE



La croissance démographique d'Agglopolys **s'établit à 0,2% d'évolution annuelle moyenne entre 2013 et 2017,** soit 1 015 habitants supplémentaires sur la période (+254 habitants par an). Si elle est restée stable depuis 1999, **cette évolution reste relativement modérée en comparaison des tendances à nationale +0,4%.**

Cette croissance est portée par des excédents naturels importants (1 622 habitants, soit +0,3% par an) qui compensent les pertes migratoires (-338 habitants soit -0,10%). **Le développement de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys est donc exclusivement endogène alors que le solde migratoire est positif à l'échelle départementale (+0,1). Le Loir-et-Cher et la Touraine sont d'ailleurs les départements les plus attractifs de la Région.**



Solde des entrées sorties en 2017 (INSEE)

Le solde migratoire par âge est révélateur de la difficulté du territoire à retenir les jeunes ménages et familles. En effet, les départs sont supérieurs aux arrivées pour :

- Les jeunes familles (25-39 ans et les enfants de 0 à 9 ans) : l'emploi peut être un motif mais aussi le budget de l'accession à la propriété ;
- Les jeunes décohabitants (20-24 ans) avec en question les formations, l'emploi, la recherche d'un logement économique à louer.

En revanche le territoire est attractif pour les familles plus matures (45-49 ans et adolescents) : il peut s'agir d'un rapprochement des lycées, transports, services de ceux qui s'étaient tournées vers les franges de l'agglomération.

Rappelons que **le PLH 2012-2017 envisageait une continuité démographique avec une croissance de la population de +0,3% (+330 habitants par an et 106 300 fin 2017).** Ce scénario était considéré comme celui qui correspondait à la réalité du territoire, ni trop optimiste en tablant sur une croissance, ni trop négatif en entérinant un ralentissement démographique. Malgré une dynamique positive portée par le solde naturel, l'évolution démographique de 2013-2017 (+254 habitants par an, et +0,2%) est cependant un peu en deçà des objectifs fixés.

Les orientations quantitatives du SCoT sur la période 2010 à 2030 pour la Communauté d'Agglomération de Blois – Agglopolys fixent quant à elles un objectif de : +/- 9 000 habitants (soit 450 habitants par an en moyenne et +0.4% annuel). Cet objectif correspond à une évolution démographique équivalente à celle observée sur le territoire entre 1991-2009 et similaire aux projections établies par la région Centre.

Si le profil de la population de la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys reste plus jeune que la moyenne départementale, ces dynamiques ne sont pas sans conséquence. En effet, le faible renouvellement de population par de nouveaux apports migratoires engendre un vieillissement accéléré de la population et le creusement des classes d'âge actives de 30 à 60 ans qui peut être particulièrement inquiétant pour la dynamique du territoire.

Ces tendances laissent en même temps présager un ralentissement démographique avec un scénario tendanciel d'évolution de la population des ménages[1] qui prévoit une évolution annuelle moyenne de +0,2% à l'horizon 2035 (environ + 210 habitants par an).

La Communauté d'Agglomération s'est donc interrogée sur l'ambition démographique qu'elle souhaite porter à l'horizon 2037 compte tenu des évolutions à l'œuvre.

Si elle souhaite s'inscrire dans la tendance des objectifs du SCOT, malgré un pas de temps différent sur la temporalité des démarches, la CA de Blois Agglopolys doit donc se donner les moyens d'attirer de nouveaux ménages tout en accompagnant le vieillissement structurel de sa population.

[1] Ce scénario fait évoluer la population de manière « naturelle » d'année en année, en prenant en compte un ensemble de facteurs (l'indice de fécondité, le taux de masculinité, le taux de mortalité, le solde migratoire actuel, etc…)

II. L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE D'AGGLOPOLYS

1. Des migrations résidentielles toujours plus nombreuses vers les franges de l'agglomération

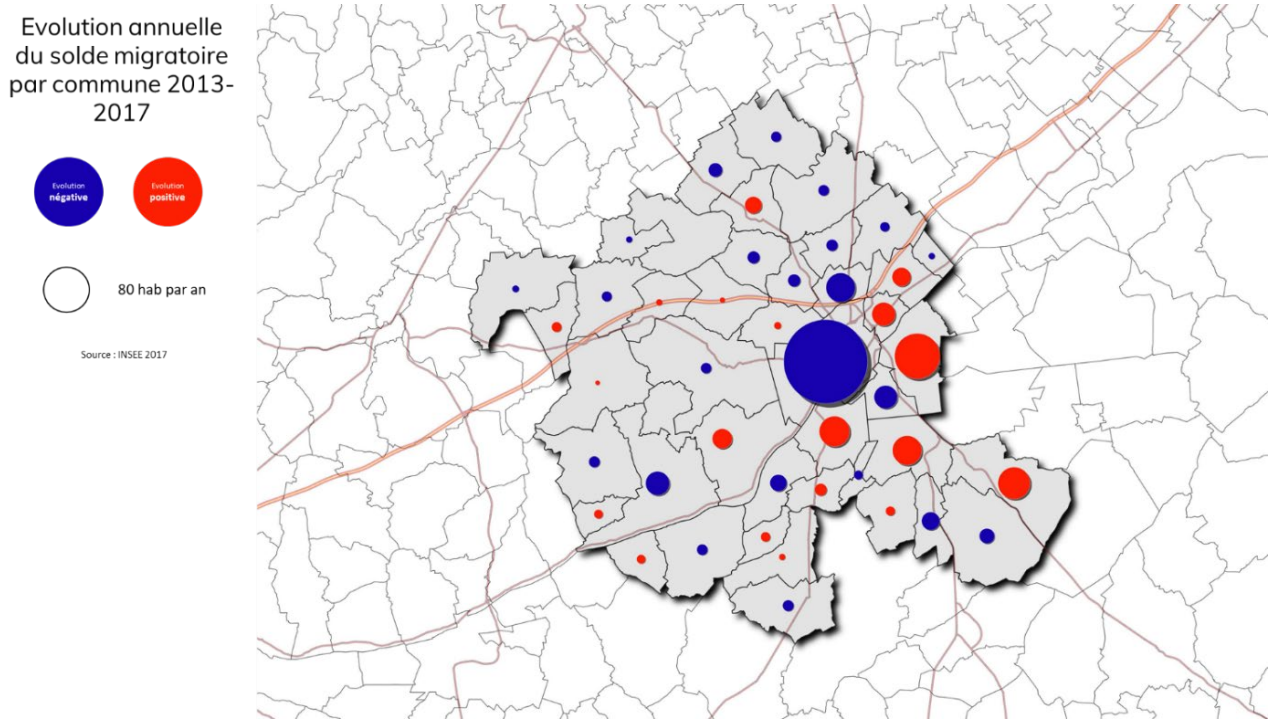
Les évolutions de la population à l'instar du solde migratoire qui témoigne de l'attractivité résidentielle sont contrastées entre 2013-2017 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys :

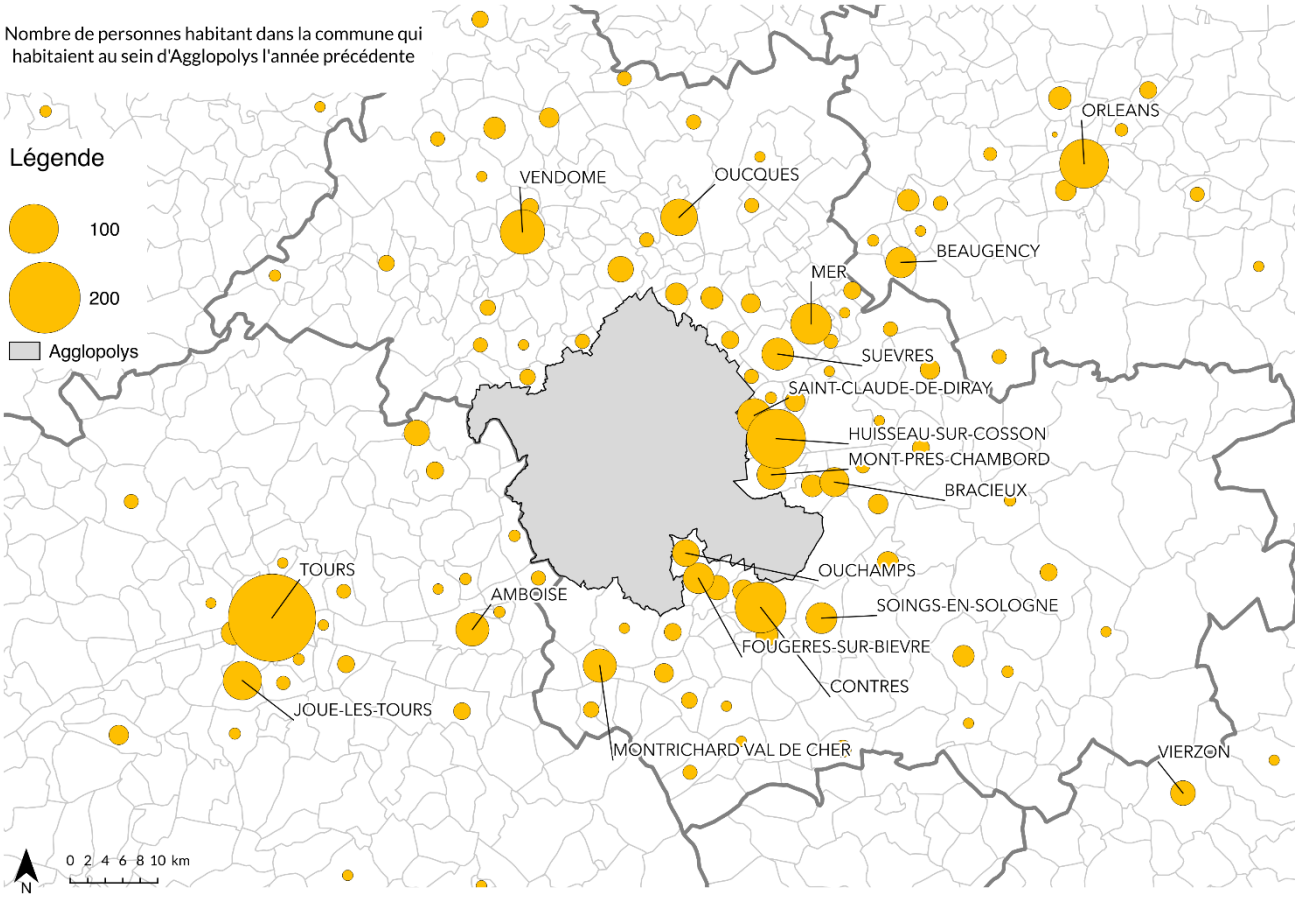
- Bien qu'elle génère l'essentiel des excédents naturels, **la ville centre de Blois est marquée par un manque d'attractivité avec un solde migratoire négatif à -1,3%.** Cette dynamique s'étend au cœur d'agglomération à quelques exceptions comme St Gervais-la-Forêt et Vineuil. L'important déficit migratoire sur la ville centre est en partie à relier aux démolitions inscrites dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine des Quartiers Nord jusqu'en 2012 ;
- **Une attractivité résidentielle est observée sur les unités géographiques du sud où les soldes migratoires sont majoritairement positifs**. Cette dynamique s'étend même au-delà d'Agglopolys en frange sud-est avec de nombreux départs de l'agglomération qui se réalisent vers ce secteur qui bénéficie de paysages attractifs, d'un bon niveau d'équipements, de la proximité du pôle d'emploi de Contres et surtout de prix de l'immobilier plus abordables.
- **A l'inverse un dépeuplement est observé sur les franges nord des unités géographiques d'Herbault et du plateau de la Beauce**. La croissance reste globalement faible sur les autres communes de ces unités à l'exception de quelques communes situées au nord du cœur d'agglomération, soumises à des pressions urbaines et qui ont proposé une production de lots à bâtir.

En observant les migrations vers l'extérieur du territoire d'Agglopolys, la frange nord-est bénéficie néanmoins d'une certaine attractivité, ce qui peut s'expliquer là encore par des prix de l'immobilier plus abordables couplés à la proximité d'autres pôles équipés tels que Mer.

Enfin, notons que de nombreux départs de l'agglomération se réalisent vers les pôles urbains d'Orléans et surtout Tours : la question de l'emploi mais aussi des formations pour les plus jeunes peut être un élément déclencheur.

Ces tendances témoignent d'un manque d'attractivité de certaines parties de l'agglomération et, plus globalement, d'un déséquilibre territorial qui s'est opéré au fur et à mesure des dernières années. Il apparaît donc essentiel de pouvoir proposer un modèle de développement territorial qui soit notamment en mesure d'organiser un accueil de population réparti de manière plus homogène sur le territoire en améliorant notamment l'attractivité résidentielle des communes situées au Nord de l'axe ligérien.


Evolution annuelle du solde migratoire par commune 2013-2017
Evolution négative
Evolution positive
80 hab par an
Source : INSEE 2017


Nombre de personnes habitant dans la commune qui habitaient au sein d'Agglopolys l'année précédente
Légende
100
200
Agglopolys
ORLEANS
VENDOME
OUCQUES
BEAUGENCY
MER
SUEVRES
SAINT-CLAUDE-DE-DIRAY
HUISSEAU-SUR-COSSON
MONT-PRES-CHAMBORD
BRACIEUX
TOURS
AMBOISE
OUCHAMPS
SOINGS-EN-SOLOGNE
FOUGERES-SUR-BIEVRE
CONTRES
JOUE-LES-TOURS
MONTRICHARD VAL DE CHER
VIERZON
0 2 4 6 8 10 km
N

2. Production de logements et réponses aux besoins des habitants

2.1. Une production de logements au ralentie

La Communauté d'Agglomération n'a connu qu'une attractivité modérée. Le taux de construction était ainsi de 3,7 logements par an pour 1 000 habitants entre 2015 et 2019. Ce taux est inférieur au taux moyen des cinq années précédentes (5,5) mais reste néanmoins convenable par rapport à des territoires métropolitains équivalents.

La production neuve est en fait venue compenser :

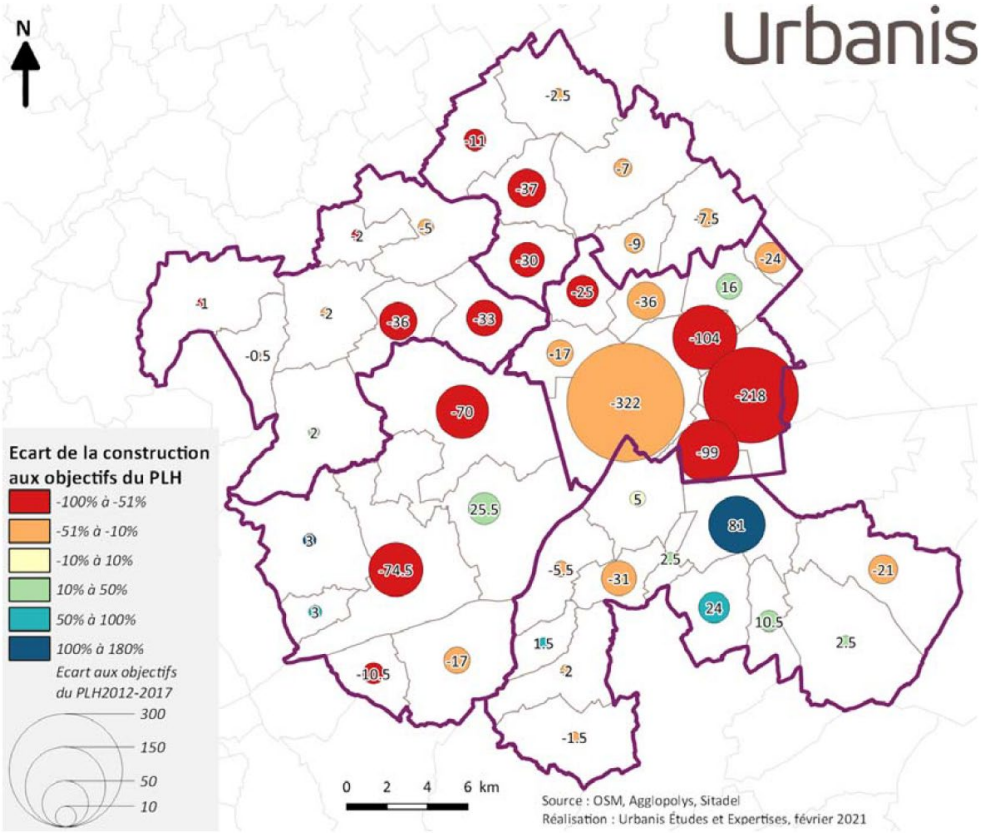
- l'impact du vieillissement (desserrement ou diminution de la taille des ménages) : 0,9 logements / an /1 000 habitants ;

- le renouvellement (démolition de logements) : 0,6 logements / an /1 000 habitants.

- l'importance des logements vacants ou occasionnels : 1,4 logements / 1 000 habitants.

D'ailleurs, sur la période 2012-2017, l'objectif de 600 logements par an fixé par le PLH et qui aurait théoriquement permis d'atteindre une croissance de 0,3% ne s'est pas réalisé complètement (environ 420 logements par an) avec toutefois une nuance entre les écarts observés sur le Cœur d'Agglomération (40 logements par an sur Blois, environ 100 logements par an sur les autres communes) et ceux observés sur les autres niveaux de centralités.

Ce sont essentiellement les franges ouest et sud du territoire qui ont permis de compenser le retard pris par les communes du Cœur d'Agglomération et les communes limitrophes.



	Ville centre	Cœur d'agglomération	Pôles relais	Autres communes
Taille moyenne des ménages pris en compte dans les projections SCOT 2030 / calcul du point mort.	1,81	2,05	2,15	2,15
	Ville centre	Pôles urbains	Pôles équipés	Communes rurales
Taille moyenne des ménages 2017 (INSEE)	2,04	2,27	2,35	2,39

En cohérence avec ses ambitions démographiques, la Communauté d'Agglomération doit définir un objectif de production de logements tenant compte notamment d'un desserrement des ménages qui s'accentue (2,20 en 2017 et en baisse de -1,07 par rapport à 2013) tout en s'inscrivant dans le rythme des objectifs portés par le SCoT sur la période 2010 à 2030 (+ 604 logements par an sur Agglopolys).

2.2. Des parcours résidentiels à considérer

Au fil de leur vie, les individus et les ménages occupent des logements différents en fonction de leur situation matrimoniale, économique, professionnelle et leur mode de vie… Ces étapes dans le logement constituent « le parcours résidentiel » et impliquent que le territoire dispose d'une offre de logements diversifiée répondant aux différents « profils » des ménages et à l'évolution de leurs besoins.

Si la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys se distingue par sa proportion de locatifs (40 % contre 30 % à l'échelle du département) avec un parc locatif public particulièrement développé : 18 % des résidences principales et 63 % sur la ville de Blois **; la pression reste forte sur ce segment du parc.**

La maîtrise foncière est une des clés pour orienter la programmation de logements conformément aux objectifs de diversification du parc. Les outils réglementaires (emplacements réservés, projet d'attente d'aménagement global, secteur de mixité sociale…) sont donc à mobiliser dans le cadre du PLUI-HD pour faciliter sa mise en œuvre.

Dans un contexte où les réserves foncières restent coûteuses à porter auquel s'ajoute l'absence d'EPF (Etablissement Public Foncier), **la CA de Blois Agglopolys doit établir ses priorités et définir des sites stratégiques de développement pour renforcer sa maitrise foncière et animer sa politique de l'habitat.**

Le suivi des projets et l'animation de la politique de l'habitat sont d'autres clés d'actions pour répondre aux objectifs de production de logements par une connaissance en amont et pour mobiliser les opérateurs.

• L'offre locative sur l'agglomération

L'année 2016 a été une année exceptionnelle pour les locations. Les logements se sont loués plus rapidement, généralement en moins de 3 mois, et la vacance a diminué par rapport aux années précédentes. Il y a donc une vraie demande.

S'il n'y a pas de profil type, il est possible de constater que :

- les jeunes qui démarrent dans la vie se logent majoritairement dans du locatif, avant d'acheter éventuellement un bien.
- il y a également plus de retraités demandeurs de locations.

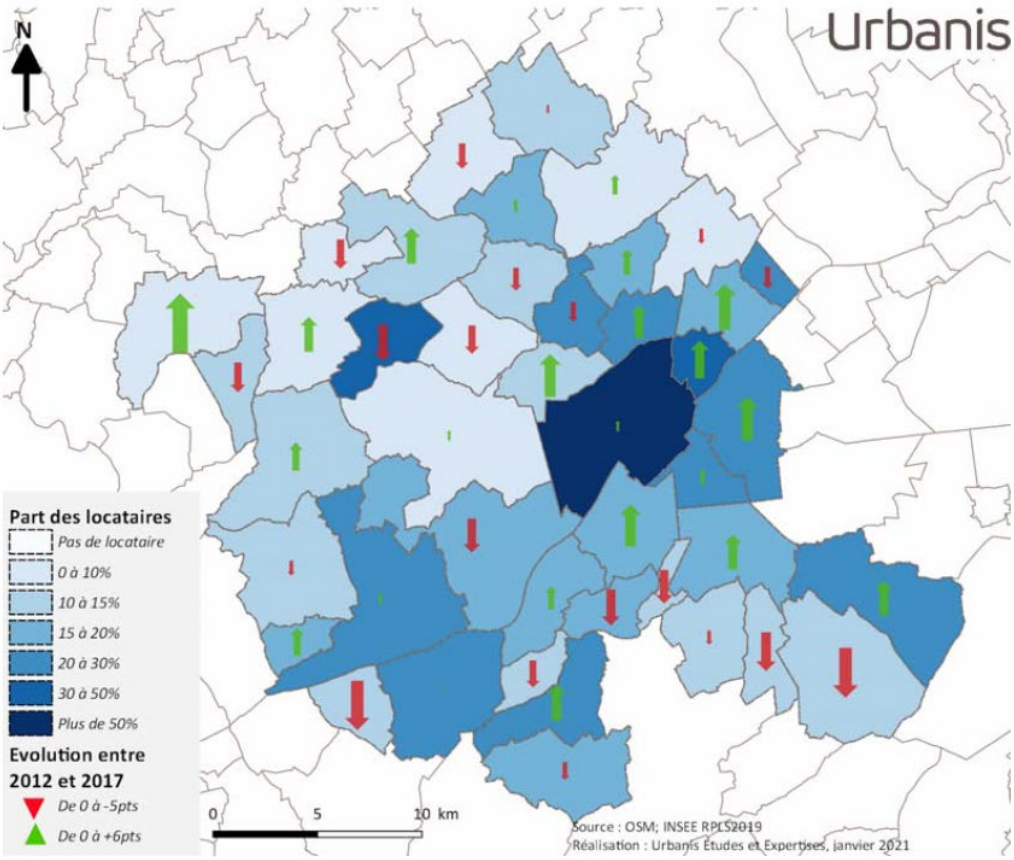
En termes de typologies, ce sont les petits logements qui sont les plus demandés en location (entre T1 et T3), et il n'y a

pas assez de meublés pour couvrir la demande qui émane notamment des étudiants. Sur Blois, une dérogation préfectorale au dispositif PINEL a ainsi été accordée en 2016 afin de favoriser le développement d'une offre locative nouvelle de qualité sur la ville et notamment son centre historique.

Sur les secteurs périurbains, les petits logements locatifs sont peu nombreux mais une demande s'exprime également. Les locations de maisons bénéficient d'un marché dynamique.

Notons que les communes qui ont connu une progression de locataires ont été parmi les plus attractives sur la période 2012-2017.

Organisation territoriale de l'offre de logements : données communales



Dans ce contexte, la diversification de l'offre en logement par le développement du parc locatif mais aussi d'une offre en petits logements doit permettre de répondre à des besoins aujourd'hui insatisfaits et, ainsi, de favoriser les parcours résidentiels sur le territoire

• L'offre locative sociale

Le parc locatif public représente 17,5 % des résidences principales de la Communauté d'Agglomération de Blois – Agglopolys contre 12 % pour le département, situation largement héritée de la spécificité de Blois qui concentre plus de 85% de l'offre.

Plus que le nombre de demandeurs, c'est le rapport entre ce volume et les capacités d'attributions annuelles qui permet de révéler les tensions. Le délai d'attribution d'en moyenne 8 mois apparaît supérieur à la moyenne départementale (6 mois). L'indice de tension est de 2 demandes pour une attribution chez les jeunes, relevant ainsi une certaine facilité d'accès. En revanche, les indicateurs soulèvent une véritable problématique d'accès pour les plus de 50 ans un indice de tension de 4 demandes pour une attribution.

La CA de Blois Agglopolys doit donc définir de nouveaux objectifs de production de locatifs aidés à l'horizon 6 ans (horizon du volet PLH). Le PLH 2012-2017 fixait un objectif de production de 170 logements locatifs aidés par an, soit un peu plus de 28% de la production totale. Cet objectif s'est plutôt bien réalisé (à 87% en 2016) grâce au programme de reconstitution du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) 1, réalisé à 98% en 2016.

Depuis la loi ALUR, l'élaboration de la politique d'attribution des logements est de la responsabilité de la CA au sein d'une nouvelle instance : la Conférence intercommunale du logement.

L'enjeu est également de conforter le travail partenarial sur la gestion des attributions en lien avec l'analyse des besoins, le développement de nouveaux programmes et la requalification des programmes existants.

• L'offre en direction des accédants à la propriété

Si le volume des ventes de maisons et d'appartements a augmenté respectivement en moyenne de + 22% et 25% par an depuis 2012 sur la CA[2], de nombreuses jeunes familles avec enfants semblent se tourner vers des territoires limitrophes plus éloignés du cœur d'agglomération pour accéder à la propriété en raison des coûts de l'immobilier.

Sur l'agglomération, le coût de l'accession à la propriété dans le neuf reste trop élevé pour 70% des candidats en cœur d'agglomération et 50% des candidats en périurbain. Le volume des terrains à destination de l'habitat a par ailleurs diminué de - 12% par an sur l'agglomération

16 200 actifs qui travaillent sur l'agglomération résident ainsi en dehors, cela représente 31,6% des emplois de l'agglomération.

Pourtant, de nombreux acheteurs souhaiteraient ne pas trop s'éloigner du cœur d'agglomération pour des raisons d'accessibilité et en particulier d'accès à l'emploi.

Selon les professionnels de l'immobilier, la tendance est au retour en centre-ville (pas l'hypercentre) par les primo-accédants.

Les biens particulièrement prisés avec une demande supérieure à l'offre sont :

- Les maisons de moins de 150 000 € avec 3 chambres à Blois ou proche de Blois (avec possibilité de travaux). Le budget moyen pour acquérir une maison dans l'Agglomération s'établit cependant à un peu plus de 160 000 €.
- Les maisons individuelles de moins de 100 m² avec un petit jardin.
- Les maisons de 3 ou 4 chambres, à proximité des écoles avec un budget allant jusqu'à 250 000 €.

L'enjeu est donc de contenir les prix des programmes neufs pour favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire. Il s'agit également de favoriser l'accession sociale.

• L'offre pour les publics spécifiques

Vieillissement et handicap

La population de plus de 75 ans et + progresse de 118 personnes supplémentaires par an depuis 2008 sur la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys. Ce vieillissement de la population concerne l'ensemble des communes et implique

[2] Attention, l'année 2015 marque un creux dans le volume des transactions immobilières par rapport aux années 2013 et 2014, tassement qui se confirme en 2016 tandis que le volume des terrains à destination de l'habitat a diminué de - 12% par an

des besoins d'adaptation du logement ou de mobilité résidentielle : logement plus petit, ascenseur, plain-pied, proximité des services, aménagement du logement.

Un Programme d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap a ainsi été mis en place par la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys. Il permet de mobiliser des aides de l'ANAH, en complément de celles du Conseil Départemental ou des caisses de retraites. Toutefois, deux problématiques restent à prendre en charge : l'information, qui apparaît aujourd'hui encore insuffisante et la nécessité de mieux identifier les logements adaptés pour un fléchage de la demande (difficulté de repérage, dans le neuf en particulier).

Concernant l'accueil en structures adaptées pour les personnes en situation de dépendance, le territoire propose aujourd'hui 219 places en EHPAD ainsi que 181 places en foyers-logements.

Si le taux d'hébergement apparaît satisfaisant avec 132 places pour 1000 habitants > 75 ans (contre 101 places pour 1000 habitants > 75 ans à l'échelle nationale), il faut pouvoir le considérer à l'appui de la dynamique démographique en cours et du vieillissement continu de la population.

La politique de l'habitat d'Agglopolys doit pouvoir accompagner le vieillissement et le handicap par :

- **l'anticipation du vieillissement continu de la population en créant de nouvelles places en structure d'accueil spécialisée**
- **le soutien financier à l'adaptation des logements ;**
- **la communication autour des aides disponibles pour l'adaptation des logements et anticiper ;**
- **la poursuite du développement, par l'innovation, d'une offre adaptée**

Publics fragiles

A l'échelle du Loir-et-Cher, les demandes d'hébergement ou de logement d'urgence représentent plus de 3 400 appels au SIAO (Services Intégrés de l'Accueil et d'Orientation) ou au 115 en 2014.

Malgré ces situations difficiles qui perdurent, on note une amélioration sensible des sorties d'hébergement vers un logement autonome ou "accompagné" (parc de logements du PACT, Maisons relais, sous-location, intermédiation locative) tandis que l'offre actuelle permet l'accueil d'un plus grand nombre de situations dans le cadre de partenariats améliorés.

- **Poursuivre l'animation des partenariats et l'écoute des besoins ;**
- **Maintenir la capacité d'accueil à son niveau actuel ;**
- **Avoir une vigilance particulière sur le rôle et les besoins des Foyers Jeunes Travailleurs ;**
- **Se tenir informé des comptabilisations possibles au titre de l'inventaire SRU : logements du parc privé mobilisés à des fins sociales et faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative non conventionné.**

3. Le maillage du territoire en équipements

Grâce à son maillage de pôles et la présence de la ville de Blois, pôle de niveau supérieur, le niveau d'équipements d'Agglopolys est plutôt bon, avec notamment **un meilleur ratio (nombre équipements pour 1 000 habitants) que le département dans les différentes gammes d'équipements de l'INSEE (proximité, intermédiaire et supérieur).**

Le territoire doit donc conforter voire renforcer son offre en fonction des manques constatés et des besoins liés à sa

stratégie de développement du territoire.

- **Equipements ou/et des services de santé**

De manière générale, **le Centre est la région de France la plus mal lotie en matière de démographie médicale** avec 0,82 médecin pour 1 000 habitants.

La CA de Blois-Agglopolys compte quant à elle un peu plus d'un médecin pour 1 000 habitants (1,05). Ils sont présents notamment sur le cœur d'agglomération et les pôles équipés.

Si cette densité médicale apparait légèrement plus importante que sur la Région, 19 communes sur 30 **(près de 64%)** estiment que les équipements de santé sont insuffisants pour répondre aux besoins actuels et futurs. **Le besoin est donc réel dans un contexte où de nombreux médecins sont proches de la retraite.** Le constat concerne tant les médecins généralistes que les spécialistes.

Sur la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, **plusieurs maisons, pôles ou centres de santé ont déjà été créés, d'autres sont en projet, voire en construction** : Valloire-sur-Cisse, Villebarou, Blois, ou en cours de réflexion à Vineuil.

Alors que le vieillissement de la population s'accélère laissant présager des besoins accrus pour les équipements et services de santé, l'enjeu pour la CA de Blois Agglopolys est donc de renforcer sa densité médicale. Si cet objectif dépend en partie des politiques menées à l'échelle nationale, le développement des maisons de santé apparait comme une solution de plus en plus adaptée pour attirer des praticiens. L'exercice partagé permet en effet une mutualisation des moyens qui affectent leur budget (locaux, secrétariat…) et favorise le partage des savoirs, ce qui séduit de plus en plus médecins et spécialistes.

- **L'offre commerciale**

Les habitants de l'agglomération disposent d'ores et déjà **d'un très bon niveau d'équipements pour les commerces et services** (5,30 pour 1 000 habitants contre environ 4,5 pour 1 000 habitants à l'échelle du département) **qu'il conviendra de conforter.**

Cette offre commerciale, globalement de bon niveau, est à conforter, en cohérence avec la stratégie de développement commerciale du SCOT visant un confortement des surfaces commerciales existantes par densification, réorganisation ou extension modérée mais sans création de nouveau site.

- **L'offre en équipements sportifs**

Le niveau d'équipements sportifs et de loisirs est lui inférieur à celui du département (2,1 équipements pour 1 000 habitants contre 3,37 pour 1 000 habitants) qui est lui-même supérieur à la moyenne nationale (2,2 équipements pour 1 000 habitants)[3].

D'ailleurs, 13 des 29 communes, soit près de 45% ayant répondu à la question estiment que les structures existantes sont insuffisantes aujourd'hui et à moyen terme (10 ans) pour répondre au besoin des habitants à l'échelle du bassin de vie. Les gymnases, les terrains de foot et les terrains multisports font partie des besoins les cités.

Des projets sont prévus sur le cœur d'agglomération telle la réalisation d'un gymnase sur la ville centre, d'un court de tennis et un nouveau centre de loisirs couvert à La Chaussée-st-Victor.

Le renforcement de l'offre en équipements sportifs est un enjeu pour le territoire tout en s'adaptant à l'évolution des besoins avec des équipements qui à l'image du « jeu de paume » tendent à remplir une ou plusieurs des

[3] (Source : https://www.pilote41.fr/habitat-cadre-de-vie-et-equipement/sports-loisirs/equipements-sportifs)

fonctions culturelle, récréative, sportive et économique…

• L'offre en équipements culturels et de loisirs à conforter et diversifier

22 communes sur 30 ayant répondu à la question (74%) estiment que les structures dédiées aux équipements culturels et de loisirs sont suffisantes à moyen terme.

Parmi les projets prévus :

- La construction d'une maison des jeunes à Cour-Cheverny ;
- Le regroupement de la ludothèque et de la bibliothèque dans le même bâtiment en 2017-2018 à Villebarou ;
- Enfin, un projet de pôle associatif est en réflexion à Saint-Gervais-la-Forêt.

Globalement, l'offre en équipements culturels et de loisirs est à conforter voire à diversifier. Des besoins existent notamment sur la création de structures polyvalentes permettant d'accueillir des activités régulières comme éphémères.

• L'offre en équipements scolaires et périscolaires

L'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys est bien doté en équipements scolaires.

Sur les 10 communes qui ont précisé l'évolution de leur effectif, la tendance dominante est à une stabilisation voire une diminution, ce qui n'a rien d'étonnant dans un contexte de vieillissement de la population. Les effectifs scolaires de Blois font toutefois apparaître une croissance de 300 élèves depuis 2012 avec une croissance sur le centre-ville et une tendance à la diminution des effectifs scolaires qui s'inverse pour les quartiers Nord.

Près de 90% des communes estiment que les structures existantes sont suffisantes pour répondre aux besoins actuels et à moyen terme.

Le potentiel de classes supplémentaires serait en effet à minima de 7 classes en maternelle et 10 classes en cours élémentaire.

Au niveau des équipements périscolaires, **près de 63% des communes estiment que les équipements sont suffisants à moyen terme.** Des besoins sont notamment pointés en cœur d'agglomération renforcement des capacités d'accueil

L'enjeu dans le cadre du PLUI-HD sera de conforter ces équipements et d'anticiper les besoins et éventuellement développements futurs en tenant compte du scénario démographique d'évolution de la population retenu.

• La desserte numérique

La couverture numérique constitue aujourd'hui un critère majeur pour la localisation du développement urbain. C'est un enjeu essentiel pour accompagner le développement économique et pour organiser le développement de l'habitat (équipements, services, logements).

Dans le cadre du programme national Très Haut Débit, l'opérateur Orange-France-Télécom a choisi de développer la fibre optique sur 26 communes de l'agglomération qui correspond à l'ancien périmètre de l'EPCI avant 2012. Pour les 22 autres communes, la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys développe sa propre stratégie numérique via le Schéma communautaire d'aménagement numérique. Celui-ci s'appuie sur les objectifs fixés par le SDTAN Loir-et-Cher. En raison du coût de déploiement de la fibre, celle-ci sera installée sur 70% du territoire de ces 22 communes. Sur le reste du territoire, des solutions de montée en débit moins coûteuses seront mises en œuvre.

Le renforcement de la desserte numérique doit offrir de nouvelles opportunités (télétravail, …) avec des conséquences à anticiper en termes d'aménagement du territoire.

4. Développement économique et emplois

Le rapport de présentation du SCOT souligne que l'évolution de population doit être accompagnée par un projet développement économique cohérent. Il s'agit d'ailleurs d'un des leviers de l'attractivité du territoire.

La Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys est un territoire particulièrement actif et dynamique, elle compte 120 emplois pour 100 actifs occupés et 70% de ses actifs résidents travaillent sur son territoire. Située dans la zone d'emploi de Blois qualifiée par l'INSEE « d'attractive, dynamique et touristique », elle y rassemble 70% des emplois de la zone, soit **50 600 emplois en 2017**.

Entre 2013 et 2017, l'agglomération accuse néanmoins **une baisse de 1 579 emplois, soit -0,60% d'évolution annuelle moyenne.** S'il intervient dans un contexte de crise, ce recul reste un peu plus marqué que sur le département, la Région ou la Zone d'Emploi.

Le recul de l'emploi constaté sur Agglopolys concerne les secteurs de l'industrie, de la construction ou encore celui du commerce, transports et service divers.

A l'inverse, le nombre d'emplois progresse dans **le secteur tertiaire non marchand et dans l'agriculture**.

A contre-courant de ces tendances, les derniers chiffres d'évolution de l'emploi salarié privé sur l'année 2016 montrent une progression : + 201 emplois en 2016 (+0,6%) sur l'agglomération et 110 emplois salariés gagnés au 2ème trimestre 2016. Ces tendances positives semblent le signe d'un regain de l'activité. Cette reprise reste toutefois en demi-teinte en comparaison du département ou de la région qui connaissent une évolution de l'emploi salarié à +0,9%.

L'objectif affiché dans le SCOT du Blaisois est **de créer 9 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030 et renforcer ainsi le ratio emploi / habitant du territoire. Cet objectif est ambitieux** pour Agglopolys puisqu'il correspond à une évolution annuelle moyenne **de +0,8% contre -0,6% sur 2013-2017.**

Les orientations et actions à mener pour atteindre cet objectif sont à réfléchir en tenant compte des évolutions observées selon les secteurs d'activité et de leur contexte économique à différente échelles.

• Les filières économiques de l'agglomération

Les filières industrielles et agricoles sont les plus porteuses en matière d'emplois et de rayonnement économique.

Le territoire doit également **profiter de la dynamique observée dans le secteur de l'artisanat : + 60 emplois entre 2013 et 2016 soit une évolution annuelle moyenne de +0,6% pour un secteur qui pèse 3 320 emplois,** soit 7% des emplois de la Communauté d'Agglomération. Ce sont les secteurs de l'alimentation et des services qui comptent le plus grand nombre d'effectifs ; des activités portées par **le tourisme qui est le 4ème secteur économique du Département et participe grandement à la dynamique de création d'emplois du territoire. Il s'agit aussi de soutenir une dynamique dans le secteur de la construction** qui semble en reprise à l'échelle nationale (+0,7 % au premier trimestre 2017 après une baisse quasi continue depuis 2008).

Enfin, l'agglomération accueille un certain nombre de grandes entreprises et plusieurs secteurs qui se démarquent au sein d'un tissu économique diversifié : l'Industrie automobile et la fabrication de matériel de transport, l'Industrie chimique-cosmétique, l'Industrie agroalimentaire, les services, activités de banque et d'assurances, l'Information et communication, les centres d'appels.

Le maintien de l'emploi dans les filières de l'industrie et de l'agriculture est essentiel pour affirmer le rayonnement économique du territoire. En parallèle, le secteur tertiaire doit également faire l'objet d'une attention particulière

pour renforcer une dynamique de l'emploi quelque peu fragilisée ces dernières années.

Par ailleurs, les grandes entreprises constituent des moteurs de l'économie locale qui peuvent faire vivre et attirer des petites et moyennes entreprises sous-traitantes dans ces domaines.

• Pôles de compétitivité, clusters, etc.

Parmi les pôles de compétitivité, clusters, constitués à échelle large :

- French Tech-Loire Valley, le tremplin numérique qui cherche à devenir un territoire-test des expérimentations d'usages numériques nouveaux. Portés au départ par les métropoles de Tours et Orléans, la French Tech Loire Valley intègre désormais la ville de Blois, idéalement placée pour bénéficier du dynamisme de l'axe ligérien et renforcer ainsi l'ensemble du réseau ;
- Cosmetic Valley qui a pour mission le développement de la filière cosmétique et parfumerie française de la Haute-Normandie jusqu'à la Région Centre en passant par l'Ile-de-France ;
- Le pôle de compétitivité DREAM (Durabilité de la Ressource en Eau Associée aux Milieux) qui fédère en Région Centre-Val de Loire les acteurs de la recherche et de la formation ainsi que les acteurs économiques sur la valorisation et la gestion durable des milieux aquatiques de surface ou souterrains, l'optimisation des usages agricoles et industriels de l'eau….
- Food Val de Loire, un cluster qui se déploie depuis Contres dans le Loir-et-Cher afin de régénérer le tissu régional agroalimentaire dans une démarche de préservation des savoir-faire ;
- S2E2 (Sciences et systèmes de l'énergie électrique), un pôle de compétitivité qui travaille sur 3 thématiques phares : les énergies renouvelables, les bâtiments éco-efficients, la microélectronique et l'efficacité énergétique.

Ces pôles de compétitivité, par leur capacité à créer des synergies et coopérations entre l'ensemble du tissu économique, sont à valoriser comme axe essentiel du développement économique.

• Enseignement supérieur et pôle universitaire

Les établissements de l'enseignement supérieur sont des facteurs d'attractivité non négligeables pour un territoire. Agglopolys en compte ainsi 14 dont certains avec une renommée nationale comme l'Institut national des sciences appliquées (INSA) Centre Val de Loire qui a intégré en 2015 l'Ecole nationale supérieure de la nature et du paysage.

Afin de mettre en relation les entreprises et les établissements d'enseignement supérieur du territoire, la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys a d'ailleurs créé un guide de l'enseignement supérieur pour les entreprises qui leur permet d'accéder à plusieurs services : trouver un profil étudiant spécifique, un prestataire universitaire pour une mission en laboratoire ou encore une prestation technique (salle de réunion, laboratoire de langue, …).

Le développement de ces partenariats doit ainsi permettre à Agglopolys de devenir un territoire d'innovation capables d'imaginer et de créer les emplois de demain.

• Parcs d'activités et offre foncière à vocation économique

La Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys accueille un grand nombre d'entreprises au sein de ses 41 parcs d'activités concentrés en grande partie sur le cœur d'agglomération et en particulier sur la partie nord de la ville de Blois qui bénéficie de la proximité de l'A10.

Dédiés pour 25% à l'industrie, 25% aux commerces et environ 22% au tertiaire, ces parcs sont à l'image du profil « multi

activités » du territoire. Cette particularité implique de disposer d'une offre foncière économique variée que ce soit en termes de taille de parcelles ou de configuration des zones afin d'accompagner le développement des entreprises mais aussi saisir des opportunités de nouvelles implantations.

Le SCoT, qui définit des « stocks fonciers » maximum à ouvrir à l'urbanisation pour atteindre l'objectif de création de 9 000 emplois à l'horizon 2030 estime le besoin foncier à destination économique à +/-269 ha dont au moins 50% à réaliser en optimisation des zones d'activités existantes (138ha).

Alors que les réserves sont faibles et parfois localisées sur des zones peu attractives, le PLUi-HD doit permettre de constituer des stocks fonciers suffisants à l'horizon 2037 et présentant une bonne variété typologique. Il s'agit également de maîtriser l'évolution des zones en encadrant les mutations vers le commerce de plus en plus fréquentes ces dernières années tout en soutenant les initiatives en faveur d'une nouvelle organisation du travail (coworking, etc.).

Le Schéma d'Aménagement des Infrastructures Economiques de 2011 a ciblé des priorités de mises à disposition des nouvelles zones d'activités sur le secteur nord du cœur d'agglomération, deux zones ont ainsi été identifiées :

- une zone d'extension vers l'est qui constituerait « un développement naturel dans la continuité d'une zone existante (notamment celle du Parc des Châteaux actuellement en projet) et à proximité de l'échangeur » ;

- une zone d'extension vers l'Ouest dans la mesure où un nouvel échangeur pourrait se positionner à cet endroit.

Ces espaces sont identifiés dans le cadre du SCOT en « localisations préférentielles pour les futures zones d'activités économiques structurantes ».

Une réflexion approfondie sur le foncier à mobiliser a donc été menée dans le cadre de la construction du PLUI-HD. L'enjeu est en même temps de requestionner le maintien de certaines surfaces libres non équipées peu attractives. Le territoire compte en effet 121,9 hectares d'espaces libres parfois peu attractif (12%) dont 39,8 hectares équipés et 82,1 ha non équipés sur les 1 029,1 hectares dédiés aux parcs d'activités.

• La filière agricole

Le maintien et le développement de l'emploi agricole est un enjeu clé pour la santé économique du territoire. Cela passe entre autres par le soutien à la diversification et au développement des circuits-courts. Le cœur d'agglomération qui développe une production plus diversifiée (maraîcher, arboricole…) et qui compte un nombre plus important d'exploitations commercialisant en circuit court a d'ailleurs été le seul à enregistrer une évolution positive depuis la fin des années 2010.

Si à travers son réseau d'AMAP (3 sont présentes sur le territoire) et l'initiative « En direct de nos fermes », qui aide les consommateurs à mieux repérer les producteurs locaux sur les marchés, Agglopolys a déjà orienté des actions en ce sens, le PLUI-HD peut encourager ces initiatives à travers le règlement du PLUI-HD et à travers l'affichage qu'il porte. Il ne peut cependant agir directement sur les pratiques culturales.

• Le potentiel touristique

L'agglomération de Blois-Agglopolys dispose d'une offre touristique à fort rayonnement. 4 des 7 sites et activités touristiques régionaux accueillant + de 150 000 touristes sont présents sur le territoire. Il s'agit des châteaux de Blois, Cheverny, Chaumont-sur-Loire et de son festival des jardins.

Dans les années 2000, les principaux sites touristiques ont diversifié leur offre afin d'endiguer le tassement des fréquentations (La Maison de la Magie à Blois, l'univers de Tintin à Cheverny, le festival des jardins à Chaumont-sur-Loire…).

Alors qu'un touriste déclare pratiquer en moyenne près de 4 activités différentes durant son séjour associant volontiers la découverte des sites culturels, la découverte de la gastronomie, l'observation de la nature ou encore la promenade à pied, **le renforcement et la diversification du projet touristique reste un enjeu majeur.**

Enfin, si le succès de la Loire à vélo ne se dément pas avec une fréquentation globalement en hausse et des séjours plus longs que la moyenne, 40 % des cyclistes restent insatisfaits des services situés le long de l'itinéraire (toilettes, aires d'arrêt, poubelles, points d'eau…). Des progrès sont également attendus sur l'offre de loisirs à proximité de l'itinéraire (baignade, jeux…) ainsi que sur l'offre de cafés, hôtels, restaurants et commerces.

Ce dernier point renvoie globalement à la difficulté pour les touristes et habitants à s'approprier les bords de Loire ; une problématique à laquelle le projet Aménagement Cœur de Ville Loire (en cours) tend à répondre.

Il s'agit donc :

- d'améliorer et conforter l'offre de loisirs ;

- de multiplier l'organisation d'événements culturels en compléments de l'offre patrimoniale ;

- de mobiliser tous les acteurs du territoire autour de l'accueil touristique avant et après le séjour ;

- d'accroître les démarches de promotion de l'offre et de redynamiser l'office de tourisme dans un contexte concurrentiel.

L'amélioration de l'offre d'hébergements et l'émergence de projets hôteliers ambitieux est également un axe de développement dans un contexte où le territoire compte peu d'hébergements haut de gamme et où les habitudes des touristes se diversifient.

Par ailleurs, l'attractivité économique et touristique du territoire relève beaucoup :

- **De son image qui participe à son rayonnement ;**

Les touristes attendent en effet des paysages à la hauteur des châteaux qu'ils viennent visiter.

L'attrait des espaces économiques (accessibilité, paysagement, fonctionnalité…) que ce soit sur les parcs d'activités ou en centre-ville est aussi déterminant pour favoriser l'installation des entreprises.

- **De la préservation /valorisation de ces ressources : terres agricoles, espaces forestiers …**

Ainsi les enjeux qui viennent d'être énumérés dépendent de la capacité du territoire à développer une stratégie d'aménagement qui valorise ses atouts notamment ses paysages et renforcer son attractivité.

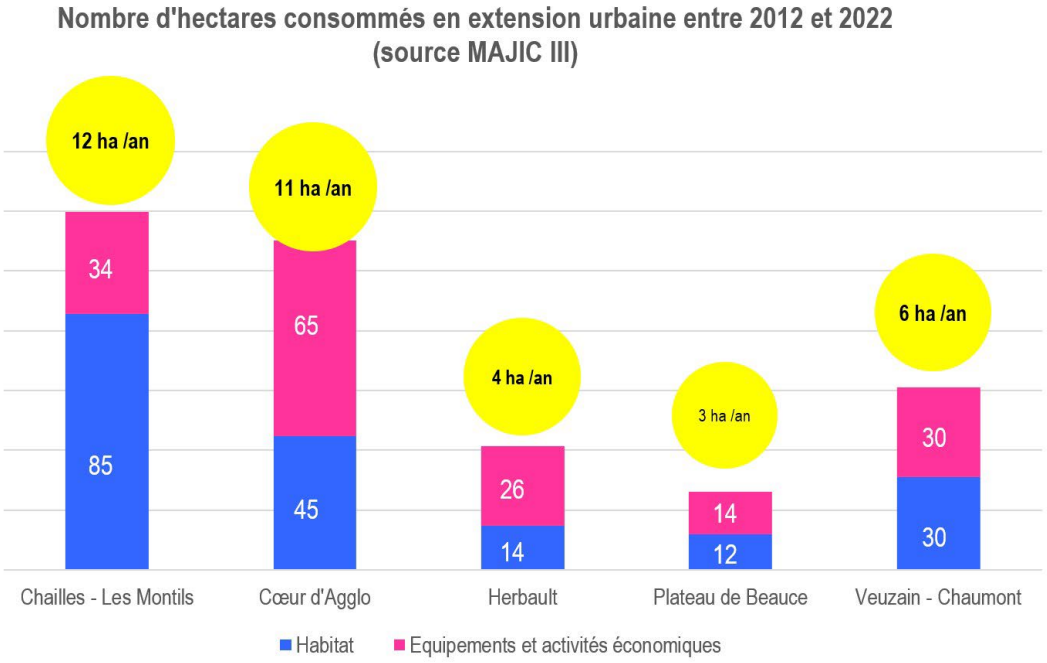
III. PATRIMOINE FONCIER, PATRIMONIAL ET PAYSAGER ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

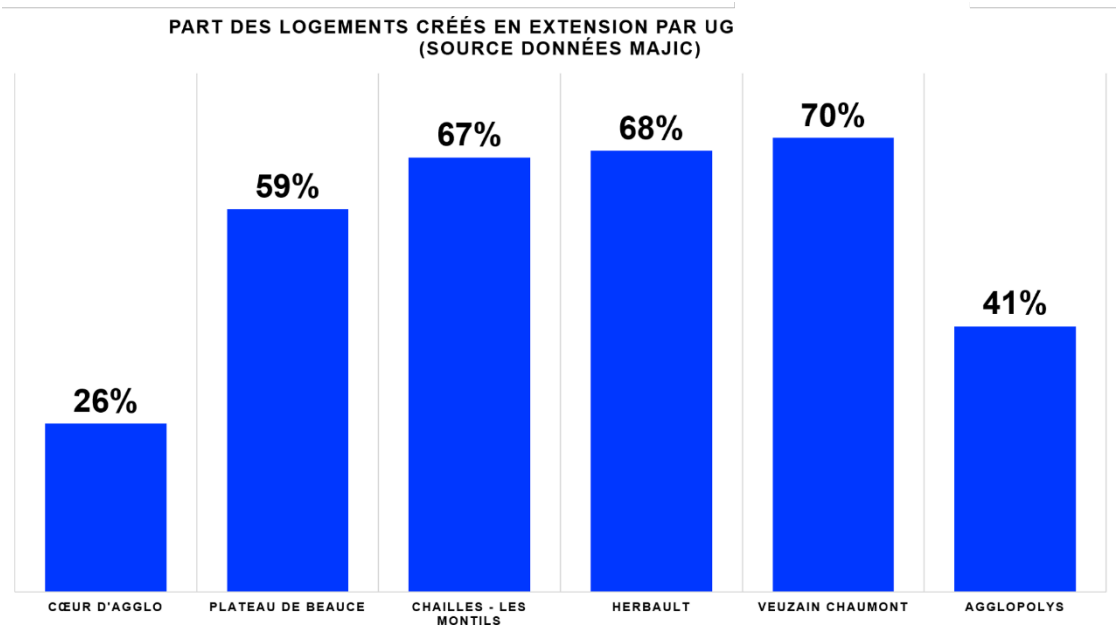
1. La consommation d'espaces agricoles et naturels

« Densifier, optimiser le foncier, limiter l'étalement urbain, construire ou reconstruire la ville sur elle-même, quel que soit le terme employé, l'objectif est bien le même : préserver les paysages exceptionnels et ordinaires du territoire ! » - Projet de territoire d'Agglopolys 2015-2025 – La cité jardin du XXIème siècle.

Entre 2012 et 2022, **360 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés à l'échelle de l'agglomération, soit 36 hectares par an.**

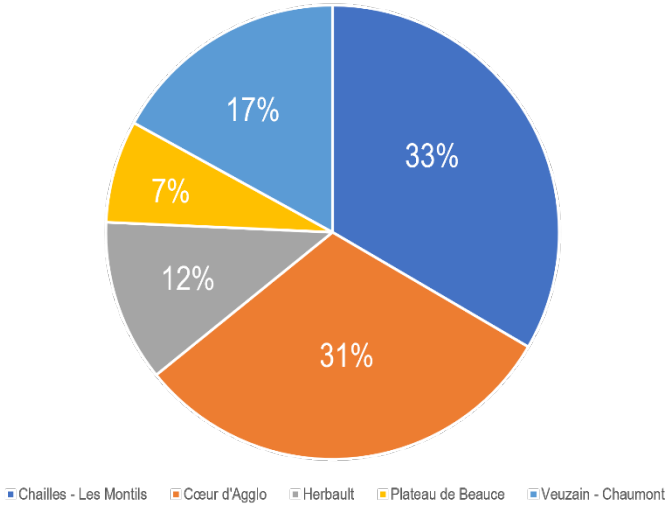
Environ **la moitié de cette consommation foncière est à vocation résidentielle** (187 hectares).





Enfin, il est à noter que, à l'échelle de l'Agglomération, **41 % des logements ont été produits en extension urbaine**. Ce chiffre est à mesurer au regard du poids important tenu par les communes du Cœur d'Agglomération dans la production globale de logements (65 %) et de leur capacité à avoir produit ces logements en grande partie en optimisation foncière (75 %). **En effet, sur l'ensemble des autres unités géographiques, plus de 2/3 des logements ont été produits en extension foncière.**

Répartition de la consommation foncière entre 2012 et 2022 par UG (source MAJIC)



On observe globalement des dynamiques géographiques marquées avec notamment une partie sud du territoire qui a consommé plus d'1/3 des espaces agricoles et naturels de l'agglomération sur ces 10 dernières années alors qu'elle n'a produit que 1/5 des logements sur la même période.

• Le cadrage du SCoT

Le SCOT du Blaisois s'engage en faveur de la limitation de l'étalement urbain par la mise en œuvre d'un modèle d'urbanisation durable, optimisé et de qualité, en accord avec le socle paysager et environnemental du territoire. Les objectifs pour l'habitat et l'économie sont reportés dans le tableau ci-dessous :

Objectifs de consommation d'espaces, sur Agglopolys, du SCOT du Blaisois

Vocation des espaces	Extension max	Optimisation min	Total
Habitat	**329ha**	**206ha**	**535ha**
	70%	30%	100%
Economie	**131ha**	**138ha**	**269ha**
	48%	51%	100%
Total	**460ha**	**344ha**	**804ha**
	57%	43%	100%

Le SCOT prévoit ainsi une artificialisation de +/- 804 hectares sur 20 ans entre 2010 et 2030 (soit +/- 40 hectares par an en moyenne contre les 63 ha consommés entre 2002 et 2015) dont 460 ha maximum en extension.

Les opérations d'aménagement en cours ou réalisées, depuis la date d'approbation du SCOT le 29 Juillet 2016, tel que le parc d'activités économique des Châteaux sur 37 hectares, seront déduites de cette surface.

La préservation des espaces agricoles et naturels est aujourd'hui devenue une priorité compte tenu des enjeux économiques qu'ils portent, des services environnementaux qu'ils rendent, de leurs contributions à la qualité des paysages et donc à l'attractivité de tout un territoire.

A cet égard, les lois Grenelle et ALUR, puis la stratégie nationale Zéro Artificialisation Nette des sols, sont venues renforcer les exigences dévolues au document de planification.

Le PLUi-HD HD doit notamment se fixer dans le cadre de son PADD « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » qui seront justifiés au rapport de présentation.

Questionner les objectifs de consommation foncière est donc un point majeur dans le cadre de la construction du projet de territoire du PLUI-HD.

Le premier objectif sera d'optimiser le foncier existant (production dans le diffus, dents creuses, logements vacants, friches industrielles…) **avant de penser à urbaniser les terres agricoles ou naturels, c'est d'ailleurs l'exigence portée par les lois Grenelle et ALUR.**

Pour cela, il a été nécessaire :

- d'étudier les filières de production de logements

La filière diffuse (construction d'un logement sur une dent creuse ou une parcelle déjà bâtie) représente la majorité des logements produits sur le territoire intercommunal ces dernières années et, compte tenu des aléas économiques touchant les filières longues (lotissements, maisons individuelles groupées, promotion immobilière), elle voit sa participation à la production de logements devenir de plus en plus importante. IL est également essentiel de noter que la production de logements par cette filière participe par ailleurs à créer une offre sur mesure permettant de répondre à une diversité de demandes tant d'un point de vue foncier que financier.

Au regard des ambitions portées par le PADD sur la nécessaire accélération de la production de logements dans les

années à venir, la mobilisation de la filière diffuse apparaît comme un enjeu de taille pour la Communauté d'Agglomération, notamment par la recherche d'un cadre réglementaire suffisamment précis et équilibré pour permettre une production de logements en diffus de qualité.

Cependant, il ne faut pas sous-estimer l'importance des autres filières dans la production d'une typologie de logements à même de répondre à des demandes et des objectifs bien ciblés, notamment sur le locatif social. Il sera alors opportun de les mobiliser en fonction des contextes communaux.

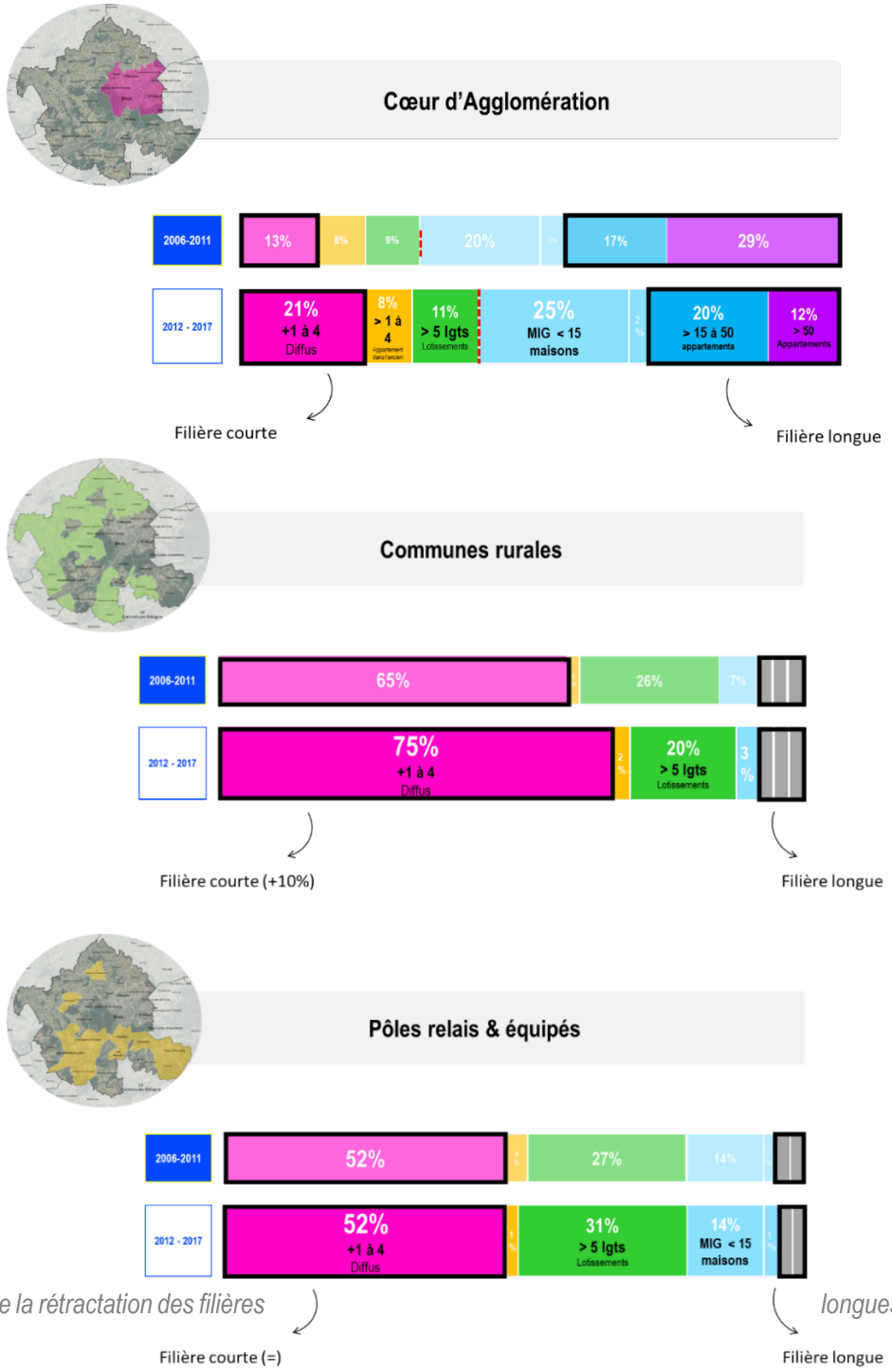


Illustration de la rétractation des filières longues sur la période 2012-2017

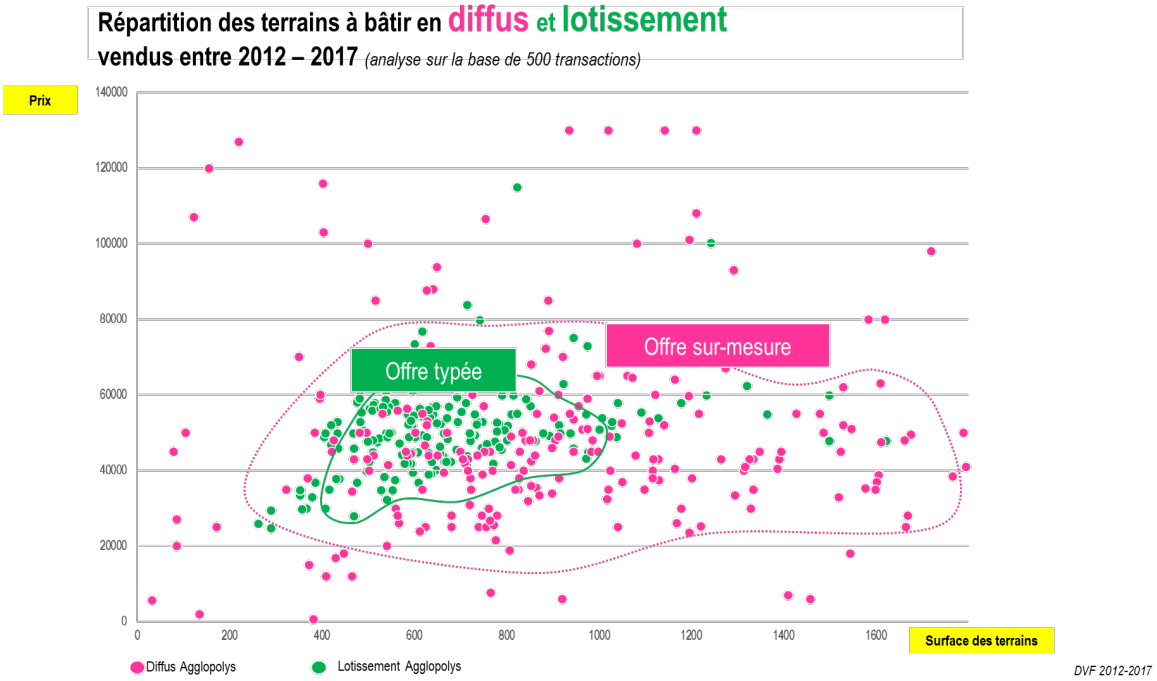


Illustration de la capacité de la filière diffuse à produire une offre sur mesure

- d'étudier les possibilités de densification des espaces

L'ensemble des communes d'Agglopolys n'a pas vocation à évoluer de la même manière. C'est pourquoi la définition d'une surface de référence « acceptable » pour considérer un potentiel ne peut pas être identique aux 43 communes du territoire.

Ainsi, pour contextualiser l'évaluation de la capacité d'accueil de nouveaux logements, deux variables d'analyse ont été intégrées : le marché foncier et immobilier et les cadres de vie habités. Cette méthode d'évaluation des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ayant vocation à accueillir des projets d'habitat intègre :

- Une dimension qualitative et sensible des espaces habités qui repose sur une approche fine et territorialisée des cadres de vie habités et qui tient compte de la valeur patrimoniale, des ambiances et des différences d'organisation urbaine de ces espaces.
- Une dimension quantitative à l'appui de l'analyse des transaction foncières et immobilières et qui permet d'évaluer la capacité réelle de mutabilité d'un foncier selon le type de commune.

A l'appui de cette méthode, le potentiel de construction de nouveaux logements en optimisation qui semble « acceptable » pour préserver la nature des cadres de vie et « absorbable » par le marché foncier et immobilier constitue un volume de 360 à 410 logements à produire chaque année dans l'enveloppe urbaine. Cela représente environ 60 % des objectifs de production de logements inscrits dans le PADD et suppose la mobilisation de 180 à 230 hectares en extension urbaine pour atteindre la totalité de ces objectifs à l'horizon 2037.

- de réaliser un recensement de l'ensemble des potentiels fonciers mobilisables dans les enveloppes urbaines, « un compte foncier » tel que l'exige les lois ALUR et Grenelle (voir cahier foncier du diagnostic complet) ;

- d'aller à la reconquête de bâtiments vacants et des friches notamment en affinant l'analyse du phénomène pour s'orienter vers des dispositifs adaptés (voir cahier foncier du diagnostic complet).

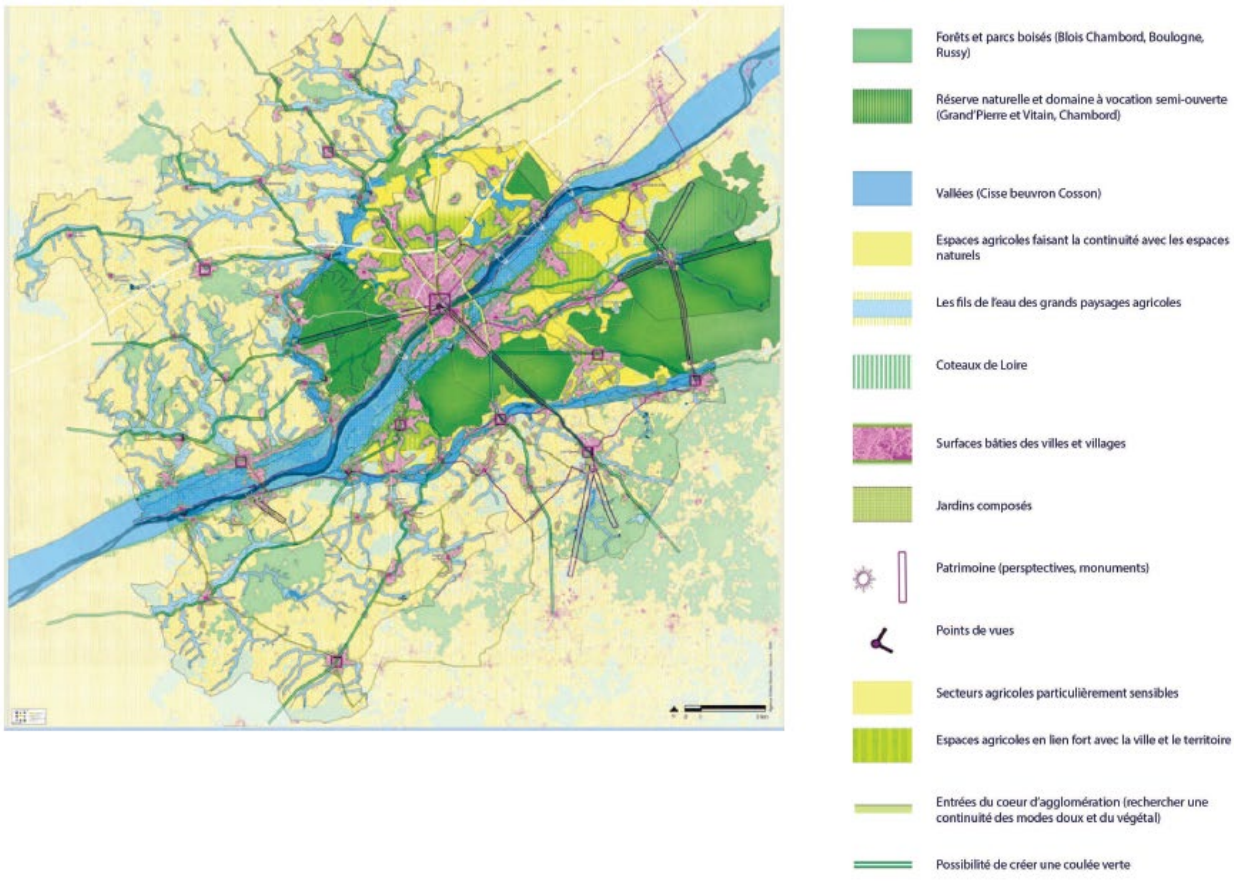
La mobilisation de ces différents leviers seront des clés pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Toutefois la définition des objectifs de consommation de foncier ne peut résulter de la simple équation identification des besoins / potentiels disponibles.

La stratégie globale d'aménagement et de développement durables du territoire est à considérer. Elle identifie notamment des secteurs dont l'aménagement est stratégique pour affirmer le positionnement du territoire à échelle large ou encore pour faciliter l'accès aux équipements, commerces, services pour ces habitants ; or ces secteurs ne seront peut-être pas ceux qui disposeront de potentiels fonciers aisément mobilisables.

2. Le socle paysager et environnemental

2.1. La charpente paysagère d'Agglopolys

Trame paysagère à grande échelle réalisée dans le cadre du plan de paysage d'Agglopolys © Agence Folléa-Gautier paysage, urbanisme, animation



• Le paysage agricole et viticole

Le diagnostic a rappelé le rôle essentiel de l'agriculture dans la gestion et la qualification des paysages, ainsi que la fragilisation de ces paysages au cours des dernières décennies (pression d'urbanisation, évolution des pratiques culturales vers l'intensif, baisse du nombre d'agriculteurs).

Sur le cœur d'agglomération notamment, les développements récents sont marqués par une colonisation du plateau agricole avec des avancées urbaines vers le nord, peu freinées par des contraintes physiques.

Au sud et à l'ouest, bien qu'occupant aujourd'hui de modestes surfaces, les vignobles contribuent de façon essentielle à l'attractivité du territoire avec des exploitations qui produisent sous signe de qualité, avec des appellations d'origine reconnues parmi lesquelles Cheverny, Cour-Cheverny, Touraine et Touraine-Mesland.

Déjà peu visible, on observe une disparition progressive de la vigne sur les coteaux avec des développements récents sur la Vallée de la Loire ou en Gâtine Tourangelle qui s'accompagnent d'une fermeture du paysage.

Sur la partie nord, l'urbanisation diffuse et linéaire a récemment morcelé l'espace agricole et enclavé les parcelles, générant des difficultés d'accès et conflits d'usage.

En cohérence avec le Plan Paysage, il s'agit donc de **réinventer les relations ville, espaces agricoles et d'agrément dans une logique de développement durable :**

- en constituant au nord **une trame paysagère de transition s'appuyant sur l'agroforesterie**, la diversification des cultures, les lisières urbaines, les vues et les cheminements.

- en créant en rive gauche de la Loire, **un Parc Agricole Naturel et Urbain (PANU)** qui participe à la recomposition d'espaces aujourd'hui contraint par **le risque d'inondation, sur lequel s'imbriquent urbanisation et espaces inconstructibles.**

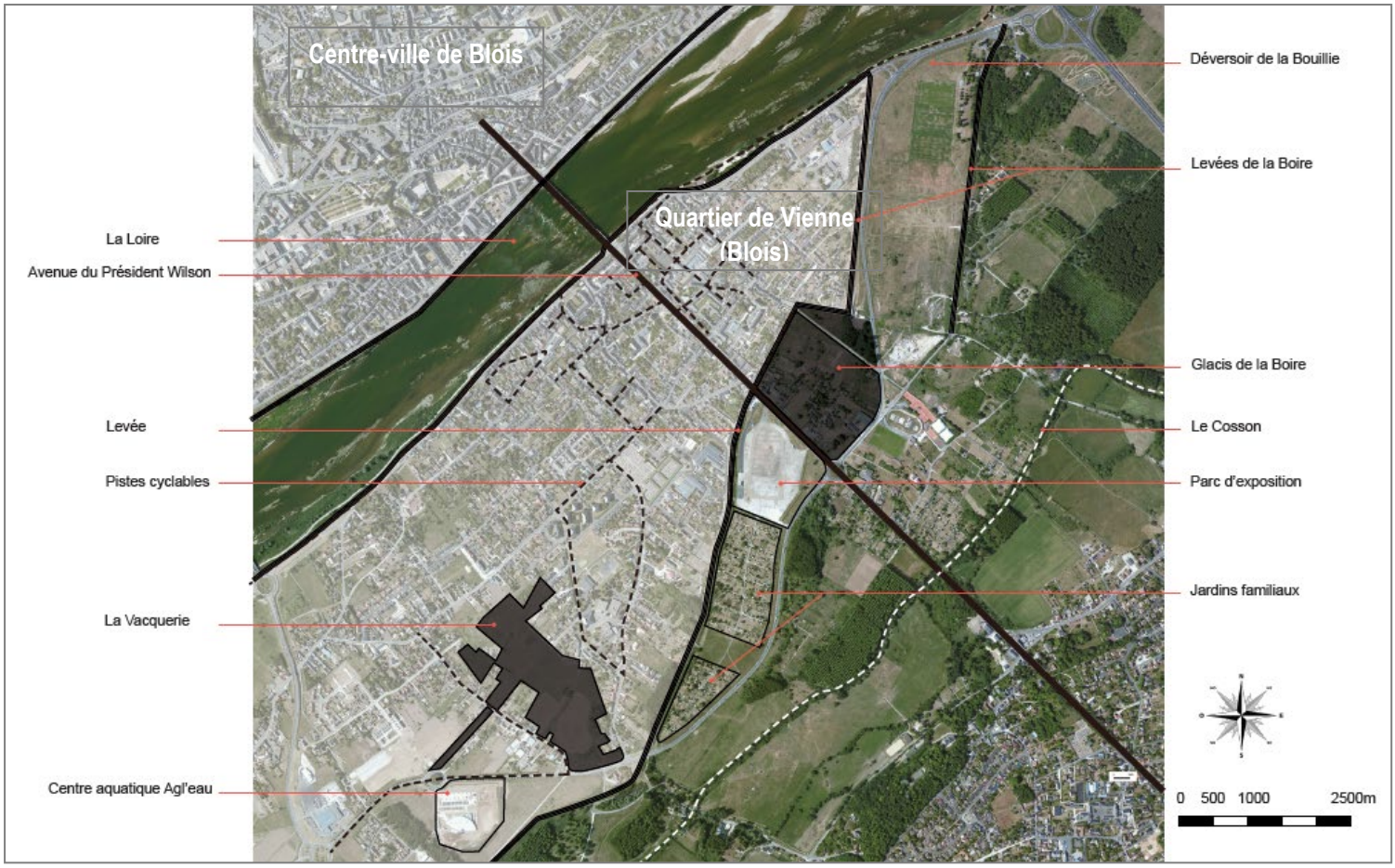
Le vignoble de Cheverny, Cour-Cheverny et Touraine-Mesland doit être conforté et les surfaces préservées afin de promouvoir la filière en lien avec la diversification de l'offre touristique.

Enfin, sur Blois, la création du PANU s'inscrit autour des enjeux suivants :

• de recomposer l'ensemble du secteur concerné par des dispositions paysagères adaptées

• de réfléchir aux usages adaptés à la proximité de Blois ;

• de mener une réflexion sur le relogement des gens du voyage.



Secteur concerné par la création d'un Parc Naturel et Urbain en rive gauche de la Loire

Source : Etude d'aménagement de deux secteurs dans le quartier de Vienne pour l'implantation de jardins familiaux et d'activités maraîchères, SATIVA

• L'héritage naturel et culturel

Le diagnostic des paysages a mis en évidence la force de l'héritage patrimonial d'Agglopolys (vallée de la Loire, Chambord et autres châteaux majeurs, forêts historiques vastes et productives, …). L'analyse montre également des fortes possibilités de (re)mise en valeur et de préservation d'un patrimoine de châteaux, manoirs, perspectives, allées plantées, parcs boisés, maisons… qui parsèment le territoire.

La vallée de la Loire rassemble un patrimoine naturel, bâti, paysager et culturel exceptionnel. **Elle est inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO**, depuis le 30 novembre 2000 ce qui lui confère une reconnaissance internationale à Valeur Universelle Exceptionnelle à laquelle est associé un plan de gestion précisant notamment les principes techniques de protection et valorisation du bien.

La préservation et la valorisation de ce patrimoine est un enjeu majeur dans un contexte où la vallée est marquée par un développement résidentiel de plus en plus diffus, notamment sur ces coteaux, pourtant précieux qui offrent des vues dominantes sur le grand paysage de la vallée : les levées.

• Les paysages forestiers

Les forêts constituent un écrin pour les villes et villages d'Agglopolys, dessinant souvent les horizons familiers et constituant de grands espaces de nature de proximité pour l'agglomération. Leur qualité paysagère et écologique est cependant menacée par les activités et l'urbanisation aux abords, réduisant la valeur des lisières et limitant les espaces de transition.

La préservation des lisières forestières de l'urbanisation est donc un enjeu fort d'aménagement du territoire.

• La réserve naturelle nationale du « Grand Pierre et Vitain »

Située sur les communes d'Averdon et de Marolles, en plein cœur de grandes zones agricoles, la réserve est un refuge pour la faune et la flore de Beauce. La diversité, l'alternance et la répartition en « mosaïque » des milieux qui la composent confère à la réserve un intérêt tout particulier du point de vue biologique, écologique, mais aussi paysager. Elle présente ainsi une grande variété d'habitats naturels et d'espèces, dont certains sont éligibles au titre de la directive « habitats, faune, flore » et de la directive « oiseaux ». Certaines espèces présentes sont particulièrement originales et leur maintien dépend de la bonne qualité de leur habitat.



Les lisières de la Réserve Naturelle de Grand Pierre et Vitain, source : Plan d'Actions pour les Paysages

Compte tenu de son rôle dans la dimension paysagère et environnementale du territoire, sa protection est un enjeu clé du développement territorial à venir.

• Le paysage des vallons

Si la Loire constitue le cours d'eau majeur, le réseau hydrographique d'Agglopolys est marqué par 3 principaux affluents que sont : la Cisse, le Beuvron et le Cosson et un réseau particulièrement dense.

Sur ces vallées bordées de prairies, l'enjeu est de valoriser les fils d'eau (plantation, développement de prairie, création de cheminement …) et de maintenir et préserver les paysages ouverts :

- en préservant les coteaux d'une urbanisation aujourd'hui très perceptible particulièrement en ligne de crête ;

- en maintenant des coupures agricoles/vertes ;

- en limitant l'enfrichement qui contribue à la disparition des espaces agricoles et particulier de l'élevage.



La Cisse à Averdon, agréablement accompagnée de prairies et pâtures, source : Plan d'Actions pour les Paysages

- **Les vues et les perspectives plantées liées au patrimoine monumental**

La CA de Blois-Agglopolys offre une forte densité de châteaux et monuments, constituant un patrimoine architectural et urbain majeur, souvent « prolongé » dans le paysage par des vues, des perspectives, des tracés, des murs, des frondaisons.

L'inscription paysagère des monuments et châteaux est un élément important de leur qualité patrimoniale qui doit être préservée et mise en valeur tout autant que leur architecture.



La perspective du château de Beaumont à Cour-Cheverny, source : Plan d'Actions pour les Paysages

2.2. Les formes urbaines et architecturales des bourgs et centres villes

- **Evolution des tissus habités**

Les espaces habités d'Agglopolys ont été appréciés au travers de la définition de « cadres de vie ». Cette méthode propose de réaliser une photographie du territoire tel qu'il peut être ressenti par l'habitant qui souhaite s'installer et qui réfléchit à l'endroit où il aimerait habiter : Quel est mon environnement idéal ? Quelles formes bâties me conviennent le plus ? Quelles ambiances ? Quel rapport à la rue ? Etc.

Cette classification des espaces de vie est sans hiérarchie et sans jugement de valeur : elle reflète des styles et des façons de vivre différents, une diversité de modes de vie, d'ambiances et de qualités recherchés par les habitants.

Ainsi, l'analyse des cadres de vie rend compte de l'état actuel et de la nature des tissus habités en les resituant dans leur contexte urbain et paysager. En montrant les différences d'organisation et de rapport entre les espaces publics et privés, bâtis et non bâtis, les différences de hauteurs ou encore celle de la place occupée par le végétal, on révèle à la fois la valeur patrimoniale des cadres de vie, leurs éventuelles fragilités et leurs capacités d'évolution dans le temps. L'analyse offre ainsi à voir quels sont les éléments qui participent à l'identité des silhouettes urbaines, des ambiances sur l'espace public ou encore des différentes entrées de villes.

L'évolutivité de ces tissus bâtis et de ce qu'ils génèrent comme formes et paysages urbains ne s'appréhendera qu'au regard de la capacité d'évolution « acceptable », qui sera octroyée à chaque cadre de vie. L'enjeu sera alors de travailler finement sur les facteurs réglementaires à même de favoriser un développement de ces espaces urbains qui puisse participer à leur préservation, à leur valorisation, voire à leur requalification (comme cela pourrait être le cas sur certaines entrées de ville).

- **Les lisières urbaines autour des villes et villages**

Certaines extensions se sont développées en entrées/sorties de bourgs et villages sans transition avec l'espace agricole (absence d'accompagnement végétal, de prise en compte de la topographie, de la présence de l'eau ou des vents dominants…). Ces limites entre espaces bâtis et non bâtis représentent les bordures de la ville et ont pour rôle de définir un cadre de développement. Elles participent à l'image globale du territoire.

Par ailleurs, et à l'exception des derniers aménagements qualitatifs récents (Parc A10), les zones d'activités industrielles, commerciales ou artisanales s'avèrent au mieux banal en termes de paysage, au pire elles le fragilisent. Des entrées de villes s'en retrouvent dégradées notamment en entrée d'agglomération avec : une urbanisation linéaire d'habitat et d'activités, des panneaux publicitaires et enseignes très visibles, un aspect routier et minéral « dur » (sur les RD 2152 par la Chaussée Saint-Victor, RD 924 par Villebarou, RD 957 par Fossé et RD 174 par Vineuil).

Comme le souligne le SCOT, la perception des lisières urbaines doit être positive afin d'assurer une transition douce avec l'espace agricole.

La requalification des entrées de ville passe également par la reconquête de la qualité paysagère et écologique de nombreux espaces économiques.

L'insertion des zones d'activités, et leur évolution qualitative (architecture, traitement des abords, gestion, etc..) doit donc être développée pour améliorer le cadre de vie et optimiser leur attractivité et celle de l'agglomération.

- **Poursuivre la mise en valeur d'espace publics attractifs et la dynamique de requalification des villages**

Les espaces publics participent aussi à la qualité urbaine du territoire et au rayonnement de son image. Ces dernières années, plusieurs projets de mise en valeur de ces espaces ont été engagés afin de retrouver une attractivité et une dynamique positive sur la requalification des villages.

Les centres-bourgs de chaque commune doivent être réinvestis, notamment en composant des espaces publics de qualité pour conforter la convivialité et l'attractivité des cœurs de villages. De nombreuses actions sont déjà engagées et doivent se poursuivre.

2.3. Les axes majeurs du territoire

Le territoire d'Agglopolys est structuré autour d'axes de communication majeures qui donne à voir le paysage à différentes échelles, contribuant ainsi à sa valorisation et à sa découverte. Qu'ils s'agissent de la Loire à Vélo, des routes paysagères et touristiques identifiées dans le SCoT ou d'axes plus communs, ils participent, par la qualité des perspectives et panoramas qu'ils offrent, à l'image du territoire.

L'étalement urbain linéaire et la multiplication des panneaux publicitaires dégradent cependant la qualité des paysages le long de ces voies qui manquent également de points d'arrêt et de mise en valeur des points de vue pour admirer le panorama.

Il s'agit de poursuivre le développement de ces itinéraires de découverte du territoire en densifiant le réseau des circulations douces en lien avec le développement de l'offre d'équipements et de services de proximité mais également en valorisant le paysage des routes touristiques majeures d'Agglopolys (Itinéraire des châteaux, route des vins, points d'arrêts potentiels sur les levées).

Il existe par ailleurs un réel enjeu pour préserver et/ou rétablir une appréciation qualitative des paysages le long de ces itinéraires pour tous les types d'usagers (habitants, touristes, cyclistes, piétons, automobilistes…).

2.4. La trame paysagère des communes

Si les tissus urbanisés et les cadres de vie qui y sont associés structurent le paysage d'Agglopolys, ils concentrent également de nombreux éléments bâtis et naturels qui maillent le paysage du quotidien. Qu'il s'agisse du patrimoine bâti ou des marqueurs paysagers, ils ponctuent les espaces urbanisés comme les zones agricoles et naturelles.

Au sein des espaces habités, une somme d'éléments plus ponctuels (boisements, parcs, arbres isolés, haies, murs en pierre, etc.), du plus remarquable au plus courant, viennent s'insérer et s'appuyer sur des espaces géographiques plus étendus (vallées, forêts, coteaux, etc.).

Ce sont ces combinaisons, cette somme de marqueurs et d'ambiances qui créent le paysage du territoire d'Agglopolys et en font l'identité.

Un inventaire du patrimoine bâti et paysager a été réalisé au cours de la phase diagnostic de la procédure d'élaboration du PLUi-HD HD avec les objectifs suivants :

- Répertorier les éléments du patrimoine local ne faisant pas l'objet d'une protection réglementaire (ex. Monument Historique...) et qu'il faudrait préserver à l'aide des outils PLUi-HD pour des raisons esthétiques, historiques, culturelles ;
- Identifier ce qu'il faut protéger (par exemple : ce peut être que la façade à rue, la clôture, la morphologie d'un quartier...) ;
- Sensibiliser l'ensemble des acteurs du territoire de la richesse de leur patrimoine (et pas que touristique, aussi le cadre de vie des habitants, des entreprises), et l'enjeu de le protéger et mettre en valeur : mobilisation de ces acteurs, et en particulier les élus et leurs administrés.

Ce travail a permis d'identifier la « trame paysagère » des communes hors cœur d'agglomération.

La valorisation de cette trame paysagère locale conforterait la relation des Blaisois à leurs patrimoines identitaires et à leurs espaces de nature en proposant des continuités et des accès entre leurs différentes composantes. Elle assurerait aussi **un relais, à plus petite échelle, à la charpente paysagère du Blaisois reliant les communes entre elles.**

Le PLUI-HD dispose de moyen d'actions pour valoriser ces « petits patrimoines » qui a contrario du patrimoine monumental sont souvent ignorés et par conséquent menacés de disparition. Les articles L151-19 et L151-20 du code de l'urbanisme permettent en effet de repérer sur un document règlementaire des éléments patrimoniaux empêchant ainsi leur démolition/suppression. Des prescriptions peuvent aussi être édictées de manière à encadrer leur évolution en cas de travaux. L'enjeu est de préserver et valoriser les éléments caractéristiques du patrimoine de la CA de Blois-Agglopolys et donc ces identités locales.

Enfin, la préservation du patrimoine caractéristique du centre-ville de Blois passe par la prise en compte de son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) en vigueur sur une partie de la ville.

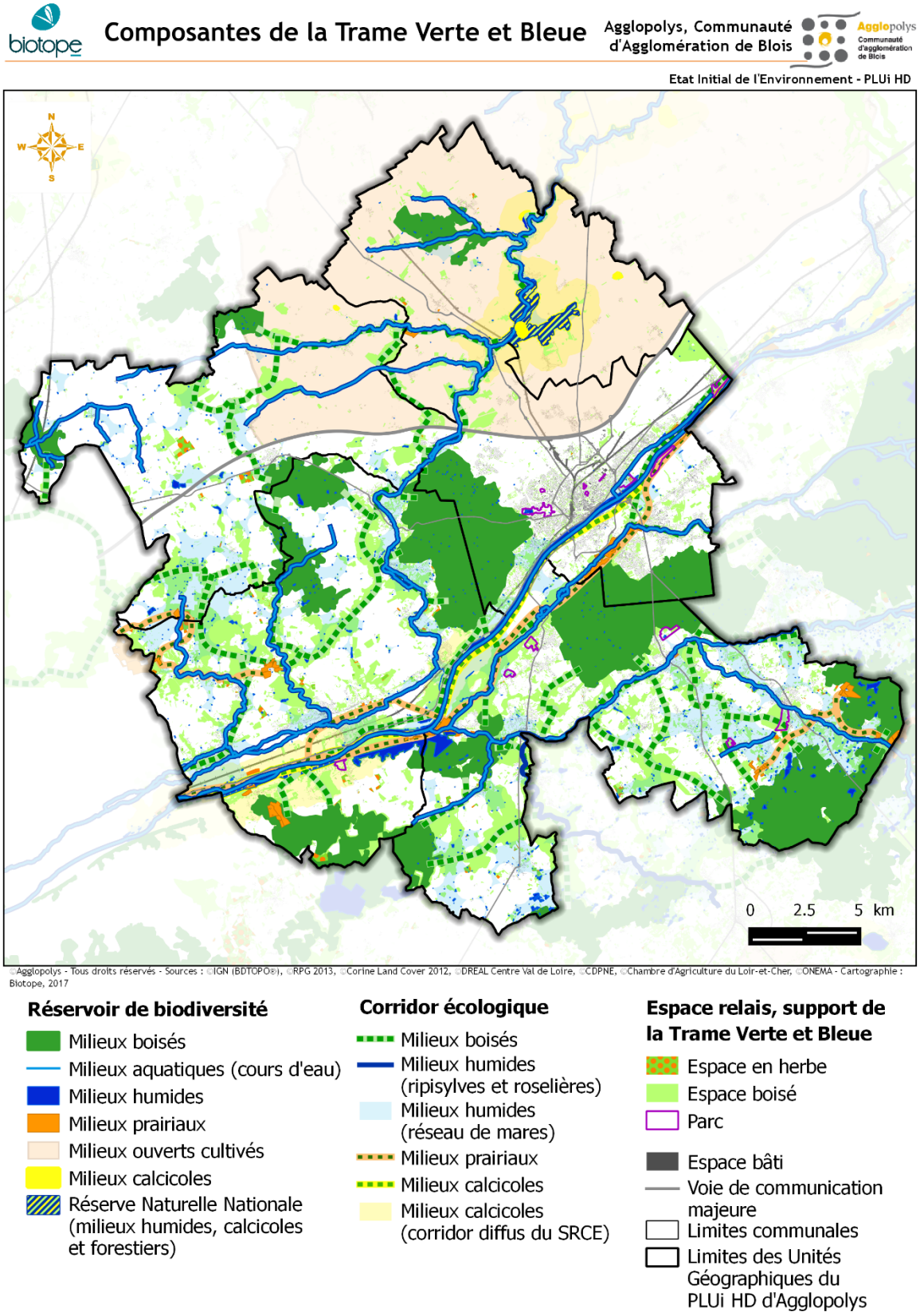
2.5. La Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue est un **outil d'aménagement du territoire** qui vise à **(re)constituer un réseau écologique cohérent**, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer par le biais de continuités écologiques. **En d'autres termes, il s'agit d'assurer la préservation de la biodiversité et de permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.**

Préserver ce socle paysager répond donc à l'ambition de décliner la Trame Verte et Bleue de la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys composée de 6 sous-trames : milieux forestiers, milieux aquatiques, milieux humides associée aux berges des cours d'eau et plans d'eau, milieux prairiaux, milieux ouverts cultivés (avec le plateau de la Beauce qui est recensé comme un site Natura 2000 et constitue un site de nourrissage pour de nombreuses espèces, d'oiseaux notamment) et milieux calcicoles.

L'ambition s'articule également avec celle de protéger les zones humides, des zones qui concentrent une biodiversité importante mais qui remplissent aussi d'autres fonctions écologiques : lutte contre les inondations, épuration naturelle…

Adapter l'urbanisation au socle physique du territoire et préserver ses grands ensembles naturels sont enfin, en partie, une réponse pour prévenir les risques d'inondation, de ruissellement mais aussi préserver la qualité de l'eau.



Carte : Composante de la TVB à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys (sources : IGN, CDPNE, DREAL, Chambre d'Agriculture, RPG 2013, CLC 2012)

2.6 La ressource en eau potable

L'enjeu consiste à analyser si la ressource en eau potable est suffisante et de qualité pour être en cohérence avec le projet de développement urbain. L'eau est une ressource vitale, qui est vulnérable à la fois d'un point de vue quantitatif car la ressource ne doit pas être considérée comme inépuisable et d'un point de vue qualitatif, car la qualité de l'eau peut être altérée par des pollutions extérieures.

Le territoire enregistre certaines sensibilités aux pollutions d'origine agricole, domestiques ou industrielles.

Au vu de l'importance des captages souterrains pour l'alimentation en eau potable (AEP) et de la vulnérabilité des nappes captées sans couche géologique protectrice, la maîtrise des rejets et l'amélioration des pratiques agricoles s'avèrent représenter des enjeux majeurs. Une attention particulière devra être portée sur les nappes calcaires de Beauce (captive), Craie séno-turonienne (captive) et Cénomanien (captif), qui sont réservées à l'AEP, conformément au SDAGE Loire-Bretagne.

Actuellement, tous les captages ne bénéficient pas de périmètres de protection. L'instauration de périmètre rapproché et immédiat permettra de limiter les risques d'altération de la ressource en eau, ou à minima de diminuer le temps de transfert des polluants vers le point de captage d'eau.

En effet, un certain nombre de captages d'eau potable du territoire présente des contaminations par des pesticides ou des nitrates, et seule leur dilution avec d'autres eaux rend possible leur exploitation.

Le PLUi-HD tiendra compte des caractéristiques du réseau pour traduire le projet.

3. L'armature urbaine d'Agglopolys

Sur la période 2014-2017, le territoire a connu des dynamiques de développement inégales : dépeuplement de la ville centre, forte croissance au sud, faible attractivité résidentielle au nord ; **des tendances qui accroissent la déconnexion entre la fonction résidentielle et les pôles de services et d'emplois. L'enjeu est de s'orienter vers un choix de développement qui répondent aux besoins des habitants tout en affirmant le positionnement du territoire.**

L'armature urbaine constitue un élément fondamental pour organiser le développement à terme de la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys.

Cette notion d'armature urbaine a été utilisée dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Blaisois, ainsi que dans la formalisation des Programmes Locaux de l'Habitat successifs, afin d'établir une hiérarchisation au sein des communes et d'exprimer des priorités en termes de développement.

La classification retenue dans le PLUi-HD HD comprend 5 niveaux :

1. La Ville centre ;
2. Le Cœur d'Agglomération ;
3. Les Pôle relais : Herbault et 3 binômes : Cour-Cheverny/ Cheverny, Veuzain-sur-Loire/Chaumont -sur-Loire, Chailles/Les Montils ;
4. Les Pôles équipés de l'espace rural : Cellettes, Valloire-sur-Cisse et La-Chapelle-Vendômoise ;
5. Les autres communes.

Elle résulte de la prise en compte de l'armature urbaine définie dans le SCoT du Blaisois en 2016 (4 niveaux), et de celle plus détaillée retenue pour préciser la programmation en logements dans le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys (niveau supplémentaire : « pôles équipés de l'espace rural »).

Les questions portent maintenant sur la concrétisation de ce développement au sein de cette armature urbaine : Quelle complémentarité et quel équilibre entre les différents niveaux ? Quelle vocation (habitat, activité,

équipements) ?

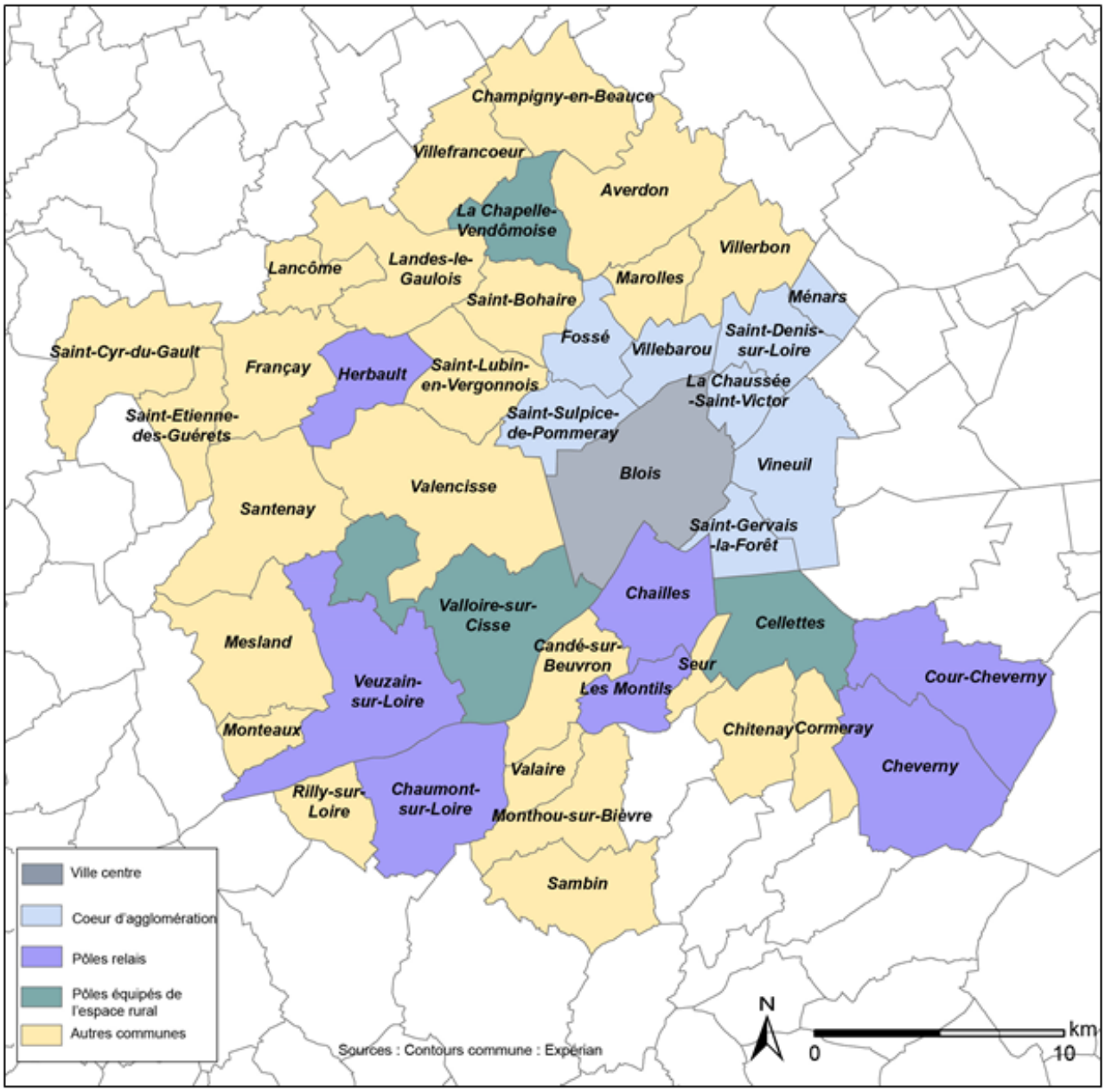
Le projet de territoire 2015-2025 apporte un premier cadrage avec l'ambition « *d'un développement polarisé garant du cadre de vie du territoire », c'est-à-dire « un développement qui s'articule autour :*

- d'un cœur d'agglomération qui catalyse la majorité du développement pour restaurer une attractivité et qui a vocation à rayonner sur l'ensemble du territoire et répondre aux besoins d'équipements structurants.

- des 4 pôles relais qui irriguent le territoire et qui présentent des vocations complémentaires (économique, résidentielle, touristique...) ».

Il s'agit donc de s'appuyer sur cette armature urbaine pour organiser le développement du territoire.

L'armature urbaine retenue dans le cadre du PLUI-HD



Source : Antea Group, juin 2017

• Le rappel des objectifs portés par le SCoT et la territorialisation de l'offre en logement

Alors que les objectifs du PLH 2012-2017 sont plus ou moins calqués sur la répartition actuelle de la population et du parc de logements**, le SCOT préconise un mouvement de recentrage un peu plus appuyé sur le Cœur d'Agglomération pour renforcer son dynamisme et son rayonnement** (72% de la production de nouveaux logements selon le SCoT / 65% selon le PLH 2012-2017). **Les objectifs sont en revanche revus à la baisse sur les unités géographiques du sud qui ont bénéficié d'une forte attractivité résidentielle ces dernières années.**

Unités géographiques	Nombre de logements à produire entre 2010-2030 selon les recommandations du SCOT		**Objectif PLH 2012-2017**	Réalisé 2012-2016	Répartition de la population en 2013	Répartition du parc de logements en 2013
Cœur d'agglomération	8 660	72%	**65%**	68%	65%	68%
Plateau de la Beauce	545	5%	**5%**	3%	4%	3%
Chailles/Les-Montils/Cheverny/ Cour Cheverny	1 620	13%	**15%**	21%	16%	15%
Veuzain-sur-Loire / Chaumont-sur Loire	710	6%	**11%**	6%	11%	10%
Herbault	550	4%	**4%**	2%	4%	4%
Agglopolys	12 085	100%	**100%**	100%	100%	

Le PLUI-HD aura à préciser la territorialisation des objectifs logements.

La question de la territorialisation de l'offre devra s'articuler avec celle de sa diversification et notamment le redéploiement du locatif.

Le segment locatif représente 59% des résidences principales de la ville de Blois, dont 36% de locatifs du parc public. Si les évolutions récentes font toutefois apparaître une progression des propriétaires occupants, la ville de Blois concentre plus de 85% de l'offre locative sociale notamment dans les grands ensembles du quartier nord.

A l'opposé, l'offre de logements des communes rurales est tournée quasi exclusivement vers l'accession à la propriété (85%). La diversification vers le locatif est encore peu marquée. Seuls quelques locatifs aidés sont présents, ils représentent dans l'ensemble 1% des résidences principales.

Les pôles équipés et plus encore les pôles urbains offrent une plus grande diversité de parcours résidentiels même si les propriétaires occupants et les grands logements représentent encore 70% à 80% des résidences principales.

Ainsi, certains parcours résidentiels ne peuvent s'accomplir en dehors de la ville-centre. Pourtant le déploiement de l'offre locative, même modéré, est un enjeu qui a pu être souligné dans un contexte où l'ancrage sur la commune d'origine des plus jeunes, des isolés ou lors de séparation est souvent une attente exprimée. Le PLH 2012-2017 œuvrait à ce titre dans le sens d'un rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'agglomération et au renforcement de l'offre dans les pôles urbains. La production de locatif aidé était ainsi à réaliser à 36% sur Blois (414), 31% sur les pôles urbains (365), 14% sur les pôles équipés (159) et 14% sur les communes rurales (83).

Le bilan à mi-parcours du PLH met cependant en évidence une production supérieure aux objectifs sur Blois (147% des objectifs) et largement inférieures sur les communes urbaines (38% des objectifs) du fait du retard pris dans la réalisation des grandes opérations d'aménagement.

Le rééquilibrage entre ville-centre et pôles urbains reste donc à conforter comme le souligne l'orientation 23 du SCOT qui demande une part minimum de logement social dans les opérations nouvelles à vocation d'habitat en cœur d'agglomération et sur les pôles relais. A l'inverse, l'accession familiale doit être favorisée sur la ville centre.

Il convient également d'être particulièrement vigilant pour les communes actuellement déficitaires au titre de l'art.55 SRU et n'atteignant pas le seuil des 20% de logements locatifs sociaux (La Chaussée Saint-Victor, Vineuil

et Veuzain-sur-Loire) et la commune de Saint-Gervais-la-Forêt, proche du seuil de 3 500 habitants.

Enfin, il s'agit de réfléchir aux typologies de logements aidés dans un contexte où les développements récents en particulier sur les communes rurales et les pôles équipés se sont très majoritairement orientés vers l'individuel.

• Les objectifs portés par le PADD pour la production de logements

S'appuyant notamment sur les dispositions du SCoT et sur divers facteurs d'attractivité territoriale à valoriser, le PADD fixe un objectif d'accueil démographique de 6 750 nouveaux habitants d'ici 2037, soit + 450 habitants par an, et donc la mise sur le marché de 8 850 nouveaux logements sur le même horizon.

La déclinaison des objectifs de production devra respecter l'armature urbaine définie dans l'axe 3 du PADD :

- le Cœur d'Agglomération qui doit concentrer 70 % de la production de logements du territoire d'ici 2037 (soit un total d'environ 6 200 logements) dont la moitié réalisée sur la seule commune de Blois (soit environ 3 100 logements)
- les 9 communes relais et équipées qui doivent assurer 20 % de la production (soit un total d'environ 1 770 logements)
- l'ensemble des communes rurales qui doit réaliser 10 % de la production de logements du territoire d'ici 2037 (soit un total d'environ 885 logements).

La production de logements nouveaux doit également permettre de rééquilibrer la dynamique résidentielle entre le nord et le sud de l'axe ligérien tout en favorisant l'optimisation foncière et privilégiant les extensions urbaines sur des secteurs stratégiques.

Ainsi, la réalisation des 590 logements/an devra être compatible avec les objectifs de modération foncière affichée dans le PADD. Ce dernier fixe une enveloppe maximale de 345 hectares à l'horizon 2037 (soit une moyenne annuelle de 23 hectares) pour répondre aux besoins en logements, en équipements et en développement économique sur l'ensemble du territoire.

Le PLUi-HD devra rendre possible la stratégie d'accueil tout en réduisant sa consommation foncière.

• Le développement de nouveaux espaces économiques

Le SCOT définit des localisations préférentielles des espaces économiques sur le quadrant Nord-Est et le quadrant Nord-Ouest (en lien avec l'étude d'un second échangeur autoroutier) pour les futures zones d'activités économiques et industrielles structurantes.

Une réflexion est menée parallèlement à la construction du projet de territoire sur ce secteur stratégique où l'aménagement du parc d'activité des Châteaux (37 ha) est en cours.

Sur les pôles relais, le SCOT invite à maintenir une offre foncière de proximité principalement à vocation artisanale.

De la même manière, la stratégie de développement commerciale du SCOT s'appuie sur la logique urbaine du territoire et notamment sur la volonté de conforter le rayonnement commercial du cœur d'agglomération.

Le projet porté par le PLUI-HD définit les futurs secteurs de développement économique en cohérence avec la stratégie du SCOT.

C'est ainsi que deux « localisations préférentielles des commerces de plus de 500 m² de plancher » sont définies au SCoT : le cœur d'agglomération et les pôles relais dont l'aménagement commercial doit favoriser la centralité.

A l'intérieur de ces deux localisations préférentielles, des secteurs prioritaires sont délimités en ZACOM (Zone d'Aménagement Commercial) :

1 - Le cœur historique à affirmer et renforcer par des aménagements qui accompagnent la modernisation et la dynamique commerciale, et par la qualification des espaces urbains ;

2 - Le pôle majeur de Blois 2 à renforcer dans le cadre d'une réorganisation ouvrant un foncier nouveau limité ;

3 - Les pôles Blois nord-est, Blois sud seront limités dans leur développement avec une extension limitée du foncier à destination commerciale.

Au sein des pôles relais, les aménagements devront favoriser la pérennisation et la modernisation des grandes et moyennes surfaces existantes.

Sur les autres communes, la priorité est de soutenir le commerce de proximité et notamment les commerces de première nécessité mais aussi de développer des commerces multiservices.

- **Attractivité de la ville centre**

Le projet de territoire rappelle que « c'est sur le cœur d'agglomération que se concentrent les enjeux les plus forts des paysages d'Agglopolys : à la fois du fait des processus de transformation puissants (urbanisation, activités, fragilité des espaces agricoles...), **des problèmes d'images et d'usages plus marquants** (entrées de ville, zones d'activités**...) et des fréquentations plus importantes liées au poids de population et aux déplacements quotidiens** ».

Plusieurs projets sont néanmoins en cours pour valoriser l'image urbaine de la ville centre :

- L'opération d'Aménagement Cœur de Ville Loire poursuit l'objectif de requalification du cœur historique pour le rendre plus attractif : valorisation des bords de Loire, des espaces publics majeurs…

- Le réaménagement urbain du quartier gare, véritable pivot avec les autres quartiers et point d'entrée pour les visiteurs qui utilisent le train, il modifie considérablement son visage et celui de la ville / traiter la vacance commerciale ;

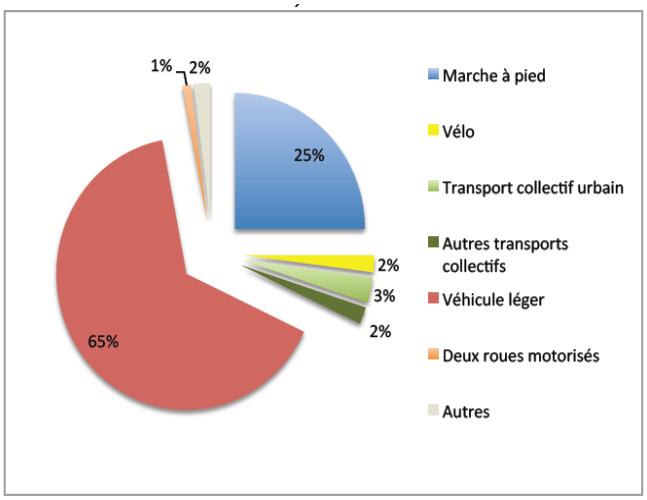
- Le projet Saint-Vincent qui vise notamment une mise sur le marché d'un pôle économique à dominante tertiaire a l'ambition d'insuffler une nouvelle dynamique au cœur historique en attirant des enseignes « phares » et de nouveaux actifs et consommateurs.

Ces projets doivent pouvoir se poursuivre afin d'ancrer la ville de Blois comme porte d'entrée principale d'Agglopolys.

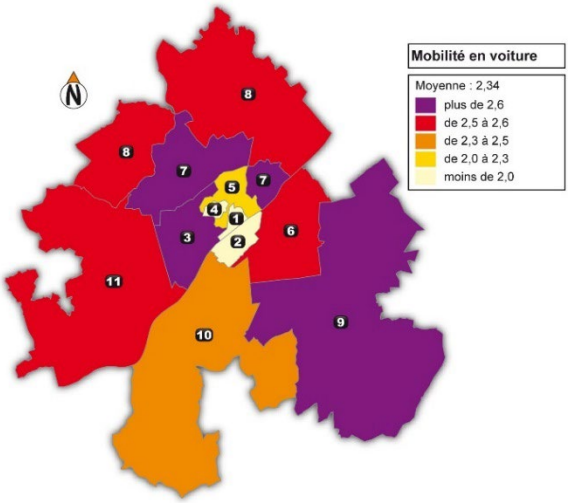
Par ailleurs, la valorisation de la ville centre passe par le traitement de la vacance tant concernant le parc de logements que les locaux commerciaux. Une étude pré-OPAH est en cours. Elle permettra de mettre en place une politique publique d'aides financières et techniques pour une remise sur le marché des locaux vacants.

4. L'usage des modes alternatifs

Près des 2/3 des déplacements sont effectués en voiture, vient ensuite la marche à pied qui représente ¼ des déplacements. Cette prédominance de la voiture s'observe notamment dans les territoires périurbains et ruraux. **Elle est encore plus importante pour les déplacements liés au travail puisqu'il s'agit du mode privilégié par 81% des actifs.** 80% des touristes privilégient également l'automobile pour se rendre en Val-de-Loire.



Répartition des déplacements par mode principal utilisé, source : Exploitation complémentaire de l'EMD sur le périmètre d'étude



Nombre moyen de déplacements quotidiens en voiture sur un découpage du territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys 2008 en 11 zones (Source : EMD 2008, exploitation complémentaire 2012).

Sur les 10 dernières années, sur les axes ayant bénéficié de campagnes de comptages réguliers, **le volume total des trafics journaliers a d'ailleurs augmenté de 8,1 %, correspondant à un taux de croissance annuel moyen de + 0,8 %.** Cette hausse apparaît relativement importante en comparaison de l'évolution de la population : + 0,2 % par an.

Ces tendances ne sont pas sans conséquence sur le plan environnemental ….

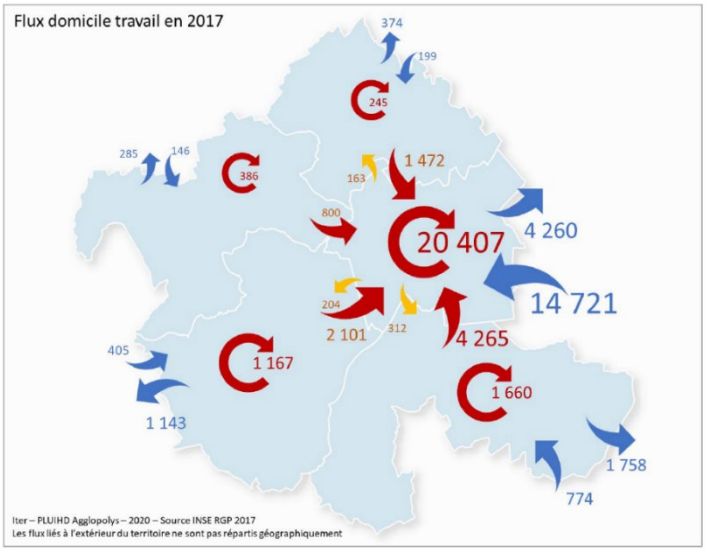
- Si l'agglomération blésoise a enregistré de « très bons » et « bons » indices de la qualité de l'air pendant 79 % des jours de l'année 2015, **les alertes de pollution aux particules en suspension PM10 sont de plus en plus fréquentes et de plus en plus longues**. Les émissions de dioxyde d'azote dépassent aussi ponctuellement les valeurs réglementaires à proximité des axes routiers les plus fréquentés tandis que **la répartition sectorielle des émissions montre que la circulation automobile est la principale source d'émissions des oxydes d'azote sur Agglopolys (environ 61 % des émissions).**
- **Le secteur des transports représente 39 % des émissions de GES du territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys, c'est le 1er poste d'émissions,** devant le secteur du résidentiel, puis le tertiaire, l'industrie et l'agriculture.

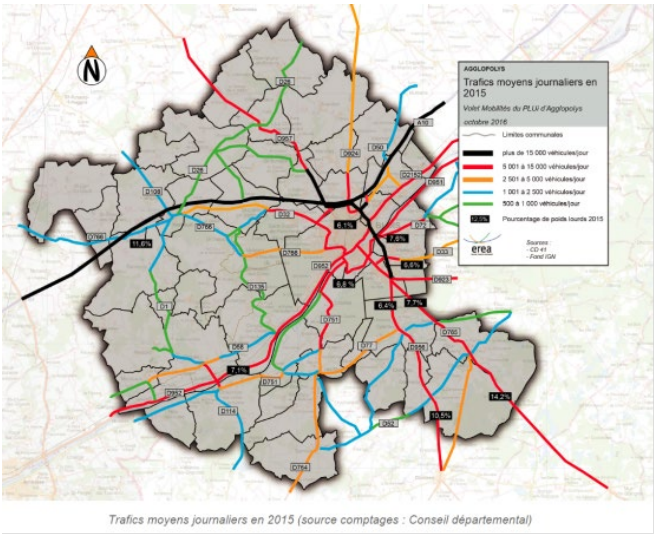
… et sur le fonctionnement urbain

En effet, si les conditions de circulations apparaissent plutôt favorables, des ralentissements réguliers sont observés sur les pénétrantes, les ponts et les axes au nord.

Cette situation résulte également du fait que de nombreux actifs résident au sud du territoire et travaillent sur le secteur nord du cœur d'agglomération qui concentre près de 600 entreprises et 14 000 emplois sur les parcs d'activités.

24% des actifs venant travailler sur l'agglomération se déplacent selon un axe Nord– Sud et privilégient à 83% la voiture, ce qui explique l'engorgement des routes départementales : la RD200, la RD952 et la RD174 qui longent la partie est de la ville de Blois jusque l'A10 mais aussi la RD957 située au nord de l'A10 et qui dessert notamment l'hypermarché Cora.





Trafics moyens journaliers en 2015 (source comptages : Conseil départemental)

L'enjeu est d'accompagner les pratiques de mobilité vers un moindre usage individuel de l'automobile dans l'ensemble des déplacements afin de préserver la qualité de l'air, limiter les émissions de GES, réduire les nuisances et faciliter l'accessibilité sur l'agglomération et particulièrement en son centre.

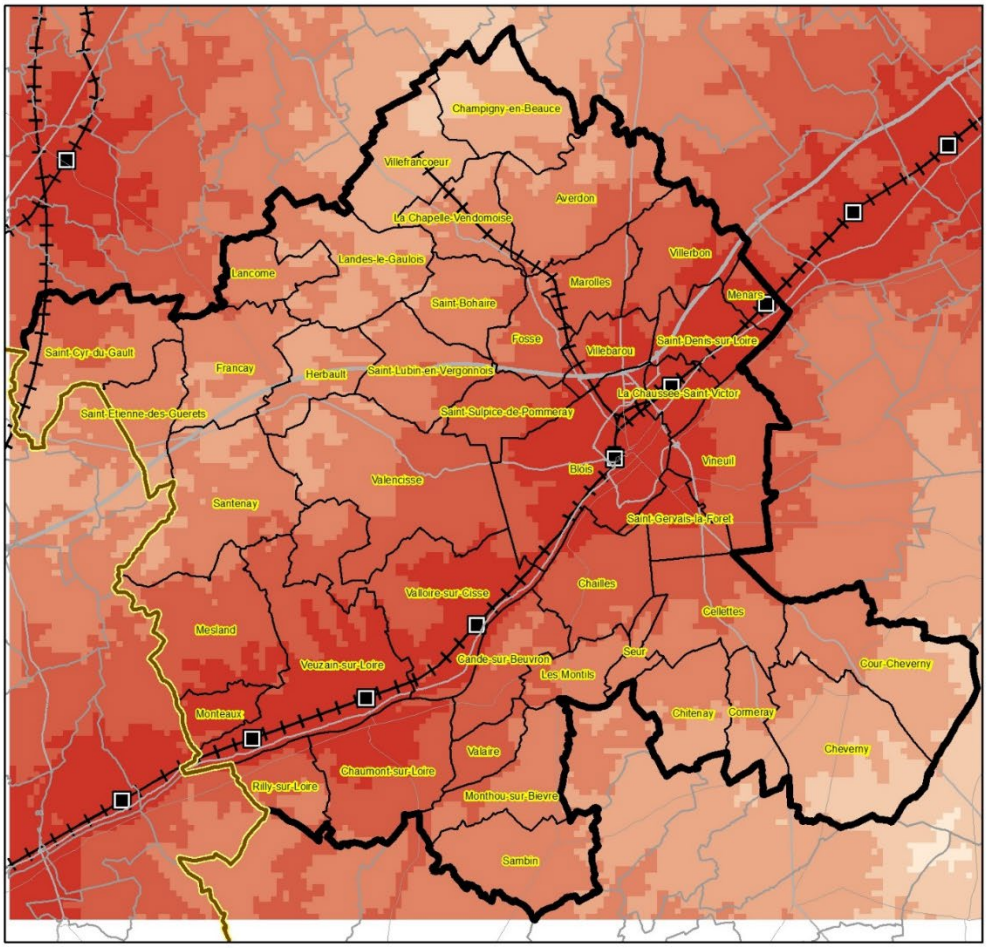
4.1. Une stratégie de développement qui favorise l'utilisation de modes alternatifs

La stratégie de développement du territoire doit être réfléchie pour favoriser l'utilisation de modes alternatifs, raccourcir les distances et minimiser le temps passé dans les déplacements. Il s'agit par exemple de privilégier un développement résidentiel autour des pôles gares ou encore d'envisager un rapprochement zone d'emploi / zone de développement résidentiel.

Certains axes structurants supports pour le développement des transports en ou secteurs stratégiques, pourraient ainsi faire l'objet d'une intensification urbaine, notamment sur des entrées de ville ou d'agglomération : l'avenue Maunoury (Blois – La Chaussée Saint-Victor), les avenues de Vendôme et de Châteaudun (Blois),la zone commerciale sud (Vineuil – Saint-Gervais-la-Forêt), les bords de Loire dont la rue de Bas-Rivière (Blois – Chailles), la continuité bâtie linéaire entre Vineuil – Huisseau-sur-Cosson (hors territoire d'Agglopolys).

Cette piste est à articuler avec la prise en compte du « zonage sensible » défini dans le SRCAE et qui concerne 11 communes de l'agglomération. Dans ces communes, l'urbanisation sera limitée (notamment résidentielle d'accueil de personnes sensibles) à proximité immédiate des voies les plus émettrices.

DISTANCE EN MINUTE-VOITURE VERS UNE GARE VOYAGEURS



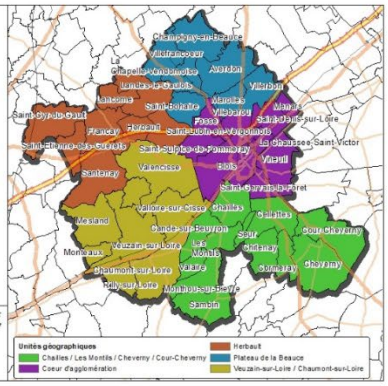
Distance en minutes d'une gare

- 0
- 5
- 10
- 15
- 20
- 25
- 30

26/09/2018

0 5 10 Km

Sources :
Antea Group, 2017



4.2. Le recours aux modes alternatives à la voiture

Certains grands projets de ZAC auront un impact à court moyen terme sur le réseau viaire et les niveaux de trafics. Une réflexion globale et transversale sur les solutions de mobilité envisageables pour atténuer l'impact de ces projets est nécessaire, sous peine d'une forte augmentation des déplacements automobiles et des désagréments liés (santé, pollution, insécurité routière).

• Le rôle du système ferroviaire

Le territoire est desservi par deux lignes ferroviaires ouvertes aux voyageurs :

- La ligne Tours – Blois Chambord – Orléans (Paris) ;

- La ligne Le Croisic Interloire – Nantes – Saumur – Tours – Orléans.

La gare de Blois bénéficie d'une desserte de 46 trains en jour moyen de semaine, dont 5 en liaison directe avec Paris. Le territoire compte également 5 autres haltes : Ménars, La Chaussée-st-Victor, Chouzy-sur-Cisse, Veuzain-sur-Loire et Veuves ; celles-ci sont très peu desservies à l'exception de Veuzain-sur-Loire (34 dessertes).

Si l'offre ferroviaire est plutôt compétitive par rapport aux trajets en automobile sur les liaisons équivalentes, la fréquentation reste relativement faible et en diminution en raison notamment d'une baisse de l'offre suite au cadencement mis en œuvre par la SNCF en décembre 2011. Les flux d'actifs entre Blois, Mer et Tours sont pourtant importants.

Ce système ferroviaire mérite d'être renforcé par le soutien aux actions suivantes :

- **Afficher l'ambition d'un niveau minimum de desserte sur les haltes du territoire ;**
- **Conforter le pôle d'échanges multimodale de la gare de Blois (projet en cours) ;**
- **Renforcer le pôle multimodal de la gare de Veuzain-sur-Loire en améliorant le rabattement en transports collectifs routiers, en proposant du stationnement vélo sécurisé ;**
- **Aménager les haltes en faveur des pratiques intermodales pouvant contribuer à une évolution de leur fréquentation ;**
- **Etudier la pertinence de réactiver la voie ferrée existante qui permet de relier la gare de Blois Chambord à la zone d'activités nord et qui se prolonge au-delà à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A10.**

• Les liaisons entre pôles relais et Cœur d'Agglomération

La communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys est desservie par 12 lignes d'autocar exploitées par TLC (Transport du Loir-et-Cher, groupe Transdev). L'ensemble de ces lignes relient des communes extérieures et notamment les principaux pôles (Vendôme, Romorantin...) et convergent vers Blois. Elles desservent les pôles d'échanges scolaire, avec un nombre d'aller-retours important en période scolaire sur certains tronçons.

Le service n'est cependant pas attractif pour les actifs : absence de régularité des horaires, temps de parcours trop long (tours et détours), autocars surchargés par la présence des scolaires.

Il y a pourtant énormément de monde qui effectue le trajet quotidiennement (la route est chargée) sur un axe nord sud et il n'existe pas d'alternative ferroviaire.

Il convient donc de mettre en place des liaisons efficaces entre les pôles relais et le Cœur d'Agglomération. La question de mettre en œuvre des lignes routières "express" avec moins d'arrêts et aux horaires plus fiables doit donc être posée au niveau de la Région (qui a la compétence pour gérer les lignes depuis le 1er Janvier 2017) si l'on veut inciter les gens à laisser leur voiture, au moins sur la liaison Romorantin-Lanthenay-Blois-Vendôme.

• Le réseau du Cœur d'Agglomération

La Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys a entièrement restructuré son réseau de transports urbains à l'occasion du renouvellement du contrat de délégation de service public. Le réseau renommé Azalys est confié pour l'essentiel à l'exploitant. 7 lignes principales de bus, une navette centre-ville gratuite et des lignes secondaires desservent notamment le cœur d'agglomération.

Si la fréquentation est en hausse significative ces dernières années, les évolutions semblent à pondérer par l'apport de la clientèle issue des nouvelles lignes scolaires et l'évolution de la gamme tarifaire.

Par ailleurs, structure du réseau urbain de la ville de Blois n'est pas suffisamment claire et apparaît sous dimensionnée sur un quadrant nord-ouest ce qui pose des difficultés de circulation des bus générant des retards notamment pour les lignes principales. Ainsi, Le cadencement (20 minutes) n'est pas tenu en heure de pointe et est trop aléatoire. **Des moyens ont d'ores et déjà été mis en œuvre visant à donner la priorité de circulation aux bus lors du passage des carrefours les plus pénalisants. Il conviendra d'en évaluer les effets.**

L'offre est à réfléchir de manière à optimiser le réseau. Cela passe par :

- hiérarchiser le réseau urbain pour faciliter l'accessibilité des modes alternatifs à la l'hypercentre et leur circulation dans la zone dense.

- optimiser les modalités de fonctionnement et les conditions d'exploitation

- faciliter les liaisons inter quartiers plus périphériques entre zones d'habitat et zones d'activités, en particulier celle du nord (Cap Ciné/Polyclinique) dans un contexte où l'architecture du réseau peut être considérée comme trop radiale ;

- répondre aux besoins de dessertes des entreprises en constantes évolutions (20 % des personnes recrutées ne prennent pas les postes proposés pour des raisons de mobilité source étude : la problématique d'accès aux zones d'activités, Janvier 2012) ;

- s'adapter aux besoins : certaines lignes apparaissent surdimensionnées au regard de la fréquentation : ligne D, ou encore les lignes C et B, le samedi.

• Les modes doux

Le vélo

Le territoire dispose de nombreux atouts favorisant la pratique vélo : une topographie favorable, de nombreux itinéraires aménagés en particulier à vocation touristique (itinéraire de la Loire à Vélo), plusieurs aménagements et dispositifs en milieu urbain dense et en particulier à Blois favorables à la mobilité des cyclistes (bandes, pistes, zones apaisées, passerelle à la gare, contre-sens cyclables, tourne-à-droite aux feux...).

Pour autant, l'aménagement peut être optimisé pour faciliter son usage. De nombreuses discontinuités cyclables restent ainsi à régler, essentiellement en milieu urbain dense, avec plusieurs points durs au niveau de certains carrefours et ronds-points ; et la quasi-totalité des grands axes pénétrants sur la ville de Blois ne sont pas aménagés.

Les projets

- L'insertion des cycles sur la rue d'Auvergne
- La création d'une piste entre la Zone d'Activités Gailletrous et la polyclinique ;
- La sécurisation de l'itinéraire entre Blois et la commune de Fossé ;
- Un second itinéraire entre les communes de Vineuil et de Saint-Gervais la Forêt.

Si le Schéma Directeur Cyclable d'Agglomération identifie des liaisons prioritaires à aménager, la prochaine étape est de définir les modalités d'actions (hiérarchisation des priorités, programmation fine des aménagements...).

La marche

Il s'agit d'améliorer les aménagements en faveur d'une mobilité piétonne agréable et sécurisée : faciliter les traversées de bourgs, qualifier les espaces publics sur de nombreuses communes (Des trottoirs souvent encombrés d'obstacles et/ou de largeurs insuffisantes).

• Les initiatives permettant de limiter les déplacements en voiture

Si un seul parking est aménagé en faveur du covoiturage au niveau de l'entrée de l'autoroute A10, les usagers se sont appropriées des aires « officieuses » traduisant un usage spontané.

Il s'agit d'accompagner cette pratique en évolution positive dans le cadre de la définition d'une stratégie territoriale. Les Plans de Déplacements Entreprises sont également à encourager.

• L'aménagement du réseau routier

Si la structure du réseau apparaît relativement stable, de nombreux projets peuvent modifier ponctuellement sa forme actuelle (créations de giratoire, contournement de bourgs, etc.).

Le projet de reprise du giratoire de la Patte d'Oie à Saint Gervais la Forêt devrait par exemple avoir un impact fort en termes de fluidification de trafic sur un axe Nord Sud entre le pont de Gaulle et l'intersection D956 / D923 / D765. Le projet d'aménagement routier au niveau du cap ciné permettra également à court terme d'améliorer la fluidité des trafics.

Une étude d'opportunité et de faisabilité d'amélioration de la desserte de l'agglomération par l'A10 est en cours et pourrait faire profondément évoluer le réseau avec des conséquences sur le fonctionnement urbain du territoire.

Face aux difficultés de circulation nord sud, le contournement du cœur d'agglomération par l'ouest de l'hyper centre peut aussi être facilité par une meilleure hiérarchisation du réseau routier rendant plus lisible le contournement Ouest.

IV. LE DEFI CLIMATIQUE

Rappelons que la ville de Blois et la CA, ont décidé de mutualiser leurs agendas 21 respectifs.

Ce document stratégique vise à proposer un cadre d'action, une méthode et des outils pour l'amélioration continue des politiques publiques et des pratiques, dans une perspective de développement durable.

L'Agglomération est par ailleurs doté d'un Plan Climat Air Energie Territorial.

L'exécutif régional s'est fixé l'objectif de réduire de 40% ses émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) d'ici 2020 et d'atteindre le facteur 4 (issu des accords de Kyoto) en 2050. Cet objectif qui correspond à une réduction de 3% chaque année est en parfaite cohérence avec l'objectif fixé par la loi Grenelle.

Le diagnostic a mis en avant que le second secteur le plus émetteur de GES était les transports, juste derrière le résidentiel

tout comme le fait que le potentiel de rénovation énergétique est considérable. Le territoire compte en effet près de 32 000 logements construits avant 1981, dont 20 000 de propriétaires occupants. La moitié d'entre eux ont des ressources qui les rendent éligibles aux aides de l'ANAH. 4 600 logements sociaux énergivores sont par ailleurs connus sur Blois-Agglopolys. Par ailleurs, le territoire bénéficie de divers potentiels de développement d'énergies renouvelables :

- **Le solaire :** le territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys reçoit environ 2 100 heures d'ensoleillement par an, ce qui suffit pour développer la production d'énergie photovoltaïque. Le cœur de l'agglomération, de par ses surfaces de toitures importantes, possède un potentiel en solaire thermique et photovoltaïque important.
- **La biomasse** qui peut dégager de l'énergie par combustion directe de déchets ou suite à une ou plusieurs étapes de transformation. Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys dispose de surfaces forestières importantes et possède 2 chaufferies au bois : une à Blois et une à Vineuil. Le « bois-énergie » ne se développe cependant pas autant que sur d'autres territoires du département, du fait d'une concurrence avec le gaz de ville.
- **Le potentiel éolien** : Le Nord-Ouest du territoire intercommunal est identifié dans une Zone de Développement Eolien et s'avère donc particulièrement favorable pour son développement. Se pose néanmoins la question de sa comptabilité avec la valorisation des paysages.
- **La méthanisation** est encouragée par la région Centre – Val de Loire, mais il n'existe pas d'unité de méthanisation sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys.
- **La géothermie :** Blois dispose d'un réseau de chaleur (réseau de distribution et de récupération du Quartier Bégon Croix Chevalier à Vineuil).

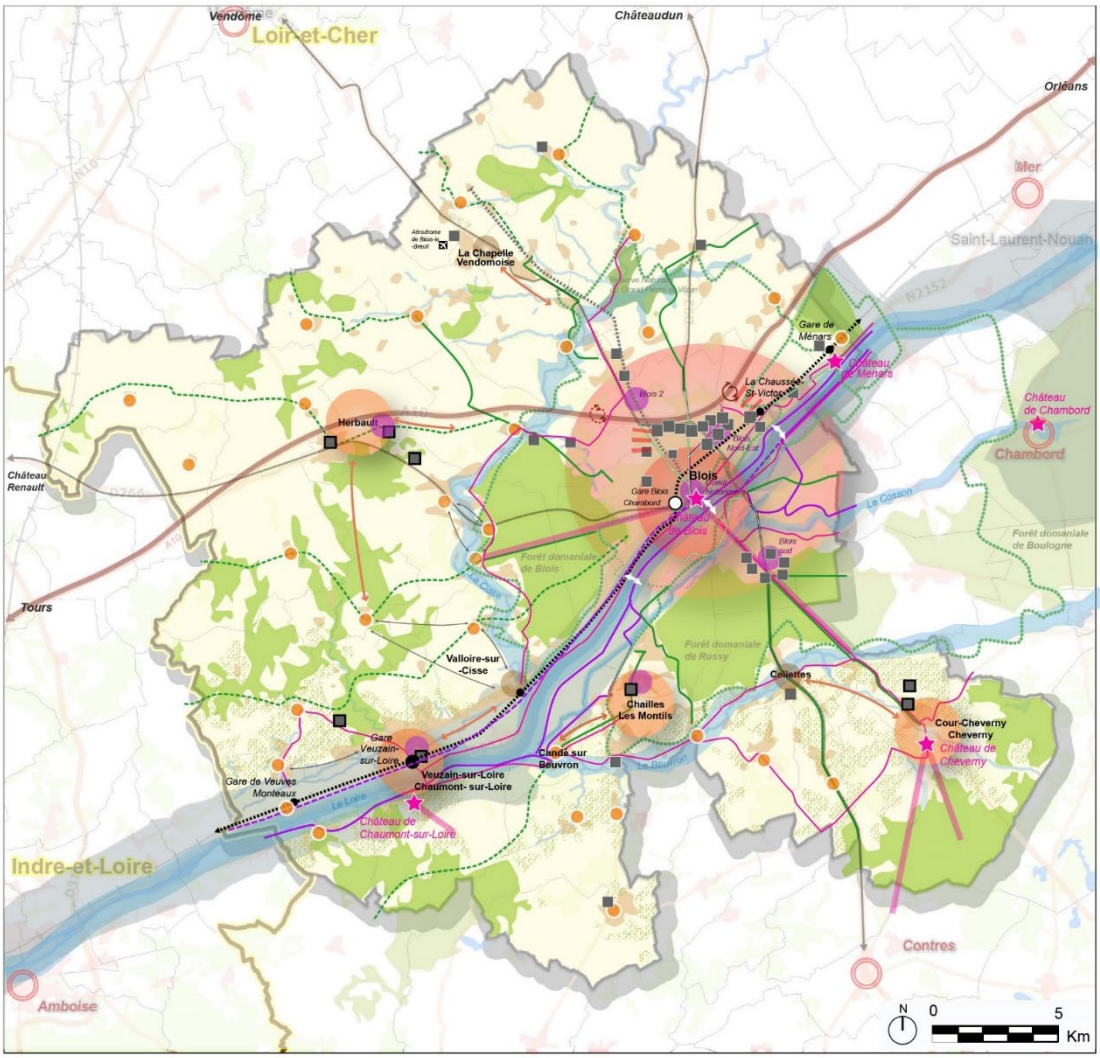
Le PLUI-HD de la CA d'Agglopolys constitue un outil de mise en œuvre de ces politiques publiques.

Compte-tenu de l'ampleur de l'effort à accomplir pour diminuer les émissions de GES (et des consommations d'énergie), tous les secteurs émetteurs doivent être mis à contribution avec, en premier lieu, la réduction des déplacements motorisés, la rénovation du bâti existant et la construction des bâtiments ne consommant pas d'énergie.

Enfin, l'enjeu est de développer l'ensemble de énergies renouvelables en tenant compte des spécificités du territoire. La CA devra s'interroger sur le bouquet énergétique qu'elle souhaite soutenir.

Les démarches engagées localement (PCAET, Agenda 21, etc.) sont également à articuler avec celle du PLUI-HD qui poursuit l'ambition de mise en œuvre d'une stratégie de développement et d'aménagement durables de son territoire.

Carte de synthèse des enjeux



I. Un socle paysager et environnemental porteur d'identités et d'attractivité résidentielle, économique et touristique à travers :

1. Son activité agricole et viticole
- Des terres agricoles productives
- Des vignobles qui contribuent à sa renommée

2. Son patrimoine naturel et culturel
- Un axe ligérien (val inondable) identifié au patrimoine mondial de l'UNESCO et ses perspectives majeures de coteaux à coteaux
- De grandes forêts réservoirs de biodiversité
- La réserve naturelle de Grand Pierre et Vitain
- Des vals qualitatifs (Cosson, Beuvron, Cisse)
- Un patrimoine monumental vecteur d'attractivité touristique : Principaux châteaux — Axes historiques majeurs

3. Des enveloppes urbaines à densifier, requalifier et préserver

4. Ses axes de découverte majeurs
- Loire à vélo — La route-paysage — Routes touristiques

II. Une armature urbaine qui contribue au rayonnement du territoire et offre un accès facilité aux emplois, équipements, commerces et services

1. Cinq niveaux identifiés : des équilibres et des vocations à préciser
- La ville centre : « porte d'entrée » de l'agglomération
- Le coeur d'agglomération : des équipements structurants qui rayonnent sur le territoire et en font un moteur d'attractivité
- Des pôles relais qui irriguent le territoire et répondent aux besoins de proximité
- Des pôles équipés qui viennent en soutien en réponse aux besoins de proximité
- Les autres communes rattachées à ce maillage

2. Des interactions entre pôles à prendre en compte
- Avec les pôles d'attractivité extérieurs au territoire — Entre pôles du territoire
- Entre bourgs pour les communes nouvelles

3. Une stratégie de développement économique à structurer pour attirer les entreprises
- Un ensemble de parcs d'activités à qualifier et optimiser
- Des localisations préférentielles du SCOT pour les futures zones d'activités économiques structurantes : sur le quadrant Nord-Est et le quadrant Nord-Ouest en lien avec l'étude d'un nouvel échangeur sur l'A10 (Echangeur existant)
- Maintien d'une offre foncière de proximité à vocation artisanale sur les pôles relais
- Des secteurs prioritaires en zones d'aménagement commercial (ZACOM) : 1. Le coeur historique - 2. Blois 2 - 3. Blois Nord-Est et Blois Sud - 4. Au sein des pôles relais

III. Un usage facilité des modes alternatifs en tenant compte des dimensions rurales et « agglomération moyenne »

1. Une desserte ferroviaire à renforcer
- Développer le pôle d'échange multimodal autour de la Gare Blois/Chambord
- Un pôle gare de Veuzain-sur-Loire à renforcer en améliorant la multimodalité
- Des haltes à conforter par des aménagements multimodaux à leurs abords
- Etudier la pertinence de réactiver pour l'utilisation de transport voyageurs la voie ferrée existante qui relie la gare de Blois/Chambord à la zone d'activité nord fret

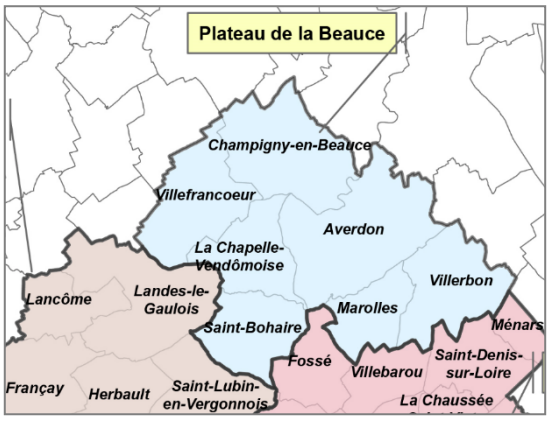
2. Un système de transport en commun plus performant
- En coeur d'agglomération : un réseau urbain hiérarchisé pour faciliter la circulation des TC
- Faciliter l'accès au coeur d'agglomération depuis les pôles relais

3. Un réseau de circulations douces qui donne accès aux équipements et services
- Des continuités douces en coeur d'agglomération — à prolonger pour relier les pôles relais
- Un potentiel de renforcement des circulations douces

4. Améliorer les franchissements de la Loire pour les TC et modes doux

V. SYNTHESE PAR UNITE GEOGRAPHIQUE

1. Le plateau de la Beauce



L'Unité Géographique comprend 7 communes et accueille 4 529 habitants en 2017 soit 4 % de la population d'Agglopolys. Entre 2013 et 2017, la population est restée stable (4 517 habitants en 2013).

Malgré l'absence d'attractivité résidentielle et un solde migratoire nul, son solde naturel à 0,4% porte une croissance de la population. Au sein de l'UG, ce sont les communes les plus proches du cœur d'agglomération (St-Bohaire, Marolles, Villerbon et Averdon) qui voit leur population progresser avec l'arrivée de nouveaux habitants.

L'UG doit donc se donner les moyens de conforter son attractivité et d'accompagner les évolutions à l'œuvre : décohabitations et vieillissement de sa population.

Les principaux enjeux à relever en préservant le socle environnemental et paysager

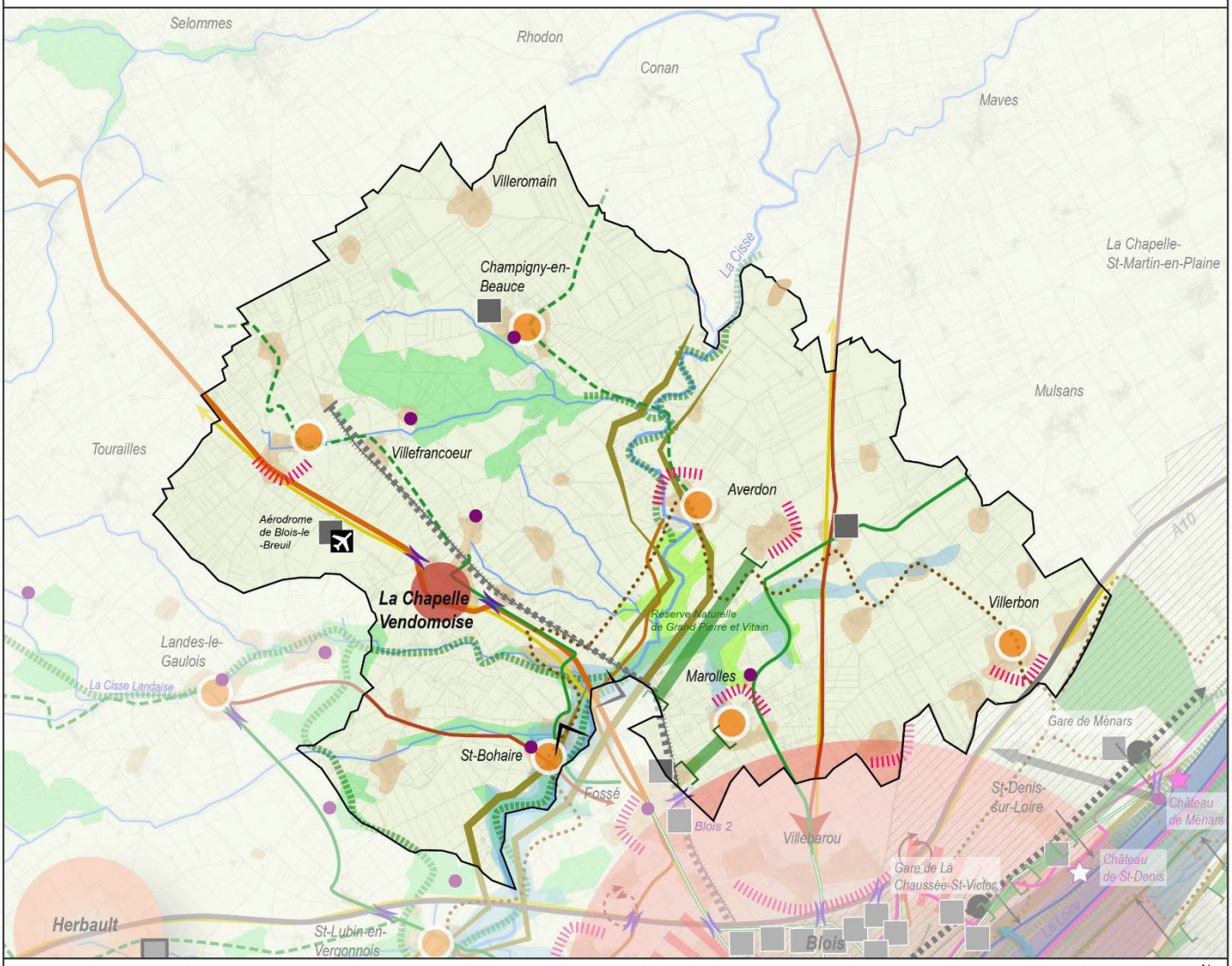
- **Faciliter la création d'emplois dans les secteurs de l'industrie, de la construction, des services et soutenir la filière agricole (préservation des terres et développement d'activités connexes en lien avec le tourisme, la vente directe)** sur une UG qui a enregistré une évolution annuelle moyenne de l'emploi négative entre 2013 et 2017 (- 0,81 % contre - 0,6 % sur l'agglo).
- **Renforcer l'attractivité des espaces économiques et valoriser le potentiel de l'aérodrome du Breuil** (transport de marchandises et tourisme d'affaires)**.**
- **Proposer une offre diversifiée en logements pour les jeunes, notamment en locatif et pour les séniors** sur une UG dont l'offre est orientée à 87% sur l'accession à la propriété avec de grands logements.
- **Conforter le niveau d'équipements et renforcer l'offre en commerces et services notamment sur La Chapelle-Vendômoise** (commune la plus équipée) **et en complémentarité du renforcement de l'offre proposée sur Blois 2.**
- **Tenir compte de l'accessibilité au cœur d'agglomération lors des réflexions sur le développement résidentiel futur et améliorer des liaisons modes doux au sein de l'UG et vers les pôles.**

Agglopolys
Communauté d'Agglomération de Blois

Synthèse des enjeux

Unité géographique du Plateau de la Beauce

anteagroup



I. Un socle paysager et environnemental porteur d'identités et d'attractivité résidentielle, économique et touristique à travers:

1. Son activité agricole

- Des terres agricoles productives

2. Son patrimoine naturel et culturel

- De grandes forêts et parcs boisés récréatifs et réservoirs de biodiversité
- Des petites vallées intimistes et verdoyantes
- La réserve naturelle de Grand Pierre et Vitain
- Des corridors écologiques à préserver
- Des côteaux à valoriser
- Un patrimoine monumental vecteur d'attractivité touristique (châteaux) et une patrimoine rural et agricole
- Des vues remarquables à valoriser sur le grand paysage :

3. Ses formes urbaines et architecturales qui soigne la transition avec les espaces agricoles et naturels

- Un développement urbain à maîtriser
- Des lisières urbaines et des entrées de ville à requalifier
- Des lisières forestières à protéger de l'urbanisation

4. Ses axes de découverte

- Routes «vitrines» urbaines
- Routes touristiques

II. Une armature urbaine qui contribue au rayonnement du territoire et offre un accès facilité aux emplois, équipements, commerces et services

1. Des équilibres et des vocations à préciser

- Le coeur d'agglomération: des équipements structurants qui rayonnent sur le territoire et en font un moteur d'attractivité
- Des pôles relais qui irriguent le territoire et répondent aux besoins de proximité
- Des pôles équipés qui viennent en soutien en réponse aux besoins de proximité
- Les autres communes rattachées à ce maillage

2. Des interactions entre pôles à prendre en compte

- Autoroute A10 — Réseau primaire — Réseau secondaire

3. Une stratégie de développement économique à structurer pour attirer les entreprises

- Un ensemble de parcs d'activités à qualifier et optimiser
- Des localisations préférentielles du SCoT pour les futures zones d'activités économiques structurantes: sur le quadrant Nord-Est et le quadrant Nord-Ouest en lien avec l'étude d'un nouvel échangeur sur l'A10 (échangeur existant)
- Maintien d'une offre foncière de proximité à vocation artisanale sur les pôles relais

III. Un usage facilité des modes alternatifs en tenant compte des dimensions rurales et «agglomération moyenne»

1. Un accès facilité au système ferroviaire

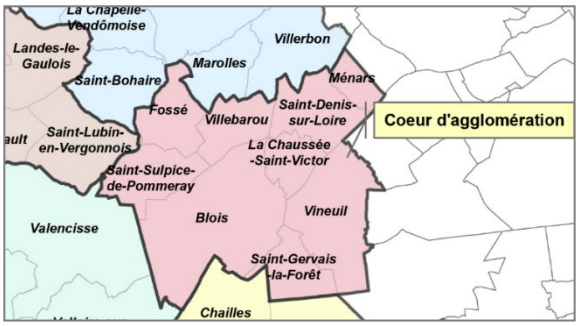
- Etudier la pertinence de réactiver la voie ferrée existante qui permet de relier la gare Blois-Chambord à la zone d'activité nord Fret

2. Un système de transport en commun plus performant

Un réseau de circulations douces qui donne accès aux équipements et services

- Des continuités douces en coeur d'agglomération
- A prolonger vers la couronne d'Agglopolys
- Un potentiel de renforcement des liaisons douces

2. Le cœur d'agglomération



L'Unité Géographique comprend 9 communes et accueille 68 691 habitants en 2013 soit 65 % de la population d'Agglopolys. Entre 2013 et 2014, elle a connu une hausse de sa population de 817 habitants. Cette évolution est essentiellement due à un solde naturel positif bien que certaines communes soient particulièrement dynamiques d'un point de vue migratoire (Vineuil, Saint-Denis sur Loire, La Chaussée Saint-Victor).

L'UG doit donc se donner les moyens de renforcer son attractivité et d'accompagner les évolutions à l'œuvre : décohabitations et vieillissement de sa population.

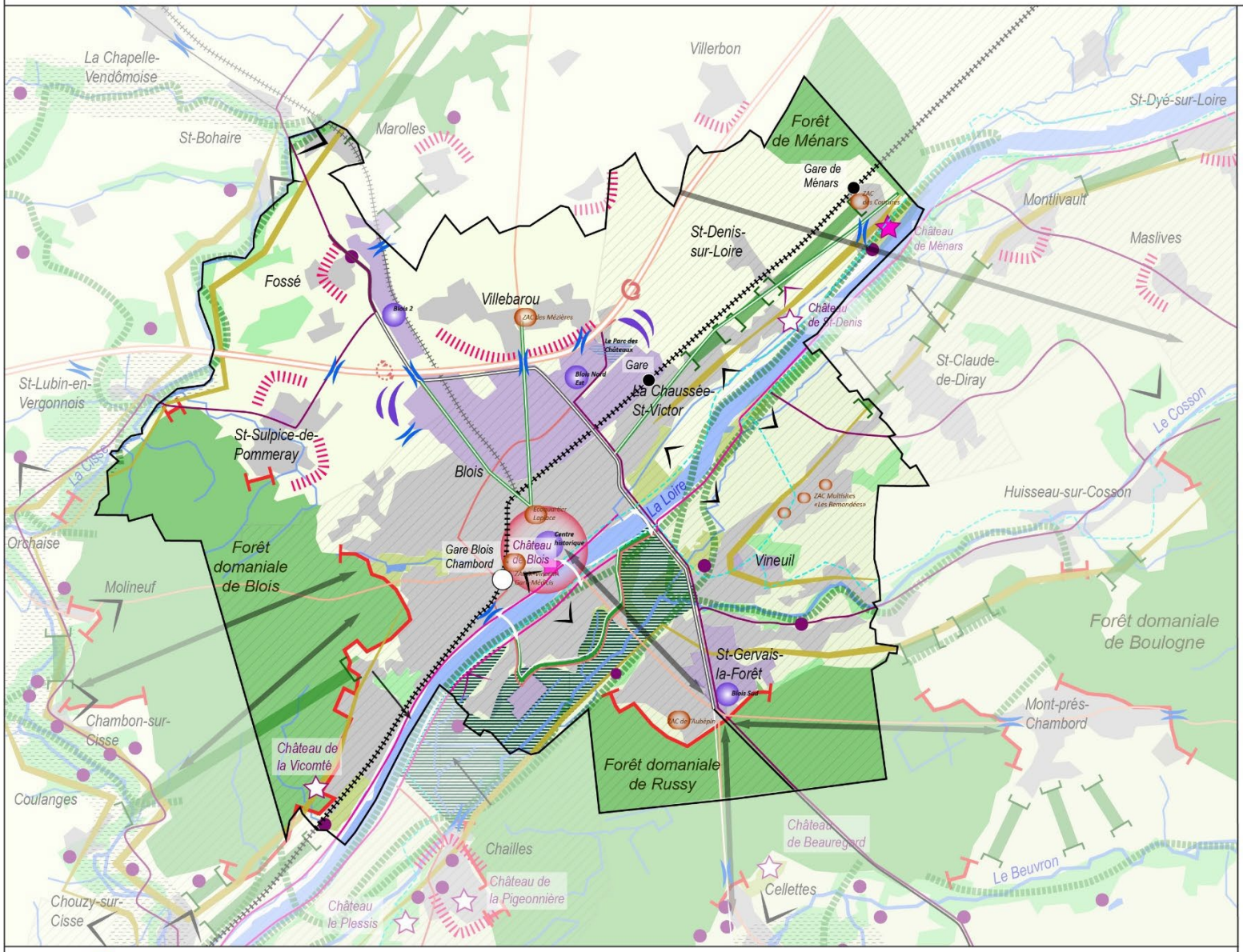
Les principaux enjeux à relever en préservant le socle environnemental et paysager

- **Relancer une dynamique positive de création d'emplois** sur une UG qui a enregistré une évolution annuelle moyenne de l'emploi négative entre 2013 et 2017 (- 0,54 % contre - 0,6% sur l'agglo).
- Si le potentiel d'espaces libres et en projet reste relativement important (70ha), **le développement des zones d'activités est à réfléchir à l'horizon 10-15 ans afin de proposer une offre diversifiée et rester un territoire multi activité.**
- **Poursuivre le développement de la filière touristique** (renouveler et renforcer l'offre hôtelière, renforcer l'attractivité du centre-ville de Blois et son image...).
- Alors que le rythme de production est un peu en deçà des objectifs du PLH, **renouveler l'offre en construction neuve au plus près des services et de l'emploi et accompagner les projets stratégiques** (mobilisation du foncier, montage des opérations, ingénierie…).
- **Rééquilibrer l'offre de logements sur un secteur** qui accueille 51% de logements locatifs dont 36% du parc public sur la ville de Blois **en favorisant notamment l'accession pour les familles.**
- **Renforcer le niveau d'équipements en accueillant notamment des équipements structurants qui concourent au rayonnement du cœur d'agglomération et répondent aux besoins de l'ensemble des habitants de l'agglomération.**
- **Améliorer le fonctionnement et la sécurité des nœuds stratégiques du réseau et de leurs accès notamment pour les liaisons nord-sud.**
- **Hiérarchiser le réseau urbain pour faciliter l'accessibilité des modes alternatifs à l'hypercentre et à leur circulation en zone dense.**
- **Engager une réflexion dans le cadre du projet de territoire sur l'équilibre habitants/emplois dans un contexte de flux domicile-travail importants vers le nord de Blois.**

Agglopolys
Communauté d'Agglomération de Blois

Synthèse des enjeux

Unité géographique du Coeur d'Agglomération



LEGENDE:

I. Un socle paysager porteur d'attractivité à valoriser

- Espaces agricoles
- Espaces boisés
- Des corridors écologiques à préserver
- Une axe ligérien et ses coteaux
- identifié au patrimoine mondial de l'UNESCO
- Des vals riches
- Des espaces inondables à valoriser sur la rive gauche (Engager la création du PANU)

Valoriser le patrimoine monumental, vecteur d'attractivité touristique

- Principaux châteaux
- Petits châteaux
- Perspectives majeures
- Covisibilités vues sur la Loire

- Un développement urbain maîtrisé
- Des coupures agricoles/vertes à maintenir
- Des lisières forestières à préserver
- Des entrées de villes à qualifier
- Des lisières urbaines à qualifier

Valoriser les axes de découvertes

- Loire à vélo
- Route touristique
- Route paysage
- Vitrine urbaine
- Vitrine rurale

II Une stratégie d'aménagement et de développement à préciser...

Une stratégie de développement économique à structurer pour attirer les entreprises

- Des parcs d'activité à optimiser, qualifier et une fonctionnalité à interroger
- Un projet en cours : «le Parc des châteaux»
- Des zone des localisations préférentielles du SCOT pour les futures zones d'activités structurantes sur le quadrant Nord-Est et le quadrant nord Ouest en lien avec l'étude d'un nouvel échangeur (Echangeur existant :)
- Des secteurs prioritaires en zone d'aménagement commercial

Une stratégie d'aménagement et de développement urbain à définir

- Avec une ville centre valorisée et attractive (projet ACVL) qui rayonne sur le coeur d'agglomération
- Des projets structurants à prendre en compte

III ...En lien avec les enjeux d'une mobilité durable

- Développer le pôle d'échange multimodal de la gare Blois/Chambord (projet gare)
- Renforcer le rôle du sytème ferroviaire (développement autour des gares)
- Améliorer les franchissements de la Loire
- Qualifier les axes structurants
- Améliorer les voies de mobilité douce en coeur d'agglomération

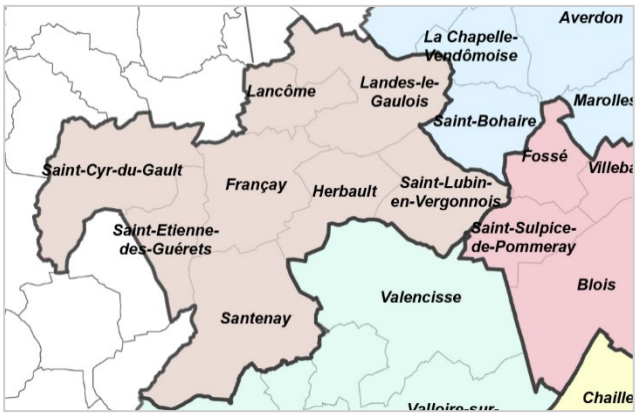
anteagroup

0 —— 1000 m

N

3. Herbault

L'Unité Géographique comprend 8 communes dont un pôle relais : Herbault. Elle accueille 3 513 habitants en 2013 soit 3 % de la population d'Agglopolys. Entre 2013 et 2017, elle est la seule UG à avoir connu une croissance démographique négative avec une perte de 163 habitants.



Au sein de l'UG, ce sont les communes les plus proches du cœur d'agglomération : Herbault, Landes-le-Gaulois, Saint-Lubin-en-Vergonnois ainsi que Santenay qui ont enregistré une évolution positive de leur population. Toutes ont un solde migratoire positif à l'exception d'Herbault.

Le vieillissement progressif de la population qui se lit déjà dans la pyramide des âges avec un indice de jeunesse faible expliquerait cette tendance. **L'UG doit donc se donner les moyens d'attirer de nouveaux actifs mais aussi d'accompagner le vieillissement de sa population.**

<u>Les principaux enjeux à relever en préservant le socle environnemental et paysager</u>

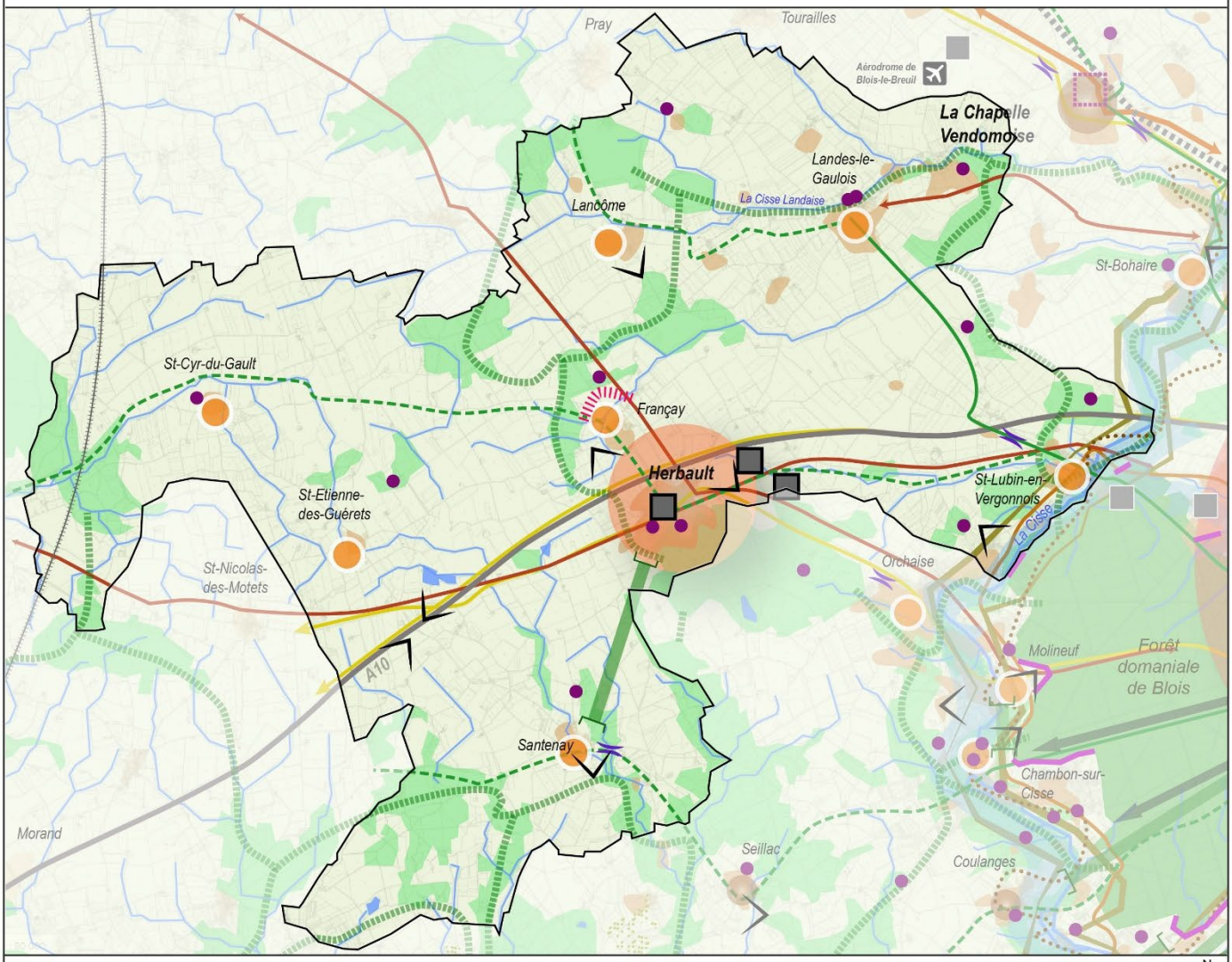
- **Poursuivre la dynamique positive de création d'emplois dans le secteur des services**, **soutenir l'agriculture** (préservation des terres agricoles, diversification…) **et développer l'artisanat** sur une UG qui est la seule à avoir enregistré une augmentation du nombre d'emplois entre 2013 et 2017 (+ 0,23 contre – 0,6 % sur l'agglomération).
- Alors que les surfaces libres équipées et non équipées sont importantes avec un potentiel de 25 ha, **s'interroger sur le devenir de ces espaces et sur les orientations qui permettraient le développement de l'économie locale.**
- **Proposer une offre diversifiée en logements pour les jeunes, notamment en locatif et pour les séniors** sur une UG dont l'offre est orientée à 81% sur l'accession à la propriété avec de grands logements.
- **Renforcer le rayonnement du pôle relais d'Herbault et l'accès aux équipements, commerces et services de première nécessité sur toutes les autres communes de l'UG.**
- **Renforcement les équipements et services de santé.**
- **Améliorer des liaisons modes doux au sein de l'UG vers les pôles relais.**

Agglopolys
Communauté d'Agglomération de Blois

Synthèse des enjeux

Unité géographique de Herbault

anteagroup



I. Un socle paysager et environnemental porteur d'identités et d'attractivité résidentielle, économique et touristique à travers:

1. Son activité agricole

Des terres agricoles productives

2. Son patrimoine naturel et culturel

De grandes forêts et parcs boisés récréatifs et réservoirs de biodiversité

Des vallons riches qui structurent le paysage et s'accompagnent d'un petit patrimoine lié à leurs anciens usages et de nombreux étangs

Des corridors écologiques à préserver

Des côteaux à valoriser

Un patrimoine monumental vecteur d'attractivité touristique (châteaux) et une patrimoine rural et agricole

Des vues remarquables à valoriser sur le grand paysage :

3. Ses formes urbaines et architecturales qui soigne la transition avec les espaces agricoles et naturels

Un développement urbain à maîtriser

Des lisières urbaines et des entrées de ville à requalifier

Des lisières forestières à protéger de l'urbanisation

Des coupures vertes à préserver entre les entités urbaines

4. Ses axes de découverte

Routes «vitrines» urbaines

Routes touristiques

II. Une armature urbaine qui contribue au rayonnement du territoire et offre un accès facilité aux emplois, équipements, commerces et services

1. Des équilibres et des vocations à préciser

Le coeur d'agglomération: des équipements structurants qui rayonnent sur le territoire et en font un moteur d'attractivité

Des pôles relais qui irriguent le territoire et répondent aux besoins de proximité

Des pôles équipés qui viennent en soutien en réponse aux besoins de proximité

Les autres communes rattachées à ce maillage

2. Des interactions entre pôles à prendre en compte

Autoroute A10 Réseau primaire Réseau secondaire

3. Une stratégie de développement économique à structurer pour attirer les entreprises

Un ensemble de parcs d'activités à qualifier et optimiser

Maintien d'une offre foncière de proximité à vocation artisanale sur les pôles relais

III. Un usage facilité des modes alternatifs en tenant compte des dimensions rurales et «agglomération moyenne»

Un réseau de circulations douces qui donne accès aux équipements et services

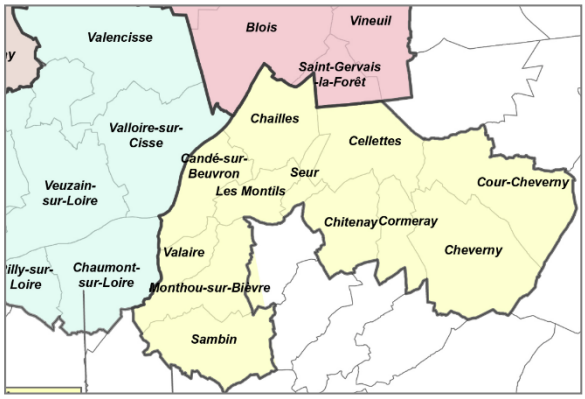
Des continuités douces en coeur d'agglomération

A prolonger vers la couronne d'Agglopolys

Un potentiel de renforcement des liaisons douces

4. Chailles/Les Montils/Cheverny/Cour-Cheverny

L'Unité Géographique comprend 12 communes dont deux binômes de pôles relais : Cheverny/Cour-Cheverny et Chailles/Les Montils ; et un pôle équipé : Cellettes. Elle accueille 17 496 habitants en 2017 soit 17 % de la population d'Agglopolys. Entre 2013 et 2017, elle a connu une croissance démographique relative avec un gain d'environ 100 habitants.



Alors que son solde naturel est relativement faible, sa croissance est portée par un solde migratoire important, 1%, l'UG est donc particulièrement attractive. Au sein de l'UG, toutes les communes ont observé un gain de population avec un solde migratoire positif à l'exception de la commune de Valaire.

L'UG doit donc se donner les moyens de conforter son attractivité et d'accompagner les évolutions à l'œuvre : décohabitations et vieillissement de sa population.

<u>Les principaux enjeux à relever en préservant le socle environnemental et paysager</u>

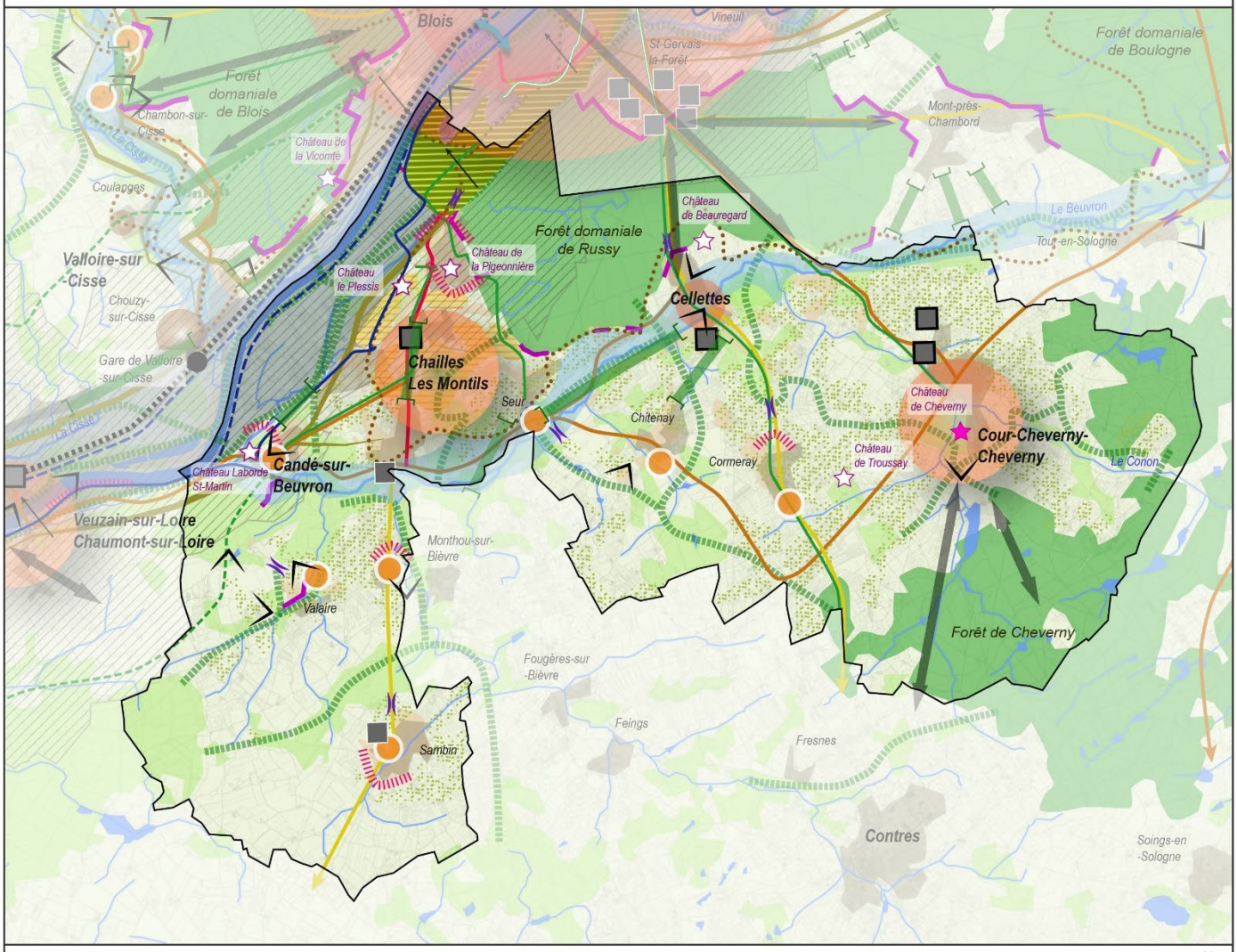
- **Relancer la dynamique de création d'emplois en particulier dans le secteur des services** sur une UG qui a enregistré une évolution annuelle moyenne de l'emploi négative entre 2013 et 2017 – 0,49 % contre - 0,62 % sur l'agglo).
- **Soutenir l'agriculture (préservation des terres agricoles, diversification, viticulture…).**
- **Poursuivre le développement de la filière touristique (développement de l'offre de loisirs, d'hébergements…).**
- Alors que les surfaces libres équipées et non équipées sont importantes avec un potentiel d'un peu plus de 20 ha, **s'interroger sur l'attractivité et le devenir de ces espaces et sur les orientations qui permettraient le développement de l'économie locale.**
- **Diversifier la production de logements et renforcer la maitrise opérationnelle et foncière des projets** dans un contexte où l'offre est orientée à 80% vers de grands logements en accession à la propriété.
- **Renforcer le rayonnement des pôles relais et l'accès aux équipements de santé et d'équipements sportifs et de loisirs** (en lien avec le tourisme).
- **Penser le développement du logement, des commerces et services en lien avec une bonne desserte notamment en transports en commun et améliorer des liaisons modes doux au sein de l'UG, vers les pôles relais et équipés.**

Agglopolys
Communauté d'Agglomération de Blois

Synthèse des enjeux

Unité géographique de Chailles / Les Montils / Cheverny / Cour-Cheverny

anteagroup



0 —— 1000 m N

I. Un socle paysager et environnemental porteur d'identités et d'attractivité résidentielle, économique et touristique à travers:

1. Son activité agricole et viticole

- Des terres agricoles productives
- Des vignobles qui contribuent à sa renommée

2. Son patrimoine naturel et culturel

- Un axe ligérien (et ses côteaux) identifié au patrimoine de l'UNESCO: Périmètre UNESCO Val de Loire + Création du PANU
- De grandes forêts et parcs boisés récréatifs et réservoirs de biodiversité
- Des corridors écologiques à préserver
- Des vallons riches (Cosson, Beuvron, Cisse) bordés de prairies

Un patrimoine monumental vecteur d'attractivité touristique: principaux châteaux petits châteaux

Des vues à valoriser sur le grand paysage : perspectives majeures vues remarquables covisibilités majeures

3. Ses formes urbaines et architecturales caractéristiques associées à une trame paysagère qui soigne la transition avec les espaces agricoles et naturels

- Un développement urbain à maîtriser
- Des lisières urbaines et des entrées de ville à requalifier
- Des lisières forestières à protéger de l'urbanisation
- Des coupures vertes à préserver entre les entités urbaines

4. Ses axes de découverte majeurs

Loire à vélo — La route-paysage — Les routes touristiques

Routes «vitrines» rurales — Routes «vitrines» urbaines

II. Une armature urbaine qui contribue au rayonnement du territoire et offre un accès facilité aux emplois, équipements, commerces et services

1. Des équilibres et des vocations à préciser

- La ville centre: «porte d'entrée» de l'agglomération
- Le coeur d'agglomération: des équipements structurants qui rayonnent sur le territoire et en font un moteur d'attractivité
- Des pôles relais qui irriguent le territoire et répondent aux besoins de proximité
- Des pôles équipés qui viennent en soutien en réponse aux besoins de proximité
- Les autres communes rattachées à ce maillage

2. Une stratégie de développement économique à structurer pour attirer les entreprises

- Un ensemble de parcs d'activités à qualifier et optimiser
- Maintien d'une offre foncière de proximité à vocation artisanale sur les pôles relais

III. Un usage facilité des modes alternatifs en tenant compte des dimensions rurales et «agglomération moyenne»

1. Un accès facilité au système ferroviaire ▪▪▪▪

- Un réaménagement projeté sur le pôle d'échange multimodal de la Gare Blois-Chambord
- Des haltes à conforter par des aménagements multimodaux à leurs abords

2. Un réseau de circulations douces qui donne accès aux équipements et services

Des continuités douces en coeur d'agglomération

A prolonger vers la couronne d'Agglopolys

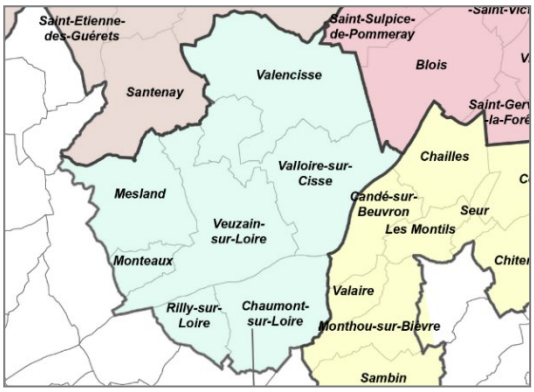
Un potentiel de renforcement des liaisons douces ••••••

3. Améliorer les franchissements de la Loire

5. Veuzain/Chaumont-sur-Loire

L'Unité Géographique comprend 7 communes dont un pôle relais : Veuzain-sur-Loire / Chaumont-sur-Loire et un pôle équipé : Valloire-sur-Cisse. Elle accueille 11 406 habitants en 2017 soit 11 % de la population d'Agglopolys. Entre 2013 et 2017, elle a connu une stabilité démographique quasi parfaite (11 404 habitants en 2013).

Alors que son solde migratoire est relativement faible, son solde naturel compense cette dynamique. Au sein de l'UG, toutes les communes ont observé un gain de population et seule la commune De Valencisse présente un solde migratoire négatif.



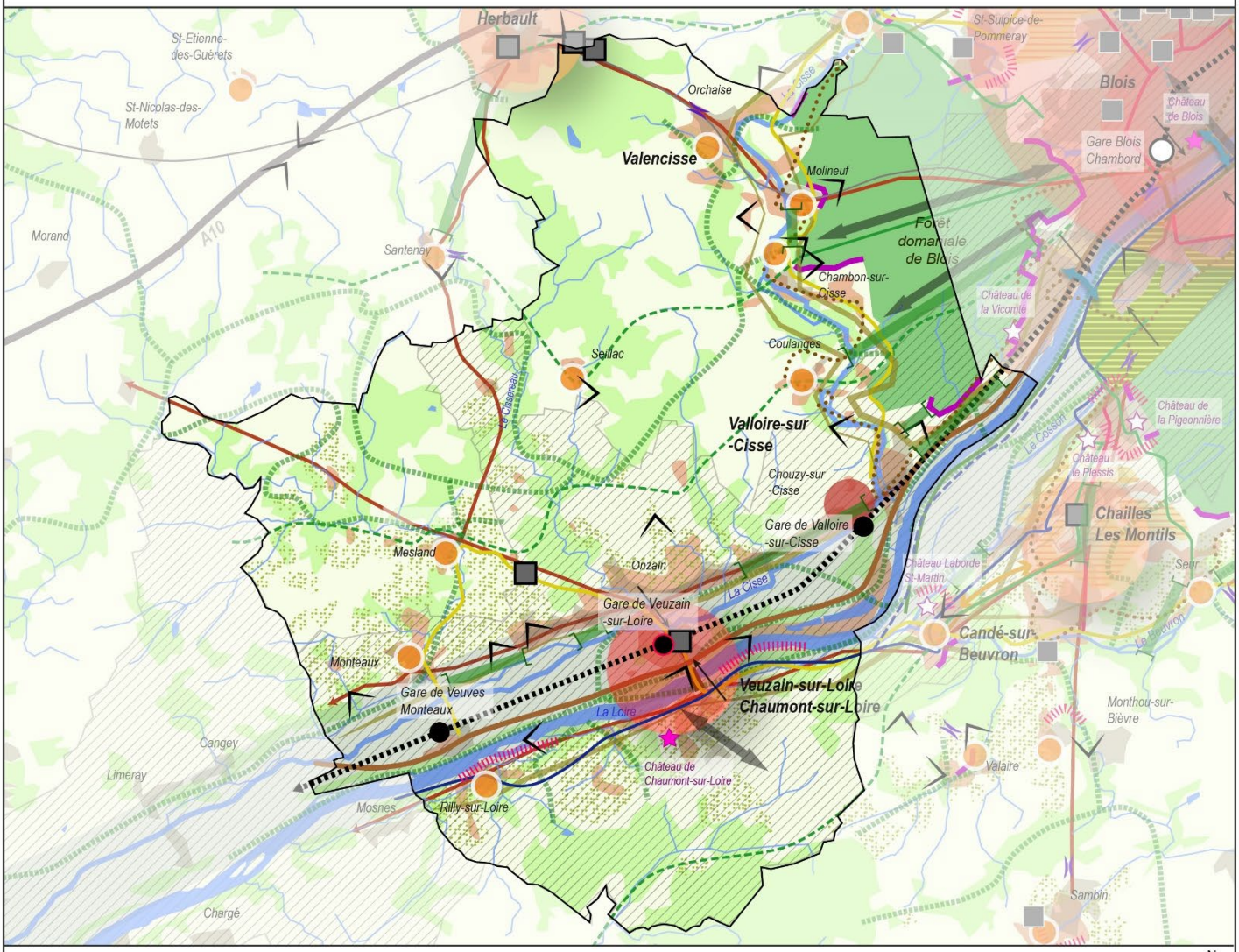
L'UG doit se donner les moyens de conforter son attractivité et d'accompagner les évolutions à l'œuvre : décohabitations et vieillissement de sa population

Les principaux enjeux à relever en préservant le socle environnemental et paysager

- **Relancer la dynamique de création d'emplois (tertiaire, industrie)** sur une UG qui celle ayant enregistré la plus grande réduction d'emplois entre 2013 et 2017 – 1,96 % contre - 0,62 % sur l'agglo).
- **Soutenir l'agriculture (préservation des terres agricoles, diversification, viticulture…).**
- **Poursuivre le développement de la filière touristique (développement de l'offre de loisirs, d'hébergements…).**
- Alors que les deux zones d'activités de Veuzain-sur Loire sont totalement occupées, **réfléchir au développement des entreprises existantes et à l'accueil de nouvelles entreprises.**
- **Diversifier la production de logements à destination des jeunes, notamment en locatif et pour les séniors** dans un contexte où l'offre est orientée à près de 80% vers de grands logements en accession à la propriété.
- **Renforcer le rayonnement du pôle relais et équipé et l'accès aux équipements commerces et services des communes limitrophes / Renforcer les équipements et services de santé** (anticipation des départs à la retraite).
- **Penser le développement du logement, des commerces et services en lien avec une bonne desserte notamment en transports en commun** (l'UG accueille 2 gares à Veuzain-sur-Loire et Valloire-sur-Cisse, celle de Veuzain-sur-Loire est la plus fréquentée du territoire avec celle de Blois) **et améliorer des liaisons modes doux au sein de l'UG, vers les pôles relais et équipés.**

Synthèse des enjeux

Unité géographique de Veuzain-sur-Loire / Chaumont-sur-Loire



I. Un socle paysager et environnemental porteur d'identités et d'attractivité résidentielle, économique et touristique à travers:

1. Son activité agricole et viticole

- Des terres agricoles productives
- Des vignobles qui contribuent à sa renommée

2. Son patrimoine naturel et culturel

- Un axe ligérien (et ses côteaux) identifié au patrimoine de l'UNESCO: Périmètre UNESCO Val de Loire
- De grandes forêts et parcs boisés récréatifs et réservoirs de biodiversité
- Des corridors écologiques à préserver
- Des vallons riches (la Cisse...)

Un patrimoine monumental vecteur d'attractivité touristique: principaux châteaux petits châteaux

Des vues à valoriser sur le grand paysage : perspectives majeures vues remarquables covisibilités majeures

3. Ses formes urbaines et architecturales caractéristiques qui soigne la transition avec les espaces agricoles et naturels

- Un développement urbain à maîtriser
- Des lisières urbaines et des entrées de ville à requalifier
- Des lisières forestières à protéger de l'urbanisation
- Des coupures vertes à préserver entre les entités urbaines

4. Ses axes de découverte majeurs

Loire à vélo — La route-paysage — Les routes touristiques

II. Une armature urbaine qui contribue au rayonnement du territoire et offre un accès facilité aux emplois, équipements, commerces et services

1. Des équilibres et des vocations à préciser

- Un pôle relais qui répond aux besoins de proximité
- Un pôle équipé qui vient en soutien en réponse aux besoins de proximité
- Les autres communes rattachées à ce maillage

2. Une stratégie de développement économique à structurer pour attirer les entreprises

- Un ensemble de parcs d'activités à qualifier et optimiser
- Maintien d'une offre foncière de proximité à vocation artisanale sur les pôles relais

3. Un réseau routier

L'autoroute A10 — Réseau primaire — Réseau secondaire

III. Un usage facilité des modes alternatifs en tenant compte des dimensions rurales et «agglomération moyenne»

1. Un accès facilité au système ferroviaire

- Un réaménagement projeté sur le pôle d'échange multimodal de la Gare Blois-Chambord
- Un pôle de Veuzain-sur-Loire à renforcer en améliorant le rabattement collectif routier
- Des haltes à conforter par des aménagements multimodaux à leurs abords

2. Un réseau de circulations douces qui donne accès aux équipements et services

Des continuités douces à prolonger vers la couronne d'Agglopolys

Un potentiel de renforcement des cirulations douces

3. Améliorer les franchissements de la Loire



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 01

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.4.0 JUSTIFICATION DES CHOIX

Élaboration approuvée par délibération du Conseil Communautaire d'Agglopolys du 29/11/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8/10/2024

Modification simplifiée n°2 approuvée le 7/10/2025

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Sommaire

LE SCOT DU BLAISOIS COMME CADRE DE REFERENCE A L'ELABORATION DU PLUI-HD 4

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD 5

LE CONTEXTE 6

UNE CONSTRUCTION CONCERTEE DU PADD 7

ARBORESCENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 10

DES ORIENTATIONS DU PADD POUR REPONDRE AUX ENJEUX DU TERRITOIRE 11

AXE 1. Les ambitions du territoire à l'horizon 2037 11

Le développement du territoire dans le respect des identités patrimoniales et paysagères, de la biodiversité et des contraintes 11
Un territoire qui restaure son attractivité résidentielle et satisfait mieux les besoins en logements 12
Un territoire qui répond aux enjeux et objectifs d'une mobilité plus durable 14
Un territoire au cœur de la transition écologique et solidaire, qui insuffle de la qualité et de l'innovation dans les projets urbains et les constructions 15

AXE 2. Une attractivité portée par le Cœur d'Agglomération et soutenue par l'ensemble des communes 16

Un territoire au cœur de dynamiques extérieures qui doit conforter son attractivité 16
Un développement économique dynamique et durable 16
Agriculture et viticulture, soutenir les filières locales 17
Un fort potentiel touristique à valoriser 17

AXE 3. Un territoire qui conforte ses polarités, des rôles spécifiques pour chaque commune au service d'une stratégie globale 18

Un cœur d'agglomération qui renforce son attractivité autour de sa ville-centre Blois 18
Des pôles relais et équipés qui irriguent leur bassin de vie 19
Des communes périurbaines et rurales garantes d'un cadre de vie de rural 20

JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE 21

PREAMBULE 22

1. LOGEMENTS ET QUALITE URBAINE 24

1.1. Rendre possible la production de 8 850 nouveaux logements 24

1.1.1. Justification de la délimitation et des principes réglementaires des zones U 24
1.1.2. Remobiliser le parc ancien pour répondre aux besoins 30
1.1.3. Justification des zones AU : besoins, localisation, échéancier et densité 31

1.2. Préserver et valoriser les cadres de vie et le fonctionnement urbain 39

1.2.1. Justification du règlement à modèles 39
1.2.2. Justification des dispositions urbaines et paysagères des OAP 43

1.2.3. Justification des principes réglementaires sur la prise en compte des risques, nuisances et contraintes diverses 50
1.2.4. Justification des emplacements réservés associés aux réseaux (STEP, EU, etc.) 53

1.3. Permettre la diversification de l'offre en logements 54

2. ECONOMIE ET EQUIPEMENTS 57

2.1. Rendre possible le développement de nouvelles activités 58

2.1.1. Justification de la délimitation des zones U et AU à vocation économique 58
2.1.2. Justification des principes réglementaires associés à l'offre commerciale 80
2.1.3. Justification des outils dédiés au développement de l'offre touristique 81

2.2. Garantir la qualité urbaine et paysagère des nouveaux projets 83

2.2.1. Justification des principes réglementaires associés à la qualité des projets à vocation économique 84
2.2.2. Justifications OAP thématique économie et OAP sectorielles économiques 86

2.3. Conforter l'offre en équipement 87

2.3.1. Justification de la délimitation et des principes réglementaires de la zone Ue 87
2.3.2. Justification des emplacements réservés pour création d'équipements publics 88

3. PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET ECOLOGIQUE 90

3.1. Préserver les espaces agricoles et naturels 90

3.1.1. Justification de la délimitation et des principes réglementaires de la zone agricole 90
3.1.2. Justification de la délimitation et des principes réglementaires de la zone naturelle 134
3.1.3. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 209

3.2. Protéger et valoriser le patrimoine bâti, paysager et écologique 211

3.2.1. Justification des principes réglementaires associés aux éléments de patrimoine bâti, paysager et écologique identifiés au règlement graphique 211
3.2.2 Justification des emplacements réservés pour la création d'espaces verts et continuités écologiques 219
3.2.3 Justification des Espaces Boisés Classés 220
3.2.4 Justification des dispositions des OAP sectorielles visant à protéger des éléments de paysage et de patrimoine 221
3.2.5 Justification des OAP thématiques Val de Loire et Transition écologique et paysage 222

4. MOBILITE 223

4.1. Promouvoir une mobilité plus durable adaptée à la réalité du territoire 224

4.1.1. Justification des règles de stationnement 224
4.1.2. Justification des emplacements réservés pour création ou élargissement d'emprise publique 226
4.1.3. Justification du contenu de l'OAP mobilité 227
4.2. Proposer une politique de déplacements multimodale qui contribue à l'aménagement et au développement du territoire 227

LE SCOT DU BLAISOIS COMME CADRE DE REFERENCE A L'ELABORATION DU PLUI-HD

Le territoire de la Communauté d'Agglomération est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Blaisois, approuvé en octobre 2016.

Le Code de l'Urbanisme indique que le PLUi-HD doit être compatible avec le SCoT (article L 131-4).

Le contenu du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT a ainsi servi de cadre de référence à l'élaboration du PLUi-HD d'Agglopolys tant sur la construction du projet politique (orientations du PADD) que sur la traduction réglementaire du projet. Qu'il s'agisse des ambitions démographiques, des objectifs quantitatifs de production de logements, de la réduction de la consommation d'espaces ou encore de développement économique, le PLUi-HD a permis de décliner, à l'échelle de la parcelle, les dispositions du SCoT et particulièrement de son DOO. C'est notamment le cas sur les sujets suivants :

- l'accueil démographique et la production de logements à l'horizon 2037 pour lesquels les objectifs du PLUi-HD s'inscrivent pleinement dans la tendance déterminée à l'échelle du SCoT ;
- le patrimoine et le paysage où le repérage, dans le PLUi-HD, des éléments naturels ou bâtis qui contribuent à l'identité du territoire participent à la mise en œuvre des dispositions du SCoT ;
- la trame verte et bleue où le zonage du PLUi-HD a notamment permis une application des objectifs de protection de certains espaces édictés par le SCoT ;
- l'économie et le commerce où le règlement du PLUi-HD permet de prioriser l'accueil de nouvelles entreprises et de nouveaux commerces sur des secteurs définis par le SCoT ;
- le foncier agricole avec un travail de délimitation des zones constructibles qui, dans le PLUi-HD, conduit à préserver les terres agricoles conformément aux ambitions du SCoT en la matière ;
- le modèle d'urbanisation du territoire où le PLUi-HD fixe des localisations préférentiels aux échelles communautaires et infra-communales mais aussi des conditions qualitatives pour une insertion harmonieuse dans les cadres de vie existants qui correspondent aux intentions du SCoT.

Sur le sujet de la lutte contre l'étalement urbain et de la capacité à produire une offre nouvelle en logements sans consommer d'espaces naturels, urbains et forestiers, il est à noter que le projet porté par le PLUi-HD, au-delà de répondre aux orientations du SCoT en la matière, a été conçu afin de se rapprocher :

- des ambitions fixées par le SRADDET, approuvé en décembre 2019, de diviser par deux la consommation d'espaces d'ici 2025.
- de l'objectif national sur le Zéro Artificialisation Nette des sols d'ici 2050.

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD

LE CONTEXTE

Développée de part et d'autre de la vallée de la Loire, la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys fait partie de la Région Centre-Val de Loire. Principal bassin de vie du département du Loir-et-Cher (41), elle accueille, en 2019, 105 445 habitants (30 % de la population départementale) sur 43 communes.

Le positionnement de l'Agglomération sur l'axe ligérien, colonne vertébrale de la Région et inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial par l'UNESCO en 2000, lui confère une image de nature et de patrimoine, facteur déterminant dans la stratégie d'aménagement et de développement que le territoire souhaite porter. La Loire représente, en effet, l'axe d'urbanisation historique du territoire mais le fleuve est également un axe de connexion et d'échanges essentiel avec le bassin parisien et avec les deux métropoles régionales que sont Tours et Orléans.

Logiquement, on retrouve donc la majorité de la population mais aussi des emplois, commerces, équipements et services autour de la Loire et plus précisément de la ville-centre Blois. Toutefois, ce Cœur d'Agglomération, et tout particulièrement la ville de Blois, qui a vocation à rayonner sur l'ensemble du territoire voit sa dynamique démographique ralentir, voire décroitre, depuis plusieurs années. Cela traduit un déséquilibre dans le développement du territoire avec des communes situées au sud de la Loire en forte croissance, contrairement à celles les plus au nord de l'agglomération, mais également un manque global d'attractivité résidentielle mis en lumière par une croissance démographique relativement mesurée (+0,2 % par an) et exclusivement portée par un solde naturel positif. Il existe donc un enjeu majeur pour la Communauté d'Agglomération qui doit se donner les moyens d'attirer de nouveaux ménages, tout en accompagnant un vieillissement structurel de sa population, le tout dans une logique d'armature territoriale à affirmer.

L'ambition portée par le PLUi-HD, et plus particulièrement par son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), vise ainsi à organiser le développement à venir d'Agglopolys dans le respect des spécificités locales fortes (patrimoine urbain, culturel et paysager remarquable, bon niveau d'équipements et de services, tissu économique relativement solide et dynamique) pour relever le défi de l'attractivité résidentielle.

Largement appuyée sur les orientations du SCoT, la construction de ce PADD a été pensée à une double échelle – *d'une part celle de l'Agglomération qui garantit une vision globale et une logique d'équilibre territorial, d'autre part celle des Unités Géographiques qui permet de tirer parti de la diversité des caractéristiques paysagères, naturelles et géographiques propres à chacune d'elles* – et selon certains invariants qui ont guidé la réflexion des élus :

- le positionnement du territoire sur l'axe ligérien comme force du territoire ;
- une agglomération comprise dans une Aire Urbaine et une Zone d'Emploi aux périmètres plus larges, supposant de penser l'aménagement territorial selon des logiques de mutualisation, complémentarités et solidarités avec les collectivités voisines ;
- un héritage culturel et naturel à valoriser dans la dynamique du Val de Loire inscrit à l'UNESCO qui doit bénéficier à l'ensemble du territoire ;
- des spécificités économiques fortes autour de l'industrie, de l'agriculture, du tourisme, de l'artisanat et des services ;
- un cadre de vie de qualité à valoriser et rendre attractif en portant une attention aux paysages, équipements, emplois, ainsi qu'à l'habitat ;
- une ambition marquée en matière de transition énergétique et écologique avec notamment un objectif communautaire de multiplier par 1,5 le gain de production en énergie renouvelable à l'horizon 2037 ;
- un accompagnement au bien vieillir et au besoin d'autonomie pour les personnes âgées ;
- le déploiement du Très Haut Débit sur tout le territoire d'ici 2025 qui constitue une véritable opportunité pour le développement de nouvelles activités (télétravail, e-commerce, etc.).

UNE CONSTRUCTION CONCERTEE DU PADD

La construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'est déroulée dans la continuité des échanges initiés lors de la phase du diagnostic et résulte d'une démarche de travail en plusieurs temps.

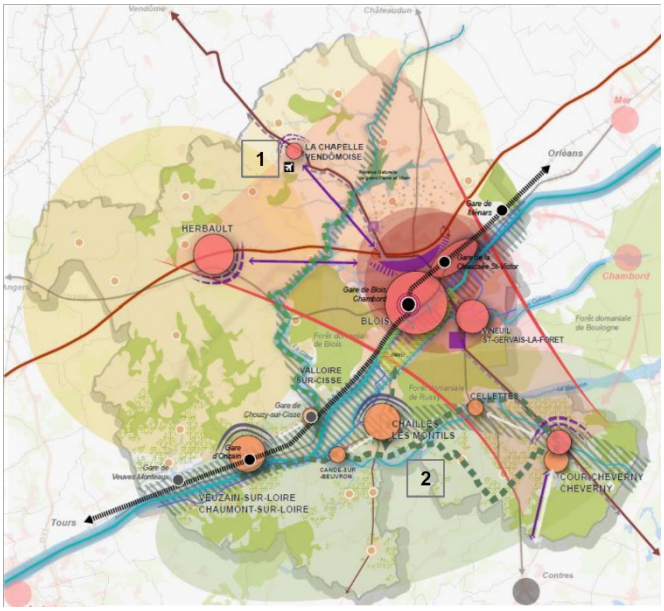
Dans un premier temps, des séminaires réunissant élus et agriculteurs ont permis de valider l'état des lieux et de hiérarchiser les enjeux pour amorcer le travail de réflexion sur le volet agricole du PADD. Des ateliers thématiques ont ensuite été organisés pour développer et hiérarchiser des propositions concrètes sur le devenir du PANU, la vocation du secteur Nord du Cœur d'Agglomération ou plus globalement sur les actions à initier en matière de déplacements.

Le volet foncier du PADD, et notamment l'estimation des capacités d'optimisation, a été analysé lors de rendez-vous avec chaque commune en octobre 2017 et, quelques semaines plus tard, un nouveau séminaire agricole a permis de valider les enjeux et orientations pris par le territoire sur cette thématique.

Ce premier temps de construction du PADD, qui s'est conclu par une consultation citoyenne en ligne où, pendant deux mois, les habitants ont pu s'exprimer sur les ambitions que l'agglomération devrait porter sur un horizon de 15 ans, est venu alimenter, début 2018, un séminaire de travail réunissant une soixantaine d'élus de l'agglomération.

A cette occasion, les élus, en étudiant notamment les deux scénarios de développement territorial ci-dessous, ont pu constituer l'ossature du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- un scénario transligérien privilégiant une organisation de l'agglomération autour d'un axe nord-ouest/sud-est reliant les villes de Vendôme et de Contres. L'objectif est alors de valoriser le poumon économique situé au nord du Cœur d'Agglomération, en lien avec un développement résidentiel notamment renforcé sur Herbault et la Chapelle-Vendômoise, pendant que l'axe ligérien s'inscrit essentiellement dans le confortement de la dynamique touristique.

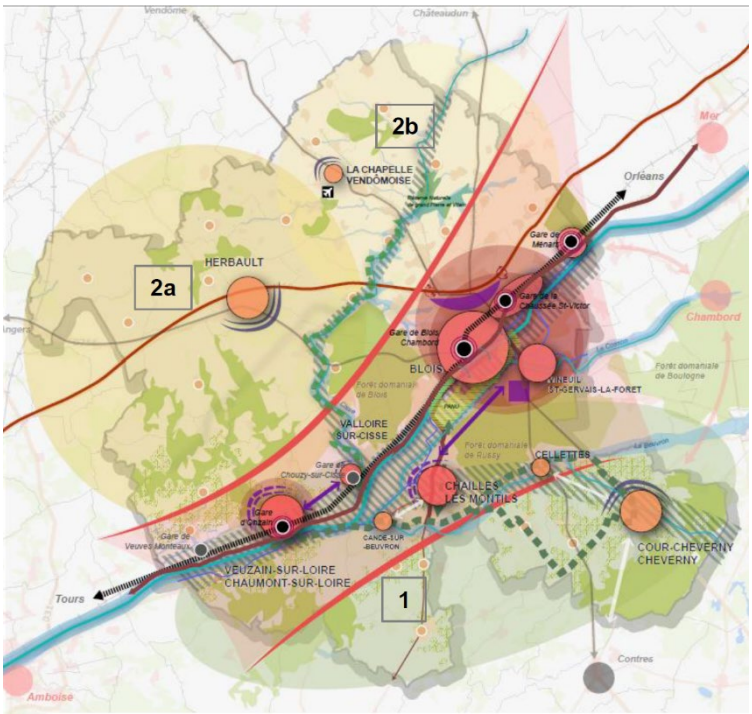


Scénario de développement transligérien

Synthèse du scénario transligérien

Les atouts	Les faiblesses
• Un scénario équilibré et qui valorise le nord de l'intercommunalité ; • Un positionnement alternatif à la concurrence des métropoles de Tours et Orléans.	• Un scénario qui s'appuie sur des dynamiques actuelles limitées (mis à part la ville de Contres) ; • Des pôles relais majoritaires sur la partie sud du territoire ; • Le difficile franchissement de la Loire ; • La multiplication de pôles commerciaux au nord de la Loire.

- Un scénario ligérien qui fait de la Loire la colonne vertébrale du territoire et positionne l'agglomération dans le faisceau des métropoles de Tours et Orléans. L'ambition est alors de faire rayonner, sur l'ensemble du territoire, les dynamiques économiques, résidentielles et touristiques propres à cet axe fluvial et donc de rééquilibrer les dynamiques nord/sud. Le nord de l'Agglomération conforte ici son rôle de poumon économique et accroit sa dynamique résidentielle autour des pôles d'Herbault et de la Chapelle-Vendômoise alors que le secteur sud aura comme objectif de renforcer son activité économique (notamment présentielle) autour de ses pôles relais.



Scénario de développement ligérien

Synthèse du scénario ligérien

Les atouts	Les faiblesses
• La prise en compte de l'organisation territoriale ; • Un fonctionnement appuyé sur des axes naturels et valorise le tourisme ; • Un développement autour de la voie ferrée.	• Un développement territorial (habitat et économie) autour d'un axe naturel fragile et contraint (Patrimoine, risque inondation, etc.) ; • Une fréquentation ferroviaire assez limitée à ce jour ; • Un risque de fracture territoriale.

La présentation de ces options aux élus a conduit à des échanges et débats qui, appuyés sur les orientations du SCoT, ont amené les élus à la validation d'un scénario intermédiaire et alternatif, socle de l'armature du PADD, qui a permis de spatialiser certains choix de développement, à retenir des orientations paysagères et environnementales mais aussi à définir des objectifs chiffrés sur l'ambition d'accueil démographique, la création d'emplois ou la consommation d'espaces.

Par la suite, un séminaire dédié à l'habitat a permis aux élus d'identifier les leviers à activer pour agir sur l'attractivité résidentielle ainsi que sur l'amélioration des parcours résidentiels avant que des rencontres aient lieu avec les communes, à l'échelle de chaque Unité Géographique, pour considérer et prendre en compte les particularités locales en matière de développement et d'aménagement territorial.

Le PADD a finalement été débattu en conseil communautaire le 08 novembre 2018 après un large temps de consultation, avant d'être présenté aux habitants lors d'une réunion publique organisée une semaine plus tard.

La structure du PADD

Afin d'aborder les nombreuses thématiques qu'il doit développer, le PADD s'organise de façon à rendre lisible la volonté des élus d'assoir le développement de l'Agglomération sur des ambitions de valorisation et d'organisation de leur territoire. Le plan se structure autour de 3 axes :

- AXE 1. Les ambitions du territoire à l'horizon 2037
- AXE 2. Une attractivité portée par le Cœur d'Agglomération et soutenue par l'ensemble des communes
- AXE 3. Un territoire qui conforte ses polarités, avec des rôles spécifiques pour chaque commune, au service d'une stratégie globale

Chacun de ces axes fait l'objet d'orientations détaillées, elles-mêmes déclinées en objectifs opérationnels.

ARBORESCENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



DES ORIENTATIONS DU PADD POUR REPONDRE AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

AXE 1. Les ambitions du territoire à l'horizon 2037

Le développement du territoire dans le respect des identités patrimoniales et paysagères, de la biodiversité et des contraintes

L'image et le rayonnement du territoire d'Agglopolys repose essentiellement sur un héritage patrimonial et paysager d'exception mis en lumière par l'inscription, en 2000, du Val de Loire sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Mais la qualité des paysages réside également dans le dialogue d'éléments plus ou moins remarquables qui, à différentes échelles, viennent mailler la Communauté d'Agglomération : les ensembles géographiques (les vallées, les forêts, le plateau agricole, etc.), les cadres de vie offerts par le tissu bâti ou encore les marqueurs plus ponctuels (les châteaux, les boisements, les arbres remarquables, les vergers, le réseau hydrographique, etc.). Ces éléments constituent une richesse propre au territoire qui, à certains égards, se retrouve fragilisée par diverses tendances (urbanisation mal maitrisée, notamment sur les coteaux, enfrichement de terres agricoles et de prairies).

Ce patrimoine paysager, bâti, culturel et naturel est le cœur de l'identité d'Agglopolys et représente à ce titre un des principaux leviers d'attractivité résidentielle et économique du territoire. C'est pourquoi les élus ont souhaité que le développement du territoire intègre un impératif de préservation et valorisation de cette identité. Il s'agit du socle de leur projet et donc d'une des orientations majeures de leur PADD. Celle-ci se traduit en plusieurs objectifs clés :

- **La maîtrise de l'enveloppe urbaine et le respect des formes urbaines et architecturales** caractéristiques des communes afin de préserver les entités paysagères marquantes pour le territoire (espaces agricoles, coteaux et crêtes, forêts, etc.). Il apparaît en effet nécessaire de limiter les incidences négatives que pourrait avoir une urbanisation mal maîtrisée sur les paysages naturels et agricoles. Dès lors, il s'agit de proposer un modèle urbain à même de réduire l'étalement urbain et la production de logements en dehors des enveloppes urbaines déjà constituées. Considérant les surfaces urbanisées en extension urbaine ces dernières années (près de 46 hectares chaque année entre 2002-2015 et 36 hectares chaque année sur la période 2012-2022 dont 18,7 hectares pour la production de logements à l'échelle d'Agglopolys) et les dispositions du SCoT en la matière (mobiliser en moyenne 17 hectares chaque année pour la production de logements), il a ainsi été fait le choix d'inscrire le PLUi-HD dans une dynamique affirmée de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En s'appuyant notamment sur l'analyse du potentiel foncier mobilisable au sein des tissus bâtis (voir cahier foncier du diagnostic), et compte tenu des objectifs de logements à produire sur les 15 prochaines années (voir ci-après) mais aussi des politiques supra-communautaires mises en place ces dernières années (stratégie gouvernementale de Zéro Artificialisation Nette des sols, orientations du SRADDET sur une division par deux de la consommation foncière d'ici 2040), le PADD fixe une ambition d'infléchir le rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée ces dix dernières années. L'objectif affiché est donc de mobiliser un maximum de 345 hectares à l'horizon 2037 (soit une moyenne annuelle de 23 hectares) pour répondre aux besoins en logements, en équipements et en développement économique sur l'ensemble du territoire. Ce qui représente une réduction de 40 % de la consommation d'espaces enregistrée entre 2012 et 2022 suppose notamment la mise en œuvre du principe Bimby (Build In My Back Yard – *construire dans mon jardin*) pour promouvoir une densification douce, respectueuse des cadres de vie existants, des tissus déjà urbanisés et ainsi atteindre son objectif de modération foncière et de préservation des paysages.

- **La valorisation des espaces agricoles**, essentiels dans la qualité des paysages mais qui ont, ces dernières années, soufferts d'une dégradation, le plus souvent, due au mitage urbain et à des extensions de bourg peu maîtrisées. La structure foncière de certaines exploitations a ainsi été détériorée, tout comme les lisières avec les villes et villages et le paysage a eu tendance à s'homogénéiser. Le PADD affirme donc la volonté de réfléchir à des secteurs d'extension urbaine qui soient compatibles avec le maintien d'un fonctionnement agricole efficient (taille, accès, configuration parcellaire) et qui participent aussi à recomposer et à réorganiser la limite entre espaces résidentiels et espaces cultivés.
- **La préservation et la mise en scène du patrimoine naturel et bâti** en apportant une attention particulière aux perspectives et vues nombreuses et remarquables sur le territoire mais aussi en élargissant à l'ensemble du territoire l'ambition politique à l'œuvre sur le Val de Loire. Le PADD insiste ainsi sur la nécessaire protection des éléments paysagers du quotidien et révélateurs de la qualité du cadre de vie (arbres remarquables, boisements, parcs, vergers et potagers, etc.), des différentes typologies de bâtiments identitaires du territoire ou encore du patrimoine lié à l'eau et au domaine fluvial qui sont autant de vecteurs de l'image territoriale sur laquelle les élus souhaitent s'appuyer pour retrouver une dynamique résidentielle positive.
- **La protection des espaces naturels** nécessaires au fonctionnement écologique et environnemental d'Agglopolys. Il s'agit notamment d'assurer la préservation d'une Trame Verte et Bleue qui repose sur 6 sous-trames constitutives des réservoirs de biodiversité identifiés à l'échelle du territoire mais aussi sur des corridors dont l'intégrité et le fonctionnement ont pu être récemment mis à mal par une urbanisation qui s'est faite sans tenir compte de la réalité des milieux. En parallèle, le PADD mentionne l'importance d'accorder à cette Trame Verte et Bleue une dimension multifonctionnelle essentielle à sa protection. En effet, en devenant notamment le support des mobilités douces ou en occupant une place stratégique à l'intérieur des villes et villages, cette Trame Verte et Bleue saura être valorisée et donc développée à plus d'un titre.

Enfin, compte tenu des contraintes qui pèsent sur le territoire (plusieurs risques inondation majeurs et couvrant de nombreux espaces déjà urbanisés, des risques technologiques, un aléa de retrait-gonflement des argiles fort essentiellement localisé sur les communes du sud de l'Agglomération, la présence d'infrastructures bruyantes y compris en Cœur d'Agglomération), et de la multiplication des phénomènes naturels, le projet doit pouvoir proposer un modèle de développement susceptible de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face à ces risques et nuisances. C'est pourquoi les espaces inondables devront être prioritairement destinés à un usage agricole, l'imperméabilisation des sols devra être limitée pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et éviter les effets de ruissellement, les milieux récepteurs (fossés, mares, zones humides) devant être protégés en conséquence. Par ailleurs, le PADD se veut porteur d'une ambition visant à développer des principes constructifs susceptibles de répondre aux contraintes naturelles (inondation, mouvement de terrain).

En recouvrant la grande majorité des enjeux évoqués ci-dessus, le secteur de Vienne à Blois a fait l'objet d'un traitement dédié dans le PADD. Ainsi, la création d'un Parc Agricole Naturel Urbain (PANU) sur ce site est affiché comme un des objectifs majeurs pour les prochaines années et devra permettre de concilier développement agricole, maîtrise de l'urbanisation, gestion des risques et valorisation patrimoniale sur un périmètre réduit.

Un territoire qui restaure son attractivité résidentielle et satisfait mieux les besoins en logements

La dynamique démographique d'Agglopolys est caractérisée par une faible croissance de population (+ 0,2 % par an entre 2013 et 2017) due à un solde migratoire négatif signe d'un manque d'attractivité résidentielle. Autrement dit, la croissance démographique est uniquement endogène et supportée par un solde naturel. Les conséquences sont nombreuses, la plus visible étant un faible renouvellement, et donc un vieillissement accéléré, de la population.

Afin de se fixer une ambition d'accueil démographique, les élus ont étudié plusieurs possibilités variant d'un scénario tendanciel permettant l'accueil de 3 150 nouveaux habitants sur 15 ans (soit + 210 habitants/an) à un

scénario calqué sur le prolongement des dispositions du SCoT qui prévoit un gain de population de 6 750 habitants d'ici 2030 (soit + 450 habitants/an).

Finalement, le scénario du SCoT a été retenu considérant les atouts, potentiels et dynamiques propres au territoire ainsi que les moyens que les élus souhaitent se donner pour atteindre cet objectif d'une croissance annuelle moyenne de + 0,4 % et le souhait d'améliorer l'équilibre générationnel en permettant à de jeunes ménages de s'installer sur le territoire.

Dans cette optique, la production de logements, dont la dynamique est apparue ralentie ces dernières années (400 logements produits annuellement entre 2012 et 2017 contre 750 logements/an entre 2006 et 2011), apparaît comme un levier d'action essentielle tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. Les élus, dans le PADD, ont ainsi retenu une ambition chiffrée visant à mettre sur le marché 8 850 nouveaux logements sur les quinze prochaines années (soit 590 logements/an). Cet objectif a été calculé de sorte à permettre d'absorber le desserrement de la taille des ménages (un point mort équivalent à + 355 logements/an) et l'arrivée de nouvelles populations souhaitée par le territoire (+ 235 logements/an). Ces perspectives permettent de maintenir la population actuelle sur le territoire, de respecter le cadre législatif en vigueur (répondre aux besoins de rééquilibrage du territoire et aux impératifs de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain pour les communes concernées), tiennent compte des équilibres, des contraintes et du potentiel foncier mobilisable sur le territoire. Elles vont de pair avec le développement de nouveaux produits immobiliers et la mise en œuvre de la politique de reconquête et de requalification du parc existant en particulier dans les centres anciens, afin de permettre à chacun de bénéficier d'un parcours résidentiel adapté à ses besoins.

SCENARIO SCOT + 450 habitants / an	AGGLOPOLYS	Blois	Cœur urbain	Communes relais	Pôles équipés	Espace rural
Total des logements 2037	63,359	29,133	13,156	8,358	3,380	9,332
Résidences principales 2037	56,743	25,973	12,213	7,428	3,007	8,122
Vacants 2037	4,775	2,850	635	520	210	560
Occasionnels 2037	3,570	1,450	650	600	220	650
Taux de vacance 2037	7.5%	9.8%	4.8%	6.2%	6.2%	6.0%
Taux de vacance 2018	9.8%	12.5%	5.9%	8.9%	7.3%	7.4%
Construction de logement / an 2018-2037	590	220	190	85	35	60
Dont Point Mort 2013-2037 / an	355	158	78	42	19	59
Desserrement par an	232	91	43	29	12	56
Evolution vacants et occasionnels par an	32	7	16	3	4	3
- dont evolution logts vacants	-35	-27	0	-6	0	-2
- dont evolution logts occasionnels	68	33	16	9	4	5
Renouvellement du parc par an	91	60	18	10	3	0
Dont effet démographique 2018-2037 / an	235	62	112	43	16	1

Source Urbanis

Au-delà du volume de logements à mettre sur le marché, la typologie de l'offre fait également l'objet d'ambitions inscrites dans le PADD. En effet, le diagnostic a révélé certains freins à la réalisation des parcours résidentiels pour les ménages du territoire (coût de l'immobilier trop élevé sur le Cœur d'Agglomération, manque de logements locatifs privés et publics au-delà de Blois mais aussi sur certaines typologies de logements, etc.). Aussi, l'offre de logements nouveaux doit permettre d'accroitre la production de logements locatifs, notamment sur les communes où l'offre est essentiellement tournée vers de l'accession, et de rééquilibrer l'offre locative sociale entre Blois et le reste de l'agglomération (avec un effort particulièrement marqué sur Vineuil et la Chaussée Saint-Victor).

Le diagnostic du PLUi-HD a mis en avant la manière dont différentes filières de production de logements interviennent sur le territoire. Il est alors apparu que, pour des raisons essentiellement économiques, les filières longues (lotissement, promotion immobilière) avaient tendance à se rétracter sur l'ensemble des communes, au contraire de la filière diffuse qui est celle qui produit le plus de logements sur Agglopolys et plus particulièrement

sur les communes hors Cœur d'Agglomération. Cette analyse a également permis de voir que chacune des filières produit des typologies de produits et de prix différentes. A travers la mise en œuvre du principe Bimby, le PADD entend s'appuyer sur la mobilisation de la filière diffuse pour produire une offre sur-mesure, susceptible d'être développée sur toutes les communes, limitant la consommation foncière et à même de répondre à une diversité de demandes tant d'un point de vue foncier que financier.

Le diagnostic a également mis en exergue des besoins en logements spécifiques à certains publics (personnes âgées, handicapées, etc.) et pour lesquels la plupart des réponses apportée en matière d'hébergement et d'accompagnement était jugée satisfaisante à l'échelle de l'agglomération. Néanmoins, il existe un enjeu à poursuivre le développement de ces offres adaptées (EHPAD, MARPA, etc.) et de maintenir la capacité d'accueil à son niveau actuel. Le PADD fixe ainsi un objectif visant à permettre le développement du logement et de l'hébergement des populations spécifiques par divers moyens dont l'adaptation des logements à la perte de mobilité et la recherche de solutions aux besoins de sédentarisation des Gens du Voyage.

Un territoire qui répond aux enjeux et objectifs d'une mobilité plus durable

Si la croissance démographique à l'échelle d'Agglopolys est apparue relativement faible sur la dernière décennie, cette tendance globale cache des réalités infra-territoriales marquées par un déséquilibre nord / sud important. Aussi, les communes situées au sud de la Loire sont les seules à avoir enregistré un solde migratoire positif alors que celles plus au nord de l'agglomération souffrent d'un réel manque d'attractivité résidentielle. A contrario, le poumon économique se situe au nord du Cœur d'Agglomération et concentre la grande majorité du tissu économique et des emplois d'Agglopolys. Par conséquent, le nombre de déplacements pendulaires entre le sud et le nord a augmenté plus vite que la population et se confronte à une réalité majeure du territoire : le franchissement de la Loire.

C'est notamment pour cette raison que le PADD porte une ambition globale de rééquilibrer l'offre d'habitat et d'activités de part et d'autre de la Loire à travers la définition d'une armature urbaine repensée avec notamment davantage de développement résidentiel, couplé au confortement de la dynamique économique, sur la partie nord du territoire. En parallèle et dans une logique de mixité fonctionnelle, le projet validé par les élus vise à prioriser la création de nouveaux logements en lien avec l'offre de mobilité notamment le long des axes structurants.

Alors que 2/3 des déplacements se font en voiture individuelle, que l'offre de transports en commun est concentrée sur le Cœur d'Agglomération et que le réseau cyclable est avant tout utilisé à des fins de loisirs, l'accompagnement des mobilités et le développement des services d'accompagnement pour un moindre usage individuel de l'automobile est un enjeu pour le territoire.

A ce titre, en lien avec la croissance démographique attendue et pour faire face aux défis environnementaux que recoupe le sujet la mobilité (hausse des alertes à la pollution aux particules fines, le secteur des transports représentant 39 % des émissions de gaz à effet de serre sur Agglopolys), le PADD fixe l'objectif que, à l'horizon 2030 (horizon équivalent à celui du Programme d'Orientations et d'Actions Mobilité), l'usage de la voiture individuelle ne représente plus que la moitié des déplacements à l'échelle de l'agglomération (contre 2/3 aujourd'hui).

Dans ce cadre, le PADD identifie plusieurs moyens d'actions pour développer une offre alternative à la voiture individuelle. Dans un premier temps, les élus ont souhaité raisonner de manière territorialisée avec des réponses différentes en fonction des spécificités locales. Sur le Cœur d'Agglomération, plus dense et bénéficiant déjà d'une offre alternative relativement développée, l'objectif porte notamment sur la densification l'offre de transports en commun intra-urbains qui ont vu leur fréquentation augmentée ces dernières années et constituent à ce titre une opportunité pour engager un report modal important. Le renforcement des déplacements actifs occupe aussi une place importante dans les ambitions allouées à ce niveau de centralité, en s'appuyant notamment sur une requalification des espaces publics rendant plus engageante et sécurisée la pratique de la marche ou du vélo. Pour le reste du territoire, il s'agira davantage de favoriser le développement l'autopartage et du covoiturage mais surtout

d'encourager une logique de rabattement vers le Cœur d'Agglomération ou des interfaces multimodales par l'aménagement de liaisons douces ou en s'appuyant sur une efficacité accrue du réseau de transports en commun interurbains. Enfin, pour les communes les plus éloignées de cette offre mutualisée, le recours au transport à la demande apparaît comme une solution à envisager pour réduire l'usage de la voiture individuelle et faciliter l'accès aux services et emplois situés sur le Cœur d'Agglomération ou dans les pôles relais.

Par ailleurs, le potentiel de développement des modes actifs est une opportunité pour le territoire qui, en s'appuyant notamment sur la présence de la Loire à Vélo, souhaite davantage privilégier ce mode de déplacement pour la mobilité du quotidien. Considérant le dysfonctionnement actuel de certains aménagements, le PADD dresse alors un plan d'actions ambitieux : un maillage du réseau et continuités piétonnes et cyclistes à poursuivre, une évolution des services de transports collectifs pour améliorer l'accès aux principaux bassins de vie, des franchissements à sécuriser et faciliter (Loire, Blois, A10, voies ferrées), etc.

Un territoire au cœur de la transition écologique et solidaire, qui insuffle de la qualité et de l'innovation dans les projets urbains et les constructions

Le diagnostic indique que le territoire d'Agglopolys fait face à des enjeux environnementaux et sociétaux que le PLUi-HD doit pouvoir considérer : de nouveaux besoins sur l'habitabilité des logements, des polluants atmosphériques principalement émis par les transports, l'industrie et le secteur résidentiel, une ressource en eau qui reste satisfaisante mais sur laquelle il convient d'être vigilant, un potentiel d'ensoleillement favorable au développement du photovoltaïque, etc.

Le PADD fait ainsi de l'innovation et l'expérimentation architecturale un moyen d'actions à privilégier pour tendre vers une qualité environnementale accrue pour l'urbanisation à venir. Tout en respectant la diversité et la typicité des cadres de vie mis en lumière dans le diagnostic, l'objectif est d'engager les constructeurs et aménageurs à respecter les ambitions du territoire en la matière. Les futures opérations devront ainsi :

- favoriser la mixité des fonctions urbaines et un parc de logements diversifié, pouvant ponctuellement accroitre l'offre en logements sociaux ;
- protéger la ressource en eau mais surtout ne pas augmenter la quantité d'eaux de ruissellement ;
- produire des espaces verts susceptibles d'intégrer aussi bien une dimension climatique qu'une dimension récréative ;
- proposer une gestion et un traitement des déchets facilité ;
- considérer le potentiel archéologique des secteurs sur lesquels elles s'établiront.

Afin de réduire la contribution du secteur résidentiel à la production de gaz à effet de serre, le PADD souhaite promouvoir un bâti performant sur le plan énergétique en encourageant l'étude de dispositifs innovants pour le bâti neuf, le recours à la rénovation énergétique pour le parc existant et les dispositifs de production d'énergies renouvelables.

AXE 2. Une attractivité portée par le Cœur d'Agglomération et soutenue par l'ensemble des communes

Un territoire au cœur de dynamiques extérieures qui doit conforter son attractivité

Agglopolys étant compris au sein d'un bassin de vie et d'une aire urbaine plus large et sous influence du rayonnement des métropoles de Tours et Orléans, la construction du PADD a été pensée à travers ce fonctionnement territorial à large échelle et en considérant le positionnement de l'agglomération vis-à-vis des polarités voisines. C'est pourquoi les élus ont souhaité inscrire le développement de la Communauté d'Agglomération au cœur de ces dynamiques extérieures en mettant l'accent sur les vecteurs à même de conforter l'attractivité du territoire.

Le premier objectif est ici d'organiser et d'améliorer la connexion du territoire avec l'extérieur autour de portes d'entrée structurantes du territoire. En premier lieu, il s'agit de conforter Blois dans son rôle de ville centre et pôle principal de l'aire urbaine. La ville doit pouvoir rayonner au-delà de l'agglomération à travers des aménagements inscrits dans le projet de territoire et réalisés à proximité immédiate de la gare (aménagement d'un pôle multimodal, implantation d'équipements structurants, offre de services économiques).

En parallèle, Agglopolys doit s'appuyer sur des infrastructures existantes et à renforcer (gare d'Onzain, échangeur A10, aérodrome du Breuil), pour mailler et irriguer l'ensemble de l'agglomération d'une offre multimodale de qualité autour desquels faire converger de nouveaux projets d'aménagement et ainsi multiplier les points d'entrée sur le territoire.

Le PADD intègre également la présence d'établissements de l'enseignement supérieur positionnant Agglopolys au cœur d'un territoire beaucoup plus large et représentant à ce titre un facteur d'attractivité non négligeable. L'ambition est alors de conforter cette offre notamment en créant les conditions favorables à la création de nouvelles filières et de synergies avec le tissu économique.

Enfin, le territoire d'Agglopolys gagnera en attractivité vis-à-vis de l'extérieur :

- en améliorant l'accès à ses principales zones d'emplois (voir axe 1) et le fonctionnement de ces espaces (gestion du stationnement notamment) ;
- en portant une attention particulière à la requalification des entrées de villes, villages, zones commerciales pour lesquelles le diagnostic a mis en avant des qualités hétérogènes et potentiellement dévalorisantes selon les cadres de vie où elles se situent.

Un développement économique dynamique et durable

Bien que le territoire bénéficie d'un réel rayonnement économique (120 emplois proposés pour 100 actifs occupés), la période 2013-2017 a été marquée par une baisse du nombre d'emplois (- 1 580) alors que le SCoT porte une ambition contraire. En s'appuyant sur ce cadrage du SCoT, et dans l'optique d'inverser la tendance pour affirmer le positionnement d'Agglopolys au cœur du bassin d'emploi départemental, le PADD affirme la volonté d'un objectif ambitieux : la création de 6 750 emplois sur les 15 prochaines années (soit une croissance annuelle de + 0,9 %).

Un des leviers d'actions pour y parvenir est le renouvellement de l'offre immobilière et foncière alors que le taux d'occupation des zones d'activités est aujourd'hui particulièrement élevé (90 % des espaces occupés). L'objectif porté par le PADD est donc de hiérarchiser l'accueil de nouvelles entreprises en prenant d'abord appui sur l'armature territoriale définie par le SCoT (Cœur d'Agglomération, pôles relais et équipés, communes rurales) collant ainsi à la réalité des bassins de vie. Cet accueil doit également différer selon le type d'activités concernés. Ainsi, poursuivant toujours l'ambition de retrouver une réelle dynamique sur la ville de Blois, l'installation des

activités tertiaires et industrielle y sera privilégiée. En parallèle, le PADD indique que le développement de nouveaux sites aura lieu en priorité sur les quadrants nord-est et nord-ouest (appui sur le Cœur d'Agglomération, accès à l'A10) tout en laissant des possibilités pour développer une offre foncière à vocation artisanale sur les pôles relais et équipés.

Les zones existantes méritent, malgré tout, une attention particulière puisque certaines ont récemment muté vers une vocation commerciale créant de réels dysfonctionnements sur l'offre foncière, les dynamiques commerciales ou le trafic automobile. Cela justifie le double objectif fixé par le PADD : mieux maîtriser l'évolution de ces zones (encadrer davantage les implantations commerciales et améliorer le fonctionnement des zones ayant subi ces mutations) tout en définissant les secteurs d'implantation privilégiée des nouvelles entités commerciales en lien avec le Document d'Aménagement Commercial du SCoT.

Dans cette logique de développement de nouveaux parcs d'activités et de renouvellement de ceux existants, un objectif visant à renforcer la qualité urbaine de ces sites est également inscrit dans le PADD. Cela doit se traduire par un effort sur l'optimisation des fonciers déjà artificialisés, la végétalisation des lieux ou encore le développement de formes urbaines et architecturales dans une logique d'effet vitrine et d'attractivité renforcée.

Agriculture et viticulture, soutenir les filières locales

La dimension agricole du territoire d'Agglopolys représente un facteur d'attractivité à plusieurs titres. Il s'agit tout d'abord d'un secteur qui représente un poids économique important et qui, sur les dernières années, a montré des signes d'un certain dynamisme (création d'emplois sur certaines Unités Géographiques, installation de nouvelles exploitations sur le Cœur d'Agglomération, etc.). Par ailleurs, l'agriculture participe à la qualité des paysages et la viticulture, bien que souffrant d'une diminution des espaces cultivés, offre au territoire une image et un rayonnement important.

Considérant cet état des lieux, les élus ont donc fait le choix de se fixer plusieurs objectifs pour soutenir ces filières locales : limiter la consommation des espaces agricoles et protéger le potentiel agronomique des terres (voir Axe 1), accompagner la diversification des activités (ventes en circuits courts, agro-tourisme, production d'énergies renouvelables), soutenir les filières de valorisation et de transformation des ressources locales ou encore faciliter le développement des sites d'exploitation existants.

Un fort potentiel touristique à valoriser

Le rayonnement économique d'Agglopolys bénéficie également de l'image et de l'offre touristique proposée par le territoire. Celle-ci repose essentiellement sur un patrimoine culturel remarquable concentré autour du Val de Loire mais aussi sur le parcours de la Loire à Vélo. Ces dernières années, une diversification de l'offre est observée, faisant du territoire une destination à part entière.

Dans l'objectif de renforcer l'attractivité du territoire, les élus souhaitent profiter de cette dynamique pour la faire rayonner sur l'ensemble de l'agglomération et notamment sur les communes les plus au nord. Cela se traduit par la volonté de renforcer l'offre d'hébergements (haut-de-gamme mais aussi insolite), la valorisation du potentiel nature et loisirs notamment sur la vallée de la Cisse, la mise en place de synergies avec les tissus artisanaux et agricoles ou encore la nécessité d'améliorer l'accessibilité du territoire aux mobilités alternatives à la voiture (vélo, ferroviaire, etc.).

AXE 3. Un territoire qui conforte ses polarités, des rôles spécifiques pour chaque commune au service d'une stratégie globale

Le SCoT du Blaisois a défini une armature territoriale reprise dans le PADD par les élus et qui organise la Communauté d'Agglomération autour de trois niveaux de polarités :

- **Le Cœur d'Agglomération** organisé autour de la ville-centre, Blois, et qui regroupe aussi les communes de Saint-Gervais la Forêt, Vineuil, la Chaussée Saint-Victor, Saint-Denis sur Loire, Ménars, Villebarou, Fossé et Saint-Sulpice de Pommeray. Ces communes concentrent 2/3 de la population du territoire ainsi que les principaux équipements et la majorité du tissu économique et des emplois d'Agglopolys. Elles sont donc le poumon de la dynamique du territoire ;
- **7 pôles relais** (Herbault, Veuzain sur Loire, Chaumont sur Loire, Chailles, Les Montils, Cour-Cheverny, Cheverny) qui ont chacun un poids démographique comparable et un niveau d'équipements et services de proximité qui rayonne au-delà des seules limites communales, permettant ainsi un bon maillage territorial. Elles représentent à ce titre un niveau de centralité inférieur au Cœur d'Agglomération mais nécessaire au bon fonctionnement de l'intercommunalité. La déclinaison, à une échelle plus fine, de ce niveau d'armature sur la Communauté d'Agglomération a permis **d'identifier 3 autres communes présentant des caractéristiques similaires et qualifiées de pôles équipés** (La Chapelle Vendômoise, Cellettes et Valloire sur Cisse) ;
- **24 communes périurbaines et rurales** qui se détachent des dynamiques du Cœur d'Agglomération et des pôles mais qui disposent, pour certaines, d'une offre de proximité (équipements, commerces et services). Un développement mesuré est ambitionné afin de maintenir la dynamique d'accueil.

Un cœur d'agglomération qui renforce son attractivité autour de sa ville-centre Blois

Bien que situé au centre du territoire, sur l'axe ligérien et représentant un poids considérable tant démographiquement qu'économiquement, le Cœur d'Agglomération a connu une dynamique récente assez contrastée avec une ville-centre qui a perdu des habitants et de l'attractivité entre 1990 et 2018, et qui connaît un regain léger et très récent.

Compte tenu de ses caractéristiques, de sa connexion aux territoires extérieurs mais aussi de son Histoire, le Cœur d'Agglomération a pourtant vocation à jouer un rôle majeur dans le développement d'Agglopolys à l'horizon 2037. C'est ce qui a conduit les élus à s'appuyer en priorité sur ce niveau de centralité, et plus particulièrement sur Blois, pour retrouver une attractivité résidentielle capable d'inverser la tendance démographique observée sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération depuis plusieurs années.

L'objectif premier est donc de venir renforcer l'offre en logements de manière massive puisque le Cœur d'Agglomération doit permettre la réalisation de 70 % de la production de logements d'Agglopolys d'ici 2037, soit environ 6 200 logements à produire en 15 ans, dont la moitié sur Blois. Le diagnostic ayant mis en lumière un manque d'attractivité évident de la commune de Blois avec notamment une réelle difficulté à retenir les jeunes ménages et familles, l'ambition portée par le PADD est que cette offre nouvelle soit en partie orientée vers de l'accession pour les familles. Il s'agira alors de maitriser les coûts de ces futurs logements (actuellement le prix de l'immobilier est un frein important pour les primo- accédants sur Blois) mais aussi de maintenir une part de locatif social sur Blois qui concentre aujourd'hui la grande majorité de l'offre en la matière.

Compte tenu des contraintes et pressions foncières qui existent sur le Cœur d'Agglomération (risque inondation, espaces agricoles aux portes de la ville, forêts et réservoirs de biodiversité, etc.), l'ambition actée par le PADD est de pouvoir réaliser une partie de cette production en optimisation foncière notamment sur la ville de Blois où des secteurs clés (Gare, Laplace, Maunoury) sont visés afin d'élargir le rayonnement du centre-ville.

En parallèle les élus ont affiché l'objectif de prioriser les extensions urbaines au plus proche des secteurs desservis par les transports en commun mais aussi des zones d'emplois au nord du Cœur d'Agglomération afin de rééquilibrer un développement résidentiel qui, jusqu'à présent, a davantage eu lieu au sud de l'axe ligérien, entrainant une multiplication des déplacements pendulaires et une congestion croissante du réseau viaire en partie due au difficile franchissement de la Loire.

L'orientation visant à insuffler un nouveau dynamisme résidentiel sur le Cœur d'Agglomération et à en faire le fer de lance de l'attractivité d'Agglopolys doit s'accompagner d'une réponse adaptée aux problématiques qui se posent en matière de mobilité et qui sont évoquées précédemment (usage massif de la voiture individuelle, flux pendulaires nord/sud nombreux, etc.). En s'appuyant sur le fait que le réseau de transports en commun interurbain voit sa fréquentation croître depuis quelques années, le PADD identifie donc la voie à suivre pour conforter et améliorer ce mode de déplacement : améliorer la liaison nord/sud, aménager des espaces multimodaux sur les nœuds stratégiques urbains, engager les aménagements de voiries nécessaires à la régularité des bus, prévoir les extensions en fonction des projets urbains. En complément, l'amélioration des conditions de déplacements, dans un contexte de croissance démographique, se traduit aussi par la volonté de poursuivre le renforcement des aménagement propices aux modes actifs mais également par une attention particulière portée à l'accompagnement de l'évolution de la logistique urbaine pour désengorger et apaiser le centre-ville. Enfin, le PADD mentionne aussi la nécessité de repenser la gestion du stationnement sur Blois pour faciliter la venue des visiteurs et des consommateurs dans le centre-ville et ainsi conforter le rôle de Blois dans le fonctionnement du territoire.

Le diagnostic du PLUi-HD a montré que le territoire bénéficie d'un très bon niveau d'équipements pour les commerces et services. A travers le PADD, les élus affichent donc leur volonté de voir cette offre confortée en adéquation avec la nécessité de renforcer l'attractivité du Cœur d'Agglomération. L'objectif est alors d'engager des aménagements à même d'accompagner une modernisation du tissu commercial (qualification des espaces publics notamment) tout particulièrement sur des secteurs clés de la ville de Blois et sa périphérie immédiate : carré Saint-Vincent, Blois 2, Blois nord-est, Blois sud. En cherchant à rendre ces sites accessibles, fonctionnels, agréables à l'usage, le PADD entend renforcer leur rayonnement à l'échelle de l'agglomération voire au-delà. En complément, le Cœur d'Agglomération a également vocation à accueillir en priorité les équipements de proximité structurants (maison de santé, offre culturelle, sportive et de loisirs) qui sont bénéfiques pour son image et son attractivité et qui puissent profiter à tous les habitants d'Agglopolys.

Des pôles relais et équipés qui irriguent leur bassin de vie

Principalement situés au sud de l'axe ligérien, les pôles relais et équipés ont bénéficié d'une dynamique démographique plutôt positive au cours des dix dernières années. Ces communes restent en effet les seules à bénéficier d'une relative attractivité résidentielle et accueillent aujourd'hui 16 % de la population d'Agglopolys. En revanche, leur poids économique est plus limité puisqu'elles ne concentrent que 9 % des emplois. Il existe donc un enjeu de conforter cette attractivité résidentielle, dans une logique de complémentarité avec le Cœur d'Agglomération, mais également de jouer un réel rôle de centralités intermédiaires avec une offre d'équipements, services et commerces de proximité qui vient mailler l'ensemble du territoire et profiter aux communes alentours.

Face à ce constat, le PADD fixe l'objectif de réaliser, sur les 10 communes pôles relais et équipés, 20 % de la production de logements de l'agglomération sur les 15 prochaines années (soit environ 1 770 logements d'ici 2037) tout en réorientant la typologie du parc de logements vers davantage de locatifs (aidés et privés) dans l'optique de maintenir les jeunes décohabitants et couples avec enfant(s) mais aussi d'accueillir des salariés en mobilité professionnelle ou des saisonniers de l'activité agricole. Le porté projet par le PLUi-HD devra alors proposer des solutions pour développer des formes d'habitat à même de satisfaire ces besoins et d'accompagner le vieillissement structurel de la population évoqué dans le diagnostic (adaptation des logements, création d'un habitat individuel dense, participatif, intergénérationnel, etc.).

L'analyse des cadres de vie et des capacités de densification a laissé voir que les tissus bâtis présents dans ces pôles relais et équipés présentaient un potentiel d'optimisation relativement important. De plus, la proximité des espaces agricoles et naturels constitue une des caractéristiques de la qualité paysagère de ces communes. Face à ce double constat, il apparaît pleinement justifié que le PADD fixe comme objectif de prioriser l'optimisation foncière des centres bourgs, tout en laissant la possibilité de réaliser des extensions urbaines, mais dans une dimension mesurée.

De la même manière que pour le Cœur d'Agglomération, l'objectif d'accueil démographique sur ces communes doit s'accompagner d'une politique de mobilité adaptée aux enjeux soulevés dans le diagnostic (notamment le manque de connexion alternative à la voiture individuelle entre ces communes et le Cœur d'Agglomération). L'amélioration de la desserte ferroviaire (avec entre autres la requalification de la gare d'Onzain), le développement d'une offre interurbaine desservant Blois mais assurant aussi la liaison avec les centralités extérieures à Agglopolys (Vendôme, Contres, etc.) ainsi que le renforcement du réseau de modes actifs à différentes échelles (centres bourgs et connexions interurbaines) sont ainsi autant d'ambitions inscrites dans le PADD.

Enfin, alors que ces communes bénéficient d'un niveau d'équipements et de commerces de proximité jugé satisfaisant, le projet porté à travers le PLUi-HD vise à affirmer le poids de ces pôles relais en tant que centralités intermédiaires à même de proposer une offre commerciale et d'équipements susceptible d'irriguer un territoire beaucoup plus large, proche du bassin de vie. Le PADD indique donc que la modernisation et l'extension mesurée des surfaces commerciales (sans pour autant créer de nouveaux sites) est un objectif à poursuivre sur les quinze prochaines années tout comme le renforcement des équipements (maison de santé et offre sportive et de loisirs). Ici le PADD insiste sur le fait que ce renforcement soit pensé selon une logique de mutualisation et complémentarité entre les pôles relais qui, pour l'occasion, doivent fonctionner en binôme : Cour-Cheverny et Cheverny, Chailles et les Montils, Veuzain sur Loire et Chaumont sur Loire.

Des communes périurbaines et rurales garantes d'un cadre de vie de rural

Ces communes portent un poids démographique (14,5 % de la population intercommunale) mais surtout économique (4 % des emplois d'Agglopolys) bien moindre que les niveaux de centralités précédemment évoqués.

Le PADD fixe ainsi un objectif de produire environ 885 nouveaux logements sur ces 24 communes, soit 10 % de la production totale de logements d'Agglopolys d'ici 2037. Cette ambition permettra de maintenir une population communale équivalente à celle observée actuellement mais surtout d'être en cohérence avec l'enjeu de maintien des espaces agricoles présentant un intérêt paysager et économique majeur.

Face aux contraintes foncières qui peuvent être observées sur ces communes (tissus bâtis difficiles à optimiser, enveloppes urbaines particulièrement réduites), des extensions restent cependant possibles mais le PADD indique qu'elles seront alors à réaliser sur les communes sous influence directe du Cœur d'Agglomération (Villerbon, Marolles, Saint-Bohaire, Valencisse et Saint-Lubin en Vergonnois). Cela se justifie par la nécessité de développer une mobilité alternative à la voiture individuelle et donc de privilégier l'accueil de nouvelles populations sur des secteurs qui pourraient être connectés aux sites multimodaux, zones d'équipements, voire zones d'emplois, par un maillage de cheminements doux que le PADD souhaitent voir renforcer.

Enfin, considérant le niveau d'équipements jugé satisfaisant à l'échelle communautaire et l'ambition du PADD de les conforter sur le Cœur d'Agglomération et les pôles relais et équipés, ces communes périurbaines et rurales n'ont pas nécessairement la vocation de voir de nouveaux équipements s'implanter sur leur territoire. L'objectif est donc de privilégier la mutualisation des infrastructures existantes à l'échelle intercommunale.

JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

PREAMBULE

Le Code de l'Urbanisme indique que la traduction réglementaire du PLUi-HD (et donc le contenu des pièces présentées ci-après) doit être compatible avec les orientations et objectifs du PADD.

Il est donc proposé, dans ce qui suit, de justifier la définition du contenu réglementaire du PLUi-HD au regard des dispositions du PADD en s'appuyant sur les thématiques évoquées dans ce dernier. A savoir :

- **Les logements et la qualité urbaine** : quelles sont les dispositions réglementaires qui permettent la mise en œuvre des objectifs d'accueil démographique, de production de logements et de qualité urbaine contenus dans le PADD ?
- **Le développement économique** : quelles sont les dispositions réglementaires qui permettent la mise en œuvre des objectifs en matière de développement économiques contenus dans le PADD (surface et localisation du foncier à mobiliser pour accueillir de nouvelles entreprises, développement commercial, dynamique touristique à renforcer, etc.) ?
- **Le paysage et le patrimoine** : quelles sont les dispositions réglementaires qui permettent la mise en œuvre des objectifs de préservation et valorisation de l'identité patrimoniale et paysagère d'Agglopolys, contenus dans le PADD ?
- **La mobilité** : quelles sont les dispositions réglementaires qui permettent la mise en œuvre des objectifs de mobilité durable et active contenus dans le PADD ?

Le Code de l'Urbanisme soumet à autorisation ou déclaration préalable l'exécution d'un projet susceptible de faire l'objet d'un contrôle (certificat d'urbanisme, déclaration des travaux, déclaration valant division foncière, permis de démolir, permis de construire, permis d'aménager un camping, d'implanter un habitat léger de loisirs, etc.). Les communes contrôlent alors la conformité ou la compatibilité du projet envisagé par rapport aux règles fixées par le PLUi-HD. Ces dernières s'expriment par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En application de l'article R 151-10 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique dont la valeur juridique est identique.

D'une part, le **règlement graphique** permet de repérer le découpage du territoire en différentes zones (voir ci-dessous) et comprend l'ensemble des plans exprimant, à l'échelle parcellaire, les règles qui s'appliquent (zones, dispositions de protection et de mise en valeur et intentions opérationnelles). Ces plans sont également le support d'un certain nombre de règles et sont ainsi directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol.

Il décompose le territoire d'Agglopolys en quatre catégories de zones :

1. **Les zones urbaines, dites zones U**, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions ;
2. **Les zones à urbaniser, dites zones AU**, correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble ;
3. **Les zones agricoles, dites zones A**, sont des terres à dominantes agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
4. **Les zones naturelles et forestières, dites zones N,** couvrent des espaces à dominante naturelle et les exploitations forestières à protéger en raison de la qualité des sites et milieux (notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique), de leur potentiel économique ou de la présence d'un risque notamment lié à l'expansion des crues.

D'autre part, le **règlement écrit** comprend des règles qui s'appliquent à l'échelle des 43 communes. Il constitue ainsi le socle réglementaire partagé à l'échelle intercommunale et définit, pour chacune des zones délimitées dans le règlement graphique, les conditions de constructibilité qu'elles comprennent.

Afin de gagner en lisibilité, le règlement écrit est structuré en **3 chapitres** :

1. **Où puis-je construire ?** Les destinations de constructions et des usages de sols définissant pour chacune des zones les usages et les affectations des sols interdites, celles soumises à des conditions particulières et les règles en matière de mixité fonctionnelle et sociale ;
2. **Comment puis-je construire ?** Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères définissant l'intensité des droits à bâtir et les formes urbaines sur chaque zone ;
3. **Comment je me raccorde ?** Cette partie vient définir les conditions d'accès et de desserte par l'ensemble des réseaux publics des terrains voués à la construction.

Le règlement du PLUi-HD (écrit et graphique) intègre la possibilité de s'adapter à la diversité des territoires couverts par le document d'urbanisme. Il combine, en effet, en fonction des objectifs recherchés, différentes modalités d'expression de la règle pour éviter le plus possible des traductions du PADD « standardisées » et trop normées ou automatisées. Ainsi, il favorise la créativité architecturale, la diversité des formes urbaines et le respect des identités culturelles locales :

- **la règle quantitative :** elle constitue une norme absolue, principalement exprimée sous forme métrique (distances minimales, reculs, hauteurs maximales, pourcentage, nombre de niveaux, etc.) pour formuler une obligation stricte ;
- **la règle qualitative :** elle constitue une norme relative rédigée en mentionnant l'objectif à atteindre tout en laissant au porteur de projet le choix des moyens pour atteindre cet objectif. C'est la nouveauté majeure du règlement, l'introduction de « modèles » qui, sous forme d'illustrations en trois dimensions, donne à voir aux porteurs de projets l'étendue des options d'insertion et d'implantation des constructions. La réalisation de formes urbaines diversifiées et non homogènes offre la possibilité à chaque nouvelle construction de s'intégrer dans son environnement bâti.

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé par le Code de l'Urbanisme.

Afin de préciser les politiques de l'habitat et des déplacements et d'encadrer le développement urbain, paysager et patrimoniaux de certains secteurs, le PLUi-HD comprend des Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques. Ces OAP sont formalisées sous forme de fiches synthétiques identifiant les surfaces foncières ou les thématiques concernées et présentant les orientations générales d'aménagement déclinées au travers de plusieurs chapitres :

- La présentation du **contexte et des enjeux permettant de resituer le contenu de l'OAP.**
- **Des objectifs de l'OAP**, opposables, auxquels les projets ne devront pas s'opposer. Ils définissent les intentions principales en matière d'aménagement urbain.
- **Les principes d'aménagement**, également opposables, énoncés comme des orientations permettant d'atteindre les objectifs préalablement énoncés. Ils sont formalisés autour d'un contenu écrit auquel peut être associé un document graphique puis déclinés sous la forme d'orientations architecturales, urbaines et paysagères.

1. LOGEMENTS ET QUALITE URBAINE

1.1. Rendre possible la production de 8 850 nouveaux logements

S'appuyant notamment sur les dispositions du SCoT et sur divers facteurs d'attractivité territoriale à valoriser, le PADD fixe un objectif d'accueil démographique de 6 750 nouveaux habitants d'ici 2037, soit + 450 habitants par an, et donc la mise sur le marché de 8 850 nouveaux logements sur le même horizon.

1.1.1. Justification de la délimitation et des principes réglementaires des zones U

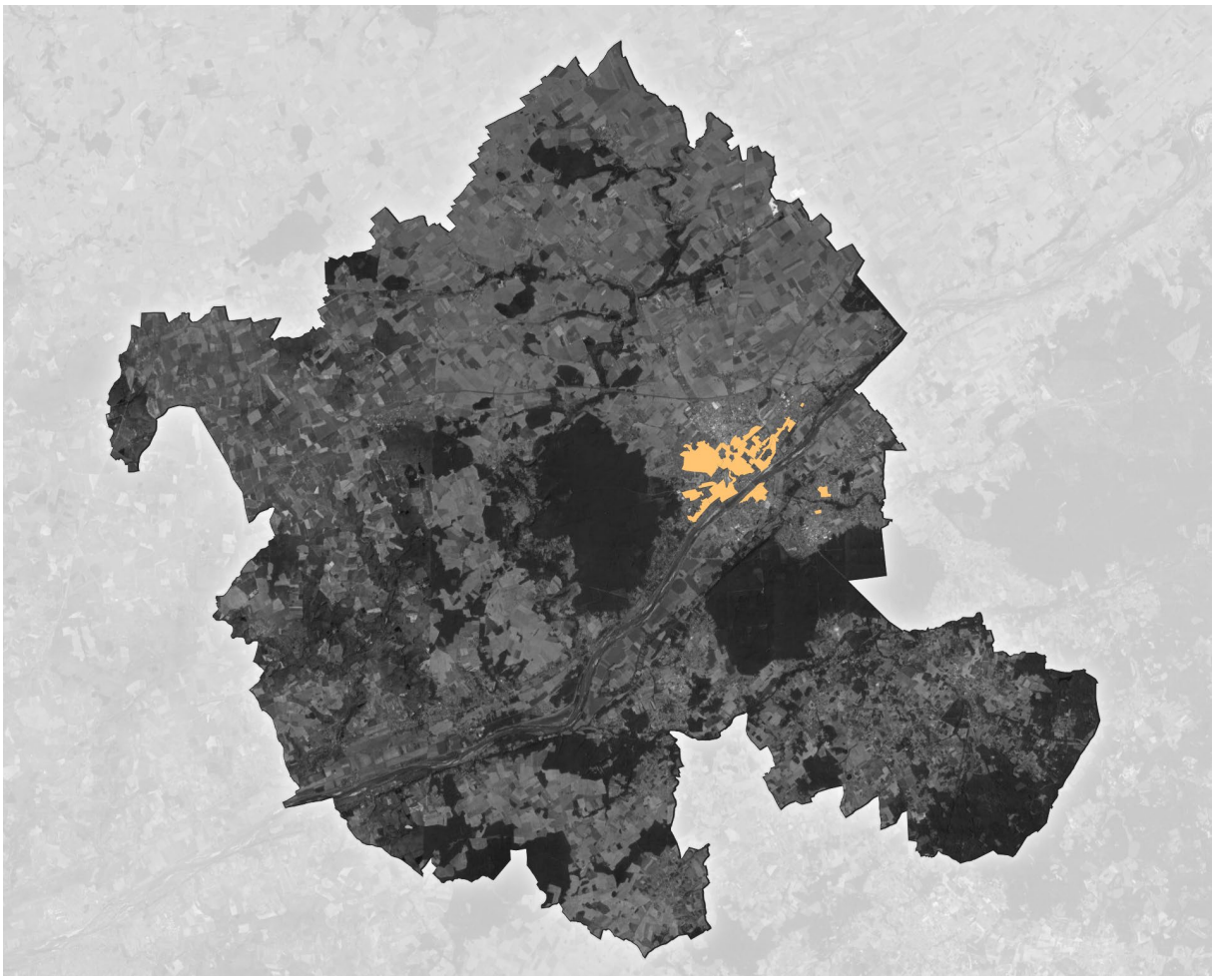
Le diagnostic foncier du PLUi-HD a révélé que les tissus déjà bâtis du territoire, selon leurs caractéristiques urbaines, leur situation géographique et la dynamique du marché observé, étaient à même d'accueillir environ 330 à 380 nouveaux logements par an d'ici 2037 (soit près de 65 % de la production totale de logements sur la même période). Pour mettre en œuvre l'activation de ce potentiel, il a été fait le choix de découper les tissus déjà bâtis et habités en 4 grandes zones :

- Ui : zone urbaine « Ville intense » ;
- Uv : zone urbaine « Esprit village »
- Uj : zone urbaine « Jardins »
- Up : zone urbaine de projets

La zone Ui correspond principalement aux tissus les plus denses de l'agglomération. Elle rassemble les espaces urbains anciens et patrimoniaux qui constituent les tissus limitrophes au secteur Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), les faubourgs denses de la commune de Blois, les grands ensembles du milieu du XXème siècle, ou encore des secteurs dont la mutation a été amorcée ou est souhaitée dans les années à venir. Elle se décompose en trois grands secteurs :

- **le secteur Ui1 « Ville haute et alignée »** concerne les tissus urbains situés aux abords de grands axes structurants du cœur d'agglomération (Blois, la Chaussée Saint-Victor, Vineuil) et caractérisés par leur mixité morphologique et fonctionnelle (habitat individuel, groupé, collectif, grands équipements, commerces, services). Dans ces secteurs, le règlement du PLUi-HD recherche une évolution vers une morphologie plus urbaine et structurante en cohérence avec la fonction d'axes d'entrées de ville ou de centralités. Des hauteurs importantes (17,5 m au contact de la voie, puis 11,5 m au-delà de 20 m de l'emprise publique) sont donc autorisées pour les nouvelles constructions et une implantation proche de la voie est favorisée.
- **le secteur Ui2 « Parcs en immeubles »** couvre les tissus d'habitat collectif pouvant être la cible de projets de renouvellement urbain. Souvent implantés au cœur d'espaces paysagers généreux, ces secteurs pourront faire l'objet d'une évolution vers des opérations d'habitat individuel, groupé ou collectif tout en préservant le cadre environnant (emprise au sol limitée à 50 % et au moins 30 % de surfaces non imperméabilisées) avec notamment des hauteurs (17,5 m) qui se rapprochent des constructions avoisinantes.
- **le secteur Ui3 « Faubourg structurant »** correspond aux tissus de faubourgs de Blois situés entre le centre-ville historique et les secteurs pavillonnaires et aux tissus urbains de la commune de Vineuil, centre-bourg et secteur de renouvellement urbain situé à l'interface d'un tissu d'habitat et d'une zone commerciale. Ce secteur, à dominante d'habitat, mêle également d'autres fonctions (équipements, commerces, services, etc.) et porte, pour la plupart, un fort enjeu de préservation du patrimoine. Les

hauteurs sont donc moins importantes (11,5 m au contact de la voie, puis 7 m au-delà de 20 m de l'emprise publique). Au regard de son positionnement central, il a vocation à accueillir de nouveaux habitants par la réhabilitation du patrimoine existant mais aussi l'optimisation des disponibilités foncières au sein d'espaces déjà bâtis.



Localisation des zones Ui à l'échelle d'Agglopolys

La zone Uj correspond principalement aux secteurs pavillonnaires de l'agglomération, réalisés soit au fil de l'eau par un découpage successif de grandes parcelles situées le long de voies existantes (hétérogénéité du parcellaire conférant un potentiel relativement fort d'optimisation foncière) soit selon un mode de production planifié et aménagé (homogénéité parcellaire et foncier pour partie déjà optimisé notamment pour les opérations les plus récentes). Cette zone se décompose en 3 secteurs :

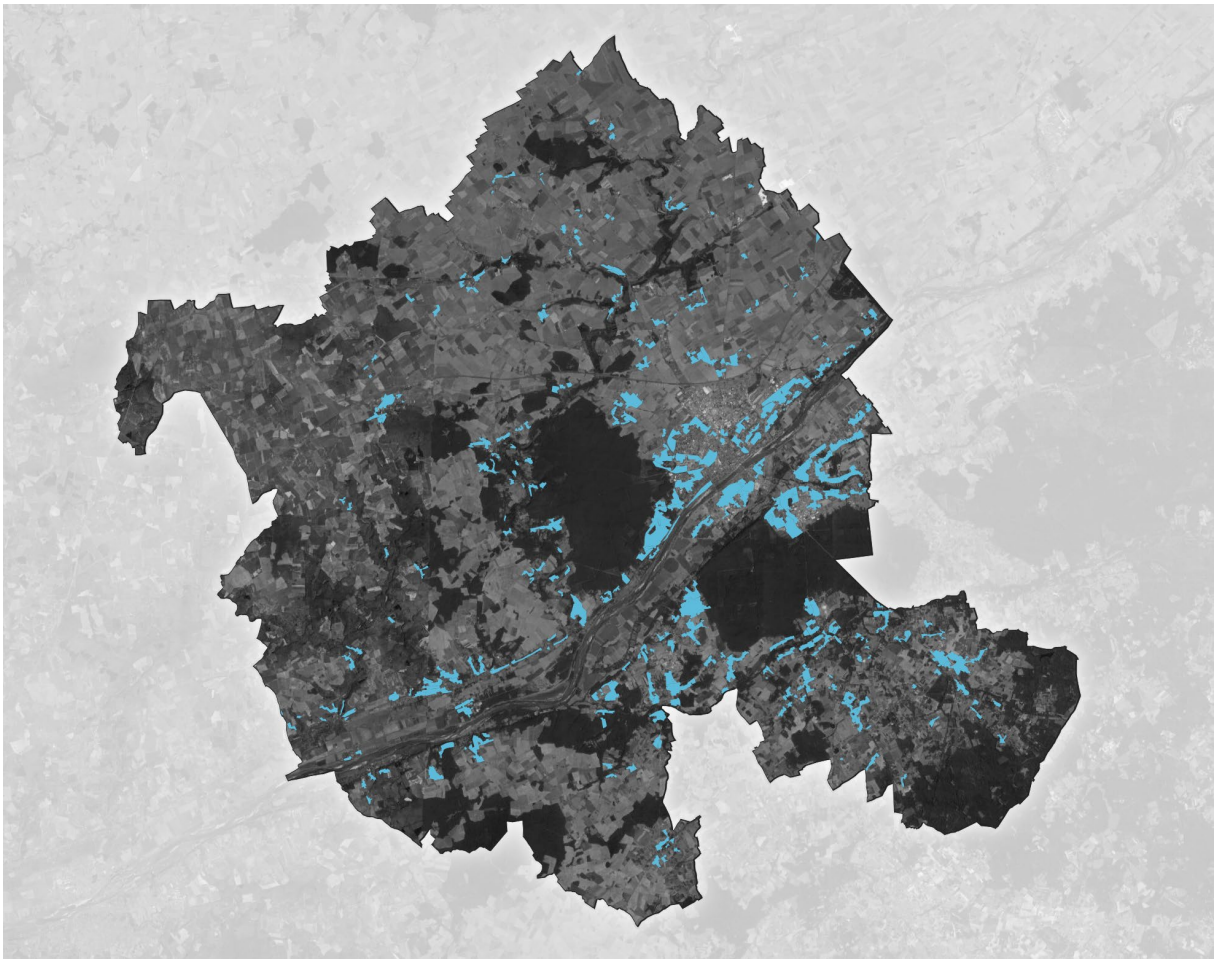
- **le secteur Uj1 « Jardins resserrés »** couvre à la fois les tissus pavillonnaires ayant déjà fait l'objet d'une optimisation foncière par la réalisation d'opérations d'aménagement ou par processus de densification douce (BIMBY), première filière de production de logements à l'échelle de l'Agglomération grâce à l'offre sur-mesure qu'elle créée (cadres de vie, surfaces des parcelles, diversité des prix). Le règlement, au titre des dispositions quantitatives (emprise au sol non réglementée) ou qualitatives (possibilités multiples d'implantation offertes pour faciliter les insertions de nouvelles constructions au sein de tissus déjà constitués permettant ainsi le maintien d'un tissu hétérogène existant à la date d'approbation du PLUi-HD) permettra d'intensifier l'activation de ce gisement.
- **le secteur Uj2 « Jardins aérés »** couvre des espaces avec une densification plus mesurée. Le tissu est plus lâhce, avec de grandes parcelles qui n'ont pas encore été optimisées ou qui présentent un potentiel

d'accueil aisément identifiable pour l'ajout de nouvelles constructions. Néanmoins, le règlement cherche aussi à maintenir cette ambiance aérée avec une emprise au sol limitée à 50 %, des hauteurs qui diminuent à mesure de l'éloignement des constructions par rapport aux voies (7 m entre 0 et 25 m puis 4,5 m au-delà de 25 m) et un recours à des implantations plutôt en retrait de la voie ou de l'emprise publique.

- **le secteur Uj3 « Habiter au contact de la nature »** correspond au tissu d'habitat ayant peu évolué : le caractère naturel domine et confère à ces espaces une dimension paysagère qu'il s'agit de préserver. Les nouvelles constructions restent autorisées mais le règlement limite l'imperméabilisation des sols (au moins 50 % de surfaces non imperméabilisées) pour préserver le caractère végétal et les boisements existants.
- **le secteur Uj3* « Habiter la nature »** correspond aux constructions diffuses situées, au nord de la Loire et à l'ouest du centre historique, dans le quartier des Grouëts, et comprise dans l'espace naturel remarquable du Val de Loire. Pour maintenir ce cadre de vie de coteaux, sans bloquer son évolution, les projets de nouvelles constructions ou de réhabilitation / extension de constructions existantes sont limitées à une emprise au sol de 10%.

  Un **sous-secteur Uj3* « Habiter la nature »** est une variante, plus stricte, du secteur Uj3. Il couvre les tissus d'habitat lâches intégrés dans un environnement très boisé, où les sensibilités paysagères prédominent (situation de coteaux notamment). L'objectif est de préserver le caractère aéré, boisé en limitant l'emprise au sol des projets afin de maintenir de larges espaces libres.

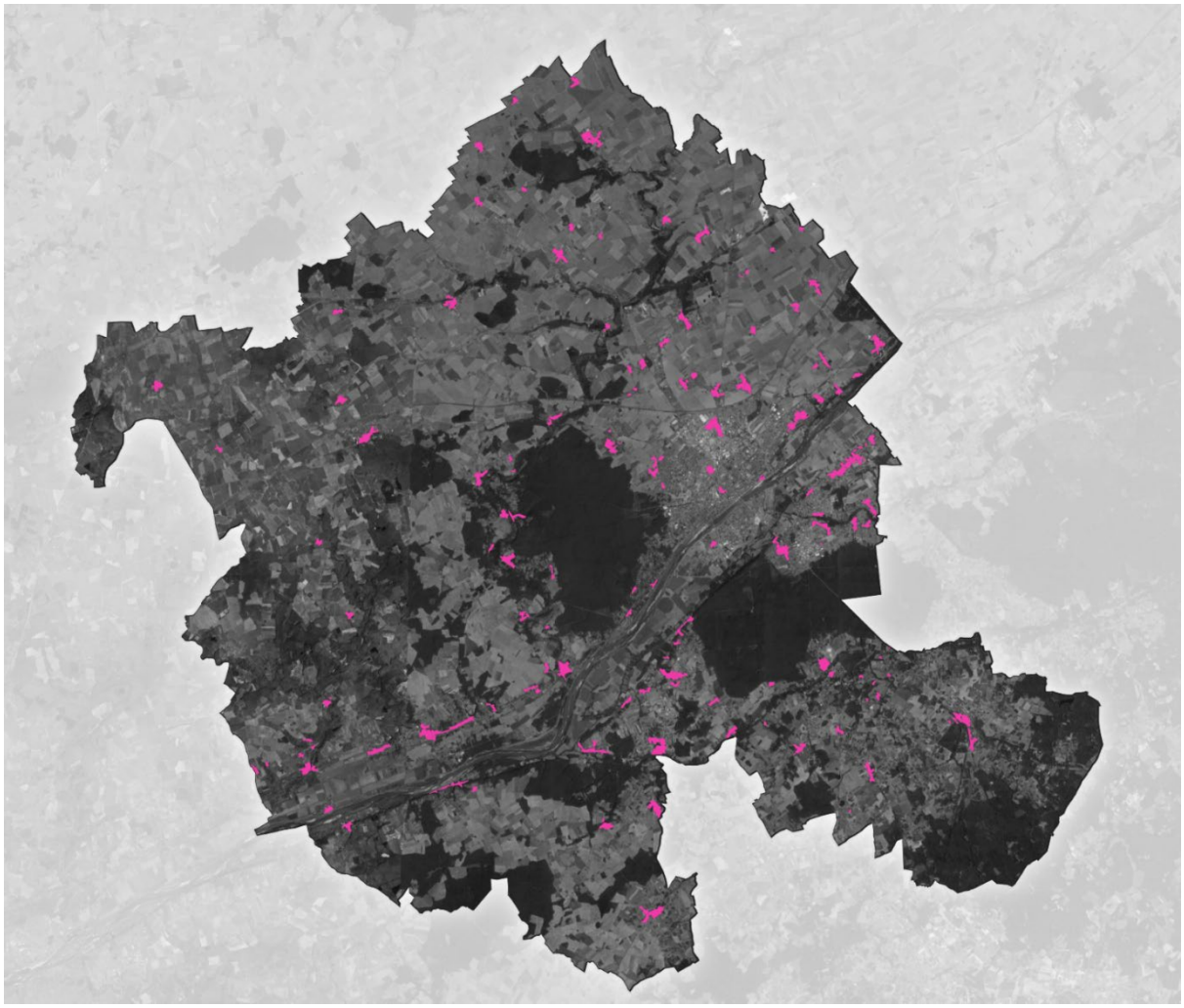
Au sein de la zone Uj, le règlement autorise essentiellement pour le Uj2 et Uj3 (dont Uj3*) l'implantation des constructions nouvelles en retrait d'au moins une limite séparative afin de respecter les caractères aérés des tissus pavillonnaires tout en laissant possible leur densification en lien avec un potentiel d'optimisation généralement important.



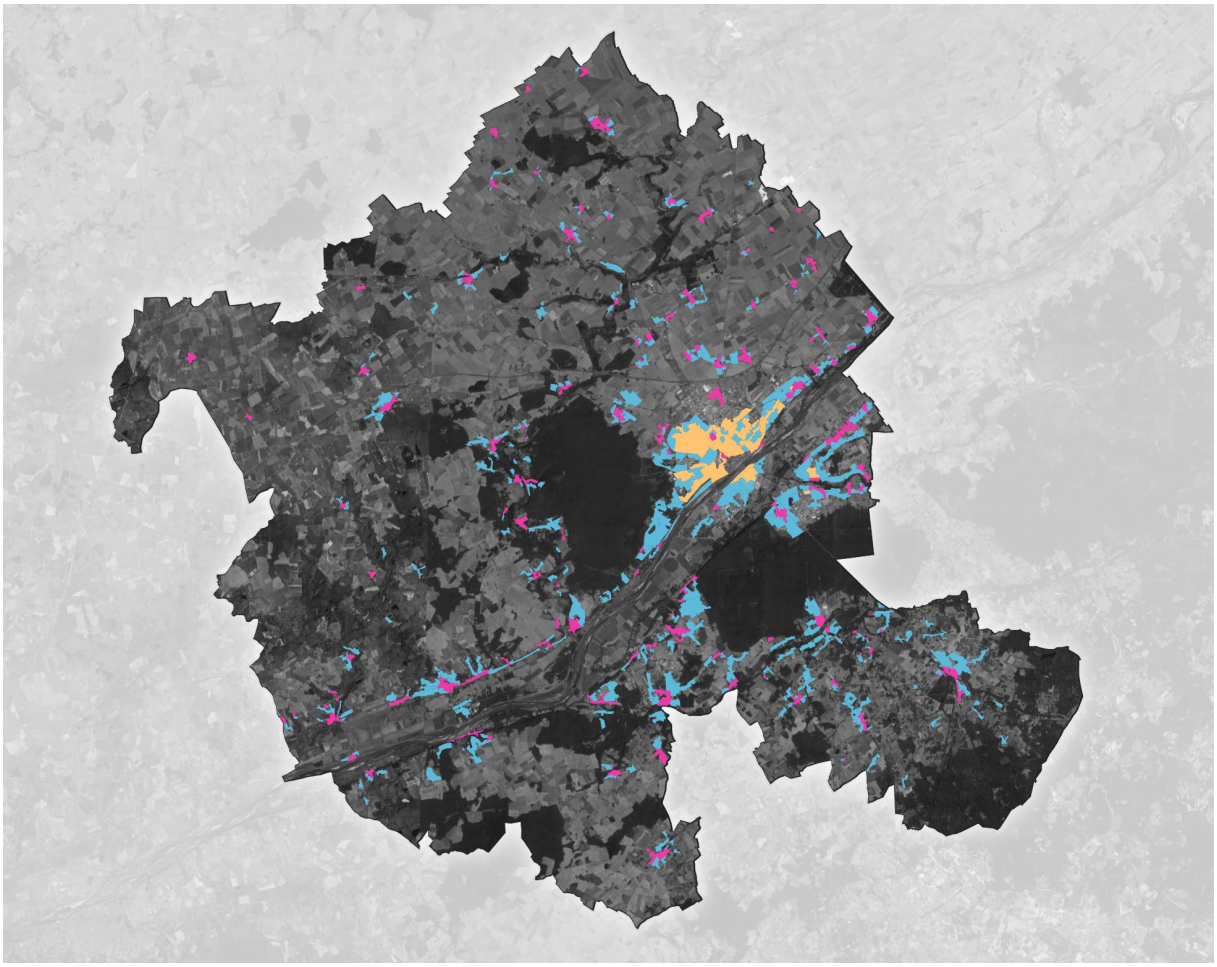
Localisation des zones Uj à l'échelle d'Agglopolys

La zone Uv correspond aux centres-villes, centres-bourg, villages et hameaux de l'intercommunalité. Elle couvre également des tissus plus récents qui pourraient évoluer vers des formes urbaines se rapprochant des caractéristiques villageoises avec des implantations et formes architecturales plus denses et diversifiées. Cette zone se décompose en trois secteurs :

- **le secteur Uv1 « Cœur de Village »** présente un contexte déjà fortement bâti où les maisons et immeubles, souvent imbriqués, côtoient des éléments de patrimoine bâti ou paysager remarquables. Ce secteur offre de nombreuses possibilités d'insertion et d'implantation pour les nouvelles constructions et a vocation à accueillir de nouveaux habitants.
- **le secteur Uv2 « Village en peigne »** correspond aux tissus urbains où le bâti est le plus souvent implanté en pignon sur rue. Pour magnifier ce paysage, caractéristique de certains villages du territoire mais qui a vocation à accueillir de nouvelles constructions, seules des implantations ponctuelles sur voie sont autorisées tout en permettant une densification maîtrisée des fonds de jardins.
- **le secteur Uv3 « Village resserré »** correspond aux tissus bâtis villageois plus éloignés des centralités et où la densité est moins forte. Les formes urbaines compactes et imbriquées côtoient ainsi celles plus pavillonnaires et homogènes. Le règlement donne la possibilité de prolonger ce cadre de vie grâce à la diversité des implantations autorisées.



Localisation des zones Uv à l'échelle d'Agglopolys



Localisation des zones U mixte à l'échelle d'Agglopolys (orange : Ui ; bleu : Uj ; rose : Uv)

La zone Up correspond aux périmètres de ZAC existantes à la date d'approbation du PLUi-HD, ainsi qu'au secteur de la commune de Cour-Cheverny ayant fait l'objet d'une Déclaration de Projet à la date d'approbation du PLUi-HD. Cette zone Up se décompose en sept secteurs :

- le secteur Up1 correspond à la ZAC des Mézières à Villebarou ;
- Le secteur Up2 correspond au secteur « les Bois Jardins » de la ZAC multisites à Vineuil ;
- Le secteur Up3 correspond à la ZAC de l'Aubépin à Saint-Gervais la Forêt ;
- Le secteur Up4-1 et Up4-2 correspond aux secteurs « Gare » et « Saint-Vincent » de la ZAC de Saint-Vincent-Gare-Médicis à Blois ;
- Le secteur Up5 correspond à la ZAC des Coutures à Ménars ;
- Le secteur Up6 correspond au projet d'une résidence séniors située dans le bourg de Cour-Cheverny et ayant fait l'objet d'une Déclaration de Projet avant la date d'approbation du PLUi-HD.

Les principes réglementaires qui s'appliquent sur ces secteurs ont pour objectif de permettre la réalisation des programmes de logements définis, validés et partiellement mis en œuvre avant l'approbation du PLUi-HD.

Des OAP en optimisation sur des fonciers stratégiques

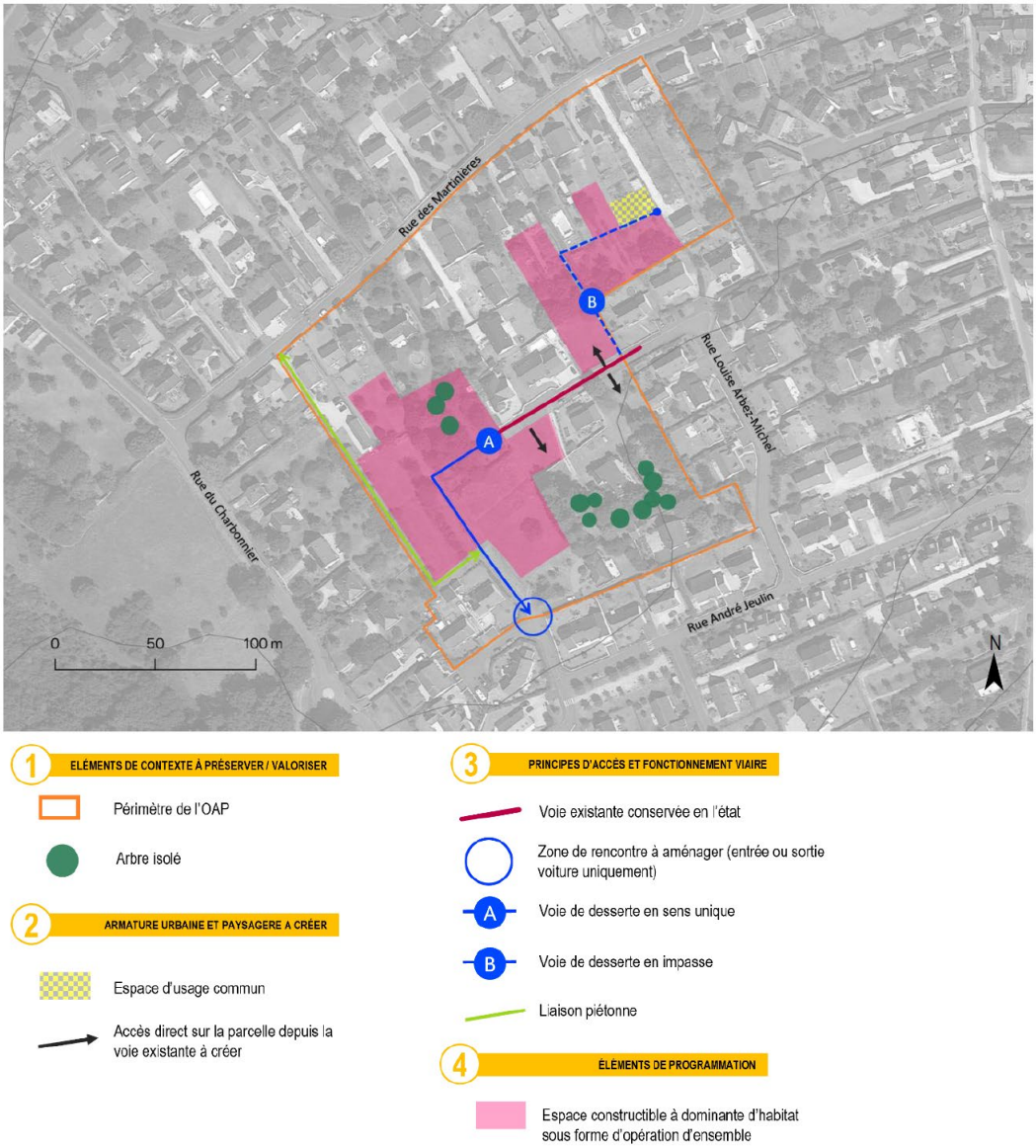
Afin de favoriser la production de logements en optimisation, des OAP sectorielles ont été définies sur des secteurs qui, bien que situés au cœur des zones U mixtes susmentionnées, présentent des disponibilités foncières généreuses et stratégiques compte tenu de leur localisation.

Le contenu de ces OAP, articulé autour de principes urbains, architecturaux et paysagers (quels sont les éléments de contextes à préserver et valoriser, quelle est l'armature urbaine à créer pour favoriser une bonne insertion de l'opération et son bon fonctionnement urbain, comment optimiser et sécuriser les accès et voiries, etc.), a été élaboré pour que la production de logements au cœur de ces secteurs se réalise de manière organisée et harmonieuse, afin de préserver les cadres de vie existants à la date d'approbation du PLUi-HD.

Par ailleurs, les orientations développées permettent d'optimiser davantage la production de logements, en comparaison avec une urbanisation diffuse. Il s'agit dès lors de se rapprocher des niveaux de densités préconisés par le SCoT sur les secteurs en extension (voir partie 1.1.3) tout en respectant le cadre de vie existant et en favorisant, lorsque cela s'avère nécessaire, la conservation ou la création d'espaces de respiration au sein de ces secteurs déjà bâtis.

Cette mobilisation de secteurs stratégiques, assise sur des conditions d'urbanisation précises, contribue directement à la maîtrise de l'étalement urbain et aux objectifs de modération foncière mentionnés dans le PADD.

Aussi, la traduction réglementaire du PLUi-HD, construite autour de règlements écrits définis pour tenir compte des caractéristiques des cadres de vie existants et d'OAP sectorielles qui permettent d'organiser la densification de certains sites stratégiques, rend possible la production de **5 310 logements** sur les 15 prochaines années. Cela correspond à 60 % des objectifs de production affichés dans le PADD.



Extrait du parti d'aménagement retenu pour l'OAP Charbonnier à Saint-Gervais la Forêt

1.1.2. Remobiliser le parc ancien pour répondre aux besoins

Une stratégie de remobilisation du parc ancien et en particulier de mobilisation de la vacance

Le patrimoine ancien et en particulier les centres-anciens ont révélé une juxtaposition de difficultés : une sur-représentation du nombre de logements vacants, des locataires aux revenus particulièrement faibles, des ménages âgés qui amènent à considérer la nécessité d'une adaptation de l'offre, des besoins de requalification du parc privé existant …

Le taux de vacance représentait, en 2018, 9,8% des logements à l'échelle de l'intercommunalité, 12.5% à Blois : le scénario prospectif retenu pour Agglopolys vise une réduction d'environ 2 points de ce taux de vacance (7.5% en 2037) soit une diminution annuelle moyenne de 35 logements vacants. Si la vacance reste un phénomène modéré sur le territoire, cet objectif de reconquête du bâti existant marque toutefois une réelle inflexion par rapport à la tendance observée ces six dernières années (+ 85 logements vacants par an à l'échelle de l'Agglomération). Cette ambition s'appuie notamment sur les actions définies à travers la politique de l'habitat (volet Habitat du

PLUi-HD). En effet, afin de répondre de façon adaptée à l'ensemble des situations, Agglopolys s'appuiera sur plusieurs dispositifs figurant au POA habitat, engagés pour certains et dont les modalités de prolongation seront à étudier à l'issue d'un bilan :

- le PIG et l'OPAH permettront la reconquête du parc existant ;
- Abondance des aides de l'Anah par Agglopolys en matière d'amélioration de l'habitat et notamment en matière de rénovation énergétique ;
- des aides financières au service du développement du locatif social ou de l'accession sociale par le réemploi de bâti existant sont inscrites au programme d'actions.

Concernant la mobilisation de la vacance, il s'agit d'un axe fort des dispositifs mobilisés. En effet, cette filière ouvre une nouvelle voie pour du logement en dehors d'une la production neuve (contribuant aussi à l'objectif Zéro Artificialisation Nette). Un lien pourra être établi avec le programme national de lutte contre les logements vacants, en mobilisant des outils ad hoc.

1.1.3. Justification des zones AU : besoins, localisation, échéancier et densité

Des besoins satisfaits par une extension urbaine mesurée

Avec 60 % de la production susceptible d'être réalisée en optimisation foncière, le découpage des zones 1AU et 2AU ainsi que la programmation des OAP sectorielles des zones 1AU ont été conçus afin d'assurer la production d'environ 3 230 logements sans comptabiliser les zones 2AU et 3 540 nouveaux logements au total sur les 15 prochaines années. Pour cela, il est apparu nécessaire de définir 151 hectares de zones 1AU (136ha) et 2AU (15ha) à l'échelle des 43 communes. Cette estimation construite notamment à partir du contenu des OAP sectorielles définies sur chaque zone AU (voir partie 1.2.2) permet de mettre en œuvre les objectifs de modération foncière fixés par le PADD pour l'habitat.

Toutefois, certains secteurs identifiés en optimisation foncière en raison de leur positionnement, le plus souvent, enserrés dans l'enveloppe urbaine, restent de grands espaces non artificialisés à la date d'approbation du PLUi-HD et sont donc intégrés dans le calcul de la consommation foncière. Les emprises, telles que le secteur Clos du Bourg à La Chaussée St Victor, Villeflanzy à Villebarou, Moulin Chalot à Averdon ou encore La Rozelle à Cellettes ainsi que les emprises couvertes par une Zone d'Aménagement Concerté en cours d'urbanisation et classées en Up dans le PLUi-HD s'ajoutent aux 151 hectares précédemment cités pour les zones AU.

Localisation des zones AU

L'axe 3 du PADD porte sur la définition d'une armature urbaine construite autour de 3 niveaux de centralité :

- le Cœur d'Agglomération qui doit concentrer 70 % de la production de logements du territoire d'ici 2037 (soit un total d'environ 6 200 logements) dont la moitié réalisée sur la seule commune de Blois (soit environ 3 100 logements)
- les 9 communes relais et équipées qui doivent assurer 20 % de la production (soit un total d'environ 1 770 logements)
- l'ensemble des communes rurales qui doit réaliser 10 % de la production de logements du territoire d'ici 2037 (soit un total d'environ 885 logements).

La définition des surfaces en extension urbaine, couplée au potentiel de densification des espaces déjà urbanisés, permet d'atteindre cet objectif du PADD :

- Le Cœur d'Agglomération concentre **69,5% de la production de logements** rendue possible par le PLUi-HD (dont **62 % pourra être réalisée en optimisation foncière**) ;
- Les pôles relais et équipés, **19,5 %** (dont **58 % pourra être réalisée en optimisation foncière**) ;
- Les communes rurales, **11 %** (dont **70 % pourra être réalisée en optimisation foncière**).

La production de logements nouveaux doit également permettre de rééquilibrer la dynamique résidentielle entre le nord et le sud de l'axe ligérien tout en favorisant l'optimisation foncière et privilégiant les extensions urbaines sur des secteurs stratégiques.

Le découpage des zones U et AU mixtes, ainsi que le travail sur la programmation des OAP, permettent de répondre à l'objectif de rééquilibrage nord-sud. En effet, d'un point de vue quantitatif, sans comptabiliser l'unité géographique du Cœur d'Agglomération :

- environ **1 300 logements** seront réalisés au sein des unités géographiques Plateau de Beauce, Herbault et Veuzain-Chaumont soit **environ 15% de la production totale de logements.**
- environ **1 390 logements** seront réalisés au sein de l'unité géographique Chailles-Les Montils- Cheverny-Cour Cheverny soit **environ 16% de la production totale de logements.**

Par ailleurs, à l'échelle des niveaux de centralité, le travail sur la localisation des secteurs couverts par des OAP a été réalisé à travers le prisme du PADD.

Sur le Cœur d'Agglomération, 62 % de la production sera réalisée en optimisation foncière. Les secteurs en extension urbaine ont été définis au plus près de points de desserte par les transports en commun. Ainsi, à Blois, la Chaussée Saint-Victor, Vineuil, Villebarou, Saint-Denis-sur-Loire et Saint-Gervais la Forêt, les zones AU se situent à proximité du réseau des lignes du réseau principal de bus Azalys.

Concernant les zones AU définies sur la commune de Saint-Sulpice-de-Pommeray, elles sont uniquement desservies par le réseau secondaire Azalys. Malgré l'absence de réseau de transport en commun de premier plan, ces besoins en extension se justifient par le fait que, compte tenu de sa situation au nord de l'axe ligérien et de sa proximité avec le bassin d'emploi au nord de Blois, les objectifs en logements sont relativement ambitieux sur cette commune (construire 250 logements pour accueillir 360 habitants) alors que son tissu urbain ne permet de réaliser qu'un quart de ses objectifs. La mobilisation d'environ 8 hectares en extension urbaine (1AU et 2AU) apparaît donc nécessaire pour que la production de logements sur cette commune participe au rééquilibrage nord/sud de l'agglomération et à la polarisation de l'accueil démographique sur le Cœur d'Agglomération. Toutefois, l'identification de zones 1AU et 2AU ; le phasage prévue dans l'OAP Brochebardin et l'échéancier permettent de graduer ces ouvertures à l'urbanisation afin d'accueillir progressivement les futurs habitants, et ce, en adéquation avec les équipements de la commune.

Sur les pôles relais et équipés, 58 % de la production de logements pourra être assurée en optimisation foncière. Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs du PADD, les secteurs d'extension urbaine sont définis à proximité des commerces, équipements et services comme à Cellettes, Chailles, Cheverny, Herbault, La Chapelle Vendômoise. Les zones AU y sont situées en confortement des bourgs historiques, à proximité immédiate des équipements, services et commerces offerts par la commune.





Localisation des zones 1AU à Cellettes et à la Chapelle-Vendômoise

Par ailleurs, dans les pôles relais, équipés mais aussi dans les communes rurales, certaines localisations de zones 1AU ne répondent pas directement aux objectifs du PADD dans la mesure où elles ne se situent pas à proximité immédiate des commerces, équipements ou services.

Pour autant, elles s'inscrivent en cohérence avec d'autres orientations du PADD permettant la traduction des objectifs de production définis à 8 850 logements d'ici les quinze prochaines années. En effet, l'identification de zones AU dans ces communes découlent de l'évaluation des capacités de production de logements au sein des espaces urbanisés, détaillée dans le cahier foncier du diagnostic, qui a pu démontrer que certaines communes ne pouvaient satisfaire 100% de leur objectif en optimisation foncière.

Toutefois, la mobilisation de la filière de l'extension urbaine reste minoritaire, et sur des secteurs de taille modérée.

Les justifications développées ci-dessous permettent de revenir sur les choix ayant conduit à la délimitation des secteurs AU situés « à distance » des commodités :

- **Cour Cheverny (pôle relais)**
  En tant que pôles relais, les objectifs de production de la commune sont définis à 255 logements. 70% de cet objectif peut être réalisé en optimisation foncière. Pour autant, la filière de l'extension urbaine doit être sollicitée pour satisfaire l'objectif global. Les nombreuses parcelles AOC classées au titre des appellations Cheverny et Cour-Cheverny limitent fortement les options de localisation de zone 1AU. C'est pour cette raison que la zone des Châtains 1 s'est avérée prioritaire en raison de son enclavement au sein du tissu bâti, et de sa maîtrise foncière par la collectivité.

- **Valloire sur Cisse (pôle équipé)**
  La localisation de la zone 1AU la plus au nord (secteur Héraudières sur la commune déléguée de Coulanges) permet d'équilibrer la production de logements à l'échelle du pôle de Valloire-sur-Cisse afin de ne pas concentrer l'accueil de population sur la commune déléguée de Chouzy-sur-Cisse. Le secteur Héraudières bénéficie aussi d'une localisation idéale à proximité du bourg et d'une desserte satisfaisante, puisqu'elle est ceinturée par deux voies existantes, limitant ainsi les coûts d'aménagements.
  Quant à la zone du Tertre, son positionnement hors du bourg historique se justifie par la contrainte inondation sur les franges sud et ouest du bourg et par le fait qu'elle est positionnée en continuité d'un hameau historique de la commune ayant déjà fait l'objet d'une urbanisation peu maîtrisée. Elle offre ainsi la possibilité, par une opération nouvelle, de produire des formes urbaines plus en harmonie avec les constructions anciennes identifiées sur la partie sud du hameau. Des mesures paysagères inscrites dans l'OAP permettent de gérer qualitativement la lisière avec l'espace agricole situé à l'ouest.

- **Veuzain-sur-Loire (pôle relais)**
  La production de logements est favorisée sur la partie nord du bourg, qui contrairement à la frange sud, n'est pas soumise à la contrainte inondation. C'est notamment ce qui justifie le positionnement de la zone Les Plantes, qui plus est, est un secteur faisant l'objet d'une étude préalable menée par le CAUE et engagée avant l'approbation du PLUi-HD.

  Par ailleurs :
  - « Les Maillardières 1 et 2 » correspondent à un Projet Urbain Partenarial qui a fait l'objet d'une convention avant la date d'approbation du PLUi-HD . Une partie des parcelles concernée par le périmètre PUP est en cours d'urbanisation.
  - « Les Bosseries Sud » correspond à un foncier appartenant à la commune, facteur facilitant la réalisation d'une opération ;
  - « Champ Marquier » s'inscrit en continuité ouest d'une opération de logements sociaux, portée par 3F en cours de réalisation ;
  - « Derrière le Four » se situe sur un foncier morcelé en fond de jardins, à proximité des équipements communaux où une programmation mixte est envisagée (résidences séniors et lots libres).

  Bien que ces secteurs soient situés sur la frange nord de la commune, la sensibilité paysagère et urbaine de ces secteurs restent élevées. Les mesures paysagères dans les OAP sectorielles, autant dans le schéma que dans le parti d'aménagement permettent de maintenir des ensembles boisés existants ou incitent à créer de nouveaux filtres de végétaux afin de préserver, autant que possible, le caractère boisé des abords et de limiter les vues lointaines sur ces nouvelles opérations, notamment depuis le Château de Chaumont-sur-Loire. Les orientations architecturales détaillées dans les OAP qui permettront de guider les principes d'urbanisation vers une mixité des formes urbaines et donc des modèles d'implantation.

Enfin, sur les communes rurales, la traduction réglementaire du PLUi-HD rend possible la réalisation de 70 % de la production de logements en optimisation foncière. Par ailleurs, les 5 communes définies dans le PADD comme étant situées dans l'aire d'influence directe du Cœur d'Agglomération (Marolles, Saint-Bohaire, Saint-Lubin en Vergonnois, Valencisse et Villerbon) concentrent 35 % des secteurs d'extensions urbaines des communes rurales. Seules 9 autres communes bénéficient de zones AU justifiées comme suit :

- **Averdon**

Zone 1AU de 1,4 hectare sur laquelle le foncier est en cours d'acquisition par la commune et dont la mobilisation est nécessaire pour atteindre les objectifs de logements à produire d'ici 2037. Ce secteur s'ajoute l'OAP sectorielle en optimisation « Moulin Chalot » qui prend attache sur la rue du pont situé dans le cœur de bourg.

- **Candé sur Beuvron**

Deux zones 1AU, comptabilisant 5 hectares au total, sur des fonciers entièrement maîtrisés par la commune et situés à proximité ou dans le prolongement des équipements et services de la commune.

- **Champigny en Beauce**

Zone 1AU de 1 hectare sur un foncier situé en entrée de bourg et dont l'urbanisation peut participer à la requalification de l'entrée du village. Par ailleurs, il s'agit d'un site sur lequel la commune a déjà engagé des études d'urbanisation.

- **Chitenay**

Zone 1AU de 2 hectares nécessaire pour atteindre les objectifs de logements à produire d'ici 2037, compte tenu notamment d'un tissu existant déjà optimisé et ne permettant pas de produire 100 % des objectifs de la commune. Par ailleurs, il s'agit d'un site sur lequel la commune a déjà engagé des études avec le CAUE. La localisation du secteur bénéficie de l'accessibilité à deux voies existantes, ce qui permet de faciliter son maillage (rue de Belleville et rue de la Sablonnière).

- **Landes-le-Gaulois**

L'attractivité résidentielle de la collectivité a entrainé une baisse significative des capacités d'optimisation foncière. Un grand foncier ceinturé par l'urbanisation et pourtant classé en zone Uj ne pourra faire l'objet d'une optimisation en raison de la prescription « Vergers » au titre du L151-19, qui permet de protéger l'occupation actuelle du sol. La déclinaison de deux secteurs à urbaniser, 1AU et 2AU, permet à la commune de se rapprocher de ces objectifs de production de logements. La zone 1AU est située à proximité immédiate du bourg et des équipements, commerces et services. Ce secteur permet de faire le lien entre la partie sud du bourg peu dense (espaces libres généreux) et un quartier pavillonnaire encore déconnecté du tissu existant.

- **Monteaux**

Zone 1AU de 0,7 hectare nécessaire pour atteindre les objectifs de logements à produire d'ici 2037 compte tenu notamment d'un tissu existant déjà optimisé et ne permettant pas de produire 100 % des objectifs de la commune. Par ailleurs, cette zone se situe à proximité immédiate du bourg et des équipements, commerces et services.

- **Rilly-sur-Loire**

Zone 1AU de 0,8 hectare nécessaire pour atteindre les objectifs de logements à produire d'ici 2037 compte tenu notamment d'un tissu existant déjà optimisé et de la contrainte inondation impactant plusieurs secteurs urbanisés. Des mesures paysagères inscrites dans l'OAP permettent de gérer qualitativement la lisière avec l'espace agricole situé au nord et à l'ouest. Ce secteur bénéficie par ailleurs de l'ensemble des réseaux et il est situé à 5 min à pied du cœur de bourg.

- **Sambin**

Deux zones 1AU de 3 hectares au total nécessaire pour atteindre les objectifs de logements à produire d'ici 2037 notamment au regard d'un tissu existant déjà optimisé et ne permettant pas de produire 100 % des objectifs de la commune mais aussi parce que la commune de Sambin se situe à l'interface de deux bassins d'emploi, celui du blésois et du controis, justifiant d'une certaine attractivité résidentielle. La zone 1AU située sur le secteur Montrain permettra, par ailleurs, de produire du logement en continuité d'une opération en cours, à l'est, dans une logique qualitative, à proximité immédiate des équipements sportifs offerts par la commune.

Echéancier des zones AU

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, sur ces secteurs d'extension urbaine, il a été défini « échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

L'échéancier, établit en complément des OAP, offre une meilleure lisibilité à l'échelle d'Agglopolys du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future dans sa globalité. Il a pu être établi en considérant à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement …);
- les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés ;
- le POA Habitat et le positionnement dans l'armature territoriale couplés avec le potentiel en optimisation.

L'échéancier proposé concerne les zones 1AU (ouvertes à l'urbanisation et couvertes par une OAP) et 2AU.

Il a été déterminé selon 3 temps s'inscrivant dans la temporalité du PLUi-HD (+/- 15 ans) et séquencé au regard notamment de celle du volet Habitat (un POA est établi pour 6 ans avec un bilan à mi-parcours) :

- le court terme (CT), se situant à environ 3 ans à compter de 2022 inclus ;
- le moyen terme (MT), se situant entre environ 3 ans et environ 6 ans à compter de 2022 inclus ;
- le long terme (LT), se situant au-delà de 6 ans à compter de 2022 inclus.

Un bilan de cet échéancier sera établi trois ans au plus tard après l'approbation du PLUi-HD. Y seront notamment appréhendés les logements produits et remis sur le marché au regard de l'objectif de production annuel de logement.

Cet échéancier affiche que 41% des surfaces localisées en zones à urbaniser seront ouvertes dans le **court terme** (dont 45% dans les communes pôles et 38% dans le cœur d'agglomération).

Le Cœur d'Agglomération propose en effet des sites importants de renouvellement urbain localisés dans l'enveloppe urbaine et qui ont été classés en zone U (sites de la Gare, la Butte à Blois, Maunoury à Blois et La Chaussée St Victor, le secteur de Villebrème à Villebarou, …), dont le déroulement dans le temps n'est pas certain, même si pour certains sites des temporalités sont connues (exemple Laplace pour le long terme).

Les Communes Périurbaines et Rurales disposent également d'un potentiel en optimisation et des objectifs de production moindre, ce qui y limite les zones en extension en dehors de l'enveloppe urbaine.

Les terrains identifiés en moyen terme représentent 34% de la surface des zones AU, tandis que 25% le sont à long terme. Cette dégression du développement en extension urbaine est en accord avec l'esprit des lois récentes qui tendent vers la zéro artificialisation nette.

Il y a en outre un certain nombre de zones identifiées en 2AU, qui permettent de temporiser le développement sur la totalité de la vie du PLUi-HD (20 ha).

Densité des zones AU

Afin que les zones AU participent à l'atteinte d'un double objectif de production neuve et de modération foncière fixé par le PADD, des densités compatibles avec les recommandations du SCoT et les cadres de vie habités sont définies dans les OAP sectorielles qui s'appliquent sur ces secteurs AU.

Ainsi :

- **Sur la ville de Blois**, la densité de SCoT varie sur les secteurs de projets. En effet, certains secteurs sont plus propices à une densification forte (secteurs, localisation, cadre de vie) permettant l'atteinte des densités préconisées par le SCoT, qui, par ailleurs, sont bien au-dessus des densités pratiquées aujourd'hui à Blois : c'est le cas de Gutenberg et de Saint-Georges, d'autres, plus favorables à une densité légèrement en deçà des recommandations SCoT notamment pour limiter les effets de rupture de cadre de vie et l'inactivation des zones en raison de l'attractivité restreinte du produit logement, conduisant dans certains cas à la création d'une offre nouvelle vacante (Villiersfins). Une exception est à relever pour la densité sur le secteur Prés Fleuris qui s'élève à 17 logts/ha puisqu'il est fait application de la densité projetée dans le permis d'aménagement délivré et purgé de tout recours avant l'approbation du PLUi-HD.

  Par ailleurs, pour laisser la possibilité à Blois de renforcer sa production de logements sur les secteurs en optimisation urbaine dans le but d'assurer voire de renforcer son rôle d'accueil en tant que ville-centre, le nombre de logements inscrit sur les fiches des OAP sectorielles en optimisation foncière à dominante d'habitat fait référence à un minimum de logements et non un nombre moyen.

- **A l'échelle du Cœur d'Agglomération hors Blois**, une densité comprise entre 25 et 30 logements à l'hectare est respectée malgré un recensement sur certaines communes d'une densité inférieure en raison de projets actés avant la date d'approbation du PLUi-HD. C'est le cas des deux périmètres de ZAC, classés en zone 1AU, dont les dossiers de réalisation ont été réalisés et approuvés.

  Au-delà des deux périmètres ZAC classés en 1AU, l'ensemble des secteurs rattaché à une zone d'aménagement concerté, affiche dans leur programme une densité inférieure à celle du SCoT. C'est le cas, par exemple, des OAP Aubépin à Saint-Gervais-la-Forêt / Coutures à Ménars / Mézières à Villebarou / Bois Jardins à Vineuil. Etant donné que les densités du SCoT relèvent du régime de la recommandation *« correspondent à des intentions générales, des grands principes […] qui visent à accompagner la mise en œuvre des politiques publiques locales. Les recommandations du DOO n'ont pas de valeur opposable »* comme le mentionne le DOO. Ainsi, il a été fait le choix de prioriser les programmes définis et ayant engagés de nombreux investissements de la part des collectivités et de l'Agglomération avant l'application des densités du SCoT.

- **Sur les communes pôles relais**, une densité de 15 à 20 logements à l'hectare s'applique sur l'ensemble des zones AU.

  Par secteur, les densités s'inscrivent dans la fourchette moyenne du SCoT. Par contre, les OAP de la commune de Veuzain-sur-Loire s'alignent sur les densités hautes du SCoT. En effet, ces OAP constituent une belle opportunité pour la commune de produire du logement dans des secteurs soumis à des contraintes modérées par rapport à d'autres situations à l'échelle de la commune mais aussi d'accélérer son rattrapage sur la production de logements sociaux.

- **Sur les pôles équipés et les communes rurales**, une densité moyenne de 10 à 15 logements à l'hectare s'applique sur l'ensemble des zones AU.

Bien que la localisation de secteurs d'OAP en extension urbaine dans les communes rurales et périurbaines ne soit pas prioritaire en raison, premièrement de l'éloignement des équipements structurants (réseau de transports, services publics, commerces...) et de leur positionnement dans l'armature urbaine, les zones 1AU dans ces communes répondent de plusieurs objectifs :

- Compléter la part majoritaire de production de logements en optimisation foncière par la filière de l'extension urbaine
  A titre d'exemple, 78% des objectifs de production de la commune de Monteaux sont à réaliser en optimisation foncière. Le secteur 1AU les Ecoliers permet de compléter ce potentiel pour atteindre les objectifs de la commune, dans le respect des orientations architecturales, urbaines et paysagères définies dans l'OAP.

- Définir des emprises de tailles modérées afin de faciliter l'intervention des opérateurs privés, qui depuis la crise de 2008, ont de plus en plus de difficultés à porter des opérations de grandes superficies dans les communes rurales et périurbaines.

- Localiser les secteurs sur des emprises bien desservies, proche du centre-bourg afin de pouvoir bénéficier des commodités locales.

- S'inscrire dans des densités qui permettent de prolonger un cadre de vie existant afin de ne pas créer de rupture totale avec le tissu environnant. C'est pour cette raison que l'ensemble des OAP sur ces communes respectent la fourchette des densités recommandées par le SCoT. Par ailleurs, grâce au rapport de compatibilité qu'entretiennent les OAP avec les futures autorisations d'urbanisme, le nombre de logements pourra être supérieur à la densité basse retenue pour certains de ces secteurs.

1.2. Préserver et valoriser les cadres de vie et le fonctionnement urbain

Si la Communauté d'Agglomération affiche la volonté d'accueillir de nouveaux habitants et produire de nouveaux logements en conséquence, ce développement doit se faire dans le respect des formes urbaines et architecturales du territoire. Le règlement du PLUi-HD a été conçu dans cette optique. Ainsi, le découpage des zones précédemment évoquées, se fonde sur les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des tissus d'habitat existants, ainsi que sur leur morphologie parcellaire et l'organisation de leur desserte, reflétant une diversité d'ambiances urbaines, de modes de vie mais également de potentiel d'évolution de ces espaces déjà bâtis.

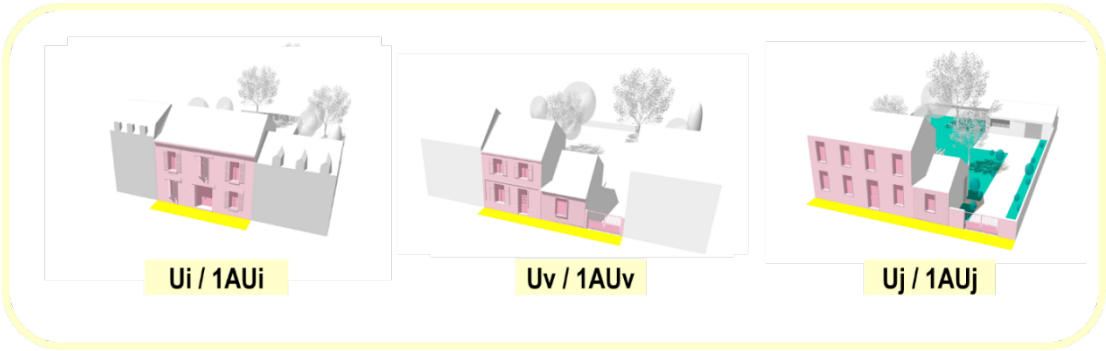
1.2.1. Justification du règlement à modèles

Chaque zone mixte couvre ainsi des cadres de vie bien particuliers, en fonction desquels la construction de nouveaux bâtis doit pouvoir répondre à des logiques d'implantation différentes. C'est ce qui justifie, dans le règlement écrit, **la définition de plusieurs modèles architecturaux** : les constructions nouvelles seront alors réalisées selon l'un des modèles autorisés dans la zone sous réserve du respect des règles propres au modèle d'insertion et d'implantation choisi. Ces dispositions sont illustrées sous la forme de modèles architecturaux en trois dimensions, qui ont vocation à proposer, à chaque pétitionnaire, une exhaustivité des possibilités d'insertion et d'implantation de nouveaux bâtis sur un terrain et ce dans le respect du contexte urbain et paysager propre à chaque cadre de vie. **Les illustrations n'ont pas de portée prescriptive,** elles sont présentes pour orienter le pétitionnaire vers le but à atteindre sans pour autant laisser penser que l'illustration proposée est la seule option.

Le recensement des différentes façons d'insérer et d'implanter une construction a été réalisé grâce à une analyse détaillée des formes urbaines présentes à l'échelle d'Agglopolys, fondée sur la méthodologie de reconnaissance des cadres de vie habités du territoire, en tenant compte à la fois des processus de production des tissus anciens et de ceux plus récents. **Cette analyse a permis d'identifier 6 modèles**, soit autant de manières d'insérer et d'implanter une construction sur une unité foncière. Ces modèles ont été définis comme suit : **Façade sur rue, Pignon sur Rue, Maison sur Cour, Jardinet à l'avant, Jardin à l'avant, Second Rang.**

Afin de tenir compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans les zones U mixtes, des règles spécifiques sont associées à chacun des modèles architecturaux. A noter que les constructions existantes qui ne seraient assimilables à aucun des modèles évoqués ci-après, pour des raisons d'insertion, d'implantation existantes ou de configuration parcellaire, peuvent faire l'objet d'extension ou de constructions annexes dérogeant aux dispositions des modèles afin que ne soit pas contraint leur développement et leur capacité à répondre, malgré tout, aux besoins de leurs occupants ou de nouveaux habitants. Cela se justifie essentiellement par le fait que ces situations font figure d'exception à l'échelle du territoire, qu'elles sont préexistantes à la date d'approbation du PLUi-HD et que leur éventuel développement ne doit porter atteinte ni à la qualité architecturale de la construction, ni à sa bonne insertion dans le tissu environnant.

Le modèle façade sur rue

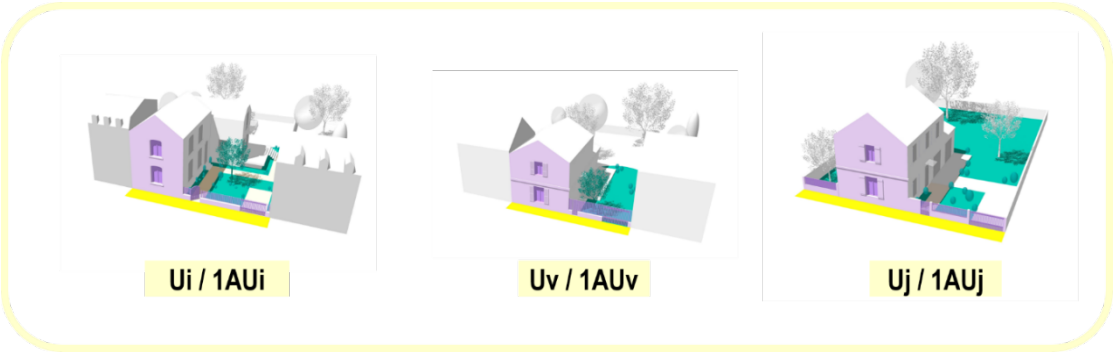


Il se définit par l'implantation d'une des façades principales de la construction principale sur la limite de l'emprise publique, de façon parallèle à la voie. Ce modèle permet de créer ou prolonger un front bâti, d'animer l'espace public par des vues, de la lumière, une végétation grimpante et un rythme de composition des façades. L'espace public devient plus convivial et plus confortable pour les piétons.

L'utilisation de ce modèle permet aux habitants de construire sur des parcelles peu profondes tout en dégageant un jardin à l'abri des nuisances et d'un seul tenant à l'arrière de la construction, et de bénéficier de l'isolation des murs voisins lorsque la construction s'implante sur une ou plusieurs limites séparatives.

Ce modèle est admis dans les secteurs Uv1, Uv3, Uj1, 1AUi et 1AUv ainsi que dans l'ensemble de la zone Ui.

Le modèle pignon sur rue

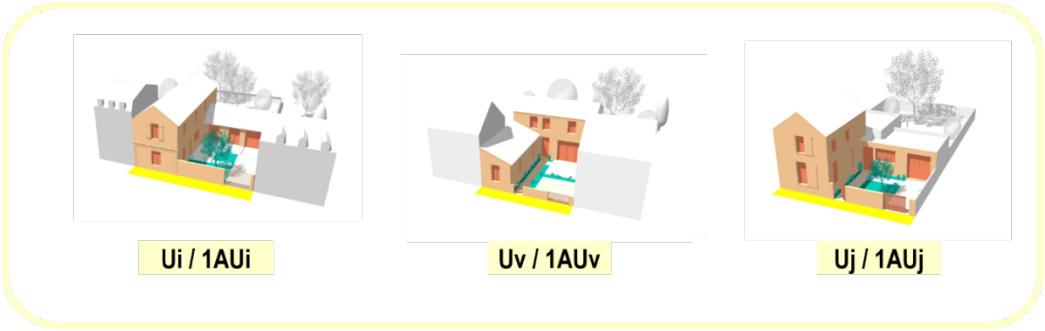


Il se caractérise par l'implantation sur la limite de l'emprise publique de l'une des façades les plus courtes de la construction principale de sorte que le bâti soit implanté perpendiculairement à la voie. Ce modèle permet de rythmer le paysage de la rue tout en maintenant des percées et espaces de respiration visibles depuis la voie.

Pour les habitants, le recours à ce modèle est utile pour s'implanter sur des parcelles peu profondes tout en réduisant la surface de la construction principale au contact de la voie ou encore pour bénéficier d'une exposition optimale. Enfin, ce modèle facilite également le stationnement des véhicules directement sur l'unité foncière.

Ce modèle est admis dans les secteurs Uj1 et Uj2 ainsi que dans l'ensemble des zones Ui, Uv et 1AU.

Le modèle maison sur cour

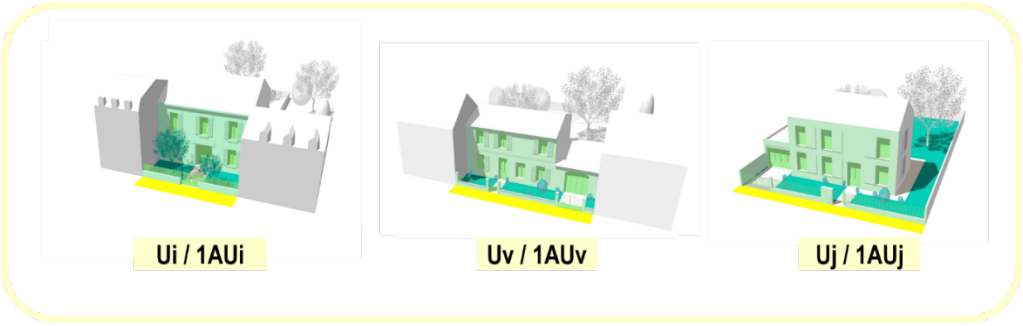


La construction principale se déploie ici autour d'une cour centrale sur laquelle sont orientées les ouvertures et baies principales. Ce modèle offre la possibilité d'implanter les côtés les plus étroits de la construction sur la limite de la voie sans que le linéaire principal de la construction soit réalisé à l'alignement. L'espace cour, lorsqu'il est ceinturé de murs de clôture, permet de créer un espace intime au contact de la voie et d'accueillir une mixité des usages : jardinet principal bien exposé, jardinet d'agrément ou d'accueil, ou encore un espace permettant le stationnement des véhicules.

Ce modèle est admis dans le secteur Uj1 ainsi que dans l'ensemble des zones Ui, Uv et 1AU.

Ce modèle ainsi que le pignon sur rue, implantés au contact de la voie, sont de belles alternatives à la façade sur rue car ils permettent à la fois de s'éloigner des nuisances pouvant être provoquées par une voie passante grâce au développement des ouvertures principales sur l'unité foncière de projet et non sur la voie directement mais ils donnent aussi la possibilité d'intensifier la réalisation de constructions proches de la voie, souvent évitée par les porteurs de projets, en raison de la difficulté pour stationner le véhicule sur la parcelle.

Le modèle jardinet à l'avant



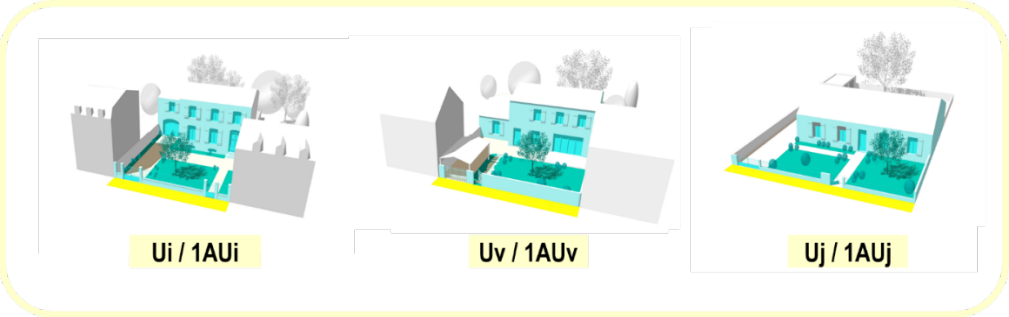
La construction principale est ici implantée de façon parallèle à la voie avec un léger retrait aménagé sous la forme d'un jardinet d'agrément ou de représentation. Ce modèle peut permettre de préserver des éléments de paysage existants sur l'avant des parcelles (haies, arbres remarquables) et contribue à développer une ambiance conviviale sur la rue avec la présence de végétation au contact direct de l'emprise publique. Il évite ainsi un caractère trop monotone de l'alignement bâti en créant des variations de recul sur la voie.

L'utilisation de modèle peut amener les habitants à concevoir des bâtis favorisant l'ensoleillement de la façade avant mais également l'isolation sonore par rapport à la circulation dans la rue. Par ailleurs, la création d'un espace

de représentation à l'avant de la parcelle permet de créer une intimité des constructions par rapport au passage sur la voie tout en facilitant le stationnement directement sur la parcelle.

Ce modèle est admis dans les secteurs Uv1 et Uv3 (sous conditions pour les deux secteurs) ainsi que dans l'ensemble des zones Ui, Uj et 1AU.

Le modèle jardin à l'avant

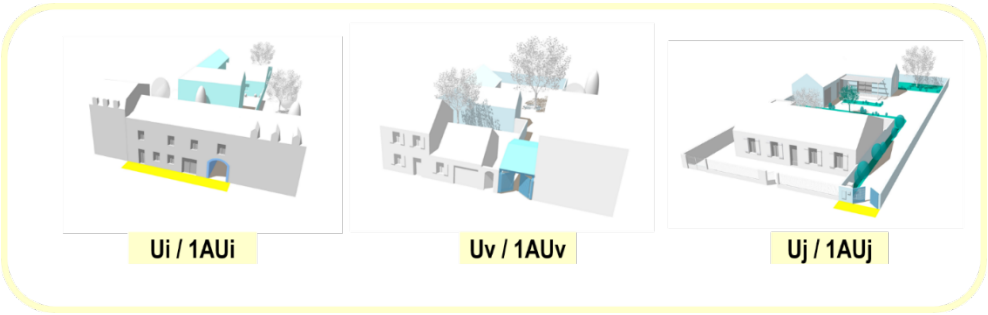


Ce modèle se caractérise par une implantation de la construction principale avec une marge de recul significative par rapport à la rue, dégageant ainsi un jardin au caractère végétal dominant.

Il permet notamment une orientation optimale des façades lorsque l'accès est situé côté sud tout en favorisant la création d'espaces extérieurs privatifs de taille importante facilitant l'évolution du bâti et préservant les éléments de végétation remarquables sur la parcelle, s'ils existent.

Ce modèle est admis dans les secteurs Ui2, Ui3 (sous conditions), Uv1 (sous conditions) et Uv3 ainsi que dans l'ensemble des zones Uj (sous condition pour le secteur Uj1) et 1AU.

Le second rang



Ce modèle se définit par une implantation à l'arrière d'une construction existante. Le rapport à l'espace public est alors quasi-inexistant. Cela permet d'utiliser la partie arrière d'un terrain profond pour y implanter une nouvelle construction tout en facilitant le stationnement sur la parcelle. Ce modèle facilite ainsi la valorisation de foncier disponible et souvent morcelé des cœurs d'îlots tout en portant une attention particulière à la création des accès afin de les optimiser (mutualisation des accès) et de les rendre discret vis-à-vis de la voie.

Ce modèle est admis dans l'ensemble des zones Ui (sous conditions pour le secteur Ui1), Uj, Uv (sous conditions pour les secteurs Uv1 et Uv2) et 1AU.

Ces dispositions édictées en matière d'insertion et d'implantation pour toutes nouvelles constructions permettent ainsi :

- d'offrir aux propriétaires un choix multiple pour concevoir leur projet de construction ;
- de définir des règles plus fines et non universelles par zone ;
- d'encadrer qualitativement l'intensification des espaces bâtis ;
- de préserver les éléments paysagers et urbains qui fondent l'identité des communes en respectant la qualité des cadres de vie existants ;
- de délivrer, au travers des illustrations, un message plus clair et direct.

Les modèles architecturaux proposent une évolution circonstanciée et non homogène des formes bâties en fonction des qualités spécifiques de chaque type de zones et des objectifs de densification souhaitée. Les dispositions réglementaires associées à chacun d'entre eux permettent d'expliciter les critères d'appréciation recherchés pour se conformer au modèle choisi. Ainsi, sur chaque modèle, le règlement des différentes zones définit des dispositions portant sur :

- l'implantation par rapport à la voie ou à l'emprise publique ;
- la composition et l'ordonnancement des volumes et façades bâtis ;
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- les clôtures.

Ces dispositions diffèrent en fonction des modèles mais aussi en fonction des secteurs définis dans le règlement. Ainsi un modèle jardinet à l'avant devra, par exemple, respecter un recul de 2 à 6 m par rapport à la limite d'emprise de la voie en Uj2 et un recul de 3 à 6 mètres en Ui1 et Ui3. L'objectif est ici d'adapter la règle aux caractéristiques du bâti existant sur chacun des secteurs afin de que l'implantation et l'insertion des nouvelles constructions permettent une évolution acceptable des tissus habités en fonction de leur identité architecturale, urbaine et paysagère.

1.2.2. Justification des dispositions urbaines et paysagères des OAP

Le contenu des OAP sectorielles a été produit dans l'optique de mettre en œuvre l'objectif du PADD visant à définir certains devoirs pour les constructeurs et aménageurs sur le territoire d'Agglopolys. Ainsi la conception d'opérations de qualité intégrant notamment la préservation de cadres paysagers existants tout comme la création d'espaces verts de qualité sont des objectifs qui se retrouvent dans la quasi-totalité des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

<u>La création d'espaces communs</u>

Afin de répondre pleinement aux objectifs du PADD sur la qualité des opérations urbaines, le contenu de plusieurs OAP indique la nécessité de créer des espaces communs au cœur des secteurs. Ils peuvent avoir des vocations diverses : combler un manque d'espaces collectifs au cœur de quartiers résidentiels, animer un nouveau quartier, connecter les opérations avec le tissu urbain existant, permettre une ouverture sur le paysage agricole, etc. Cette ambition portée par les OAP se traduit dans les objectifs d'aménagement de ces dernières mais également dans les orientations architecturales, urbaines et paysagères propres à chacun des secteurs.

A titre d'exemple :

- l'OAP définie sur le secteur de la Sourdière à Saint-Lubin prévoit la création d'un espace d'usage commun qui assure la connexion avec le tissu habité existant au sud du site et qui doit être aménagé comme un espace de convivialité pour les habitants du quartier.

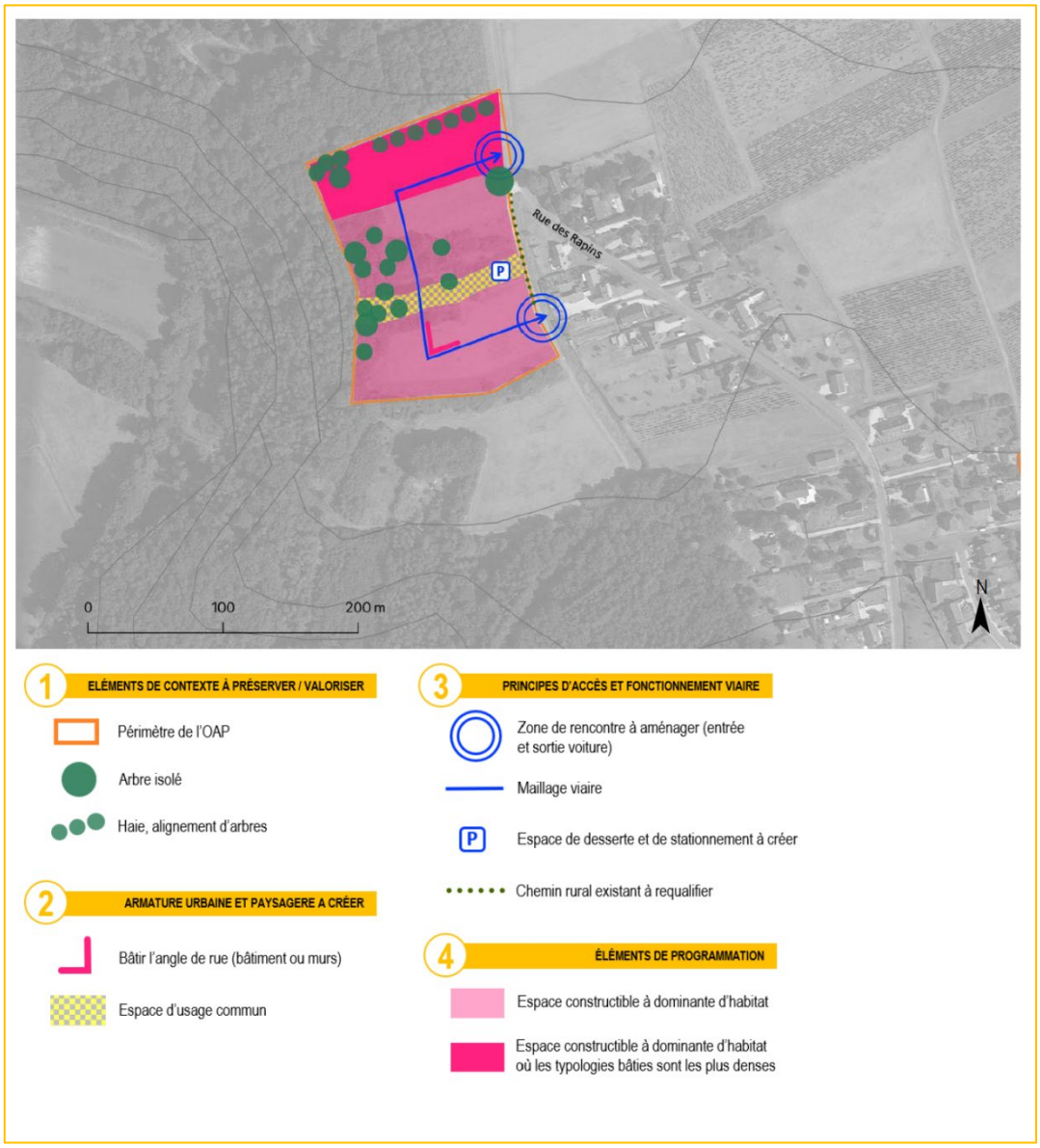
- l'OAP définie sur le secteur Champ Marquier à Veuzain-sur-Loire fixe comme objectif la création d'un espace public convivial et harmonieux, à l'échelle de l'opération. Les orientations précisent alors que les constructions borderont cette placette plantée d'un bel arbre apportant de l'ombre en été.



Extrait du parti d'aménagement sur le secteur Champ Marquier à Veuzain sur Loire

La gestion de lisière avec des zones A ou N

Lorsque des secteurs d'OAP se situent au contact d'une zone agricole ou naturelle, les OAP fixent un objectif visant à assurer une transition paysagère avec les espaces non constructibles environnants. Cela se traduit notamment par un traitement des jardins permettant la création d'épaisseurs arborées entre le futur espace résidentiel et l'espace agricole ou naturel ou, comme sur le secteur des Plantes à Veuzain sur Loire, par le maintien ou le renforcement de la végétation existante au contact de la lisière. A noter, qu'aucun secteur 1AU se situe au contact d'une zone identifiée comme réservoir de biodiversité (Nfr).



Extrait du parti d'aménagement à Veuzain sur Loire (secteur les Plantes)

La préservation de cadres paysagers de qualité

Des secteurs d'OAP portent des enjeux paysagers importants par la présence de marqueurs structurants (haie, arbre isolé, murs, etc.) mais également par leur positionnement en entrée de ville par exemple. C'est ce qui justifie que les OAP, à travers leurs objectifs et leurs orientations architecturales urbaines et paysagères, peuvent indiquer

que ces éléments de paysages sont à préserver et/ou que d'autres sont à créer pour assurer l'insertion de l'urbanisation dans un cadre de vie de qualité.

C'est par exemple le cas :

- sur le secteur de la scierie à Marolles où la haie le long de l'avenue de Pezay est indiquée comme à préserver.
- sur le secteur de Landiers à Saint-Gervais la Forêt où plusieurs composantes sont à protéger dans le cadre de l'urbanisation à venir (murs en pierres, végétation, arbres…).
- sur le secteur des Frileuses à Saint-Bohaire où haies et franges arbustives sont à créer pour conserver l'aspect champêtre des lieux et conserver la qualité paysagère de cette entrée de ville.

Les orientations architecturales, urbaines et paysagères veillent ainsi à proposer des possibilités d'aménagement à même de garantir et de valoriser la préservation de ces éléments de paysage.





1 ELÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

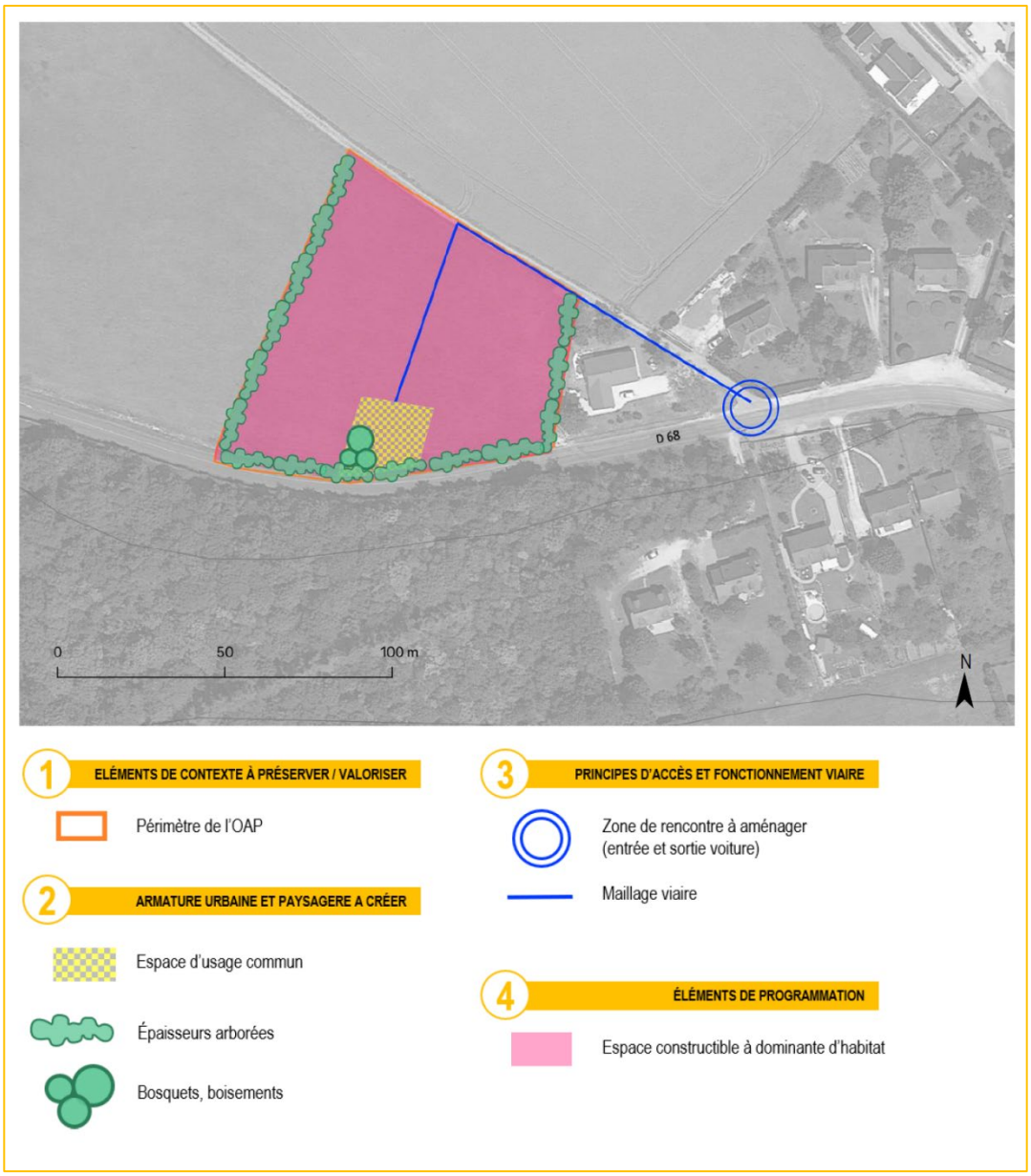
- Périmètre de l'OAP
- Bâti remarquable / élément de patrimoine repéré
- Mur en pierres
- Arbre remarquable
- Arbre isolé
- Bosquet, boisement, secteur arboré

3 PRINCIPES D'ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Zone de rencontre à aménager (entrée ou sortie voiture uniquement)
- Voie de desserte interne

4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat sous forme d'opération d'ensemble



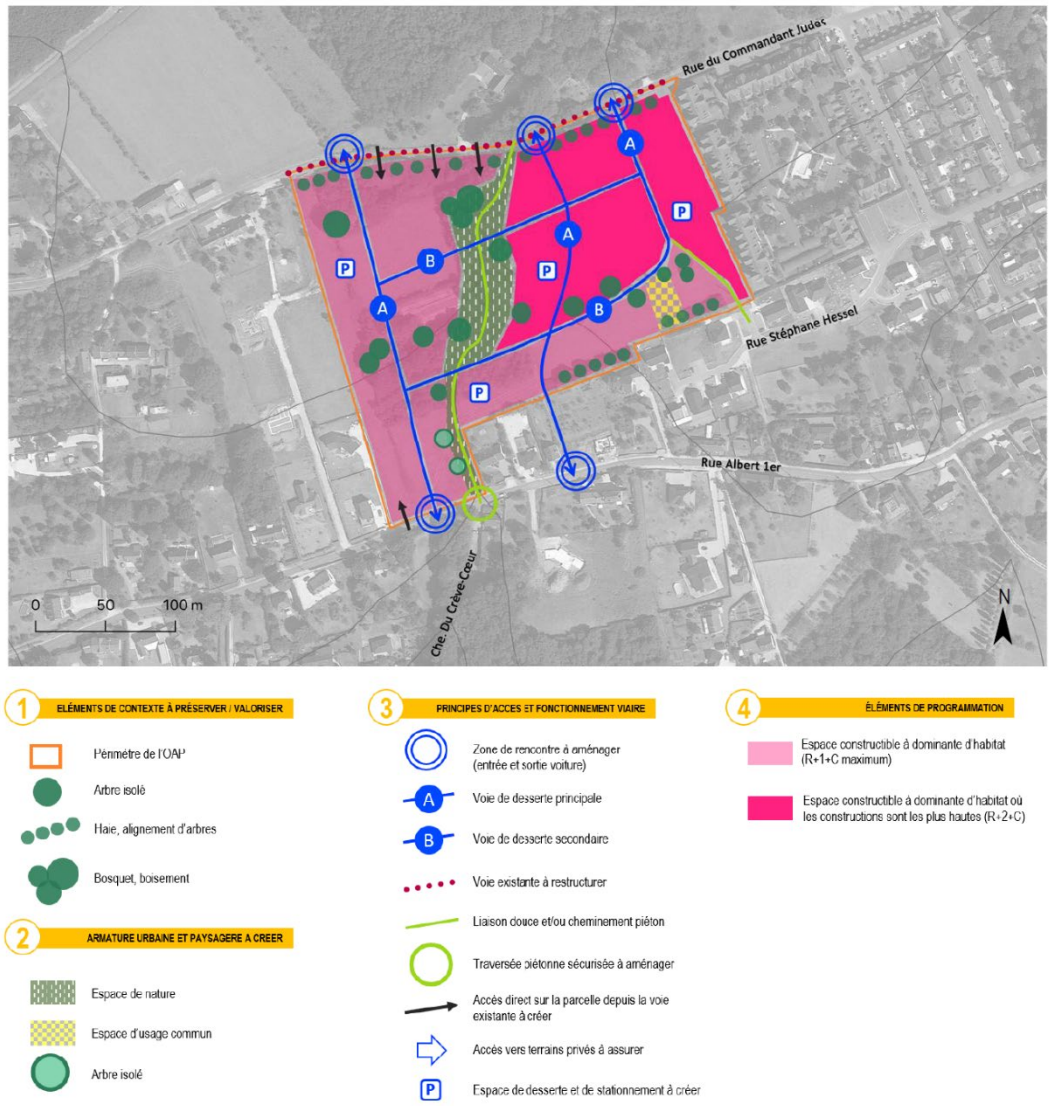
Extrait des partis d'aménagement sur les secteurs de Landiers (St Gervais la Foret) de la scierie (Marolles) ; Frileuse (Saint-Bohaire)

L'intégration du bâti nouveau dans le tissu urbain

Afin d'assurer une harmonie architecturale et urbaine entre les nouvelles constructions et le tissu bâti existant, les OAP viennent compléter un règlement très ouvert sur les possibilités d'implantation et la densité souhaitées.

Ainsi, les orientations architecturales, urbaines et paysagères contenues dans certaines OAP précisent les implantations souhaitées en référence aux bâtis existants ou à la présence d'éléments paysagers structurants. A ce titre, et en guise d'exemple, sur le secteur de Lattre de Tassigny à Valencisse, l'OAP privilégie les modèles architecturaux implantés au contact de la voie tout en préconisant une diversité des façades et des implantations pour apporter un rythme dans l'opération et éviter les effets de répétitivité.

Sur le secteur Saint-Georges à Blois, l'OAP prévoit deux dispositions particulières pour permettre une insertion de qualité dans l'environnement urbain et paysager ; d'une part, l'opération doit prévoir l'aménagement d'un espace de nature au cœur du secteur et d'autre part, la densité de l'opération doit suivre une logique graduelle pour respecter les différences de densité entre l'est et l'ouest du site.

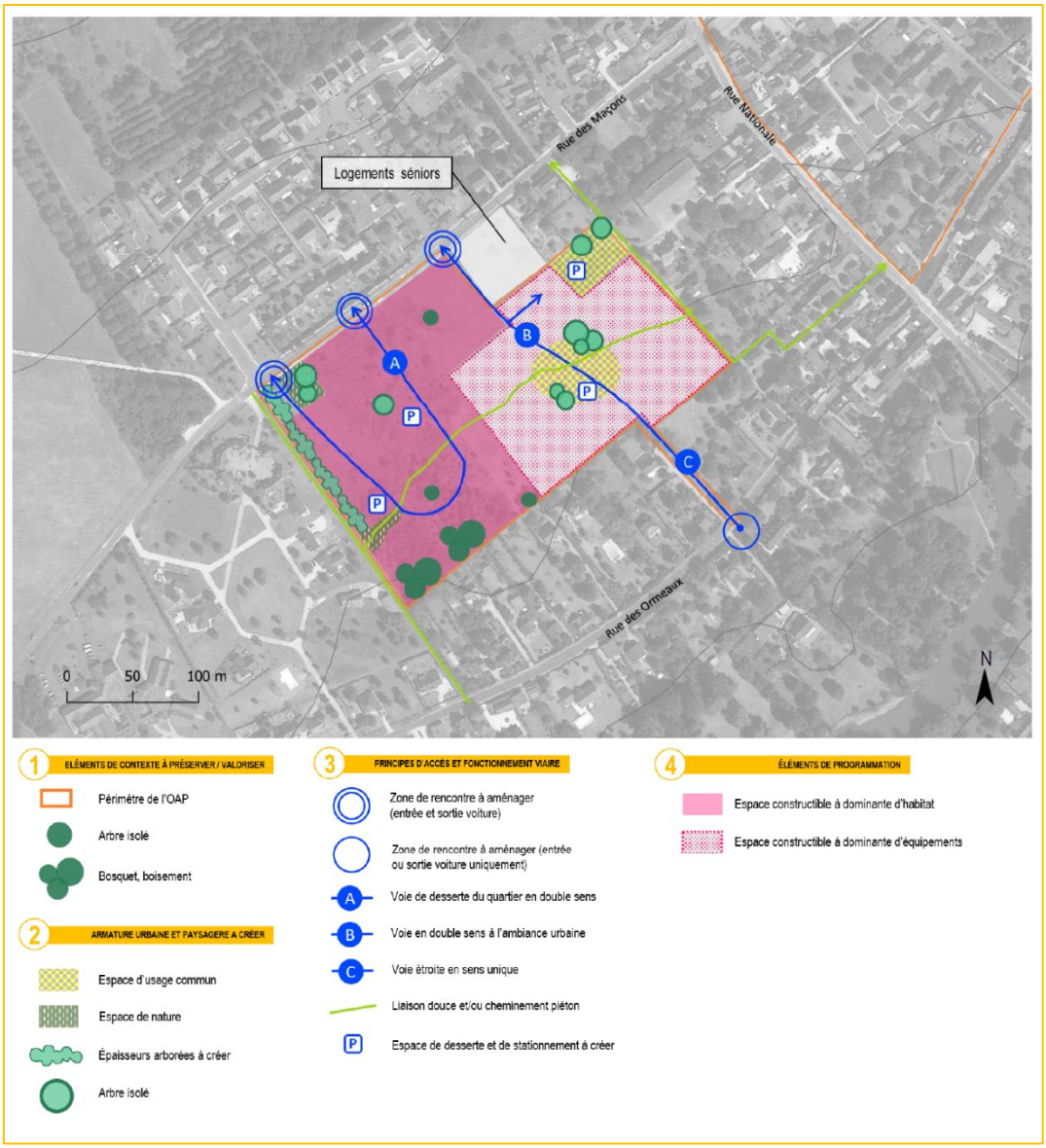


Extrait du parti d'aménagement sur le secteur Saint-Georges à Blois

La connexion viaire avec le tissu existant

Par ailleurs, le contenu de ces OAP permet de cadrer la réalisation des futurs maillages viaires afin qu'ils participent à l'intégration des opérations dans un environnement plus global avec notamment des préconisations sur le fonctionnement des voiries : double sens, sens unique, espace partagé, sécurisation des cheminements, etc. De plus, en fonction des secteurs sur lesquels elles se situent, les OAP contiennent également des dispositions favorisant les modes actifs qu'il s'agisse des déplacements au sein des futures opérations mais aussi des déplacements qui permettent de connecter les secteurs à leur environnement immédiat.

C'est particulièrement le cas sur le secteur de la Giraudière à Cellettes où un des objectifs de l'OAP est d'aménager des liaisons piétonnes qui se connectent au réseau existant et où le parti d'aménagement précise le fonctionnement des voiries à créer pour un maillage viaire sécurisé et adapté au contexte.



Extrait du parti d'aménagement sur le secteur La Giraudière à Cellettes

1.2.3. Justification des principes réglementaires sur la prise en compte des risques, nuisances et contraintes diverses

Face à une évolution croissante des demandes sociales et des impératifs à intégrer en matière de lutte contre le réchauffement climatique, le PADD place le territoire d'Agglopolys au cœur d'une logique de transition écologique et solidaire qui doit pouvoir être portée par des projets urbains innovants et de qualité.

L'ambition portée par le PADD est que la production de logements à l'horizon 2037 soit en mesure d'offrir aux futurs habitants des conditions d'habitabilité de qualité (isolation, lumière naturelle, espaces de détente à proximité, etc.) et qu'elle réponde également aux enjeux sociétaux et environnementaux mis en avant dans le diagnostic : intégration paysagère, mixité des fonctions urbaines (dont production d'une offre sociale), protection de la ressource en eau (tant en matière de consommation que de rejet), création d'espaces verts participant à la climatisation des espaces, promotion d'un bâti performant sur le plan énergétique.

Le règlement écrit des zones U à vocation mixte permettra de mettre en œuvre une partie de ces objectifs exposés dans le PADD en y autorisant notamment les occupations et utilisations du sol à même de répondre aux besoins quotidiens des habitants : habitat, équipements d'intérêt collectif et services publics, artisanat et commerce de

détail (sous réserve de se situer dans des périmètres de mixité fonctionnelle – voir chapitre 3), restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureaux, etc.).

Gestion des risques et nuisances

Si le PADD porte un objectif de développement ambitieux, la prise en compte des nuisances et contraintes qui s'exercent sur le territoire est essentielle notamment pour éviter d'accroitre la vulnérabilité des biens et personnes face aux risques.

Il s'agit d'intégrer dans le PLUi-HD la connaissance la plus aboutie et la plus claire possible du risque au moment de son élaboration mais également d'éviter que les constructions autorisées par le PLUi-HD ne viennent engendrer de nouvelles nuisances.

Le règlement du PLUi-HD traduit la prise en compte du risque inondation par deux moyens : une trame graphique reportée sur le règlement graphique et qui permet d'identifier au sein d'un même périmètre les secteurs concernés par l'application des Plans de Prévention des Risques Inondation le long de la Loire et les secteurs de révision en cours pour les PPRi Loire Amont et Loire Aval, et un renvoi, dans le règlement écrit, aux dispositions de ces PPRI.

En cohérence avec le PPRI, et afin de réduire les incidences du risque inondation sur l'urbanisation, le règlement graphique du PLUi-HD intègre les secteurs d'expansion des crues en zones N afin d'y limiter strictement toute nouvelle construction. Par ailleurs, et sur des secteurs non couverts par un PPRI, le découpage des zones U a tenu compte du risque inondation identifié et connu. C'est notamment le cas autour des cours d'eau du Beuvron et du Cosson.

C'est également le cas sur la prise en compte du risque technologique pour lequel les communes de Blois et Fossé sont particulièrement concernées avec la présence de PPRT (voir annexes du PLUi-HD). Aussi, pour limiter l'exposition des populations à ce risque, la délimitation des zones U permet de limiter l'accueil de nouvelles populations à proximité des installations faisant l'objet des PPR.

Concernant la prise en compte des nuisances, le règlement du PLUi-HD a été conçu afin de limiter les conflits d'usage et la hausse des nuisances générées par le développement du territoire. Pour ce faire, le découpage des zones U et leurs principes réglementaires (voir chapitre 2 et 3) permet de sectoriser l'accueil des activités générant flux, bruit ou pollution pour éviter qu'il ne se fasse à proximité des espaces résidentiels. Par ailleurs, le règlement écrit, pour toutes les zones urbaines ou à urbaniser, conditionne l'implantation de nouvelles activités relevant du régime des installations classées pour l'environnement (ICPE) au respect du caractère de chaque zone. L'objectif est ainsi de faire en sorte que l'installation de ces activités ne viennent pas augmenter les nuisances et les risques pour la salubrité et la sécurité déjà observés dans chaque zone à l'approbation du PLUi-HD.

Gestion des eaux usées et des eaux pluviales

Par ailleurs, les règles du PLUi-HD ont été conçues pour améliorer le traitement des rejets d'eaux dans l'environnement, en cohérence avec les orientations du PADD (*Limiter la pollution des milieux aquatiques et nappes phréatiques, Anticiper les risques*) qui souhaite promouvoir une urbanisation soucieuse de la protection des milieux écologiques et à même de ne pas accroitre la vulnérabilité des personnes et des biens aux risques naturels.

Les nouvelles opérations ont ainsi l'obligation de prévoir des systèmes permettant de séparer la collecte des eaux pluviales de celle des eaux usées. Cela vise notamment à limiter l'engorgement des systèmes d'assainissement collectif par l'arrivée d'eaux parasites issues de la collecte des eaux pluviales. Le règlement impose donc la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales et tout terrain doit pouvoir être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie pour que le rejet des eaux pluviales soit traité à la parcelle ou à l'échelle de l'opération.

Compte tenu de certaines contraintes techniques (nature des sols notamment), le règlement prévoit cependant une possible dérogation à solliciter auprès de la collectivité compétente.

Par ailleurs, la définition des enveloppes constructibles, à l'échelle de l'intercommunalité, tient compte du réseau collectif d'assainissement existant et en développement. Le règlement graphique du PLUi-HD a ainsi été établi en cohérence avec le zonage d'assainissement révisé afin de favoriser le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif. Le cas échéant, les constructions n'ayant pas cette possibilité devront alors obligatoirement prévoir un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Gestion des espaces extérieurs et conditions de raccordement aux réseaux

Le règlement de ces zones prévoit également les conditions de réalisation des futures opérations de logements afin qu'elles incluent un **traitement paysager des espaces dédiés au stationnement ou au stockage**. En effet, il s'agit généralement d'espaces qui, pour des raisons fonctionnelles, sont peu qualitatifs mais directement visibles depuis l'emprise publique. A ce titre, ils peuvent rapidement dégrader le paysage urbain ainsi que le traitement des lisières entre espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles mais également poser des problématiques d'un point de vue de l'écoulement des eaux pluviales. Le règlement écrit indique donc que ces espaces doivent recevoir un traitement soigné et adapté à leur environnement afin, notamment, d'en limiter l'impact depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation.

Par ailleurs, le règlement des zones U à vocation mixte précise aussi les conditions de desserte des constructions par les voies et les réseaux ainsi que par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique. Dans l'optique de répondre aux objectifs du PADD (*Un territoire au cœur de la transition écologique et solidaire : qualité et innovation dans les projets urbains*), les dispositions suivantes sont prévues :

- **Des conditions d'accès** pratiques et sécurisés, garantissant à la fois la protection des biens et des personnes, permettant aussi le ramassage des déchets, la lutte contre l'incendie (raison pour laquelle les voies en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules) et facilitant la circulation et les déplacements.
- **Des systèmes de collecte des eaux** permettant de séparer les eaux pluviales et les eaux usées (voir mise en œuvre de l'orientation 1.1).
- Un raccordement obligatoire **au réseau d'assainissement** collectif lorsqu'il existe ou, à défaut, l'obligation de prévoir un dispositif d'assainissement autonome qui soit conforme à la réglementation en vigueur.
- Des **nouveaux réseaux de distribution en énergie et communication** (création et extension) souterrains ou scellés le long des façades afin de ne pas constituer une gêne visuelle dans le paysage.

Un bâti durable et performant sur le plan énergétique

La **définition des modèles architecturaux** dans le règlement écrit (voir ci-dessus) tout comme les orientations architecturales, urbaines et paysagères de certaines **OAP sectorielles** visent à présenter des possibilités variées d'implantation de nouvelles constructions afin qu'elles s'insèrent parfaitement dans l'environnement urbain et paysager mais également pour que cette implantation puisse être pensée en fonction de l'orientation du terrain d'assiette. L'objectif est alors de favoriser des implantations garantes d'un cadre de vie préservé tout en permettant notamment un ensoleillement optimal des nouvelles constructions mais aussi une isolation thermique mutualisée avec les murs voisins en cas d'implantation mitoyenne.

De plus, le **règlement écrit du PLUi-HD** prévoit des dispositions architecturales suffisamment ouvertes pour faciliter la rénovation du parc de logements existants en laissant notamment la possibilité d'intégrer des dispositifs à énergie renouvelable.

Par ailleurs, et dans l'objectif de **développer la production d'énergies renouvelables sans consommer d'espaces agricoles**, naturels et forestiers, le règlement écrit impose à certaines destinations (bureau, industrie, entrepôt, équipements sportifs, d'enseignement, de santé ou d'action sociale, centre de congrés, commerce de gros, artisanat et commerce de détail) supérieurs à 1 000 m² qu'au moins 30 % de leur toiture ou des ombrières surplombant des aires de stationnement soit dédié à la production d'énergies renouvelables afin de satisfaire une des orientations du PADD portant sur le développement des énergies renouvelables.

1.2.4. Justification des emplacements réservés associés aux réseaux (STEP, EU, etc.)

Parallèlement aux dispositions du règlement écrit, 29 hectares sont définis dans le règlement graphique avec comme objectif d'améliorer le traitement des eaux usées (agrandissement des Stations d'Epuration) mais également pour améliorer la gestion des eaux pluviales (création de noues et fossés drainants). Concernant ce dernier point ; bien que le principe d'une gestion intégrée des eaux pluviales soit devenu le principe de gestion une partie des emplacements réservés est liée à des études menées ces dernières années par les communes (St Sulpice, Marolles) avec pour vocation de gérer les problèmes de ruissellement de bassins versants ruraux qu'une gestion intégrée ne pourra pas régler (plutôt destinée à soulager les réseaux pluviaux et unitaires)

Référence	Objet	Surface m²
BLOI-1	Bassin de retention eaux pluviales "Chemin de Plessis"	16145
BLOI-15	Creation fossé d'écoulement des eaux	2626
BLOI-15	Creation fossé d'écoulement des eaux	1486
BLOI-15	Gestion fossé d'écoulement des eaux	3000
BLOI-16	Extension STEP	25565
CELL-3	Forage de « Vaugelé » - périmètre de protection Immédiat	1596
CHAI-1	Creation fossé d'écoulement des eaux	669
CHAI-1	Creation fossé d'écoulement des eaux	7113
CHAI-5	Passage pour l'entretien de la canalisation d'eau potable	388
CHAI-5	Passage pour l'entretien de la canalisation d'eau potable	141
CHAI-5	Passage pour l'entretien de la canalisation d'eau potable	1250
CHAI-5	Passage pour l'entretien de la canalisation d'eau potable	111
CHAI-5	Passage pour l'entretien de la canalisation d'eau potable	286
~~CHAI-9~~ CHAI-7	Agrandissement pompe de relevage	231
CHAU-10	Bassin de retention	6028
CHAU-8	Bassin de retention	3324
CHAU-9	Bassin de retention	14235
CHAUM-12	Extension STEP	18010
CHAUM-10	Creation d'un passage pour les reseaux	269
CHAUM-13	Creation fosse	289
CHAUM-13	Creation fosse	265
CHAUM-13	Creation fosse	262
CHAUM-13	Creation fosse	1102
CHAUM-13	Creation fosse	515
CHIT-9	Creation bassin de retention des eaux	346
CORM-4	Extension STEP	1475
COUR-4	Extension STEP	5677
LCHA-7	Agrandissement STEP	16631
LMON-3	Extension STEP	12575
MARO-2	Création bassin de gestion des eaux pluviales	3693
MARO-3	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	5169
MARO-4	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	16395
MARO-5	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	6088
STBO-1	Extension STEP	2997
STBO-1	Extension STEP	7033
STBO-8	Creation d'un fosse d'evacuation eaux pluviales et un sentier	1089
STGE-21	Creation d'un bassin de retention	1723
STGE-24	Création équipement rétention d'eau	692
STLU-1	Extension lagunage	16950
STLU-8	Extension lagunage	9359
STSU-11	Creation bassin de retention eaux pluviales	29942
STSU-13	Extension STEP et piste cyclable le long de la RD	39546
VALE-14	Bassin de rétention	1866
VALE-2	Bassin de retention des eaux pluviales	855
VALE-22	Elargissement pour realisation fosse	2477
VALE-8	Elargissement pour réalisation fossé	269
VALE-8	Elargissement pour réalisation fossé	221
VALE-8	Elargissement pour réalisation fossé	119
VALE-8	Elargissement pour réalisation fossé	717
VALL-12	Creation bassin de retention des eaux	1488
VILL-3	Amenagement ouvrage hydraulique	4037
VILLEF-2	Agrandissement STEP	2590

Liste des emplacements réservés d'infrastructures liées à la gestion des eaux identifiés au zonage

1.3. Permettre la diversification de l'offre en logements

Au-delà du seul objectif chiffré de production de nouveaux logements, le PADD porte également l'ambition de diversifier et rééquilibrer l'offre de logements en insistant sur l'enjeu de production d'une offre de logements adaptée aux réalités du territoire, afin de répondre à l'ensemble des situations correspondant aux parcours résidentiels des ménages.

L'axe 2 du PADD affirme la volonté de permettre les parcours résidentiels adaptés sur toutes les communes du territoire dans le respect de leurs spécificités : un gage de mixité sociale et générationnelle.

Une OAP thématique diversité et mixité de l'habitat qui permet de répondre aux objectifs fixés par le PADD

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique portant sur la mixité et la diversification de l'Habitat a pour objectif de définir le cadre pour la diversification des parcours résidentiels et la proposition d'un logement digne et accessible pour tous. Dans une volonté d'un travail partenarial et stratégique, chaque commune via une production adaptée à son territoire, ses spécificités et en fonction des besoins et dynamiques identifiés, participera à la diversification de l'offre d'habitat. L'objectif de cette OAP est que l'offre nouvelle puisse être un réel levier pour compléter certaines lacunes du marché existant, en œuvrant à la diversification des parcours résidentiels et aux équilibres socio-démographiques du territoire.

Au côté de l'offre nouvelle, les évolutions du parc de logements existant doivent contribuer au même titre à une meilleure adaptation de l'offre aux besoins, par une amélioration de la qualité de l'habitat pour tous, mais en permettant également le développement d'une offre de logements locatifs conventionnés dans le parc privé des centres ville ou centres bourg, pour répondre à des besoins spécifiques comme le logement des jeunes, des saisonniers, l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, la sédentarisation des gens du voyage.

Afin de mettre en œuvre ces objectifs, plusieurs traductions sont proposées par L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique portant sur la mixité et la diversification de l'Habitat :

- **Prescription de mixité des opérations pour les communes soumises à obligation de rattrapage au sens de l'article 55 de la loi SRU** : 50% de logements sociaux pour toute opération de plus de 600 m² de surface de plancher, si l'implantation apparaît appropriée à ce type de logements et leur occupation (à l'exception de Vineuil où les dispositions de mixité sont encadrées à l'article 3 du règlement écrit et des secteurs couverts par une OAP sectorielle dont les orientations sont définies dans le volet programmation).
- **Recommandation de mixité des opérations pour les autres communes** : le développement de l'offre sociale doit privilégier des opérations d'acquisition-amélioration, des opérations nouvelles issues d'un recyclage foncier en tissu urbanisé, le conventionnement du parc privé.
- **Recommandation à partir d'une taille d'opération de plus de 1000 m² de surface de plancher, d'une répartition des typologies de logements neufs** afin de s'assurer d'une bonne représentativité des toutes les typologies dans le parc de logements et ceci en fonction l'armature urbaine et de la typologie de l'offre actuelle (cf. grille).
- **Recommandation spécifique pour tenir compte des besoins et diversifier la typologie de l'offre de logements sociaux** dans le cœur d'agglomération en particulier : les petites typologies (T1-T2) = 30% des logements produits / Les logements en T3 = 35% de l'offre nouvelle / Les Logements T4 = 25% à 30% % de l'offre nouvelle produite / Les logements en T5 et plus seulement de 5% à 10% de l'offre nouvelle.
- **Recommandation sur les surfaces minimum selon les typologies de logements** : T1 = une surface minimale de 20m² / T2 = une surface minimale de 40m² / T3 = une surface minimale de 60 m² / T4 = une surface minimale de 75m² / T5 et plus = une surface minimale de 85m².

- **Préconisations pour l'aménagement de terrains familiaux visant à accompagner les demandes de sédentarisation des gens du voyage**, dans le respect du schéma départemental.

Un POA habitat qui soutient les objectifs de production et de diversification

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat du PLUi-HD de Blois Agglopolys définit des moyens d'accompagnement. La diversification de l'offre y est un élément essentiel de la programmation afin de répondre aux besoins en logements de l'ensemble des ménages d'Agglopolys, en fonction des différentes étapes de leur vie et de leur parcours résidentiel. Les actions visent en particulier :

- La stratégie foncière ;
- La mobilisation des partenaires ;
- La mobilisation d'aides financières au service du développement du locatif social ou de l'accession sociale, en particulier en optimisation des enveloppes agglomérées, par le réemploi de bâti existant ou par le conventionnement du parc privé.

Des OAP sectorielles qui fixent des objectifs de diversité de l'habitat afin de répondre aux besoins de rééquilibrage du territoire et aux impératifs de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain pour les communes concernées

L'article 55 de la loi SRU vise à assurer une répartition équilibrée du parc social sur l'ensemble du territoire dans un objectif de mixité sociale et d'apporter des réponses aux besoins des ménages modestes qui s'expriment en tout point du territoire. En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, toute commune de plus de 3 500 habitants, incluses dans une agglomération ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doit ainsi disposer de 25 % ou 20 % de logement social, en regard des résidences principales. Le taux applicable dépend du niveau de tension sur la demande en logement social qui s'exprime sur le territoire concerné.

Par équité avec les communes soumises aux obligations de mixité sociale depuis l'origine de la loi, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a prévu de repousser l'échéance de 2025 pour les communes soumises pour la première fois aux obligations SRU à compter du 1er janvier 2015. Celles-ci disposent de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal, qui est de 20 % de logement social pour Agglopolys.

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU. Ces dispositions permettent ainsi par décret, pris sur proposition de l'intercommunalité d'appartenance et après avis du préfet de région et de la commission nationale SRU, d'exempter les communes où l'application des obligations SRU ne serait pas pertinente, soit :

- Au vu de la faiblesse de l'indicateur de tension sur la demande de logement social lorsque la commune appartient à une agglomération de plus de 30 000 habitants (soit une tension sur la demande de logement social -rapport entre demande en stock et attributions sur un an- inférieure à 2) ;
- À défaut d'appartenance à une telle agglomération, au regard de l'insuffisance de la desserte de la commune par le réseau de transport en commun, depuis les bassins d'activités et d'emplois ;
- En raison d'une « constructibilité » contrainte de la majeure partie du territoire urbanisé de la commune, en raison de servitudes environnementales (bruit, risques naturels ou technologiques…).

4 communes sont plus spécifiquement concernées par ces dispositions ou sont susceptibles de l'être entre 2022 et 2037 :

- Vineuil, assujettie aux obligations de rattrapage depuis 2013 ;
- La Chaussée-Saint-Victor, assujettie aux obligations de rattrapage depuis 2015 ;
- Veuzain-sur-Loire, assujettie aux obligations de rattrapage depuis 2018 mais encore exemptée en 2021 au regard de l'insuffisance de la desserte de la commune par le réseau de transport en commun ;
- Saint-Gervais-la-Forêt, dont la population était inférieure à 3 500 habitants en 2020 mais pour laquelle ce seuil est très proche et susceptible d'être rapidement dépassé.

Pour ces deux dernières communes, il convient d'anticiper en rééquilibrant l'offre de logements progressivement.

Objectifs de production pour les communes à fort enjeu de rééquilibrage de l'offre de logements

Commune	Population 2018	Logements sociaux (LS) au 01/01/2020	Nombre de LS au 01/01/2022 compte tenu des contrats de mixité sociale	Taux de LS en 2022	Date assujetion SRU (estimée pour St-Gervais)	Horizon atteinte des objectifs SRU	Objectifs SRU	Objectifs 2028 (POA Habitat)	Objectifs 2037 (PLUi-HD)	Nombre de LS par an à produire (2022- 2037)
Vineuil	7845	439	515	14,7%	2013	2025	20%	20,0%	20,0%	22
La Chaussee-Saint-Victor	4530	285	352	15,9%	2015	2025	20%	20,0%	20,0%	13
Veuzain-sur-Loire	3482	157	157	9,8%	2018	2034	20%	15,1%	20,0%	13
Saint-Gervais-la-Foret	3181	139	139	9,5%	2025	2040	20%	13,2%	17,9%	13
Agglopolys	105635	9789	9932	19,6%			20%	20,0%	20,0%	117

Modalité de diversification de l'offre et rôle des OAP sectorielles pour les communes à fort enjeu de rééquilibrage de l'offre de logements

Commune	Objectifs 2037 (PLUi-HD)	Nombre de LS par an à produire (2022-37)	Total LS à développer neuf et ancien	Convention-nement du parc privé ancien	Acquisition-amélioration ancien	Construction neuve BRS/PSLA/LLS 2022-2037	***Potentiel Logement social en OAP***	***Production neuve logement social hors OAP sectorielles***
Vineuil	20,0%	22	348	50	80	218	166	52
La Chaussée-Saint-Victor	20,0%	13	200	0	0	200	194	0
Veuzain-sur-Loire	20,0%	13	198	60	50	88	63*	41
Saint-Gervais-la-Foret	17,9%	13	192	50	30	112	83	29
Agglopolys	20,0%	117	1724	205	186	1333		

*modification simplifiée n°2 – plus précisément 24 logements prévus par les OAP + 39 logements sociaux non prévus initialement par l'OAP « Derrière le Four » dont le permis de construire a été accordé en 2024.

Pour ces communes à fort enjeu de rééquilibrage de l'offre de logement en direction du logement social (en accession ou en location), les **OAP sectorielles** permettent d'orienter la production nouvelle afin de concourir largement aux objectifs. C'est particulièrement le cas sur les communes du cœur d'agglomération où le contenu des OAP fixe des pourcentages de logements sociaux à réaliser pour certaines opérations.

Par exemple, sur la commune de Vineuil, l'OAP sectorielle Sorbiers précise que l'opération permet l'aménagement d'environ 50 logements, dont 30 % de logements sociaux.

Ces OAP prennent grandement part au développement du locatif social ou de l'accession sociale pour les communes concernées par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Elles sont complétées par :

- le réemploi de bâti existant par des opérations d'acquisition-amélioration menées par des bailleurs sociaux, bénéficiant d'un fond d'aides d'Agglopolys inscrit aux actions du POA habitat
- le conventionnement du parc locatif privé inscrit dans les actions au POA habitat et traduites par des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ;
- la prescription de mixité des opérations pour les communes soumises à obligation de rattrapage au sens de l'article 55 de la loi SRU inscrite dans l'OAP thématique mixité et diversité de l'habitat ;

Un règlement qui définit des objectifs de diversification de l'offre en logements

Afin de permettre la mise en œuvre des objectifs de la loi SRU, et de manière complémentaire avec le contenu des OAP sectorielle et de l'OAP thématique habitat, le règlement des zones U mixtes décline des dispositions spéciales pour la production de logements sociales sur la commune de Vineuil qui est celle ayant nécessité de produire le plus de logements sociaux sur l'horizon du PLUi. En effet, en moyenne, 22 nouveaux logements sociaux sont à produire annuellement sur la commune et les seuls secteurs d'extension urbaine n'apparaissent pas suffisants. Aussi, le règlement du PLUi-HD a défini un Secteur de Mixité Sociale qui s'applique sur l'ensemble des zones U et impose la réalisation de 25 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 5 logements. Les secteurs concernés par des OAP ne sont pas soumis à cette règle dans la mesure où le contenu desdites OAP fixent des programmes de logements sociaux adaptés à chaque situation.

2. ECONOMIE ET EQUIPEMENTS

Si le territoire d'Agglopolys bénéficie d'un certain rayonnement économique, le PADD entend conforter cette dynamique par la création de 6 750 nouveaux emplois à l'horizon 2037. Cela suppose donc la mobilisation de fonciers nouveaux pour l'accueil et le développement d'entreprises tout en restant compatible avec l'objectif de modération foncière affiché dans le PADD (100 hectares). Par ailleurs, un objectif d'insertion urbaine et paysagère est également mentionné dans le PADD pour que la qualité des zones d'activités économiques participe à l'attractivité du territoire. Enfin, le PADD indique qu'il est également nécessaire de conforter les atouts économiques du territoire, qu'il s'agisse de son offre d'équipements et de commerces, de sa filière agricole ou encore de son potentiel touristique qu'il convient de renforcer.

Afin de mettre en œuvre ces orientations et objectifs, la traduction du PLUi-HD a été conçue à travers :

- Le découpage des U et AU à vocation économique, adossé à un cadre réglementaire dédié ;
- La conception d'OAP sectorielles et d'une OAP thématique pour venir organiser le développement des zones d'activités ;
- La définition de périmètres de mixité fonctionnelle et de linéaires destinés à la diversité commerciale sur le règlement graphique.

2.1.Rendre possible le développement de nouvelles activités

2.1.1. Justification de la délimitation des zones U et AU à vocation économique

Pour conforter Blois comme une porte d'entrée majeure au sein d'un territoire connecté et attractif, différents outils liés au développement économique ont été mis en place. L'objectif était de maintenir des polarités d'accueil des activités en place, de permettre leur développement et de dégager un foncier nécessaire à moyen et long terme.

Dans ce cadre, et conformément au PADD, les localisations préférentielles du développement économique ont portées sur les centres urbains mixtes et les zones existantes. La spatialisation des sites dédiés au développement économique a été étudiée pour répondre aux objectifs du SCoT et du PADD.

Une classification compréhensible et claire

Tous les sites de développement économique ont un règlement adapté où les destinations et sous-destinations sont autorisées ou à condition, pour permettre la pérennisation des entreprises en place. Elles se basent sur les activités en place mais aussi sur le devenir de ces espaces, sur la volonté de les transformer ou non. Trois types de zones ont été rédigées pour permettre d'encadrer des secteurs d'activités différents, des ambiances urbaines à travailler ou encore éviter des conflits entre des activités qui génèrent des nuisances et d'autres non : les zones UA, UM et UC (et zones 1AU équivalentes).

La zone UA couvre principalement les activités liées aux secteurs industriels et de la construction.

Ce tissu urbain se caractérise par un paysage qui concentre des bâtiments d'activités à l'architecture relativement standardisée (structures métalliques, ouvertures limitées, …). Les volumes sont généralement simples, et font apparaître en tant que de besoin leur process (cheminées, conduits, silos, tours de séchage...). Les bâtiments peuvent être de taille importante et comporter des équipements bruyants ou présentant des risques technologiques. Les besoins de stockage extérieur et d'aire de manœuvre peuvent également être conséquents, avec un potentiel impact paysager lorsque leur intégration n'a pas été réfléchie.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA se décompose en trois secteurs qui se distinguent d'une part par les activités présentes et souhaitées (destinations et sous-destinations) mais aussi par leurs règles de hauteur :

- **Dans le secteur UA1 « grand parc ou site industriel »**, l'objectif est de permettre l'implantation et le développement des grandes industries, d'entreprises de la construction et d'activités logistiques, ainsi que l'accueil d'activités complémentaires à ces entreprises (ex : bureaux d'études industriels, marchands de matériaux, loueurs de matériel de chantier, siège social etc.). Ce secteur autorise de grandes hauteurs et des emprises importantes, et est utilisé pour les grandes industries isolées.
- **Dans le secteur UA2 « parc à dominante artisanale »,** l'objectif est de permettre l'implantation et le développement d'activités artisanales sans espace de vente relevant de la destination « autres activités du secteur secondaire et tertiaire » et d'industries nécessitant une logique de proximité, ainsi que des services et autres activités tertiaires non concurrentielles des centralités. Les opération d'ensembles y sont plus mesurés qu'en UA1.
- **Dans le secteur UA3 « parc industrialo-agricole »**, l'objectif est de permettre une mixité déjà observable entre des activités industrielles et artisanales d'une part, et des activités agricoles ou liées au secteur primaire (coopérative agricole, stockage de granulats, scierie, etc.). Ce secteur permet donc des gabarits importants nécessaires à certaines de ces installations et concerne par ailleurs les parcs d'activités en zone inondable, où la dimension agricole est une des pistes de mutation possible.

La **zone UM** couvre principalement des parcs d'activités et grands sites dédiés à une tissu d'activités mixtes.

La zone accueille des activités tertiaires et de services (bureaux, activités de services accueillant du public, hôtellerie) mais, fondamentalement complémentaire de la zone UA, elle accueille aussi des activités industrielles et logistiques peu nuisibles. Les emprises au sol des constructions sont variées et peuvent être importantes, et les hauteurs de certains bâtiments créent un paysage plus vertical qui rompt l'horizontalité du paysage plus traditionnel de parc d'activités.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UM comprend aussi un sous-secteur se démarquant par des enjeux spécifiques :

- **Le secteur UMr** « Secteur de renouvellement », l'objectif est de permettre la reconversion de secteurs d'activités économiques en déprise ou propice à une mutation vers le logement, en gérant la période transitoire en termes d'usages et de formes urbaines.

La **zone UC** couvre principalement des parcs d'activités et grands sites principalement dédiés aux activités commerciales.

Ce tissu urbain se caractérise par un paysage qui concentre des bâtiments d'activités à l'architecture relativement standardisée (structures métalliques, ouvertures limitées, …). Les volumes sont généralement simples, et les façades sur voie sont le plus souvent animées par des dispositifs spécifiques (vitrines, enseignes,). Les bâtiments peuvent être de taille importante et intègrent des surfaces de stockage. Ils peuvent comporter des équipements bruyants ou présentant des risques technologiques (stations-services…)

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UC se décompose en deux secteurs qui se distinguent d'une part par les activités présentes et souhaitées (destinations et sous-destinations) et possibilités de développement, mais aussi par leurs règles de hauteur :

- **Dans le secteur UC1 « grand parc commercial »,** l'objectif est de permettre l'implantation et le développement de grandes et moyennes surfaces, dans les conditions définies par le SCoT. Les emprises au sol peuvent être importantes, et les hauteurs autorisées favorisent l'optimisation verticale.
- **Dans le secteur UC2 « grandes surfaces des pôles »,** l'objectif est de permettre l'extension mesurée des supermarchés existants dans les conditions définies par le SCoT.

Cette hiérarchisation des zones selon le type d'activités conduit à définir de manière plus précise et orientée les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées à condition ou interdites afin d'encadrer plus finement l'évolutivité des secteurs existants. Cette déclinaison a permis notamment de limiter la sous-destination « restauration » dans les zones UA, UM et 1AUA car cette activité est déjà très présente sur ces secteurs et l'objectif recherché est de ne pas fragiliser la restauration dans les centres-villes et les bourgs. Toutefois, cette disposition comporte des exceptions sur des sites où un besoin a été relevé. Les OAP sectorielles identifient et traduisent les secteurs pouvant être exempts de cette disposition : c'est le cas notamment de projets à Cour-Cheverny et à Vineuil.

Priorité à la densification et au renouvellement urbain

En matière de politique d'aménagement des espaces économiques et en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière déjà inscrits dans la loi SRU, puis plus récemment dans la loi Climat et Résilience, Agglopolys continue à accentuer la démarche en mettant la priorité sur les espaces déjà urbanisés. Dans ce cadre, le diagnostic a pu mettre en avant les nombreux interstices et espaces de densification ou de renouvellement urbain que dispose la collectivité. Même si spatialement les choix sont pluriels, tous ces espaces ont des vocations déjà bien identifiées.

- Espaces d'extensions pour des entreprises en place
- Espaces de fonctionnement des zones ou des sites d'accueil d'entreprises
- Espaces de stockage
- Espaces tampons ou de gestion des eaux pluviales
- Espaces verts et marges de recul
- Espaces dédiés à la sécurité et à la protection des bâtiments (en fonction des typologies d'industrie ou autres activités)
- Espaces paysagers et visibilité des enseignes
- […]

D'autres espaces ont été identifiés et sont soit déjà commercialisés ou en cours d'instruction. Il y a de nombreux coups partis notamment depuis la crise sanitaire et un regain d'attractivité depuis 2021.

Ces éléments cumulés montrent que le potentiel en densification et en renouvellement ne révèle finalement que très peu d'espaces clés pour continuer à accueillir des entreprises, notamment artisanales et industrielles. Ils sont bien entendu fléchés dans les zones et sont encadrés dans les OAP sectorielles. La collectivité a d'ailleurs souhaité réaliser une OAP par site d'activité pour justement encadrer les possibilités d'optimisation de ces sites existants.

Bilan : Peu de potentiel ou déjà identifié et fléché pour des entreprises.

Quelques périmètres de ZACOM ajustés finement pour répondre aux sites existants et à l'évolution de la demande

Les choix en matière de développement commercial à l'échelle d'Agglopolys s'est appuyé sur les secteurs préférentiels fléchés par le Document d'Aménagement Commercial du SCoT. Pour autant, quelques évolutions mineures sont à recenser :

- **Pour Blois nord-est (avenue de Châteaudun) et Blois sud (Vineuil)**
    - **Projet d'habitat** (uniquement pour Blois sud) avec du logement social qui se justifie par le positionnement, en cœur d'agglomération. Ce changement de vocation renforce l'effort de la commune pour répondre à la loi SRU et aux objectifs du SCoT pour le cœur d'agglomération, tout en étant dans une logique de renouvellement urbain et de rapprochement de l'habitat et des emplois ;
    - **Une dynamique** en matière d'urbanisme commercial, au niveau national comme local, qui est plutôt **à la baisse** (cf. évaluation du SCoT du Blaisois) ;
    - **La zone de chalandise** (90 000 hab.) et la surface de plancher sont déjà très importantes, la zone de chalandise s'étend, donc il faut aussi considérer une logique de rééquilibrage entre ZACOM et de réduction des déplacements.

- **Pour Herbault , l'évolution du périmètre de la ZACOM au niveau du secteur UC2** a été fixée en fonction du bâti déjà existant. Le potentiel d'évolution de la zone s'effectuera donc en optimisation du tissu déjà existant.

Une logique de modération de la consommation foncière

L'ensemble des zones d'activités est basé:

- En priorité sur des zones existantes (60ha) ou seules des comblements d'espaces libres, ou des extensions et des reconversions de sites existants ont été prescrites et sur le secteurs Nord-Est (30 ha)
- Puis sur des sites isolés rayonnants (Innothera à Valloire-sur-Ciss, Tiac à Herbault)
- Enfin, de manière très limitée sur des besoins isolés (Cellettes, Sambin).

Pour encadrer le devenir ou l'évolutivité de ces emprises, chaque secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). De plus, une OAP thématique vient ajouter des recommandations, définitions ou explications pour rendre plus performant les efforts souhaités par les règlements ou par les OAP sectorielles.

C'est dans ce cadre qu'une centaine d'hectares de consommation d'espaces à vocation économique ont été définies dans le PLUi-HD, soit une réduction de plus de la moitié par rapport à la consommation foncière des dix dernières années (16.6 ha/an entre 2012 et 2022 contre 7,2 ha/an dans le cadre du PLUi-HD sur la période 2022-2037). Ces espaces sont classés en U ou en AU.

On considère ce qui est de la consommation d'espace :

- Les grands espaces d'optimisation non artificialisés (U ou AU)
- Les espaces de développement en AU
- Les espaces fonctionnels à créer et utiles au fonctionnement de la zone (EP, EU…)

Ce qui n'est pas considéré comme de la consommation d'espace :

- Les bâtiments déjà construits ou terminés avant 2022 ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace future.
- Les coups partis (premiers aménagements, sites commercialisés et travaux démarrés…) sont considérés comme de la consommation d'espace passée ou de l'optimisation en cours : ils ne sont pas pris en compte dans les 100 ha car ils seront utilisés ou urbanisés avant l'approbation du plan.
- Les débords de sites privés, espaces d'extension ou de maintien des activités en place ne sont pas considérés comme de la consommation d'espace mais bien comme de l'optimisation de l'existant (en revanche, les grands espaces d'extension de sites d'entreprises existantes sans projet réel connu ou pour faire de la réserve foncière, au-delà de 2000 m², sont considérés comme de la consommation d'espace : exemples site Innothera ou TIAC)
- Les STECAL, considérant qu'ils sont définis sur des activités existantes et qu'ils génèrent très peu d'emprise au sol, ne sont pas de la consommation d'espace.
- Les bassins existants, espaces de gestion surfacique des eaux pluviales, les espaces verts ou autres espaces non essentiels au fonctionnement de la zone (même en zone AU et gérés dans les OAP sectorielles).
- Les espaces protégés ou « à conserver » pour leur qualité écologique ou paysagère et identifiés dans les OAP (exemples : espaces en eaux, franges avec le monde agricole, petits boisements, zones tampons…)

Au total, 109 hectares de consommation d'espace agricoles et naturels sont prévus pour du développement économique. Sur les 40 ha de la zone d'extension de Blois Nord-est, une trentaine d'hectares seront réellement artificialisés dont une partie est à horizon 2040 et non 2037 (période de calcul du PLUi-HD).

La consommation d'espace est donc compatible avec les 100 ha du PADD et du SCoT. (cf détails dans le tableau ci-bas et périmètre sur photo aérienne)

Approche site par site

Une analyse fine a été réalisée site par site pour mesurer les surfaces réellement « consommables » à horizon 2037. Entre l'arrêt et l'approbation du PLUi-HD, une actualisation a été faite pour corriger les chiffres et se rapprocher au maximum de la réalité, en fonction des projets et de la réalité du terrain.

Le classement des zones à urbaniser a été réalisée en tenant compte du principe éviter, réduire, compenser (ERC). C'est pour cette raison que la surface concernée par les zones humides s'avère relativement faible. En effet, si l'on tient compte de l'ensemble de la surface de développement du projet de PLUi-HD (1AU/2AU), les zones humides ne représentent que 3 % des zones à urbaniser et la destruction de 3 ha de zones humides représente quant à elle moins de 1 % des zones à urbaniser du territoire.

Certaines de ces zones humides sont qualifiés de potentiellement humides (cf pièce n°1 .5), ce qui nécessitera la mise en place d'investigation complémentaire pour les terrains de plus de 1ha pour statuer sur le caractère humide.

Ci-dessous, la déclinaison site par site :

Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire

Ce tableau sera accompagné d'une photo aérienne avec les surfaces potentiellement urbanisable.

Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire
Averdon	Malakoff	2AUa	**5.0**	Secteur d'extension et de structuration de la zone existante. Classement en 2AU pour garantir des besoins à long terme.

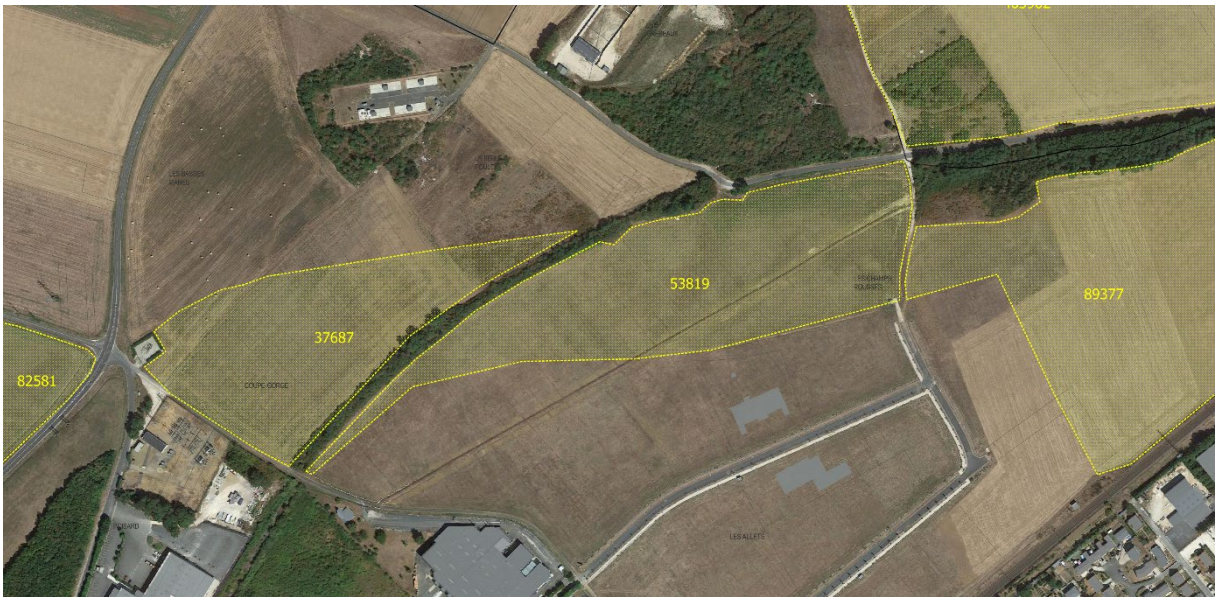


Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire
La Chaussée / St Denis / Blois Nord-est	Nord Est	2AUa	***30.0 ha***	6 ha d'espaces verts seront intégrés dans cette zone, dont certaines protections d'espaces naturels existants ; De plus, l'opération est à horizon 2040, donc une partie (environ 4 à 5 ha) n'est pas à considérer à horizon 2037 et retirer de la logique de consommation dans le PLUi-HD Une OAP est ajoutée dans le rapport de présentation, même si ce secteur est en 2AUa



Le projet sur la zone Nord-Est est détaillé dans un dossier annexe à la justification des choix.

Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire
La Chaussée Saint-Victor	Parcs des Châteaux	1AUA	**18.0 ha**	Secteurs en extension du Parc des Châteaux. Les débords d'espaces naturels ne sont pas comptés, tout comme les éléments de la trame verte et bleue protégés au zonage ou dans l'OAP.





Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire
La Chaussée / St Denis	Parc A10	1AUA	**8.2 ha**	Secteurs situés entre le parc des Châteaux et le péage de l'Autoroute qui structurent l'ensemble de la vocation économique sur le Nord-est de Blois. Des espaces naturels existants peuvent être redimensionnés ou mieux structurés pour optimiser les aménagements d'espaces. Le bois est comptabilisé dans la consommation d'espace mais doit être compensé.



Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire
Villebarou	/	1AUA1	**5.8**	Extension pour des activités en place (entreprise Poulain).

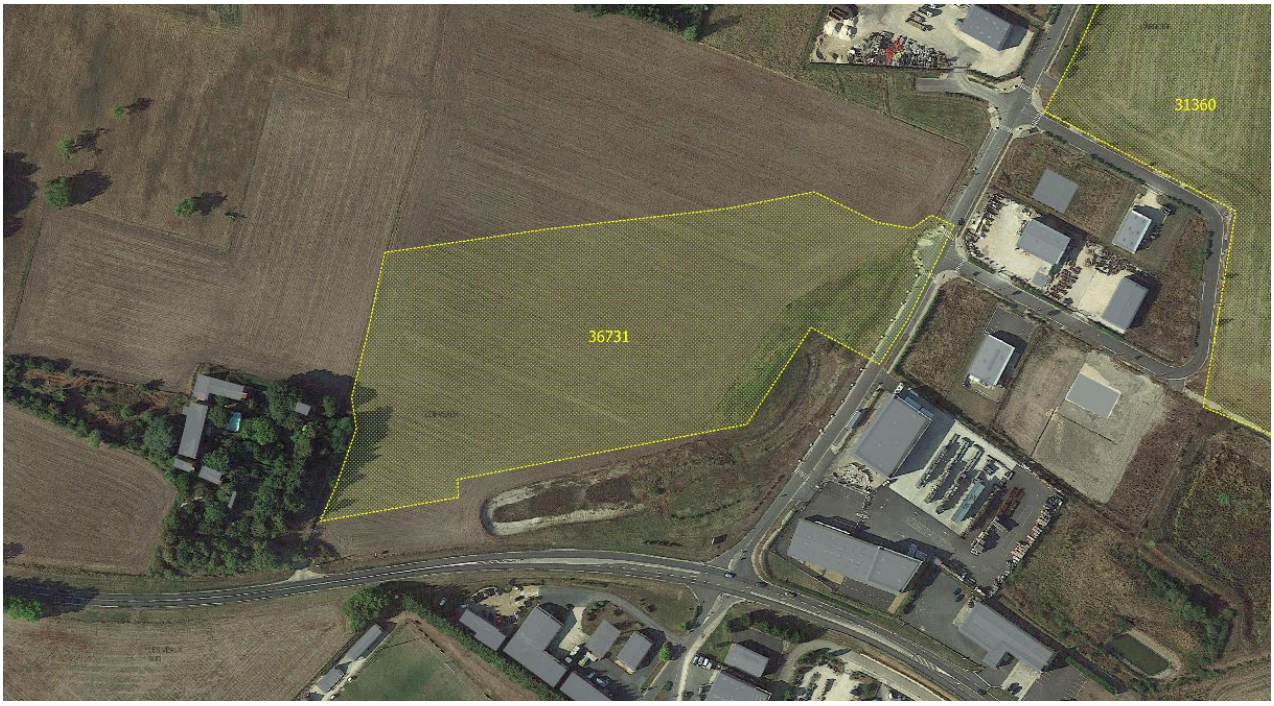


Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire
Chailles / Candé / Les Montils	Artouillat	UA2 /1 AUA2	**3.6**	Secteurs de développement conservés en partie au nord de la D751 sur du foncier en majorité communautaire et autres espaces en mutation/densification.





Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire
Cour Cheverny	Ardoise	UA2 / 1AU2	**6.7**	Secteur d'extension entre la rue de l'Ardoise et la route touristique, entre espaces verts et humides. Secteur en optimisation et en densification au Nord-Est pour l'implantation de nouvelles entreprises





Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire
Herbault	TIAC	1AUA1	**1.1**	Espaces d'extension pour une activité en place / réserve foncière



Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire
Herbault	Muriers / La Valstière	UA2 / UC2	**1.9**	Espaces compris dans le parc d'activités existants et en cours de commercialisation (seulement une partie est urbanisée).



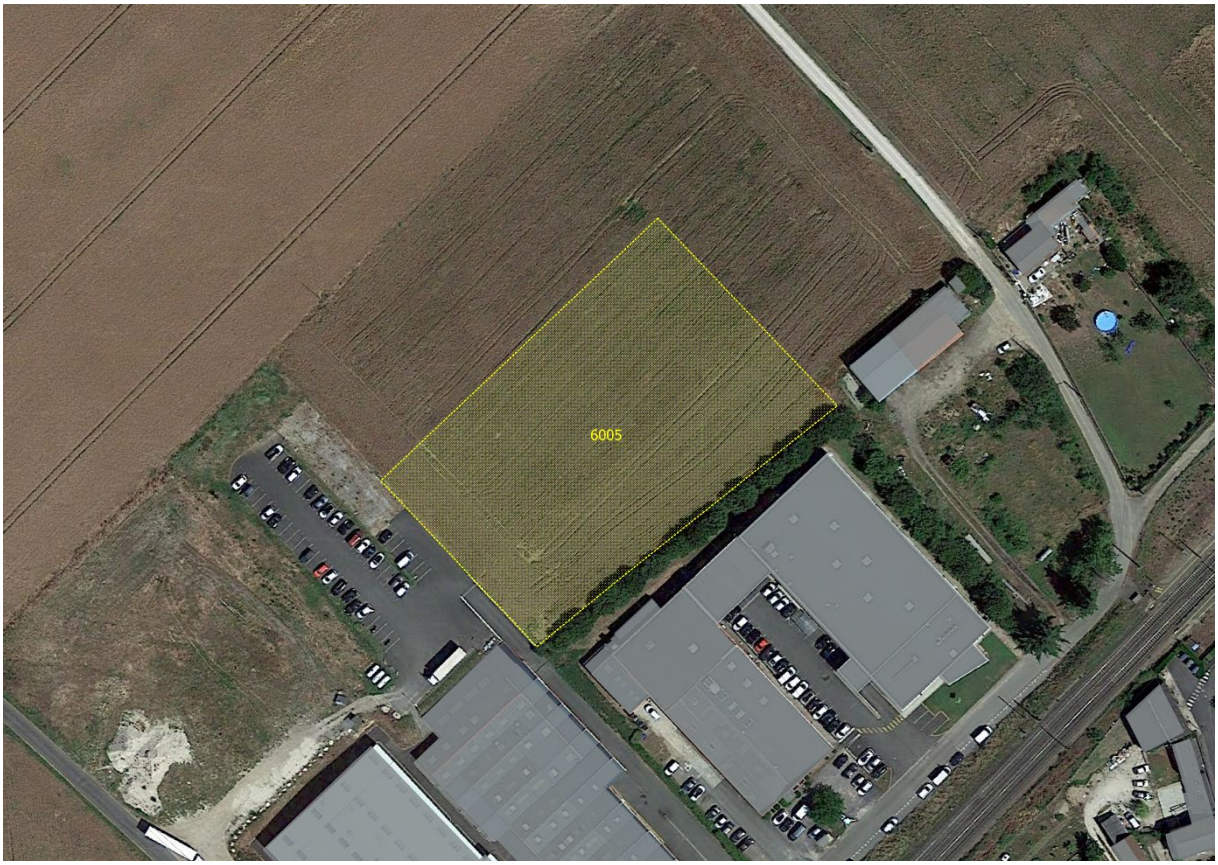
Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire
Villefrancoeur / La Chapelle	Le Breuil	UA2	**7.5 ha**	Secteurs de développement économiques et d'extension autour de la zone existante de l'aérodrome. Des éléments de la trame verte et bleue ont été retirés du décompte et protégés dans l'OAP.



Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire
La Chapelle	Affinity	UA1	**6.6 ha**	Espace d'extension pour le développement de l'entreprise existante afin de conforter les emplois et de pérenniser cette entreprise en pleine expansion dans le secteur de l'alimentation animale de compagnie. Ce site construit en 1978/1979 par le groupe Marc a connu une évolution constante depuis sa création en étant toujours respectueuse de l'environnement (ayant sa propre station d'épuration).



Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire
Ménars	Courtois	UA2	**0.6 ha**	Espace d'extension pour le maintien et développement d'activités en place



Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire
Valloire	Innothera	1AU1	**4 ha**	Espace d'extension pour le maintien et développement de l'entreprise existante



Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire
Fossé	Couratières / Euro	1AUC / UC1	**8,2 ha**	Secteur d'extension et de structuration de la zone existante Les parties déjà artificialisées ou protégées par des éléments de la trame verte bleue sont retirés du décompte.



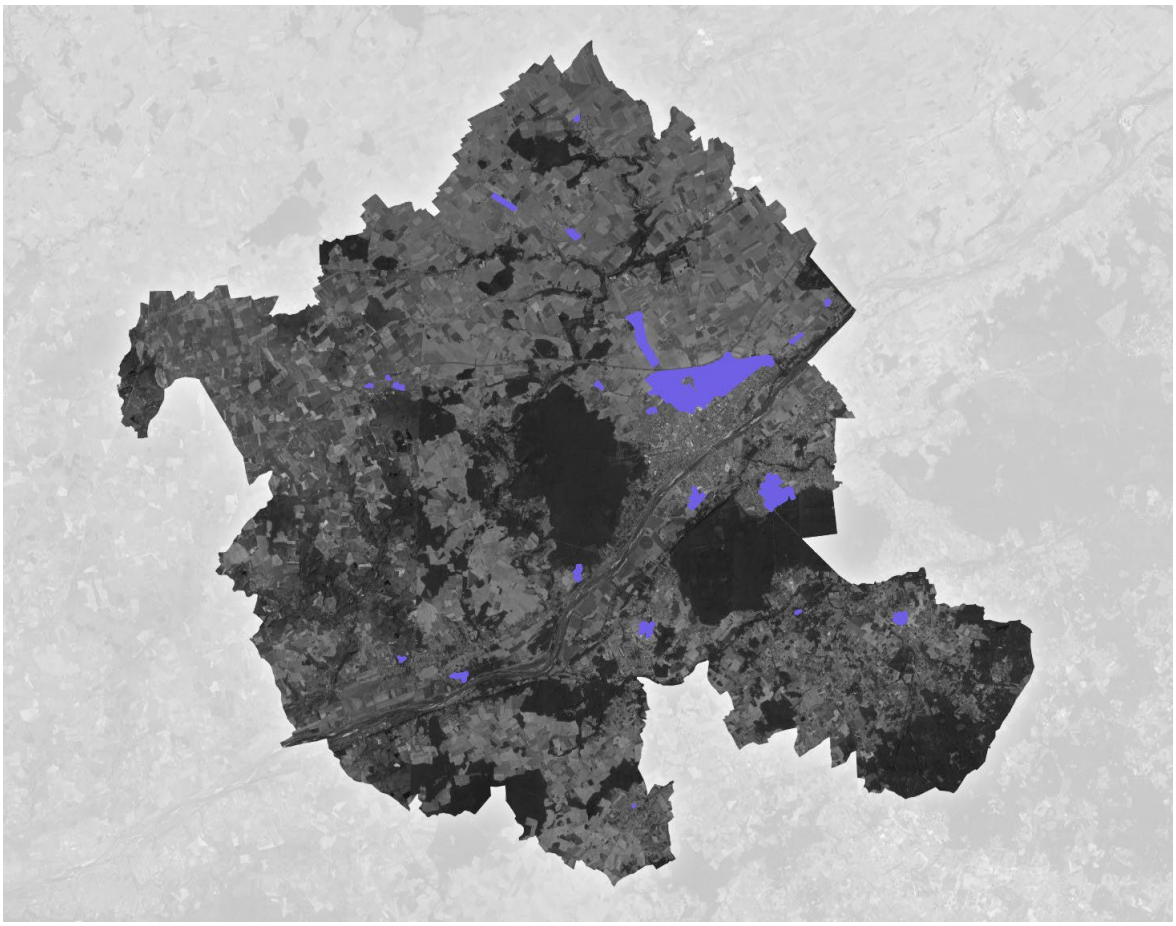
Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire
Veuzain-sur-Loire	Bois Blanc	1AUA2	**1.4 ha**	Secteur d'extension de la zone existante et réserve foncière.



Communes	Nom Secteur	Zonage	Surface à artificialiser	Commentaire
Sambin	Les Plantes	1AUA2	**0.6 ha**	Secteur d'extension de la zone existante et projet en cours.



Communes	Nom Secteur	Zonage	Consommation d'espace	Commentaire
Averdon	Malakoff	2AUa	**5.0**	Secteur d'extension et de structuration de la zone existante. Classement en 2AU pour garantir des besoins à long terme.
La Chaussée / St Denis / Blois Nord-est	Nord Est	2AUa	***30.0 ha***	6 ha d'espaces verts seront intégrés dans cette zone, dont certaines protections d'espaces naturels existants ; De plus, l'opération est à horizon 2040, donc une partie (environ 4 à 5 ha) n'est pas à considérer à horizon 2037 et retirer de la logique de consommation dans le PLUi Une OAP est ajoutée dans le rapport de présentation, même si ce secteur est en 2AU
La Chaussée Saint-Victor	Parcs des Châteaux	1AUA1	**18.0 ha**	Secteurs en extension du Parc des Châteaux. Les débords d'espaces naturels ne sont pas comptés, tout comme les éléments de la trame verte bleue protégés au zonage ou dans l'OAP.
La Chaussée / St Denis	Parc A10	1AUA1	**8.2 ha**	Secteurs situés entre le parc des Châteaux et le péage de l'Autoroute qui structure l'ensemble de la vocation économique sur le Nord-est de Blois. Des espaces naturels existants peuvent être redimensionnés ou mieux structurés pour optimiser les aménagements d'espaces. Le bois est comptabilisé dans la consommation d'espace mais doit être compensé.
Villebarou	/	1AUA1	**5.8 ha**	Extension pour des activités en place.
Chailles / Candé / Les Montils	Artouillat	UA2 / 1AUA2	**3.6**	Secteurs de développement conservés en partie et autres espaces en mutation/densification.
Cour Cheverny	Ardoise	UA2 / 1AUA2	**6.7**	Secteur d'extension entre la rue de l'Ardoise et la route touristique, entre espaces verts et humides. Secteur en optimisation et en densification au Nord-Est pour l'implantation de nouvelles entreprises
Herbault	TIAC	1AUA1	**1.1**	Espaces d'extension pour une activité en place / réserve foncière
Herbault	Muriers / La Valstière	UA2 / UC2	**1.9**	Espaces compris dans le parc d'activités existants et en cours de commercialisation (seulement une partie est urbanisée).
Herbault	La Tremblaie	UA2	**0 ha**	Espace déjà artificialisé ou en cours de commercialisation. Pas de consommation d'espace mais des possibilités de densification et/ou de mutation.
Villefrancoeur / La Chapelle	Le Breuil	UA2	**7.5 ha**	Secteurs de développement économiques et d'extension autour de la zone existante de l'aérodrome. Des éléments de la TVB ont été retirés du décompte et protégés dans l'OAP.
La Chapelle	Affinity	UA1	**6.6 ha**	Espace d'extension pour le développement de l'entreprise existante afin de conforter les emplois et de Pérenniser cette entreprise en pleine expansion dans le secteur de l'alimentation animale de compagnie.
Ménars	Courtois	UA2	**0.6 ha**	Espace d'extension pour le maintien et développement d'activités en place
Valloire	Innothera	1AUA1	**4 ha**	Espace d'extension pour le maintien et développement de l'entreprise existante
Fossé	Couratières / Euro	1AUC / UC1	**8 ha**	Secteur d'extension et de structuration de la zone existante Les parties déjà artificialisées ou protégées par des éléments de la trame verte bleue sont retirés du décompte.
Sambin	Les Plantes	1AUA2	**0.6 ha**	Secteur d'extension de la zone existante et projet en cours.
Veuzain-sur-Loire	Bois Blanc	1AUA2	**1.4 ha**	Secteur d'extension de la zone existante et réserve foncière.
TOTAL 2022-2037			**109**	



Périmètres des OAP comprenant l'ensemble des secteurs UA, UM, UC et 1AU dans lesquels chaque espace est concerné par des orientations et des principes d'aménagement.

2.1.2. Justification des principes réglementaires associés à l'offre commerciale

Dans le respect du SCoT et du PADD, l'objectif de limiter les extensions de zones commerciales a été instauré dans le zonage et dans la localisation des espaces pouvant accueillir la sous-destination « Artisanat et commerces de détail ». Les choix retenus ont permis de traduire dans le règlement les principes suivants :

- Le confortement d'espaces dédiés aux commerces hors centralités historiques sur les espaces déjà existants et accueillant du commerce (zone UC)
- La possibilité donnée au renouvellement et à la mutation des espaces à vocation commerciale existants (zone UC, notamment secteurs UC2, ou travail sur les franges des secteurs de localisation préférentielle)
- La limitation des possibilités de créer de nouvelles surfaces commerciales dans les zones d'activités ou mixtes pour flécher uniquement cette sous-destination sur les secteurs de localisations préférentielles du SCoT (article 1 et 2 des zones UA, UM, 1AUAC)
- La limitation du développement de nouveaux secteurs commerciaux de périphérie ex nihilo à un seul secteur prévu par le SCoT, repris par le PADD, sur le site Euro (secteur 1AUC).

Ainsi, l'armature commerciale se décline à travers les zones UC et 1AUC.

Pour rappel, la **zone UC** couvre principalement des parcs d'activités et grands sites principalement dédiés aux activités commerciales. Ce tissu urbain se caractérise par un paysage qui concentre des bâtiments d'activités à l'architecture relativement standardisée (structures métalliques, ouvertures limitées, …). Les volumes sont généralement simples, et les façades sur voie sont le plus souvent animées par des dispositifs spécifiques (vitrines,

enseignes,). Les bâtiments peuvent être de taille importante et intègrent des surfaces de stockage. Ils peuvent comporter des équipements bruyants ou présentant des risques technologiques (stations-services…). Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UC se décompose en deux secteurs qui se distinguent d'une part par les activités présentes et souhaitées (destinations et sous-destinations) et possibilités de développement, mais aussi par leurs règles de hauteur :

- **Dans le secteur UC1 « grand parc commercial »,** l'objectif est de permettre l'implantation et le développement de grandes et moyennes surfaces, dans les conditions définies par le SCoT. Les emprises au sol peuvent être importantes, et les hauteurs autorisées favorisent l'optimisation verticale.
- **Dans le secteur UC2 « grandes surfaces des pôles »,** l'objectif est de permettre l'extension mesurée des supermarchés existants dans les conditions définies par le SCoT.

La **zone 1AUA et 1AUC** couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'activités, sous la forme d'opérations d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur.

De la même façon que pour les autres secteurs d'activités, les espaces commerciaux sont encadrés par les mêmes principes réglementaires (règlement à variables) mais aussi par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ainsi tous les secteurs commerciaux de périphérie sont couverts par une OAP qui précise notamment les conditions de renouvellement le cas échéant, mais surtout les conditions de desserte, de circulation (notamment la place à laisser aux déplacements doux), d'optimisation (notamment du stationnement de surfaces), et d'insertion environnementale et paysagère.

Par ailleurs, le règlement graphique du PLUi-HD identifie des **périmètres de mixité fonctionnelle et des linéaires destinés à la diversité commerciale** qui ont respectivement vocation à encadrer les nouvelles implantations commerciales dans les communes du Cœur d'Agglomération et les Pôles Relais et à assurer la pérennité des cellules commerciales existantes.

La définition des périmètres de mixité fonctionnelle se justifie par l'objectif de conforter voire renforcer la dynamique commerciale existante sur les communes du Cœur d'Agglomération et des pôles relais, vectrice d'attractivité résidentielle. Aussi, sur ces communes, les nouvelles constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, ou nouvelles implantations par un changement de destination, doivent impérativement s'implanter au sein des périmètres de mixité fonctionnelle. Cela permet d'éviter des implantations non stratégiques pour le rayonnement commercial des communes.

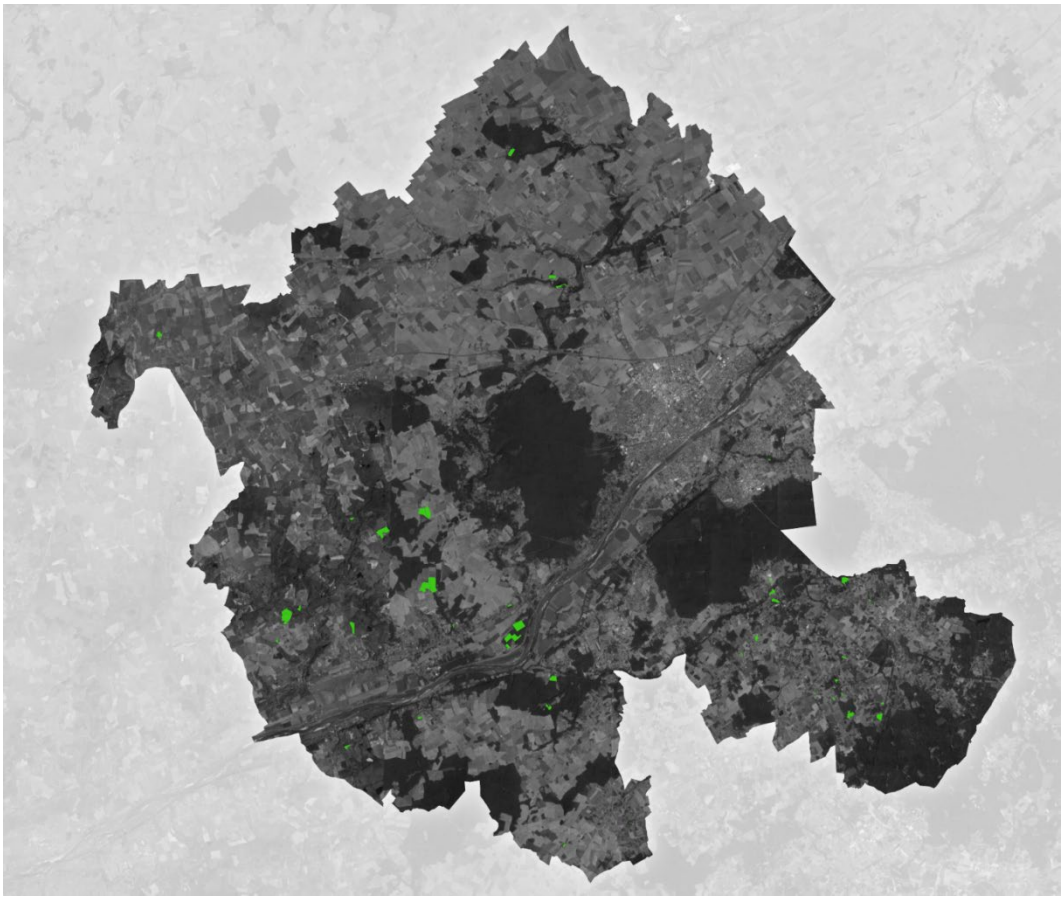
La définition des linéaires destinés à la diversité a été établie dans les communes sur lesquelles les cellules commerciales de centre-ville pourraient présenter une certaine fragilité économique ou à l'inverse dans les communes où le dynamisme actuel devrait être maintenu. Cela poursuit un double objectif : affirmer la vocation commerciale de certains linéaires et interdire la transformation des commerces en logement ou autre local.

2.1.3. Justification des outils dédiés au développement de l'offre touristique

Entre les paysages du Val de Loire et les châteaux de Blois, Cheverny ou Chaumont-sur-Loire, le territoire d'Agglopolys bénéficie d'une offre touristique remarquable que le PADD souhaite voir conforter, voire développer, afin que ce secteur contribue encore davantage au dynamisme économique de l'intercommunalité.

Cela passe notamment par le développement d'une offre d'hébergements nouvelle, ce qui justifie certaines dispositions réglementaires définies dans le PLUi-HD :

- Au sein des zones U à vocation mixte (**Ui, Uj et Uv**), la création de nouvelles constructions destinées aux hôtels et autres hébergements touristiques ou à la restauration est autorisée. Cela permet à de nouveaux hôtels, de nouveaux restaurants ou encore à de nouveaux gîtes de s'installer au cœur des villes et villages du territoire.
- La définition de secteurs où des activités et autres hébergements touristiques sont existants ou en projet (voir chapitre 3 – justification des Secteurs de Taille et de Capacité Limités). C'est particulièrement le cas de projets visant à créer une offre d'hébergements en réhabilitation et/ou extensions de bâtiments remarquables, ou d'hébergements insolites ou d'activités de plein air type accrobranches.
- L'identification d'environ 490 bâtiments, situés dans les zones agricoles et naturelles (voir délimitation et principes réglementaires des zones A et N – chapitre 3), comme pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** offre la possibilité d'y créer de nouveaux hébergements touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, hôtels) mais également des activités de valorisation des savoirs faire locaux (artisanat, vente agricole, salle de dégustation, etc.) en conservant l'enveloppe bâtie à la date d'approbation du PLUi-HD. En effet, les destinations et sous-destinations autorisées sont les suivantes : Habitat / Artisanat et commerce de détail / Restauration / Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle / Hôtels et autres hébergements touristiques / Equipements d'intérêt collectif et services publics / Bureau et enfin Entrepôt, seulement pour les bâtiments implantés le long de l'Aireau Breton à Chaumont-sur-Loire. Cette dernière sous-destination, autorisée de manière circonstanciée, procède de l'enquête publique.
- La possibilité, dans l'ensemble des zones agricoles et naturelles, de créer des **aménagements légers** nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites : cela permet la réalisation de parcours de santé et autres itinéraires pédagogiques permettant la découverte des espaces agricoles et naturels du territoire.



Localisation des STECAL à vocation touristique à l'échelle d'Agglopolys

2.2. **Garantir la qualité urbaine et paysagère des nouveaux projets**

En cohérence avec les objectifs du PADD, la traduction réglementaire a été l'occasion de travailler à trouver des outils qui permettent à la fois :

- De **s'assurer d'une réponse adaptée aux besoins fonctionnels des activités** (espaces de stockage, voirie interne parfois lourde,) pour favoriser l'attractivité économique et la compétitivité du territoire, mais aussi une réponse adaptée aux besoins en développement des entreprises locales
- De **répondre aux enjeux environnementaux et paysagers** (optimisation des usages artificialisés, traitement paysager des franges des sites, inscription dans le grand paysage…), d'un territoire du Val de Loire dont l'identité constitue un vecteur d'image et d'attractivité important mais qui est aussi concerné par une responsabilité particulière liée à l'inscription d'une partie importante du territoire dans le périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco et de sa zone tampon.
- De **garantir une qualité de travail et d'usage sur les sites d'activités,** afin de traiter ces sites avec une attention égale aux secteurs résidentiels. Ils constituent en effet des destinations de travail à la journée qui, au-delà des besoins fonctionnels liés aux entreprises, accueillent des usagers qui pratiquent le site, déjeunent, prennent des pauses, etc. Il s'agit donc aussi de garantir pour ces usagers une ergonomie et un bien-être au travail.

Au vu des contraintes de certaines activités, de leurs problématiques spécifiques, et de l'objectif du territoire de garantir une mixité d'activités au sein de ses parcs d'activités, la stratégie réglementaire repose sur la complémentarité entre :

- Un **règlement** innovant qui travaille sur des règles permettant de s'adapter à la diversité des prospects économiques ou des normes industrielles (implantations, emprise au sol et artificialisation …), tout en veillant à favoriser l'optimisation des terrains, et l'insertion paysagère des constructions.
- Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle** par zone d'activité existante, avec ou sans zone de développement, d'extension ou d'intensification qui vient préciser à l'échelle de chacun des sites les enjeux spécifiques tant en termes de vocation de certains espaces que d'insertion paysagère et environnementale.
- Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique** sur le développement économique pour encadrer la qualité des aménagements des parcs d'activités et l'évolution des constructions, abords et traitements paysagers qui vient compléter le dispositif en posant un cadre général pour veiller à la qualité architecturale et paysagère et au traitement de certaines vocations. Cet outil avec lequel les projets doivent être compatibles constitue le bon outil pour favoriser un urbanisme négocié par la maitrise d'ouvrage avec le porteur de projet.

2.2.1. Justification des principes réglementaires associés à la qualité des projets à vocation économique

La grande mixité et l'absence de spécialisation fonctionnelle de la plupart des parcs d'activités économiques présents sur le territoire ont appelé une solution sur mesure, pour favoriser l'émergence de projets qualitatifs, et ne pas freiner les porteurs de projet qui souhaiteraient développer leur activité ou s'implanter sur le territoire.

Les règles ainsi travaillées relèvent de la recherche d'un compromis entre :

D'objectifs politiques émanant des enjeux issus diagnostic, d'objectifs nationaux ou internationaux, voire du projet social et environnemental du territoire :	**Des besoins propres au fonctionnement des activités, pour certains très spécifiques, constatés :**
Limiter l'imperméabilisation **Favoriser l'intégration paysagère aux franges des parcs et sur l'espace public** **Optimiser l'espace** **Viser la « qualité de travail »**	Des besoins en voiries internes lourdes Du stockage extérieur Des règles de sécurité Des flux « lourds » à gérer, stationner Des enveloppes bâties, des matériaux fonctionnels

Il s'agit ainsi d'éviter des règles de principes, inutilement bloquantes dans certains cas, mais de recentrer la mobilisation des outils opposables :

… sur des objectifs qualitatifs et contextualisés :

Veiller à la qualité du paysage d'activités perceptible depuis les espaces publics

Organiser la cohabitation d'habitation avec un environnement parfois sensible, au contact direct de quartiers habités

Favoriser l'insertion du tissu d'activités dans le grand paysage, notamment la qualification des franges au contact de paysages agricoles ou naturels ouverts.

… sur une approche à la carte, selon les besoins de l'activité qui peuvent varier fortement d'une activité à l'autre, y compris au sein d'une même sous-destination autorisée.

À titre d'exemple, il s'agit de pouvoir répondre, avec le même règlement, aux cas suivants :

- *Entreprise ayant besoin d'une emprise bâtie importante, mais de peu d'espaces imperméabilisés autour, souhaitant s'implanter à l'alignement et sur une seule limite.*

- *Entreprise ayant besoin d'une petite emprise bâtie, souhaitant s'implanter en retrait de toutes les limites, mais ayant besoin de beaucoup d'espaces imperméabilisés autour à des fins de stockage et permettant d'assurer le déplacement de poids-lourds sur la parcelle*

C'est pourquoi le règlement, s'il s'inscrit dans une architecture assez classique, développe deux types de règles :

- **Des « invariants »,** quel que soit le type de projet, ces règles posent un cadre que chaque projet doit respecter. C'est le cas notamment des règles de hauteur.
- **Des variables**, susceptibles d'offrir une solution d'adaptation aux besoins de chaque projet et à son insertion dans le paysage, tout en créant des obligations adaptées à la variable ou l'ordre de grandeur dans lequel s'inscrit le projet.

Ainsi, les règles générales sont adaptées selon les situations retenues autour des variables qui sont :

- l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques,
- l'emprise au sol générée par le projet

- l'implantation par rapport aux limites séparatives
- l'imperméabilisation générée par le projet

Exemple

Type d'implantation
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

	ALIGNEMENT **pas de retrait**	**LÉGER RETRAIT** **< ou = à 6m**	**RETRAIT IMPORTANT** **> à 6m**
Hauteur	La hauteur maximale est modulée sur une **profondeur de 6 m** à partir de l'alignement.		/
Linéaire bâti	**Le linéaire à l'alignement est limité** à un certain linéaire afin de maintenir un rythme bâti / non bâti le long de la voie	/	/
Matériaux et éléments architecturaux	Une attention particulière doit être portée à la façade implantée à l'alignement afin de **contribuer à l'animation de la rue et éviter l'effet « mur de prison »**	/	/
Espace d'interface	/	L'espace est non bâti et au moins **en partie végétalisé** (arbuste, arbre ou strate herbacée).	L'espace entre la voie et la construction doit faire l'objet d'**un des traitements paysagers définis.**
Clôtures	/	La clôture si elle existe doit assurer une forte perméabilité visuelle entre l'espace public et la façade de manière à faire participer cet espace à la qualification du paysage perceptible depuis la rue.	/
Stockages	/	Les stockages et implantations techniques non intégrées dans le bâtiment sont interdits dans la marge de recul.	Les stockages et implantations techniques non intégrées dans le bâtiment sont interdits dans la marge de recul, à moins d'être située à plus de 6m de la voie et d'être masqués depuis la voie par un traitement paysager ou architecturale adapté.

Ainsi, l'attention réglementaire varie selon les sujets et les « cas » :

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** : l'attention réglementaire est portée sur les façades de construction implantées à l'alignement ou sur le traitement paysager de la marge de recul en cas de retrait.
- **Implantation par rapport aux limites séparatives :** l'attention réglementaire est différente selon que le projet s'inscrive à proximité d'une limite séparative « interne » à la zone ou avec d'autres zones d'activités, ou selon qu'il s'implante à proximité d'une parcelle située dans d'autres zones (agricole, naturelle ou urbaine). Dans ce cas, l'attention est plus élevée notamment en matière de gestion des hauteurs et de gestion des interfaces (installations techniques, clôtures…)
- **Emprise au sol :** l'exigence réglementaire est plus élevée pour les projets créant plus de 250 m² d'emprise au sol. Ce seuil a été conforté par l'observation des bâtiments d'activités. Les cellules artisanales s'inscrivent généralement en-deçà de ce seuil. Au-delà, le projet doit traiter des sujets proportionnés à son volume bâti tant en matière d'aspect extérieur des constructions (jeu d'aspect et événement architectural) que d'insertion environnementale et paysagère (intégration des eaux pluviales et motif paysager).
- **Artificialisation des sols :** de la même façon, l'exigence réglementaire est plus élevée pour les projets créant plus de 250 m² de surfaces imperméabilisées. Il s'agit de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter l'effet de chaleur dans ces secteurs (avec de la pleine terre) mais aussi d'offrir une certaine

souplesse aux projets économiques qui n'ont généralement d'autres choix que de générer des surfaces imperméabilisées. Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels liés à leur compensation (larges espaces verts), le règlement offre ainsi une souplesse dans le choix des solutions propres à faire office de compensation. L'optimisation des usages et des fonctions (stationnement en ouvrage, surfaces de production d'énergie solaire en toiture…) est valorisée de même que la préservation d'éléments de paysage ou leur création (arbre, motif paysager). En effet, ces solutions permettent de remplir l'objectif tout en ajoutant de nouvelles fonctions au site.

2.2.2. Justifications OAP thématique économie et OAP sectorielles économiques

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite thématique a été développée pour définir des objectifs d'aménagement stratégiques et transversaux qui s'appliquent à l'ensemble des zones UA, UM et UC (cahier 1), voire aux seuls secteurs relevant de parcs d'activités ou de zones AU (cahier 2).

Elle est ainsi composée :

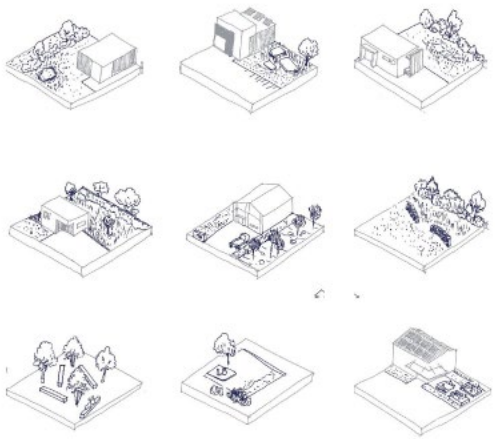
- [Cahier 1] … d'objectifs définissant le cadre général d'intervention dans lequel doivent s'inscrire tous les projets ayant vocation à se développer au sein des parcs d'activités, sites isolés et parcs commerciaux de périphérie présents sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys.
- [Cahier 2] … d'objectifs d'aménagement territorialisés qui s'appliquent à chacun des parcs d'activités, développés dans les OAP sectorielles.

Cahier 1 : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite thématique

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique s'inscrit dans le prolongement du règlement.

La **partie 1** traduit la politique de développement économique de l'agglomération portant sur la requalification, l'aménagement et le développement des parcs d'activités. Elle vient ainsi prolonger les articles 1 et 2 du règlement des zones UA, UM, UC, 1AUA.

La **partie 2** précise notamment les possibilités d'application du *Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères* de ces mêmes zones. Elle vient ainsi préciser certains principes définis au règlement. Largement illustrée, elle pose explicitement les objectifs avec lesquels les projets doivent être compatibles et constitue ainsi une base de discussion.



Extrait de l'OAP thématique / illustration des motifs paysagers >

Cahier 2 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles offrent une lecture à l'échelle de chacun des parcs d'activités et de leurs enjeux. Complémentaires au règlement, elles permettent d'affiner et de discuter avec les porteurs de projet, en offrant une lecture croisée entre les principes réglementaires avec lesquels être conformes, et les enjeux particuliers du parc d'activités qui peuvent amener à choisir plutôt telle ou telle solution.

Les OAP sectorielles obéissent au même plan que les OAP sectorielles définies pour les OAP à vocation mixte (diagnostic, objectifs, parti d'aménagement…). Elles s'attachent à préciser à l'échelle de chacun des sites :

- **La vocation du parc d'activités et le cas échéant, les espaces à vocation ou sensibilité particulière** sur certains secteurs. Cette approche s'inscrit en complémentarité avec l'article 2 du règlement de chaque zone.
- **Le traitement des franges et l'insertion du site dans le grand paysage.** En effet, le diagnostic de chaque parc d'activités a permis de soulever les enjeux en la matière. Une attention particulière est portée sur les effets vitrine éventuels, notamment le long des routes identifiées par le Schéma de Cohérence Territoriale.
- **Les conditions d'accès et de desserte,** notamment en cas de création éventuel de nouveaux accès.

2.3. Conforter l'offre en équipement

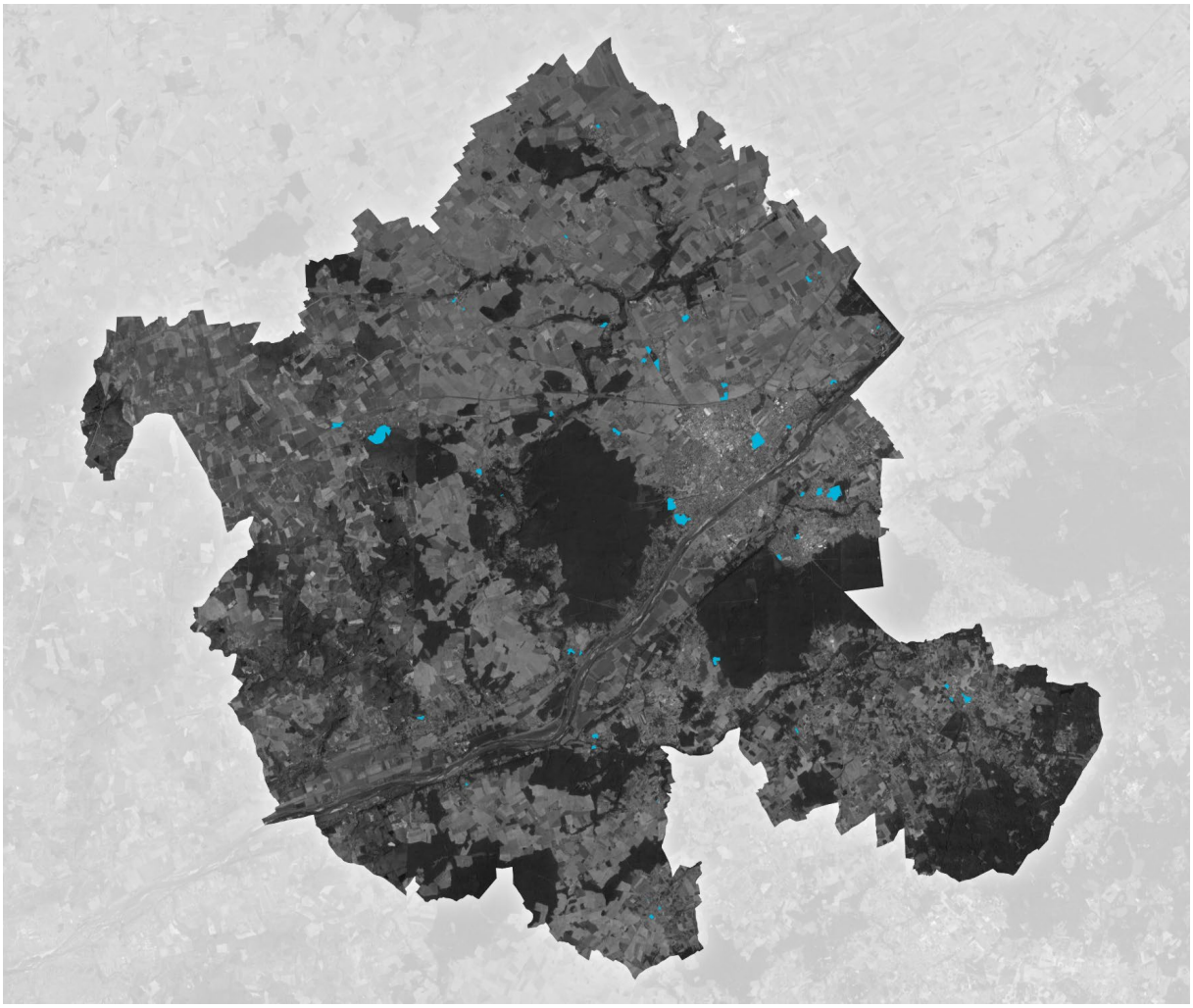
2.3.1. Justification de la délimitation et des principes réglementaires de la zone Ue

Si le territoire d'Agglopolys bénéficie d'une offre d'équipements satisfaisante, le PADD souhaite pouvoir la conforter, voire la renforcer dans une logique d'armature territoriale : ainsi la création de nouveaux équipements doit pouvoir être privilégiée sur le Cœur d'Agglomération pour certaines thématiques (cultures, loisirs notamment) ainsi que sur les pôles relais et équipés le tout au plus proche des secteurs résidentiels. Cet objectif se traduit par la définition et le découpage d'une **zone Ue** qui correspond aux sites urbains accueillant des équipements et installations publics ou d'intérêt collectif. Elle a vocation à permettre l'évolution des équipements déjà présents et accueillir les nouvelles constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et prévoit ainsi des dispositions réglementaires suffisamment larges (emprise au sol et hauteur non réglementées, implantation par rapport aux voies libre, conditions d'aspect extérieur légères, etc.) pour permettre la réalisation de projets répondant aux besoins du territoire.

Enfin, certaines OAP intègrent une ambition de développer de nouveaux équipements. C'est le cas des OAP couvrant les **zones 1AU à Cellettes, les Montils, Villerbon et Candé-sur-Beuvron** où une partie du périmètre est réservée pour des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics.



Extrait des partis d'aménagement définis sur les OAP à Villerbon et Les Montils



Localisation des zones Ue à l'échelle d'Agglopolys

En parallèle, le règlement du PLUi-HD définit également des secteurs correspondant respectivement au secteur où existent ou sont en projet des équipements de santé ou des équipements de sports et loisirs au contact direct d'espaces naturels (voir justification de la zone naturelle – chapitre 3).

2.3.2. Justification des emplacements réservés pour création d'équipements publics

Enfin, le règlement graphique du PLUi-HD identifie ~~52~~ 49 emplacements réservés (voir la liste ci-après) dédiés à la création d'ouvrages publics nécessaires au bon fonctionnement des communes et à leur rayonnement parfois plus large que les seules limites administratives.

Référence	Objet	Surface m²
~~CHAI-8~~	~~Aménagement du pôle d'équipement sportif supprimé~~	~~1404~~
~~CHAI-8~~	~~Aménagement du pôle d'équipement sportif supprimé~~	~~938~~
CORM-1	Réalisation d'équipements sportifs	12000
HERB-1	Création d'une salle polyvalente	7674
MARO-6	Realisation equipement public et aire de stationnement	11962
STBO-5	Extension de l'espace sportif et de loisirs	1968
MENA-3	Déplacement école privée	769
STDE-12	Equipement loisirs / culturel	1384
STGE-4	Agrandissement espace Ecoles et Mairie	560
STGE-3	Agrandissement espace Ecoles et Mairie	1080
STSU-8	Réalisation d'équipements communaux	20754
VINE-12	Extension du complexe sportif	2148
VINE-12	Extension du complexe sportif	1567
VINE-12	Extension du complexe sportif	3473
MESL-3	Restructuration du pôle d'équipements	800
VALE-18	Extension du parking cimetière	1003
MONT-3	Parking du cimetière - Extension	3366
VEUZ-10	Parking Les Douves	2663
VEUZ-12	Parking Fossé Jean Tiré	150
VINE-11	Extension du complexe sportif	11243
CAN-3	Rue de l'Aumône - Création d'une aire pour arrêt de bus	27
CAN-3	Rue de l'Aumône - Création d'une aire pour arrêt de bus	33
MONT-2	Equipement sportif - extension parcours de sante - aire de pique nique	2358
~~VEUZ-8~~	~~Creation parking pour ALSH supprimé~~	~~1827~~
VEUZ-8	Creation parking pour ALSH	763
VEUZ-7	Creation parking maison médicale	853
RILL-3	Creation de parking	239
STGE-8	Extension parking du cimetière	994
STBO-7	Agrandissement parcelle avec abribus et puits	72
VEUZ-9	Extension ecole	231
VALL-4	Extension cimetiere	926
VALL-14	Creation d'un parking	2393
VAL-1	Creation stationnement et equipement public	3791
MONT-1	Equipement public - hangar avec installation photovoltaïque	12029
STGE-6	Creation structure petite enfance	774
VALL-11	Creation ateliers municipaux	952
VALL-11	Creation ateliers municipaux	6916
VILLEF-1	Creation d'un terrain multisport	1150
FOSS-9	Amenagement aire de repos	5888
VINE-13	Creation passerelle	406
STGE-11	Equipement public	408
CHAU-1	Agrandissement de la zone d'équipement	539
VINE-5	Amenagement equipement sportif	1559
VALE-4	Deplacement monument aux morts	816
CHAUM-12	Extension STEP	18010
STLU-2	Extension cimetière	2705
STDE-15	Creation stationnement	9454
SAMB-1	Creation stationnement stade	776
FRAN-1	Creation local stockage materiel	116
FOSS-13	Creation stade et complexe sportif	39584
COUR-5	parking pour équipement sportif	3577
VILLE-10	Creation d'un cimetiere	43638

Liste des emplacements réservés aux ouvrages publics

3. PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

Le territoire d'Agglopolys se caractérise par une géographie et une histoire qui sont le socle d'une identité paysagère, patrimoniale et environnementale que l'intercommunalité doit pouvoir protéger et valoriser dans son développement à venir. C'est ce que traduit le PADD dans son orientation 1 « *Un territoire qui se développe dans le respect de ses identités patrimoniales, paysagères, de sa biodiversité et de ses contraintes* » :

Dans l'optique de mettre en œuvre cette orientation, plusieurs outils ont été mobilisés dans la traduction réglementaire du PLUi-HD :

- la délimitation des zones A et N associées à des prescriptions réglementaires spécifiques ;
- l'identification d'éléments contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques et les prescriptions qui y sont associées ;
- la définition de principes réglementaires communs à toutes les zones sur la gestion des risques et nuisances ;
- l'identification d'éléments de patrimoine bâti à protéger et les prescriptions qui y sont associées ;
- l'identification d'éléments de paysage à protéger et les prescriptions qui y sont associées ;
- la conception d'une OAP thématique Val de Loire ;
- la conception d'une OAP thématique Transition écologique et Paysages ;

3.1. Préserver les espaces agricoles et naturels

3.1.1. Justification de la délimitation et des principes réglementaires de la zone agricole

Principale filière économique du territoire et façonneuse des paysages de l'intercommunalité, l'agriculture occupe une place à part entière au niveau de l'Agglomération. Afin d'en assurer la préservation, comme mentionné dans le PADD, le règlement écrit du PLUi-HD édicte plusieurs dispositions qui s'appliquent à la zone agricole, dite zone A, délimitée dans règlement graphique.

Délimitation et caractéristiques de la zone agricole

La zone agricole dite « zone A » couvre les espaces en culture ou pâturage mais également les espaces boisés exploités (peupleraie notamment). Les sièges d'exploitation et bâtiments nécessaires à l'exercice de l'activité agricole ont aussi été intégrés à la zone A bien que certains, insérés dans le tissu urbanisé, ont été classés en zone U.

La zone A comprend également un secteur Ap qui couvre des secteurs agricoles présentant un intérêt paysager particulier parce qu'ils offrent une perspective lointaine ou marquent une vue remarquable sur une silhouette urbaine.

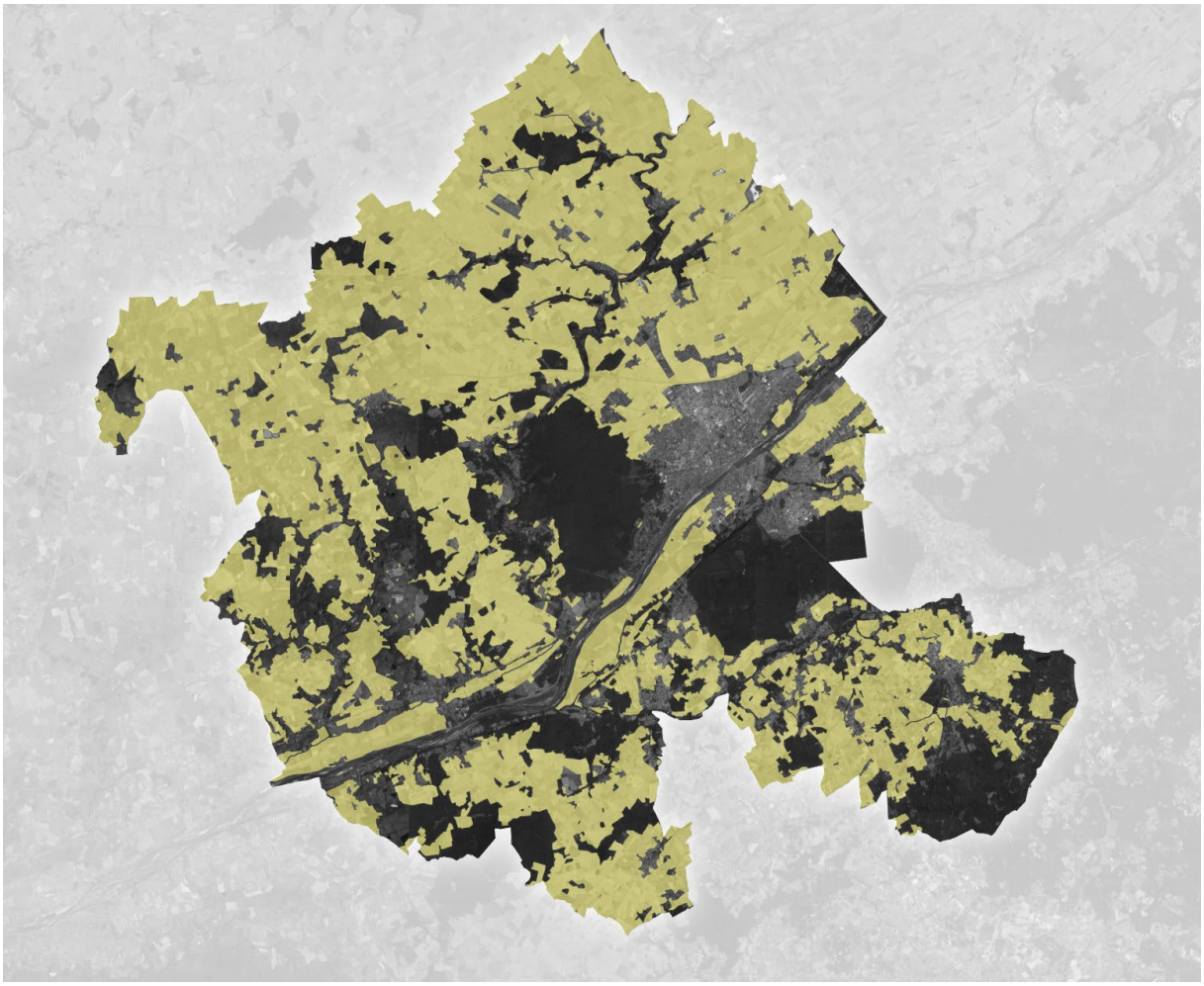
Par ailleurs, au sein de la zone A, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) suivants ont été délimités afin :

- D'autoriser les activités existantes, situées en dehors de l'enveloppe urbaine, à se maintenir et à se développer de manière limitée grâce aux droits à bâtir définies notamment à l'article 4 du règlement écrit (emprise au sol modérée, espace en pleine terre, hauteur…)
- D'autoriser la création de nouvelles activités dès lors que les projets sont bien identifiés.

Au même titre que les STECAL délimités au sein de la zone naturelle, le choix a été de multiplier le nombre de STECAL en fonction du type activités existantes ou à projeter afin de définir de manière adaptée, fine et modérée les droits à bâtir de chaque STECAL.

Les STECAL en zone agricole sont les suivants :

- STECAL Abr couvrant les activités générant des nuisances sonores au contact d'un secteur paysager.
- STECAL Ar couvrant l'aérodrome du Breuil et les activités de modélisme ;
- STECAL Aar couvrant les activités artisanales ou industrielles historiquement implantées dans l'espace agricole de manière isolée ou ponctuelle.
- STECAL At où est admis la création d'hébergement touristique.
- STECAL Ace couvrant les centres équestres, pensions équines et animalières, haras et centres d'hébergement, d'éducation canins et refuges animaliers ;
- STECAL Ari couvrant les secteurs de carrières en exploitation.



Carte de la zone A à l'échelle d'Agglopolys

Principes réglementaires spécifiques de la zone agricole

Considérée comme zone spécialisée, elle limite strictement l'occupation et l'usage du sol dans l'optique de préserver les espaces pour le maintien et le développement de l'activité agricole.

Afin d'assurer la pérennité de l'appareil productif agricole, le règlement permet donc d'y réaliser des constructions nécessaires et destinées aux exploitations agricoles mais aussi au prolongement économique de ces activités (transformation, conditionnement, commercialisation des produits). Leur insertion dans le paysage reste encadrée par des règles de hauteur (10 mètres maximum pour tenir compte des besoins techniques liés à l'évolution de la pratique agricole), d'implantation (retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives, 10 mètres si la

limite est au contact d'une autre zone) ou architecturales (façade d'aspect mat et de teinte neutre, toiture pus foncée que la façade et présentant une teinte sombre et un aspect mat).

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et pour tenir compte du fait que la zone A couvre aussi de nombreuses habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-HD, le règlement autorise leur extension ainsi que la création d'annexes ou de piscines. Ces possibilités sont malgré tout particulièrement encadrées afin de ne pas miter le foncier agricole et d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère et la vocation de la zone :

- extension des constructions existantes, destinées à l'habitation ou celles qui font l'objet d'un changement de destination, limitées à 75 m² d'emprise au sol et 50 % de la surface de plancher existante ;
- annexes d'une habitation existante à la date d'approbation ou celles dont la construction principale fait l'objet d'un changement de destination sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres mesuré par rapport au point le plus proche de la construction principale dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les piscines et de 50 m² d'emprise pour les autres annexes ;
- une hauteur limitée à 7 mètres pour les habitations et à 4 mètres pour les annexes ;
- une implantation en retrait des limites séparatives (au moins 3 mètres pour les habitations, 5 mètres pour les annexes et piscines) sauf si la construction est située dans un ensemble bâti de plusieurs logements, auquel cas une implantation sur limite est admise ;
- un aspect extérieur qui répond aux caractéristiques locales de maisons d'habitation, qui se retrouve en zone urbaines.

En parallèle, le règlement de la zone A délimite donc des STECAL qui permettent de gérer des activités spécifiques situées au cœur de l'espace agricole et existantes à l'approbation du PLUi-HD (voir justification détaillée ci-après). Des règles viennent préciser les possibilités de construire ainsi que les conditions permettant d'assurer l'insertion paysagère et environnementale des constructions (à noter que les limites de surface s'appliquant sur l'emprise au sol sont à estimer au regard de la surface totale de l'unité foncière sur laquelle est conçu le projet) :

- **le secteur Abr** permet donc la réalisation d'aménagements et de constructions nécessaires à la pratique des sports ou loisirs motorisés **dans la limite de 200 m² d'emprise au sol** et avec une hauteur maximale de 4 mètres.
- **le secteur Ar** autorise les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome du Breuil et aux activités de modélisme situées au sud de l'aérodrome à condition que **l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 5 % de la surface de l'unité foncière concernée** et que leur hauteur n'excède pas 9 mètres.
- **dans les secteurs Aar,** les nouvelles constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie et entrepôt sont autorisées à condition que **l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 10% de la surface de l'unité foncière concernée.** Il s'agit là des activités existantes au sein des STECAL Aar à la date d'approbation du PLUi-HD. Pour les constructions « artisanat et commerce de détail », l'emprise au sol est, quant à elle, limitée à 500 m². La hauteur maximale du secteur est de 9 m pour tenir compte des caractéristiques des activités qu'elles accueillent.
- **dans les secteurs At,** les nouvelles constructions en lien avec l'activité touristique (hôtels et autres hébergements touristiques, mais également restauration) sont autorisées afin de conforter les activités existantes à la date d'approbation du PLUi-HD et de répondre à leurs besoins de développement dans les années à venir. **L'emprise au sol maximale est de 10 %** et la hauteur des bâtiments est limitée à 7 m pour tenir compte des besoins de ces activités.
- **dans les secteurs Ace**, seules les constructions en lien avec les activités existantes sont autorisées, avec u**ne emprise au sol limitée à 10 %,** afin de répondre aux éventuels besoins de développement

sans pour autant permettre la création de nouvelles entités. Il s'agit donc de gérer l'existant. A ce titre, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres.

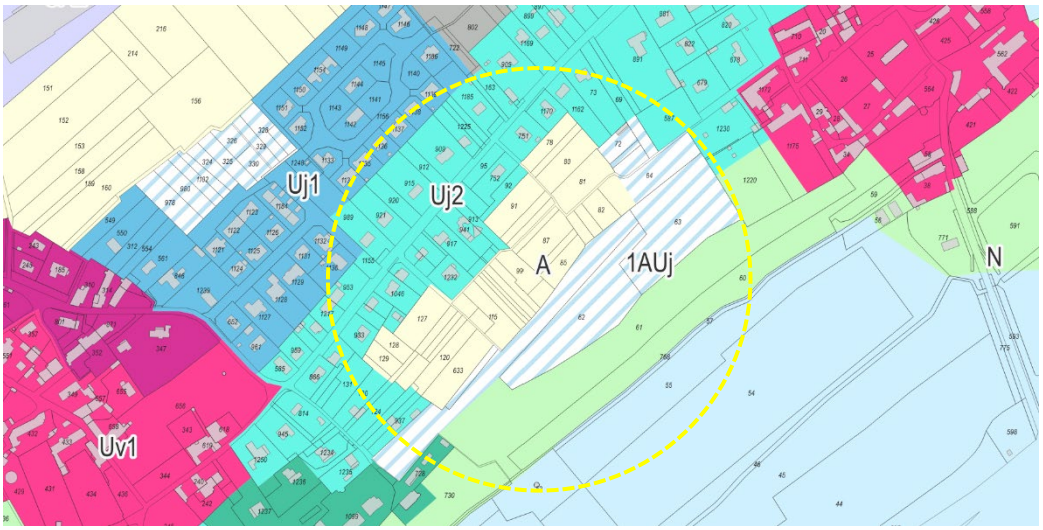
Sur l'ensemble de ces STECAL, toutes les constructions devront observer un recul d'au moins trois mètres avec les limites séparatives afin de ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis de l'activité agricole ou forestière.

Enfin, le règlement de la zone précise les conditions de réalisation des clôtures afin qu'elles s'intègrent d'un point de vue paysager mais également environnemental. C'est notamment la raison pour laquelle les nouvelles clôtures ne doivent pas dépasser 1,6 mètres lorsqu'elles sont en limite d'emprise publique et 2 mètres lorsqu'elles sont sur limites séparatives. Ces hauteurs apparaissent, en effet, en adéquation avec la possibilité de limiter les vis-à-vis sur les nouvelles constructions tout en présentant un impact limité dans le grand paysage. Il est à noter que, au contact des secteurs Nfr et Nfc, pour ne pas entraver la circulation de la faune, la hauteur est limitée à 1,2 mètres (avec une exception pour les secteurs Ace au sein desquels pour des questions de sécurité, les hauteurs sont plus importantes). Par ailleurs, le traitement des clôtures doit être de qualité, car visible dans le grand paysage. C'est la raison pour laquelle le règlement interdit certains systèmes susceptibles d'avoir un impact négatif sur la qualité des espaces agricoles.

Sur le quartier de Vienne à Blois, une OAP sectorielle a été définie pour venir encadrer de manière circonstanciée le développement d'un Parc Agricole Naturel Urbain (PANU). Elle porte l'ambition et complète les dispositions générales du règlement pour préfigurer les constructions et les aménagements au sein de ce périmètre dans l'optique de permettre une ouverture au public du site, d'assurer la lutte contre les inondations et d'instaurer les nouvelles pratiques agricoles qui pourront y avoir lieu.

Des fonctionnalités agricoles préservées

Le découpage des zones agricoles a été conçu afin de permettre le bon fonctionnement des exploitations et la valorisation des espaces agricoles. Il est cependant à noter un espace enclavé entre le tissu déjà bâti et des secteurs ouverts à l'urbanisation, c'est-à-dire un espace ceinturé de constructions existantes et projetées ne disposant pas d'une desserte suffisante permettant l'exploitation des emprises agricoles. Ce secteur est situé dans la commune de Saint-Denis-sur-Loire où la zone 1AU « Les Terrasses » enclave des parcelles à vocation agricole en cœur d'ilot. Le choix du périmètre de cette zone 1AU s'appuie sur des démarches en cours pour mener une opération de logements qui a notamment été traduite dans une déclaration de projet en 2021 ayant entraîné la mise en compatibilité du PLUi-HD. Sur la partie enclavée, il est envisagé un projet de maraîchage afin de développer une agriculture de proximité.



La préservation des aires d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)

Le territoire compte 3 AOC viticoles, l'AOC « Cheverny », « Cour-Cheverny » et « Touraine ». Sur le territoire d'Agglopolys, ces 3 aires représentent 6838.23 hectares.

Pour la délimitation des zones urbaines, des zones à urbaniser et des STECAL, les parcelles concernées par une aire AOC ont constitué une donnée d'entrée à la définition des secteurs constructibles afin que la part des surfaces pouvant être urbanisée soit fortement limitée et respecte à la fois :

- **le PADD** qui fixe comme objectif la préservation des parcelles concernées par les aires AOC ;
- **le SCoT** qui prescrit la préservation stricte des terrains AOC à l'exception des parcelles enserrées dans l'enveloppe urbaine et qui sont devenues de ce fait inexploitable et des parcelles qui peuvent justifier en raison de leur situation, en pôle relais le cas échéant, d'une atteinte limitée en raison du projet de territoire (objectifs de production de logements notamment) ;
- **l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime** qui définit au travers de l'application d'un décret, le caractère substantiel d'atteinte aux productions AOC, dans le cas où le document d'urbanisme prévoit une réduction des surfaces affectées aux productions.
  Une réduction est ainsi qualifiée de substantielle lorsqu'elle est supérieure à 1% de l'aire géographique de production et à 2% de l'aire comprise dans le périmètre de l'intercommunalité.
  Ce même article précise que lorsque plusieurs AOC coexistent, le calcul est basé sur l'appellation qui donne le résultat le plus contraignant. C'est le cas pour l'AOC de « Cour-Cheverny » et « Cheverny », où plusieurs mêmes espaces comptent deux fois.

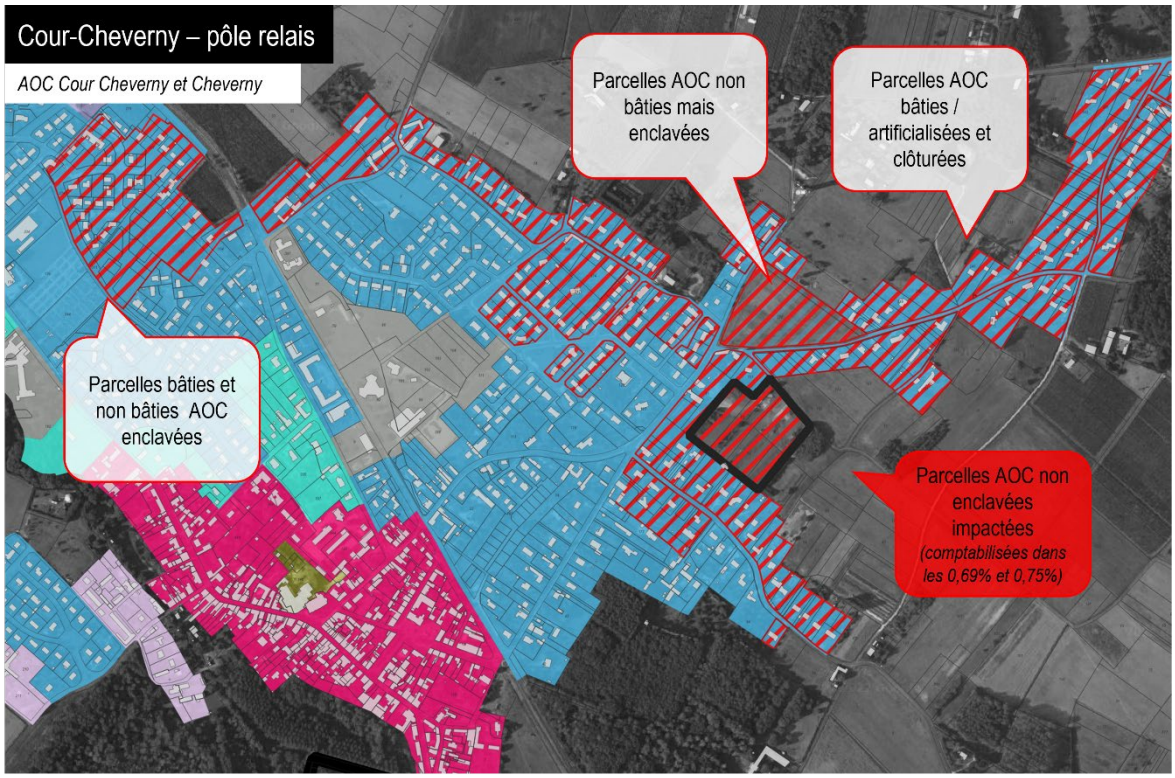
L'état de la consommation des parcelles classées en AOC par le projet du PLUi-HD est le suivant :

AOC	Total Aire AOC comprise dans l'intercommunalité	Surface m² en U / AU et STECAL	Consommation aire AOC
Aire « Cheverny »	3 130 ha	21.70 ha	0.69 %
Aire « Cour-Cheverny »	1715 ha	12.80 ha	0.75%
Aire « Touraine »	1997 ha	15.50 ha	0.78 %

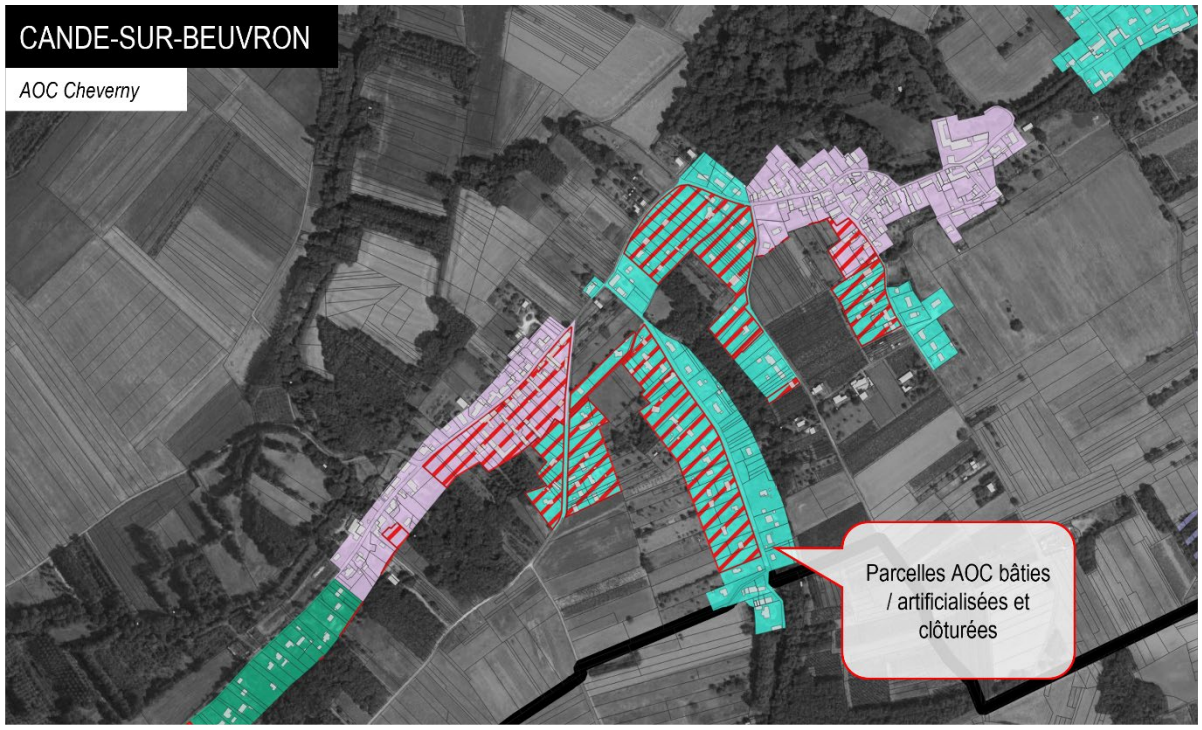
Comme mentionné ci-dessus, parmi les 21.70 ha de l'aire AOC « Cour-Cheverny », plusieurs emprises sont comptées plusieurs fois puisqu'elles sont aussi identifiées et intégrées dans les 12.80 ha de l'AOC « Cheverny ». Pour autant, malgré ce compte double et en référence à l'article L112-1-1, l'état de la consommation « potentielle » des parcelles classées n'est pas substantiel puisque le pourcentage est largement inférieur au 2%.

En plus des exceptions définies par le SCoT qui ont permis de limiter fortement les surfaces AOC en zone constructible, il est intéressant de noter que la donnée qui identifie les parcelles concernées par l'AOC est rarement mise à jour, ce qui justifie que de nombreuses emprises au sein de ces aires soient déjà bâties, artificialisées, clôturées et/ou enclavées, et ce, bien avant l'approbation du PLUi-HD.

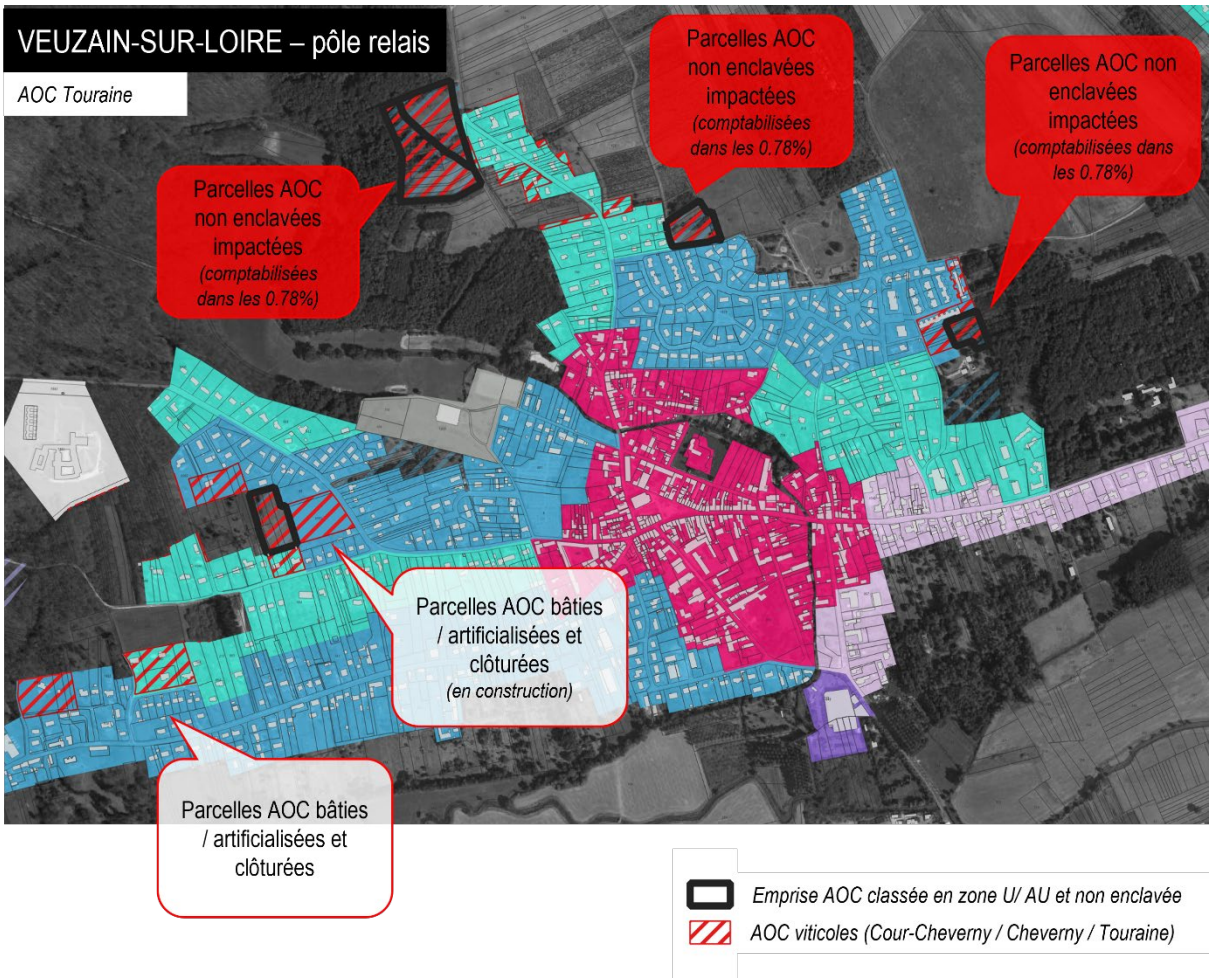
Ci-dessous, plusieurs extraits cartographiques permettent d'identifier les parcelles classées en zones urbaines, à urbaniser et en STECAL ainsi qu'en AOC.



Emprise AOC classée en zone U/ AU et non enclavée
AOC viticoles (Cour-Cheverny / Cheverny / Touraine)



Emprise AOC classée en zone U/ AU et non enclavée
AOC viticoles (Cour-Cheverny / Cheverny / Touraine)



La préservation des secteurs agricoles paysager (Ap)

Au sein de l'espace agricole, une zone Ap a été créée afin de préserver plusieurs vues identifiées au titre du SCoT et/ ou les espaces concernés par des perspectives paysagères remarquables non ciblées par le SCoT. Cette zone concerne 686 hectares soit 1.5% de l'emprise totale des parcelles classées en zone agricole. Elle est essentiellement déployée sur les communes de Valaire, Monteaux, Monteaux, et Valloire-sur-Cisse.

12 des 34 vues identifiées au titre du SCoT font l'objet d'un classement Ap. Bien que ce classement renvoi à la traduction réglementaire la plus stricte, l'analyse des 22 autres vues a conduit à associer le dispositif réglementaire le plus approprié en fonction de la nature de la vue et de sa localisation. Voici la déclinaison des dispositifs, du plus stricte au plus souple :

- les vues donnant sur un espace classé en zone Nv, Nfr ou Nfc où l'occupation et l'utilisation du sol est fortement limitée ;
- les vues inclinées sur un espace agricole ou naturel accompagné de prescriptions graphiques au titre du L151-19 et 23 telles que « Boisements à préserver au titre de son intérêt paysager ».
- les vues orientées sur des espaces naturels ou agricoles ;
- les vues sur le Val de Loire intégrées dans l'OAP thématique « Val de Loire Unesco » ;
- Les vues sur des secteurs de projets encadrées par les orientations développées dans les parties d'aménagements des orientations d'aménagement et de programmation.

Les éléments qui justifient ces classements différents sont liés à la typologie de vue. En effet, les plus remarquables sont celles identifiées en zone Ap et au sein de l'OAP thématique Val de Loire Unesco, notamment

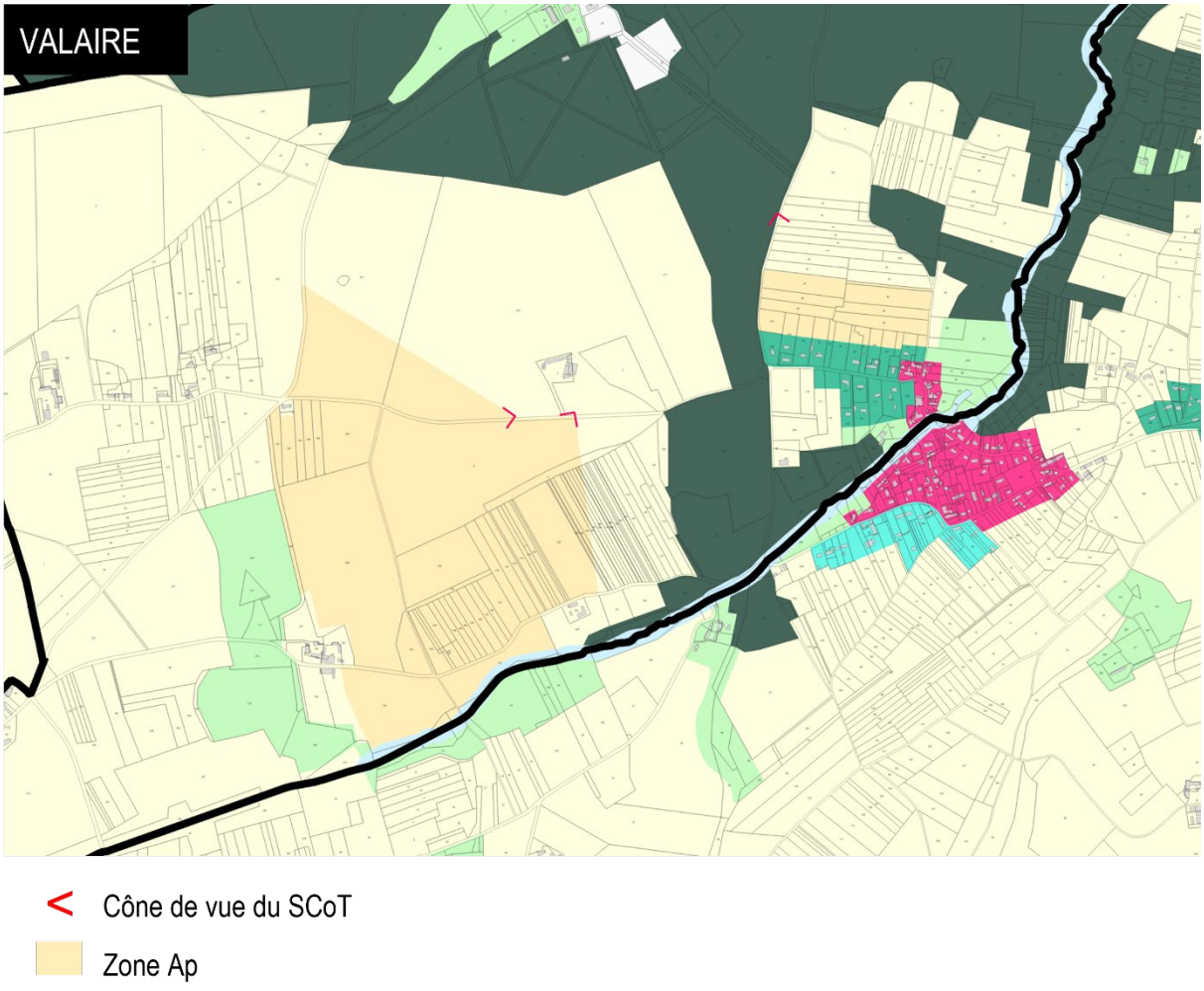
parce qu'elles offrent **des profondeurs et perspectives remarquables avec des panoramas qui juxtaposent parfois différents types d'occupation du sol** (bande agricole + bande paysagère + vues sur une silhouette de bourg). Bien qu'une partie de ces vues soient situées dans le Val de Loire, elles ont été identifiées au sein d'une OAP thématique, c'est-à-dire sous le régime de compatibilité et non de conformité comme c'est le cas pour la zone Ap, parce qu'elles sont protégées par d'autres dispositifs qui se surimposent ou se complètent au PLUi-HD (plan de gestion du Val de Loire / Plans de Prévention du Risque Inondation).

Par ailleurs, quelques secteurs Ap ne sont pas issus d'une traduction des vues au titre du SCoT mais ont pu être délimités grâce au travail collaboratif engagé avec les communes sur ce sujet, c'est le cas essentiellement de la zone Ap située à l'est du bourg historique de Chouzy-sur-Cisse.

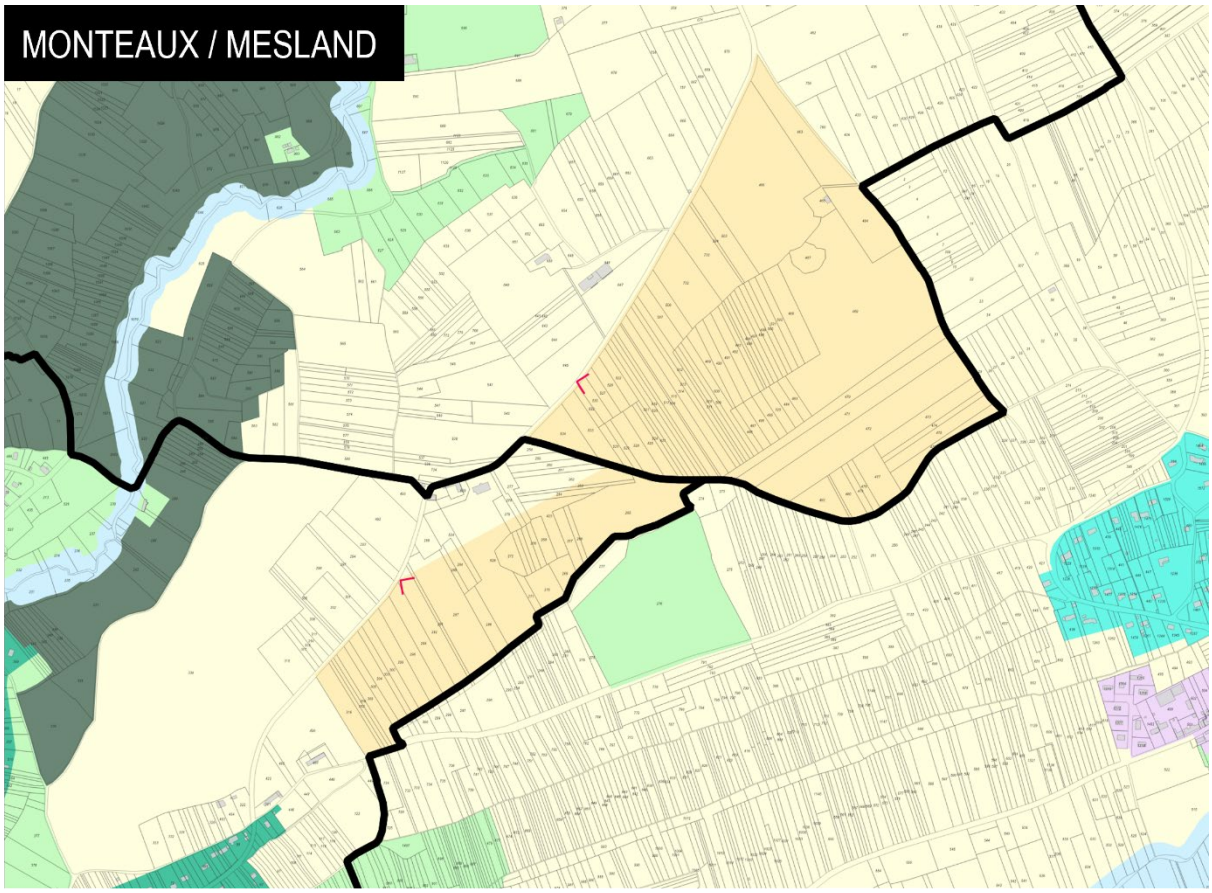
L'objectif d'un tel classement est d'interdire les constructions agricoles dans le cadre de la vue afin de ne pas rompre les perspectives paysagères. Le tracé des zones Ap a dû donc été ajusté de manière à ne pas concerner la totalité d'une exploitation agricole afin de laisser la possibilité d'un futur développement. Le classement en Ap oriente donc les projets d'installations ou de constructions en ciblant les emprises les moins impactantes du point de vue paysager mais ne bloque pas strictement toutes capacités de développement.

Enfin, des périmètres généreux autour des constructions existantes installées dans les cônes de vue ont été délimités afin de ne pas bloquer de potentiels projets d'extensions ou d'annexes des bâtiments existants.

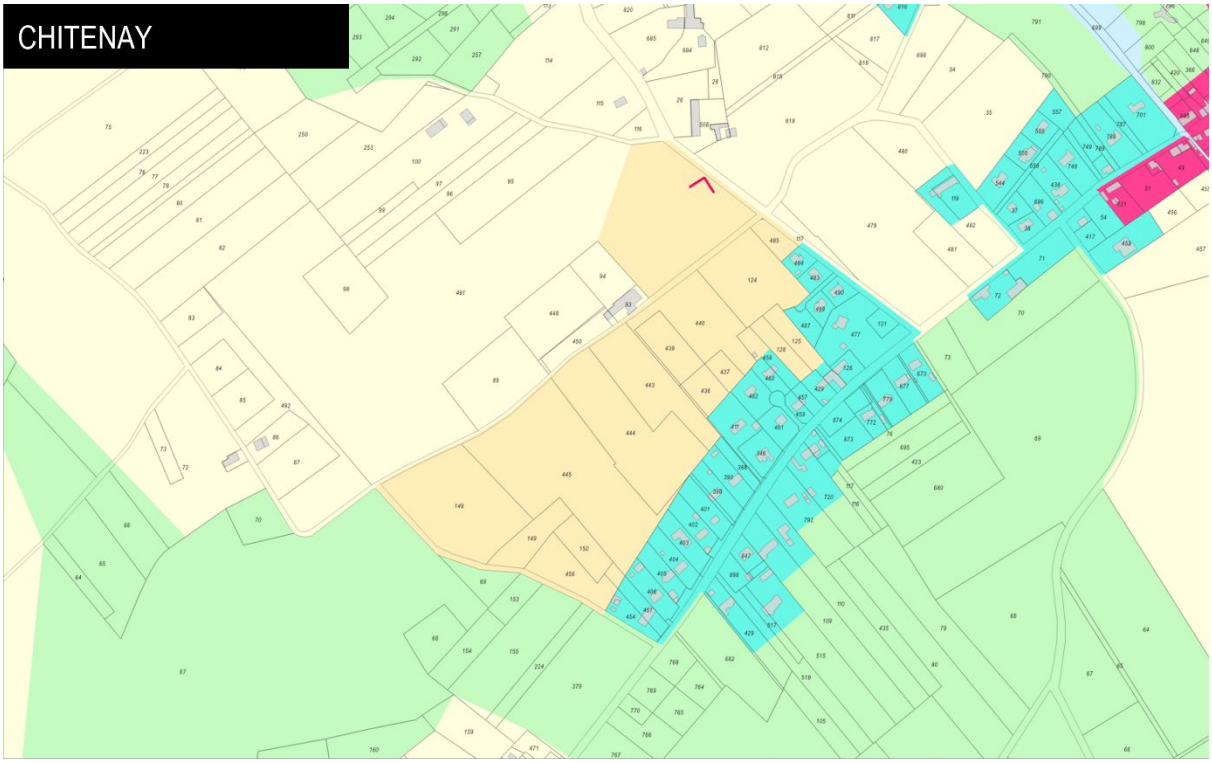
Ci-dessous, deux exemples de tracé de zone Ap au regard des cônes de vue identifiées au titre du SCoT.



MONTEAUX / MESLAND



CHITENAY



< Cône de vue du SCoT

Zone Ap

Justification des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

La définition des STECAL est ainsi un moyen de:

- **Pérenniser des sites existants**, en zone naturelle ou agricole, en leur laissant la possibilité d'y réaliser des constructions et des aménagements qui seraient nécessaires à leur fonctionnement. Pour cela, la définition de périmètres resserrés au plus proche des emprises existantes et d'un dispositif réglementaire sur-mesure permet de contenir le développement de ces sites afin de ne pas porter atteinte aux espaces agricoles et naturelles.
- **Conforter des sites existants** en délimitant des périmètres comportant des espaces libres plus importants, mais toujours dans un périmètre limité par rapport aux constructions, installations existantes. Ces STECAL permettent de renforcer une activité existante et de lui offrir la possibilité de se maintenir dans le temps. Pour les STECAL avec projets d'extension, les périmètres ont été définis au plus proche des projets envisagés.
- **Créer de manière très circonscrite de nouvelles activités** permettant de renforcer l'attractivité de l'Agglomération sur des besoins spécifiques dans le Projet d'Aménagement et de Développements Durables, tels que les hébergements touristiques à condition comme le mentionne le règlement d'être compatible avec une activité agricole, pastorale ou forestière, notamment en termes de nuisances induites, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité paysagère des sites.

Une attention particulière a été portée sur la définition des STECAL afin qu'il relève bien d'une identification limitée et non généralisée. Bien que le territoire comptabilise au total 139 STECAL, si ce chiffre est ramené à l'échelle d'une commune, c'est en moyenne 3 STECAL qui sont délimités par commune.

Sur les 139 STECAL, **62% ont été identifiés pour pérenniser des activités** sur des périmètres resserrés car sans projets particuliers d'extension, **23% ont été délimités pour conforter une activité existante à l'appui d'un projet d'extension**, et **15% permettent d'accueillir un projet en zone historiquement naturelle**. *(le tableau p. 209 rapporte ce pourcentage à la superficie totale des STECAL)*

En zone agricole, 39 STECAL ont été délimités et ne relève que d'activités déjà existantes à la date d'approbation du PLUi-HD.

L'ensemble des STECAL est présenté dans les pages suivantes. Ils sont hiérarchisés par type de STECAL. Des éléments de précisions sont apportées grâce au tableau placé avant les illustrations (commune, localisation, surface) et au paragraphe de synthèse.

En zone A

Les STECAL correspondent à des activités existantes ou abandonnées, historiquement implantées dans l'espace agricole ou de manière plus ponctuelle, à des extensions d'activités existantes.

Concernant les secteurs Abr « activités générant des nuisances sonores au contact d'un secteur paysager », le territoire en comptabilise uniquement deux. L'objectif est de permettre aux activités déjà en place avant l'approbation du PLUi-HD de se maintenir.

L'évolution de ces deux secteurs sera très modérée. En effet, les périmètres des STECAL ont été définis au plus près des activités existantes et l'emprise au sol des projets est limitée à 200 m² pour les destinations autorisées dans le secteur.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
LANDES LE GAULOIS	La Fosse aux bœufs / D26	**5,5 ha**	**Abr (1/2)**



COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
HERBAULT / FRANCAY	La Croupe au Loup	**7,1 ha**	**Abr (2/2)**



Historiquement implantées en zone agricole, **ces secteurs Abr** sont susceptibles de générer des nuisances sonores. La définition de STECAL sur ces deux sites s'avère nécessaire pour que **les aménagements, constructions nécessaires à leur bon fonctionnement soient autorisés.** Pour autant, grâce à la définition de périmètre délimité au plus proche des activités existantes, le développement reste limité.

Concernant les secteurs Ar, seules les constructions et les infrastructures nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome sont autorisées. Au même titre que la zone Abr, l'objectif de ces STECAL est de permettre aux activités déjà en place avant l'approbation du PLUi-HD de se maintenir. Trois STECAL ont été identifiés.

Les droits à bâtir sont limités à 5% de l'emprise du STECAL.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
LA CHAPELLE VENDOMOISE	La Fosse aux bœufs / D26	**46 ha**	**Ar (1&2/3)**



L'aérodrome participe au rayonnement touristique du territoire. Ainsi, la délimitation d'un STECAL au niveau de l'emprise de la piste d'aviation et de ses abords ainsi que d'une piste en herbe d'une superficie moins importante permet le développement modéré de l'aérodrome dans les 15 années à venir.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
LANDES LE GAULOIS	La Fosse aux bœufs / D26	**9,2 ha**	**Ar (3/3)**



Le STECAL est limité aux activités de modélisme existante.

Unique à l'échelle de l'Agglomération, ces STECAL se limitent aux activités existantes. La délimitation d'un périmètre sur les pistes d'atterrissage permet l'octroi de constructions ou d'installations qui peuvent s'avérer indispensables au bon fonctionnement de l'aérodrome (sécurité, maintenance…).

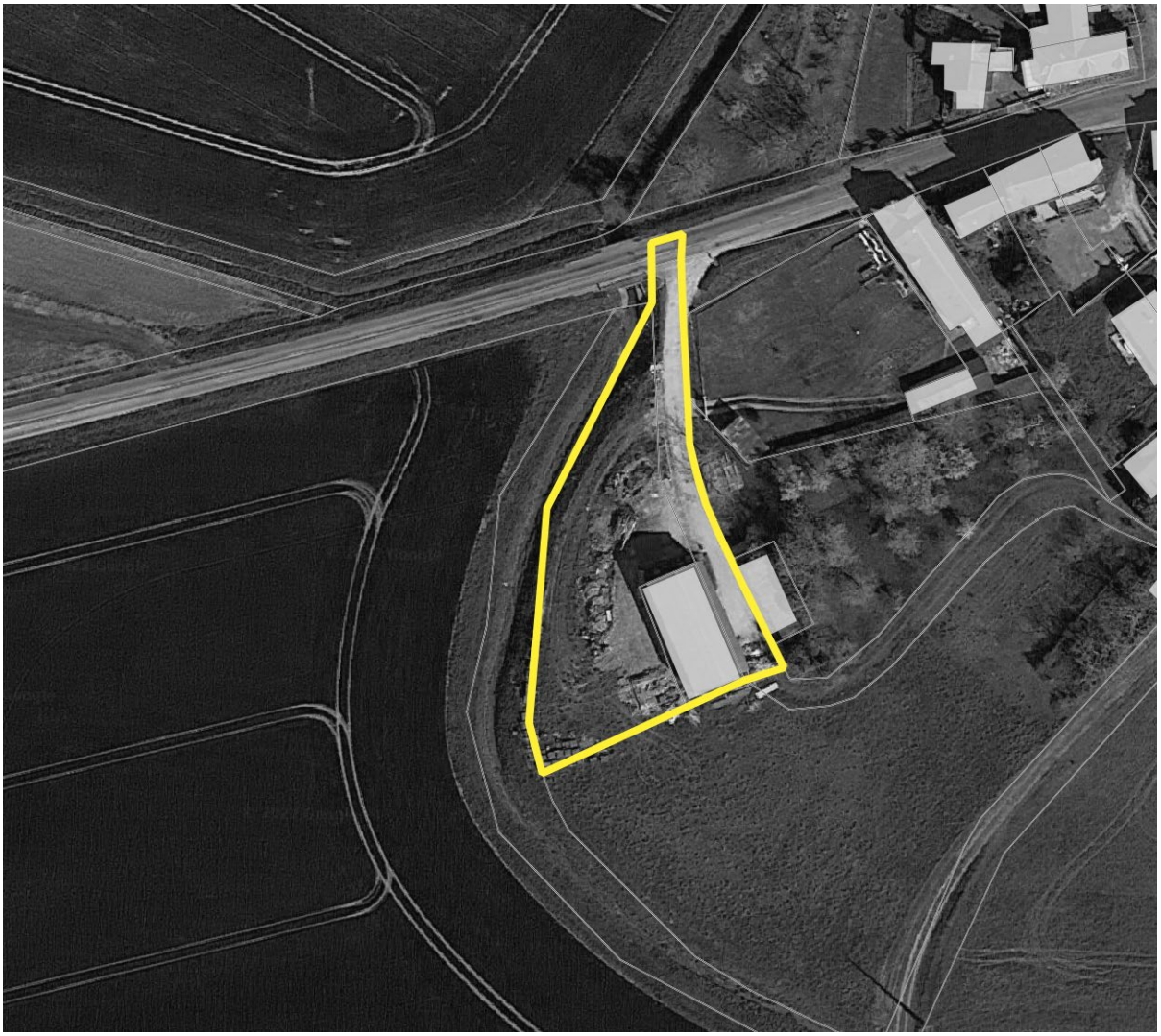
Concernant les STECAL Aar, 21 secteurs ont été délimités. Ils correspondent à des activités artisanales et industrielles qui se sont développées historiquement en zone agricole et qui ne peuvent, par leur localisation, être associées à une zone urbaine. Pour autant, ces activités participent au développement économique du territoire. Ainsi, pour leur permettre de se maintenir et de s'agrandir modérément, l'octroi de droits à bâtir dans la limite de 10% de l'emprise du STECAL s'est avéré nécessaire, d'autant que les périmètres sont tracés au plus proche des activités existantes.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
FOSSE	BEL AIR, Site BTP en activité	**12,3 ha**	**Aar(1/21)**
FOSSE	Suez, gestion des déchets	**1,8 ha**	**Aar (2/21)**



Les périmètres des STECAL correspondent à l'emprise actuelle des deux activités. Ils permettent uniquement de prendre en compte la vocation actuelle du sol et de permettre le confortement, voire le développement limité de ces activités historiquement implantées à distance de l'enveloppe urbaine.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
SANTENAY	La BLINNIERE, proche bourg	**0.2 ha**	**Aar (3/21)**





Le STECAL vise à permettre le confortement, voire le développement limité de l'activité La Santenoise (charpente, couverture, zinguerie), activité implantée historiquement au contact de l'espace agricole.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CELLETTES	Route de la Rozelle	**1,2 ha**	**Aar (4/21)**



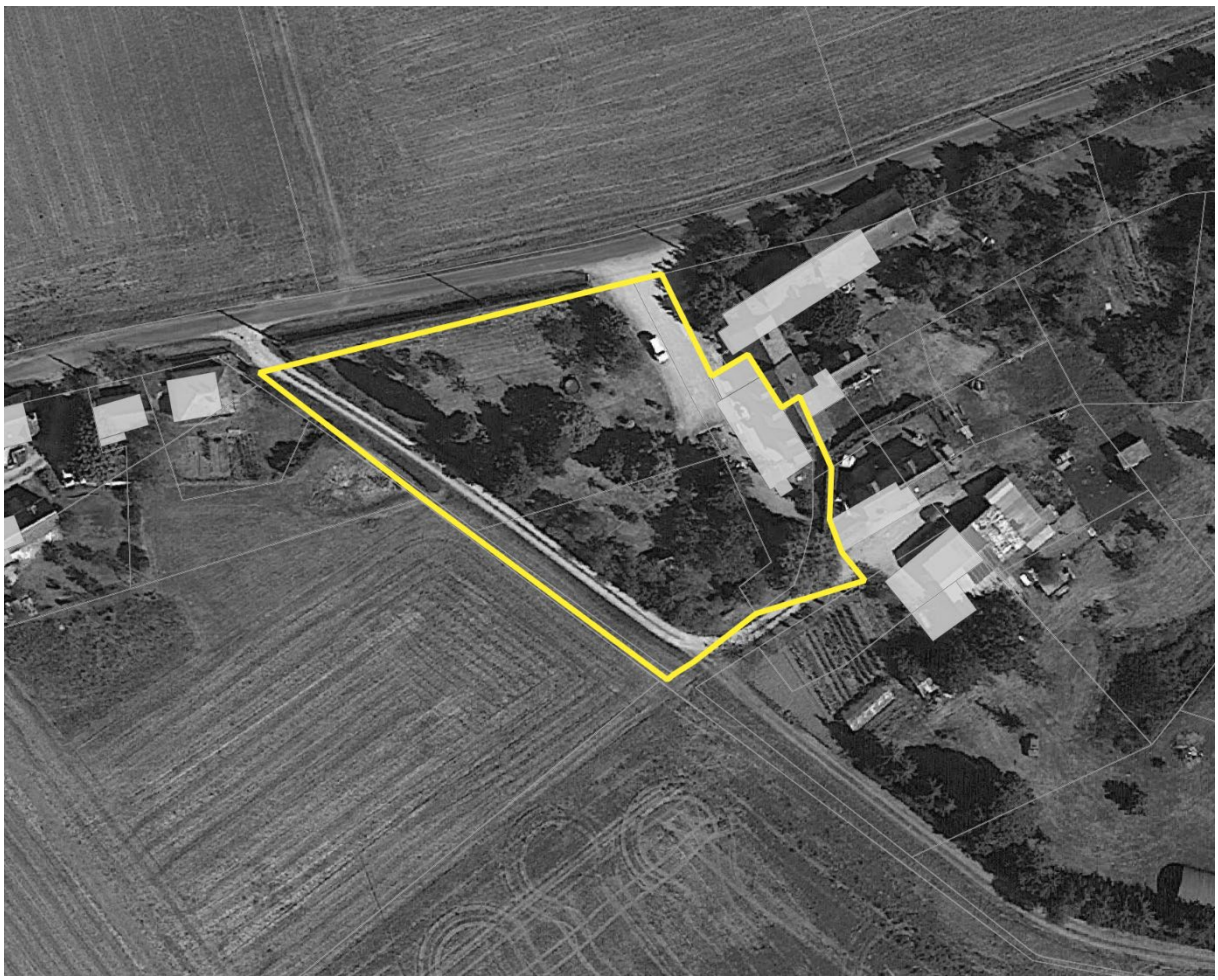
Le STECAL vise à permettre le confortement, voire le développement limité de l'activité existante, activité située au nord de la rue de la Rozelle, faiblement bâtie et implantée au contact de l'espace agricole. Par ailleurs, l'emprise actuellement non bâtie située à l'est a fait l'objet d'un permis de construire accordé avant l'approbation du PLUi-HD.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VEUZAIN-SUR-LOIRE	Avenue de la République Ancien site industriel (laiterie)	**1,1 ha**	**Aar (5/21)**



L'emprise du STECAL est déjà artificialisée. Plusieurs cellules artisanales sont actuellement louées mais la désuétude des bâtiments laisse entrevoir un potentiel de réhabilitation, rénovation des emprises bâties. Ainsi, pour motiver les futurs projets sur ce site, le STECAL permet d'octroyer des droits à bâtir modérés. Toutefois, ce site est concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation. Ainsi, ce sera la réglementation la plus contraignante qui s'appliquera.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
MONTHOU-SUR-BIEVRE	Route de la Cahouète	**0,4 ha**	**Aar (6/21)**



La délimitation du STECAL permet à l'activité de Sellerie de se maintenir voire de se développer modérément.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
SAMBIN	Route de la Cahouète	**0,5 ha**	**Aar (7/21)**



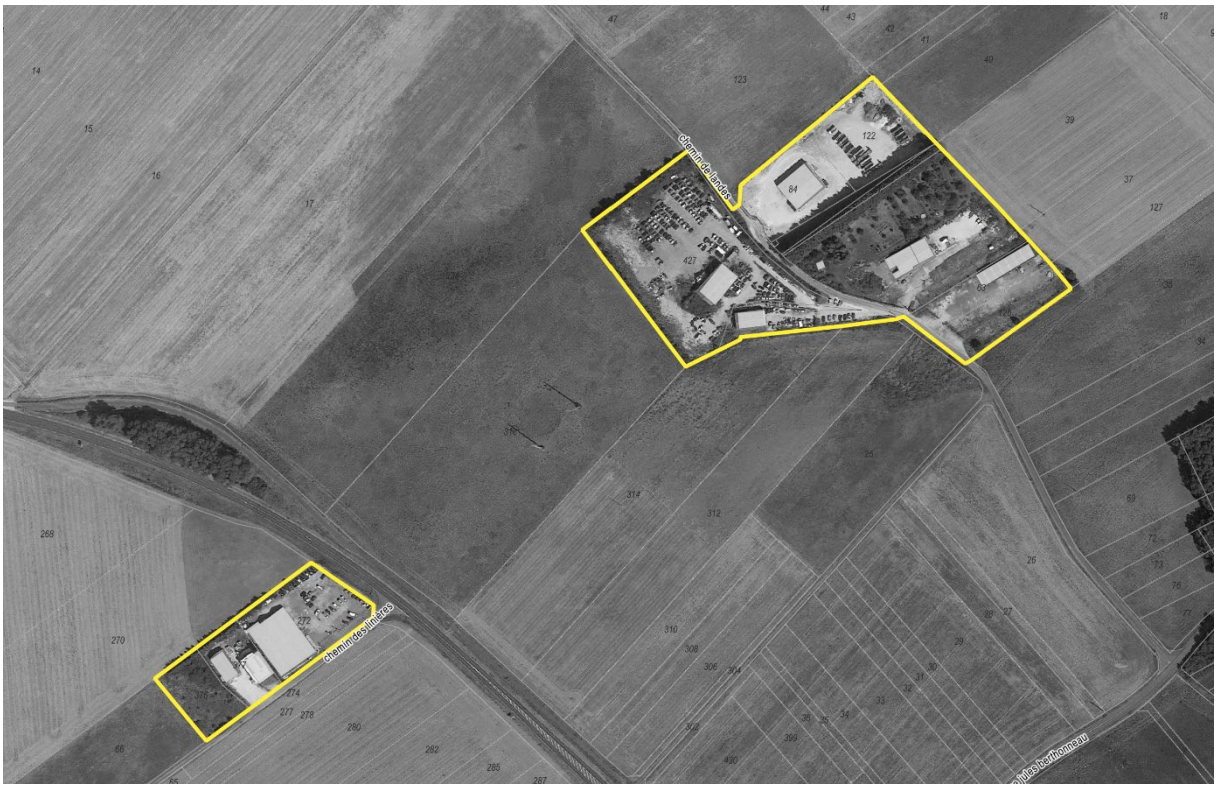
Le STECAL sur cette emprise permet de caractériser l'usage et la vocation actuelle du site afin de lui permettre de se maintenir.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VALLOIRE-SUR-CISSE	Route du Tertre	**Env. 0,3 ha**	**Aar (8/21)**



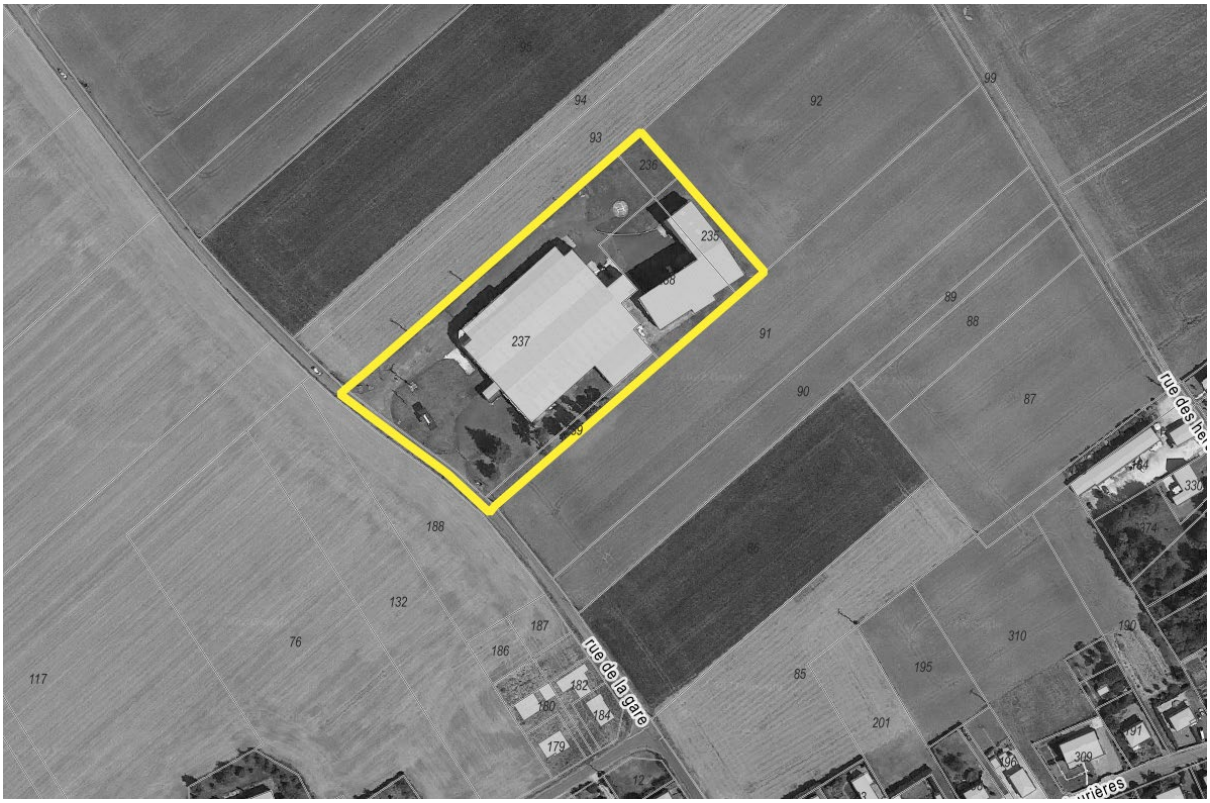
Le STECAL permet le développement encadré et maîtrisé d'une activité de BTP historiquement implantée au sein de l'espace agricole.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
ST-SULPICE DE POMMERAY	Les Rougemonts	**3,9 ha**	**Aar (9/21)**
ST-SULPICE DE POMMERAY	D32	**0,8 ha**	**Aar (10/21)**



Les deux STECAL permettent le confortement et le développement encadré et maîtrisé, d'une part d'une casse automobile et d'autre part, d'un concessionnaire automobile, tous deux en activité. Les périmètres sont délimités au plus proche de l'emprise actuelle des activités afin que les projets se développent dans la continuité ou à proximité des bâtiments existants.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VILLEBAROU	Rue de la Gare	**1,6 ha**	**Aar (11/21)**





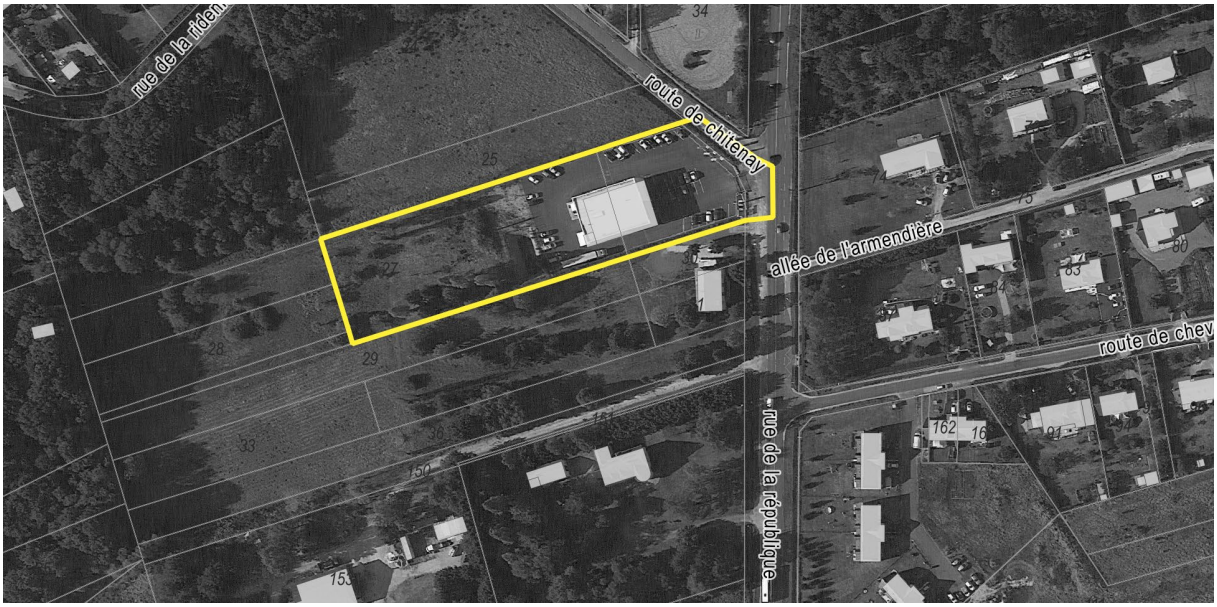
Cette plateforme logistique historiquement implantée en zone agricole est en activité. Le STECAL lui octroie des droits à bâtir modérés, lui permettant de se développer au plus proche de l'emprise bâtie existante.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
HERBAULT	Impasse étang Rondeau / A10	**1,2 ha**	**Aar (12/21)**



Le STECAL permet le confortement et développement encadré et maîtrisé d'une activité de BTP historiquement implantée au sein de l'espace agricole.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CORMERAY	Rue de la République	**0,7 ha**	**Aar (13/21)**



Cette emprise est très bien située, à proximité de l'enveloppe urbaine mais elle est identifiée en STECAL au regard des abords faiblement bâtis et à dominante naturelle.

Le STECAL doit permettre le confortement, voire le développement de l'activité existante et/ou l'accueil d'une nouvelle entreprise.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VILLEFRANCOEUR	Le bois Mesle	**1,4 ha**	**Aar (14/21)**





Un STECAL a été mis en place pour permettre à l'activité historique de négoce agricole de pouvoir se développer modérément et ce, au plus proche des emprises déjà artificialisées.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHAILLES	Levée de la Loire	**1,7 ha**	**Aar (15/21)**





Le STECAL permet le confortement et le développement encadré et maîtrisé d'une carrosserie historiquement implantée au sein de l'espace agricole et toujours en activité.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHEVERNY	Route de Romorantin	**1,7 ha**	**Aar (16/21)**



Les cellules artisanales existantes sont en friches. Afin de permettre à ces emprises vacantes d'être réhabilitées, rénovées, un STECAL a été délimité de manière à impulser une reprise. Ainsi, pour motiver les futurs projets sur ce site, des droits à bâtir modérés sont octroyés.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
MESLAND	La Clopelière	**0.2 ha**	**Aar (17/21)**
MESLAND	Route de Fleuray	**0,4 ha**	**Aar (18/21)**



Les STECAL permettent le confortement et le développement encadré et maîtrisé de ces deux activités de BTP historiquement implantée au sein de l'espace agricole.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
MESLAND	Le bois Guillot	**1,5 ha**	**Aar (19/21)**



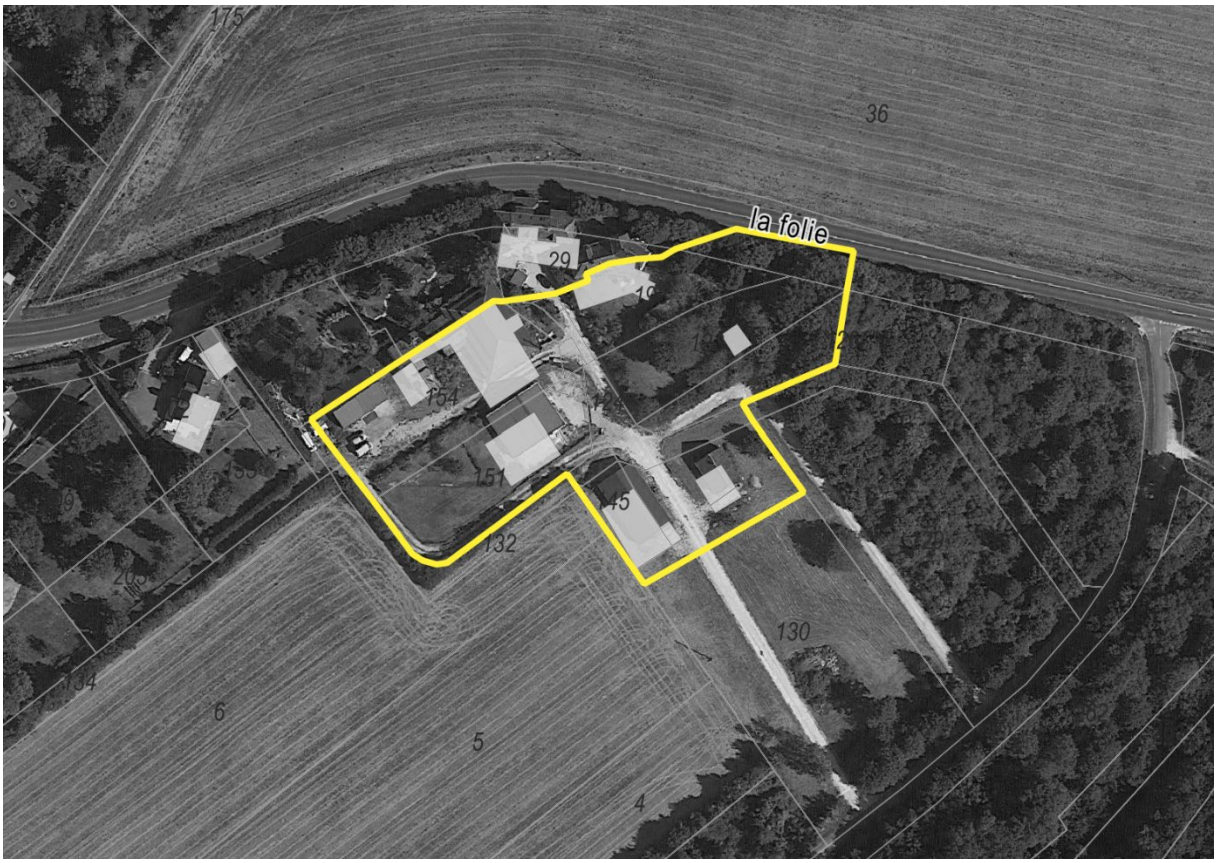
Le STECAL permet le confortement et le développement encadré et maîtrisé d'une activité de vente de pneus implantée en secteur isolé.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
ST-LUBIN-EN-VERGONNOIS	Route de Chatulay	**1 ha**	**Aar (20/21)**



Ce STECAL englobe une activité récente, celle d'une brasserie artisanale dont le rayonnement ne cesse de se renforcer à l'échelle locale. L'identification d'un STECAL permet à cette activité de se maintenir et d'autoriser un développement modéré de l'activité grâce aux droits à bâtir octroyés dans le secteur.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
ST SULPICE DE POMMERAY	La folie	**0.8 ha**	**Aar (21/21)**



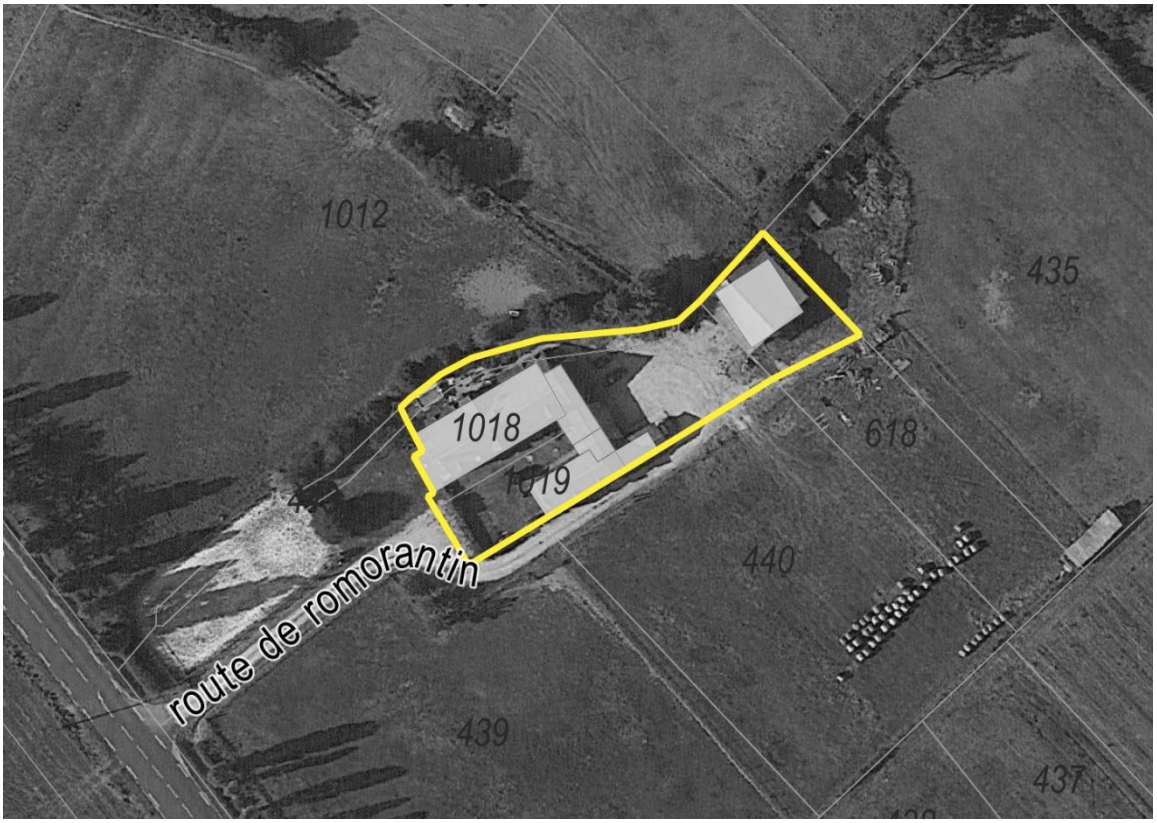
Le STECAL permet le confortement et le développement encadré et maîtrisé d'un regroupement de bâtiments à vocation artisanale.

L'ensemble des STECAL en Aar cible des activités artisanales ou industrielles implantées historiquement en zone agricole. **Dans un contexte de réduction de la consommation foncière, il s'avère nécessaire** pour le territoire **de valoriser les activités existantes** bien qu'elles soient situées en secteur agricole. L'outil STECAL permet d'octroyer des droits à bâtir sur des périmètres resserrés, délimités au plus proche des activités en place.

Concernant les STECAL Ace, ils sont au nombre de quatre sur le territoire d'Agglopolys et ils correspondent à des activités équines (centres équestres, élevages) existantes à la date d'approbation du PLUi-HD.

La définition d'un secteur Ace permet de prendre en compte l'occupation actuelle du site et permet le fonctionnement et le confortement d'activités implantées historiquement dans des espaces agricoles.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
COUR-CHEVERNY	Route de Romorantin	**Env. 0.2 ha**	**Ace (1/4)**



Le haras des Châteaux est une activité équestre en activité depuis 6 années. Elle est spécialisée dans le secteur d'activité de l'élevage de chevaux et d'autres équidés.

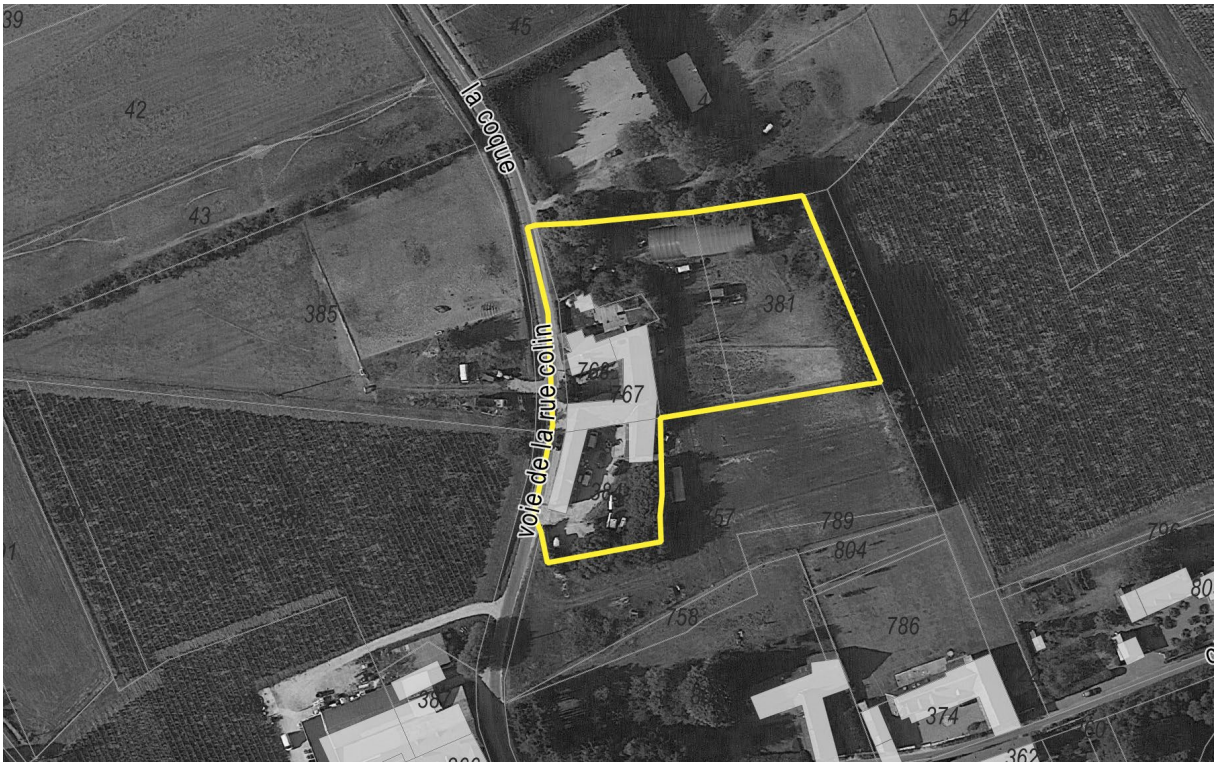
Son repérage en STECAL permet le confortement voire le développement de l'activité existante.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VALENCISSE	A proximité de la rue de Molineuf	**Env. 0.3 ha**	**Ace (2/4)**



Son repérage en STECAL permet le confortement voire le développement de l'activité existante.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHEVERNY	Voie de la rue Colin	**Env. 0.6 ha**	**Ace (3/4)**



Son repérage en STECAL permet le confortement voire le développement de l'activité existante.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
ST-CYR-DU-GAULT	L'érable	**Env. 1.5 ha**	**Ace (4/4)**



Son repérage en STECAL permet le confortement voire le développement de l'activité existante.

Les quatre secteurs Ace sont des activités équestres existantes au sein de la zone agricole. Malgré quelques droits à bâtir octroyés, les périmètres restent relativement resserrés afin que le développement des activités en place puisse se réaliser en continuité ou à proximité des bâtiments et installations existantes.

Concernant les STECAL Ari, seule la commune d'Averdon en comptabilise deux. Ce sont des carrières en exploitation et la délimitation de la carrière de Val de Loire Granulats est dépendante du périmètre existant dans l'arrêté préfectoral.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
AVERDON	Carrière BSCR	**Env. 8,2 ha**	**Ari (1/2)**
AVERDON	Val de Loire Granulats	**Env. 48 ha**	**Ari (2/2)**

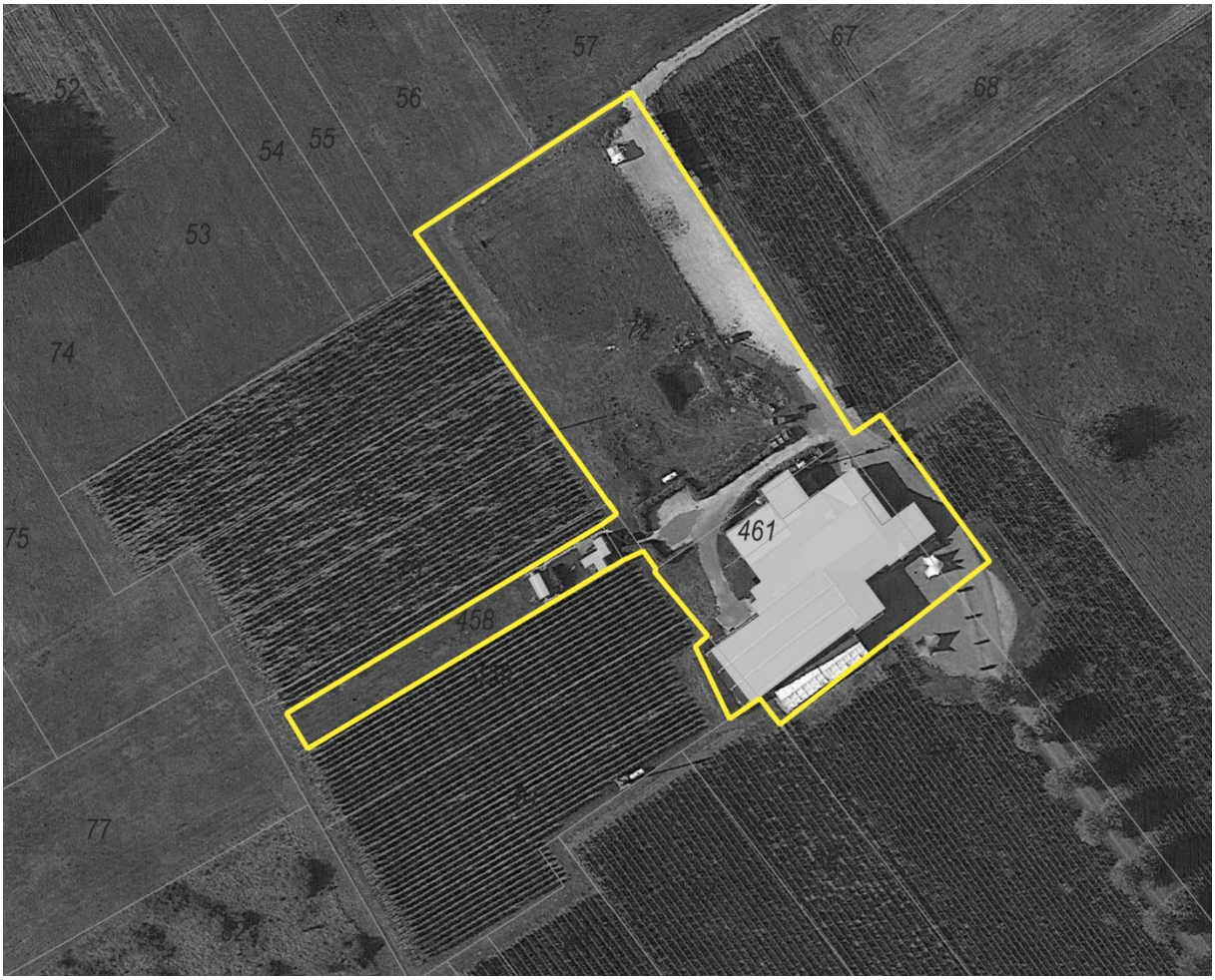


Les STECAL At sont les premiers types de STECAL en zone agricole comprenant des périmètres délimités pour des projets de création d'hébergements touristiques. Ces projets ne s'inscrivent jamais sur un terrain nu de constructions. Ils prennent appui sur une structure bâtimentaire, le plus souvent, à forte valeur patrimoniale dans le but de mettre en valeur les espaces bâtis et paysagers existants.

Sept secteurs sont identifiés et se situent dans les communes où la vocation touristique est déjà prégnante. Par ailleurs, ils sont aussi localisés à proximité des espaces agricoles à fort valeur agronomique, comme à Cheverny (AOC Cheverny) ou à Mesland (AOC Touraine).

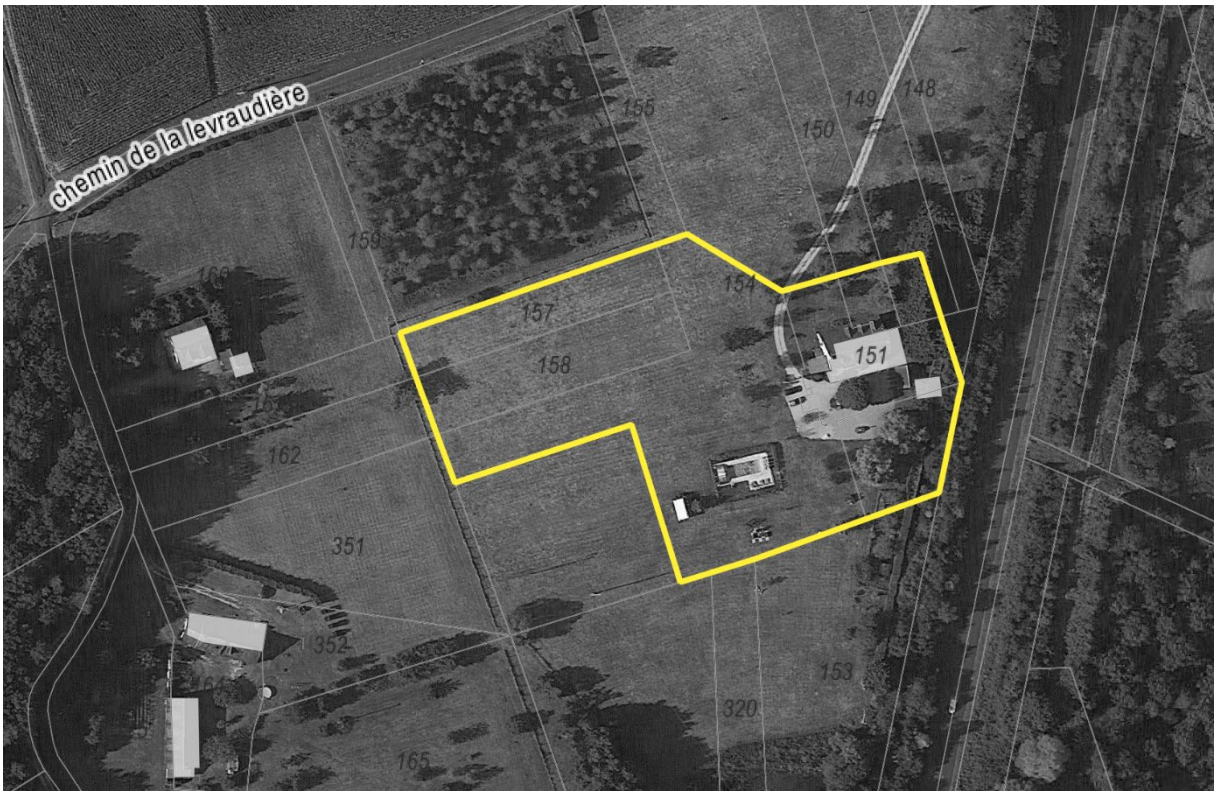
Ainsi, la définition de ces STECAL participe à la mise en œuvre de la dynamique touristique du territoire en permettant le confortement et le développement d'une offre d'hébergements variée.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHEVERNY	Voie de la porte dorée	**1 ha**	**At (1/7)**



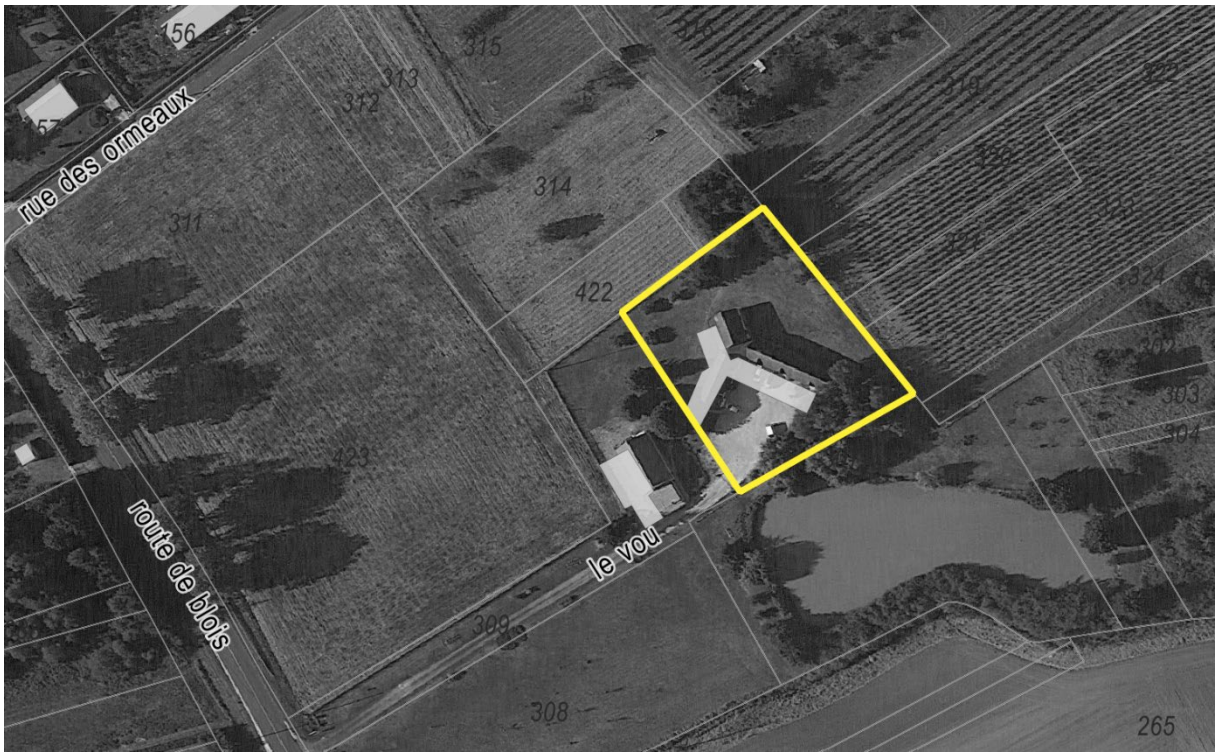
L'activité touristique est déjà existante sur ce site. Des hébergements touristiques ont déjà été réalisés et une activité de confiturerie est existante. Sur les 1 hectare, la moitié est déjà artificialisée. L'objectif du STECAL est de permettre le développement de l'activité de confiturerie et de créer une salle de réception en lien avec l'activité agricole et touristique du site.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHEVERNY	La Levraudière	**1 ha**	**At (2/7)**



Le STECAL intègre une partie existante et une partie à créer. En cohérence avec le gîte existant, permettant l'accueil de personnes en situation d'handicap, le projet situé à l'ouest vise la création de deux nouveaux gîtes d'environ 100 m² avec piscine et place de stationnement.

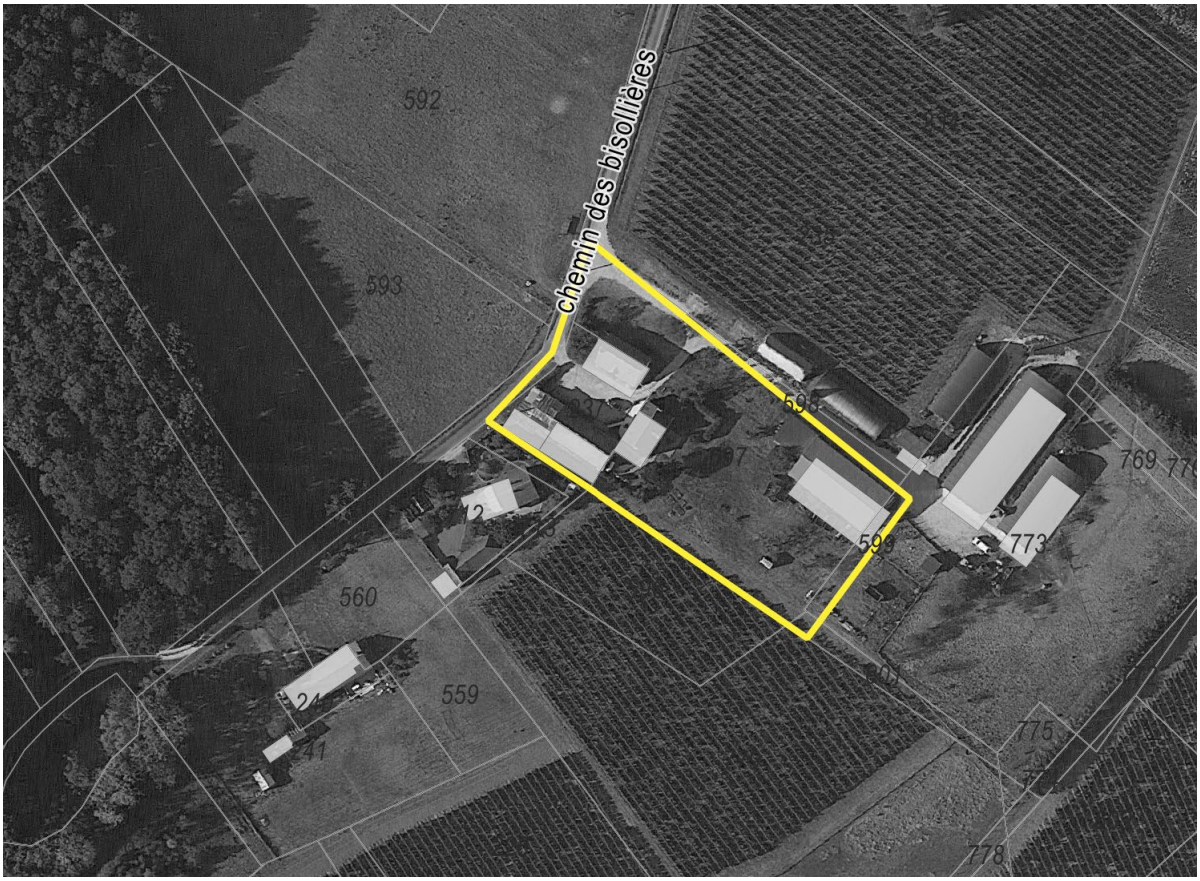
COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHEVERNY	Le Vou	**0.3 ha**	**At (3/7)**



Le STECAL permet de prendre en compte l'occupation actuelle du secteur, hôtel «Cheverny, la vie est belle » afin de permettre le confortement et le développement encadré et maîtrisé d'une activité historiquement implantée au sein de l'espace agricole.

Le périmètre du STECAL correspond à l'emprise actuelle de l'activité.

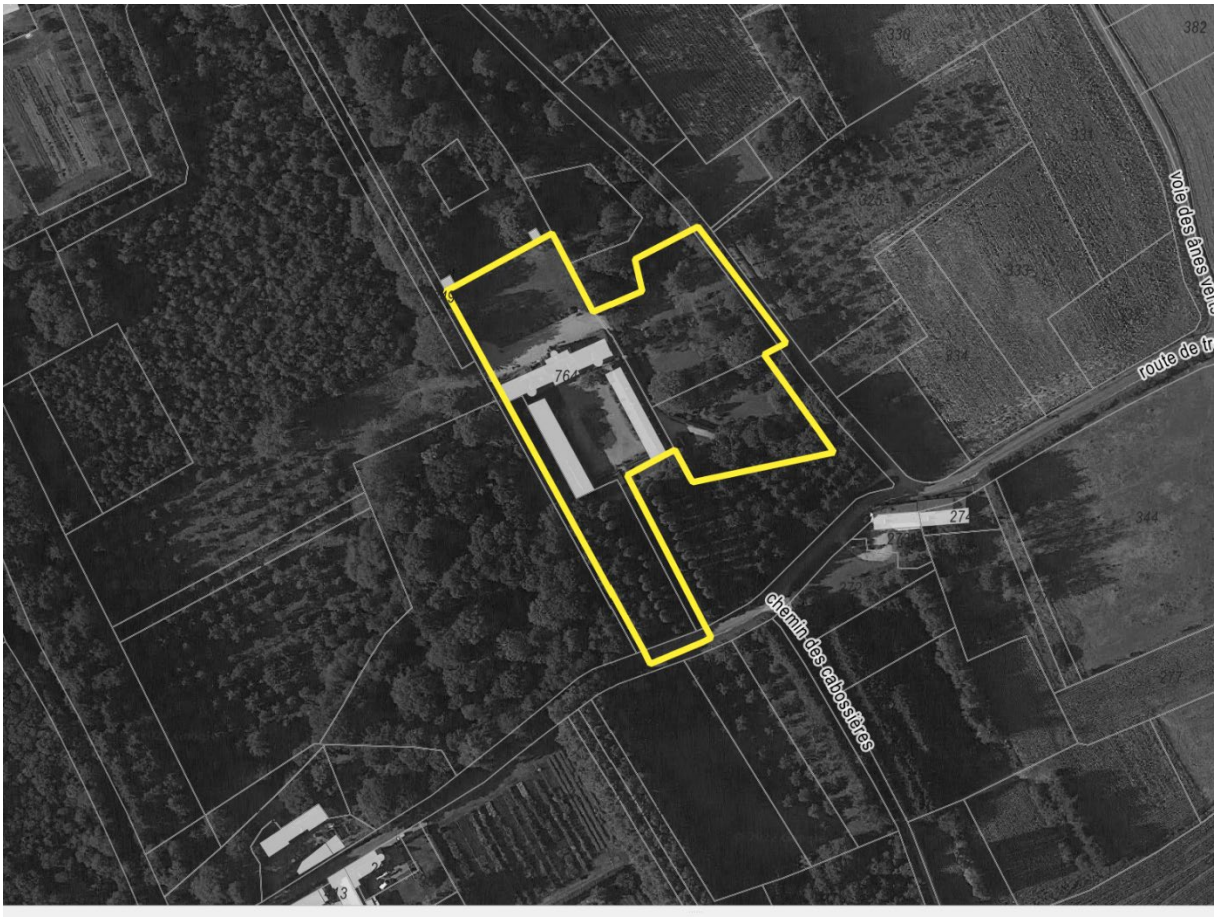
COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHEVERNY	Chemin des Bissolières	**0.5 ha**	**At (4/7)**



Ce STECAL permet de tenir compte de l'occupation actuelle du site tout en permettant un développement encadré et maîtrisé d'une activité agritouristique à travers la création d'hébergements touristiques sur une commune au rayonnement touristique affirmé.

Le périmètre du STECAL correspond à l'emprise actuelle du site d'exploitation et permet la création de nouveaux hébergements touristiques et des infrastructures liées (stationnement notamment).

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHEVERNY	Route de Troussay	**1.3 ha**	**At (5/7)**



Ce STECAL permet le confortement voire le développement de l'activité touristique de Chambres d'hôtes existante au Château de Troussay, de manière, encadré et maîtrisé.

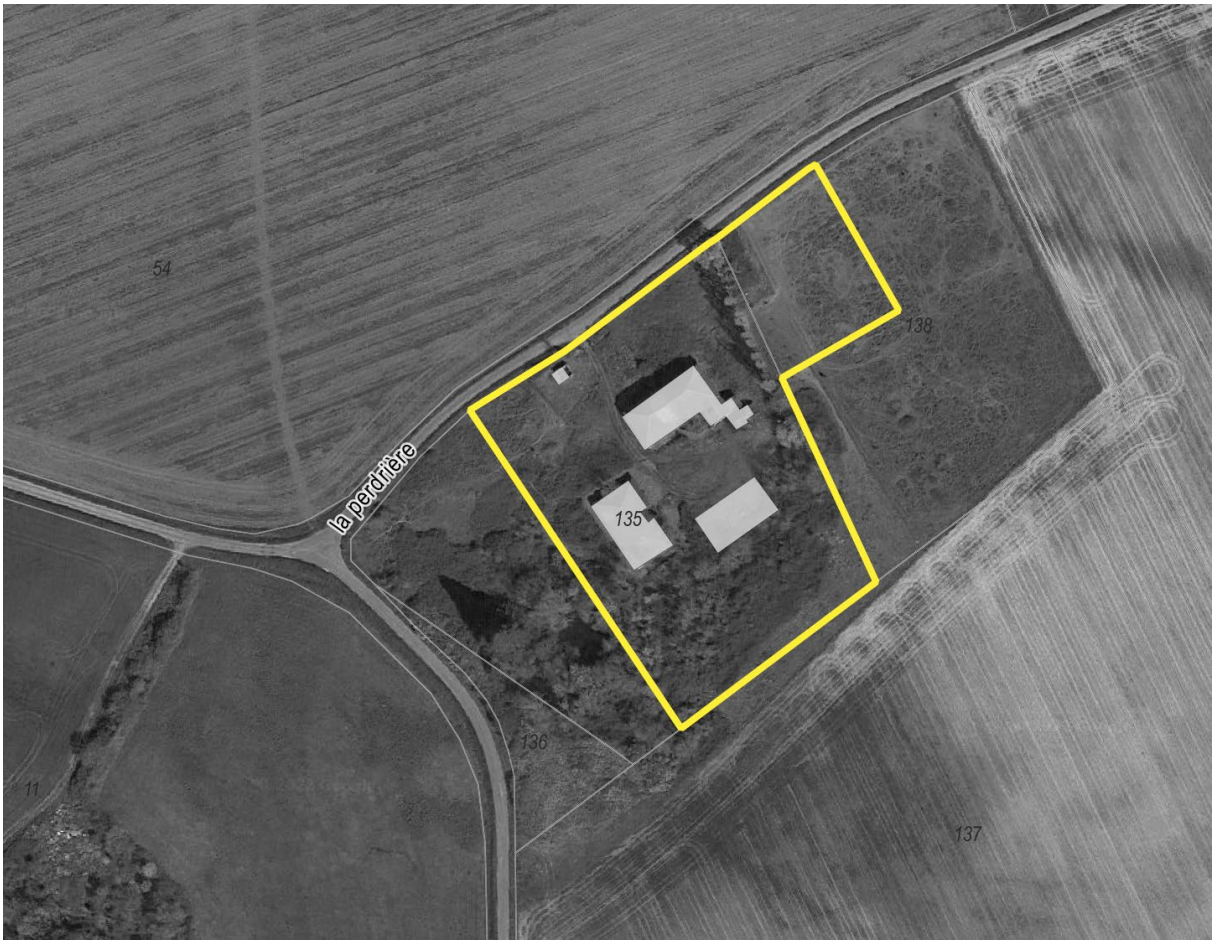
COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHAUMONT-SUR-LOIRE	Chemin des Bissolières	**1.7 ha**	**At (6/7)**



La délimitation de ce STECAL permet de poursuivre la reconversion de ces bâtiments à des fins touristiques (création d'une offre d'hébergements et de restauration déjà autorisée avant la date d'approbation du PLUi-HD) en lien avec l'attractivité du château de Chaumont sur Loire situé à une centaine de mètres.

La définition du périmètre du STECAL légèrement plus importante que l'emprise des bâtiments existants, qui s'appuie néanmoins sur les limites de l'unité foncière, permettra d'assurer le fonctionnement de l'offre de restauration par la création d'infrastructures connexes (stationnement notamment).

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
MESLAND	Lieudit la Perdrière	**1.3 ha**	**At (7/7)**



Un STECAL a été identifié sur ce site afin de permettre la réhabilitation, la rénovation voire l'extension, à des fins touristiques, d'un ensemble bâti remarquable situé à proximité du Val de Loire. Par ailleurs, parmi ces trois bâtisses l'une d'entre elles s'avère être une rare grange de la fin du XVIIIème siècle. Motivé par un projet touristique permettant d'éviter l'état de ruine pour ces bâtiments, un STECAL a donc été délimité.

Les STECAL At sont identifiés sur une emprise totale de 7 ha, avec des espaces libres qui représentent moins de la moitié de cette surface. Ces espaces libres ne sont pas cultivés et constituent des espaces d'agrément aux bâtiments existants.

3.1.2. Justification de la délimitation et des principes réglementaires de la zone naturelle

Délimitation et caractéristiques de la zone naturelle

La zone naturelle dite « zone N » couvre une grande diversité d'espaces : boisements, cours d'eau et milieux associés, friches, prairies, bocages, zones d'expansion des crues, mais également parcours de golf, parcs de châteaux ou encore de manière exceptionnelle des équipements ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif utiles à la mise en valeur des espaces ou dont le fonctionnement suppose une implantation éloignée des espaces résidentiels (stations d'épuration par exemple).

Ainsi, la zone naturelle rassemble plusieurs types d'espaces aux enjeux variés et permet au travers des dispositifs réglementaires mis en place : :

- Une traduction réglementaire spécifique pour la Trame Verte et Bleue du territoire qui permet, notamment de prendre en considération la gestion des lisières entre espaces participants à la Trame Verte et Bleue et espaces urbanisés en créant des espaces tampons évitant ainsi les effets indésirables de l'urbanisation sur la faune et la flore.
  On y retrouve :
  - Un secteur Nv sur les cours d'eau et leurs espaces proches associés à la trame bleue.
  - Un secteur Nfr sur les réservoirs de biodiversité formés par les écosystèmes forestiers.
  - Un secteur Nfc sur les corridors de biodiversité constitués par les bois et forêts.

- Une traduction réglementaire pour les espaces naturels et les paysages à protéger en raison de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique et les habitations isolées ou regroupées sous la forme de petits hameaux historiquement implantées en zone N.

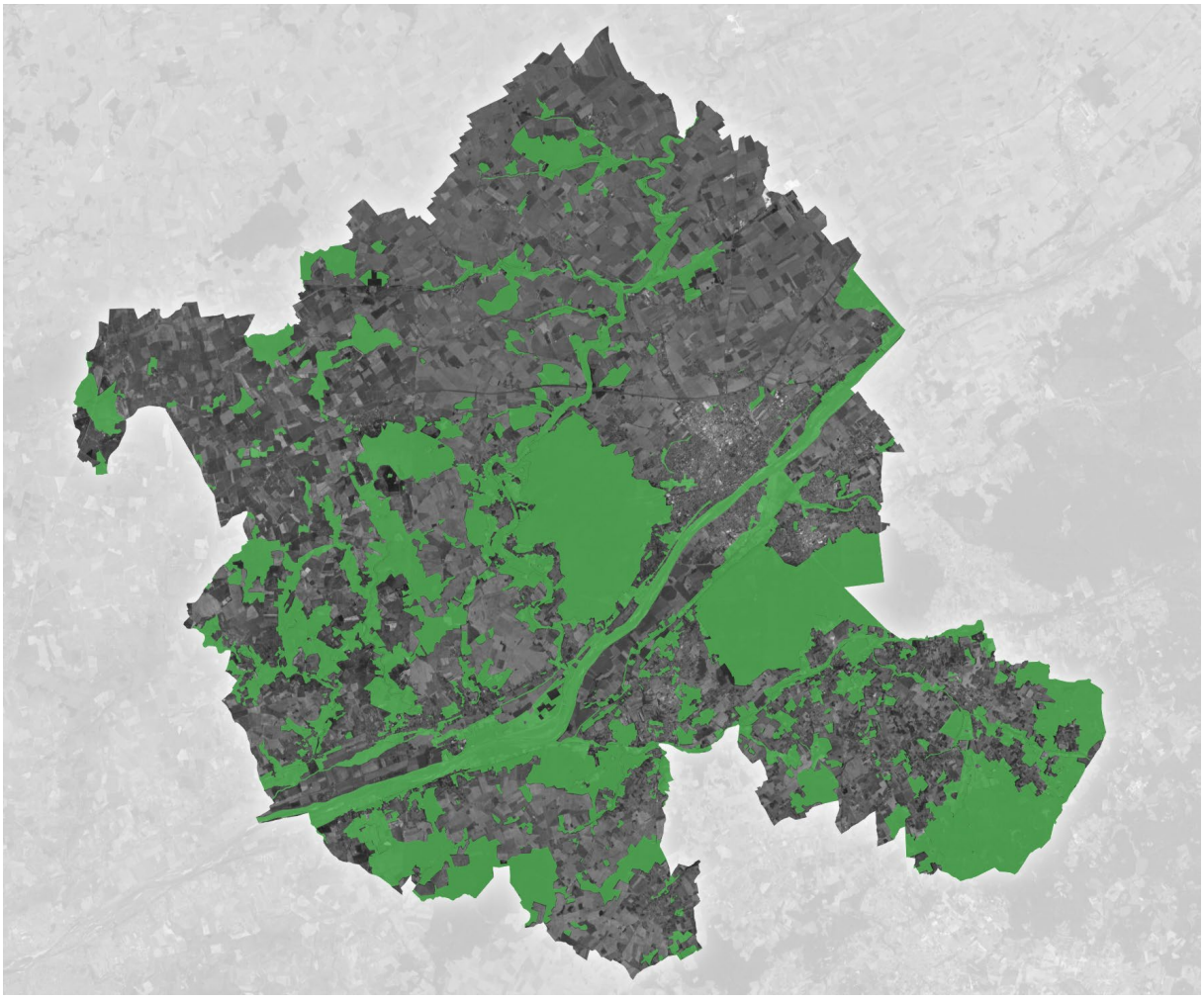
- Une traduction réglementaire délivrant des droits à construire limités dans des secteurs bâtis, le plus souvent, touristiques ou sportifs, historiquement implantés en zone naturelle afin de conforter une activité en place ou d'y développer de nouveaux usages au plus proche des besoins préalablement identifiés (zones N indicées où les abréviations renvoient aux types d'activités existantes ou à développer).

  La zone N comprend ainsi 14 typologies de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), définies de la manière suivante :

- Un STECAL Nca qui est défini sur les campings existants à la date d'approbation du PLUi-HD ;
- Un STECAL Nce qui est défini sur les secteurs où se pratique une activité équine (centres équestres, pensions équines, haras, etc.)
- Un STECAL Nch qui correspond aux espaces dédiés aux animations dans les parcs et jardins des Châteaux de Chaumont sur Loire et Chitenay ;
- Un STECAL Ne couvrant les équipements de santé historiquement implantés au sein de la zone naturelle ;
- Un STECAL Ng qui correspond aux constructions liées à la pratique du golf ;
- Un STECAL Ngv qui couvre les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Un STECAL Nj qui couvre les jardins familiaux et partagés en projet ou existants ;
- Un STECAL Nl couvrant les zones de loisirs au contact de secteur naturel ou paysager (accrobranches, parcours sportifs etc.) ;
- Un STECAL Np1 couvrant les projets d'extension de campings ;
- Un STECAL Np2 couvrant les secteurs où sont envisagés la création d'hébergements touristiques insolites (cabanes, Tiny-Houses, etc.).
- Un STECAL Npv qui correspond aux zones où sont implantées les centrales photovoltaïques ;
- Un STECAL Nri qui couvre les secteurs de carrière en exploitation ;

- Un STECAL Ns couvrant les zones d'équipements publics ou privés dédiés à la pratique du sport et de loisirs (équipements sportifs, salle polyvalente, etc.) ;
- Un STECAL Nt couvrant les hébergements touristiques ou hôteliers existants au cœur de l'espace naturel.

Cette diversité d'indiçage révèle la richesse des occupations du sol existantes à l'échelle d'un PLUi-HD composé de 43 communes et la déclinaison réglementaire proposée met en exergue ces espaces, en y associant des droits à bâtir sur-mesure et des périmètres délimités au plus proche des espaces existants ou en projets.



Carte de la zone N à l'échelle d'Agglopolys

Principes réglementaires spécifiques de la zone naturelle

Considérée comme zone spécialisée, elle limite strictement l'occupation et l'usage du sol afin de préserver les espaces pour des raisons paysagères, écologiques, de gestion des risques mais aussi économiques (exploitation forestière). Dans l'objectif de valoriser ces espaces, notamment à des fins de découvertes, le règlement de la zone N autorise les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces sans pour autant compromettre la qualité paysagère des sites.

Afin d'assurer la possibilité de conforter l'exploitation forestière, le règlement permet donc de réaliser les constructions nécessaires et destinées à cette activité hormis dans le secteur Nv et Nf où les enjeux écologiques supposent de limiter strictement toute construction nouvelle. Leur insertion dans le paysage reste encadrée par

des règles de hauteur (10 mètres maximum), d'implantation (retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives, 10 mètres si la limite est au contact d'une autre zone) ou architecturales (façade d'aspect mat et de teinte neutre, toiture pus foncée que la façade et présentant une teinte sombre et un aspect mat).

En dehors de secteurs à enjeux écologiques Nv et Nf, compte tenu du fait que la zone N couvre des espaces de prairies dans lesquels sont parqués des animaux, le règlement y autorise des constructions destinées à abriter ces animaux dans la limite d'une emprise au sol maximum de 30 m².

En dehors de secteurs à enjeux écologiques Nv et Nf, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et pour tenir compte du fait que la zone N couvre aussi des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-HD, le règlement autorise leur extension ainsi que la création d'annexes (dont piscines). Ces possibilités sont malgré tout particulièrement encadrées afin de ne pas miter le foncier agricole et d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère et la vocation de la zone :

- extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-HD ou celles des habitations , issues d'un changement de destination, limitées à 75 m² d'emprise au sol supplémentaire et 50 % de la surface de plancher existante ; réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.
- annexes d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi-HD ou celles dont la construction principale est issue d'un changement de destination à vocation d'habitation sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres mesuré par rapport au point le plus proche de la construction principale, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les piscines et de 50 m² d'emprise au sol cumulée pour les autres annexes ;
- une hauteur limitée à 7 mètres pour les habitations et à 4 mètres pour les annexes ;
- une implantation en retrait des limites séparatives (au moins 3 mètres pour les habitations, 5 mètres pour les annexes et piscines) sauf si la construction est située dans un ensemble bâti de plusieurs logements, auquel cas une implantation sur une limite est admise ;
- un aspect extérieur qui répond aux caractéristiques locales des habitations.

En parallèle, le règlement de la zone N délimite donc des STECAL qui permettent de gérer des activités spécifiques situées au cœur de l'espace naturel et existantes à l'approbation du PLUi-HD (voir justification ci-après). Des règles viennent préciser les possibilités de construire ainsi que les conditions permettant d'assurer l'insertion paysagère et environnementale des constructions (à noter que les limites de surface s'appliquant sur l'emprise au sol sont à estimer au regard de la surface totale de l'unité foncière sur laquelle est conçu le projet) :

- **dans les secteurs Nca et Np1**, l'aménagement de terrains de camping ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés afin de pérenniser, développer, voire diversifier les activités de camping existantes à la date d'approbation du PLUi-HD.
- **le secteur Nce** permet le confortement des activités en autorisant la réalisation de nouvelles constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des activités équines, canines ou de refuges animaliers.
- **dans le secteur Nch**, les aménagements et installations en lien avec l'activité des châteaux de Chaumont sur Loire et Chitenay y sont autorisés, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, pour faciliter les animations touristiques et culturelles.
  A noter que les autres châteaux du territoire, peuvent être identifiés soit au sein de d'autres STECAL, ou via d'autres outils : changement de destination par exemple. Certains sont classés en zone naturelle ou agricole puisque les projets identifiés se développent au sein des emprises bâties existantes.
- **le secteur Ne** autorise la construction d'équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale pour conforter, voire développer à minima, les activités existantes sur ces sites.

- **dans le secteur Ng,** les constructions nécessaires à la pratique du golf (club-house, espace de restauration, vestiaires, etc.) y sont autorisées afin de conforter et développer les installations existantes.
- **le secteur Ngv** autorise l'aménagement des espaces nécessaires à l'accueil des gens du voyage ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- **le secteur Nj** autorise les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux et partagés, dans la limite de 70 m² d'emprise au sol ;
- **le secteur Nl** permet donc les aménagements et constructions nécessaires aux activités de loisirs de plein air (accrobranches notamment) et les constructions destinées aux sous-destinations artisanat et commerce de détails ainsi que restauration dans la limite de 200 m².
- **dans le secteur Np2,** sont autorisés les aménagements de terrain accueillant des habitations légères de loisirs ne constituant pas la résidence principale de leurs occupants. Cela vise notamment à favoriser le développement d'une offre d'hébergements insolites (tiny-house, cabanes, etc.).
- **le règlement du secteur Npv** autorise la création de centrales photovoltaïques et des constructions nécessaires à cette activité dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- **le secteur Nri** correspondant à des carrières déjà exploitées, le règlement du PLUi-HD y autorise les nouvelles constructions nécessaires à cette activité.
- **le secteur Ns** couvre des terrains de sports ainsi que d'autres équipements publics ou privés ou d'intérêt collectif à vocation de loisirs ou de spectacle. Le règlement permet donc la réalisation d'équipements sportifs et autres équipements recevant du public (salle polyvalente, cirque par exemple).
- **au sein du secteur Nt**, les nouvelles constructions destinées à la restauration, les hôtels et autres hébergements touristiques sont autorisées pour conforter et développer à minima les activités existantes.

Sur l'ensemble des secteurs, à l'exception de ceux où une emprise au sol maximale a été précisée ci-dessus, plusieurs pourcentages d'emprise au sol s'applique à l'échelle de l'unité foncière du projet :

- 15% pour le secteur Nt
- 10 % pour les secteurs Nca, Nce, Ne, Ng, Nl, Np1 et Ns
- 5% pour les secteurs Nri et Np2

Ces pourcentages permettent d'assurer le maintien du caractère naturel des différents espaces tout en laissant la possibilité aux activités de se développer.

Pour limiter l'artificialisation des sols, une règle de pleine terre déterminée à 60% est applicable pour l'ensemble des STECAL. Cette dernière peut être majorée dans le cas de parcelles avec les prescriptions graphiques suivantes « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager » et « parcs et jardins d'ornements privés » et ce grâce à la définition d'une emprise au sol échelonnée.

Les règles de hauteur sont définies pour tenir compte de la nécessité d'intégration paysagère mais aussi des contraintes techniques qui s'appliquent aux activités installées dans les STECAL :

- hauteur maximale de 7 mètres (hauteur totale 10m) en Nce, Ne, Ng, Ns, Nri et Nt afin de tenir compte des contraintes techniques qui peuvent s'imposer aux nouvelles constructions (Ne, Ns, Nri) ou des besoins et de la typologie des constructions existantes (Ng, Nt).
- hauteur maximale de 5 mètres en Nca, Np1 et Np2 pour notamment tenir compte des besoins techniques des bâtiments techniques ou sanitaires ;
- hauteur maximale de 4 mètres en Nch, Nj, Ngv, NL et Npv pour limiter leur impact dans le paysage.

Dans l'ensemble des STECAL, et à l'intérieur des espaces urbanisés, à l'exception des secteurs Npv et Nri, les nouvelles constructions peuvent s'implanter librement par rapport à l'emprise publique et un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) avec un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives afin d'assurer leur intégration paysagère et de ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis des espaces environnants.

Enfin, le règlement de la zone précise les conditions de réalisation des clôtures afin qu'elles s'intègrent d'un point de vue paysager mais également environnemental. C'est notamment la raison pour laquelle les nouvelles clôtures ne doivent pas dépasser 1,6 mètres lorsqu'elles sont en limite d'emprise publique et 2 mètres lorsqu'elles sont sur limites séparatives. Ces hauteurs apparaissent en effet comme une adéquation entre la possibilité de limiter les vis-à-vis sur les nouvelles constructions tout en présentant un impact limité dans le grand paysage. Il est à noter que, au contact des secteurs Nfr et Nfc, pour ne pas entraver la circulation de la faune, la hauteur est limitée à 1,2 mètres. Par ailleurs, le traitement des clôtures doit être de qualité, car visible dans le grand paysage. C'est la raison pour laquelle le règlement interdit en limite séparative les murs pleins maçonnés à l'exception des parcelles voisines comportant une habitation, et certains systèmes susceptibles d'avoir un impact négatif sur la qualité des espaces agricoles et naturels.

Justification des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

Au même titre qu'en zone agricole, la définition des STECAL est ainsi un moyen de:

- **Pérenniser des sites existants**, en zone naturelle ou agricole, en leur laissant la possibilité d'y réaliser des constructions et des aménagements qui seraient nécessaires à leur fonctionnement. Pour cela, la définition de périmètres resserrés au plus proche des emprises existantes et d'un dispositif réglementaire sur-mesure permet de contenir le développement de ces sites afin de ne pas porter atteinte aux espaces agricoles et naturelles.
- **Conforter des sites existants** en délimitant des périmètres comportant des espaces libres plus importants, mais toujours dans un périmètre limité par rapport aux constructions, installations existantes. Ces STECAL permettent de renforcer une activité existante et de lui offrir la possibilité de se maintenir dans le temps. Pour les STECAL avec projets d'extension, les périmètres ont été définis au plus proche des projets envisagés.
- **Créer de manière très circonscrite de nouvelles activités** permettant de renforcer l'attractivité de l'Agglomération sur des besoins spécifiques dans le Projet d'Aménagement et de Développements Durables, tels que les hébergements touristiques à condition comme le mentionne le règlement d'être compatible avec une activité agricole, pastorale ou forestière, notamment en termes de nuisances induites, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité paysagère des sites.

Une attention particulière a été portée sur la définition des STECAL afin qu'il relève bien d'une identification limitée et non généralisée. Bien que le territoire comptabilise au total 139 STECAL, si ce chiffre est ramené à l'échelle d'une commune, c'est en moyenne 3 STECAL qui sont délimités par commune.

Sur les 139 STECAL, **62% ont été identifiés pour pérenniser des activités** sur des périmètres resserrés car sans projets particuliers d'extension, **23% ont été délimités pour conforter une activité existante à l'appui d'un projet d'extension**, et **15% permettent d'accueillir un projet en zone historiquement naturelle** *(le tableau p. 209 rapporte ce pourcentage à la superficie totale des STECAL)*

Dans ces 15%, cinq types de STECAL sont concernés par ces projets de créations :

- **2 STECAL Nj** correspondant aux « jardins familiaux et partagés en projet ou existants »
- **1 STECAL Nce** correspondant aux « centres équestres, pensions équines et animalières, haras et centres d'hébergement, d'éducation canins et refuges animaliers »
- **2 STECAL Nl** correspondant aux « zones de loisirs au contact de secteur naturel ou paysager (accrobranches, parcours sportifs etc.) »;
- **9 STECAL Np2** correspondant aux secteurs où sont envisagés la création d'hébergements touristiques insolites (cabanes, Tiny Houses, etc.)
- **7 STECAL Ns** couvrant les zones d'équipements publics ou privés dédiés à la pratique du sport et de loisirs, ainsi que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics

L'ensemble des STECAL est présenté dans les pages suivantes. Ils sont hiérarchisés par type de STECAL. Des éléments de précisions sont apportées grâce au tableau placé avant les illustrations (commune, localisation, surface) et au paragraphe de synthèse.

En zone N

Les STECAL en zone naturelle correspondent à des activités existantes ou abandonnées, historiquement implantées dans l'espace naturel. Par ailleurs, les STECAL couvrant des secteurs d'hébergements touristiques, de loisirs ou d'équipements publics et privés prévoient, pour certains de conforter, de manière mesurée, à court ou moyen terme, une activité existante et pour d'autres, de créer de nouvelles activités.

Concernant les STECAL Nca, les 43 communes d'Agglopolys comptabilise sept campings existants à la date d'approbation du PLUi-HD. **Dans le prolongement de ces 7 sept STECAL, cinq secteurs Np1 ont été définis** (dont deux autour du même secteur).

Les STECAL Nca permettent de prendre en compte l'occupation actuelle des sites afin d'assurer le fonctionnement et le confortement de campings implantés historiquement dans des zones naturelles. Les périmètres correspondent à l'emprise actuelle des campings.

Les STECAL Np1 correspondent à des projets d'extensions de camping et autres hébergements touristiques « légers » existants à la date d'approbation du PLUi-HD. La définition de ces STECAL permet de conforter et développer une offre en hébergements touristiques sur le territoire, favorisant ainsi la mise en œuvre des objectifs du PADD sur le rayonnement touristique d'Agglopolys.

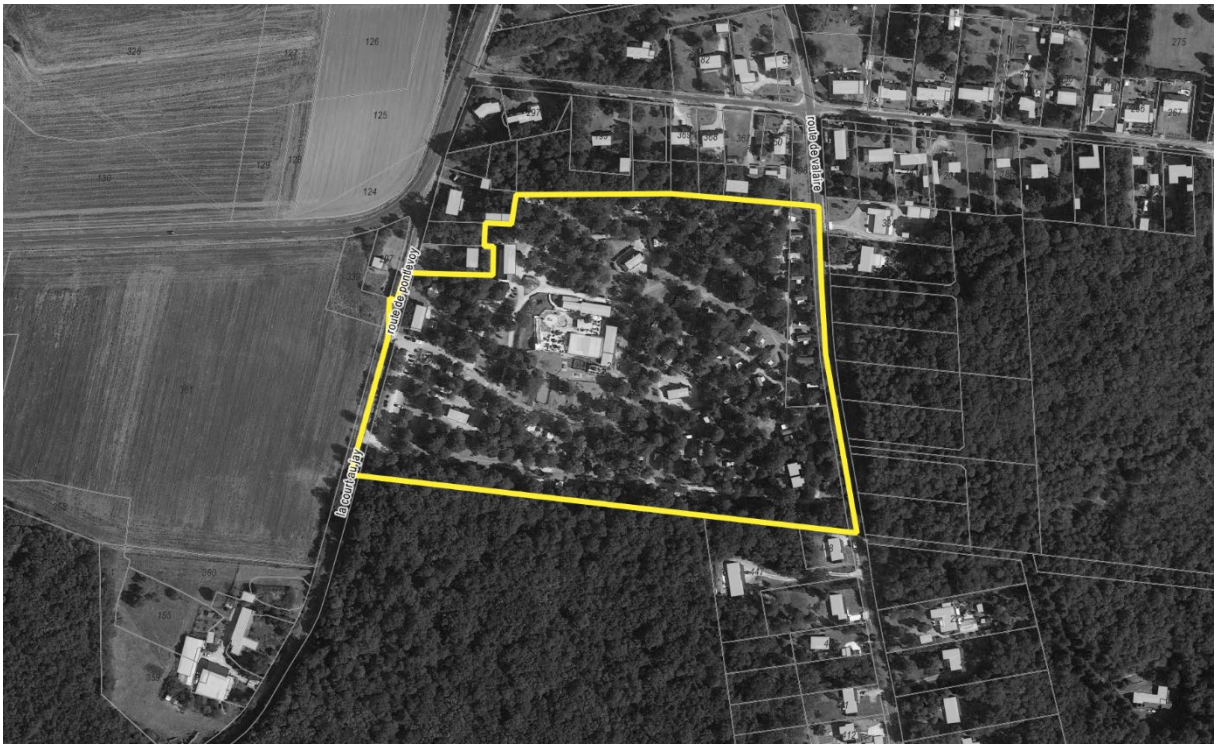
Les périmètres, bien que situés en contiguïté de sites touristiques existants correspondent à des emprises à dominante naturelle pour quatre d'entre eux, non artificialisée à la date d'approbation du PLUi-HD. Des droits à bâtir limités à 10% de l'emprise du STECAL permettent de contenir l'artificialisation des sols.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
SAINT-BOHAIRE	D68	**4,2 ha**	**Nca (1/7)**



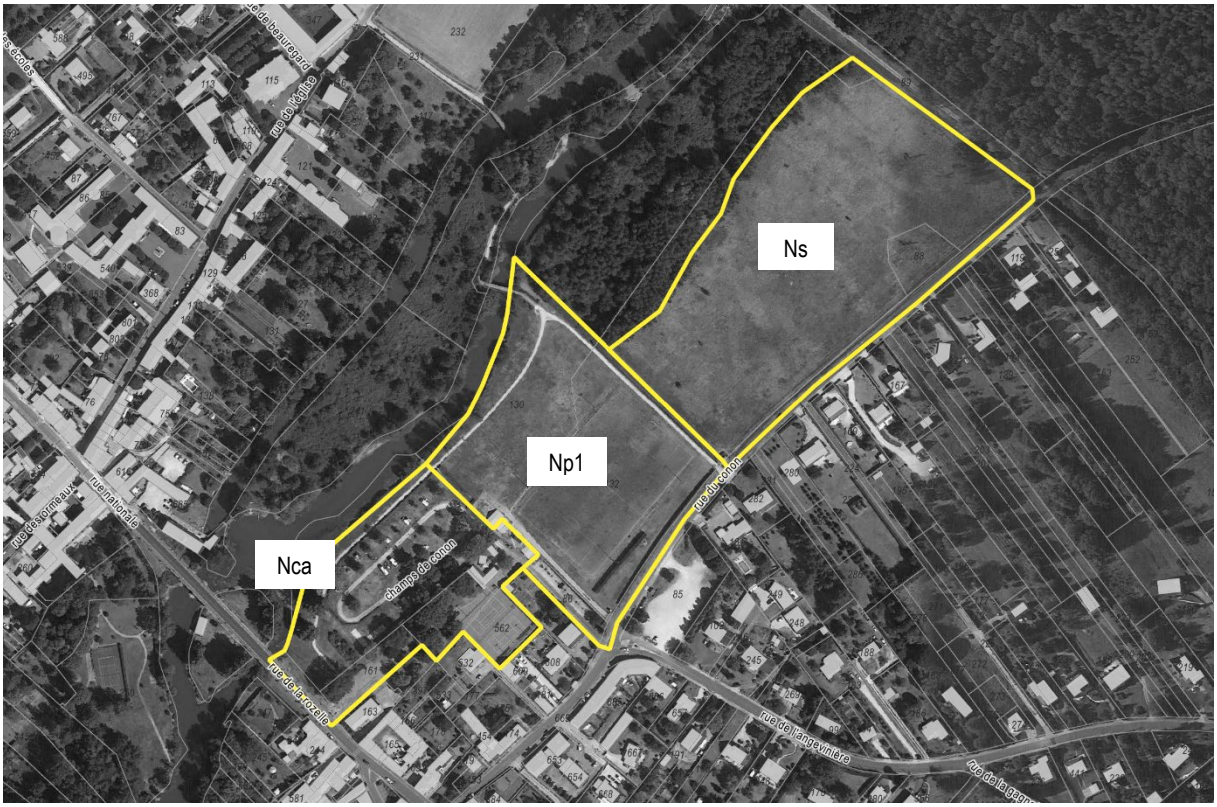
Le camping « Club du Soleil de Loir-et-Cher » a été identifié en STECAL afin de qualifier la vocation actuelle du site et de lui permettre d'évoluer de manière mesurée pour assurer son fonctionnement. Par ailleurs, une prescription graphique « boisement à préserver au titre de son intérêt paysager » a été identifiée sur les limites du site, et sur une bande d'environ 18m de profondeur afin de maintenir une lisière boisée généreuse.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CANDE-SUR-BEUVRON	La Court au Jay	**6 ha**	**Nca (2/7)**



Le Camping cinq étoiles de la « Grande Tortue » est historiquement implanté en zone naturelle boisée. Le périmètre du STECAL intègre l'ensemble des occupations du sol existantes afin d'assurer le fonctionnement et le maintien de l'activité existante.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CELLETTES	Rue du Conon	**Nca - 1.5 ha** **Np1 – 2,2 ha**	**Nca (3/7)** **Np1 (1/5)**



Le STECAL Nca intègre le camping existant « Nature Camp » et sa future extension sur une emprise en partie déjà artificialisée, occupée actuellement par une partie des équipements sportifs de la commune. En effet, ce camping, comprenant des aménagements très légers, à la spécificité d'accueillir des activités touristiques à proximité immédiate du centre-bourg de la commune. Son rayonnement nécessite la réalisation d'une extension à l'est sur l'emprise Np1. Ainsi, dans le but de conforter et de maintenir la localisation de cet équipement touristique, la commune a le projet de déplacer ses équipements sportifs existants sur l'emprise Ns située encore plus à l'est.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHEVERNY	Les Saules	**5,8 ha**	**Nca (4/7)**



Le STECAL Nca reprend l'emprise existante du camping « Sites et Paysages Les Saules ». Les emprises boisées identifiables sur la partie sud du secteur font parties intégrantes du camping puisqu'elles sont déjà occupées par des emplacements délimités notamment pour les camping-cars et les tentes. Au même titre que les précédents STECAL Nca, l'objectif de ce classement est d'assurer le fonctionnement et le maintien de l'activité existante.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VALLOIRE-SUR-CISSE	Prunay	**Nca – 8,4 ha** **Np1 – 9,8 ha**	**Nca (5/7)** **Np1 (2/5)**



Le STECAL Nca délimite le domaine familial du « Prunay ». Ce camping historique, devient en 1978 un "camping nature". Ce site a été créé au cœur d'une ferme agricole en polyculture élevage (céréale et élevage de moutons) et n'a cessé de se développer. Composé en majorité d'emplacements de taille généreuse, c'est un camping qui privilégie le cadre de vie nature. En 2007, le domaine de Prunay devient aussi une ferme pédagogique. L'activité du domaine est donc double à la fois touristique et éducative.

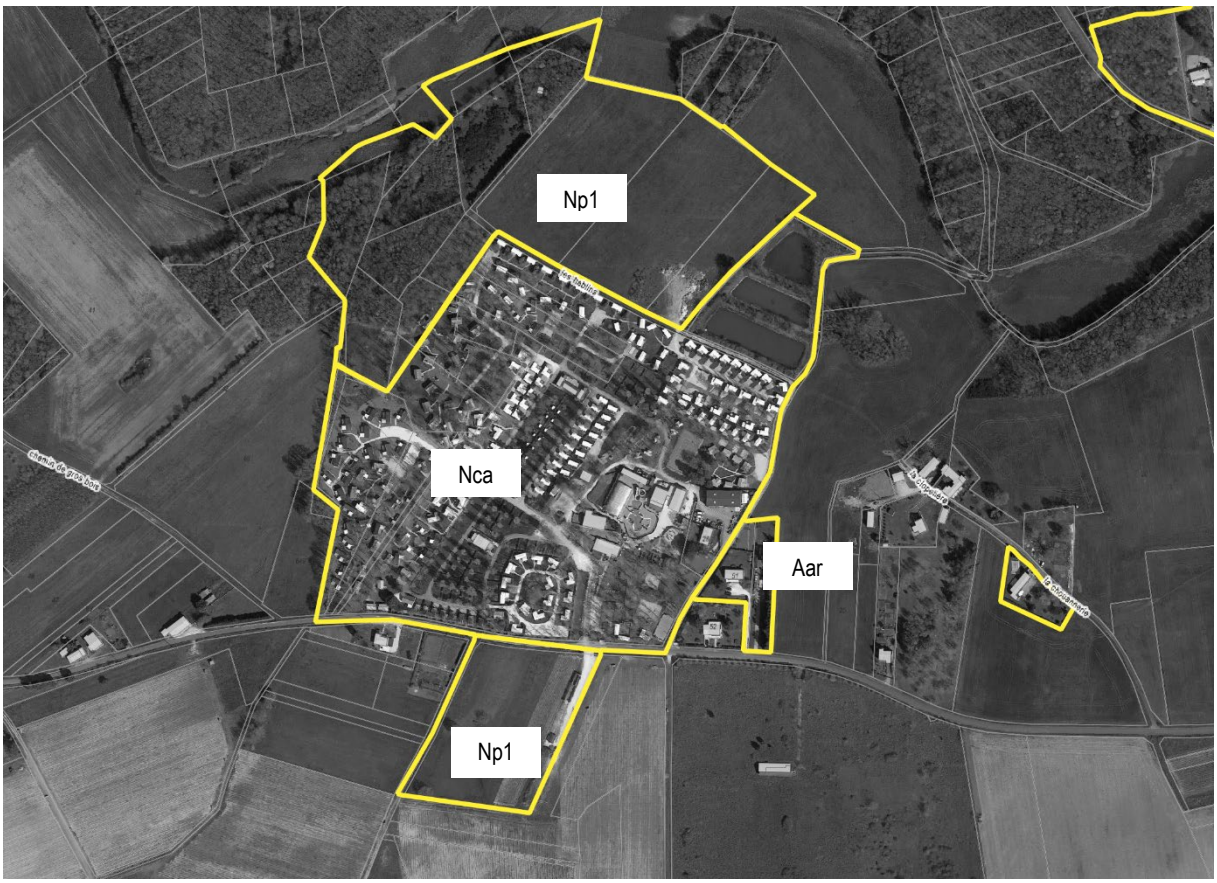
Le camping arrive désormais à sa capacité maximale et pour maintenir le cadre de vie nature et aéré du domaine, l'extension du site existant en secteur Np1 permettra notamment de :

- créer de nouveaux emplacements de grandes superficies
- réaliser des plantations de végétaux
- créer un étang et une nouvelle piscine
- développer l'activité de ferme pédagogique

Le développement de ce type d'activité s'inscrit particulièrement dans l'axe 2.4 du PADD « un fort potentiel touristique à valoriser » puisqu'un des marqueurs forts en termes de développement touristique consiste à maintenir une diversité d'offre touristique et la part des campings tournés vers une activité dites de « ferme pédagogique » reste ponctuelle à l'échelle des 43 communes.

Par ailleurs, la station d'épuration existante au nord et dédiée aux besoins du camping sera agrandie pour assurer les besoins du projet.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
MESLAND	Route de Fleuray	**Nca - 12 ha** **Np1 nord – 7,3 ha** **Np1 sud – 1,7 ha**	**Nca (6/7)** **Np1 (3/5)** **Np1 (4/5)**



Un STECAL Nca est délimitée sur l'emprise historique du camping cinq étoile du « Parc de Val de Loire ». Le camping arrive désormais à sa capacité maximale, c'est pour cette raison que deux secteurs Np1 ont été définis au nord et au sud du Camping.

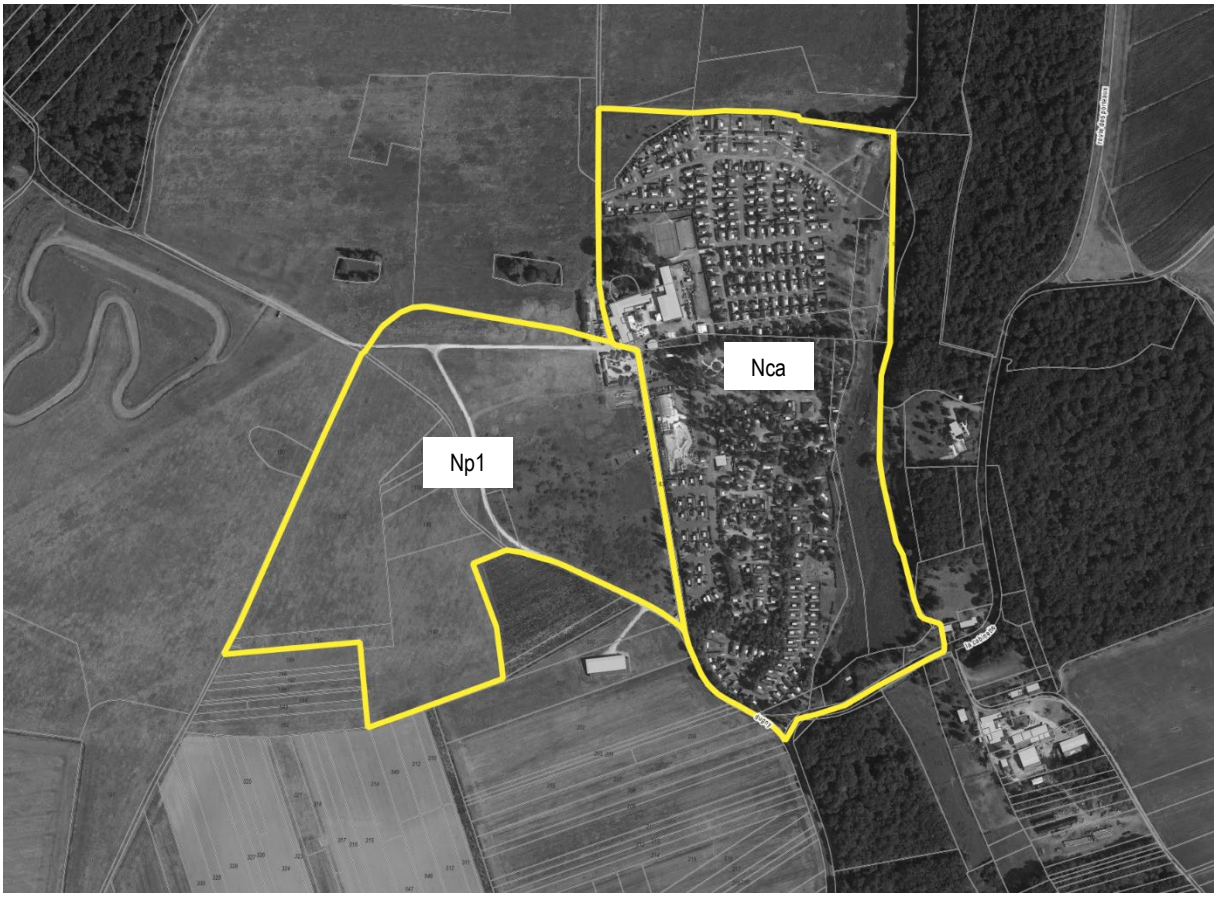
Le projet consiste à créer une extension qui s'applique à mettre en valeur le paysage agricole et forestier du site et environnant. Le site comprend actuellement 301 emplacements et le projet augmentera la capacité du camping à 450 emplacements. Cet agrandissement inclura plusieurs quartiers piétons avec des hébergements en bois, un quartier piéton avec des chalets insolites autour d'un plan d'eau et de grands espaces libres, en prairies et en zones boisées. Ces différents espaces permettront de répondre aux attentes d'une clientèle basée sur l'éco-tourisme.

Le plan d'eau, le point central de l'aménagement sera naturalisé et permettra d'accueillir une faune et flore riche. Il sera dégagé partie Nord pour permettre la valorisation du paysage existant. Sur les côtés Ouest et Est, se trouvera deux quartiers piétons avec des hébergements insolites, insérés dans une végétation locale. Enfin, sur la partie Sud du plan d'eau, une grande prairie favorisant la détente, les balades et les jeux.

Au sud du camping, la zone Np1, en partie existante, a vocation à loger les saisonniers.

Le camping existant dispose aujourd'hui d'un système de lagunage permettant le traitement des eaux usées. Le projet intègre la création d'un nouveau réseau de collecte des eaux usées pour la partie à créer. Tous les nouveaux équipements eaux usées seront ainsi raccordés à la station de traitement des eaux usées.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VEUZAIN-SUR-LOIRE	Dugny	**Nca – 18,4 ha** **Np1 – 13,3 ha**	**Nca (7/7)** **Np1 (5/5)**



Un STECAL Nca est délimitée sur l'emprise historique du Domaine de Dugny, camping Siblu. Le camping arrive désormais à sa capacité maximale, c'est pour cette raison qu'un secteur Np1 a été défini à l'ouest du secteur. Le besoin a été délimité au plus proche des intentions de projets, réduisant de plus de la moitié l'emprise historique dédiée à l'accueil d'une activité touristique.

Les périmètres des STECAL Nca sont resserrés au plus proche des constructions et installations existantes sauf exception pour les campings situés à Saint-Bohaire, à Cheverny « les Saules » à Valloire-sur-Cisse « Prunay » où les délimitations laissent entrevoir encore quelques espaces libres.

Les extensions des quatre campings existants permettent aux activités en place de se développer et au territoire de maintenir une vocation touristique attractive, tout en conservant un développement maîtrisé puisque ces STECAL.

Concernant les STECAL Nce, le territoire comptabilise 9 installations existantes. Sont compris dans ce STECAL, les centres équestres, les pensions canines et animalières, haras, centres d'hébergements et d'éducations canins et refuges animaliers existants à la date d'approbation du PLUi-HD

La définition d'un secteur Nce permet de prendre en compte l'occupation actuelle du site et permet le fonctionnement et le confortement d'activités implantées historiquement dans des zones naturelles. Les périmètres sont légèrement plus larges que l'emprise des bâtiments actuels afin de permettre la réalisation de nouvelles constructions ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des sites.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VINEUIL	Chemin de la Banlive, rue des Luquelles	**0.5 ha & 1.3 ha**	**Nce (2/9)**



Ces deux STECAL qualifient des activités existantes. A l'ouest, le STECAL intègre le centre Handi-chien et à l'est, les écuries Vineuil Jump.

Le repérage en STECAL permet le confortement voire le développement des activités existantes.

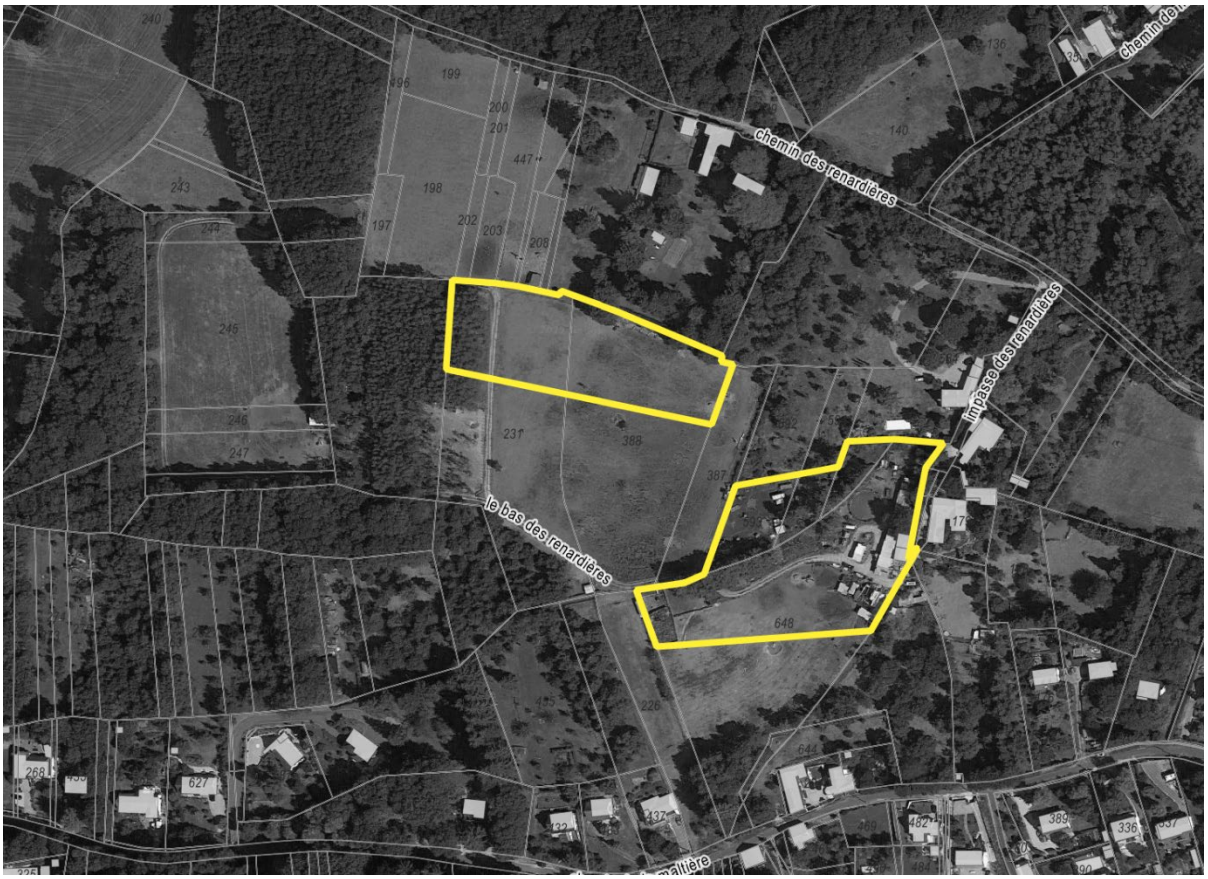
COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VALLOIRE-SUR-CISSE	Impasse du Stade	**0.5 ha**	**Nce (3/9)**



Le STECAL intègre les écuries de Chouzy.

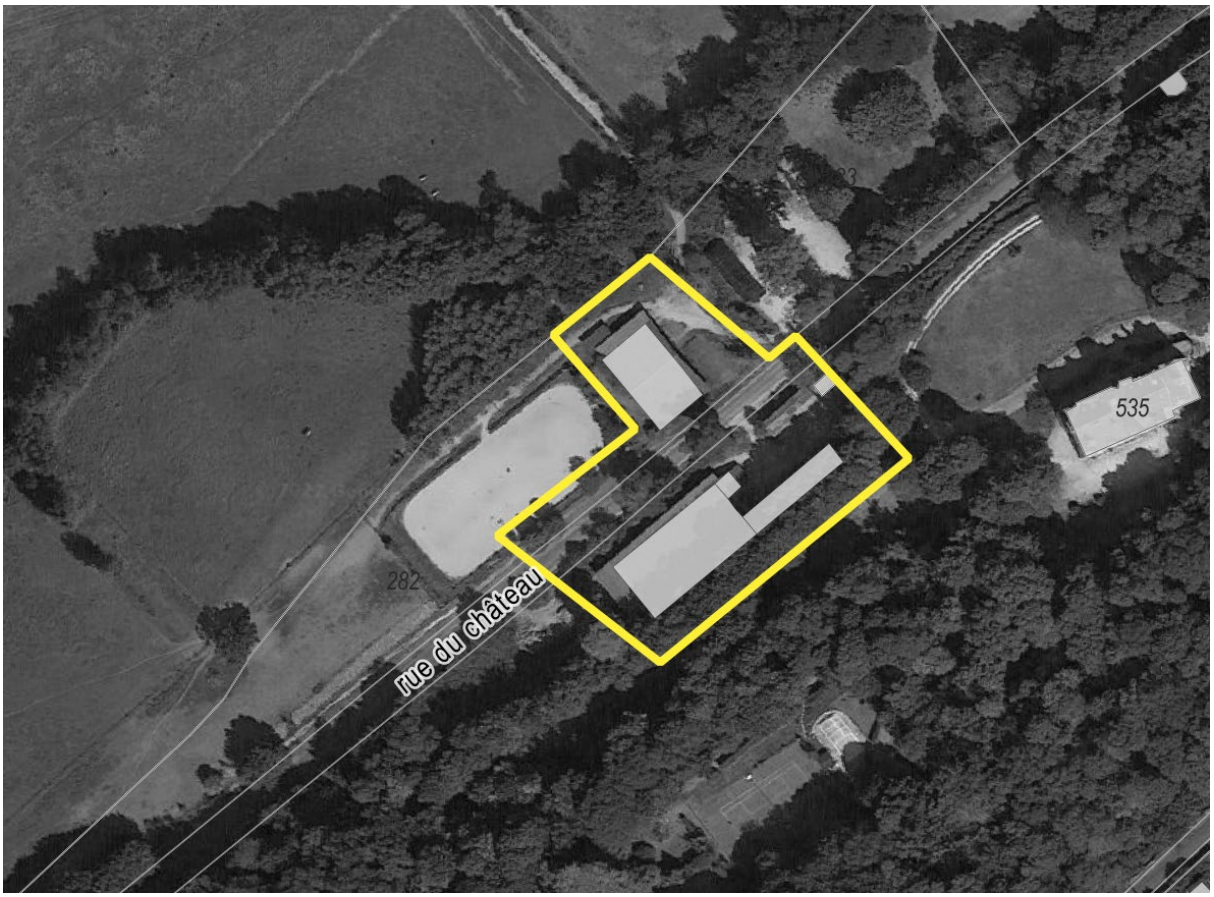
Le repérage en STECAL permet le confortement voire le développement des activités existantes.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VALENCISSE	Le bas des Renardières	**0.9 ha & 0.6 ha**	**Nce (5/9)**



Ces deux emprises Nce ont fait l'objet d'un permis de construire avant la date d'approbation du PLUi-HD. C'est un projet de refuge animalier et de ferme pédagogique. Ainsi, deux hangars de stockage seront réalisés ainsi que deux box.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
SAINT-GERVAIS-LA-FORÊT	Rue du Château	**0.6 ha**	**Nce (6/9)**



Le STECAL intègre le poney club de Saint-Gervais-la-Forêt.

Le repérage en STECAL permet le confortement voire le développement des activités existantes.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CORMERAY	Route de Chitenay	**0.8 ha**	**Nce (7/9)**



Le STECAL intègre les écuries de la Fouasserie.

Le repérage en STECAL permet le confortement voire le développement des activités existantes.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
LES MONTILS	Frileuse	**1,1 ha**	**Nce (8/9)**



Le STECAL intègre les écuries Florent Viet.

Le repérage en STECAL permet le confortement voire le développement des activités existantes.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR	Levée des Tuileries	**1,3 ha**	**Nce (9/9)**



Le STECAL intègre le centre équestre de Blois.

Le repérage en STECAL permet le confortement voire le développement des activités existantes.

Les neuf secteurs Nce sont des activités équestres existantes au sein de la zone naturelle, à l'exception du refuse animalier sur la commune de Valencisse, en cours de réalisation. Malgré quelques droits à bâtir octroyés, les périmètres restent relativement resserrés afin que le développement des activités en place puisse se réaliser en continuité ou à proximité des bâtiments et installations existantes.

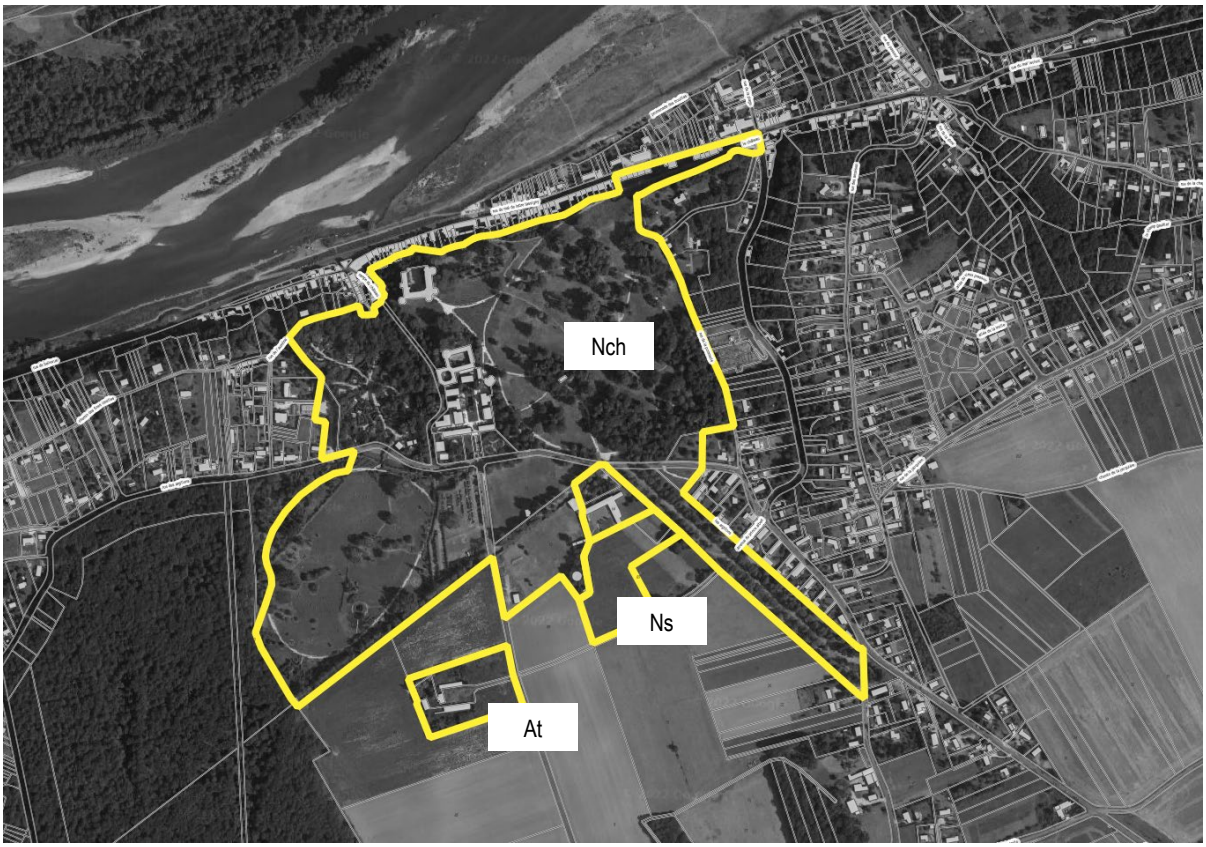
Les STECAL Nch ont été délimités pour le Château de Chaumont-sur-Loire et de Chitenay.

Bien que le territoire comptabilise de nombreux châteaux en zone agricole ou naturelle, ces deux STECAL ont été prévus pour :

- Permettre de faciliter les animations touristiques et culturelles du Château de Chaumont-sur-Loire organisées annuellement. En effet, certaines d'entre-elles peuvent nécessiter l'installation de structure pérenne.
- Permettre l'extension très mesurée du Château de Chitenay.

Par ailleurs, les châteaux concernent, le plus souvent des emprises bâties existantes très généreuses, ainsi à la date d'approbation du PLUi-HD, les projets connus se limitaient à la réhabilitation, rénovation des bâtiments existants.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHAUMONT-SUR-LOIRE	Rue des Argillons	**41 ha**	**Nch (1/2)**

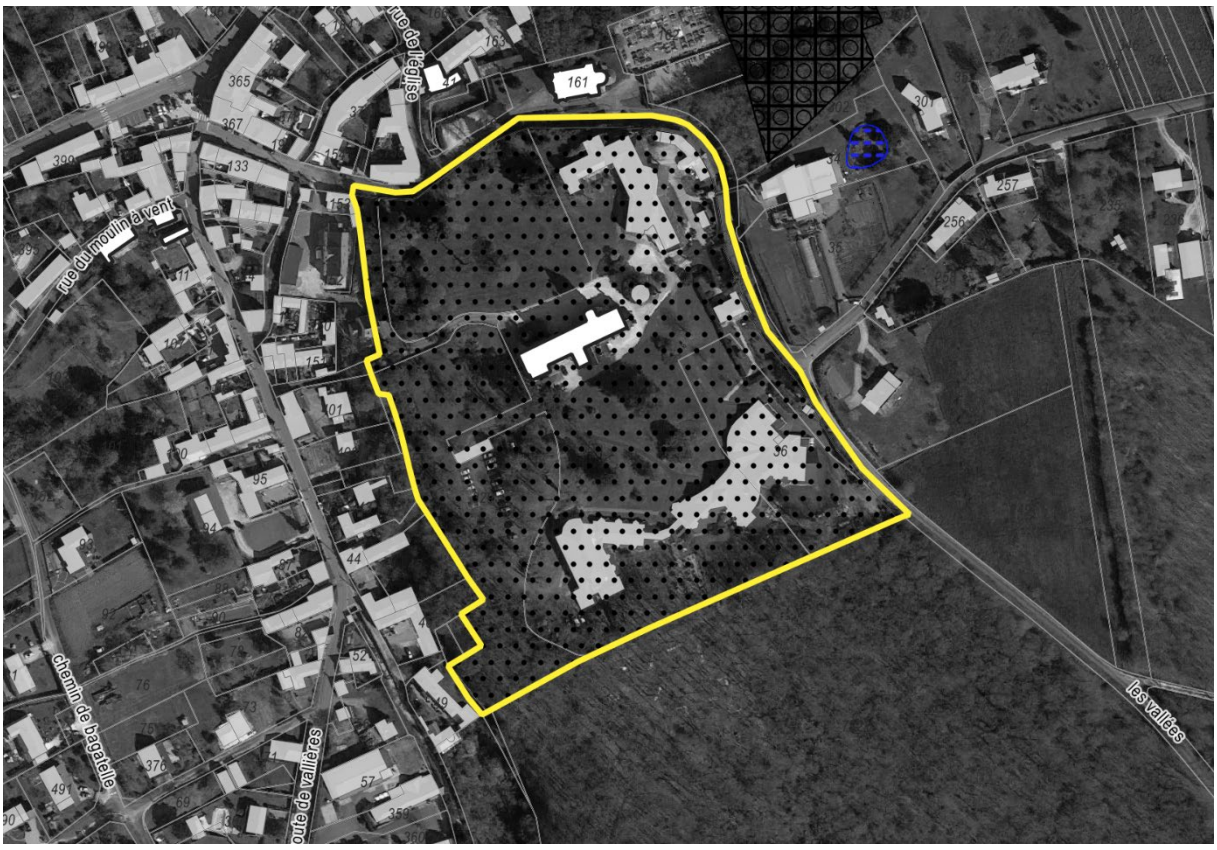


COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHITENAY	Route des Fresnes	**0.8 ha**	**Nch (2/2)**



Concernant les STECAL Ne, cinq secteurs ont été délimités. Ils correspondent à des centres de santé ou d'éducation spécialisés existants à la date d'approbation du PLUi-HD. La définition de ces STECAL permet de prendre en compte l'occupation actuelle du site et permet le fonctionnement et le confortement d'activités implantées historiquement au sein de la zone naturelle. Les périmètres sont légèrement plus larges que l'emprise des bâtiments actuels afin de permettre la réalisation de nouvelles constructions ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des sites.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
RILLY-SUR-LOIRE	Rue de l'église	**4 ha**	**Ne (1/5)**



Bien que le centre d'accueil et de soins du CDSAE Val de Loire soit implanté à proximité immédiate du cœur de bourg de Rilly-sur-Loire, il a été identifié en STECAL parce que le dispositif réglementaire suffisait à permettre le confortement voire le développement du centre.

La prescription graphique « Parcs et jardins d'ornements privés » a été délimitée sur l'emprise du STECAL afin de modérer les droits à bâtir du secteur Ne. Cette règle figure dans l'article 4 « espace de pleine terre ». C'est un pourcentage de pleine terre qui s'applique selon une emprise échelonnée définie en fonction de la surface du secteur conduisant, selon le projet et/ou la superficie du site, à réduire le pourcentage d'emprise au sol autorisée.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
COUR-CHEVERNY	Route de Tour en Sologne	**14,8 ha**	**Ne (2/5)**



Le STECAL permet le confortement voire le développement de la Clinique de la Borde située historiquement au cœur de la zone naturelle. Une prescription graphique a été repérée sur les boisements afin de modérer les droits à bâtir du secteur Ne. Cette règle figure dans l'article 4 « espace de pleine terre ». Cette règle figure dans l'article 4 « espace de pleine terre ». C'est un pourcentage de pleine terre qui s'applique selon une emprise échelonnée définie en fonction de la surface du secteur conduisant, selon le projet et/ou la superficie du site, à réduire le pourcentage d'emprise au sol autorisée.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHAILLES	Rue des maisons brûlées	**0.9 ha**	**Ne (3/5)**



Le STECAL permet le confortement voire le développement du centre d'accueil « les Champs Fleuris ». Par ailleurs, ce secteur est soumis au risque Inondation au titre du PPRI. Dans le cas d'un projet d'extension, ce sera le règlement le plus contraignant qui s'appliquera.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHAUMONT-SUR-LOIRE	Les Frileuses	**3,7 ha**	**Ne (4/5)**



Le STECAL permet le confortement voire le développement du centre « Les Espaces d'Avenir ».

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VEUZAIN-SUR-LOIRE	Rue Gilbert Navard	**4 ha**	**Ne (5/5)**



Le STECAL permet le confortement voire le développement de l'EHPAD les Bois Blanc.

Le repérage des cinq STECAL Ne concerne uniquement des activités existantes implantées au sein de la zone naturelle et qu'il s'agit de pérenniser en octroyant des droits à bâtir modérés.

Les deux STECAL classés Ng correspondent aux bâtiments d'accueil et bâtiments techniques existants, à la date d'approbation du PLUi-HD, sur les parcours de golf à Cheverny, et de Valloire-sur-Cisse. La définition d'un secteur Ng permet de prendre en compte l'occupation actuelle du site et permet le fonctionnement et le confortement d'activités implantées historiquement au sein de la zone naturelle. Les périmètres sont légèrement plus larges que l'emprise des bâtiments actuels afin de permettre la réalisation de nouvelles constructions ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des sites.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VALLOIRE-SUR-CISSE	D952 – Golf de la Carte	**Env 1 ha**	**Ng (1/2)**



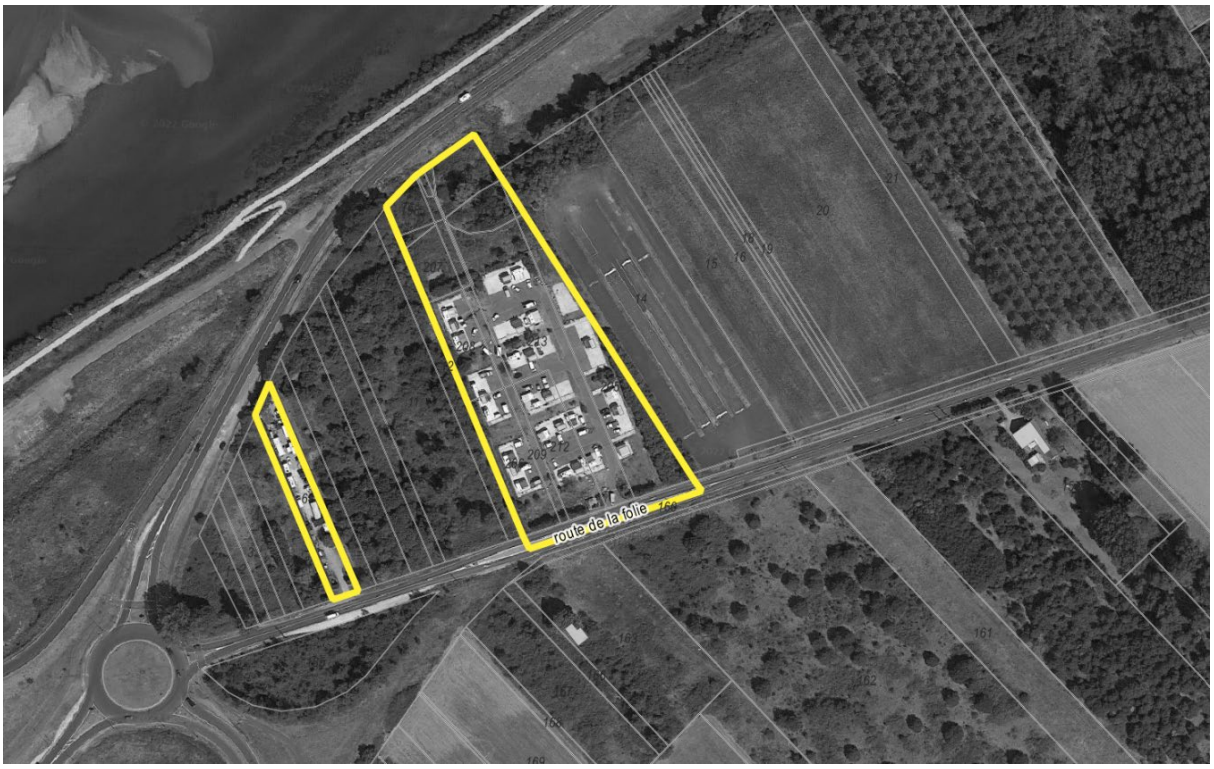
COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHEVERNY	D952 – Golf de la Carte	**Env 2 ha**	**Ng (2/2)**



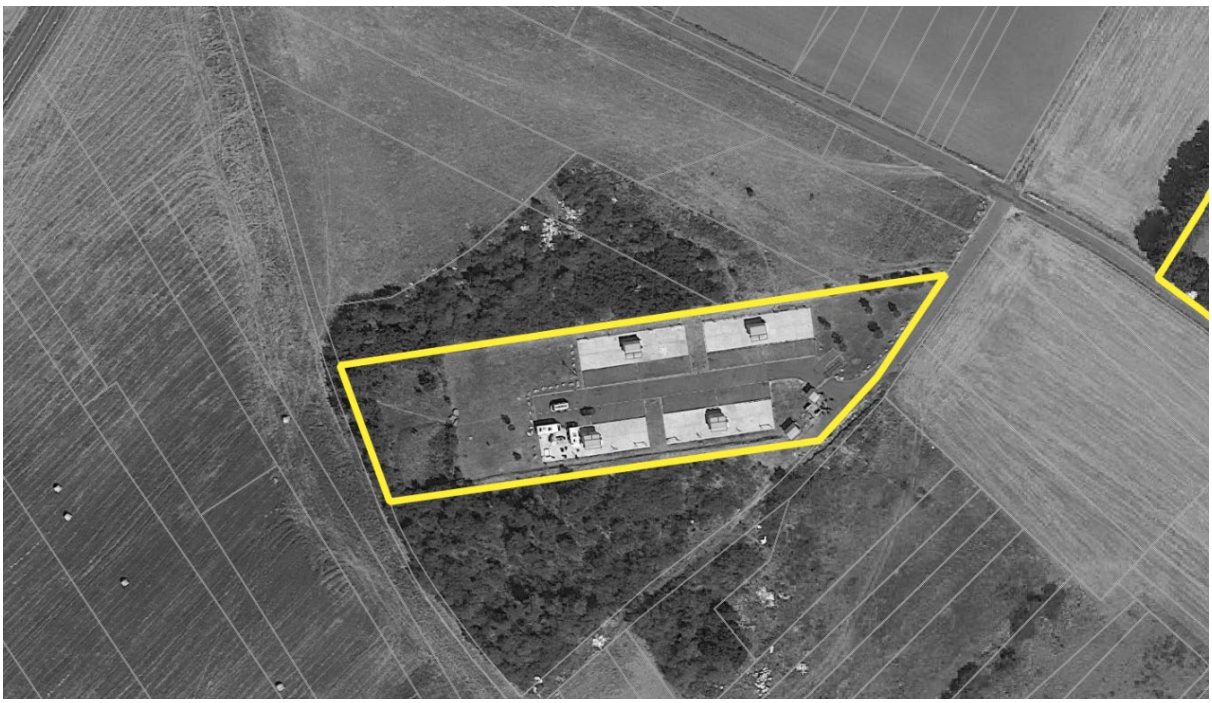
Concernant les STECAL Ngv dédiés aux aires d'accueil des gens du voyage et aux terrains familiaux, le territoire recense 10 secteurs en zone naturelle.

Ci-après, trois exemples à Blois et à la Chaussée Saint-Victor.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
BLOIS	Route de la folie	**Env 1,5 ha & 0,1 ha**	**Extrait Ngv (2/3)**



COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
LA CHAUSSEE-ST-VICTOR	D50	**Env 0.6 ha**	**Extrait Ngv (3/3)**



Concernant les STECAL Nj, ils correspondent à des jardins familiaux ou partagés, existants (6) ou en projet (2).

L'identification de ces espaces en STECAL permet la réalisation de cabanons collectifs ou individuels d'une emprise maximale définie dans le règlement écrit et /ou d'aménagements légers nécessaires à leur bon fonctionnement.

Ci-après, deux exemples à Blois.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
BLOIS	Avenue de la pinçonnière D951	**Env 3 ha** **Env 2 ha**	**Extrait (2/2)**

Ce STECAL Nj comprend sur sa partie ouest, une emprise dédiée à la création de jardins familiaux qui s'inscrit, dans le prolongement du projet de création d'une ceinture verte nord-sud.

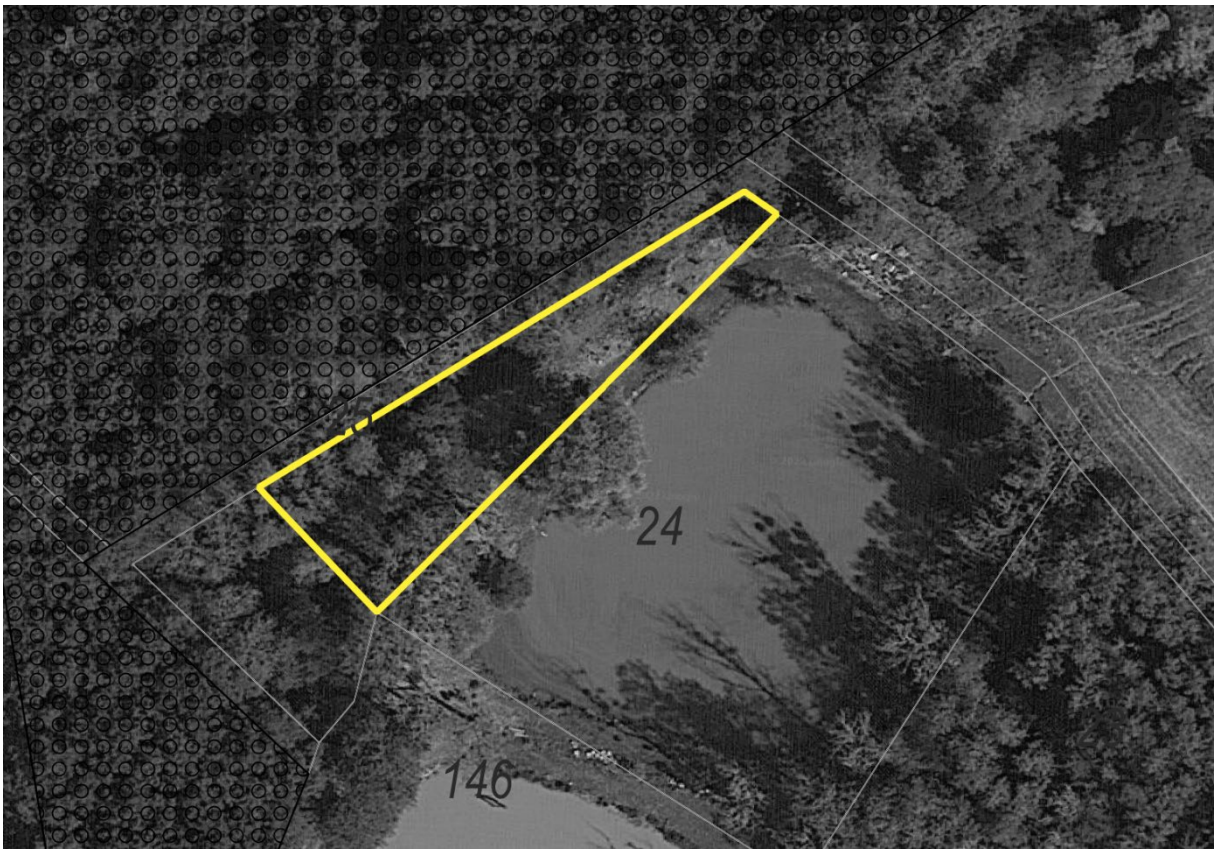




Les STECAL Nl sont délimitées sur des zones de loisirs de type acrobranches, parcours sportifs… De ce fait, les besoins en termes de constructibilité restent limités. L'agglomération comptabilise 6 secteurs Nl.

En plus du patrimoine culturel et des offres d'hébergements touristiques, le tourisme de loisirs constitue un troisième levier pour renforcer voire accroitre l'attractivité touristique d'un territoire.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
SAMBIN	Rue de l'Etang Granger	**0,1 ha**	**Nl (1/6)**



Le STECAL vise à permettre la réalisation d'aménagements (abri / rangement…) permettant de développer la pratique de la pêche au contact de cet étang existant. Le lieu sera autonome en énergie.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CELLETTES	Route de Bousseuil	**0,9 ha**	**Nl (2/6)**





Le périmètre du STECAL correspond à l'emprise actuelle de la zone de loisirs (city-stade, terrains sportifs).

L'objectif de ce STECAL est de prendre en compte la vocation actuelle du secteur et permettre son fonctionnement et confortement.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHITENAY	Route de Bousseuil	**2,7 ha**	**Nl (3/6)**



Le STECAL Nl est identifié sur le site du Circuit Denis Papin. La partie au sud a été ajoutée afin de permettre l'extension du circuit à court terme.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
COUR CHEVERNY	Route de Blois	**6.5 ha**	**Nl (4/6)**



En secteur Nl, cette emprise a vocation à accueillir un projet d'accrobranche. Le périmètre a été délimité au plus proche des éléments de projets. Il est à noter que les activités d'accrobranches nécessitent des installations, aménagements voire des constructions légères sur des emprises distendues, pour autant la préservation de l'environnement boisé constituera un axe essentiel du projet puisque ce sont les qualités intrinsèques du site, à savoir la mise en valeur du bois qui contribuera à valoriser le projet d'accrobranche.

Sur ce site est prévu :
- Parcours PAH : cheminements parsemés de copeaux pour accéder aux parcours en hauteur
- Tourelles de distribution vers les divers parcours PAH : environ 30 m²
- Parcours Filet
- Parcours obstacle junior : poteaux et petites plateformes : environ 50 m²
- Parcours combattant adulte : poteaux et petites plateformes : environ 80 m²
- Laser Game extérieur : cabanes sur pilotis, zones de cheminements : environ 400 m² avec surface de cheminement.
- Catapulte : plateforme de départ : environ 20 m²
- Labyrinthe : cheminement : environ 2000 m²
- Zone d'accueil, caisse, boutique : environ 25 m²
- Zone de restauration / snacking : 130 m²
- Zone d'entreposage du matériel : 25 m²
- Zone de repos personnel : 25 m²
- Parking : 805 m²
- Toilettes : 25 m²

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VALLOIRE-SUR-CISSE	Loisirs Loire Valley – Chemin de Sainfoin	**14 ha & 14 ha**	**Nl (5 et 6/6)**



Le domaine « Loisirs Loire Valley » est une installation touristique créée en 2004 proposant des activités de plein air. Près de 20 ans après son ouverture, le site reste fortement attractif. Afin de permettre son maintien et son rayonnement dans les activités de loisirs, le site envisage de poursuivre son développement, en proposant de nouvelles activités de plein air, en majorité légère, afin de respecter le site dans lequel elles s'inscriront.

Les surfaces délimitées en Nl permettront la réalisation :
- d'un parcours sportif
- d'un parcours dans les arbres
- d'un stand de tir à l'arc
- d'un abri pour accueillir les cyclistes en réhabilitant un bâtiment existant, auquel viendra s'ajouter une extension d'environ 30 m².

Ainsi, parmi les 6 STECAL Nl :
- 2 sont des activités à créer en milieu naturel (Sambin – activités en lien avec l'étang / Cour-Cheverny – accrobranches) ;
- 1 doit permettre simplement le confortement d'un site d'équipements sportifs ;
- 3 visent à conforter le rayonnement de zones de loisirs existantes (Chitenay – Circuit Denis Papin / et 2 à Valloire-sur-Cisse – Loisirs Loire Valley).

Les STECAL Np2 correspondent à des projets de création d'une offre d'hébergements touristiques insolites (cabane dans les arbres, roulottes, tiny-houses, etc.), à faible emprise au sol. La définition de ces STECAL permet de conforter et, le plus souvent, de développer une offre en hébergements touristiques sur le territoire, favorisant ainsi la mise en œuvre des objectifs du PADD sur le rayonnement touristique d'Agglopolys. Le territoire compte 11 secteurs de ce type.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VEUZAIN-SUR-LOIRE	Chemin des quarts	**0.7 ha**	**Np2 (1/11)**



Ce STECAL permet la création de plusieurs hébergements touristiques insolites de type roulotte. Avec une emprise au sol très faible, la priorité est donnée au maintien de l'environnement arboré et boisé du secteur.

De plus, des solutions seront mises en place pour pallier à l'absence de réseaux : phytoépuration pour l'assainissement, installation de toilettes sèches, panneaux solaires...

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VEUZAIN-SUR-LOIRE	Lieu-dit les Gigottières	**1.2 ha**	**Np2 (2/11)**



Ce STECAL permet la création de plusieurs cabanes perchées dans les arbres (chacune d'une surface inférieure à environ 20m²). Les cabanes viendront s'immiscer dans un cadre naturel arboré.

Le projet intègre aussi la création un étang de taille modérée et la création d'une ferme pédagogique.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VALLOIRE-SUR-CISSE	Route de four – Loire Valley Loisirs	**2.6 ha**	**Np2 (3/11)**



Ce STECAL permet la création de plusieurs hébergements touristiques insolites en lien avec l'offre touristique Loire Valley.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VALAIRE	La Gendrionnière	**2.9 ha**	**Np2 (4/11)**



Premier temple bouddhiste zen d'Europe, La Gendronière a été fondée en 1979 dans le bâtiment remarquable existant. Un grand bâtiment pour accueillir les nombreux participants a ensuite été construit (réfectoire, dortoirs…).

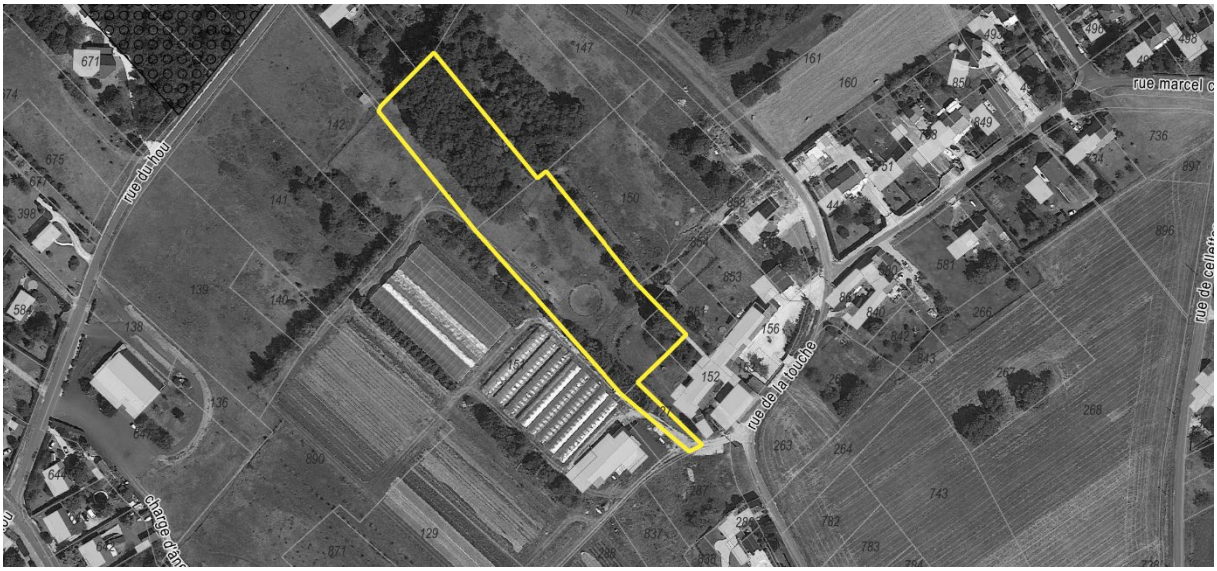
Le STECAL permet la réalisation de 5 à 10 constructions autonomes, financés par les participants qui souhaitent participer à la vie du temple et à son entretien. L'objectif est de réaliser ces constructions dans une démarche écologique forte, en préservant la biodiversité du site et de ses abords.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
MESLAND	Les pérets	**1.8 ha**	**Np2 (5/11)**



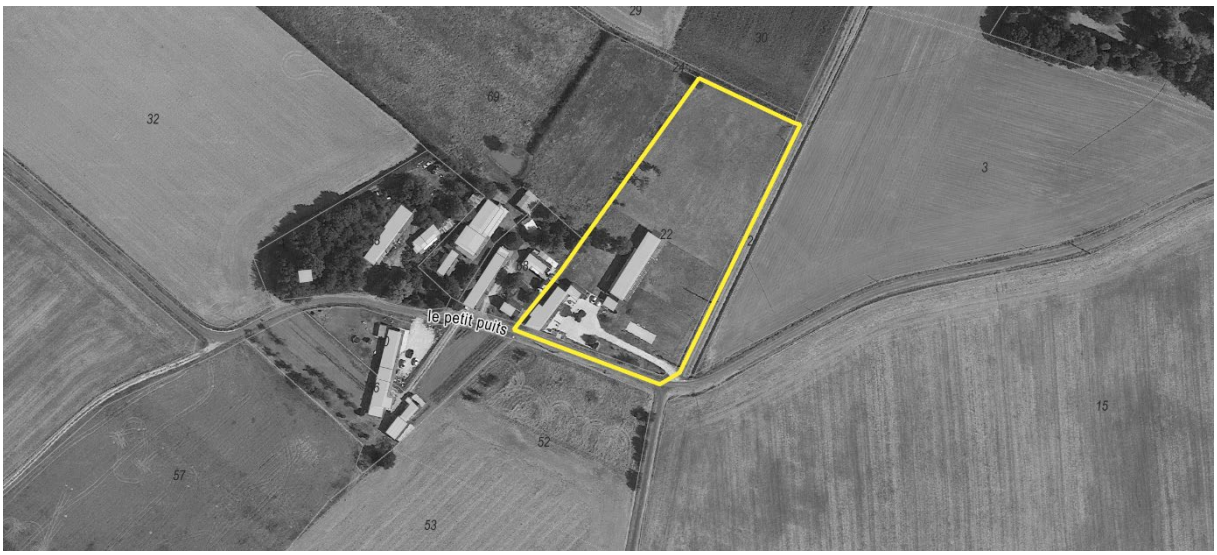
Le STECAL permet la création d'hébergements insolites en bois et/ou en toiles, sans fondation. La maison existante permettra d'accueillir les hôtes au rez-de-chaussée afin qu'ils puissent disposer des équipements raccordés aux réseaux : cuisine et sanitaire.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHITENAY	rue de la Touche	**0.8 ha**	**Np2 (6/11)**



Ce STECAL permet l'accueil de cinq hébergements touristiques insolites dans une logique de diversification d'une activité agricole existante. Cela permet ici de répondre, par ailleurs, à l'objectif de diversification économique mentionné dans le volet agricole du PADD.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
SAMBIN	Lieu dit les petits puits	**1 ha**	**Np2 (7/11)**



Le STECAL permet l'accueil de deux hébergements touristiques au nord des bâtiments existants.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHEVERNY	Route des fougères	**0.7 ha**	**Np2 (8/11)**
CHEVERNY	Chemin des bissolières	**0.7 ha**	**Np2 (9/11)**





Ces deux STECAL permettent l'accueil de plusieurs hébergements touristiques insolites. Le second se développe en complément d'un projet d'hébergements touristiques au sein de l'exploitation agricole située à l'est (At).

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
SAMBIN	Lieu-dit les Souillard	**0.3 ha**	**Np2 (10/11)**



Ce STECAL permet la création de plusieurs hébergements touristiques insolites dans le respect des enveloppes boisées existantes.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
COUR-CHEVERNY	Voie du tertre	**0.6 ha**	**Np2 (11/11)**



Ce STECAL permet l'accueil de 4 hébergements touristiques insolites dans le respect de la nature du site et végétalisation (bords de route et sur la plaine actuelle). L'échelle du projet reste à taille humaine, avec 4 petits hébergements prévus, de 15 à 35 m² (surface moyenne des logements : 21 m²).

Ce STECAL Np2 rassemble l'ensemble des projets de développement d'hébergements touristiques insolites. Les périmètres correspondent aux besoins des projets. Les 5% d'emprise au sol maximale autorisée s'inscrivent donc en cohérence avec les besoins des projets, l'objectif étant de limiter autant que possible l'artificialisation de ces secteurs.

Les STECAL Npv correspondent à des projets de création de centrales photovoltaïques au sol. La définition de ces STECAL permet de répondre aux enjeux de développer la production d'énergies renouvelables à l'échelle du territoire. Les périmètres correspondent à un site où un permis a déjà été délivré pour la création de l'infrastructure (à Valencisse) et un site en friche, déjà artificialisé.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VALENCISSE	Rue d'Herbault	**27.2 ha**	**Npv (1/2)**



COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VILLEBAROU	Route de Châteaudun	**10 ha**	**Npv (2/2)**



Concernant le STECAL Nri, seule la commune de Mesland comptabilise un secteur de carrière en activité.

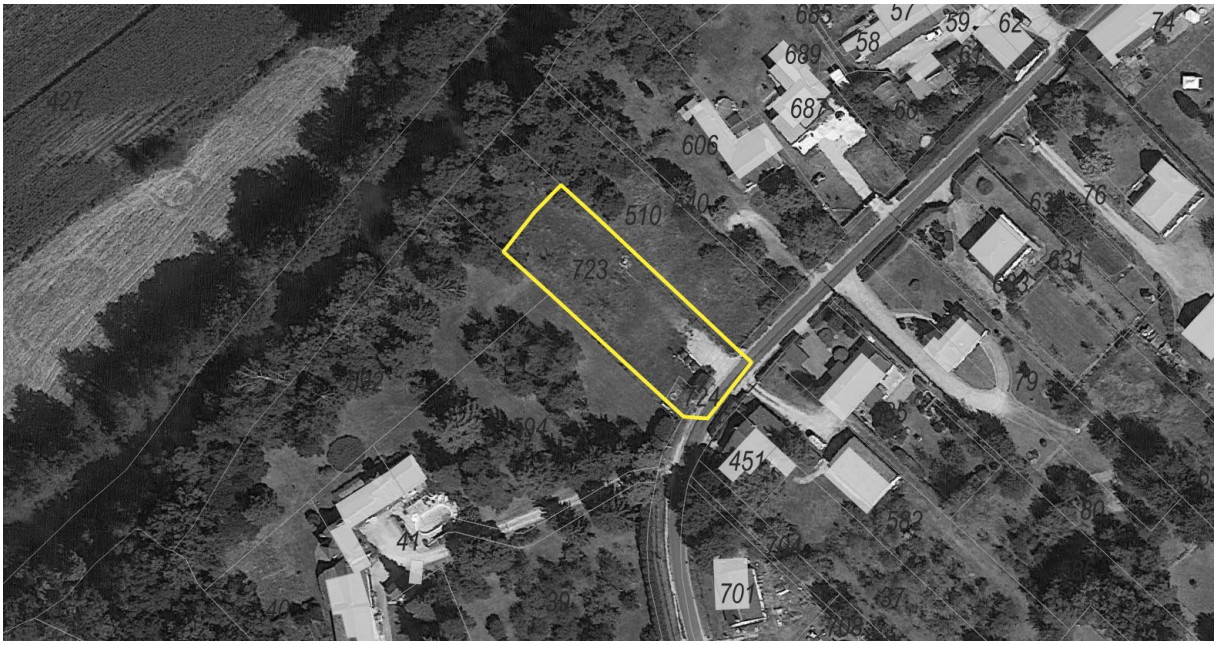
COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
MESLAND	D1	**6.4 ha**	**Nri (1/1)**



Le STECAL vise à prendre en compte l'occupation actuelle du site et permettre d'assurer son fonctionnement voire son confortement encadré et maîtrisé.

Les STECAL Ns sont les plus représentés. Le territoire en comptabilise 21. Ils correspondent à des zones d'équipements publics ou privés dédiés à la pratique du sport et de loisirs ainsi que des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (salle polyvalente, ateliers municipaux, équipements sportifs). C'est cette diversité qui justifie qu'à l'échelle de 43 communes, 21 secteurs ont été identifiés. Parmi ces emprises, une majorité de sites concernent des activités existantes que le PLUi-HD a repéré afin de les pérenniser voire de permettre leur développement.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHITENAY	Rue du Moulin Neuf	**0,1 ha**	**Ns (1/20)**



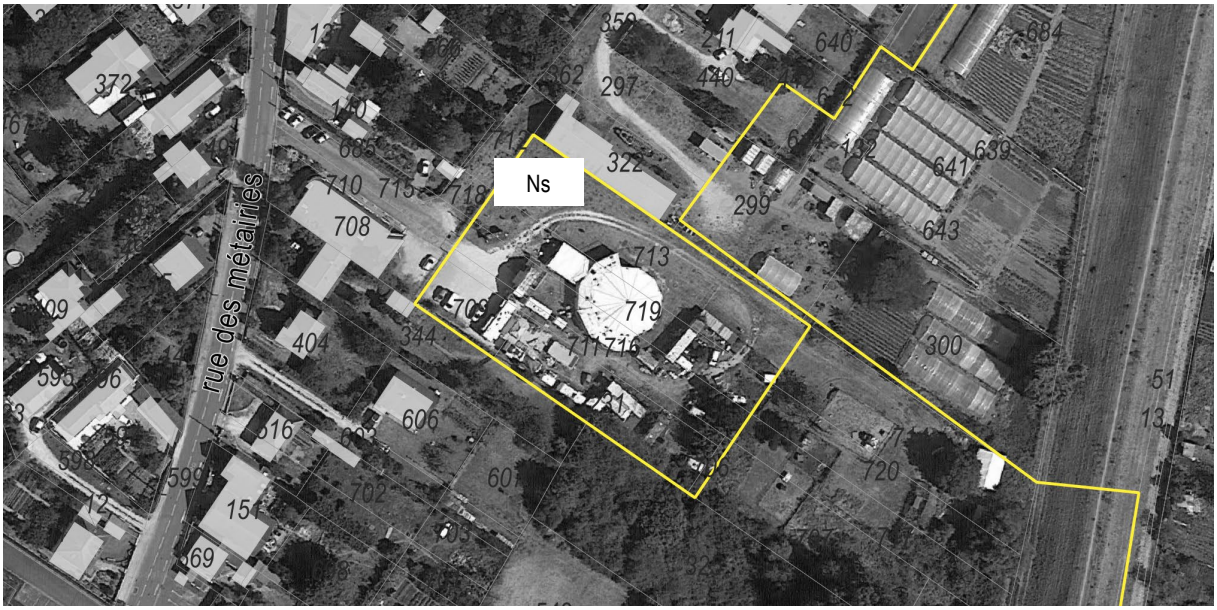
Le STECAL permet la création d'une aire de pique-nique abritée, et la réalisation d'aménagements légers en bordure du Beuvron.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHAILLES	Rue nationale	**0,4 ha**	**Ns (2/20)**



Le STECAL permet la réalisation d'une aire de caravaning. L'emprise du STECAL est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation. Les aménagements autorisés devront respecter la réglementation la plus contraignante.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
BLOIS	Rue des Métairies	**0,4 ha**	**Ns (3/20)**



Le STECAL est identifié sur l'école blaisoise de Cirque.

Le repérage en STECAL permet le confortement voire le développement des activités existantes.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHAUMONT-SUR-LOIRE	Rue de la Chapelle	**0,7 ha**	**Ns (4/20)**



Le STECAL permet la réalisation des ateliers municipaux de la commune sur un terrain en friche, et nécessaire au bon fonctionnement des services de la commune.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHAUMONT-SUR-LOIRE	Avenue du prince Albert	**1,9 ha**	**Ns (5/20)**



L'ensemble du foncier appartient à la commune. L'objectif du STECAL est :

- d'accompagner le développement touristique du Domaine Régional tout en portant une attention forte à la dimension paysagère du lieu.

- de prévoir une réserve foncière pour déplacer les équipements sportifs situés plus au nord et actuellement présents sur le domaine du Château et qui ne le seront plus à moyen terme.

- de prévoir une nouvelle entrée de l'école et un stationnement plus sécurisé.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
FRANCAY	Rue de Saint-Etienne	**0,7 ha**	**Ns (6/20)**



Le STECAL permet la valorisation, à des fins de loisirs, d'un foncier communal situé à proximité immédiate du centre bourg. Le périmètre du STECAL correspond aux limites du foncier communal.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
AVERDON	Rue du pont	**1,7 ha**	**Ns (7/20)**



Le STECAL se limite aux installations sportives existantes de la commune d'Averdon.

Le repérage en STECAL permet le confortement voire le développement des activités existantes.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
ST-BOHAIRE	Rue de la prairie	**2,3 ha**	**Ns (8/20)**



Le STECAL se limite aux installations sportives existantes de la commune de Saint-Bohaire.

Le repérage en STECAL permet le confortement voire le développement des activités existantes.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
MONTEAUX	Rue Marius Denis	**2,4 ha**	**Ns (9/20)**



Le STECAL permet la réalisation d'un nouveau complexe répondant au nouveau besoin capacitaire non assuré par le bâtiment existant.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CORMERAY	Route de Blois / Rue de Juchepie	**2,5 ha**	**Ns (10/20)**



Le STECAL Ns permet la réalisation d'un projet d'Eco-lieu sur un secteur agricole en friche, situé à 200m au sud du bourg.

Ce projet s'étend sur un périmètre plus large que le STECAL où les usages et occupations du sol sont autorisés en zone agricole (plantations, hangar agricole, aménagements légers, cheminement doux...). Ce projet d'Eco-lieu sera accompagnée des aménagements et constructions suivantes : réalisation d'un théâtre de plein air, d'un cirque et de constructions expérimentales. Une aire de stationnement pourra être réalisée sur la partie sud du secteur grâce à la desserte assurée par la route de Juchepie.

Le retrait entre le secteur et les constructions situées le long de la route de Blois se justifie par la création d'une mare en zone naturelle.

Par ailleurs, ce projet, en s'appuyant sur des terres agricoles en friche, permet de répondre à l'objectif de diversification économique mentionné dans le volet agricole du PADD

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CORMERAY	Rue de la Buissonière	**3,2 ha**	**Ns (11/20)**



Le STECAL permet de prendre en compte l'occupation actuelle du secteur et de permettre son confortement voire son développement sur la partie nord.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
HERBAULT	Rue de Limaçon	**2,8 ha**	**Ns (12/20)**



Le STECAL correspond au périmètre des installations récréatives existantes à la date d'approbation du PLUi-HD.

Le STECAL permet de prendre en compte l'occupation actuelle du secteur afin de permettre son confortement voire son développement, de manière encadrée et maîtrisée.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CELLETTES	Rue du conon	**3,2 ha**	**Ns (13/20)**



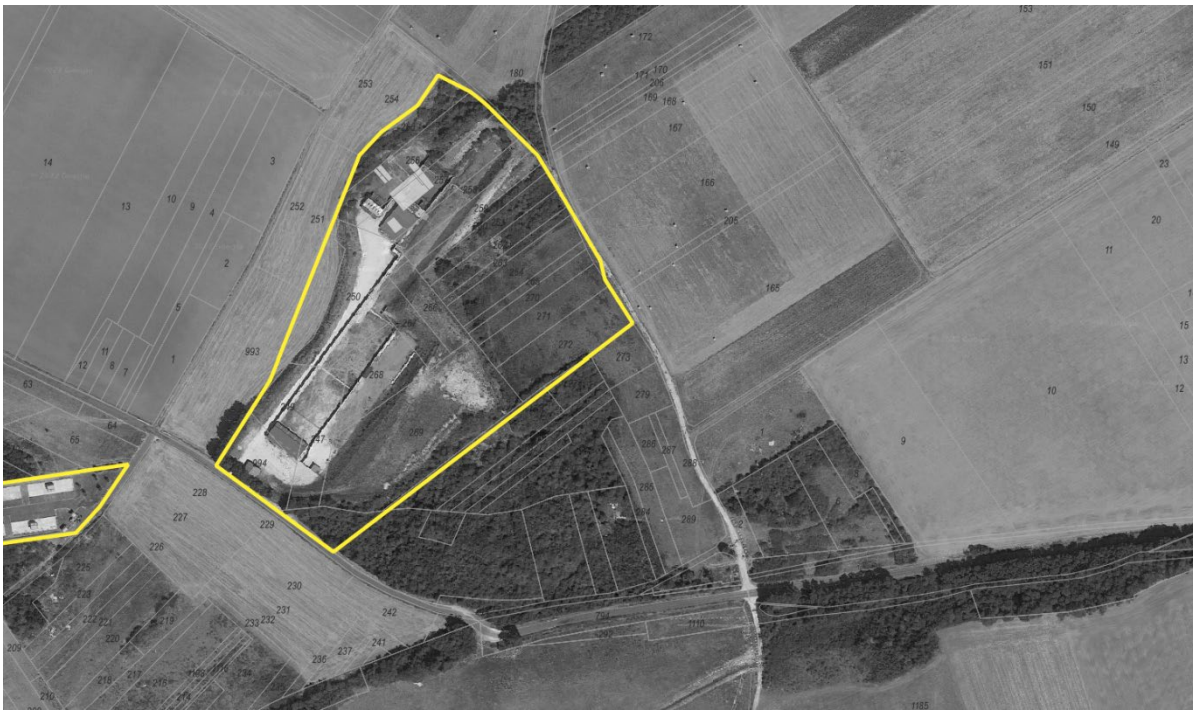
Afin de rendre possible l'extension du camping Nca située au sud sur l'emprise Np1 occupée actuellement par une partie des équipements sportifs de la commune, le STECAL Ns permettra d'accueillir les équipements sportifs qui ne peuvent être relocalisés ailleurs. Ce STECAL sera aussi le support d'un parcours de santé et de cheminements touristiques le long du Beuvron et en lien avec le camping voisin.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VALLOIRE-SUR-CISSE	Impasse du stade	**3,6 ha**	**Ns (14/20)**



Le STECAL Ns permet de prendre en compte l'occupation actuelle du site et d'assurer le fonctionnement et le confortement encadré et maîtrisé d'équipements historiquement implantés sur un espace à dominante naturelle.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR	Les Grebeaux	**4,5 ha**	**Ns (15/20)**



Le périmètre du STECAL correspond à l'emprise actuelle de la zone de loisirs de Tirs sportifs.

L'objectif de ce STECAL est de prendre en compte la vocation actuelle du secteur et de permettre son fonctionnement et confortement.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR	Rue du Stade	**6,5 ha**	**Ns (16/20)**



Le STECAL Ns permet de prendre en compte l'occupation actuelle du site et d'assurer le fonctionnement et le confortement encadré et maîtrisé d'équipements historiquement implantés sur un espace à dominante naturelle.

L'emprise du STECAL est concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation. Les aménagements autorisés devront respecter la réglementation la plus contraignante.

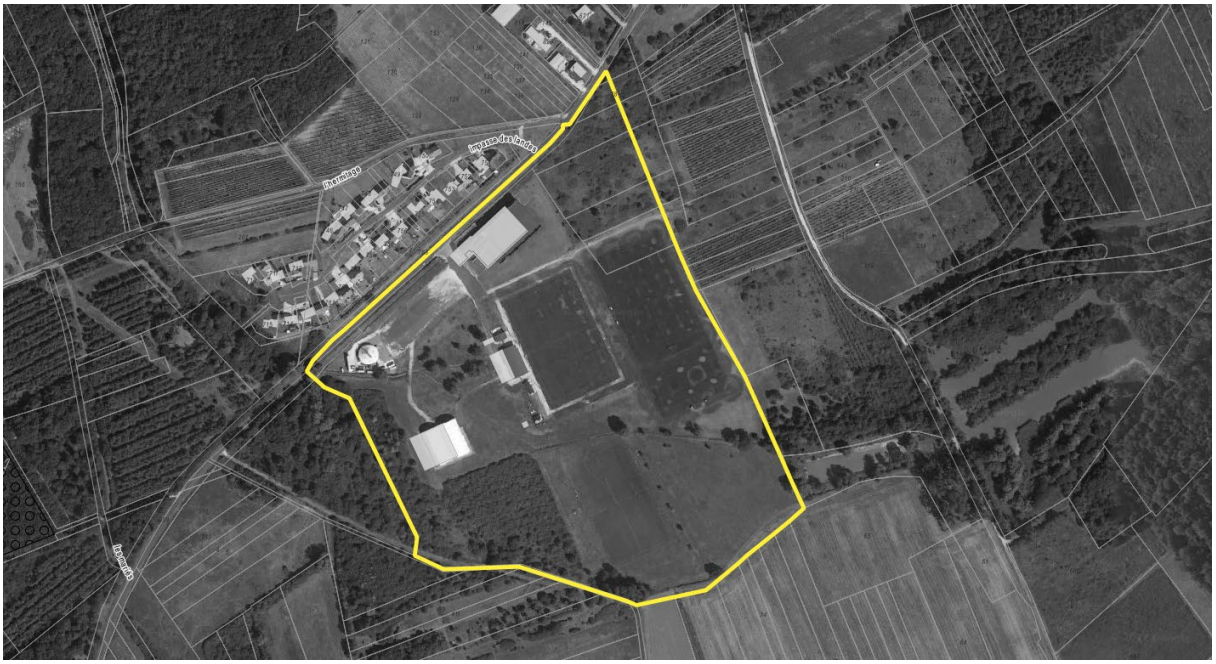
COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VEUZAIN-SUR-LOIRE	Avenue du Général de Gaulle	**6,8 ha**	**Ns (17/20)**



Le STECAL Ns permet de prendre en compte l'occupation actuelle du site et d'assurer le fonctionnement et le confortement encadré et maîtrisé d'équipements historiquement implantés sur un espace à dominante naturelle.

L'emprise du STECAL est concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation. Les aménagements autorisés devront respecter la réglementation la plus contraignante.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHITENAY	D38	**13,8 ha**	**Ns (18/20)**



Le STECAL Ns est délimité sur le complexe sportif intercommunal Val de Beuvron. Il permet de prendre en compte l'occupation actuelle du site et d'assurer le fonctionnement et le confortement encadré et maîtrisé d'équipements historiquement implantés sur un espace à dominante naturelle.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
BLOIS	D951	**14,4 ha**	**Ns (19/20)**



Le STECAL Ns intègre les équipements sportifs des Grands Champs situés dans le quartier de Vienne. Il permet de prendre en compte l'occupation actuelle du site et d'assurer le fonctionnement et le confortement de ce pôle.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
LA CHAUSSEE-ST-VICTOR	La levée des Tuileries	**20,4 ha**	**Ns (20/20)**



Le STECAL Ns intègre la zone de loisirs comprenant notamment le Parc de Loisirs Romain Land et le Parcs des Mées. Il permet de prendre en compte l'occupation actuelle du site et d'assurer le fonctionnement et le confortement encadré et maîtrisé d'équipements historiquement implantés sur un espace à dominante naturelle.

L'emprise du STECAL est concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation. Les aménagements autorisés devront respecter la réglementation la plus contraignante.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
BLOIS	Allée de Coulanges	**0,1 ha**	**Ns (21)** **Ajout Modification Simplifiée n°1**

Le STECAL Ns est ajusté aux besoins du projet selon une délimitation depuis la voie, comprenant la partie parking déjà aménagée. Propriétaire d'une ancienne parcelle viticole, la Ville de Blois a engagé un projet de replantation de la vigne avec l'aide d'un vigneron du Blaisois en 2022 sur la parcelle CD41. La construction projetée n'est pas nécessaire à l'activité agricole, mais liée au projet pédagogique (stockage du matériel et préau d'accueil).



Les STECAL Nt sont délimités pour des projets de création d'hébergements touristiques. Ces projets, au nombre de dix en zone naturelle se développent en continuité sur des emprises foncières comprenant déjà des emprises bâties, le plus souvent, à forte valeur patrimoniale.

La définition de ces STECAL participe à la mise en œuvre de la dynamique touristique du territoire en permettant le confortement et le développement d'une offre d'hébergements variée.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VINEUIL	Rue de l'image	**0,56 ha**	**Nt (1/10)**



Un STECAL a été identifié sur ce site afin d'accroitre le nombre d'hébergements touristiques du Moulin de Vineuil, situé à proximité du Cosson. Il permet ainsi de prendre en compte l'occupation actuelle du secteur, afin de permettre le confortement et le développement encadré et maîtrisé de cet ensemble bâti.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VALLOIRE-SUR-CISSE	Route de Villesavoir	**1,2 ha**	**Nt (2/10)**



Le STECAL permet l'agrandissement des hébergements touristiques. Créé en 2005, puis devenu Parc résidentiel de Loisirs depuis 2016 labellisées Maisons Passions Hébergements, le site comprend actuellement 1 chambre d'hôte familiale, 5 petites cabanes POD, 1 cabane familiale et un 1 chalet sanitaire.

Le projet d'agrandissement du Parc comprendra la réalisation de nouvelles cabanes (habitations légères de loisirs démontables autonomes), de 3 chalets sanitaires construits à proximité de la route, d'une piscine.

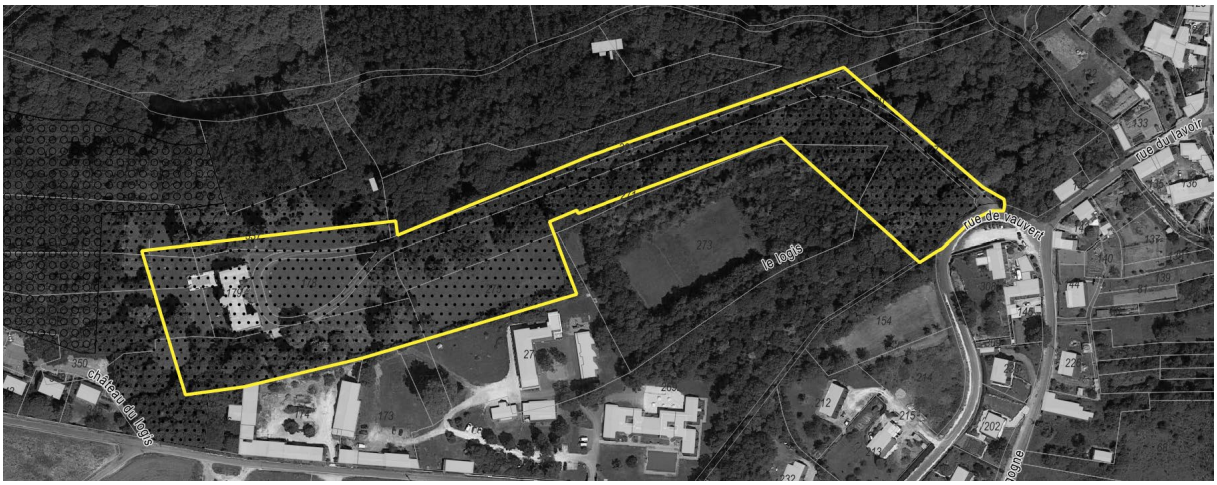
Par ailleurs, une prescription graphique a été délimitée sur les boisements afin de modérer les droits à bâtir du secteur. Cette règle figure dans l'article 4 « espace de pleine terre ». C'est un pourcentage de pleine terre qui s'applique selon une emprise échelonnée définie en fonction de la surface du secteur conduisant, selon le projet et/ou la superficie du site, à réduire la % d'emprise au sol autorisée.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
RILLY-SUR-LOIRE	Le Plessis	**1,9 ha**	**Nt (3/10)**



Le STECAL Nt, délimité sur la ferme du Plessis, permet de prendre en compte l'occupation actuelle du site et d'assurer le fonctionnement et le confortement encadré et maîtrisé d'équipements historiquement implantés sur un espace à dominante naturelle.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
ST-BOHAIRE	Rue de Vauvert	**2,7 ha**	**Nt (4/10)**



Le STECAL Nt permet d'accompagner les projets de centre de remise en forme du Château de Logis. Le périmètre de STECAL permettra la réalisation d'un bâtiment auxiliaire de soins pour accompagner le centre de remise en forme.

Par ailleurs, une prescription graphique « Parcs et jardins d'ornements privés » a été délimitée sur l'emprise du STECAL afin de modérer les droits à bâtir du secteur. Cette règle figure dans l'article 4 « espace de pleine terre ». C'est un pourcentage de pleine terre qui s'applique selon une emprise échelonnée définie en fonction de la surface du secteur conduisant, selon le projet et/ou la superficie du site, à réduire le pourcentage d'emprise au sol autorisée.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CELLETTES	Rue de la Rozelle	**3,8 ha**	**Nt (5/10)**



L'activité touristique du Château de la Rozelle a débuté en 2011 et a fait l'objet de plusieurs projets d'amélioration, agrandissement avec notamment la construction d'une nouvelle aile en 2016.

Afin de répondre à l'attractivité de l'activité hôtelière, le projet vise la réalisation de nouveaux hébergements, d'espaces bien-être, et la création de salles de réception.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
ST-CYR-DU-GAULT	Rue de la République	**4,0 ha**	**Nt (6/10)**



Le STECAL Nt permet d'accompagner les projets d'extension de la propriété du Château.

Le périmètre du STECAL a été défini au plus près des besoins constructifs. Le projet est le suivant :
- réalisation d'une orangerie d'environ 400 m²
- réalisation de 2 bâtiments annexes pour loger jardinier et gardien, d'environ 100 m² chacun.
- réalisation d'un parking enherbé à proximité du portail de sortie
- réalisation d'un kiosque d'environ 140 m²

Par ailleurs, une prescription graphique « Parcs et jardins d'ornements privés » a été délimitée sur l'emprise du STECAL afin de modérer les droits à bâtir du secteur. Cette règle figure dans l'article 4 « espace de pleine terre ». C'est un pourcentage de pleine terre qui s'applique selon une emprise échelonnée définie en fonction de la surface du secteur conduisant, selon le projet et/ou la superficie du site, à réduire le pourcentage d'emprise au sol autorisée.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VILLEFRANCOEUR	Freschines	**5,1 ha**	**Nt (7/10)**



Un STECAL a été identifié sur le site du Château de Freschines afin de diversifier l'offre d'hébergements touristiques en proposant des hébergements insolites dans le parc du Château repéré en STECAL.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
CHEVERNY	Chemin du Breuil	**5,7 ha**	**Nt (8/10)**



Un STECAL Nt a été identifié sur le site des « Sources de Cheverny » afin d'accroitre le nombre d'hébergements touristiques existants. Il permet ainsi de prendre en compte l'occupation actuelle du secteur, afin de permettre le confortement et le développement encadré et maîtrisé de ces ensembles bâtis.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VEUZAIN-SUR-LOIRE	Domaine des Hauts de Loire	**6,8 ha**	**Nt (9/10)**



Le STECAL Nt, délimité sur les Hauts de Loire, permet de prendre en compte l'occupation actuelle du site et d'assurer le fonctionnement et le confortement encadré et maîtrisé d'équipements historiquement implantés sur un espace à dominante naturelle.

COMMUNE	LOCALISATION	SUPERFICIE	SECTEUR
VALLOIRE-SUR-CISSE	Domaine de Seillac	**13,7 ha**	**Nt (10/10)**



Un STECAL Nt a été identifié sur le site de Seillac afin de permettre l'augmentation du nombre d'habitations légères de loisirs sur la partie est et sud.

Par ailleurs, une prescription graphique « Boisement à préserver au titre de son intérêt paysager » a été délimitée sur l'emprise du STECAL afin de préserver les limites boisés du site.

3.1.3. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Modération foncière

Afin de préserver paysage, foncier agricole ou forestier et secteurs à dominante naturelle, la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est un des objectifs clés du PADD. Il fixe ainsi une ambition visant à limiter l'extension urbaine à l'horizon 2037 à une surface de 345 hectares (23 ha/an). Cela représente une réduction de près de 40 % par rapport à la tendance observée ces 10 dernières années (36 ha/an).

Cette ambition de modération foncière justifie notamment :

- **la définition des critères de constructibilité des hameaux** afin de limiter leur développement et de prioriser la production de logements à proximité des équipements, services et commerces. Il a été fait le choix de retenir comme ayant une vocation urbaine les hameaux cumulant les critères suivants :
    - au moins 10 logements ;
    - continuité entre bâtis inférieure ou égale à 75 mètres ;
    - densité supérieure ou égale à 5 logements/ha.

  Cette règle a fait l'objet de trois exceptions :

    - *Malgré une densité de logements à l'hectare inférieure à 5 logements/ha, les hameaux comptabilisant au moins 20 logements et une desserte réseau satisfaisante ont été classés en zone urbaine.*
    - *Des hameaux faisant l'objet de déclaration de projet ayant conduit à la constitution d'une récente continuité bâtie inférieure à 75 mètres, c'est le cas par exemple du Hameau le Tertre à Cour-Cheverny.*
    - *Ajout de situations impactées par les effets de seuils. C'est le cas par exemple des Hameaux de la Quenaudière et de la Butte de Carthage à Valloire-sur-Cisse où le nombre de logements est atteint, mais la densité et/ou le principe de continuité sont légèrement inférieurs aux critères retenus. Pour autoriser leur passage en zone Uj, des prescriptions graphiques tels que les fonds de jardins à constructibilité limitée ont pu être ajoutés, et la capacité des réseaux existants a été analysé.*

- **Du découpage des zones U et AU** tel qu'évoqué précédemment. En effet, que les zones soient identifiées en optimisation foncière ou en extension urbaine, c'est bien l'occupation du sol qui a été considérée et le morcellement des parcelles. C'est pour cette raison que les espaces générant de la consommation d'espace peuvent faire référence à :
    - des espaces à vocation naturelle, agricole ou forestière (U ou AU);
    - une unité foncière ou un espace résiduel peu morcelé qui, bien que situé dans l'enveloppe urbaine, représente une surface supérieure à 1 hectare d'un seul tenant (U ou AU).

- La définition sur-mesure de chaque secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) précédemment détaillée. Sur les 139 STECAL, certains secteurs conduisent à consommer des espaces agricoles, naturels et forestiers compte tenu :
    - des activités qui y sont autorisées
    - de la vocation des secteurs à la date d'approbation du PLUi-HD
    - de l'emprise au sol définie dans le règlement écrit.

Le premier tableau ci-après délivre une vision synthétique de la répartition des 139 STECAL, entre des sites existants à la date d'approbation du PLUi-HD à pérenniser, des sites existants à conforter et des sites à créer.

Typologie de STECAL	% de la surface totale des STECAL
Sites existants à pérenniser	66%
Sites existants à conforter / développer	29%
Sites à créer	5%

Entre l'arrêt et l'approbation du PLUi-HD, une actualisation a été faite pour corriger les chiffres et se rapprocher au maximum de la réalité, en fonction des projets, et de la réalité du terrain. Plus de 40 ha de surfaces ont été supprimés et la méthodologie d'identification de la consommation foncière a été affinée pour être plus restrictive.
Le tableau ci-après synthétise par type de STECAL, la surface intégrée au calcul de la consommation foncière induite par le PLUi-HD à l'approbation du document :

Type de STECAL	Consommation d'espaces induite par le PLUi-HD
Aar	0.3 ha
At	0.6 ha
Nce	0.1 ha
Nl	3,5 ha
Ne	0,4 ha
Np1	3.4 ha
Np2	0,7 ha
Ns	2.6 ha
Nt	3.3 ha
TOTAL	**14.9 ha**

Il ressort de cette analyse que le projet réglementaire porté par le PLUi-HD conduit à la consommation de **347.9 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers, répartie comme suit :**

- **224 hectares à vocation mixtes (habitat et équipements)**
- **109 hectares à vocation économiques**
- **14.9 hectares situés en STECAL**

Cela représente une consommation annuelle moyenne de 23,2 hectares. Compte tenu de la consommation foncière observée ces 10 dernières années et mentionnée dans le diagnostic (360 hectares en 2012 et 2022, soit 36 hectares par an), la traduction réglementaire PLUi-HD permet donc une réduction de près de 40 % de la consommation d'espaces, conforme aux objectifs du PADD en la matière.

Tableau des surfaces

Zones	Superficie (en hectare)
Superficie Communauté d'Agglomération	**79 444 hectares**
U	**6 284** *soit 8% du territoire d'Agglopolys*
Dont U mixtes (habitat et équipement)	*5 254*
Dont U économiques	*1 030*
1AU	**196** *soit 0,25% du territoire d'Agglopolys*
Dont AU mixtes	136
Dont AU économiques	60
2AU	***63*** *soit 0,08% du territoire d'Agglopolys*
A	**45 598** *dont 690 hectares classés en zone Ap*
Dont STECAL	***171*** *soit 0,4% de l'espace agricole et 0,2% du territoire d'Agglopolys*
N	**26 690** *dont 80% en zones identifiées comme « TVB » : Nv, Nfr, Nfc*
Dont STECAL	***441*** *soit 1,6% de l'espace naturel et 0,56% du territoire d'Agglopolys*

3.2. Protéger et valoriser le patrimoine bâti, paysager et écologique

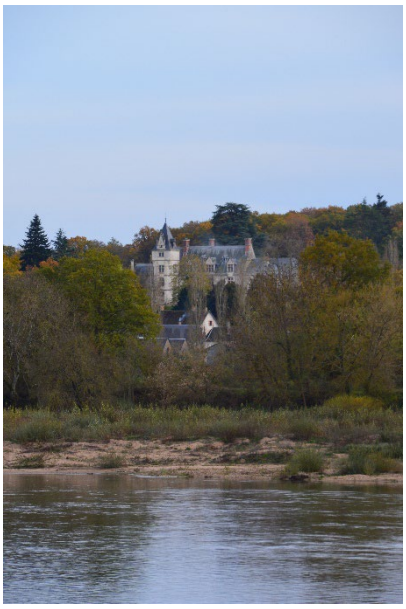
3.2.1. Justification des principes réglementaires associés aux éléments de patrimoine bâti, paysager et écologique identifiés au règlement graphique

Protection des marqueurs paysagers du quotidien

Compte tenu de la qualité paysagère du territoire mise en avant dans le diagnostic et de la volonté affichée du PADD d'en faire un des fondements de la politique d'aménagement de l'espace pour les 15 prochaines années, un important travail de repérage des éléments qui façonnent le paysage du quotidien a été réalisé au cours de l'élaboration du PLUi-HD afin de garantir leur préservation et mise en valeur.

Les boisements à préserver en raison de leur intérêt paysager

Comme mentionné dans le diagnostic, de nombreux boisements marquent le paysage du quotidien sur Agglopolys. Il s'agit de groupements d'arbres de haut jet, feuillus et d'essences mixtes dissociés des grands domaines boisés (forêts domaniales, etc.). Le règlement protège ainsi ceux visibles depuis l'espace public et présentant un intérêt paysager, ceux qui présentent un intérêt écologique ou assurant un rôle de transition entre l'espace agricole et l'espace résidentiel ou encore ceux faisant partie d'un parc. Des boisements ont également été protégés sur la commune de Rilly-sur-Loire car ils participent au cadrage de la vue sur la silhouette du village depuis la commune de Veuzain-sur-Loire. Plus de 600 boisements, de taille variable (moins de 1 hectare jusqu'à plusieurs dizaines d'hectares), ont été protégés par le règlement du PLUi-HD.



Boisements cadrant la vue sur le château de Rilly-sur-Loire

Les règles de protection ont vocation à éviter que ces boisements ne disparaissent au profit d'espaces artificialisés, enfrichés ou cultivés. Toutefois, et considérant que certains se situent en milieu urbain ou présentent des variétés de fonction existantes à la date d'approbation du PLUi-HD, des aménagements et constructions peuvent y être réalisés sous réserve que l'allure générale du boisement (et donc son rôle dans le paysage) soit conservée. A ce titre, il est demandé dans le règlement écrit que les abattages restent ponctuels et soient systématiquement compensés par la plantation d'essences similaires sur une surface équivalente à celle déboisée.

Les parcs et jardins d'ornement privés

De nombreux parcs, souvent associés à des bâtiments remarquables, sont observés sur Agglopolys. Il s'agit d'ensemble paysagers jardinés et entretenus qui font l'objet d'une composition d'ensemble. Compte tenu de leur dimension paysagère, l'objectif est de pouvoir en assurer la préservation et la valorisation à travers le PLUi-HD. Aussi, plus de 140 parcs sont identifiés dans le règlement graphique du PLUi-HD et les dispositions contenues dans le règlement écrit visent à maintenir leurs caractéristiques principales sans toutefois y interdire les nouvelles constructions. Considérant la sensibilité paysagère de ces espaces, les droits à bâtir restent malgré tout très limités.

L'objectif poursuivi par le PLUi-HD est double : maintenir les facteurs participant à leur composition d'ensemble (arbres, allées, massifs ornementaux, etc.) tout en laissant, ponctuellement, la possibilité de venir construire au sein de ces parcs. L'identification de 140 parcs dans le règlement du PLUi-HD permet d'atteindre l'objectif de protection affiché dans le PADD. Par ailleurs, les dispositions participent ainsi à la mise en œuvre du PADD qui mentionne l'objectif de mettre en scène le patrimoine en valorisant vues et perspectives.

Les vergers et jardins potagers

Insérés dans le tissu bâti et souvent calés sur des limites parcellaires, ils constituent des espaces de respiration au cœur des villes et villages. Leur maintien est donc essentiel dans les zones urbanisées pour préserver les cadres de vie existants dans les tissus habités du territoire. Aussi, le règlement du PLUi-HD a repéré et protégé les vergers et jardins potagers dès lors qu'ils étaient situés en zone U et donc sous pression du développement urbain à venir.

Les arbres remarquables

Ce sont des arbres de haut jet majestueux ou d'essences rares. Ils ont été repérés sur la base d'un travail de terrain et parce qu'ils constituent des repères clés dans le paysage de la commune. Souvent isolés et visibles depuis l'espace public, ils présentent un intérêt de préservation particulièrement justifié lorsque ces arbres sont situés dans les espaces urbanisés, secteur dont la nature et les évolutions peuvent compromettre leur maintien.

Le PADD, appuyé sur le diagnostic du territoire, indique que ces arbres, support de la qualité du cadre de vie, sont à conserver. Cet objectif est repris par les dispositions contenues dans le règlement écrit qui stipulent que les arbres identifiés sont à conserver sauf si leur état phytosanitaire suppose un abattage ou qu'ils constituent un risque pour la sécurité publique. Cet objectif de conservation induit donc que les constructions, installations et aménagements sont strictement interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les alignements d'arbres

Essentiellement observés le long des axes urbains ou des allées menant aux châteaux, ils ont généralement une fonction de mise en valeur et en perspective des voies de circulation mais aussi des accès au patrimoine bâti du territoire qu'il convient de protéger.

Dans cette optique, le règlement du PLUi-HD permet d'identifier des alignements à maintenir en l'état et pour lesquels tout projet pouvant compromettre le bon développement des arbres qui le compose est interdit. Par ailleurs, le règlement vise à préserver le linéaire davantage que la somme des éléments qui le composent. C'est pourquoi des accès restent ponctuellement autorisés au sein des alignements repérés dans le zonage.

Les murs en pierre

Observés aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural, ce type de clôture vient cadrer et structurer le paysage et marquer fortement le rapport entre espace public et propriété privée. Il s'agit, à ce titre, d'un patrimoine identitaire du territoire que le PADD souhaite voir préservé.

Les murs présentant un intérêt patrimonial et urbain marqué sont ainsi protégés par le règlement du PLUi-HD qui en interdit notamment la démolition et encourage leur restauration dans les règles de l'art. Considérant que certains murs sont identifiés dans des tissus urbains où des potentiels d'urbanisation existent, le règlement permet de percer ces murs pour créer des accès à de nouveaux terrains sans pour autant excéder 2 percements par unité foncière.

Les venelles

Il s'agit de petites rues reliant deux autres axes plus importants. Elles ont traditionnellement permis de connecter des quartiers résidentiels aux commerces et services présents dans les bourgs et présentent la particularité d'être étroites et souvent bordées de murs, clôtures ou habitations.

Au même titre que les murs, il s'agit d'un patrimoine paysager urbain identitaire d'Agglopolys et donc mentionné dans le PADD comme étant à protéger. C'est ce qui justifie leur repérage dans le règlement graphique. La traduction écrite de ce repérage réglementaire vise à conserver l'intégrité de ces venelles en interdisant que de nouvelles constructions s'y implantent et viennent ainsi compromettre leur continuité ou accessibilité.

Les fonds de jardin à constructibilité limitée

Ils font partie intégrante du tissu bâti et habité du territoire et, généralement non bâtis mais pouvant accueillir des annexes, assurent un rôle de transition entre les secteurs urbanisés et des espaces sensibles. Le traitement de ces lisières est un enjeu majeur pour Agglopolys tant d'un point de vue environnemental que paysager et le PADD indique qu'il est nécessaire de venir les organiser pour contenir l'organisation et améliorer leur qualité. C'est donc l'image et le rayonnement du territoire qui dépend en partie de cet objectif.

Le repérage de ces espaces sur le règlement graphique du PLUi-HD est donc un des moyens d'atteindre cet objectif. En effet, il permet de stipuler que, bien que situés en zone urbanisable, ces espaces ne peuvent accueillir que les annexes et extension des constructions existantes. Par conséquent, aucune nouvelle construction n'y est autorisée assurant ainsi cette logique de transition mentionnée dans le diagnostic et dans le PADD.

Il est à noter que, bien que la traduction réglementaire soit homogène sur l'ensemble du territoire, on peut distinguer quatre situations de franges urbaines pour lesquels les objectifs diffèrent :

- Les franches urbaines au contact d'une zone agricole ou zone naturelle : l'objectif est ici de maintenir des lisières paysagères et d'éviter les conflits d'usage entre espaces résidentiels et activités agricoles notamment ;
- Les franches urbaines au contact d'un réservoir de biodiversité : l'objectif est ici de maintenir un espace tampon entre le tissu habité et les réservoirs de biodiversité afin de garantir leur préservation ;
- Les franches urbaines offrant une vue sur le Val de Loire : l'objectif est ici de maintenir ces vues et les perspectives offertes en évitant qu'elles ne soient occultées par de nouvelles constructions ;
- Les franches urbaines au contact d'une activité économique : l'objectif est ici de maintenir une transition paysagère entre zone d'activités et espace résidentiel tout en évitant d'implanter de nouvelles habitations au plus près d'activités générant des nuisances.

Préservation des espaces de nature relais

La présence de nombreux espaces de nature relais sur le territoire permet de venir compléter la richesse de la trame verte et bleue. A ce titre, le PADD fixe un objectif de préservation

Afin de permettre la mise en œuvre de l'objectif du PADD visant à préserver les espaces de nature relais, un travail de repérage des **éléments qui participent au maintien d'une certaine richesse écologique** jusque dans le cœur des villes et villages a été réalisé au cours de l'élaboration du PLUi-HD dans le but d'en assurer la préservation.

Les fossés, les mares et les sources

Ces éléments rappellent combien la présence de l'eau est importante sur le territoire tout en jouant un rôle écologique de premier plan (fonctionnement hydrologique du territoire et accueil d'une faune et d'une flore spécifique).

L'enjeu révélé par le diagnostic et repris par le PADD dans plusieurs orientations (protection des paysages, préservation de la Trame Verte et Bleue, gestion des risques) stipule que le PLUi-HD doit pouvoir en assurer la conservation en évitant notamment leur comblement.

Cependant, les mares étant particulièrement nombreux à l'échelle d'Agglopolys, leur repérage a été prioritairement porté sur les zones U et AU : ce sont les secteurs qui vont le plus évoluer dans les années à venir et sur lesquels la conservation des mares pourrait, à ce titre, être compromise. Dans ces zones, le règlement prévoit donc l'obligation de les maintenir en l'état et impose un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux berges pour

l'implantation des nouvelles constructions. Cette règle fait exception pour les zones 1AU. En effet, grâce à la mise en œuvre du principe Eviter-Réduire-Compenser, les secteurs AU impactés par des éléments de cette nature ont été évités. Lorsque le cas se présente, et ce de manière exceptionnelle, comme par exemple pour le secteur le Tertre à Valloire-sur-Cisse où un fossé a été identifié en limite de site, d'une part le parti d'aménagement conduit à éloigner les constructions de cet élément repéré au titre du L151-23 et d'autre part un retrait de 2mètres a été institué afin que soit limité l'étalement urbain sur ces secteurs qui conduisent à urbaniser des emprises anciennement naturelles ou agricoles.

Dans les zones agricoles et naturelles, moins susceptibles d'évoluer (les constructions autorisées y sont beaucoup moins nombreuses) les marges de manœuvre foncière sont plus importantes : il est donc moins probable que les mares disparaissent dans ces espaces. C'est pourquoi, leur repérage a été limitée aux ajouts qui procèdent de l'enquête publique.

Les haies

Elles contribuent aux continuités écologiques du territoire mais également délimitent, dans le paysage, les limites entre propriétés privées et domaine public ou celles qui existent entre différentes unités foncières. A ce titre, elles révèlent, à certains égards, le découpage parcellaire. Une attention particulière a été apportée pour identifier les haies composées de plusieurs strates végétales et présentant un aspect champêtre.

Leur repérage dans le règlement graphique vient répondre à plusieurs objectifs du PADD, qu'il s'agisse de la préservation des éléments identitaires du paysage, de la valorisation de l'espace agricole ou encore de la conservation des espaces de nature relais participant à la richesse écologique d'Agglopolys. Le règlement écrit en interdit ainsi la destruction et impose le remplacement des éléments qui seraient retirés pour des raisons phytosanitaires. Dans le même esprit que pour les alignements, c'est davantage le linéaire qui est ici protégé et de nouveaux accès sont donc autorisés à titre exceptionnel.

Certains éléments repérés au titre du L151-19 contribue également au maintien des espaces de nature relais.

La mise en valeur des vues

Cette sous partie s'inscrit en complément des éléments détaillés dans la partie « la préservation des secteurs agricoles paysager (Ap) », p95.

La qualité des paysages d'Agglopolys s'appuie également sur un certain nombre de vues et perspectives remarquables que le PADD souhaite pouvoir mettre en scène, valoriser et préserver. Celles identifiées dans le SCoT et présentant à ce titre un intérêt intercommunal ont fait l'objet d'une attention particulière et ont conduit à la mobilisation d'outils réglementaires à même de préserver la qualité de ces espaces.

Au sein de la zone agricole délimitée au plan de zonage du PLUi-HD, un **secteur Ap** (Agricole paysager) a été défini et couvre des espaces dans lesquels toute nouvelle construction, y compris agricole, est interdite. Cela se justifie pour un intérêt paysager majeur en raison des vues panoramiques et perspectives lointaines particulièrement cadrées par des éléments géographiques ou physiques (un boisement, une route, un cours d'eau, etc.) :

- **Sur des silhouettes de villages** : sud du bourg à Santenay, sud-est du bourg de Françay, nord du bourg de Valaire, abords du bourg de Saint-Etienne des Guérets, nord et sud-ouest du bourg de Chitenay mais aussi en bord de Loire à Vineuil offrant un panorama sur le bourg de Saint-Denis sur Loire.

- **Sur la vallée de la Cisse** : entre les villages de Molineuf et Chambord à Valencisse, à Saint-Lubin en Vergonnois (nord-est du hameau de Carelle), nord du village de Chouzy à Valloire-sur-Cisse, le long de la route de Mesland entre Monteaux et Mesland.
- **Sur de vastes espaces agricoles** au contact de la forêt à Valaire et de part et d'autre de la RD 131 entre la commune de Veuzain-sur-Loire et la commune déléguée de Seillac ainsi qu'à l'est du bourg de Chouzy-sur-Cisse.



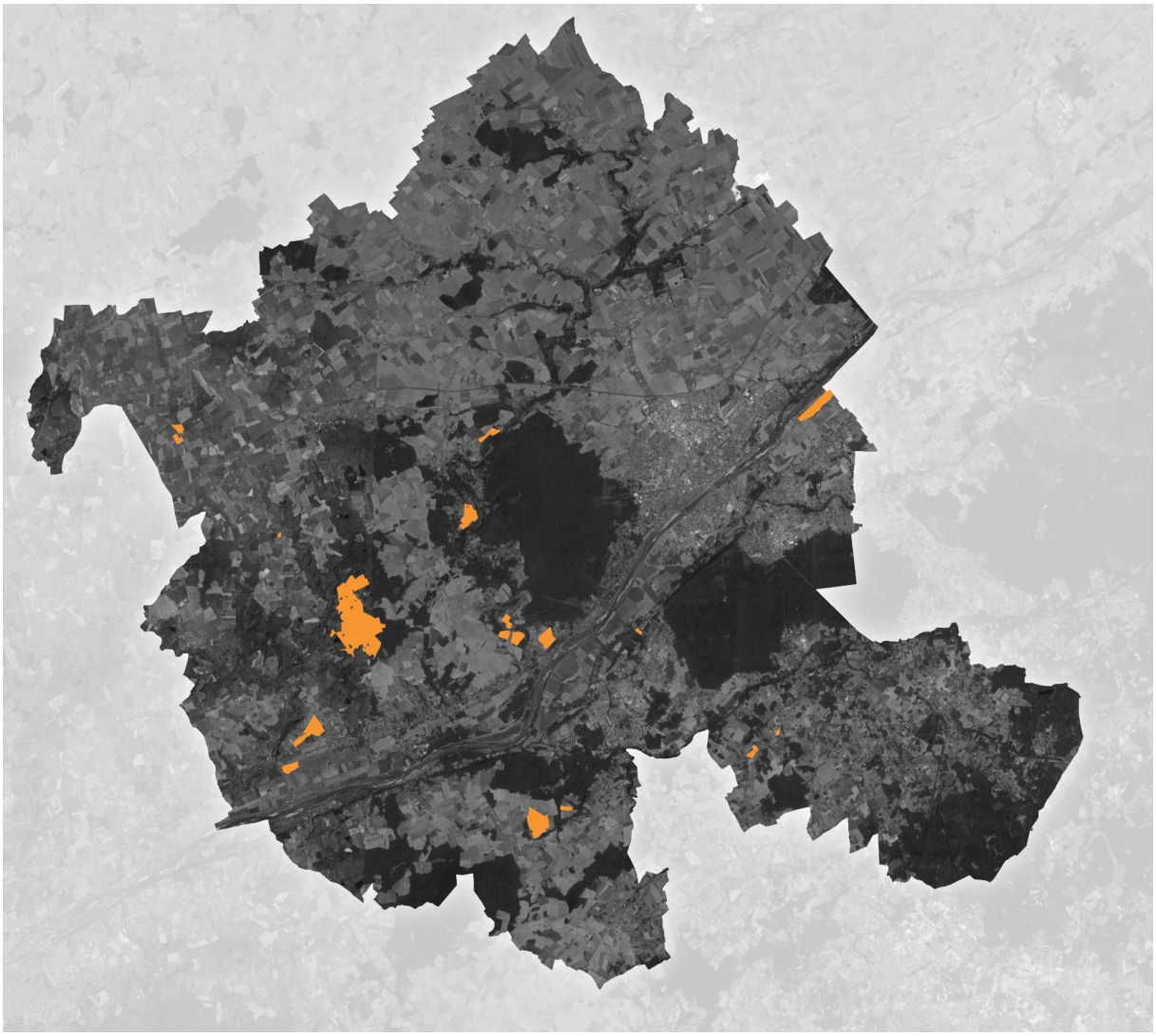
Vue protégée par un secteur Ap au sud du bourg de Santenay



Vue sur le château de la Pigonnière à Chailles, protégée par un secteur Ap



Vue à Valloire-sur-Cisse protégée par un secteur Ap



Carte des secteurs Ap à l'échelle d'Agglopolys

Certaines vues présentent une qualité remarquable en raison de cônes visuels particulièrement bien définis par la présence **d'éléments de paysages** (boisements, alignements, vergers, etc.) que le règlement graphique identifie, à ce titre, comme étant à protéger. C'est notamment le cas sur les vues suivantes :

- Perspective sur le château de Beauregard à Cellettes (vergers protéger) ;
- Vue sur l'allée du château de Cheverny (alignements d'arbres) ;
- Vue sur le château de Rilly-sur-Loire depuis Onzain sur Loire (boisements à protéger).

Au-delà, la délimitation des zones A ou N et leurs spécificités réglementaires permet d'assurer la protection de nombreuses autres vues moins remarquables, sans avoir recours au dispositif réglementaire Ap. C'est notamment le cas pour les vues suivantes :

- Vue sur depuis le sud du bourg de Lancôme ;
- Panorama sur le plateau agricole depuis le pont de la D65 à Saint-Etienne des Guérets ;
- Vue de côteau à côteau depuis Saint-Bohaire mais également depuis Fossé, lieudit Beauregard ;
- Vue sur le Beuvron depuis le Pont à Cellettes.

Protection du patrimoine bâti

Le diagnostic du PLUi-HD a révélé la présence de plusieurs typologies de bâtiments et de séquences urbaines caractéristiques de l'identité patrimoniale d'Agglopolys et dont la préservation est un des objectifs clés du PADD. Un repérage précis de ces éléments dans le règlement graphique témoigne de l'histoire patrimoniale et culturelle d'Agglopolys et est associé à des prescriptions spécifiques en fonction de chacune des typologies et séquences urbaines. Les prescriptions énoncées sont ainsi construites en deux temps :

- **Des prescriptions générales** propres à l'ensemble des bâtiments repérés ou compris dans les séquences urbaines. Elles ont pour objectif de formuler des règles permettant de conserver les morphologies et la composition architecturale du bâti tout comme les éléments qui participent à sa qualité patrimoniale. Il s'agit là de préserver aussi bien les compositions des façades (décors, ouvertures, matériaux, etc.) que la structure des toitures (inclinaison, matériaux de couverture, etc.).
- **Des prescriptions spécifiques** à certaines typologies et définies en fonction des éléments caractéristiques propres à chacune d'entre elles. Ces prescriptions portent essentiellement sur certaines interdictions relatives à la création de nouvelles ouvertures ou au traitement des menuiseries. L'objectif est d'assurer la pérennité des matériaux d'origine (exemple : conserver les portes charretières en bois sur les bâtiments agricoles), ou le respect d'une composition architecturale d'origine et révélatrice d'une fonction et donc de l'appartenance à une typologie particulière. C'est ce qui justifie des dispositions particulièrement strictes comme l'interdiction de créer de nouvelles lucarnes sur les bâtiments républicains ou sur les maisons bourgeoises ou encore l'interdiction d'installer des volets roulants sur les bâtiments principaux des constructions aristocratiques ou hydrauliques.

Typologie de bâtiments	Typologie	Abréviations diagnostic	Etiquettes zonage	Nombre
Patrimoine féodal - antérieur au XV°	château et domaine associé	**FE**	**FE**	6
Patrimoine aristocratique	château / et parc associé	**AR**	**AR**	391
	gentilhommière et parc ou jardin associé			
Patrimoine religieux	église	**RE**	**RE**	57
	chapelle			
	presbytère, prieuré			
Patrimoine hydraulique	moulin	**HY**	**H**	56
Patrimoine agricole	ferme à cour fermée	**Acf**	**Ac**	306
	ferme à cour ouverte	**Aco**	**Ac**	337
	longère	**Al**	**A**	262
	closerie	**Acl**	**A**	27
	Habitat rural	**Ahr**	**A**	355
	Annexe	**Aan**	**A**	171
	maison forestière	**Amf**	**A**	6
Patrimoine urbain	maison de bourg	**Ubo**	**U**	124
	maison bourgeoise	**Umb**	**Umb**	227
	maison de ville	**Umv**	**U**	77
	Villa XXe	**Uvi**	**U**	161
Patrimoine ligérien	maisons de tête de pont/levée	**Ltp**	**L**	6
	Les fermes à cour ouverte des varennes	**Lco**	**Lco**	37
Patrimoine républicain	Mairie, école, salle des fêtes	**RP**	**RP**	84
	poste, gare, mairie-école …			
Édifices singuliers	château d'eau, usine, …	**SI**	**S**	77
	coopérative 20e, immeuble 20e			

Il est à noter que sur les communes de Chitenay, Cormeray et Valencisse (secteurs Molineuf et Chambon sur Cisse), certains bâtiments font l'objet d'un repérage particulier, lié à d'anciennes démarches de PLU à vocation patrimoniale, où un travail fin de rencontres avec les propriétés sur site avaient permis de décliner bâtiment par bâtiment les prescriptions. Ces prescriptions se retrouve dans le règlement écrit, pièce 3.1.15 et dans le règlement graphique sous l'appellation « ensembles patrimoniaux à protéger ». Il s'agit là de veiller à ce que les interventions d'entretien ou de requalification participent à la valorisation de ce patrimoine d'intérêt remarquable.

Des éléments de petit patrimoine (puits, calvaire, lavoirs, etc.) sont également identifiés dans le règlement graphique du PLUi-HD afin d'en assurer la protection et la remise en valeur. Le règlement écrit en interdit ainsi la démolition. 509 éléments de petit patrimoine ont été identifiés au règlement graphique du PLUi-HD.

3.2.2 Justification des emplacements réservés pour la création d'espaces verts et continuités écologiques

Concernant les emplacements réservés pour les espaces verts et continuités écologiques, ils ont vocation à créer voire conforter des aménagements paysagers de surfaces variées, pouvant concerner des aménagements ponctuels (plantations d'arbres par exemples), à la création de parc. Ces emplacements peuvent contribuer à mettre en valeur un milieu naturel ou à l'inverse favoriser le développement de la biodiversité en milieu urbain. Le PLUi-HD identifie 48 emplacements réservés, d'une superficie totale de 23 ha.

Référence	Objet	Surface m²
STLU-3	Amenagement paysager	3689
VILL-1	Aménagement paysager	840
STGE-1	Creation espace vert public	2326
STSU-12	Création d'un chemin piéton le long de la Cisse largeur 10m	9925
VALE-16	Création d'un espace naturel	10094
VEUZ-4	Bande pour plantations EHPAD	1459
VALL-1	Acquisition terrain pour entretien	240
VALL-3	Creation d'un parc de jeux, aire de repos, espace vert	2329
VINE-14	Extension du parc	907
VINE-14	Extension du parc	7805
VINE-14	Extension du parc	2994
VINE-14	Extension du parc	9246
STBO-6	Agrandissement parc de la salle des fetes	805
CHEV-1	Zone paysagère publique dans le prolongement de la place de l'église	4437
COUR-2	Paysagement entrée de bourg, parcelle AK 1	1462
STSU-2	Creation espace boisé	2536
BLOI-24	Amenagement paysager	5683
SEU-1	Amenagement espace vert public	13808
LCHA-6	Espace vert	242
CHAUM-8	Creation espace vert	9261
CHAU-14	Creation d'un espace vert - aménagement paysager	1177
STLU-10	Amenagement decouverte bords de Cisse	4795
VINE-3	Creation espace de transition avenue des Noels et equipements sportifs	577
CHAUM-6	Amenagement paysager	4372
CHAUM-6	Amenagement paysager	509
CHAUM-6	Amenagement paysager	369
STDE-13	Cheminement doux et amenagement paysager	1201
STDE-13	Cheminement doux et amenagement paysager	832
VALE-19	Creation espace naturel	260
VALE-19	Creation espace naturel	11680
VALE-19	Creation espace naturel	592
VALE-19	Creation espace naturel	769
VALL-8	Contournement de la Cisse	15506
VALL-8	Contournement de la Cisse	43282
VALE-20	Creation espace naturel	4976
VALE-20	Creation espace naturel	911
FOSS-20	Amenagement espace public - jardin partage	1524
STSU-12	Création d'un chemin piéton le long de la Cisse largeur 10m	3067
STSU-12	Création d'un chemin piéton le long de la Cisse largeur 10m	8775
STSU-12	Création d'un chemin piéton le long de la Cisse largeur 10m	4384
STSU-12	Création d'un chemin piéton le long de la Cisse largeur 10m	285
VALE-28	Creation espace naturel	3992
VALE-27	Creation d'un espace naturel	1497
STLU-10	Amenagement decouverte bords de Cisse	5966
STLU-10	Amenagement decouverte bords de Cisse	1368
STLU-10	Amenagement decouverte bords de Cisse	20259
CELL-3	Forage de « Vaugelé » - périmètre de protection Immédiat	1596
CELL-6	**Préservation d'un corridor écologique**	**1027**

Liste des emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques

3.2.3 Justification des Espaces Boisés Classés

Le classement au titre d'un Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il s'agit donc d'une protection particulièrement forte et justifiée par une nécessité paysagère mais aussi environnementale. Aussi, l'identification d'Espaces Boisés Classés au règlement graphique du PLUi-HD a été volontairement ponctuelle et limitée afin de se concentrer sur les secteurs les plus emblématiques. C'est notamment le cas des coteaux du Val de Loire avec un objectif affirmé de maintenir la bande boisée qui participe à la qualité de ces paysages mais qui joue également un rôle dans le maintien de ces coteaux, évitant ainsi d'accroitre le risque d'effondrement des talus. D'autres EBC ont été identifiés au cœur du tissu bâti lorsque le caractère remarquable, patrimonial et l'intérêt environnemental des boisements le justifie au regard de la proximité des constructions existantes et de la pression urbaine qui peut y être observée : la préservation des bois est alors essentielle pour maintenir des espaces de nature au cœur des villes et des villages.

3.2.4 Justification des dispositions des OAP sectorielles visant à protéger des éléments de paysage et de patrimoine

La définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles intègre cet objectif de préservation des vues, notamment sur les silhouettes urbaines des villages et bourgs du territoire.

C'est le cas sur le secteur du Clos du Prieuré à Valencisse où une vue sur la silhouette du village et l'église Saint-Julien mérite d'être préservée. C'est, à ce titre, un des objectifs mentionnés dans l'OAP et le parti d'aménagement retenu indique la création d'un large espace commun, bordé d'épaisseurs boisés, afin de maintenir et de cadrer ce point de vue sur le bourg.

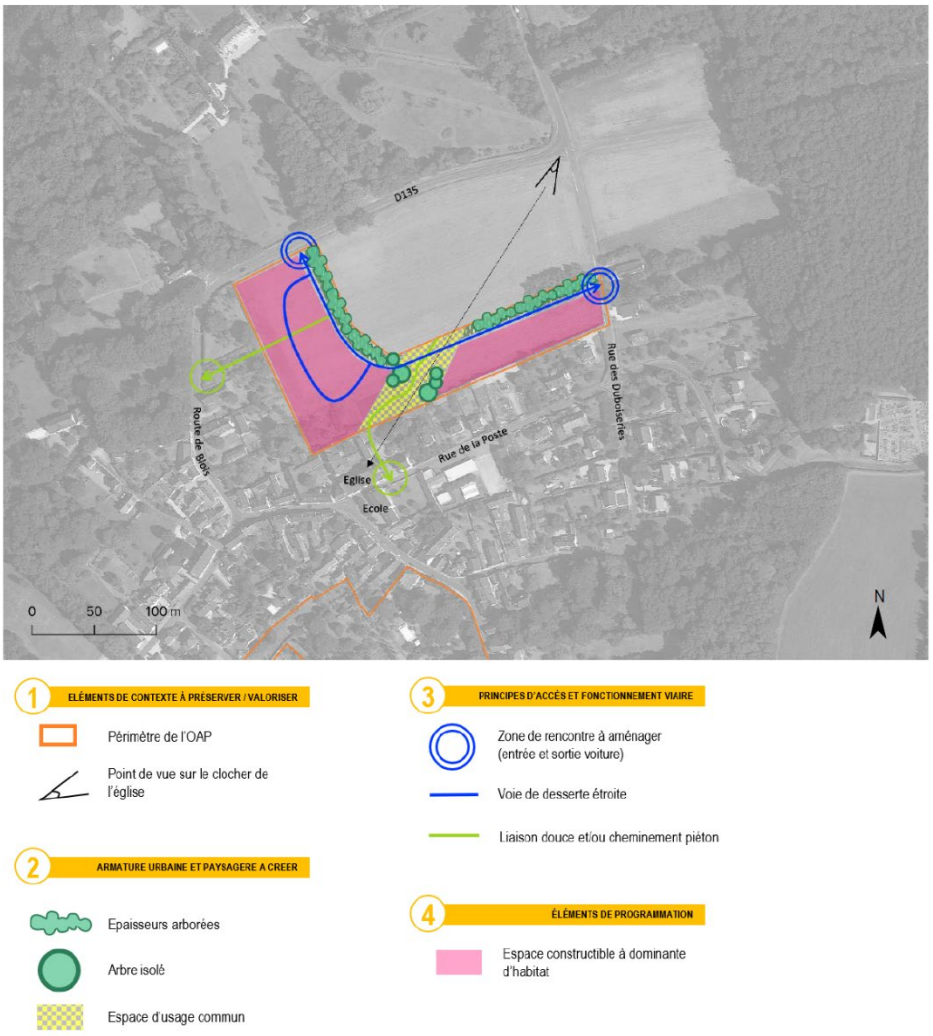
A Averdon, l'OAP qui couvre le secteur des Sarrazines fixe également un objectif visant à protéger la vue sur l'église depuis l'entrée nord du bourg, ce qui justifie la définition d'un schéma d'aménagement en conséquence.



Vue sur l'église d'Averdon depuis l'entrée nord du bourg avec la zone AU des Sarrazines au premier plan



Vue sur le village de Chambon sur Cisse depuis la D 135 au nord du bourg avec la zone AU du Clos du Prieuré au premier plan



Extrait du parti d'aménagement défini dans l'OAP sectorielle du Clos Prieuré à Valencisse

3.2.5 Justification des OAP thématiques Val de Loire et Transition écologique et paysage

La conception d'une OAP thématique « Val de Loire UNESCO » est justifié par l'ambition portée par le PADD de protéger les vues remarquables du territoire. L'OAP thématique porte sur l'identification de vues exceptionnelles offertes sur le Val de Loire, inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO. L'OAP thématique a été conçue pour traduire un objectif de protection de ces covisibilités. En effet, la morphologie particulière de cette partie du Val de Loire est marquée par un front de coteau troglodytique, l'émergence de monuments emblématiques et les silhouettes des bourgs en haut de pente comme Saint-Denis sur Loire. Plus globalement, le coteau offre des panoramas sur l'ensemble de la vallée de Loire. Les vues identifiées dans cette OAP sont situées sur des parties qui présentent une forte sensibilité et vulnérabilité paysagère. L'OAP thématique contient des orientations portant aussi bien sur les interventions architecturales et urbaines à privilégier afin de conserver la valeur patrimoniale des sites et panoramas que des dispositions sur le traitement paysager de ces secteurs, qu'il s'agisse d'éléments à préserver (arbres formant un cône de vue, végétation rase à conserver pour maintenir la vue sur des fronts bâtis) ou d'éléments à supprimer (espaces enfrichés occultant des vues remarquables).

La conception d'une OAP thématique « Transition écologique et Paysage » est justifié par les objectifs relatifs à la protection et la valorisation de la Trame Verte et Bleue portés par le PADD mais aussi par la nécessité de proposer un modèle d'urbanisation adaptée aux contraintes du territoire et vertueux d'un point de vue environnemental. Ainsi, l'OAP thématique contient des dispositions pour :

- Agir sur le traitement des lisières entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels. A travers l'identification de différents types de milieux, l'OAP définit des orientations, variables selon les secteurs, pour que les projets de constructions soient conçus de sorte à permettre une continuité paysagère douce, harmonieuse, et favorable à la faune et la flore, entre le tissu bâti nouveau et son milieu environnant.
- Eviter la dégradation visuelle des coteaux, espaces emblématiques du territoire, en engageant les porteurs de projets à tenir compte de la topographie des lieux dans leur projet de construction, lorsque celui-ci porte sur un secteur en pente.
- Favoriser la conception de bâtiments bioclimatiques, limitant ainsi leur consommation d'énergie et leur incidence sur le climat, en définissant notamment des orientations sur le type de matériaux, d'implantation, de répartition des espaces intérieurs ou encore de gabarit à privilégier dans cette optique.
- Développer la présence de la Trame Verte et Bleue, et plus globalement des espaces végétalisés et favorables à la biodiversité, au cœur des tissus déjà bâtis et habités. Ces dispositions sont justifiées par la nécessité de proposer une densification de l'urbanisation qui puissent aussi être associées à la création d'espaces libres, plus agréables et paysagés, en milieu urbain. Ainsi, l'OAP contient des orientations sur la végétalisation des espaces publics et des espaces privés à travers différents ressorts (engazonnement des espaces libres, toiture végétalisée, gestion des éclairages nocturnes, etc.).
- Gérer les eaux pluviales à la parcelle afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux de pluie mais aussi la saturation des réseaux publics d'assainissement. Dans ce cadre, l'OAP développe différents moyens à mettre en œuvre pour permettre l'infiltration des eaux sur la parcelle, concevoir son bâti et son implantation pour faciliter une gestion individuelle de ces eaux pluviales mais aussi pour concevoir des espaces extérieurs qui seront de nature à ralentir les ruissellements, stocker et infiltrer les eaux de manière douce et paysagée.

Par ailleurs, cette OAP opère un zoom en partie 4 sur les vues du quotidien en faisant référence à la carte du SCoT. Dans le cas de projets situés dans ces cônes de vue, cette partie permet d'alerter les porteurs de projets ou les services du droit des sols sur la sensibilité paysagère de ces situations. Le projet s'attachera à prendre en considération plusieurs éléments (hauteur, matériau, traitement des espaces extérieurs etc..) afin de garantir une insertion harmonieuse du projet.

4. **MOBILITE**

Avec plus de 2/3 des déplacements quotidiens réalisés en voiture individuelle, une hausse des flux journaliers plus importante que celle de la population ou encore un secteur des transports qui contribue massivement à l'émission de Gaz à Effet de Serre, l'évolution des pratiques modales apparaît comme un enjeu clé pour le développement du territoire dans les années à venir. C'est ce qui a conduit le PADD à se saisir du sujet de façon transversale en fixant des objectifs visant notamment à réduire l'utilisation de la voiture individuelle et favoriser les modes actifs, le tout en s'appuyant sur des réponses territorialisées aux besoins en mobilité.

Dans l'optique de mettre en œuvre cette ambition du PADD, la traduction réglementaire du PLUi-HD s'appuie sur :

- La conception de règles précises relatives à la création d'espaces de stationnement pour les nouvelles constructions ;
- La définition d'une OAP mobilité ;

- La conception des OAP sectorielles ;
- La définition d'emplacements réservés sur le règlement graphique.

Par ailleurs, le POA (pièce sans impact règlementaire à l'exception du stationnement) précise la stratégie mise en œuvre par Agglopolys et ses partenaires pour répondre aux objectifs du PADD. Il précise d'ailleurs les objectifs en termes de parts modales :

	Enquête ménages 2008	Estimation 2018	Objectif POA (2030)	Evolution 2018 - 2030	Objectif PLUI horizon 2037	Evolution 2018 - 2037
Vélo	2%	3% (3,5% en cour d'agglo, 1% en dehors)	6% (9% dans l'UG Cœur d'agglo, 2% en dehors dans les autres UG)	+100%	12%	+300%
Marche	25%	25%	28,5%	+12%	32%	+28%
Transport urbain	3%	5%	6%	+20%	9%	+80%
Transport non urbain	2%	2%	2 ,5%	+25%	3%	+50%
Voiture partagée et covoiturage	65%	6%	10%	+66%	12%	+100%
Autosolisme		55%	47%	-15%	34%	-39%
Autres (tournées, ...)	3%	S3%		-	-	-

Extrait de l'introduction du POA.

4.1. Promouvoir une mobilité plus durable adaptée à la réalité du territoire

Entre le Cœur d'Agglomération, les pôles relais et équipés et les communes rurales, les enjeux et réponses à apporter en matière de mobilité diffèrent. C'est pourquoi le PADD développe des objectifs qui s'adaptent aux contextes et opportunités qui existent sur chaque niveau de polarités.

L'objectif global reste malgré tout de diminuer l'usage de la voiture individuelle dans les déplacements du quotidien en optimisant l'usage des transports en commun (notamment sur et vers le Cœur d'Agglomération) mais surtout en développant la pratique des modes doux à différentes échelles.

4.1.1. Justification des règles de stationnement

Pour assurer la mise en œuvre de cet objectif de mobilité, le PLUi-HD s'appuie en premier lieu sur une déclinaison précise et territorialisée des règles de stationnement pour les nouvelles constructions.

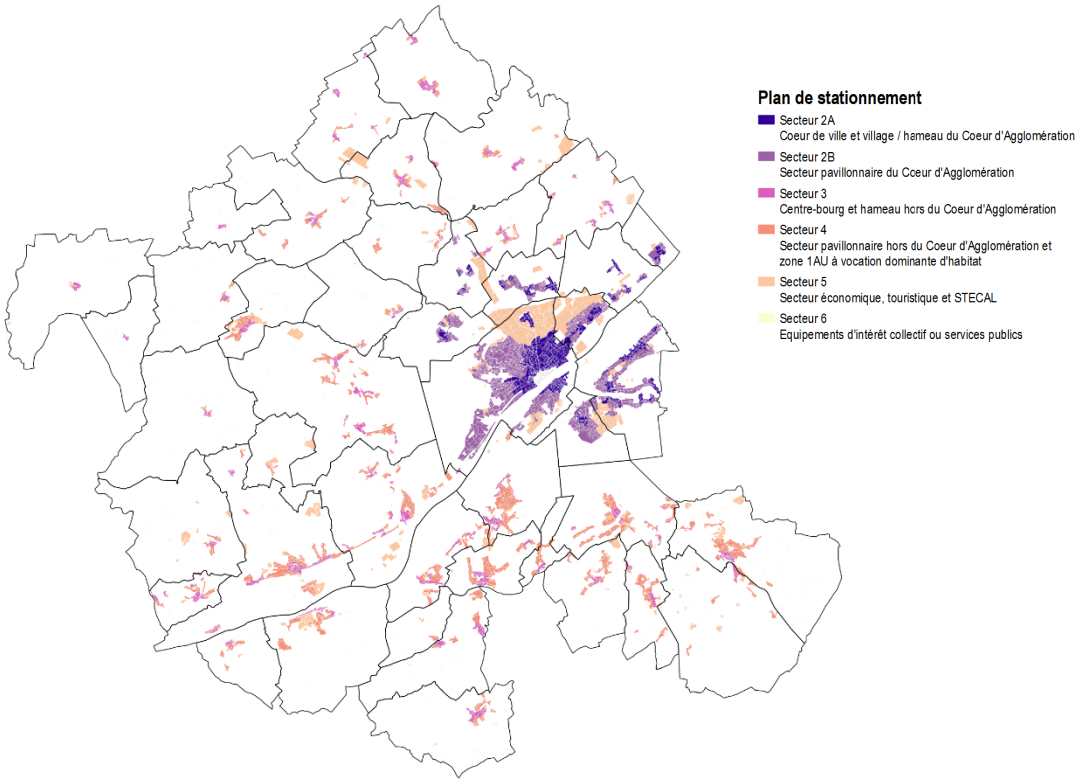
Il s'agit en effet de décliner des règles sur les obligations de places à créer en fonction des objectifs de production de logements au sein du tissu constitué. Ainsi, les règles tiennent compte de deux éléments clés :

- **La capacité à tenir les objectifs de densification** : une exigence trop forte sur le nombre de places à créer peut engendrer une contrainte sur la possibilité de réaliser des logements sur des fonciers trop importante ;
- **Le potentiel de démotorisation**, qui permet d'augmenter le potentiel d'usage des alternatives proposées par Agglopolys : un nombre de places de stationnement plus limité peut encourager à réfléchir aux alternatives de mobilités existantes qui seront par ailleurs développées dans le cadre de la mise en œuvre du POA (autopartage, covoiturage, modes actifs et transports).

Ainsi :

- Les normes sont allégées dans les secteurs où les alternatives modales sont les plus nombreuses (transport, marche, vélo), où l'offre de stationnement publique est abondante et dans les secteurs où la création de logements ou d'activités doit être stimulée (centres-villes) ;
- La création de stationnement en cas de changement de destination est liée à la création de surface, sauf dans le PSMV ;
- Le foisonnement et la mutualisation sont encouragés.

Les règles de stationnement par destination et sous destination ont donc été déclinés en fonction d'un zonage qui se superpose avec le zonale du PLUi-HD, en articulant le niveau d'alternatives de mobilité disponibles à terme et les enjeux de densification.



Extrait de la carte des secteurs de stationnement (vue d'ensemble à l'approbation du document en 2022 – non actualisée)

Bien que la structuration réglementaire des différents secteurs soit identique, cette sectorisation permet de définir des règles fines adaptées aux tissus bâtis. En effet, l'approche par cadre de vie en phase diagnostic a permis d'approcher le découpage du territoire en plusieurs zones dans le respect des caractéristiques intrinsèques de chaque tissu et de permettre son évolution grâce à des règles d'implantation, d'insertion à la fois quantitatives et qualitatives (article 4 du règlement écrit) mais pour tenir cet engagement d'une production plus soutenue et plus qualitative, la définition des règles de stationnement joue un rôle important.

En effet, les règles de stationnement peuvent dans de nombreuses configurations, si elles ne sont pas conçues avec finesse, bloquer la sortie d'opérations de création de logements dans les tissus les plus constituées, qui par ailleurs, sont ceux où l'objectif d'accueil de population est souhaité en raison de la proximité des commerces, services et équipements.

Ainsi, les secteurs et les règles de stationnements s'y rattachant ont été élaborée de la manière suivante :

- Le PSMV (dont le règlement a été révisé en parallèle de la démarche de PLUi-HD) ;
- Les cœurs de ville et villages (secteurs 2A et 3) où les contraintes sont allégées pour la production de nouveaux logements afin de faciliter l'accueil de nouveaux habitants dans les tissus urbains existants, classés en zone Ui et Uv dans le PLUi-HD et bien situés.
- Les tissus pavillonnaires, moins denses (2B et 4), où la règle a été définie pour tenir compte d'un éloignement plus important des alternatives modales mais également d'une contrainte foncière moins forte (foncier généralement plus généreux).
- Le secteur économique, touristique et les secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL).
- Les secteurs d'équipements d'intérêt collectif

Au sein de chacun de ces secteurs, un allègement des règles de stationnement a été mis en place pour faciliter les projets de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension. De manière plus localisée, la règle est assouplie pour les projets qui se situent à proximité d'une alternative modale structurante.

4.1.2. Justification des emplacements réservés pour création ou élargissement d'emprise publique

Pour information, entre l'arrêt et l'approbation du PLUi-HD, et en référence au code de l'urbanisme, la catégorisation des emplacements réservés a été mise à jour. Ci-dessous, le détail des catégories ainsi que la répartition des emplacements réservés en surface lors de l'approbation du document en 2022.

- *Les emplacements réservés aux **espaces verts et continuités écologiques** représentent 17.5% de la surface totale des emplacements.*
- *Les emplacements réservés aux **installations d'intérêt général** représentent 27.4% de la surface totale des emplacements.*
- *Les emplacements réservés aux **voies publiques** représentent 35.4% de la surface totale des emplacements.*
- *Les emplacements réservés **aux ouvrages publics** représentent 18.8% de la surface totale des emplacements.*
- *Les emplacements réservés pour du **logement social /mixité sociale** représentent 0.9% de la surface totale des emplacements.*

Concernant les emplacements réservés pour les voies publiques, ils ont vocation à faciliter l'accès aux centres-villes à des fins d'habitat, de commerces ou services tout comme l'attractivité touristique de certains sites, améliorer le fonctionnement et la sécurité du réseau viaire, mais aussi pour favoriser la mise en le développement des modes actifs dans la mobilité du quotidien, le règlement graphique du PLUi-HD identifie lors de son approbation 409 emplacements réservés, d'une superficie totale de 47 ha.

Parmi ces emplacements réservés, la moitié des 47 hectares est dédié au projet déviation de la RD952. L'évolution du tracé de cet emplacement entre l'arrêt et l'approbation du PLUi-HD procède de l'enquête publique.

La modification simplifiée n°1 a retiré 1,2ha de surfaces précédemment identifiées en emplacement réservés.

La modification simplifiée n°2 a retiré 0,5ha de surfaces précédemment identifiées en emplacement réservé.

4.1.3. Justification du contenu de l'OAP mobilité

Enfin, la traduction réglementaire du PLUi-HD s'appuie également sur le contenu des OAP thématiques et sectorielles pour mettre en œuvre ces objectifs du PADD.

L'OAP mobilité est structurée en 5 parties :

- Favoriser l'accès aux transports en commun en prenant en compte la desserte transport dans les accès aux parcelles et aux bâtiments et en veillant à l'accessibilité pour tous (y compris les cyclistes) aux points d'arrêts ;
- Encadrer et optimiser l'offre de stationnement intégrant un renvoi vers le règlement et intégrant la règlementation en matière d'équipement et de pré équipement pour les rechargements électriques ;
- Les typologies de voie dans les secteurs de projets intégrant des profils à choisir en fonction de l'ambiance urbaine recherchée et de la hiérarchisation de la voirie (rue de quartier, rue de desserte, cheminement doux). Les profils traduisent une intention qualitative d'aménagement permettant de favoriser la diversité des usages au sein d'une même opération, sans définir des références métrées qui pourraient venir en opposition avec la faisabilité opérationnelle de leur réalisation ;
- L'aménagement des retournements dans les secteurs de projets ;
- L'intégration de la logistique urbaine (permettre un accueil des véhicules propres et notamment de la cyclo logistique).

Les exigences de l'OAP thématique mobilité sont systématiquement reprises dans le cadre des OAP sectorielles. Lors des rénovations de voirie, l'OAP demande à se rapprocher autant que possible de ses préconisations.

4.2. Proposer une politique de déplacements multimodale qui contribue à l'aménagement et au développement du territoire

Le diagnostic a mis en avant une hausse des déplacements quotidiens supérieur à la hausse de la population résident sur le territoire. Un des principaux facteurs d'explication réside dans le fait que le dynamisme résidentielle d'Agglopolys a quasi exclusivement été supporté par les communes situées au sud de la Loire alors que les zones d'emplois se situent principalement au nord. Les déplacements pendulaires se sont logiquement multipliés autour de cet axe transligérien. Le PADD porte donc l'ambition de rééquilibrer ce développement au profit d'un accueil résidentielle massifié au nord et d'une dynamique économique confortée au sud.

La localisation des zones AU à vocation d'habitat mais aussi de développement économique, tout comme celle des OAP en optimisation, apparait donc comme un moyen de mettre en œuvre cet objectif.

Ainsi, la délimitation des zones AU, couplée à l'estimation de la capacité d'accueil en zones U mixte, permet d'estimer que 65 % des logements seront produits au nord de l'axe ligérien dans les 15 prochaines années.

En parallèle, il est à noter que 90 % de la consommation d'espaces à vocation de développement économique se situe également au nord de la Loire.

La comparaison de ces données permet d'estimer que la production de logements dans les années à venir sera en majorité rapprochée des secteurs où se développera l'économie : cela met en lumière une traduction réglementaire du PLUi compatible avec l'objectif de rééquilibrage territorial affiché dans le PADD.

Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

SAINT-DENIS-SUR-LOIRE / LA CHAUSSEE SAINT-VICTOR

-

Projet de création d'une Zone d'aménagement concerté pour le développement d'un futur parc d'activités sur le secteur Nord-Est de l'agglomération blésoise



DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE A LA CRÉATION DE LA ZAC

-

Note de présentation

Etat d'avancement de l'étude à la date d'approbation du PLUi-HD -
contenu susceptible d'évoluer par la suite

SOMMAIRE

Préambule

1 - CONTEXTE

1.1 - Présentation du territoire
1.2 - Contexte économique
1.3 - Une nouvelle zone d'activités planifiée dans les documents stratégiques du territoire
1.4 - Étude agricole et foncière – Compensation foncière
1.5 - Étude préalable à l'aménagement d'un futur parc d'activités sur le secteur Nord-Est

2 - DIAGNOSTIC DU SITE

2.1 - Accessibilité
2.2 - Enjeux agricoles
2.3 - Enjeux environnementaux et paysagers
2.4 - Sites archéologiques recensés
2.5 - Réseaux
2.6 - État du foncier
2.7 - Synthèse des enjeux

3 - PROGRAMMATION, PÉRIMÈTRE ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PROJETÉS

3.1 - Une programmation économique adaptée aux enjeux du territoire
3.2 - Le périmètre de projet
3.3 - Les orientations d'aménagement

4 - CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE MISE EN ŒUVRE

Préambule

Afin de poursuivre le développement économique, et notamment industriel, de son territoire, la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys a engagé, en 2019, une étude préalable à l'aménagement d'un futur parc d'activités à moyen terme, conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le secteur privilégié, situé au nord-est de Blois sur les communes de Saint-Denis-sur-Loire et La Chaussée Saint-Victor, a été identifié depuis une dizaine d'années comme un secteur d'implantation d'une future zone d'activités, de par sa situation en cœur d'agglomération, en continuité des parcs d'activités existants (Parc A10, Parc des Châteaux, Gailletrous) et à proximité de l'accès à l'autoroute.

La création d'un nouveau parc d'activités intervient en complément de l'action de requalification des friches menée par la communauté d'agglomération, laquelle ne s'avère pas suffisante pour permettre de répondre à moyen terme aux besoins des entreprises, en vue de leur pérennisation, de leur développement ou de leur implantation.

L'objectif poursuivi par Agglopolys est de pouvoir développer une nouvelle zone d'activités en réduisant au maximum les conséquences sur les terres présentant un intérêt agronomique, ainsi que sur les espaces de biodiversité.

Cette étude préalable de faisabilité s'est achevée en 2021. A son issue, ont été validés :
- un périmètre de zone classé en zone à urbaniser à moyen terme à vocation économique dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) arrêté le 25 novembre 2021,
- des orientations d'aménagement,
- une stratégie de mise en œuvre, et notamment le principe de réalisation de cette opération sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

A présent, et parallèlement à la conduite des études pré-opérationnelles et des procédures permettant d'aboutir à la création de la ZAC, Agglopolys engage une procédure de concertation préalable associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, soit jusqu'à la création de la ZAC, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, en application des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à ces dispositions, le public doit être informé et être en mesure de faire connaître son point de vue, dès la phase d'études et avant que l'essentiel des décisions ne soit pris de manière irréversible.

Le Président d'Agglopolys a ainsi arrêté les objectifs poursuivis par la création de cette ZAC, ainsi que les modalités de la concertation.

Les objectifs poursuivis par la création de la ZAC sont les suivants :

1) Répondre à moyen terme aux besoins des entreprises de l'agglomération ou extérieures à celle-ci, en vue de leur pérennisation, de leur développement ou de leur implantation, au service du développement économique et de l'emploi.

Dans ce cadre, la future zone a vocation à accueillir une diversité d'activités représentatives notamment du tissu économique de l'agglomération, principalement dans les domaines industriel, des services et des filières innovantes à forte capacité de développement, à l'exclusion de toute activité de commerce de détail. Il n'est, toutefois, pas exclu qu'elle puisse accueillir des activités tertiaires voire artisanales, même si celles-ci ont plutôt vocation à être positionnées plus près du noyau urbain, voire sur les pôles relais équipés pour ce qui est de l'artisanat ;

2) Dans la perspective de lutter contre l'étalement urbain non maîtrisé et afin d'éviter la création de nouvelles infrastructures, privilégier le développement des activités économiques en continuité des zones existantes du Parc des Châteaux et des Gailletrous ;

3) Développer une nouvelle zone d'activités en préservant autant que possible les terres présentant un intérêt agronomique ainsi que les espaces de biodiversité et en réduisant à l'intérieur de la zone l'imperméabilisation des sols ;

4) Densifier pour accueillir davantage d'emplois sur une emprise réduite, compte-tenu de l'objectif de limitation de l'artificialisation des sols ;

5) Proposer des aménagements de qualité consacrant une place importante aux mobilités douces et actives, développant les énergies renouvelables et réduisant les ilots de chaleur.

Les modalités de concertation sont les suivantes :

1) Annonce de la concertation dans la presse écrite (La Nouvelle République du Centre-Ouest et La Renaissance) ;

2) Information sur les sites internet d'Agglopolys et des deux communes concernées (Saint-Denis-sur-Loire et La Chaussée Saint-Victor) ;

3) Ouverture de registres destinés à recueillir les observations du public, appuyés par un dossier explicatif établi par les services communautaires :

- à l'accueil de l'Hôtel d'agglomération, 1 rue Honoré de Balzac à Blois, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h. La Direction du développement économique et touristique pourra recevoir le public sur rendez-vous,

- dans les locaux de la Direction de l'urbanisme et de l'habitat, 34 rue de la Villette à Blois, du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30,

- à la mairie de La Chaussée Saint-Victor (accueil) du lundi au vendredi aux horaires d'ouverture au public (lundi, mercredi, jeudi : 8h-12h/13h30-17h30 ; mardi : 8h-12h ; vendredi : 8h-12h/13h30-17h),

- à la mairie de Saint-Denis-sur-Loire aux horaires suivants : lundi : 16h-18h, jeudi : 9h-12h, vendredi : 16h-18h ;

4) Organisation au minimum d'une réunion d'information à destination des exploitants agricoles situés dans le périmètre de projet.

Le dossier mis à disposition sera alimenté au fur et à mesure de l'avancée de la procédure.

A l'issue de cette phase de concertation, la collectivité en tirera le bilan.

1 - CONTEXTE

1.1 - Présentation du territoire

Située sur l'axe ligérien à mi-distance entre les métropoles de Tours et Orléans et à 1h30 de Paris par l'autoroute A10, la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys compte plus de 105 000 habitants (chiffres 2018), soit plus de 30% de la population du département de Loir-et-Cher, et rassemble 43 communes. C'est le principal bassin de vie du département en termes d'habitat, d'emploi et d'activité.

L'agglomération de Blois s'appuie sur un environnement culturel et naturel d'une grande qualité, générateur d'un potentiel touristique important.



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé en 2015, fixe des objectifs ambitieux pour le développement du territoire du Blaisois, à travers un scénario stratégique et prospectif, condition d'un développement durable cohérent et raisonné.

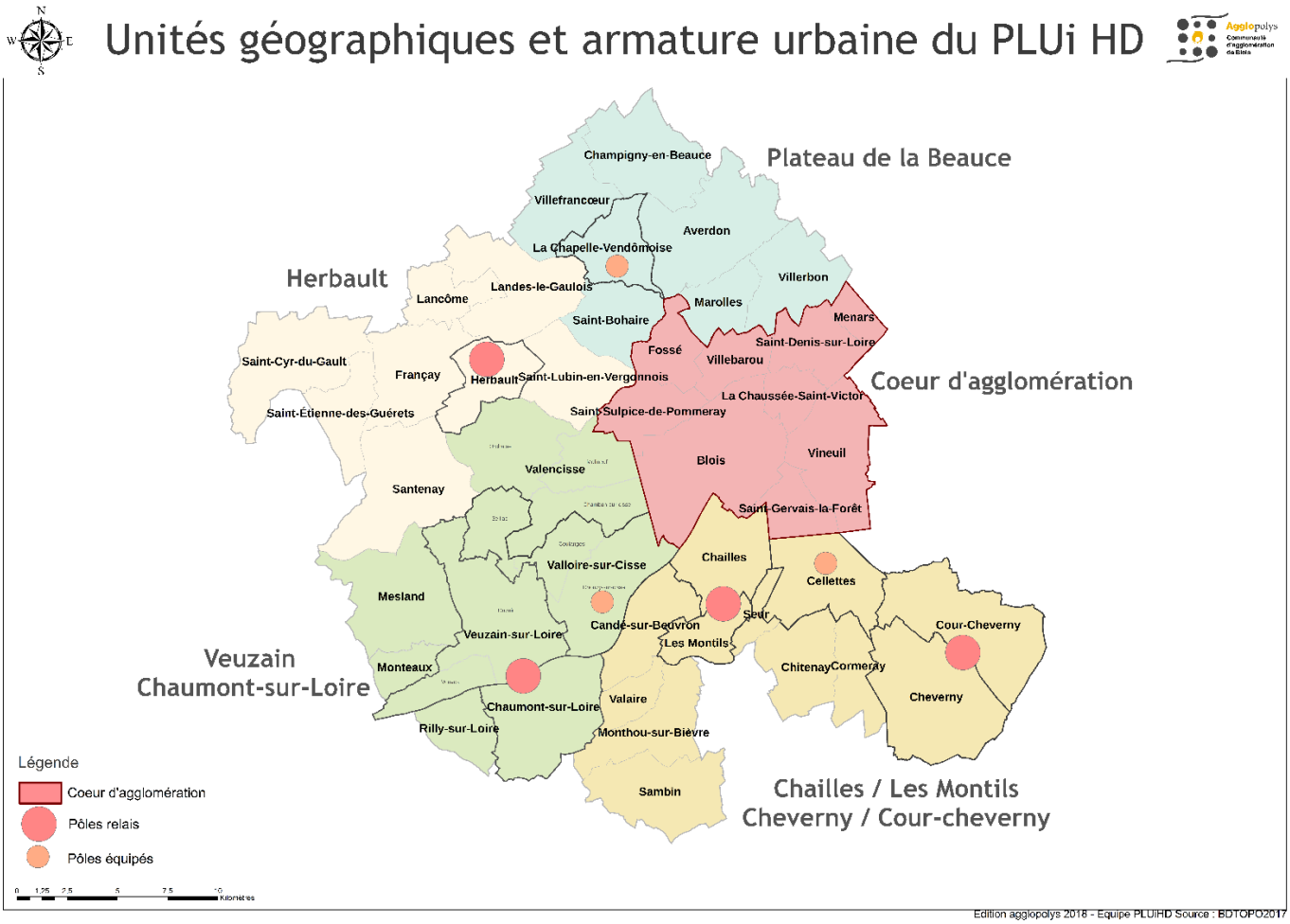
Le scénario de développement démographique retenu pour Agglopolys est d'accueillir à l'horizon 2030, 9 000 habitants *s*upplémentaires, ce qui implique la création de 9 000 emplois. Dans le même temps, la volonté est de renforcer le ratio emploi/habitant du territoire. Cet objectif est ambitieux pour Agglopolys puisqu'il correspond à une évolution annuelle moyenne de +0,9% contre -0,6% sur 2013-2017.

Ces objectifs sont repris dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUiHD) d'Agglopolys arrêté le 25 novembre 2021.

Un des leviers d'actions pour y parvenir est le renouvellement de l'offre immobilière et foncière alors que le taux d'occupation des zones d'activités est aujourd'hui particulièrement élevé (90 % des espaces occupés).

À travers cette ambition, le souhait politique est d'être un territoire de proximité qui tient compte des spécificités du territoire et place le paysage au cœur du projet afin d'assurer l'équilibre entre développement urbain et valorisation des paysages naturels et agricoles. La structuration du territoire repose ainsi sur trois éléments :

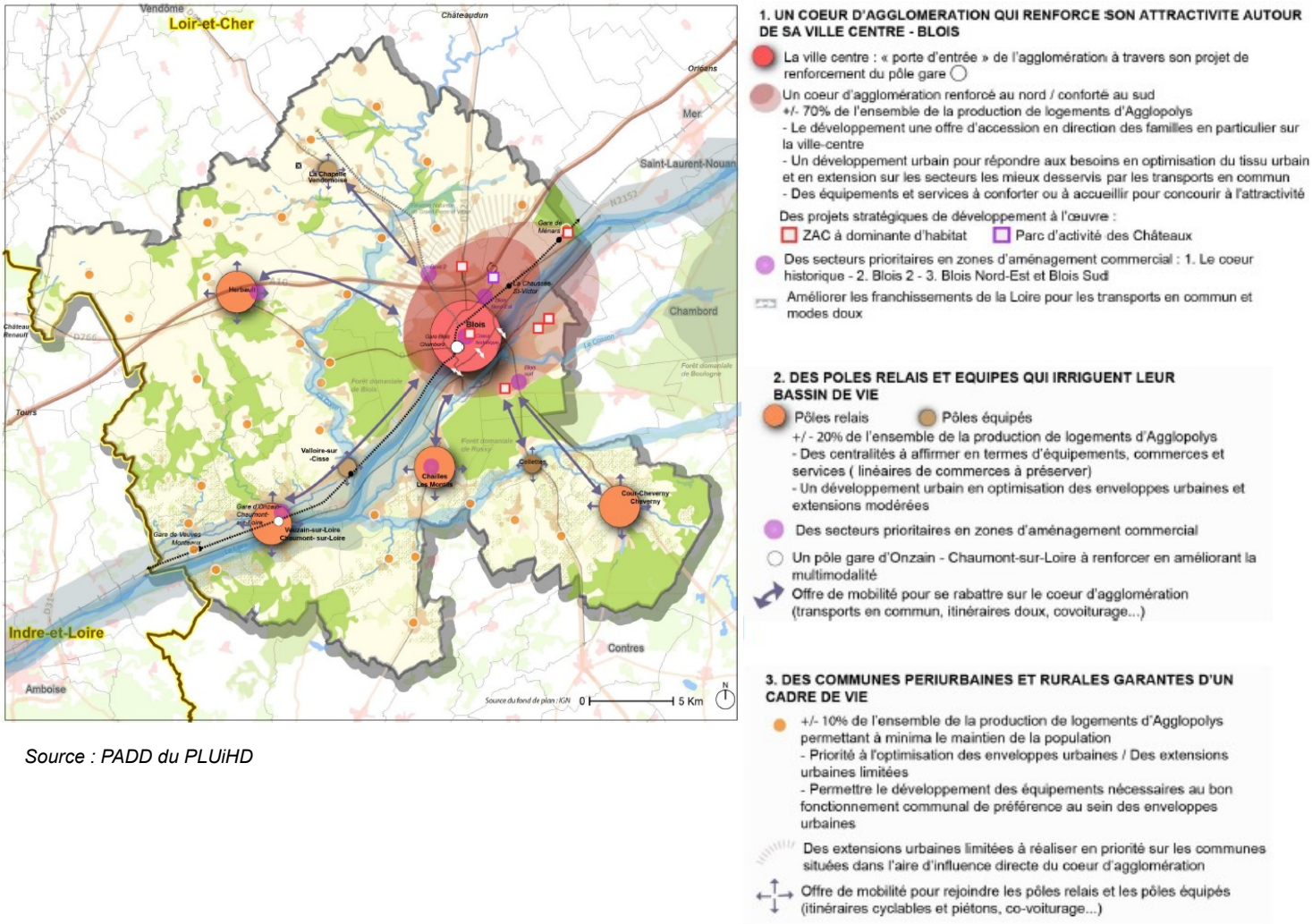
- le cœur d'agglomération,
- les pôles relais,
- les unités géographiques.



Le renforcement du cœur d'agglomération et de la ville centre est un objectif central afin que Blois garde son rayonnement et puisse offrir des équipements et services de qualité. La particularité du cœur

d'agglomération vient du fait que les zones d'activités sont situées au nord de Blois, aux abords de la sortie d'autoroute A10, qui offre une part importante d'emplois alors que la plus grande part de population vit au sud de la Loire. Cette situation est problématique compte tenu du franchissement de la Loire et des problèmes de circulation que cela suppose. C'est pourquoi, le renforcement du cœur d'agglomération objective aussi le rééquilibrage habitat/emploi en améliorant l'attractivité résidentielle des communes situées au nord de l'axe ligérien.

Ensuite, ce scénario de développement s'appuie sur un maillage de pôles relais visant à renforcer les bassins de vie du territoire. Les pôles relais ou binômes de pôles relais (à l'exception d'Herbault) comptent plus de 3 500 habitants et disposent d'un tissu économique ainsi que d'équipements. Ils rayonnent à l'échelle de leur bassin de vie et doivent répondre aux besoins de proximité de leur population afin de limiter les déplacements, notamment en direction du cœur d'agglomération et des agglomérations voisines.



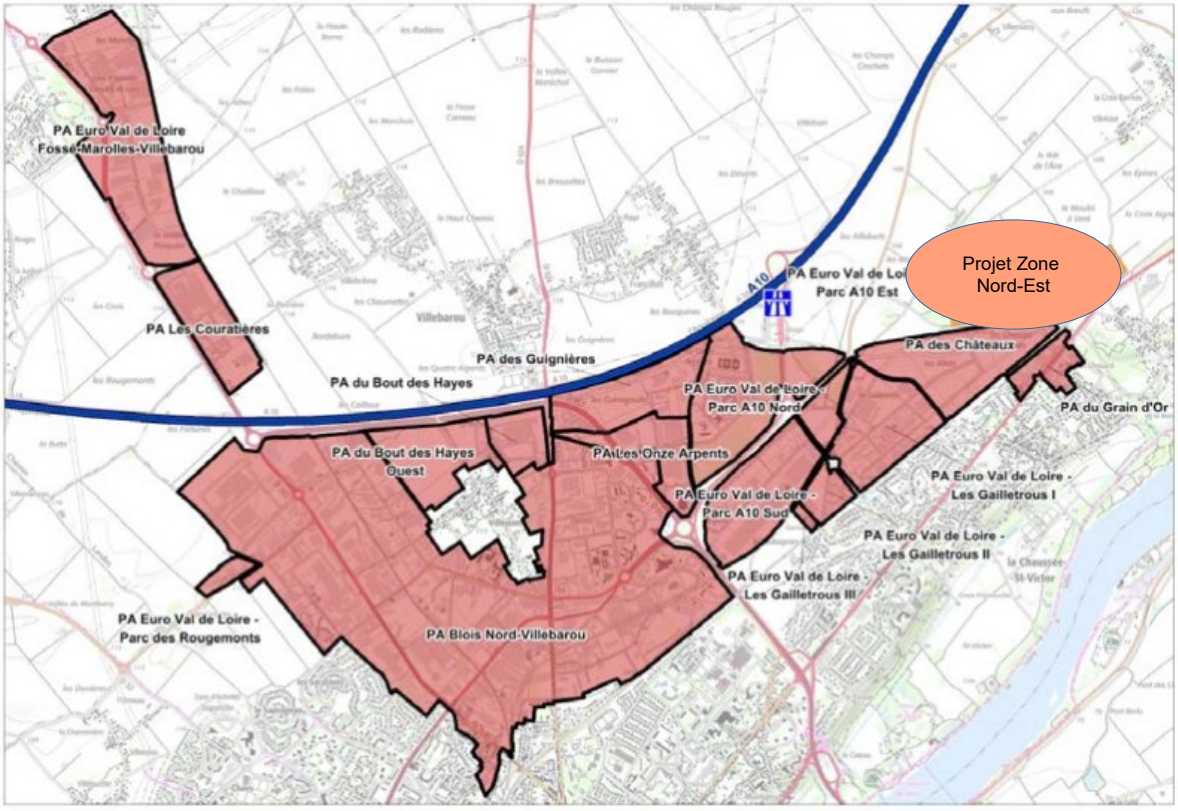
Source : PADD du PLUiHD

Dans le cadre de son PLUiHD, Agglopolys a également pris l'engagement de poursuivre le développement de son territoire en limitant la consommation d'espace. L'objectif affirmé est ainsi de passer d'une consommation foncière de 37ha/an (sur la période 2010-2019) à un maximum de 23 ha/an (sur la période 2022-2037). Par ailleurs, environ 39 ha qui étaient fléchés pour de l'activité économique à moyen-long terme sont restitués et inscrits en zonage A ou N.

1.2 - Contexte économique

Le territoire de l'agglomération de Blois est riche de 1 000 ha de Parcs d'Activités économiques, répartis sur 21 communes. Cependant, 90 % de ces parcs sont situés sur le cœur d'agglomération et ceux-ci sont occupés à 96 %.

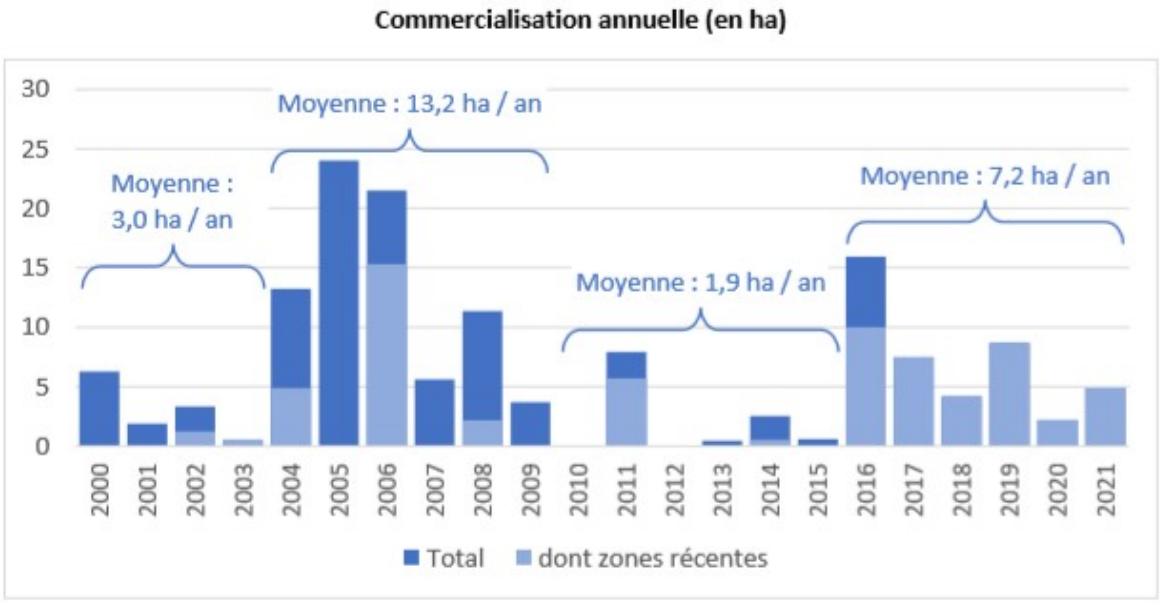
Au Nord du cœur d'agglomération, les 16 parcs d'activités contigus, situés à proximité de l'échangeur autoroutier de Blois, constituent un vaste pôle. C'est le « moteur économique principal » de Loir-et-Cher. Il s'étale sur 700 hectares et concentre plus de 600 entreprises qui offrent près de 15 000 emplois.



Source : Observatoire de l'économie et des territoires de Loir-et-Cher

Sur une vingtaine d'années d'observation, la commercialisation foncière relative aux zones de ce pôle a connu une évolution assez erratique, avec notamment une période de faible activité entre 2010 et 2015, quand l'offre disponible était très limitée. La moyenne annuelle des ventes sur 20 ans s'établit, cependant, à 6,7 ha de 2000 à 2021.

Signe du dynamisme économique de l'agglomération de Blois, cette moyenne annuelle est de 7,2 ha sur la période récente, soit de 2016 à 2021, essentiellement concentrée à 60 % dans les zones de création récente situées à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier. Les sollicitations des entreprises à la recherche de foncier disponible sont aujourd'hui très nombreuses.



Source : Observatoire de l'économie et des territoires de Loir-et-Cher

Cependant, les superficies disponibles actuellement sur l'ensemble de ce pôle sont extrêmement réduites (27 ha) et si on compare le rythme de commercialisation de ces 6 dernières années avec le stock disponible, il pourrait être écoulé très rapidement, en 4-5 années, soit à l'horizon 2026/2027.

En parallèle, Agglopolys mène depuis de nombreuses années une politique ambitieuse de réhabilitation des friches à vocation économique. Depuis moins de 5 ans, ce sont ainsi 51 ha de friches qui ont été réhabilitées ou sont en cours de réhabilitation par la collectivité (Truffaut, Cino del Duca, Sernam, …) ou par le secteur privé (Mory, Eurocoating, Gourault, Germanaud, …).

Ces efforts de requalification sont importants mais ne suffisent pas, cependant, à répondre à tous les besoins des entreprises.

L'agglomération doit veiller à conserver un portefeuille foncier diversifié, avec des tailles de parcelles variées, afin de pouvoir accompagner le développement des entreprises présentes sur son territoire et attirer des projets exogènes.

Concomitamment au travail de requalification des friches qui va se poursuivre, il est donc nécessaire et urgent, compte tenu de la longueur des délais de procédures, de créer un nouveau parc d'activités.

1.3 - Une nouvelle zone d'activités planifiée dans les documents stratégiques du territoire

La création d'une nouvelle zone d'activités en cœur d'agglomération, au Nord-Est de Blois, a été actée dès 2012 dans les documents de planification.

- **2012 : Schéma d'aménagement des infrastructures économiques d'Agglopolys**

Ce schéma a identifié deux secteurs prioritaires pour l'implantation d'une nouvelle zone d'activités : l'un au Nord-Est et l'autre au Nord-Ouest de l'agglomération.

Ses conclusions ont mis en exergue le secteur Nord-Est comme le plus pertinent pour le développement d'un nouveau parc d'activités, car des incertitudes existent concernant la réalisation d'un second échangeur à l'Ouest de l'agglomération. Le secteur Nord-Est s'inscrit dans la continuité du Parc des Châteaux et à proximité de l'échangeur autoroutier.

Ces éléments ont servi à alimenter le SCoT.

➢ **2015 : SCoT**

Pour atteindre l'objectif de création de 9 000 emplois à l'horizon 2030, le SCoT affirme que le développement du territoire du Blaisois doit s'effectuer en :

- privilégiant une implantation des projets de développement économique au sein de l'enveloppe urbaine et des zones d'activités économiques (ZAE) existantes (50 % du besoin foncier total à réaliser en optimisation) ;

- définissant des « stocks fonciers » maximum à ouvrir à l'urbanisation pour couvrir les besoins en foncier économique correspondants, soit environ 131 hectares pour le territoire d'Agglopolys ;

- préconisant de renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire par un développement économique qui s'appuie sur un cœur d'agglomération conforté. A ce titre, deux secteurs de localisation préférentielle pour les futures ZA économiques et industrielles structurantes sont identifiés :

. le quadrant Nord-Est de l'agglomération,
. le quadrant Nord-Ouest (en lien avec un éventuel futur échangeur).

➢ **2018 : PADD du PLUiHD, puis 2021 : arrêt du PLUiHD**

Dans la continuité du SCoT, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), clé de voûte du PLUiHD définissant les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme, envisage de structurer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises et, à ce titre, s'engage à :

▪ Hiérarchiser la **stratégie d'accueil des entreprises prenant appui sur un cœur d'agglomération renforcé**, puis sur les pôles relais afin de rapprocher les bassins de vie et d'activités économiques et limiter les besoins de mobilité liés à l'emploi :

– Moteur économique du territoire, le cœur d'agglomération dont la ville-centre de Blois est le secteur préférentiel de développement des entreprises tertiaires, industrielles et des filières innovantes à forte capacité de développement ;

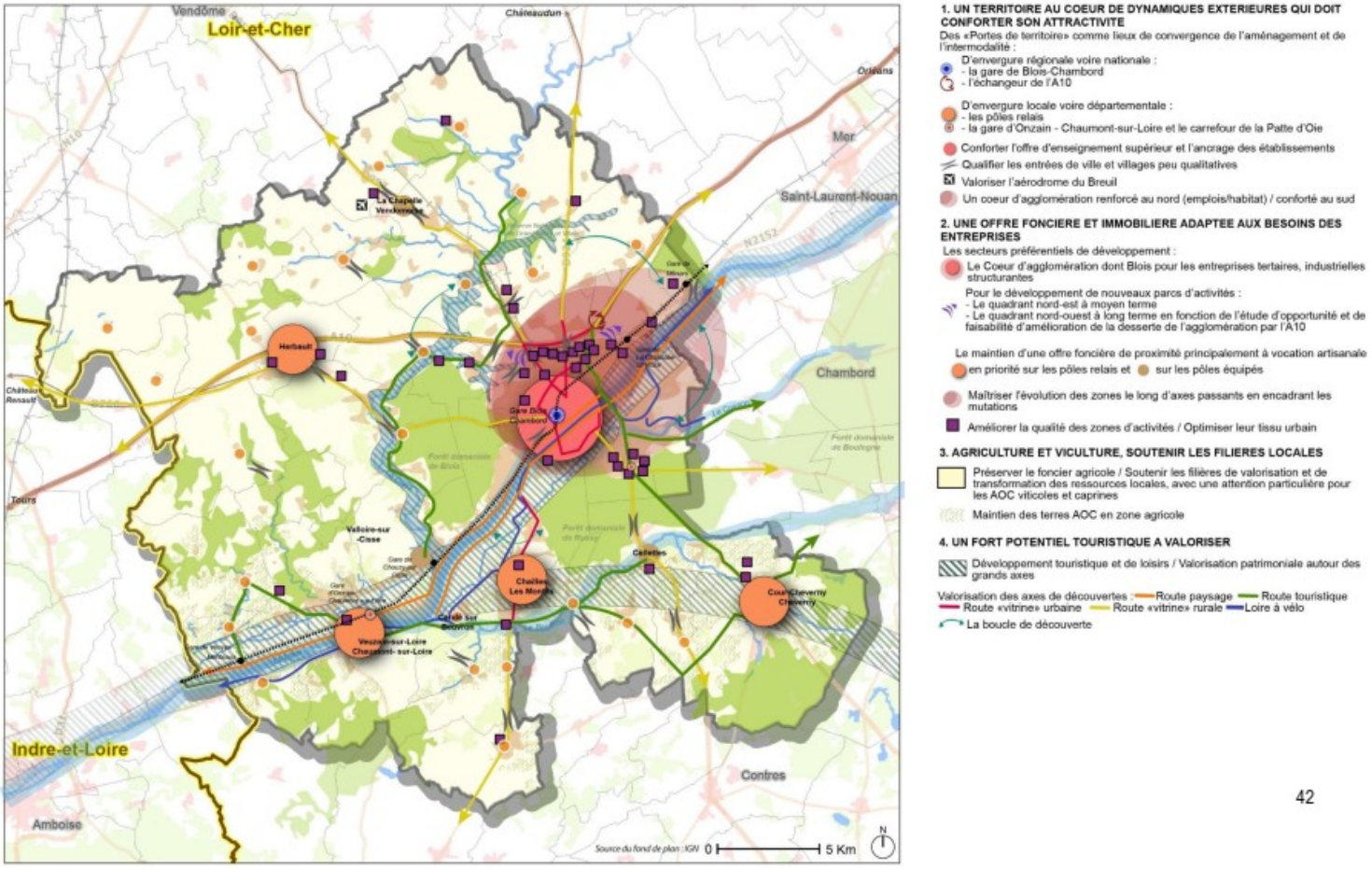
– **Le développement de nouveaux parcs d'activités se ferait lui en priorité :**
- sur le quadrant nord-est du territoire en prolongement du parc des Châteaux à moyen terme ;
- sur le quadrant nord-ouest à long terme au regard notamment de l'étude d'opportunité et de faisabilité d'amélioration de la desserte de l'agglomération par l'A10 ;

– Le maintien d'une offre foncière de proximité principalement à vocation artisanale est souhaité en priorité sur les pôles relais et équipés ;

▪ Permettre le développement d'activités artisanales compatibles avec l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine sur l'ensemble du territoire en travaillant notamment sur la reconversion de friches ;

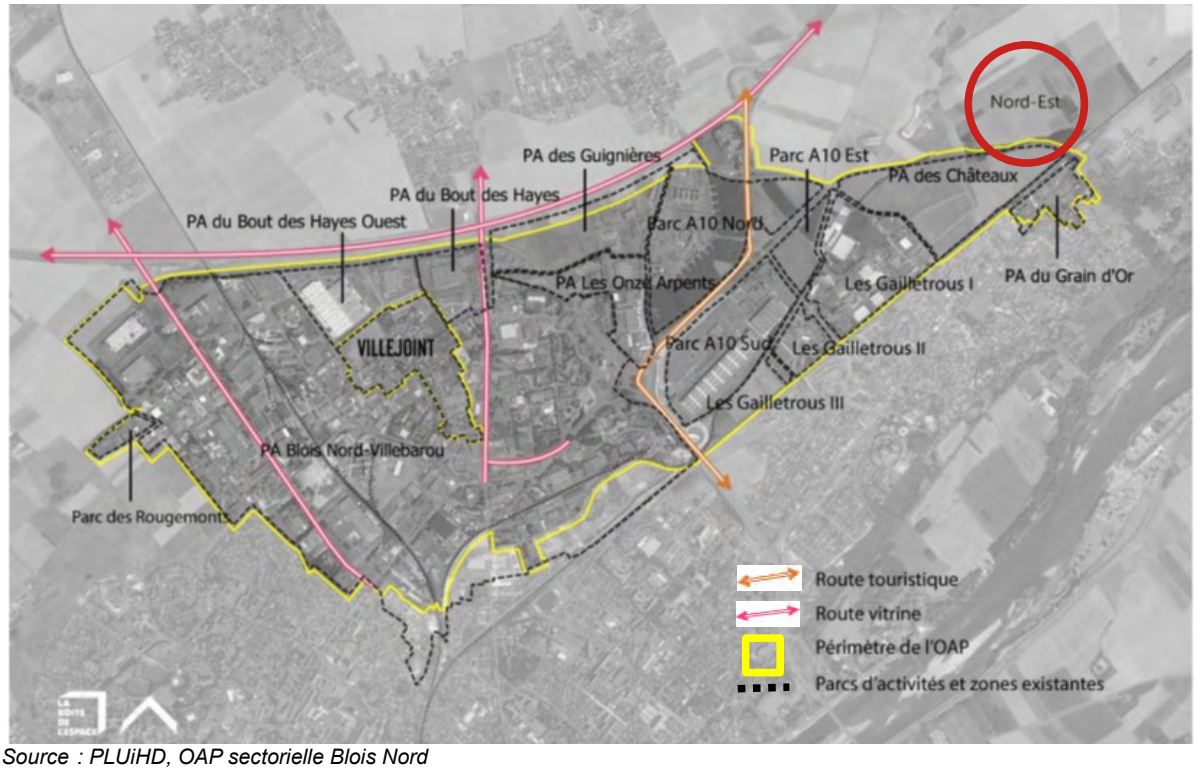
▪ Développer une offre d'accueil diversifiée et innovante permettant d'accueillir les grands groupes et Petites et Moyennes Entreprises (TPE - PME) et de répondre à l'évolution de leurs besoins : pépinières d'entreprises, bâtiments d'activités, ateliers relais, etc.

Dans cette logique de développement de nouveaux parcs d'activités et de renouvellement de ceux existants, un objectif visant à renforcer la qualité urbaine de ces sites est également inscrit dans le PADD. Cela doit se traduire par un effort sur l'optimisation des fonciers déjà artificialisés, la végétalisation des lieux ou encore le développement de formes urbaines et architecturales dans une logique d'effet vitrine et d'attractivité renforcée.



42

Source : PADD du PLUiHD



Source : PLUiHD, OAP sectorielle Blois Nord

1.4 - Étude agricole et foncière – Compensation foncière

Dès 2013, afin d'intégrer et d'anticiper le plus en amont possible les enjeux agricoles inhérents au développement de cette future zone d'activités, Agglopolys a confié à la Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher et à la SAFER, une étude agricole et foncière sur un périmètre élargi de 215 ha. Les apports de cette étude sont présentés dans la partie diagnostic du site de la présente note.

Suite à cette étude, la collectivité a souhaité s'intéresser plus en détail au marché foncier agricole, dans l'objectif de trouver des compensations foncières pour les exploitants agricoles qui seraient concernés par la perte de surface sur la future zone. Au gré des mutations, elle a ainsi acquis hors site 19,3355 ha de parcelles permettant ainsi de constituer des réserves foncières agricoles à proposer aux exploitants concernés par le développement du futur parc d'activités.

Réserves Foncières

Convention d'animation foncière
(dès 2015)
Agglopolys, Safer, Chambre d'Agriculture

Objectif : recherche de compensations foncières
Priorité de prospection (par la Safer) :
- Exploitants proches retraite puis leurs propriétaires
- Propriétés communales
- Parcellaire autour des exploitations les plus concernées

>>> 23,1251 ha mis en réserve :

- 19,3355 ha acquis par Agglopolys avec le concours de la SAFER à partir de 2017 *(dont 19,1030 ha font l'objet actuellement de CMD-Baux Safer)*

- 3,7896 ha appartenant à la Commune de St Denis s/Loire *(faisant l'objet actuellement de CMD-Baux Safer)*



Source : Chambre d'Agriculture 41-SAFER

Parallèlement, la commune de Saint-Denis-sur-Loire a également mis en réserve 3,7896 ha de parcelles, ce qui amène à un total de 23,1251 ha de réserves foncières pouvant être mobilisés pour compenser l'impact de la future ZAE sur les exploitations agricoles.

Réserves Foncières

23,1251 ha mis en réserve

- **19,3355 ha acquis par Agglopolys** avec le concours de la SAFER à partir de 2017 *(dont 19,1030 ha font l'objet actuellement de CMD-Baux Safer)*

- **3,7896 ha appartenant à la Commune de St Denis s/Loire** *(faisant l'objet actuellement de CMD-Baux Safer)*



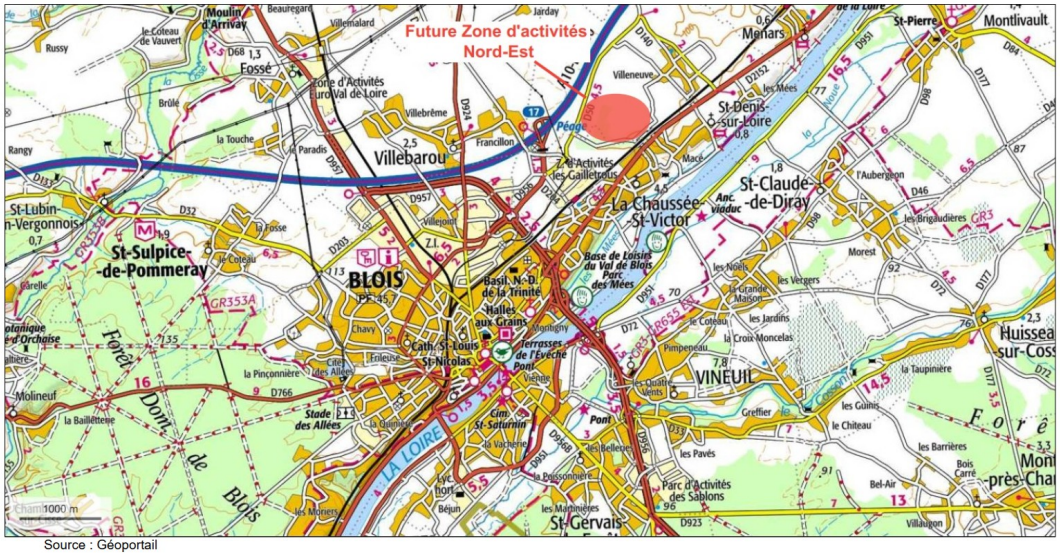
Source : Chambre d'Agriculture 41-SAFER

Une nouvelle convention d'animation foncière a été conclue en 2021, pour une durée de trois ans, entre Agglopolys, la SAFER et la Chambre d'Agriculture en vue, d'une part, d'acquérir du foncier complémentaire dans une optique de compensation foncière et, d'autre part, d'analyser les outils à mettre en œuvre pour limiter l'impact de cette future zone sur les exploitations agricoles présentes sur le secteur de projet.

1.5 - Étude préalable à l'aménagement d'un futur parc d'activités sur le secteur Nord-Est

Conformément aux orientations du SCoT, Agglopolys a engagé en 2019 une étude préalable à l'aménagement d'un futur parc d'activités sur la partie nord-est de son territoire, sur les communes de La Chaussée Saint-Victor et Saint-Denis-sur-Loire, aux portes de l'urbanisation blésoise, en continuité des parcs d'activités existants (Parc A10 et Parc des Châteaux).

Cette étude a été menée sur un large périmètre délimité, à l'ouest, par l'A10 et son échangeur autoroutier, au sud, par le projet de contournement de La Chaussée Saint-Victor (porté par le Conseil Départemental) et le Parc d'Activités des Châteaux, et à l'est, par la voie ferrée reliant Tours à Orléans/Paris.



Source : Géoportail

Les objectifs étaient de définir un périmètre de zone à intégrer au zonage du PLUiHD, de déterminer des orientations d'aménagement et de programmation, d'évaluer le coût de l'opération, d'établir les conditions de faisabilité technique, financière et procédurale et de disposer d'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre.

L'étude ainsi réalisée, à laquelle ont été associés les différents partenaires concernés (Chambre d'Agriculture, CCI, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, communes, Département), s'est achevée en 2021.

Cette étude a mis en exergue les différents enjeux inhérents à la création d'une nouvelle zone d'activités économiques sur ce secteur et est venue confirmer la pertinence de celui-ci pour l'implantation d'un nouveau parc d'activités.

A son issue, dans une perspective de conciliation des enjeux en présence (besoins en foncier économique, impact limité sur les bonnes terres agricoles, préservation le plus possible des espaces de biodiversité …), ont été validés :

- un périmètre de zone situé dans la continuité du Parc des châteaux, d'une superficie brute de 40 ha permettant de développer un potentiel cessible de 30 ha,
- des principes d'aménagement,
- une stratégie de mise en œuvre, et notamment le principe de réalisation de cette opération sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC).

2 - DIAGNOSTIC DU SITE

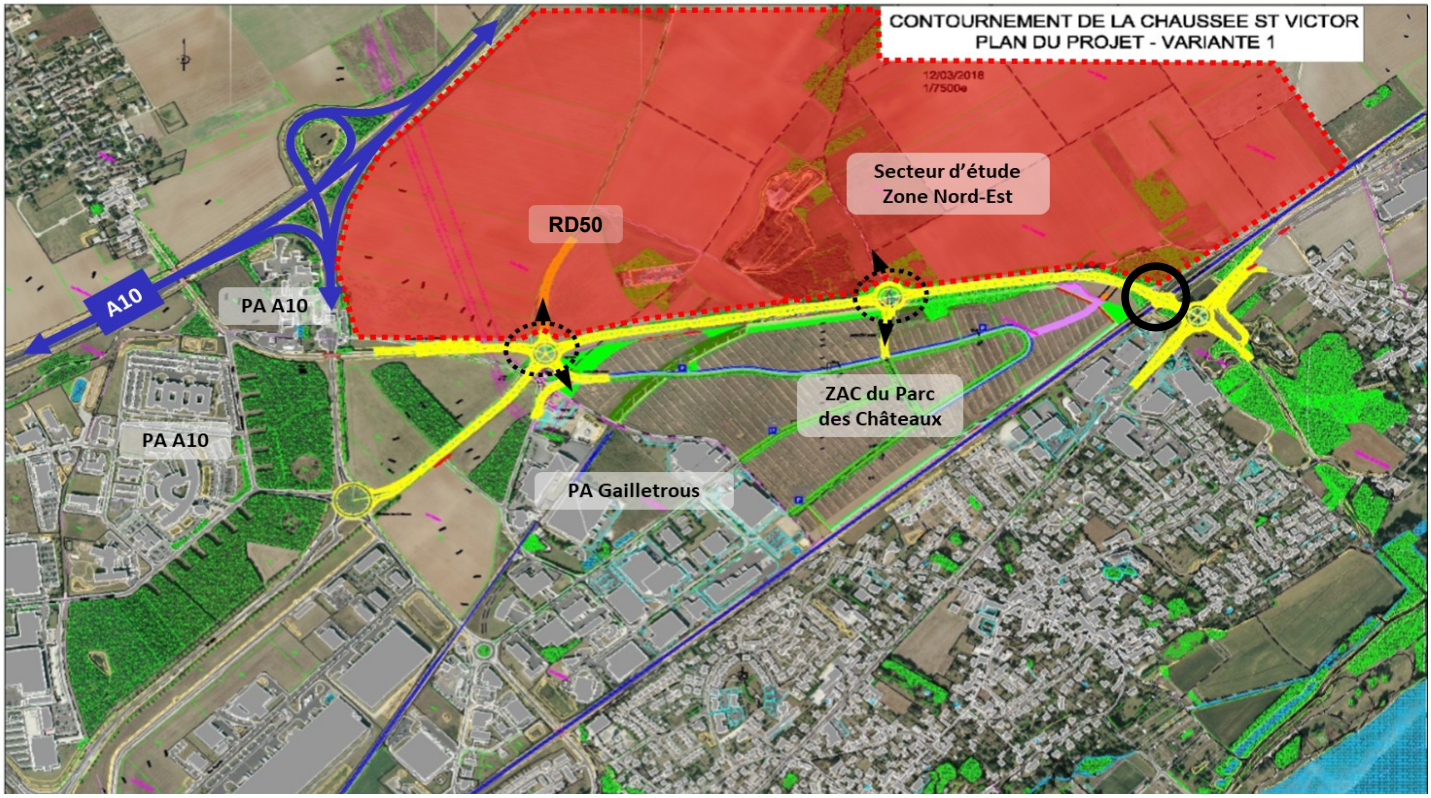
L'étude préalable diligentée par Agglopolys a mis en exergue des éléments de diagnostic, dont les principaux sont les suivants.

2.1 - Accessibilité

► La Zone Nord-Est est située en bordure de l'autoroute A10 et à proximité directe de l'échangeur autoroutier n°17.

Le site bénéficie ainsi d'une situation privilégiée, à proximité de grands pôles urbains de la région et des grandes infrastructures de transport. Depuis le reste du territoire de la Communauté d'agglomération Agglopolys, le secteur Nord-Est se positionne comme l'un des passages obligés par la présence de l'échangeur pour rejoindre ces pôles urbains d'importance. La proximité du nœud autoroutier est un atout majeur pour l'attractivité future de la zone.

Le site est également desservi par la RD50 et devrait l'être à terme par le futur contournement de La Chaussée Saint-Victor (déviation de la RD 952). Ce projet qui se traduit par la mise en œuvre d'une route à 2 voies est en cours d'étude par le Conseil Départemental de Loir-et-Cher. Il permettra de favoriser les échanges routiers entre les différents espaces économiques du Nord-Est de Blois (ZAC du Parc des Châteaux, PA Gailletrous, PA A10, etc.). Le projet intègre la création de deux nouveaux giratoires qui permettront de faciliter et sécuriser l'accès à la ZAC du Parc des Châteaux mais aussi au périmètre de projet de la zone Nord-Est. Un emplacement réservé est inscrit au PLUiHD.



Source : CD41

► En ce qui concerne les mobilités douces, Agglopolys a adopté un schéma directeur cyclable afin de valoriser les modes de déplacements doux. Une rocade douce est projetée et passera à proximité du secteur d'étude, au niveau du giratoire reliant notamment la RD50 au projet de contournement de La Chaussée Saint-Victor, s'inscrivant ainsi dans les objectifs du SCoT et du PLUiHD.

Un maillage complémentaire pourra être envisagé permettant de desservir le secteur Nord-Est, afin de favoriser le recours aux modes de transport doux pour les déplacements domicile-travail. Une réflexion

devra, toutefois, être menée concernant le franchissement routier sous l'ouvrage ferroviaire situé en pointe sud-est du secteur d'étude (rond noir sur la carte), lequel offre un profil de voirie étroit (largeur maximale de 6 m).

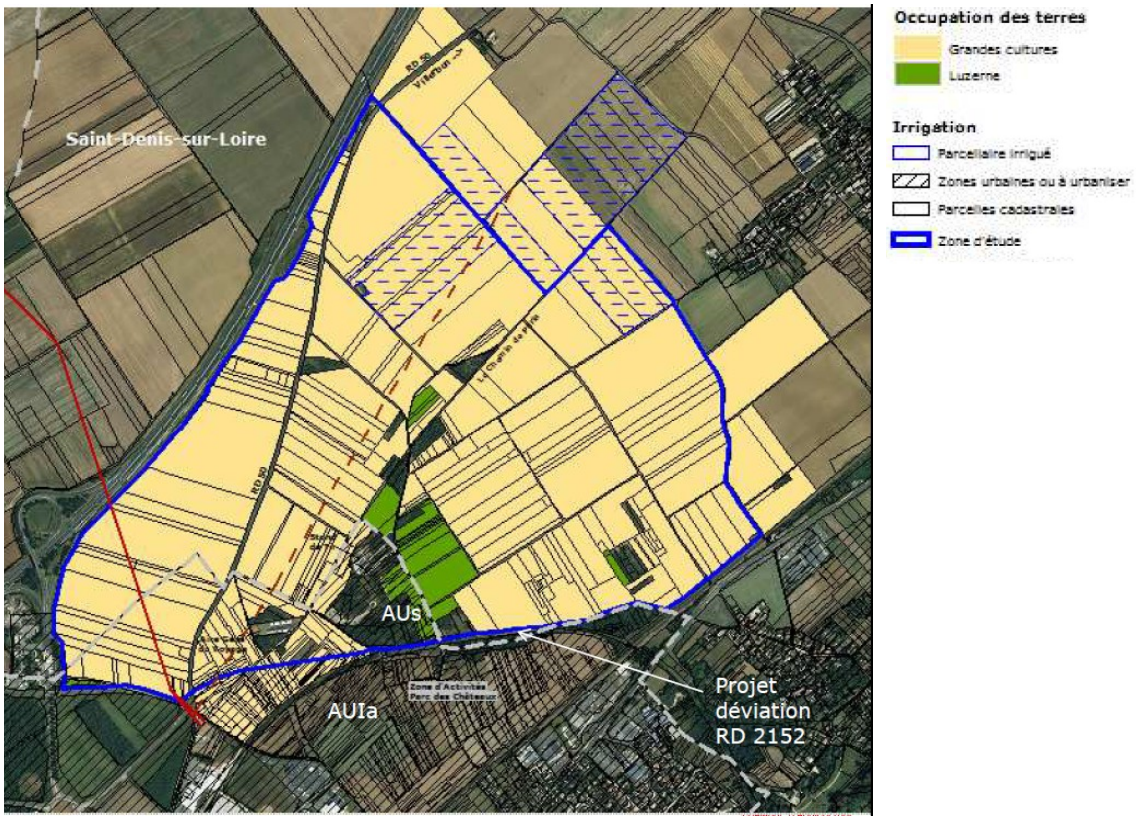
► Au niveau des transports en commun, le secteur d'étude de la zone Nord-Est n'est pas directement desservi à ce jour par le réseau de bus Azalys, mais pourrait l'être à terme. L'arrêt le plus proche se situe aujourd'hui au niveau de la zone d'activités des Gailletrous.

► Enfin, concernant l'accessibilité ferroviaire, la gare la plus proche est celle de La Chaussée Saint-Victor située à environ 1,5km du périmètre d'étude.

2.2 - Enjeux agricoles

► Le secteur est composé d'une prédominance des grandes cultures (blé, colza, orge, pois…). Toutefois, d'autres occupations sont constatées :

- quelques petites parcelles en jachère,
- 8 ha en luzernières destinées à un élevage bovin,
- 2-3 îlots au nord-est en porte-graines (semences d'oignons ou de radis) et chanvre.



Source : Etude agricole et foncière – CA 2013

► S'agissant des exploitations agricoles :



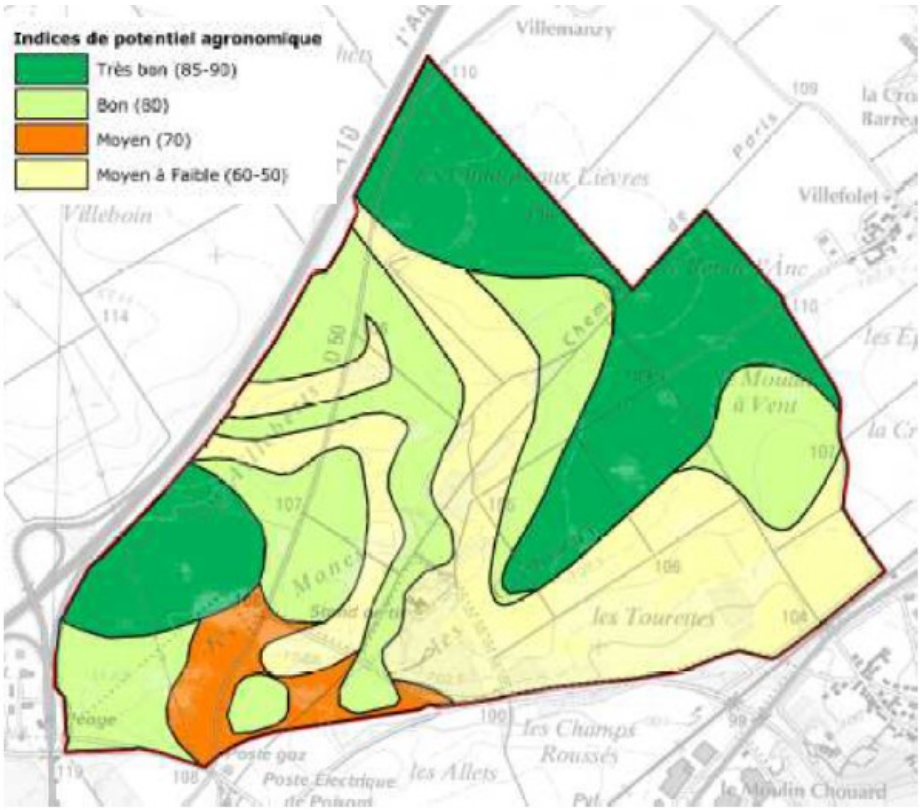
Source : Etude agricole et foncière – CA 2013

La carte des exploitations agricoles officielles révèle des différences de morcellement du foncier en exploitation :

1. **Au sud, sur la commune de La Chaussée-Saint-Victor, les parcelles sont petites et de configuration peu propice à leur exploitation.** Sans les échanges de cultures, certaines ne seraient pas cultivables. Aucune opération de remembrement n'a été conduite sur la commune de La Chaussée-Saint-Victor.
2. **Au sud, sur la commune de Saint-Denis-sur-Loire, les tailles et formes de parcelles, plus propices à leur exploitation, demeurent néanmoins limitantes avec les moyens d'exploitation actuels**. Un remembrement a été réalisé en 1954.
3. **Entre l'A10 et le chemin de Paris,** le 2ème remembrement réalisé en 1974, lié à la construction de l'autoroute A10, a mis en place **un parcellaire de taille et forme facilitant l'exploitation et desservi par un réseau de chemins.**

NOTA : chaque couleur correspond à une exploitation agricole.

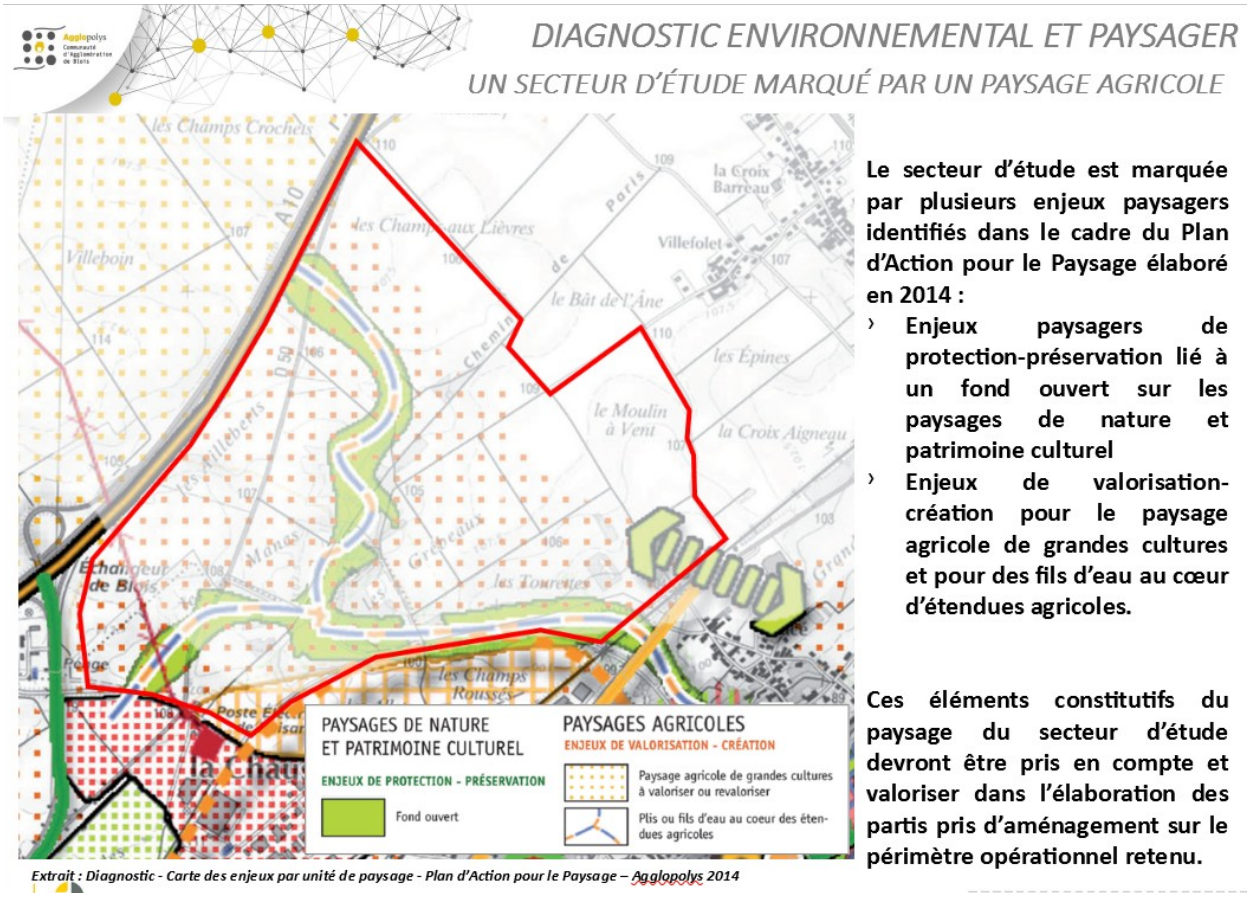
► Globalement, **le nord du périmètre offre les meilleurs potentiels agronomiques**, tandis que le sud-est du périmètre d'étude présente des enjeux agricoles moindres.



Source : Etude agricole et foncière – CA 2013

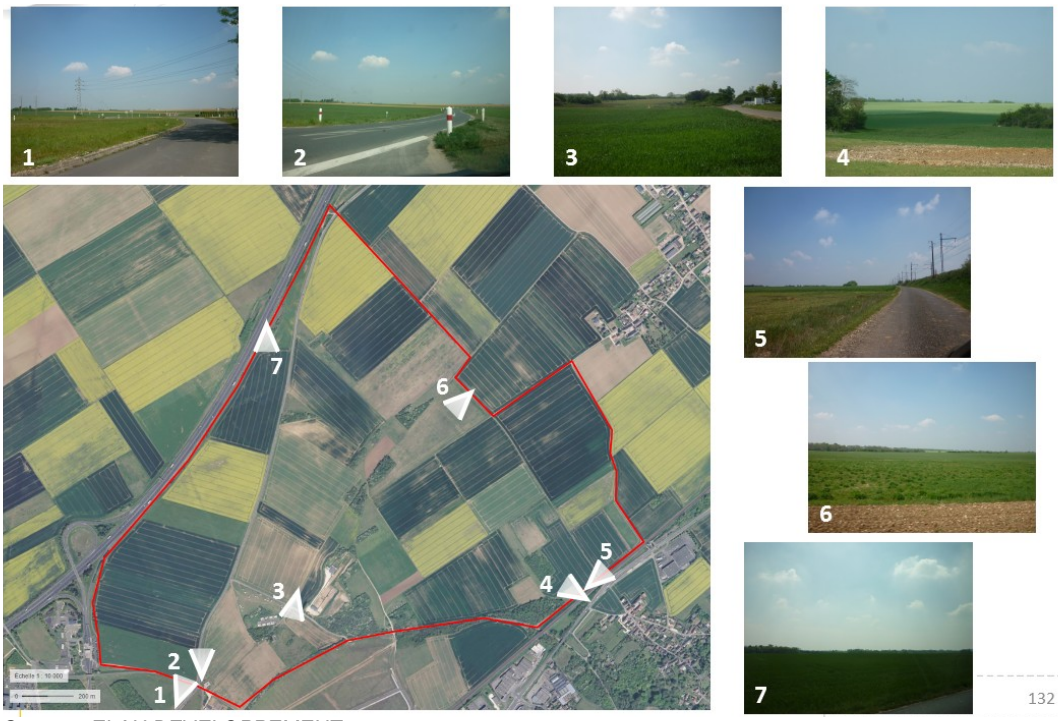
2.3 - Enjeux environnementaux et paysagers

Paysage



Extrait : Diagnostic - Carte des enjeux par unité de paysage - Plan d'Action pour le Paysage – Agglopolys 2014

Source : ELAN DEVELOPPEMENT

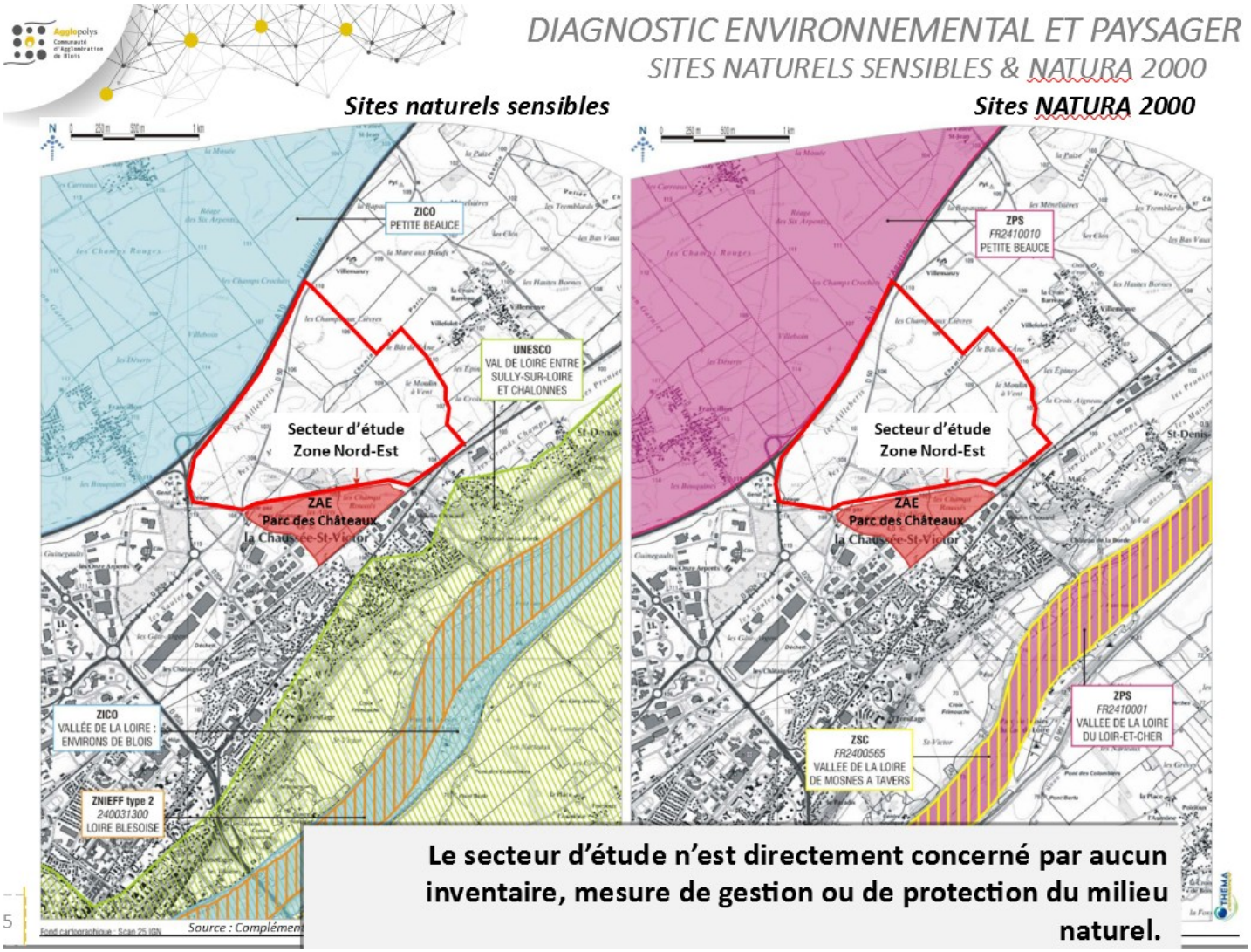


132

Source : ELAN DEVELOPPEMENT

Environnement

► Le secteur d'étude n'est directement concerné par aucun inventaire, ni mesure de gestion ou de protection du milieu naturel.



Source : ELAN DEVELOPPEMENT

Pour information, l'étude d'impact de la ZAC du Parc des Châteaux, située à proximité, a permis de déterminer que le secteur à aménager dans le cadre du projet de ZAC ne présente pas de contrainte forte vis-à-vis des milieux sensibles de la région, et n'inclut aucun habitat justifiant la désignation d'un zonage d'inventaire ou réglementaire.

Le site d'étude présente une typologie d'habitats similaire à celle de la ZPS « Petite Beauce » présente à proximité. Par conséquent, les espèces décrites au niveau de ce site Natura 2000 sont susceptibles de fréquenter le site d'étude, pour leur alimentation voire pour leur reproduction. Les prospections de terrains réalisées en période favorable ont permis de mettre en évidence l'absence de fréquentation du site par des espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.

De plus, les milieux observés au sein du périmètre de la ZAC du Parc des Châteaux ne sont pas des habitats d'intérêt communautaire et n'accueillent pas d'espèces d'intérêt communautaire.

Compte tenu de la composition de ces sites Natura 2000 et de leur éloignement par rapport au projet, il est considéré qu'aucun impact lié à l'aménagement n'est à prévoir sur les habitats et les espèces d'intérêt

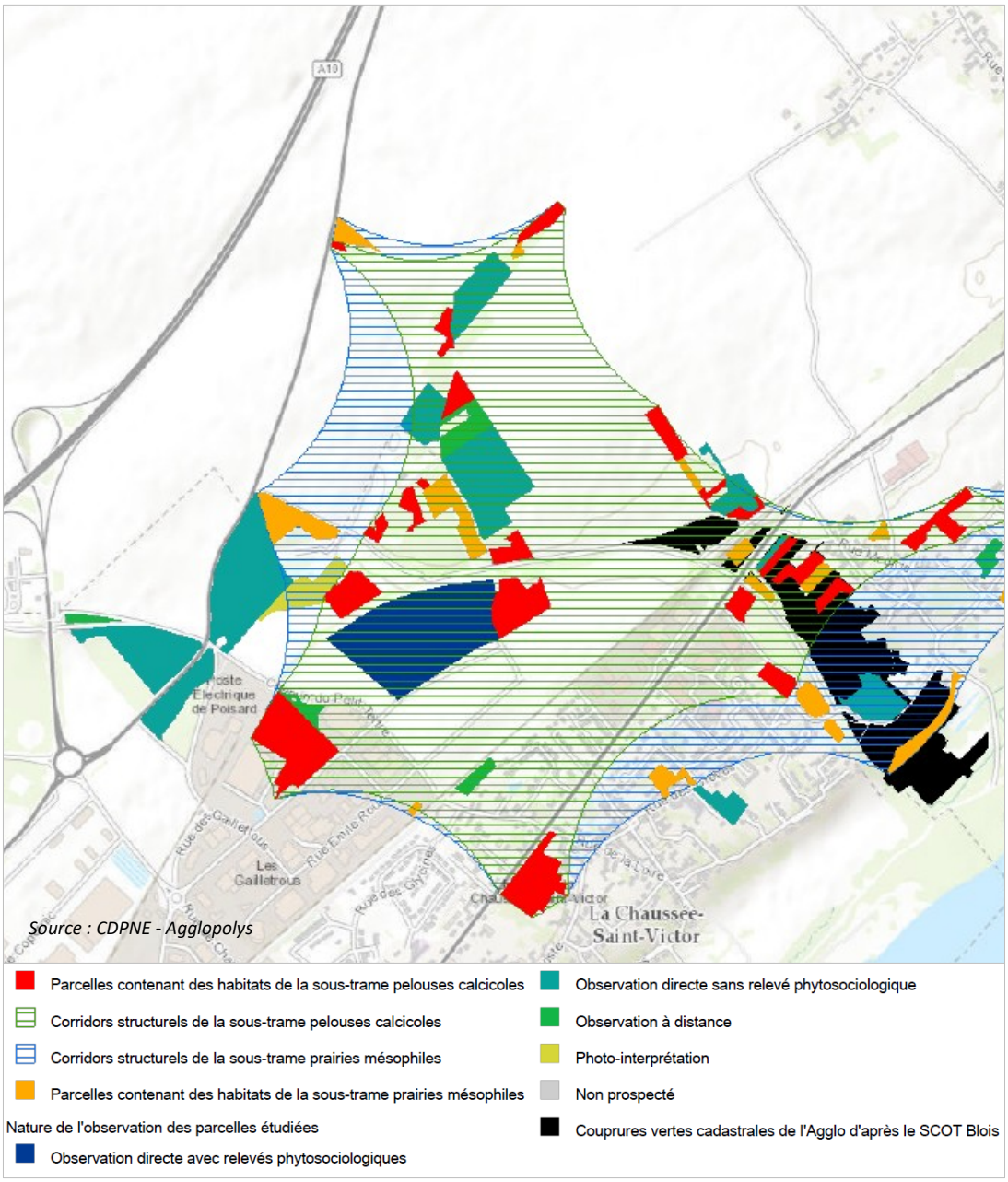
communautaire ayant justifié la désignation de ces sites. Le projet ne remet pas en cause l'état de conservation de ces sites ni leurs objectifs de gestion.

► Depuis 2010, le SIAB s'est engagé dans une démarche d'élaboration d'une trame verte et bleue (TVB) à intégrer dans le PLUiHD. Cette TVB a identifié sur le secteur d'étude :

- **deux corridors écologiques** structurels, l'un correspondant à la sous-trame pelouses calcicoles, et l'autre à la sous-trame prairies mésophiles (en hachuré vert et bleu sur la carte),
- des **réservoirs de biodiversité** (en rouge et orange).

Ces éléments doivent faire l'objet d'une attention particulière lors de l'étude d'impact à intervenir dans le cadre de la procédure de création de ZAC, mais ils ne semblent pas incompatibles avec la réalisation d'une zone d'activités sur ce secteur.

Les relevés effectués dans le cadre de l'étude faune-flore sur 4 saisons (étude d'impact) devront permettre de préciser l'emplacement des éléments de biodiversité et ainsi de définir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) à mettre en œuvre dans le cadre du projet.

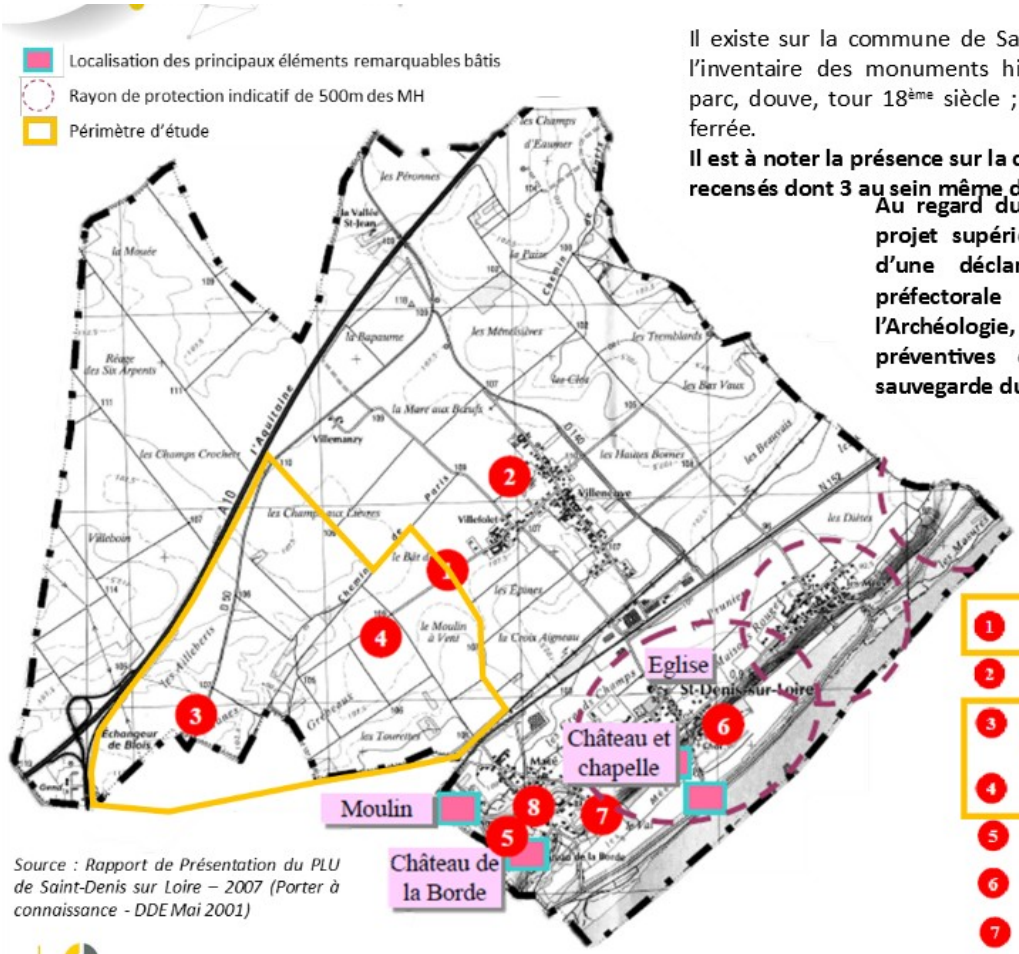


2.4 - Sites archéologiques recensés

Il existe sur la commune de Saint-Denis-sur-Loire plusieurs sites classés à l'inventaire des monuments historiques (chapelle du château, château, parc, douve, tour 18ème siècle ; ancienne église) situés au Sud de la voie ferrée.

Il est à noter la présence sur la commune de plusieurs sites archéologiques recensés dont 3 au sein même du périmètre d'étude.

Au regard du dimensionnement du projet (périmètre projet supérieur à 3ha), le projet devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité préfectorale compétente (Service Régional de l'Archéologie, DRAC) pour mener les missions préventives de détection, de conservation et de sauvegarde du patrimoine archéologique.



Source : Rapport de Présentation du PLU de Saint-Denis sur Loire – 2007 (Porter à connaissance - DDE Mai 2001)

Les sites archéologiques recensés

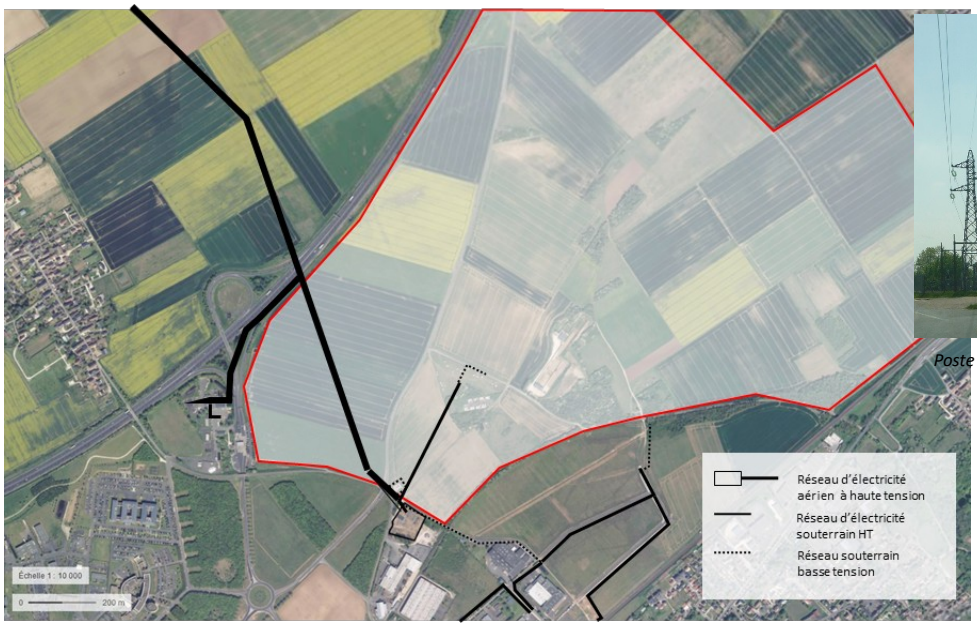
1. Les Epines – Villefolet : villa gallo-romaine
2. La Croix – Barreau : enceinte indéterminée
3. Les Manes : enclos quadrangulaire protohistorique
4. Les Hautes Cartes : villa gallo-romaine
5. Château de la Borde : chapelle médiévale
6. Château
7. Le Val : Eglise Saint Denis
8. Ancienne station hydrominérale (XIXe s.)

2.5 - Réseaux

Deux contraintes importantes apparaissent en terme de réseaux :

- 2 lignes aériennes électriques de 90 Kv Poisard-Villerbon traversent le sud-ouest du périmètre jusqu'au poste électrique de Poisard. Or, le passage d'une ligne à haute tension entraîne la mise en place de servitudes, dont la servitude de surplomb, servitude d'élagage et d'abattage d'arbres ainsi qu'une servitude d'ancrage (supports et ancrages des conducteurs aériens). Ces lignes aériennes pourraient être éventuellement enfouies à la charge de la collectivité.

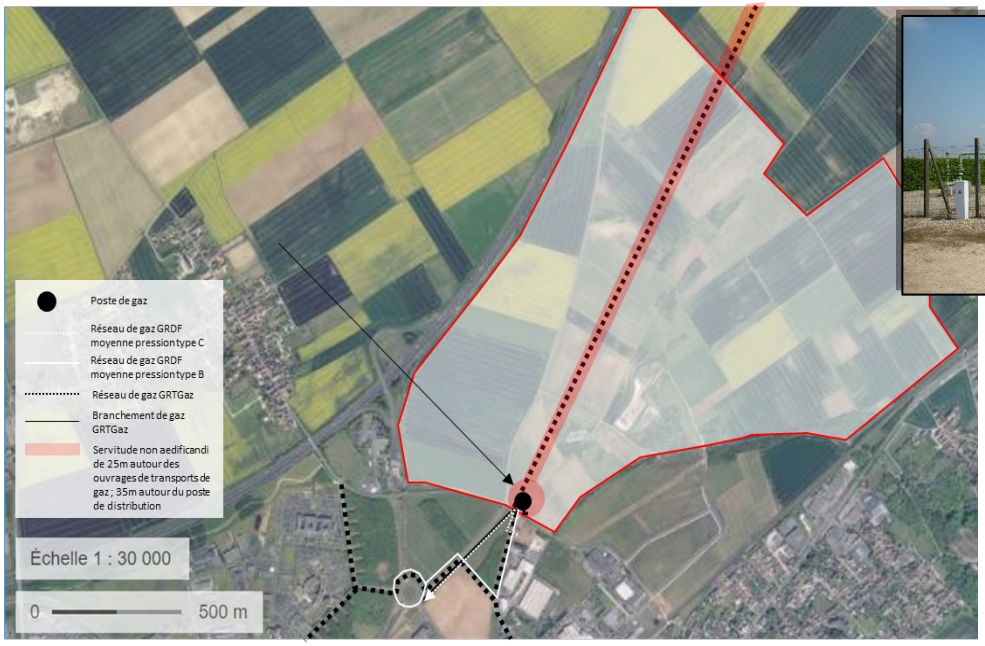
- le gazoduc Beaugency-Blois de diamètre Ø100 mm rejoint le poste de gaz situé au sud du périmètre, à proximité du poste électrique. Des servitudes d'utilité publique résultent de ces installations : zone non aedificandi de 25m autour des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression et 35m d'éloignement pour le poste de distribution, servitude forte (droit de passage, d'exploitation de l'ouvrage) interdisant toute construction à moins de 2m ainsi que l'utilisation de certains engins de terrassement agressifs.





Poste de transformation électrique de Poisard

Source : ELAN DEVELOPPEMENT

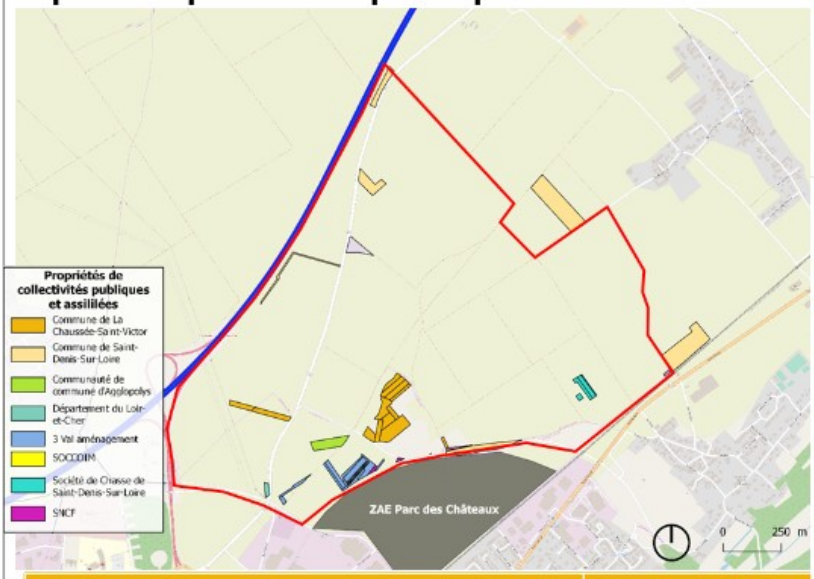




Source : ELAN DEVELOPPEMENT

2.6 - État du foncier

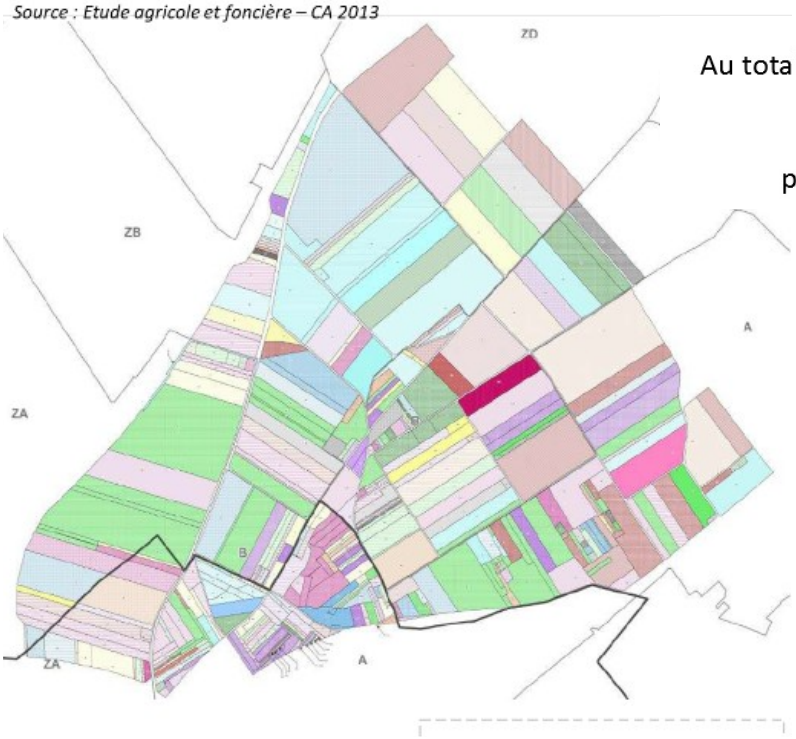
Une propriété publique faible et morcelée qui ne représente à peine plus de 11ha :



La Chaussée-Saint-Victor	3,21 ha
Saint-Denis-sur-Loire	5,7 ha
Département de Loir-et-Cher	0,1 ha
3 Vals Aménagements	1,44 ha
Agglopolys	0,58 ha
Société de Chasse de St-Denis-sur-Loire	0,45 ha
SNCF	0,17 ha

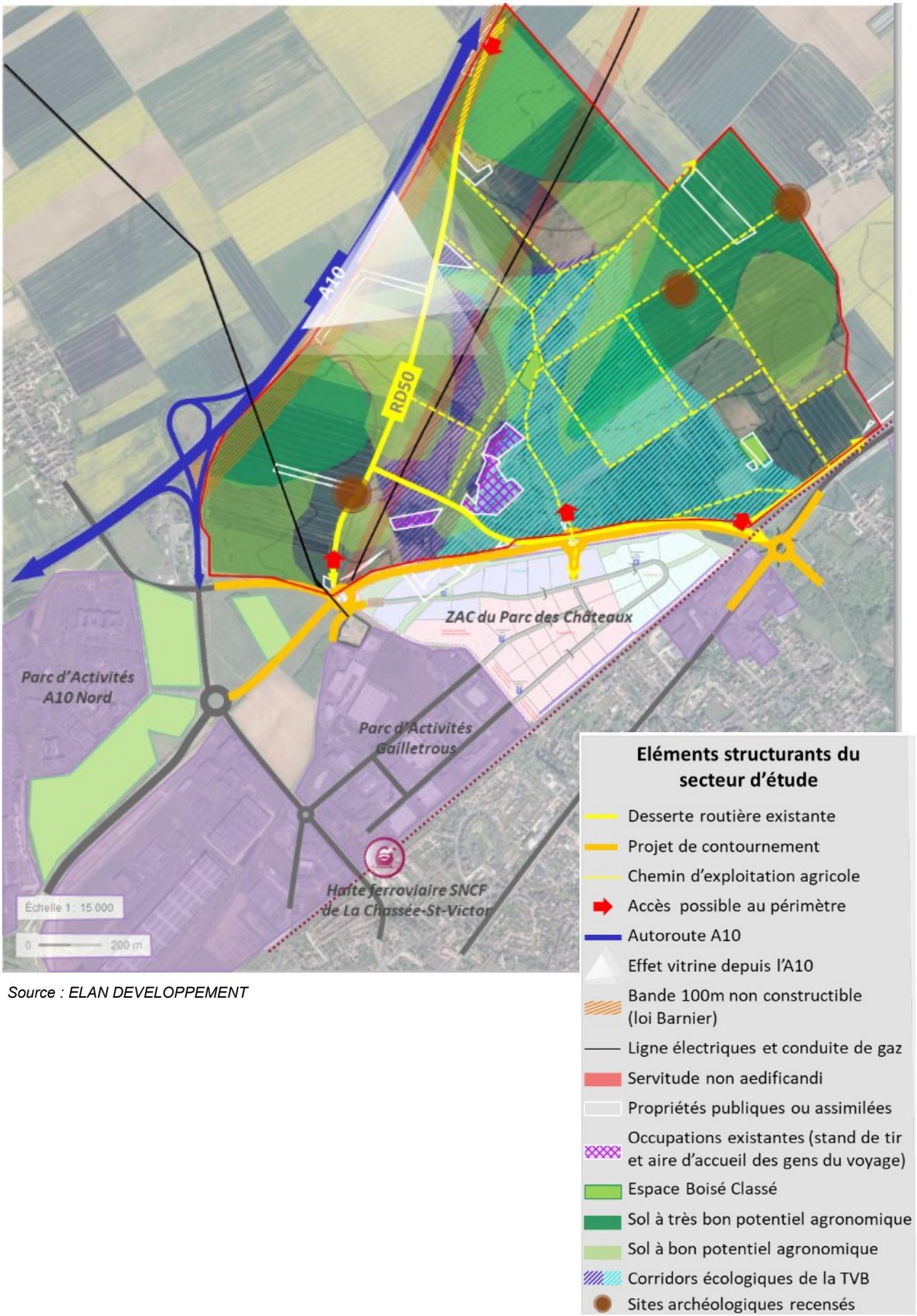
Source : ELAN DEVELOPPEMENT

Source : Etude agricole et foncière – CA 2013



Au total, sur l'ensemble du secteur d'étude, **418 parcelles** sont recensés sur la surface d'environ **242ha**, pour un total de **229 propriétaires**.

2.7 - Synthèse des enjeux



Source : ELAN DEVELOPPEMENT

3 - PROGRAMMATION, PÉRIMÈTRE ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PROJETÉS

Conformément aux objectifs fixés par le SCoT et le PLUiHD, Agglopolys a retenu, sur la base de cette étude préalable et après échanges avec ses partenaires (Chambre d'Agriculture, CCI, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, communes, Département), une programmation, un périmètre de zone et les orientations d'aménagement suivants.

Le parti pris d'aménagement envisagé concilie les différents enjeux inhérents à la réalisation d'une nouvelle zone d'activités sur ce site (besoins en foncier économique, impact limité sur les terres agricoles à bon potentiel agronomique, préservation au maximum des espaces de biodiversité …).

3.1 - Une programmation économique adaptée aux enjeux du territoire

A travers la création d'un nouveau parc d'activités, la communauté d'agglomération souhaite être en capacité de répondre à moyen terme, soit d'ici une dizaine d'années, aux besoins des entreprises de l'agglomération ou extérieures à celle-ci, en vue de leur pérennisation, de leur développement ou de leur implantation.

Dans ce cadre, la future zone a vocation à **accueillir une diversité d'activités** représentatives, notamment, du tissu économique de l'agglomération, principalement dans les domaines industriel, des services et des filières innovantes à forte capacité de développement, à l'exclusion de toute activité de commerce de détail.

Il n'est, toutefois, pas exclu qu'elle puisse accueillir des activités tertiaires voire artisanales, même si celles-ci ont plutôt vocation à être positionnées plus près du noyau urbain, voire sur les pôles relais équipés pour ce qui est de l'artisanat.

En effet, le contexte actuel et les profondes mutations économiques à venir invitent à garder une certaine souplesse dans la programmation, pour pouvoir s'adapter aux besoins des entreprises d'ici une dizaine d'années.

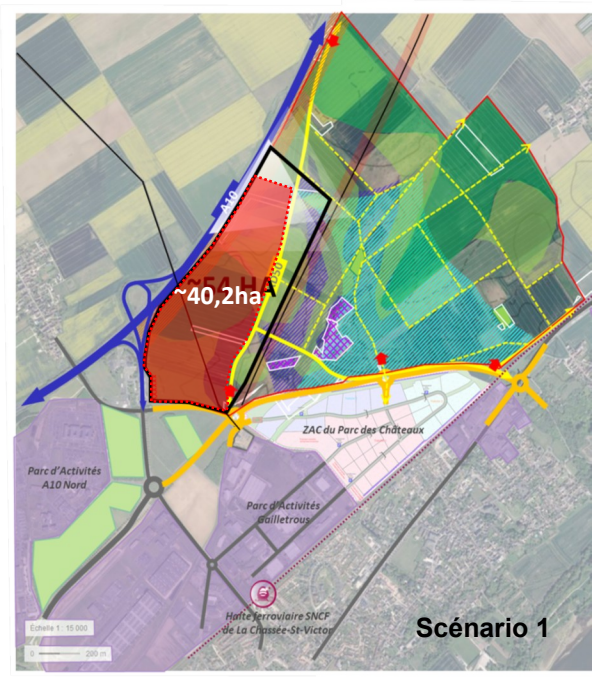
A travers la création d'une ZAE sur une emprise approximative de 40 ha de foncier brut, il s'agit de pouvoir développer environ 30 ha cessibles, en poursuivant une **ambition de densification pour accueillir davantage d'emplois sur une emprise réduite**, compte-tenu de la raréfaction du foncier.

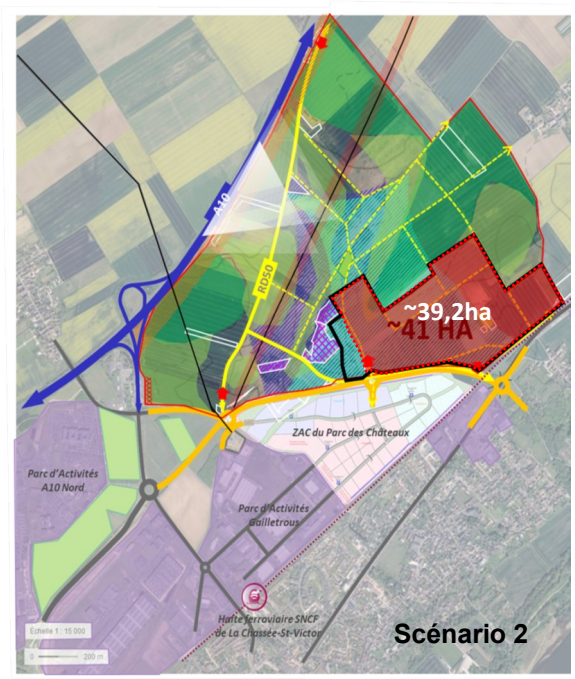
3.2 - Le périmètre de projet

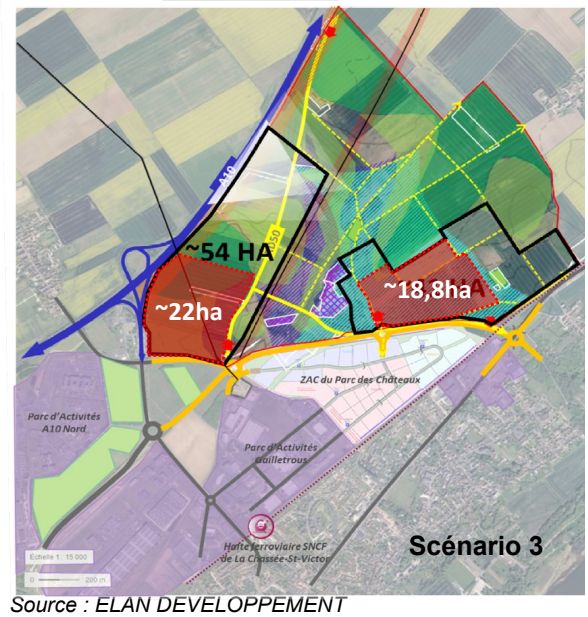
► Plusieurs hypothèses d'implantation ont été étudiées :

- une hypothèse à l'ouest du site, à proximité de l'autoroute (scénario 1),
- une hypothèse à l'est, dans le prolongement nord du Parc des Châteaux (scénario 2),
- une hypothèse multi-sites composée de deux secteurs réduits respectivement situés sur chacun des deux sites précédents (scénario 3).

La partie centrale a été écartée, du fait de la présence du gazoduc qui fait l'objet d'une servitude non aedificandi, ainsi que du stand de tir et de l'aire d'accueil des gens du voyage, dont la relocalisation n'était pas envisagée en raison notamment de son coût et faute de foncier disponible pour accueillir ces équipements sur un autre site.







Source : ELAN DEVELOPPEMENT

► En dépit de la présence de deux corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité, le scénario 2 a été retenu de manière préférentielle, pour les motifs suivants :
- il entraîne une moindre artificialisation des terres à bon et très bon potentiel agronomique ;
- sa situation est plus favorable en terme de circulation, car elle permet d'absorber plus facilement les flux routiers induits grâce au futur contournement ;
- il ne présente pas un impact visuel fort en entrée d'agglomération, à l'inverse du scénario 1.

De plus, le scénario 1 présentait des inconvénients notables, comme le passage d'une ligne électrique aérienne à haute tension et la présence d'un site archéologique recensé le long de la RD50.

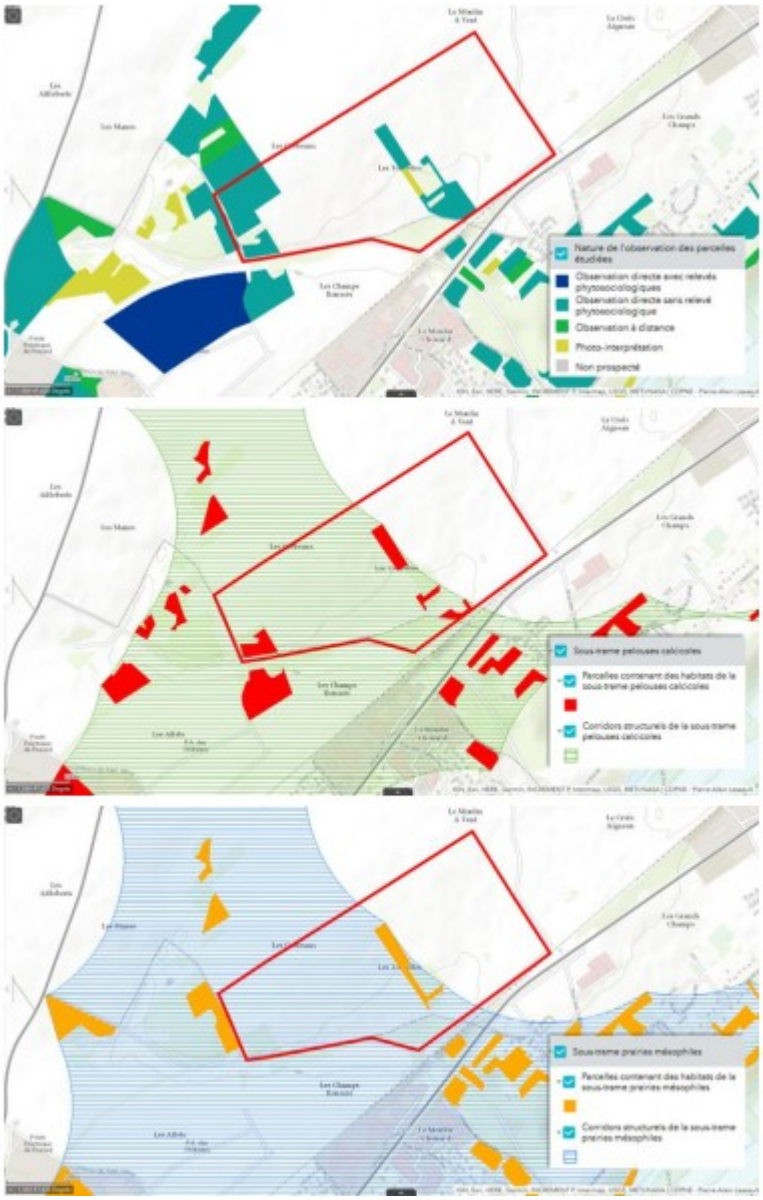
Quant au scénario 3, il cumulait les inconvénients des scénarios 1 et 2 (impact sur les bonnes terres agricoles et sur les corridors écologiques notamment) et présentait des coûts d'aménagement, d'entretien et de gestion plus lourds du fait de la multiplicité des zones.

► En revanche, pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, le découpage de la zone a fait l'objet d'adaptations, tout en conservant la même surface de projet de 40 ha.





Il s'agissait ainsi de réduire la zone sur sa partie nord-ouest, compte tenu de la présence d'un corridor écologique reliant plusieurs réservoirs de biodiversité de part et d'autre de la zone (de même sur la partie centrale : réduction au nord) et de préserver les bosquets et boisements, constitutifs de réservoirs de biodiversité, situés au sud-est et ouest de la zone ainsi que sur sa partie centrale. En contrepartie, le périmètre a été agrandi sur sa partie nord-est.



Source : CDPNE - Agglopolys

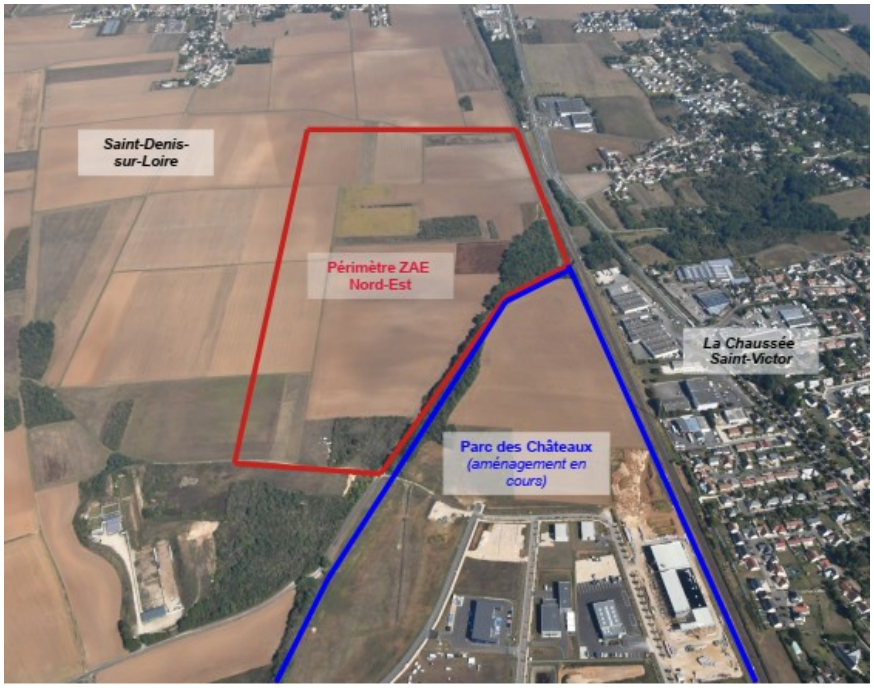
De surcroît, le découpage retenu permettait de conférer à la zone une forme plus opérationnelle, plus fonctionnelle pour un meilleur aménagement et une meilleure commercialisation de la zone.

► Le périmètre de projet envisagé est situé au Nord-Est de Blois, sur les communes de Saint-Denis-sur-Loire et La Chaussée Saint-Victor. Il est délimité :

- au sud : par l'emplacement réservé figurant au PLU de la commune de La Chaussée Saint-Victor ainsi qu'au PLUiHD arrêté le 25 novembre 2021 pour le futur contournement de La Chaussée Saint-Victor (déviation de la RD 952) et, au-delà, le Parc d'activités des Châteaux,
- à l'ouest : par le stand de tir,
- à l'est : par la voie ferrée reliant Tours à Orléans/Paris.



Cette zone représente une superficie approximative de 40 ha permettant de développer un potentiel cessible de 30 ha.

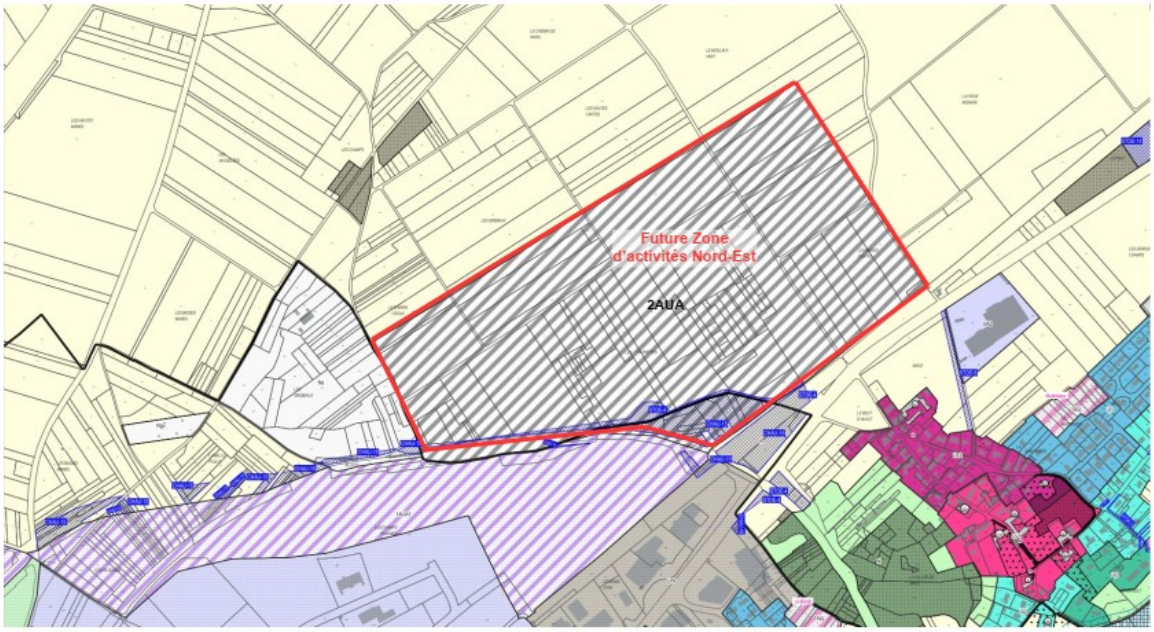




Principalement classée jusqu'alors en zone A dans le PLU de la commune de Saint-Denis-sur-Loire, cette zone est inscrite au PLUiHD arrêté le 25 novembre 2021 en zone 2AU à vocation économique, laquelle couvre des secteurs destinés à accueillir une urbanisation future à moyen terme.

Non équipée et non constructible en l'état, elle a vocation à être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLUiHD. Il convient de préciser que la création de la ZAC n'est, toutefois, pas subordonnée à la modification prélalable du PLUi-HD, laquelle pourra intervenir postérieurement à cette création.

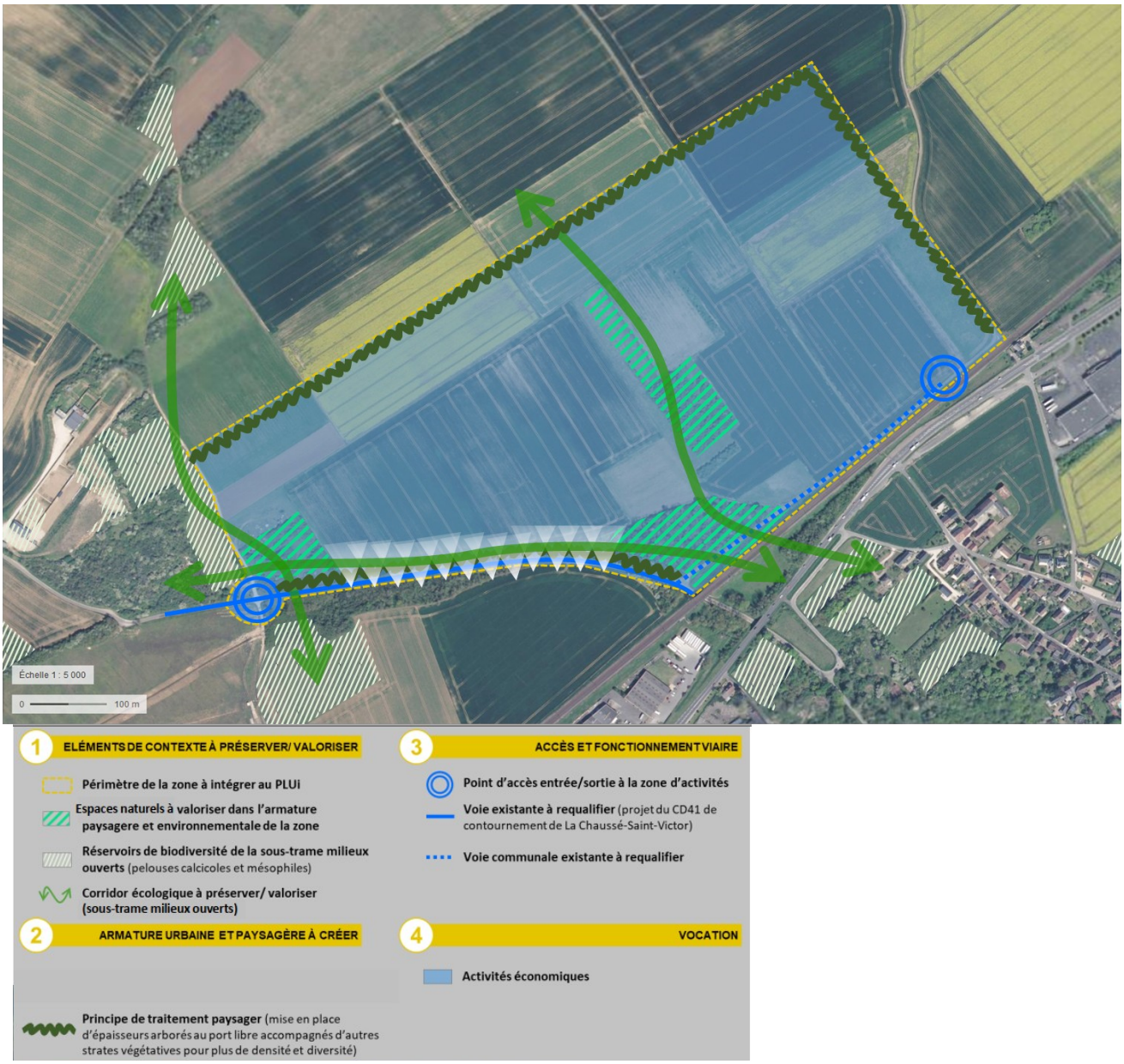
Plan de zonage du PLUi-HD sur le secteur



Extrait du règlement graphique du PLUi-HD arrêté par le Conseil communautaire le 25/11/21

3.3 - Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement retenues sont les suivantes :



Source : ELAN DEVELOPPEMENT

Accessibilité

► Entrées/Sorties depuis le contournement de La Chaussée Saint-Victor (projet CD41) et depuis la route communale le long de la voie ferrée (requalifiée) ;

► Création d'un maillage viaire de desserte interne avec un profil de voirie intégrant des espaces dédiés aux mobilités douces et actives.

Insertion paysagère et environnementale

► Préservation des espaces naturels pré-identifiés et valorisation dans l'armature paysagère et environnementale de la zone ;

► Intégration d'espaces végétalisés en accompagnement des linéaires de voiries ;

► Création d'espaces complémentaires dédiés aux mobilités actives et agricoles permettant d'assurer la perméabilité au sein de la zone et la continuité des corridors écologiques ;

► Au sein des lots cessibles : prescription de milieux ouverts patrimoniaux (végétation basse) et implantation d'espaces et/ou de bandes boisés paysagers sur les zones proches des bâtiments et en limite de parcelles pour assurer la continuité des corridors écologiques ;

► Traitement des franges pour assurer l'insertion paysagère de la zone ;

► Principe de gestion intégrée des eaux pluviales.

Le parti d'aménagement retenu préfigure ainsi la démarche environnementale ERC (évitement, réduction, compensation), en :

- préservant, voire « sacralisant », les espaces pré-identifiés comme étant des réservoirs de biodiversité, ainsi que les espaces boisés au sein du périmètre de projet (évitement) ;
- définissant un tracé de périmètre permettant de réduire l'impact sur les corridors (réduction) ;
- prévoyant un maillage de dessertes complémentaires réservées aux mobilités douces/actives et agricoles accompagnées d'un linéaire végétalisé permettant d'assurer la pérennité et la continuité des corridors écologiques au sein de la zone (réduction) ;
- préconisant la prescription de milieux ouverts patrimoniaux (végétation basse) au sein des lots et l'implantation d'espaces et/ou de bandes boisés paysagers sur les zones proches des bâtiments et en limite de parcelles, dans le même objectif (réduction).

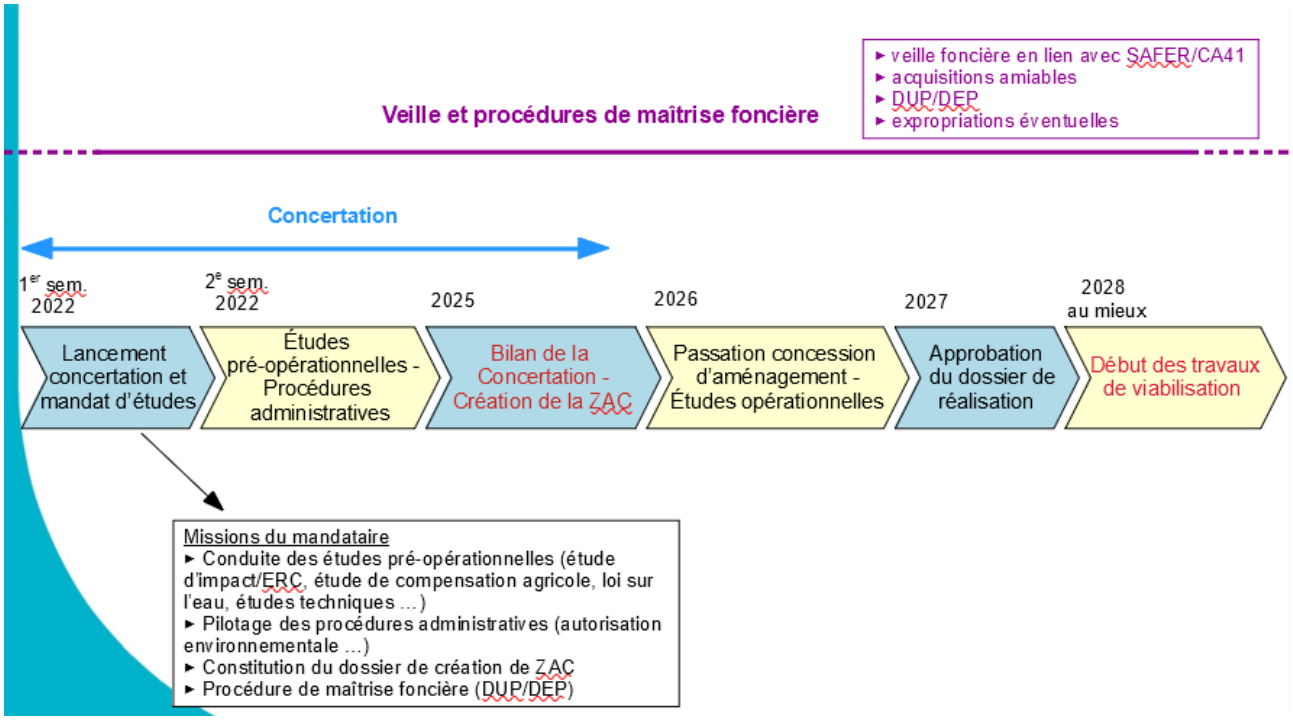
4 - CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE MISE EN ŒUVRE

Parallèlement au lancement de la concertation, Agglopolys va engager les études pré-opérationnelles nécessaires pour la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC), à savoir notamment : études environnementales, étude de compensation agricole, études techniques, dossier loi sur l'eau ...

A ce titre, il est envisagé de confier à un mandataire, en charge de constituer une équipe pluridisciplinaire, la conduite et le suivi des études et procédures permettant d'aboutir à la création de la ZAC, ainsi que la conduite de la phase administrative de la procédure d'expropriation (pilotage de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et constitution du dossier d'enquête parcellaire (DEP)).

Le dossier de concertation sera ainsi enrichi au fur et à mesure de l'avancée de ces études et des procédures afférentes à la création de la ZAC.

Le calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération d'aménagement est à ce stade le suivant. A noter, toutefois, qu'il pourra être susceptible d'évoluer dans le temps, à mesure de l'avancée des études et procédures.





Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 01

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.5.0 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

**Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022**

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr



CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Sommaire

ANALYSE DE L'ARTICULATION 5

DEMARCHE GENERALE 5

ANALYSE DES DOCUMENTS 7

Le SRADDET Centre-Val de Loire 7

Le Plan climat air énergie territorial 2018-2023 17

Le SCoT du Blaisois 19

Le PRSE 3 (Plan Régional Santé Environnement) 2015-2019 25

Le SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 27

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la nappe de Beauce 29

Le Schéma régional des carrières de Centre-Val de Loire 2020 31

ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET 32

INCIDENCES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) . 32

Méthodologie de l'analyse des incidences du PADD 32

Résultats de l'analyse des incidences du PADD 35

Mesures ERC 38

INCIDENCES DU ZONAGE 40

Analyse simplifiée de l'évolution des « zonages PLU » vers le « zonage PLUi-Hd »... 40

INCIDENCES DES POA 45

Analyse du POA mobilité 45

Résultats de l'analyse des incidences du POA mobilité 45

Mesures ERC 48

Analyse du POA habitat 50

LES INCIDENCES DU PLUI-HD EN MATIERE D'EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE 52

Rappels et objectifs de référence 52

Principes de calcul et hypothèses de travail 53

Résultats des modélisations 56

Conclusions 59

INCIDENCES SUR LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE 60

Capacité épuratoire 60

Ressource en eau potable 61

LES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTES 62

Incidences des orientations d'aménagement et de programmation PLUi-HD d'Agglopolys 62

Les OAP sectorielles mixtes du PLUi-HD d'Agglopolys 66

Les OAP économiques du PLUi-HD d'Agglopolys 193
Définitions des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts 245
HABITATS ET ESPECES RENCONTREES LORS DES PHASES DE TERRAIN 253
Les autres secteurs susceptibles d'être impactés 257
Croisement entre les SSEI résiduels et les enjeux environnementaux 262
SSEI et enjeux des milieux naturels 268
INCIDENCES DES STECAL 285
Présentation des STECAL 285
Analyse des incidences environnementales des STECAL 287
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts 292
ÉVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000 .. 295
PREAMBULE 295
LES SITES NATURA 2000 SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS AGGLOPOLYS 295
La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Petite Beauce » 296
La zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallée de la Cisse en amont de Saint-Lubin » 297
La Zone Spéciale de Conservation (ZPS) « Sologne » 299
La Zone Spéciale de conservation (ZSC) « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » 303
La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » 305
ÉVALUATION DES INCIDENCES AU REGARD DES ENJEUX NATURA 2000 307
Analyse à l'échelle du territoire d'Agglopolys 307
Analyse micro-territoriale sur la base des secteurs susceptibles d'être impactés 309
MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION GENERIQUES CONCERNANT LES SECTEURS DE CATEGORIE 3 ET 4 311
ANALYSE DU SECTEUR DE CATEGORIE 2 DU BOURG A AVERDON 312
ANALYSE DU SECTEUR DE CATEGORIE 1 DES SARRAZINES A AVERDON 313
CONCLUSION SUR L'EFFET NOTABLE OU NON DES INCIDENCES DU PROJET DE PLUI AU TITRE DE NATURA 2000 315
EXPLICATION DES CHOIX ENVIRONNEMENTAUX ET PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 317
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD 317
UN REGLEMENT GRAPHIQUE ELABORE SELON UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE MULTICRITERE 319
Hiérarchisation des enjeux et analyse multicritère 320
Tableau de déclinaison des paramètres à intégrer à l'analyse multicritères 321
323

La plus-value environnementale de cette analyse *324*

LES CHOIX OPERES PAR LE REGLEMENT AU REGARD DES THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES **327**

Un règlement graphique optimisé *327*

Un règlement graphique intégrant des outils spécifiques pour la prise en compte de l'environnement *328*

LES CHOIX OPERES PAR LES OAP AU REGARD DES THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES **336**

LES INDICATEURS DU SUIVI ENVIRONNEMENTAL **337**

PREAMBULE **337**

LA DEFINITION DES INDICATEURS **337**

Le dispositif de suivi *338*

Le suivi au titre de l'environnement *338*

ANNEXES **342**

SOURCES CONSULTEES DE L'ETAT INITAL DE L'ENVIRONNEMENT **343**

MATRICE D'ANALYSE DU PADD **345**

MATRICE D'ANALYSE DU POA MOBILITE **353**

ORIENTATIONS FONDAMENTALES DU SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2022-2027 ..... **359**

ORIENTATIONS DU PGPRI LOIRE-BRETAGNE (2015-2021). **362**

Orientations fondamentales *362*

Dispositions *362*

CARTE DES GISEMENTS D'INTERETS DU SRC **364**

ANALYSE DE L'ARTICULATION

L'évaluation s'attache à étudier les plans les plus pertinents au regard des interactions potentielles avec le PLUi, et intègre d'autres plans susceptibles d'être concernés.

Conformément à l'article R.122-20 du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale stratégique analyse l'articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, précise,le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluationenvironnementale.

DEMARCHE GENERALE

Les critères suivants ont été retenus pour sélectionner les plans et programmes avec lequel l'analyse de l'articulation est menée :

- les plans et programmes approuvés à la date de réalisation de l'évaluation ;
- les plans et programmes avec lesquels le PLUi entretient un rapport de compatibilité ou de prise en compte ;
- ou le cas échéant présentant des liens thématiques et dont l'échelle ou le territoire concordent avec celle du PLUI.

Nous avons considéré que les Plans et Programmes nationaux de protection de l'environnement étaient déclinés au niveau régional, par l'intermédiaire des plans et schémas régionaux (ex : SRADDET pour les démarches et stratégies nationales climat-air-énergie, TVB, etc.) ;

Plans et programmes avec lesquels le PLUi entretient un rapport de compatibilité ou de prise en compte

D'après l'article L131-4 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du Code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

D'après l'article L131-5, « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière. »

Le schéma ci-après résume les rapports de compatibilité et de prise en compte que le PLUi entretient avec les différents plans et programmes.

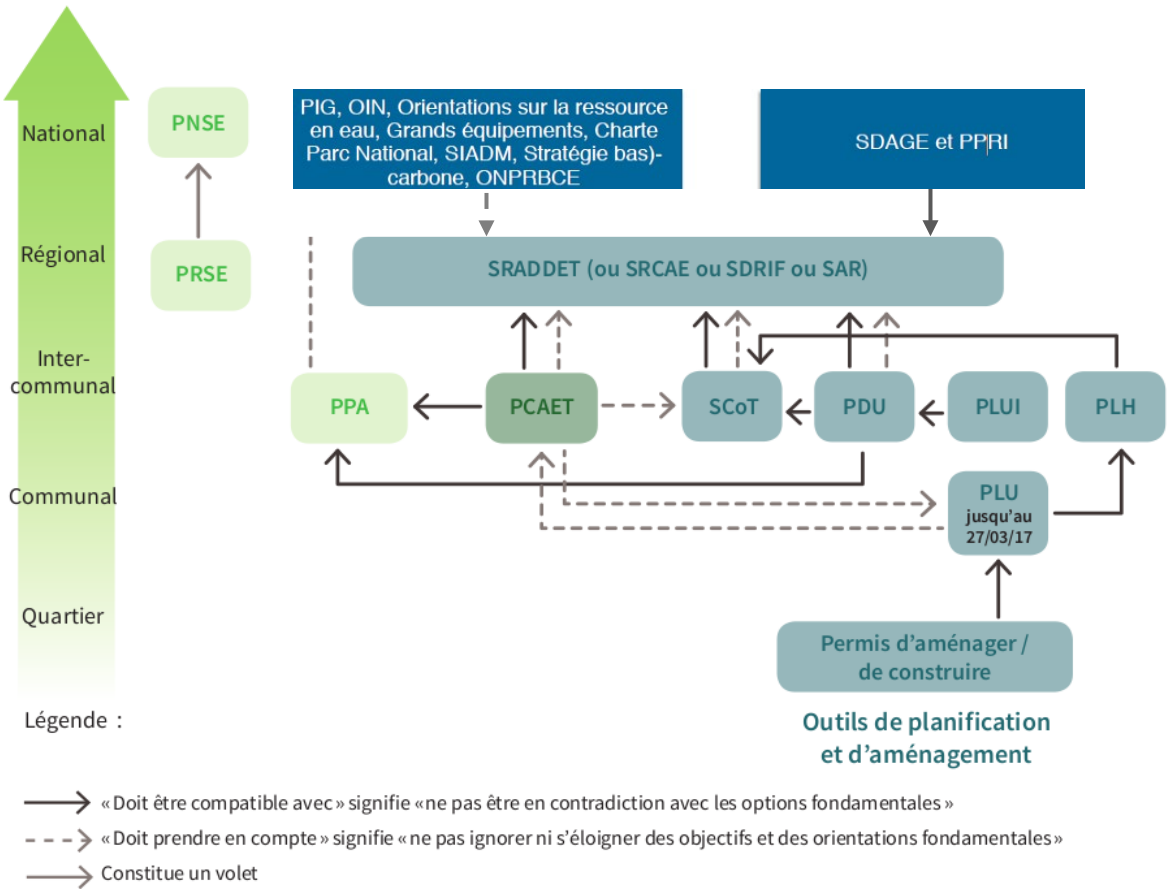


Figure 1 : Illustration de la hiérarchie des normes

Les plans et programmes retenus

- La région Centre-Val de Loire, auquel appartient le territoire de la Communauté d'agglomération de Blois, a adopté son **SRADDET** par délibération le 19 décembre 2019. Il a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020. Le SRADDET a été établi en compatibilité avec le SDAGE et le PGRI Loire-Bretagne 2015-2021.
- L'agglomération de Blois est couverte par **le SCoT du Blaisois**, approuvé en 2016. Il a été établi en compatibilité avec le SDAGE et le PGRI Loire-Bretagne 2015-2021. Le SCoT actuel devra être mis en compatibilité avec le SRADDET lors de sa révision.
- Le **Plan climat air énergie territorial** (PCAET) 2018-2023 qui a été adopté en février 2018.
- Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et le Plan de gestion des risques d'inondation (PGPRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne ne sont pas encore mis en œuvre. Les documents mis en consultation sont consultables en ce moment. Un éclairage sur l'évolution entre les documents du cycle 2 (2015-2021) et du cycle 3 est donc proposé.

Au regard des objectifs et thèmes convergents, ont été retenus plusieurs plans et programmes complémentaires :

- le **Plan régional santé environnement 3 (PRSE 3) 2017-2021** étant donné les interactions fortes entre la santé des habitants, l'habitat et les déplacements ;

Plans et programmes non retenus

- La Communauté d'agglomération de Blois n'est pas concernée par un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA).
- Agglopolys a établi un premier PDU d'une durée de 10 ans (2013-2022). Le PDU d'Agglopolys est réintégré dans la démarche de PLUi-HD en cours d'élaboration.
- Le Programme local de l'habitat (PLH) a défini la politique de l'habitat d'Agglopolys pour la période 2012-2017. Il est maintenant réintégré dans la démarche de PLUi-HD.

- La procédure d'élaboration du Plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aérodrome de Blois-Le Breuil semble avoir été relancée en 2016, mais n'a pas aboutie à ce jour.

Nota Bene : La compatibilité du PLUi avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, les PGRI et les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) SAGE nappe de Beauce et milieux aquatiques associés ainsi que le SAGE Cher aval se fait à travers le SCoT intégrateur du Blaisois. Ainsi, le PLUi est directement compatible avec les orientations du SCoT qui retranscrivent celles du SDAGE et des SAGE. Par ailleurs, l'articulation du PLUi est également analysée au regard de la compatibilité avec les règles du SRADDET et la prise en compte des objectifs du SRADDET, le document ayant été adopté après le SCoT.

ANALYSE DES DOCUMENTS

Nota Bene : Cette analyse s'appuie sur le PADD, le POA Habitat, le POA Mobilité, le règlement et les OAP thématiques du PLUi-HD.

Le SRADDET Centre-Val de Loire

Le SRADDET envisage un développement de la région Centre-Val de Loire sur des horizons de moyen (2030) et long terme (2050) et couvre 11 domaines de compétence : équilibre des territoires, implantation des structures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Orientations fondamentales

La stratégie régionale structurant le SRADDET se décline en quatre orientations stratégiques qui répondent aux grands enjeux régionaux.

- Orientation n° 1 : Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée
- Orientation n° 2 : Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui la caractérise
- Orientation n° 3 : Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée
- Orientation n° 4 : Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable

Articulation avec le PLUi-HD : le rapport d'objectifs

Objectifs du SRADDET Centre-Val de Loire	Articulation avec le PLUi-HD (prise en compte)
Orientation n° 1 : Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée	
Objectif n° 1. La citoyenneté et l'égalité, nouveaux fondements de la démocratie permanente en région Centre-Val de Loire	Sans objet
Objectif n° 2. Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent	Le POA envisage les mobilités en répondant aux besoins en milieux urbains et périurbains.

Objectifs du SRADDET Centre-Val de Loire	Articulation avec le PLUi-HD (prise en compte)
Objectif n° 3. Des réseaux thématiques innovants au service de notre développement	Sans objet
Objectif n° 4. Une région qui coopère et qui construit avec les régions qui l'entourent	Sans objet
Orientation n° 2 : Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui la caractérise	
Objectif n° 5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers => Diviser par deux la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2025.	L'ambition est de diviser par 2 la consommation d'espaces agricoles et naturels en extension à des fins d'urbanisation d'ici 2037 (1.1.2). Au sein des hameaux, l'urbanisation nouvelle est interdite en dehors de l'enveloppe urbaine existante resserrée (pas de construction possible en « double rideau »). (3.3.4) La traduction du projet de PLUi-HD s'inscrit dans la prospective du SRADDET, puisque sur la période d'application du projet 2022-2037, la consommation foncière sera réduite de 40% si l'ensemble des secteurs entraînant une artificialisation des sols s'urbanisent. Cette réduction a été évaluée à partir des données cadastrales et MAJIC III les plus récentes à l'arrêt du projet (2009-2019) qui font état d'une consommation foncière annuelle de 37 ha/an. Le projet de PLUi-HD respecte l'enveloppe maximale de consommation foncière octroyée par le PADD soit 23ha/an, toute vocation confondue. Ainsi, sur le pas de temps du SRADDET, le PLUi-HD ne respecte pas strictement une réduction de moitié mais de 40%, soit un objectif compatible avec le SRADDET que l'on peut même apprécier comme conforme si on s'appuie sur la consommation foncière de la période 2002-2015 où la consommation foncière annuelle était égale à 46ha/an.
Objectif n° 6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des révolutions sociales, climatiques et économiques en cours	Privilégier l'implantation des futurs logements à proximité des commerces, services, emplois et/ou à proximité d'une desserte en transports en commun satisfaisante. (3.2.2) Lors de la création de nouveaux points d'arrêt du réseau de TC Azalys, ceux-ci doivent être systématiquement rendus accessibles pour tous (OAP Mobilité).
Objectif n° 7. Des services publics modernisés partout combinés à une offre revisitée de multimodalité qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique	Le POA s'appuie sur la communication et le numérique pour entraîner des changements de mobilité (Axe 4). Le PADD vise à permettre le développement mesuré des équipements nécessaires au bon fonctionnement communal de préférence au sein des enveloppes urbaines (3.3.4).
Objectif n° 8. Des soins plus accessibles pour tous en tout point du territoire régional	Accompagner notamment les projets de maison de santé et développer l'offre sportive et de loisirs de proximité (3.2.5)

Objectifs du SRADDET Centre-Val de Loire	Articulation avec le PLUi-HD (prise en compte)
Objectif n° 9. L'orientation des jeunes et la formation tout au long de la vie, piliers de la reprise de l'emploi	Sans objet
Orientation n° 3 : Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée	
Objectif n° 10. Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique	À travers le PADD, le soutien de la vie économique découle de l'articulation entre l'habitat et les transports (1.3.2, 1.3.3, 1.4.2). Il s'attache également à la mutation des zones d'activités (2.2.3) et à conforter le rayonnement commercial (3.1.4). L'objectif 2.4 est entièrement dédié à valoriser le potentiel touristique.
Objectif n° 11. Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive	Le PADD s'appuie sur le SCOT, le plan d'action pour les paysages et le plan de gestion du Val de Loire UNESCO pour garantir et valoriser la qualité des aménagements et des projets et décline, pour cela, l'objectif 1.1 et de nombreux rappels au respect du paysage.
Objectif n° 12. Des jeunes épanouis et qui disposent des clés de la réussite pour préparer l'avenir	*Sans objet.* Toutefois, le PADD mentionne des actions à poursuivre pour conforter l'offre d'enseignement supérieur (2.1.3)
Objectif n° 13. Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux	Sans objet
Objectif n° 14. Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires	L'objectif 2.3 du PADD aborde la question de l'agriculture à travers la limitation de la consommation d'espaces agricoles, la diversification et l'augmentation en qualité des activités agricoles, le changement d'usage des bâtiments, le soutien aux filières de valorisation, le maintien des sites et leur accessibilité aux engins agricoles. L'institution de ZAP est une possibilité envisagée. Au sein des hameaux, l'urbanisation nouvelle est interdite en dehors de l'enveloppe urbaine existante resserrée. (3.3.4)
Objectif n° 15. La région Centre-Val de Loire, cœur battant de l'Europe	Sans objet
Orientation n° 4 : Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable	
Objectif n° 16. Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies	L'OAP mobilité vise à favoriser l'accès aux TC et précise des indications pour le développement de cheminements doux. Le PADD soutient les mobilités alternatives (3.1.3) et actives (1.4.4), des formes urbaines moins consommatrices d'énergie et des bâtiments de meilleure performance énergétique (1.4.3).

Objectifs du SRADDET Centre-Val de Loire	Articulation avec le PLUi-HD (prise en compte)
Objectif n° 17. L'eau : une richesse de l'humanité à préserver	Le PADD intervient à plusieurs niveaux : poursuite de la mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectif, gestion des eaux pluviales qui encourage les techniques alternatives, au plus près du point de chute, urbanisation limitée au sein des périmètres de protection des captages (1.1). Les principaux cours d'eau : la Loire, le Cosson, le Conon, le Beuvron, le Valaire, la Cisse et le Cissereau sont protégés en tant que réservoirs de biodiversité (1.1.4). Les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux (zones humides, fossés, talus, mares…) devront être préservés pour la gestion des risques naturels (1.1.5) Les aménageurs devront s'assurer de la protection de la ressource en eau (économie, ruissellements, eaux pluviales) (1.4.2)
Objectif n° 18. La région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive	Les réservoirs de biodiversité sont préservés strictement et les protections maintenant et renforçant les corridors écologiques doivent être définies (1.1.4). Le projet appelle à poursuivre les actions engagées en faveur des extinctions nocturnes (trame noire) et à lutter contre les espèces invasives (1.1.4). Le projet prévoit de conserver les coupures d'urbanisation existantes (coupures vertes) (1.1.1). L'OAP Trame verte et bleue & Paysages définit les objectifs d'aménagement pour chaque sous-trame. Les aménagements de voirie sont réfléchis en laissant une place au végétal (OAP mobilité).
Objectif n° 19. Des déchets sensiblement diminués et valorisés pour une planète préservée	Les aménageurs devront s'assurer de faciliter la gestion et le traitement des déchets (1.4.2). Le PADD permet le développement ou la création des équipements nécessaires à la valorisation des déchets (centres de tri, centre d'incinération, plateformes des déchets verts, déchèteries…) et souhaite anticiper et organiser la gestion de déchets en lien avec le projet de développement (1.1.5). La notion d'économie circulaire n'est pas abordée directement par le projet.
Objectif n° 20. L'économie circulaire, un gisement de développement économique durable à conforter	

Articulation avec le PLUi-HD : le Fascicule

Règles du SRADDET Centre-Val de Loire		Articulation avec le PLUi-HD (compatibilité)
1. Équilibre du territoire		
n° 1	Renforcer les coopérations territoriales et encourager les démarches mutualisées	Le PLUi-HD d'Agglopolys est l'aboutissement d'un travail de mise en cohérence des politiques de développement de l'urbanisme, de l'habitat et des transports des 43 communes du territoire.
n° 2	Tenir compte de l'armature territoriale régionale	Selon l'armature du SRADDET, Blois est un pôle régional. Parmi les 16 pôles d'équilibre et de centralité, aucun ne se trouve sur le territoire. Les plus proches sont Vendôme et Amboise, puis Romorantin-Lanthenay avec lesquels des synergies de liaisons et de coopérations sont à développer.

Règles du SRADDET Centre-Val de Loire		Articulation avec le PLUi-HD (compatibilité)
		Le PADD entend proposer des solutions de déplacements alternatifs, notamment, de participer à l'amélioration des liaisons avec les centralités extérieures à Agglopolys (Vendôme, Romorantin, Contres, Beaugency, Amboise…) (3.2.3).
n° 3	Garantir et renforcer les fonctions de centralités des différents pôles sur les territoires	Le PADD conforte la centralité des pôles urbains dont Blois via la territorialisation déclinée dans l'axe 3 ; en réalisant le développement urbain en priorité en optimisation du tissu urbain (notamment sur le secteur gare de Blois et les continuités urbaines majeures) (3.1.2) ; et en renforçant le centre-ville de Blois (3.1.4)
n° 4	En vue de préserver les espaces agricoles et forestiers, identifier les secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée	L'ambition est de diviser de 40% la consommation d'espaces agricoles et naturels en extension à des fins d'urbanisation sur la durée du PLUI-HD (1.1.2). L'instauration de ZAP peut être envisagée. Préserver les espaces agricoles d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) de l'urbanisation (1.1.2).
n° 5	Prioriser l'optimisation du potentiel foncier identifié dans les espaces déjà urbanisés	Le PADD a pour objectif d'optimiser le cœur d'agglomération (3.1.2) les centres-bourgs (3.2.2) et les enveloppes urbaines des autres communes (3.3.2), ainsi que d'optimiser et restructurer le tissu urbain des parcs d'activités en densifiant les zones, en favorisant la requalification des friches et en permettant la mutualisation des espaces de stationnement pour limiter la consommation d'espace (2.2.4).
n° 6	Définir une part minimale de l'offre nouvelle de logements en renouvellement urbain et réhabilitation de l'existant	Le PADD précise les logements à produire sans préciser la part en renouvellement urbain : Sur le cœur d'agglomération de Blois : +/- 6200 logements, soit plus de 400 logements par an (formes d'habitat intermédiaire voire formes évolutives d'habitat individuel dense, participatif et intergénérationnel), pour les pôles relais et équipés (1 770 logements à l'horizon 2037) : ■ Réaliser le développement urbain en priorité en optimisation du tissu urbain (notamment sur le secteur gare de Blois et les continuités urbaines majeures) ■ Privilégier les secteurs les mieux desservis par les TC pour réaliser les extensions urbaines nécessaires Communes périurbaines et rurales : +/- 885 logements, soit environ 70 logements par an : ■ S'appuyer en premier lieu sur les gisements fonciers et bâtis disponibles au sein des tissus urbanisés afin de développer une nouvelle offre résidentielle ■ Réaliser des extensions urbaines limitées et en priorité sur les communes situées dans l'aire d'influence directe du cœur d'agglomération : Villerbon, Marolles, Saint-Bohaire, Valencisse et Saint-Lubin-en-Vergonnois. L'évaluation du potentiel en optimisation foncière et les choix politiques qui ont suivis, permettent d'atteindre une production en logements de 60% en optimisation (grâce aux OAP « en optimisation » et à la

Règles du SRADDET Centre-Val de Loire		Articulation avec le PLUi-HD (compatibilité)
		création de nouveaux logements au fil de l'eau par division parcellaire, comblement de dents creuses, sortie de vacances ou restructuration de bâti existant créatrice d'une nouvelle offre de logements) et de 40% en extension urbaine. Cet équilibre global (60/40) varie à l'échelon communal car l'effort de production diffère selon les pôles de l'armature, mais aussi parce que le tissu existant ne peut pas absorber de la même manière la création de nouveaux logements (cadre de vie / marché immobilier et foncier).
n° 7	Définir des objectifs de densité pour les nouvelles opérations	Le PADD ne définit pas d'objectifs de densité, mais spécifie les objectifs en extension : 345 ha maximum en extension (23 ha/an) dont 100 ha maximum pour l'économie et 245 ha maximum pour l'habitat et les équipements.
n° 8	Intégrer les principes d'urbanisme durable dans les documents d'urbanisme	Voir les éléments de réponse aux objectifs 5, 11, 14, 16, 17, 18 et 19. Concevoir les opérations d'extensions dans un souci d'exemplarité environnementale sur la ville centre (3.1.2)
n° 9	Privilégier l'implantation des activités commerciales dans les centres-villes, centres-bourgs et centres de quartier	Une des ambitions du PADD est de conforter l'organisation urbaine et commerciale du cœur d'agglomération en renforçant son attractivité (3.1.4). Le maintien / développement du commerce en centre-ville respecte les dispositions recommandées par le SCoT du Blaisois (p78 du DOO). Les localisations préférentielles mentionnées par le DOO du SCoT ont été respectées au travers des outils « périmètre de mixité fonctionnelle » et « linéaire commercial », dont les dispositions sont reportées à l'article 3 du règlement écrit. Les grands pôles commerciaux ont été identifiés dans des zones spécifiques, UC et indicé UC1 ou UC2 en fonction de la typologie des surfaces commerciales. Aucune nouvelle zone commerciale n'est autorisée dans les 15 années à venir, seule l'optimisation de celles existantes est permise dans le respect des droits à bâtir de la zone.
n° 10	Privilégier l'implantation des projets d'équipements dans les centres-villes, centres-bourgs et centres de quartier et améliorer leur accessibilité	Le PADD vise à permettre le développement mesuré des équipements nécessaires au bon fonctionnement communal de préférence au sein des enveloppes urbaines (3.3.4). Le POA envisage les mobilités en répondant aux besoins en milieux urbains et périurbains.
n° 11	Veiller à la cohérence des plans et programmes avec les schémas directeurs d'aménagement numérique	Pas abordé
n° 12	Définir des dispositions permettant le renouvellement des populations et l'attractivité notamment par le maintien et l'accueil des jeunes	Blois perd actuellement de la population. Le PADD vise à renouveler son attractivité à travers l'habitat, le transport, la formation (2.1).

Règles du SRADDET Centre-Val de Loire		Articulation avec le PLUi-HD (compatibilité)
n° 13	Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager	Le PADD s'appuie sur le SCOT, le plan d'action pour les paysages et le plan de gestion du Val de Loire UNESCO pour garantir et valoriser la qualité des aménagements et des projets et décline pour cela l'objectif 1.1 et de nombreux rappels au respect du paysage. L'OAP Val de Loire apporte une traduction de la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire sur la liste du Patrimonial Mondial de l'UNESCO : ■ Éviter la construction de nouveaux bâtiments émergents ou différents du contexte bâti de qualité par leur forme, volume, implantation, traitement de façade, matériaux, couleurs… ■ Porter une attention particulière aux matériaux et aux gabarits des toitures, très perceptibles depuis les vues éloignées, qui constituent une « cinquième façade »
n° 14	Définir une stratégie partenariale en matière d'habitat	Le POA habitat définit la stratégie de développement de l'habitat sur 2022-2027. Le POA s'adosse à un dispositif d'observation visant à assurer la cohérence de la politique de l'habitat et du peuplement sur le territoire. Les acteurs locaux seront rassemblés autour des questions d'équilibre territorial du parc social et de gestion des attributions pour renforcer la mixité du territoire.
n° 15	Prioriser la reconquête de la vacance pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbain	La vacance du parc privé et dans les centres anciens est partie intégrante de l'adaptation du parc de logements existants (1.2.2). La réduction de la vacance est une action pour optimiser le développement urbain de la ville centre de Blois (3.1.2, 3.1.4).
2. Transports et mobilités		
n° 16	Fixer un objectif de baisse de la part modale de la voiture individuelle solo et un objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique et de diminution des GES des transports	Le POA fixe des objectifs sur l'évolution des parts modales à l'horizon 2037 (-39 % autosolisme, +100 % voiture partagée et covoiturage, +300 % vélo, +28 % marche, + 50 % TC urbain, +30 % TC non urbain)
n° 17	Mettre en œuvre une gouvernance partenariale renforcée et des coopérations à l'échelle régionale sur la mobilité	Sans objet
n° 18	Mettre en œuvre une gouvernance partenariale régionale pour la sauvegarde des lignes de fret capillaire	Sans objet
n° 19	Favoriser l'information, la distribution et les tarifications multimodales partout en région	Sans objet

Règles du SRADDET Centre-Val de Loire		Articulation avec le PLUi-HD (compatibilité)
n° 20	Tenir compte du schéma directeur des pôles d'échanges et gares routières	Blois est l'un des 12 pôles d'échanges régionaux. Le schéma directeur régional devait être établi par la région pour la fin 2020. Il n'est pas disponible à ce jour.
n° 21	Privilégier le maintien et l'amélioration des infrastructures existantes	Maintenir et améliorer l'offre ferroviaire (Axe 2 du POA)
n° 22	Identification des itinéraires ferroviaires de voyageurs	Sans objet
n° 23	Identification des itinéraires routiers d'intérêt régional	Sans objet
n° 24	Veiller à l'information de la Région lors de la définition des voiries bénéficiant d'une voie réservée aux transports en commun	Sans objet
n° 25	Veiller à la cohérence des projets avec le Schéma National et Régional des Véloroutes	En s'appuyant sur la Loire à Vélo et en hiérarchisant les orientations du Schéma Directeur Cyclable, Agglopolys a identifié 8 actions à réaliser pour encourager les modes actifs. (1.4.4) et doit poursuivre le renforcement des aménagements des modes doux pour les déplacements du quotidien (3.1.3).
n° 26	Élaborer collectivement un plan régional de développement du vélo	Sans objet
n° 27	Favoriser les déplacements par modes actifs dans l'espace public	L'OAP mobilité précise des indications pour le développement de cheminements doux. L'axe 1 du POA vise une augmentation de 15 % des modes actifs pour les déplacements de proximité.
3. CLIMAT — AIR - ÉNERGIE		
n° 28	Faire vivre une instance partenariale à l'échelle régionale de pilotage de la transition énergétique	Sans objet
n° 29	Définir dans les documents de planification des objectifs et une stratégie en matière de maîtrise de l'énergie (efficacité énergétique, sobriété énergétique) et de production et stockage d'énergies renouvelables et de récupération	L'OAP mobilité définit en cœur d'agglomération, un principe de réserve foncière sur les axes concernés par les lignes structurantes du réseau de bus urbain (Lignes A, B, C). L'axe 4 du POA vise à accélérer la transition vers les énergies alternatives des modes de déplacement (énergie électrique). Le PADD mentionne multiplier par 1,5 son gain de production en EnR en s'appuyant sur ces différents potentiels.

Règles du SRADDET Centre-Val de Loire		Articulation avec le PLUi-HD (compatibilité)
n° 30	Renforcer la performance énergétique des bâtiments et favoriser l'éco-conception des bâtiments	Le PADD vise une baisse de la consommation énergétique (-15 %) et des émissions de GES (-20 %) pour le secteur résidentiel à l'horizon 2030. La mise en œuvre de formes urbaines moins consommatrices d'énergie (individuels groupés, collectifs, orientation bioclimatique des constructions) et la recherche d'une meilleure performance énergétique des bâtiments dans le neuf comme dans l'ancien font partie des priorités portées par le PADD (1.4.3).
n° 31	Articuler sur chaque territoire les dispositifs en faveur de la transition énergétique	La mise en œuvre des objectifs du POA agit en ce sens au niveau de la transition énergétique des déplacements (mobilités actives, mobilités alternatives, transport en commun urbain et périurbain, transition multimodale) (1.4.4)
n° 32	Favoriser sur le parc bâti les installations individuelles et collectives d'énergies renouvelables	L'intégration des dispositifs à énergie renouvelable (panneaux solaires et photovoltaïques, éoliennes de toit…) sera encouragée en recherchant une intégration harmonieuse au bâti traditionnel et globalement à leur environnement (1.4.3)
n° 33	Contribuer à la mise en œuvre de la stratégie régionale d'infrastructures d'avitaillement pour les Véhicules Légers, Véhicules Utilitaires Légers et Poids Lourds à partir d'énergies renouvelables	L'axe 4 du POA vise à accélérer la transition vers les énergies alternatives des modes de déplacement (énergie électrique)
n° 34	Identifier l'impact et la vulnérabilité au changement climatique et définir une stratégie d'adaptation des territoires (eau, risques, confort thermique, agriculture, sylviculture)	Le PADD est construit afin d'adapter la stratégie d'aménagement du territoire au changement climatique. L'évolution de la température moyenne annuelle du territoire d'Agglopolys et notamment une augmentation importante des périodes de forte chaleur, des épisodes caniculaires et des précipitations de plus en plus fréquentes et abondantes sont modélisées. Hormis les différents objectifs précités relatifs aux ressources naturelles, aux énergies et aux mobilités, il vise à réduire la vulnérabilité face aux différents risques d'inondations (1.1.5).
n° 35	Améliorer la qualité de l'air par la mise en place au niveau local d'actions de lutte contre les pollutions de l'air	L'OAP mobilité précise des indications pour le développement de cheminements doux et de TC. Le POA fixe des objectifs sur l'évolution des parts modales à l'horizon 2037 (-39 % autosolisme, +100 % voiture partagée et covoiturage, +300 % vélo, +28 % marche, + 50 % TC urbain, +30 % TC non urbain). L'axe 4 du POA vise à accélérer la transition vers les énergies alternatives des modes de déplacement (énergie électrique)
4. BIODIVERSITÉ		
n° 36	Identifier et intégrer les continuités écologiques à l'échelle des territoires dans un document cartographique	L'ensemble des éléments de diagnostic ont été traduits au cœur du projet de PLUI d'Agglopolys. Les composantes écologiques se retrouvent à la fois dans les pièces graphiques du règlement (zonage

Règles du SRADDET Centre-Val de Loire		Articulation avec le PLUi-HD (compatibilité)
		particulier, sur zonage…), au cœur de l'ensemble des OAP sectorielles et enfin dans une OAP TVB Spécifique.
n° 37	Définir des dispositions nécessaires à la préservation et à la restauration des continuités écologiques et du réseau Natura 2000	La préservation des continuités écologiques est au cœur du projet de PLUI d'Agglopolys. L'ensemble de la démarche (EIE, PADD, règlement, OAP) a intégré cet enjeu et a permis de produire un règlement opposable.
n° 38	Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement et du réseau Natura 2000, dans le cadre des documents d'urbanisme	L'ensemble des réservoirs de biodiversité du territoire ont été intégrés dans le règlement avec un indiçage particulier (Nv, Nf) et des règlements permettant une protection stricte à la fois des surfaces, mais également des éléments constitutifs de ces milieux. Concernant le périmètre Natura 2000 du territoire, la ZPS Petit Beauce, l'ensemble des secteurs de nidification des Busards cendrés et Saint-Martin connus ont été croisés avec les secteurs de projets du territoire pour s'assurer du non-impact. Des éléments tels que les mares, des haies, des zones humides, ou encore des prairies calcicoles ou mésophiles connues font l'objet de prescriptions surfaciques de type L 151-23 permettant à la fois leur identification et leur préservation.
n° 39	Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement, dans le cadre des projets	
n° 40	Identifier les mares, les zones humides, les haies bocagères et les pelouses sèches et calcicoles présentes dans les secteurs d'aménagements définis dans les documents d'urbanisme	
5. DÉCHETS		
n° 41	Mettre en place un observatoire régional déchets et économie circulaire	Sans objet
n° 42	Tenir compte des objectifs et contribuer à la mise en œuvre des plans d'action sur les déchets et l'économie circulaire	Sans objet
n° 43	Mettre en œuvre la hiérarchie des modes de traitement des déchets	Sans objet
n° 44	Tant que la région est en surcapacité de stockage et/ou d'incinération, il n'y a pas de création de nouvelles installations de stockage et d'incinération de déchets non dangereux non inertes, d'extension des capacités ni d'extension géographique des	Permettre le développement ou la création des équipements nécessaires (centres de tri, centre d'incinération, plateformes des déchets verts, déchèteries…) (1.1.5) Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets doivent être prévues dans les opérations (article 5.8 du règlement)

Règles du SRADDET Centre-Val de Loire		Articulation avec le PLUi-HD (compatibilité)
	sites actuels, de reconstruction d'installations si les installations existantes venaient à fermer	
n° 45	Anticiper la gestion des déchets en situation exceptionnelle	Le PADD n'envisage pas ces situations.
n° 46	Garantir le respect du principe de proximité pour les déchets non dangereux	Permettre le développement ou la création des équipements nécessaires (centres de tri, centre d'incinération, plateformes des déchets verts, déchèteries…) (1.1.5)
n° 47	Intégrer l'économie circulaire dans les stratégies de territoire et favoriser le développement de l'écologie industrielle et territoriale (EIT)	Le PADD n'aborde pas ces sujets directement. À travers le 1.1.5, il permet le développement ou la création des équipements nécessaires (centres de tri, centre d'incinération, plateformes des déchets verts, déchèteries…) qui favorisent le développement de l'économie circulaire.

Synthèse :

Le PLUI-HD répond positivement aux objectifs et règles du SRADDET à travers le PADD, le POA mobilité et l'OAP mobilité. Certains points non précisés dans le PADD se retrouvent dans les choix réalisés au niveau du zonage ou des OAP.

- La consommation d'espaces : " Le SRADDET fait l'objet d'une modification, portant notamment sur l'objectif de Zéro artificialisation nette. La territorialisation sera déclinée dans le cadre de la révision du SCoT. Le PLUi-HD est compatible avec le SCoT en vigueur et devra se mettre à compatibilité avec ce dernier lorsqu'il sera révisé.
- La densification de l'habitat : les objectifs de densification et les parts de renouvellement urbain/extension urbaine se sont appuyés sur le diagnostic qui a mis en évidence que 60 % des objectifs de production des logements nécessaires (8850 logements) pour répondre aux différents besoins (accueil population, desserrement des ménages, …) pouvaient être réalisé en optimisation foncière. Au final, les choix ont été de se baser sur un objectif réaliste en termes de mobilisation foncière qui est de l'ordre de 40 % des besoins en densification. Le POA habitat décline les objectifs de production de logements par commune entre 2022-2027. L'OAP Mixité et diversité de l'habitat indique que la conception des formes d'habitat poursuivra également des objectifs variés en fonction des modalités de réalisation des logements :

- En optimisation du tissu bâti, la graduation des densités permettra de réaliser des logements qui s'inscriront dans les ambiances urbaines et cadres de vie existants ;
- En extension urbaine, le respect des densités cibles du SCoT supposera une production de typologies de logements diverses, évitant notamment une homogénéisation des formes urbaines observées dans les futures opérations.

Le Plan climat air énergie territorial 2018-2023

Le PCAET poursuit deux objectifs :

- **Atténuer/réduire les émissions de gaz à effet de serre** (GES) pour limiter l'impact du territoire sur le changement climatique
- **Adapter le territoire au changement climatique** pour réduire sa vulnérabilité et en faire un territoire résilient, robuste, adapté, au bénéfice de sa population et de ses activités.

Il fixe des objectifs chiffrés concernant la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de la consommation d'énergie finale et la réduction des émissions de polluants atmosphériques et de leur concentration. Ils sont détaillés par secteur d'activité à l'horizon 2026 (date de fin du présent PCAET), avec une déclinaison

réalisée de manière linéaire pour les années 2021, 2030 et 2050 (sauf pour les polluants atmosphériques où elle s'arrête à 2026). Il prévoit par ailleurs une augmentation de 50 % de la production d'énergies renouvelables sur son territoire, à l'horizon 2026.

La stratégie du PCAET se décline à travers un plan d'action structuré en dix thématiques. Certaines actions sont directement adressées au PLUi-HD.

Plan d'action du PCAET (extrait)	Articulation avec le PLUi-HD d'Agglopolys
Energie des bâtiments C.2.6. PLUi-HD : indiquer un critère énergétique pour les constructions neuves dans certains secteurs	Pas de critères spécifiés.
Urbanisme et aménagement C.3.1. PLUi-HD : Recentrer la population et les activités sur le cœur d'agglo et les pôles relais C.3.2. Reconquérir les logements vacants	Le PADD prévoit un recentrage de la production de logement autour de l'armature urbaine avec 70 % sur le cœur urbain d'Agglopolys, 20 % sur les communes relais et les pôles équipés et 10 % de la production de logement sur les communes rurales. L'axe 3 du POA Habitat « Requalifier les logements existants, restaurer l'attractivité des centralités et les quartiers déqualifiés », notamment l'action n° 8 et n° 9.
Puits de carbone C.4.3. Créer un nouvel espace boisé à Blois C.4.4. PLUi-HD : Préserver les forêts existantes et faire planter un arbre dans les nouvelles habitations avec jardin (Maintien de la surface classée en EBC au PLUi. (Espaces boisés classés))	Tous les 25 m^2 de nouvelle superficie artificialisée pour les superficies supérieures à 250 m^2 donnent lieu à la plantation d'un arbre (article R.6.4.1). Le règlement définit également la composition à minima en arbres des motifs linéaires et surfaciques.
Adaptation au changement climatique C.5.1. Réduire les îlots de chaleur existants et ne pas en créer de nouveaux C.5.2. Maintenir les îlots de fraîcheur existants (espaces publics) et les renforcer si besoin	L'OAP Trame verte et bleue & Paysages vise à accompagner les projets d'aménagement pour qu'ils contribuent à l'intégration de la nature en ville pour limiter les îlots de chaleur.
Transports C.7.3. Densifier l'implantation des bornes de recharges électriques C.7.5. Investir dans les aménagements cyclables et les dispositifs de soutien au vélo	Déployer des bornes de recharge dans les parkings en structure du cœur d'agglomération (1.3.4) Le règlement demande le respect de la réglementation concernant l'équipement en bornes de rechargement (R. 7.1.5). L'objectif du PADD « les modes actifs, vecteurs de transition écologique (1.4.4) précise : ■ Poursuivre le maillage d'un réseau cyclable sécurisé et continu ■ Résorber les points qui constituent des coupures ou des zones de dangerosité : ronds-points, voie ferrée, A10 et départementales

	■ Rééquilibrer le partage de l'espace public permettant des déplacements agréables, sécurisés et continus pour les cyclistes et piétons ■ Optimiser l'offre de stationnement sur voirie et pacifier les voies de circulation (les zones 30, zones de rencontre, aires piétonnes sont des outils à mobiliser dans cette perspective). Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers (R9.3)
Agriculture C.9.2. Réhabiliter les friches industrielles et maintenir, reconquérir les terres agricoles (Identification des zones de friches industrielles et prise en compte dans le PLUi-HD)	Anticiper les problèmes de pollution des sols en engageant des démarches pour disposer d'une connaissance des caractéristiques des friches et de leurs pollutions éventuelles (1.1.5). Permettre le développement d'activités artisanales compatibles avec l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine sur l'ensemble du territoire en travaillant notamment sur la reconversion de friches (2.2.2). Optimiser et restructurer le tissu urbain des parcs d'activités en densifiant les zones, en favorisant la requalification des friches (2.2.4) L'ambition est de diviser par 2 la consommation d'espaces agricoles et naturels en extension à des fins d'urbanisation sur la durée du PLUI-HD (1.1.2). L'instauration de ZAP peut être envisagée. Préserver les espaces agricoles d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) de l'urbanisation (1.1.2).

Le PADD rappelle en préambule que le projet s'articule avec les orientations du PCAET (Un territoire ancré dans la transition énergétique et écologique) en visant à réduire les émissions de GES, réduire les consommations énergétiques, accroître la production d'EnR, améliorer la qualité de l'air à travers la stratégie d'aménagement. Pour ce faire, le PADD promeut un bâti durable et performant sur le plan énergétique (1.4.3), rappelle les devoirs des constructeurs et aménageurs vis-à-vis de la transition écologique (1.4.1), favorise la diversification des activités agricoles en lien avec la production d'énergie renouvelable (2.3) et vise à préserver la TVB (1.1.4).

L'installation de dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable est réglementée par l'article 5.9 du règlement qui encadre leur intégration paysagère en toiture. Il est notamment demandé que les panneaux solaires en toiture ne soient pas visibles depuis l'espace public. Les surfaces dédiées à l'exploitation de l'énergie solaire en toitures ou sur ombrières peuvent être utilisées en compensation de superficies artificialisées de plus de 250 m^2 selon un ratio 1 :1 (article 6.4.1). La hauteur maximale pour les bâtiments à énergie positive peut être majorée de 30 % en application de l'article L151-28 3° du Code de l'urbanisme. (Article 4.1).

Le SCoT du Blaisois

Le SCoT représente l'outil permettant de maîtriser, d'harmoniser et de coordonner, dans un cadre plus réglementaire, les conséquences spatiales de nos choix de développement. En définissant des règles acceptées par tous pour l'aménagement du territoire, il vise à faire converger les différents territoiresautour d'un projet commun. Le SCoT, approuvé en 2016, a un rôle renforcé : il détermine les orientations générales concernant l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre espaces urbains et espaces à urbaniser, naturels, agricoles

et forestiers.

Le SCoT du Blaisois devra être mis en compatibilité avec le SRADDET lors de sa révision. Cette mise en compatibilité se fera de manière rétroactive pour le PLUi-HD à l'appui du SCoT révisé.

Orientations fondamentales

Le SCoT du Blaisois s'articule en 4 grands axes :

- Axe 1 : faire de l'identité paysagère du Blaisois le socle du projet de territoire
- Axe 2 : Renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire par un développement économiqueéquilibré s'appuyant sur un cœur d'agglomération conforté
- Axe 3 : Promouvoir un développement polarisé et harmonieux garant du cadre de vie et dupotentiel touristique du territoire
- Axe 4 : Mettre les enjeux environnementaux au service d'un développement éco-responsable

Articulation avec le PLUi-HD

Objectifs du DOO	Orientations du DOO	Articulation avec le PLUi-HD Blois
L'identité paysagère du Blaisois : un socle pour le projet de territoire		
Découvrir et mettre en valeur l'identité paysagère du Blaisois	Valoriser et requalifier les routes du Blaisois comme vecteurs d'images clefs du territoire : routes touristiques, route paysage et routes vitrines	L'OAP mobilité est entièrement dédié à la manière de traiter les différents types de routes.
	Valoriser les paysages liés à l'eau et protéger les grandes crêtes paysagères des vallées	Préserver les coteaux et grandes crêtes paysagères des vallées (1.1.1)
	Préserver et valoriser les vues, perspectives et co-visibilités remarquables	Mettre en scène notre patrimoine en valorisant les vues et les perspectives (1.1.1)
	Préserver et développer la trame paysagère du Blaisois : motifs paysagers caractéristiques et patrimoine bâti historique et culturel	Mener une véritable politique de mise en valeur du patrimoine bâti historique, naturel et culturel à la hauteur de la renommée du Val de Loire (1.1.1)
Repenser un réseau écologique fonctionnel de trame verte et bleue	Préserver les réservoirs de biodiversité	Protéger strictement les espaces identifiés réservoirs de biodiversité (1.1.4)
	Préserver et restaurer les corridors écologiques	Définir des protections permettant le maintien et le renforcement de la fonctionnalité des corridors écologiques (1.1.4)
	Préserver les autres espaces de nature relais	Préserver les autres espaces de nature relais qui participent au maintien d'une certaine richesse écologique sur le territoire (prairies, bosquets, haies, alignements d'arbres…) (1.1.4)
Renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire par undéveloppement économique qui s'appuie sur un cœur d'agglomération conforté		

Objectifs du DOO	Orientations du DOO	Articulation avec le PLUi-HD Blois
S'inscrire dans la dynamique touristique du Val de Loire		Ce principe est inscrit dans les fondements du PADD (cf. préambule)
S'appuyer sur le tissu économique existant pour développer une offre qualitative et attractive	S'engager sur un objectif de création d'emplois ambitieux, au service du développement économique et du rayonnement du territoire	L'objectif est de préserver les emplois existants et de créer 6 750 emplois à l'horizon 2035, correspondant à une croissance de 0,9 % par an (2.2.1)
	Promouvoir un développement économique, industriel et artisanal volontariste et cohérent avec les enjeux du développement durable	Un développement économique dynamique et durable (2.2)
Les objectifs relatifs à l'aménagement artisanal et commercial	Un environnement économique attractif et adapté aux besoins des porteurs de projets	Structurer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises (2.2.2) Maîtriser l'évolution des zones en encadrant les mutations (2.2.3) Améliorer la qualité des zones d'activités économiques et leur fonctionnement (2.2.4)
	Des localisations préférentielles en commerces au plus proche des besoins de la population dans le cœur d'agglomération et les pôles relais	Renforcer l'habitat sur les pôles relais et équipés au plus proche des équipements, commerces, emplois et services (1.3.3) Les projets favoriseront la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, équipements, loisirs, activités…) en tenant compte des fonctions présentes à proximité (1.4.2) Encadrer l'implantation de commerces sur les zones d'activités industrielles et artisanales du cœur d'agglomération tout en garantissant une certaine mixité sur la zone (artisanat, industrie, bureaux) (2.3.3) Développer une offre de logements adaptée aux besoins des personnes âgées au plus près des services et des commerces de proximité (3.2.1) Privilégier l'implantation des futurs logements à proximité des commerces, services, emplois et/ou à proximité d'une desserte en transports en commun satisfaisante. (3.2.2)
Le DAC : des ZACOM comme secteurs prioritaires pour l'implantation du commerce		Similaire à la règle n° 9 du SRADDET
Faire de Blois une centralité rayonnante et attractive à l'échelle du territoire	Faire de la gare de Blois-Chambord une porte d'entrée majeure du territoire	Conforter Blois comme porte d'entrée majeure du territoire (2.1.1) : développement d'un pôle multimodal et tertiaire structurant, valoriser et développer des liaisons en direction des sites touristiques emblématiques du territoire Réaliser le développement urbain en priorité en optimisation du tissu urbain (notamment sur le secteur gare de Blois et les continuités urbaines majeures) (3.1.2) Contribuer au renforcement et au développement d'une offre
	Aménager une centralité animée et de qualité autour de la gare de Blois-Chambord	

Objectifs du DOO	Orientations du DOO	Articulation avec le PLUi-HD Blois
		interurbaine irriguant le territoire desservant Blois et les pôles relais (3.2.3) Travailler de façon très qualitative le lien des modes actifs et doux avec les gares, notamment Blois-Chambord pour répondre aux impératifs de déplacements touristiques et du quotidien (1.1.4)
Une activité agricole durablement pérennisée et diversifiée	Préserver l'enveloppe foncière agricole et limiter durablement les conflits d'usages	Similaire à l'objectif n° 5, n° 14 et règle n° 4 du SRADDET
	Valoriser un terroir blaisois respectueux du capital paysager et environnemental	
Une armature urbaine polarisée qui préserve le cadre de vie des ménages et favorise une urbanisation de qualité		
Promouvoir un modèle d'urbanisation optimisée et de qualité garant du cadre de vie des ménages et de l'identité du territoire	Accueillir de nouveaux habitants dans un cadre de vie durablement préservé	Similaire à la règle n° 8 du SRADDET
	Une urbanisation maîtrisée qui limite les pressions sur les espaces naturels et agricoles	Similaire à l'objectif n° 5, n° 14 et règle n° 4 du SRADDET
Gérer des paysages du quotidien attractifs et porteurs d'un cadre de vie de qualité	Organiser un développement urbain en accord avec l'armature urbaine et paysagère	Inscrire les futurs développements dans la trame paysagère et dans le tissu existant ou en lien immédiat avec lui en veillant à limiter la consommation d'espaces (1.1.3)
	Organiser un développement urbain au vocabulaire architectural et paysager harmonieux	Les enjeux paysagers sont abordés dans l'ensemble du document dès qu'il s'agit de projets d'aménagement pour veiller à leur intégration paysagère.
	Valoriser les entrées de ville et les lisières urbaines	Qualifier les entrées de ville et de village (2.1.5) Améliorer la qualité des zones d'activités économiques et leur fonctionnement (2.2.4) Traiter les lisières urbaines (végétalisation, préservation des chemins agricoles et composition des promenades plantées) afin d'assurer une transition douce avec l'espace agricole (1.1.2)
	S'assurer de l'insertion paysagère qualitative des volumes bâtis importants et des infrastructures majeures	Respecter les formes urbaines et architecturales qui structurent les communes du territoire (1.1.3) Assurer une bonne insertion urbaine et paysagère des parcs d'activités (2.2.4)
	Stopper les développements urbains linéaires et préserver	Conserver les coupures d'urbanisation existantes (coupures vertes) et encourager leur mise en valeur via une agriculture

Objectifs du DOO	Orientations du DOO	Articulation avec le PLUi-HD Blois
	des coupures vertes entre les entités urbaines	diversifiée (1.1.1) Préserver les coteaux de toute urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine (1.1.1)
Diversifier et renouveler l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous et relancer durablement l'attractivité du territoire	Permettre la diversification de l'offre en logements et répondre aux besoins de l'ensemble des ménages	Renverser les tendances démographiques actuelles (1.2.1) Conforter l'attractivité résidentielle (1.2.2), notamment maintenir un taux de logement social à 20 % et rééquilibrer l'offre locative sociale entre Blois et les autres communes de l'agglomération
	S'engager dans la requalification et le renouvellement du parc de logements	Développer la ville centre de Blois en accordant la priorité au renouvellement urbain (3.1.2) Réaliser une production en acquisition amélioration sur les centres bourgs en accompagnement d'opérations de renouvellement urbain pour les villes non visées par la loi SRU (1.2.2) Améliorer et adapter le parc de logements existants pour répondre à l'évolution des modes de vie et renforcer l'attractivité de l'offre résidentielle (1.2.2)
Mettre en œuvre une mobilité durable et alternative	Orienter la mobilité des ménages autour des déplacements collectifs ou partagés	La mise en œuvre du POA et de l'OAP mobilité vont dans ce sens.
	Permettre l'amélioration des conditions d'accès et de déplacements au sein du territoire	Obtenir un système global de mobilité pertinent à chaque échelle du territoire (1.3.1)
	Développer les circulations douces sur le territoire pour tous les usages	Similaire à l'objectif n° 16, règle n° 25 du SRADDET
Répondre aux besoins de proximité sur l'ensemble du territoire	Développer la mixité des fonctions urbaines et favoriser les pratiques de proximité	Les projets favoriseront la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, équipements, loisirs, activités…) en tenant compte des fonctions présentes à proximité (1.4.2)
	S'équiper pour répondre aux nouveaux besoins de la population	Sans objet
	Généraliser la couverture numérique du territoire	Faciliter les raccordements et faire face aux nouveaux besoins (1.4.2)
Conditionner le développement urbain à la vulnérabilité des	Prendre en compte le risque d'inondation pour le développement urbain	L'objectif 1.1.5 Anticiper les risques, réduire les nuisances et s'adapter aux contraintes naturelles répond à ces différents objectifs :
	Organiser le développement urbain en fonction des risques naturels de mouvements de	■ Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque inondation dans les communes concernées par les Plans de Prévention des Risques, par un atlas des zones

Objectifs du DOO	Orientations du DOO	Articulation avec le PLUi-HD Blois
personnes et des biens face aux nuisances et aux risques	terrain	inondables ou ayant fait l'objet d'une étude sur les crues passées de la Cisse ■ Les terrains non construits situés en zone inondable seront affectés prioritairement à un usage agricole, de loisir ou touristique. ■ Réduire la vulnérabilité face au risque de ruissellement et remontées de nappes en adaptant l'urbanisation et en préservant les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux ■ Prendre en compte le risque de retrait gonflement d'argile en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés ■ Préserver les personnes et les biens du risque de mouvement de terrain lié aux cavités (carrières et naturelles) et aux coteaux par l'adaptation des dispositifs constructifs
	Organiser le développement urbain en fonction des risques technologiques	Organiser le développement urbain en fonction des risques technologiques (1.1.5)
	Tenir compte des nuisances dans le développement urbain	Réduire la vulnérabilité des personnes face aux nuisances sonores (1.1.5)
Un développement urbain éco responsable qui intègre les valeurs environnementales en tant que conditions de développement		
Lutte contre le réchauffement climatique et innovation dans lechamp de la performance énergétique	Limiter la demande énergétique et aller dans le sens des économies d'énergie	Similaire à l'objectif n° 16, règle n° 16 et règles n° 28 à n° 33 du SRADDET
	Encourager et assurer la production d'énergies renouvelables	
Économie et gestion durable de la ressource en eau et réduction des impacts de l'urbanisation sur l'environnement	Permettre une gestion durable de l'eau potable	Viser une croissance de +6 750 habitants entre 2020 et 2035, soit 450 habitants par an (+0,4 % par an) (1.2.1) Limiter la consommation d'eau potable, les rejets d'eaux usées et privilégier un système séparatif pour l'évacuation des effluents (1.4.2) Ce volet a été travaillé, notamment, au sein des secteurs en mesure d'accueillir un nombre d'habitant important (OAP en optimisation ou en extension urbaine). Chaque secteur OAP dispose d'une fiche détaillant le contexte du secteur, son parti général d'aménagement, son phasage mais aussi la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement à accueillir les opérations. La plupart des secteurs ne présente pas de difficultés. En revanche, cette analyse secteur par secteur a permis d'identifier

Objectifs du DOO	Orientations du DOO	Articulation avec le PLUi-HD Blois
		ceux « fragiles » où conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation effective de travaux sur le(s) réseau(x).
	Gérer les eaux pluviales	L'OAP mobilité précise que la gestion des eaux pluviales sera traitée au cas par cas, lors de chaque opération d'aménagement et devra être déconnectée du réseau des eaux usées, afin de ne pas surcharger ce réseau.
	Inclure l'assainissement dans la réflexion sur l'urbanisation	Encadrer l'urbanisation du secteur des Grouëts afin de respecter les contraintes techniques (assainissement, etc.) (3.1.2)
	Assurer une gestion durable des déchets	Anticiper et organiser la gestion de déchets en lien avec le projet de développement (1.1.5) : ■ Permettre le développement ou la création des équipements nécessaires ; ■ Organiser les implantations de nouvelles carrières d'extraction, des plateformes de dépôts et sites d'enfouissement. Une gestion et un traitement des déchets facilités par les constructeurs et aménageurs (1.4.2)

Synthèse :

Le PLUi répond positivement aux objectifs et orientations du SCoT du Blaisois, reprenant presque à l'identique certains objectifs.

L'adéquation entre la projection démographique et les capacités en eau potable a été vérifiée sur les secteurs principaux d'accueil de la population. La plupart montre aucune difficulté particulière. Sur les secteurs « fragiles » l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation effective de travaux sur le(s) réseau(x).

Le PRSE 3 (Plan Régional Santé Environnement) 2015-2019

Déclinaison régionale du Plan National Santé Environnement, le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) Centre-Val de Loire, approuvé par le préfet de région le 14 février 2017, poursuit les actions engagées dans le PRSE 2. Il s'agit d'une initiative locale qui vise à mettre en œuvre des actions concrètes pour améliorer la santé des populations en réduisant leurs expositions environnementales responsables depathologies, parmi lesquelles la qualité de l'air.

Orientations fondamentales

Le PRSE 3 comporte 34 actions, structurées autour de 11 objectifs et 4 axes stratégiques :

- **Air intérieur** (améliorer les connaissances, sensibiliser le public et les acteurs…)
- **Air extérieur** (améliorer les connaissances, prévenir les risques sanitaires)
- **Eau et substances émergentes** (améliorer la qualité des eaux brutes et distribuées…)
- **Santé environnement et territoire** (outils d'aide à la décision, former et sensibiliser à la santé environnementale…)

Articulation avec le PLUi-HD

Orientations transversales	Objectifs	Articulation du PLUi-HD
Air intérieur		
Améliorer les connaissances	1. Réaliser des études sur la qualité de l'air intérieur dans le tertiaire	Sans objet
	2. Réaliser des mesures dans les transports sur les axes interurbains	Sans objet
	3. Réaliser des mesures de pesticides dans des habitations et des établissements recevantle public en zone agricole	Sans objet
Sensibiliser le public et les acteurs	4. Réaliser une action collective sur l'air intérieur	Sans objet
	5. Réaliser un colloque en 2018 « performance environnementale et qualité del'air intérieur »	Sans objet
	6. Mener une campagne d'information auprès des distributeurs de matériaux et des artisans sur l'étiquetage	Sans objet
Agir en faveur de la qualité de l'air intérieur	7. Impliquer les gestionnaires des établissements recevant de jeunes enfants sur la réglementation amiante et les problématiques plomb et bruit	Sans objet
	8. Améliorer la qualité de l'air intérieur au domicile des personnes vulnérables	Sans objet
	9. Diffuser une plaquette sur les résultats des contrôles desrègles de construction spécifique à la ventilation/aération	Sans objet
Air extérieur		
Mutualiser les informations dans les domaines transports routiers bruit climat air énergie	10. Élaborer une base de données régionale des transports routiers	Sans objet
	11. Identifier et résorber les points noirs du bruit	Sans objet
	12. Cartographier la qualité del'air aux abords des axes routiers	Sans objet
	13. Mettre à jour les fiches intercommunales climat air énergies en intégrant le bruit	Sans objet
Améliorer les connaissances sur la qualité de l'air extérieur	14. Surveiller la contaminationde l'air extérieur par les pesticides	Sans objet
	15. Réaliser des campagnes de mesures des particules fines et ultrafines aux abords des axes routiers	Sans objet
Prévenir les risques sanitaires liés à des espèces végétales ou animales	16. Améliorer la connaissancesur les pollens allergisants	Sans objet
	17. Endiguer la progression del'ambroisie	Sans objet
	18. Prévenir les risques sanitaires liés à la faune sauvage	Sans objet
Eau et substances émergentes		
Améliorer la qualité des eaux brutes et distribuées	19. Promouvoir et accompagner la mise en place de plans de gestion de la sécurité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine	Sans objet
	20. Sensibiliser les maires sur la problématique des puits privés vis-à-vis d'une part du réseau public et d'autre part de la méconnaissance de la qualité de ces puits lorsqu'ils sont utilisés pour la consommation humaine	Sans objet
	21. Protéger de manière efficace les captages d'eau potable	Urbanisation limitée au sein des périmètres de protection des captages (1.1).
	22. Protéger les aires d'alimentation des captages prioritaires listés en région Centre-Val de Loire	
Améliorer les	23. Surveiller les substances émergentes prioritaires dans les	Sans objet

connaissances sur la présence de substances émergentes dans les eaux et sédiments de rivières	milieux aquatiques et les captages destinés à la consommation humaine	
	24. Appuyer les travaux pour permettre d'améliorer les connaissances sur l'origine des micros polluants dans les eaux et leurs modes de transfert et interactions avec le milieu vivant	Sans objet
	25. Élaborer un diagnostic régional des micros polluants, substances prioritaires de la DCE susceptibles d'impacts sanitaires présents dans les sédiments	Sans objet
Santé environnement et territoires		
Proposer desoutils d'aide àla décision	26 Compléter et élargir les programmes visant à déterminer les niveaux de référence et de contamination des sols (meilleure connaissance des bruits de fond et des niveaux de contamination en polluants organiques et substances)	Sans objet
	27. Engager sur la base du volontariat, la mise en place d'études d'impact sur la santé à l'échelle d'un quartier permettant d'intégrer au mieux les enjeux sanitaires et environnementaux	Sans objet
	28. Identifier des territoires, mettre en place des outils, et identifier une méthodologie en vue de préparer la réalisation d'études de multiexposition	Sans objet
Former et sensibiliser à la santé environnementale	29. Poursuivre les efforts en matière d'éducation en santé environnement	Sans objet
	30. Élaborer et mettre à jour un site Internet dédié au PRSE	Sans objet
	31. Sensibiliser le public et les acteurs au concept d'environnement favorable à la santé	Sans objet
Accompagner les initiatives locales pour créer des environnements favorables à la santé	32. Inciter au développement d'actions santé environnementsur les territoires des contrats locaux de santé	Sans objet
	33. Valoriser des actions locales, projets innovants ou autres actions en santé environnementale	Accompagner notamment les projets de maison de santé (3.1.5)
	34. Développer des d'outils à destination des PME, TPE et des artisans pour l'amélioration des pratiques sur les sujets santé environnement	Sans objet

Synthèse :

Le PLUi-HD en tant que document d'urbanisme est très peu concerné par les objectifs du Plan régional santé environnement 3 de Centre-Val deLoire. Le PLUi-HD se préoccupe de qualité du cadre de vie ou de qualité de vie et pourrait établir le lien entre cette qualité environnementale et les retombées pour la santé, notamment dans les objectifs impactant la qualité de l'air et les nuisances sonores.

Le SDAGE Loire Bretagne 2022-2027

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, SDAGE, du cycle 3 a été approuvé le 3 mars 2022 par le comité de bassin Loire-Bretagne.

Par nature, le SDAGE contribue à la mise en œuvre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques en fixant les objectifs de qualité et de quantité des eaux correspondant :

- Au bon état pour toutes les eaux ;
- À la prévention de la détérioration de la qualité des eaux ;
- Aux exigences particulières définies pour les zones protégées qui font déjà l'objet d'engagements communautaires ;
- À la réduction progressive et à l'élimination des déversements, écoulements, rejets directs ou indirects respectivement des substances prioritaires et des substances dangereuses.

Le SDAGE définit pour une période de 6 ans les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité des eaux à maintenir ou à atteindre dans le bassin. Dans la pratique, le SDAGE formule des préconisations àdestination des acteurs locaux du bassin. Le SDAGE Loire Bretagne 2015-2021 correspondait au cycle 2 de la mise en œuvre de la Directive Cadre de l'Eau.

Les différentes orientations fondamentales du cycle 3 sont identiques à celles du cycle précédent

- Repenser les aménagements de cours d'eau ;
- Réduire la pollution par les nitrates ;
- Réduire la pollution organique et bactériologique ;
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants[1] ;
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- Maîtriser les prélèvements d'eau ;
- Préserver les zones humides ;
- Préserver la biodiversité aquatique ;
- Préserver le littoral ;
- Préserver les têtes de bassin-versant ;
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Un unique objectif est modifié : 2A - Rendre cohérentes les zones vulnérables avec les objectifs du SDAGE et devient : 2A - Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire. Les objectifs 3B et 3C sont mieux précisés et ciblés sur les eaux usées et l'urbanisme :

- 3C - Améliorer l'efficacité de la collecte des eaux usées
- 3D - Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme.

Le PADD n'aborde pas le lien entre l'urbanisme et la collecte des eaux usées et l'assainissement. Le règlement précise que le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit suivre certaines règles pour s'assurer de l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et la capacité d'accueil du territoire. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (notamment lorsque le réseau public est séparatif), à défaut par un dispositif d'assainissement autonome. Les eaux usées non domestiques, non assimilées ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation (R.10.3.1).

Le PADD précise deux éléments concernant la gestion des eaux pluviales :

- Pour les eaux pluviales, les projets d'aménagement ou de construction ne devront pas augmenter la quantité d'eaux de ruissellement rejetées à l'aval, par rapport à la situation antérieure (1.4.2)
- Une gestion des eaux pluviales qui encourage les techniques alternatives et une gestion au plus près du point de chute (1.1.4).

Le règlement précise que la maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires (Article 10.3.2). L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

L'OAP mobilité précise que la gestion des eaux pluviales sera traitée au cas par cas, lors de chaque opération d'aménagement et sera déconnectée du réseau des eaux usées, afin de ne pas surcharger ce réseau. Toutes les options possibles (réservoirs sous chaussée, infiltration sur place avec matériaux drainants, noues…) seront considérées. La capacité de la commune à assurer la gestion des plantations et des linéaires végétaux liée à la gestion des eaux pluviales sera un critère essentiel dans le choix de la solution retenue.

[1] *Le terme micropolluants s'est substitué au terme substances dangereuses*

L'OAP Trame verte et bleue & Paysages précise qu'au niveau de la sous-trame agricole, les espaces concernés par un aléa risque de ruissellement pluvial pourront également être aménagés sous forme de noue paysagère pour faciliter la collecte et l'écoulement des eaux.

Les dispositions structurantes applicables aux documents d'urbanisme sont :

- 3D-1 : Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales : afin d'encadrer les permis de construire et d'aménager, les documents d'urbanisme prennent dans leur champ de compétence des dispositions permettant de :
    - Limiter l'imperméabilisation des sols ;
    - Privilégier le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et recourir à leur infiltration sauf interdiction réglementaire ;
    - Faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (espaces verts infiltrants, noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées stockantes, puits et tranchées d'infiltration…) en privilégiant les solutions fondées sur la nature.

Ces éléments sont repris dans le PLUi-HD avec une demande spécifique dans le règlement qui précise que la maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires (Article 10.3.2). L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base. Par ailleurs, l'OAP Trame verte et bleue & Paysages généralise la mise en place de noues paysagères sur les secteurs concernés par un aléa ruissellement.

- 8A-1 : La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale élaborant ou révisant son document d'urbanisme réalise un inventaire des zones humides dans le cadre de l'état initial de l'environnement, à une échelle compatible avec la délimitation des zones humides dans le document. Les PLU incorporent dans les documents graphiques, des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.

Ce travail d'identification des zones humides existantes a été réalisé sur l'ensemble des secteurs de projets (zones AU) permettant de faire évoluer la zone identifiée ou d'intégrer ces inventaires dans le dessin des aménagements au niveau des OAP pour la grande majorité des zones humides.

Seules les zones humides identifiées sur des espaces de projets ayant d'ores-et-déjà un permis d'aménagement n'ont pu être intégrées.

Par ailleurs, le PLUi-HD spatialise et protège à l'aide de l'outil L 151-23 l'ensemble des mares et sources connues sur le territoire, ce qui représente 90 zones humides (mares et sources).

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la nappe de Beauce

Approuvé en 2013, le SAGE est la déclinaison locale du SDAGE Loire Bretagne.

Sur le territoire du PLUi, il concerne 14 communes : Averdon, Champigny-en-Beauce, Fossé, La Chapelle-Vendômoise, La Chaussée-Saint-Victor, Lancôme, Landes-le-Gaulois, Marolles, Menars, Saint-Bohaire, Saint-Denis-sur-Loire, Villebarou, Villefrancœur, Villerbon.

Ce document de planification, avec lequel le PLUi doit être compatible, s'articule autour de quatre enjeux qui sont traduits dans un règlement :

- La gestion quantitative de la ressource pour satisfaire tous les usages,
- La restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles,
- La protection des milieux naturels,
- La prévention et la gestion des risques de ruissellement et d'inondation

La compatibilité du PLUi avec le SAGE se fait au regard des principes énoncés dans le PAGD (Projet d'Aménagement et de Gestion Durable) et la conformité au regard des 14 articles de son règlement :

- Les volumes prélevables annuels pour l'irrigation
    - Non concerné par le PLUi-HD
- Les volumes prélevables annuels pour les usages économiques, hors irrigation
    - Non concerné par le PLUi-HD
- Les volumes prélevables annuels pour l'alimentation en eau potable

Même si cet article n'est pas directement lié au PLUi-HD, il impact directement la programmation du développement des communes du territoire en s'assurant que le volume maximal prélevable est cohérent avec les besoins en eau de la population actuelle et projetée. Les travaux d'analyse de la ressource en eau, au regard des connaissance actuelles, montre une adéquation entre le volume maximal et l'évolution de la population sur le territoire.

- Schémas de gestion pour les nappes à réserver dans le futur pour l'alimentation en eau potable (NAEP)
    - Non concerné par le PLUi-HD
- Les prélèvements en nappe à usage géothermique
    - Non concerné par le PLUi-HD
- Réduire les phénomènes d'eutrophisation par un renforcement du traitement de l'azote et du phosphore par les stations d'eaux résiduaires urbaines et industrielles
    - Non concerné par le PLUi-HD
- Mettre en œuvre des systèmes de gestion alternatifs des eaux pluviales

L'OAP Trame verte et bleue & Paysages précise que les espaces concernés par un aléa risque de ruissellement pluvial pourront également être aménagés sous forme de noue paysagère pour faciliter la collecte et l'écoulement des eaux.

- Limiter l'impact des nouveaux forages sur la qualité de l'eau
    - Non concerné par le PLUi-HD
- Prévenir toute nouvelle atteinte à la continuité écologique

L'ensemble de la démarche du PLUi-HD a été articulé autour des continuités écologiques identifiées dans l'état initial de l'environnement. L'objectif étant d'éviter l'ensemble des composantes identifiées pour les futurs projets de développement communaux.
Le règlement du PLUi-HD a également permis de mettre en place des zonages spécifiques pour les continuités écologiques (Nfr, Nfc et Nv) permettant à la fois l'identification de secteurs à enjeux du territoire et en limitant strictement la constructibilité de ces secteurs.

- Améliorer la continuité écologique existante
    - Non concerné par le PLUi-HD
- Protéger les berges par des techniques douces si risque pour les biens et les personnes
    - Non concerné par le PLUi-HD
- Entretenir le lit mineur des cours d'eau par des techniques douces
    - Non concerné par le PLUi-HD
- Protéger les zones humides et leurs fonctionnalités

Ce travail d'identification des zones humides existantes a été réalisé sur l'ensemble des secteurs de projets (zones AU) permettant de faire évoluer la zone identifiée ou d'intégrer ces inventaires dans le dessin des aménagements au niveau des OAP pour la grande majorité des zones humides.

Seules les zones humides identifiées sur des espaces de projets ayant d'ores et déjà un permis d'aménagement n'ont pu être intégré.

Par ailleurs, le PLUi-HD spatialise et protège avec l'aide de l'outil L 151-23 l'ensemble des zones humides connues sur le territoire ce qui représente 91 espaces

- Protéger les zones d'expansion de crues

L'ensemble des zones d'expansion de crue est intégré dans le zonage Nv (vallée) limitant strictement la constructibilité et protégeant de fait ces espaces. C'est notamment le cas sur l'ensemble du tracé de la Cisse.

Le Schéma régional des carrières de Centre-Val de Loire 2020

En région Centre-Val de Loire, le schéma régional des carrières (SRC) a été adopté en juillet 2020 par la préfecture de région. Il comporte 10 orientations, 5 objectifs et 24 mesures qui doivent guider les professionnels et les territoires vers une gestion durable des ressources extraites. À compter du 1er avril 2021, les SCoT, et à défaut les PLU (i), doivent être élaborés ou révisés en compatibilité avec le SRC. Cette exigence de compatibilité porte sur trois points précis :

- L'accès aux gisements d'intérêt national et régional (Cf. mesure n° 5 : préserver un accès aux gisements d'intérêt national et régional identifiés par le SRC) ;
- La prise en compte des besoins en matériaux de carrières (Cf. mesure n° 6 : rechercher un approvisionnement équilibré du territoire, en rapprochant, autant que possible, les lieux de production et les lieux de consommation des granulats, à l'échelle locale) ;
- Le maintien des infrastructures permettant de développer le transport non-routier des matériaux (Cf. objectif n° 4).

Concernant la mesure n°5, le territoire est concerné par quatre zones de gisement potentiel d'intérêt régional au titre des matériaux pour le BTP : alluvions fluviales (lits majeurs et terrasses) le long de la Loire et du Beuvron, des sables et argiles de Sologne au sud de la Loire et du Beuvron, des sables de Montreuil et sables d'Herbaut localisés ponctuellement sur les communes de Santhenay, Valloire, Valencisse et Veuzain ainsi que les calcaires de Beauce au nord-est.

La mesure n° 6 s'adresse à l'échelle des SCoT et leur demande :

- De chiffrer, en ordre de grandeur, la demande « courante » en granulats du territoire, et la demande liée à d'éventuels chantiers conséquents (à l'aide des ratios ci-dessus) ;
- D'identifier les modalités d'approvisionnement envisageables, dans un souci constant d'économie des granulats neufs, et en favorisant, autant que possible le principe de proximité, ou à défaut, l'usage de modes de transport alternatifs à la route.

Au regard de cette analyse, une réflexion sur la place des carrières existantes dans l'aménagement du territoire est suggérée.

Pour rappel, le bassin de consommation du département est excédentaire.

Selon l'objectif n° 4, les documents d'urbanisme (les SCoT, et à défaut les PLU (i)) doivent tenir compte des infrastructures présentes sur leur territoire, et en particulier les points de chargement et de déchargement de matériaux rail/route ou voie d'eau/route listés par le SRC. Sur le territoire, cela concerne une plateforme embranchée sur la commune de La Chaussée-Saint-Victor utilisé sur la ligne Blois-Orléans et gérée par le Conseil départemental de Loir-et-Cher.

ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Méthodologie de l'analyse des incidences du PADD

L'objectif de l'analyse des dispositions du PADD est d'évaluer deux éléments :

- Les impacts du document sur l'environnement ;
- La performance environnementale des dispositions au regard des enjeux du territoire d'Agglopolys.

Afin d'analyser ces aspects, une matrice d'analyse multicritère est utilisée pour l'évaluation du PADD. Le système de notation sert à comparer les incidences de chaque disposition et permet de présenter les résultats d'une manière graphique plus communicante. Il s'agit d'une analyse **essentiellement qualitative** du PADD.

L'analyse multicritère croise chaque orientation avec les enjeux du territoire qui ont été préalablement hiérarchisés en fonction des leviers du PLUi et de l'analyse de l'état actuel de l'environnement.

Les **enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement** constituent donc les critères d'évaluation des incidences du PADD.

En abscisse de l'analyse matricielle : les enjeux environnementaux du territoire

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier les principaux enjeux environnementaux du PLUi-HD d'Agglopolys et de les hiérarchiser selon les leviers d'actions du PLUi-HD.

Les **enjeux environnementaux thématiques identifiés par l'EIE** sont utilisés comme critères. L'objectif est d'analyser comment les orientations du PADD répondent ou prennent en compte les enjeux du territoire.

Le tableau suivant synthétise les enjeux thématiques utilisés pour l'évaluation environnementale.

Enjeux	Pondération
Consommation d'espace	3
Biodiversité	3
Risques majeurs et sanitaires	3
Pollution aérienne	2
Paysages et patrimoine	2
Énergie et émissions de GES	2
Eau et assainissement	2
Nuisances sonores	2
Sites et sols pollués	1
Déchets et ressources minérales	1

La pondération permet de prendre en compte les effets du PADD en fonction de ses leviers.

En ordonnées de l'analyse matricielle : les dispositions du PADD à évaluer

La matrice présente en ordonnée les orientations du PADD. L'ensemble est réparti en **trois axes et 11 sous-axes** :

Axe 1 : Les ambitions pour le territoire d'Agglopolys
1.1 Un territoire qui se développe dans le respect de ses identités patrimoniales, paysagères, de sa biodiversité et de ses contraintes.
1.2 Un territoire qui restaure son attractivité résidentielle et satisfait mieux les besoins en logements
1.3 Un territoire qui répond aux enjeux et objectifs d'une mobilité plus durable
1.4 Un territoire au cœur de la transition écologique et solidaire, qui insuffle de la qualité et de l'innovation dans les projets urbains et les constructions
Axe 2 : Un territoire qui affirme une attractivité portée par le cœur d'agglomération et soutenue par l'ensemble des communes
2.1 Un territoire au cœur de dynamiques extérieures qui doit conforter son attractivité
2.2 Un développement économique dynamique et durable
2.3 Agriculture et viticulture, soutenir les filières locales
2.4 Un fort potentiel touristique à valoriser
Axe 3 : Un territoire qui conforte ses polarités, des rôles spécifiques pour chaque commune au service d'une stratégie globale
3.1 Un cœur d'agglomération qui renforce son attractivité autour de sa ville centre – Blois
3.2 Des pôles relais et équipés qui irriguent leur bassin de vie
3.3 Des communes périurbaines et rurales garantes d'un cadre de vie de qualité

L'objectif de l'analyse des dispositions du PADD est d'évaluer deux éléments :

- Les impacts du document sur l'environnement ;
- La performance des dispositions prises au regard des enjeux du territoire.

L'évaluation se déroule alors en trois étapes. Les dispositions sont évaluées au regard de chacun des enjeux environnementaux. Les deux premiers critères analysés sont :

De manière à évaluer chaque croisement disposition/enjeu, on s'interroge sur :

- Comment la disposition peut-elle infléchir, de façon positive ou négative, la tendance attendue au fil de l'eau ?
- Quel niveau d'incidence positive ou négative aura la disposition ?

L'évaluation se déroule alors en trois étapes. Les dispositions sont évaluées au regard de chacun des enjeux environnementaux. Les deux premiers critères analysés sont :

- **L'impact de la disposition** : aura-t-elle un effet positif, nul ou négatif sur l'enjeu environnemental étudié ?
  - Système de notation : +, NC ou 0, -
- **La portée opérationnelle de la disposition** : aura-t-elle un impact fort (3), moyen (2) ou faible (1) sur l'enjeu environnemental étudié ?
  - Système de notation : 3, 2, 1 en positif ou en négatif
- La portée opérationnelle est évaluée en procédant à une analyse plus fine à partir des trois sous-critères suivants :

- **Force d'opposabilité intrinsèque** : La rédaction de la disposition se traduit-elle par des prescriptions (caractère "impératif" de mise en œuvre de la mesure), des recommandations (incitation "insistante», mais non obligatoire) ou de simples citations (absence d'influence directe du PLUI, incitation pédagogique ou rappel de la loi) ?

- **Échelle de mise en œuvre** : L'impact attendu s'exerce-t-il à l'échelle du territoire couvert par le PLUI ou seulement sur une portion du territoire (ex : sur une ville identifiée, un secteur géographique) ? En d'autres termes, l'orientation concerne-t-elle l'intégralité de la région ou seulement une portion restreinte des territoires impliqués ?

- **Caractère innovant ou novateur** : L'objectif (respectivement la règle) propose-t-il une plus-value environnementale au regard des outils déjà existants, notamment au regard des mesures règlementaires en vigueur, ou n'est-il qu'un simple rappel de l'existant ?
  - Système de notation : de 0 à 3 en positif ou en négatif

Chaque disposition est ainsi **évaluée à dire d'expert** par cette notation composite, sur une échelle allant de -3 à +3 pour chaque thématique environnementale.

Les notes sont ensuite sommées de deux manières différentes pour traduire les incidences cumulées du projet :

- D'une part, la plus-value de l'ensemble des dispositions par thématique environnementale, représentée par **le profil environnemental du projet**. Ce score thématique met en évidence l'incidence globale par thématique environnementale des choix effectués. Il met en évidence la plus-value environnementale du document analysé et la cohérence entre les enjeux et la stratégie développée. Pendant la phase itérative, il permet de réorienter les choix et de combler les manques. En phase arrêt, ce score traduit la plus-value environnementale du PLUI-HD par rapport à la tendance au fil de l'eau et permet également d'identifier les mesures ERC par enjeu.
- D'autre part, les incidences cumulées de chaque disposition sur l'ensemble des thématiques environnementales. L'ensemble de ces incidences regroupé par orientation du projet s'illustre graphiquement par **la contribution environnementale du projet**. Ce score transversal permet d'identifier les dispositions présentant des faiblesses et sur lesquelles le travail de réécriture doit se concentrer pendant la phase itérative. En phase arrêt, ce score permet d'identifier les points de vigilance et les mesures ERC à préconiser par axe ou sous-axe.

Le procédé de notation est schématisé ci-après.

	Impact vis-à-vis de la thématique environnementale évaluée	Note globale de l'incidence attendue	
Mesure à évaluer	+	3	Positif, fort, avec de fortes conséquences règlementaires à l'échelle territoriale
		2	Positif, moyen à l'échelle territoriale ou fort, mais localisé
		1	Positif, faible, permet une prise en compte de l'enjeu
	NC ou 0	NC ou 0	Neutre du point de vue de l'environnement, ou non concerné
	-	-1	Négatif, faible, légère détérioration
		-2	Négatif, moyen, détérioration moyenne à l'échelle territoriale ou forte, mais localisée
		-3	Négatif, fort, détérioration importante à l'échelle territoriale

Moyenne des 3

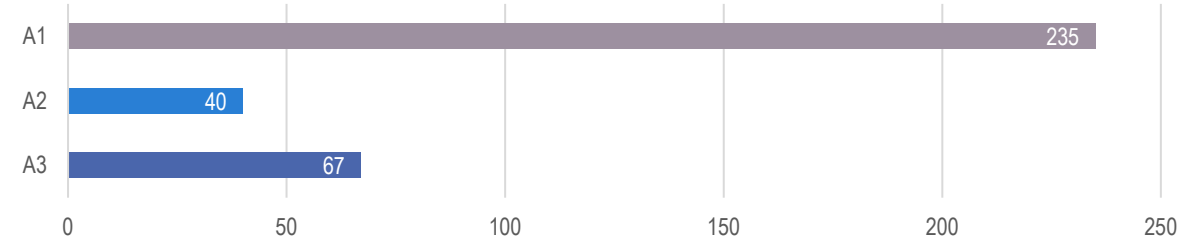
Portée opérationnelle		
Échelle de mise en œuvre	Force d'opposabilité	Caractère novateur
+/- 3	+/- 3	+/- 3
+/- 2	+/- 2	+/- 2
+/- 1	+/- 1	+/- 1

Résultats de l'analyse des incidences du PADD

La matrice d'analyse des incidences du PADD est présentée en annexe.

Incidences des orientations

Le graphique ci-dessous illustre la plus-value environnementale des trois axes du PADD.



-

Figure 2 : Score environnemental des axes du PADD (version pour arrêt)

L'axe 1 « Les ambitions pour le territoire d'Agglopolys » apporte la plus-value environnementale la plus importante. Il regroupe, en effet, les dispositions relatives à la préservation de la trame verte et bleue (protection de la trame verte et bleue) et des paysages et patrimoine (intégration paysagère et architecturale des projets), à la réduction des risques (réduction des aléas et de la vulnérabilité face aux risques d'inondation ou de mouvements de terrain), et au développement des mobilités alternatives dans le but de réduire l'autosolisme.

L'axe 2 « un territoire qui affirme une attractivité portée par le cœur d'agglomération et soutenue par l'ensemble des communes » cible donc le confortement de l'attractivité, notamment économique. De fait, les incidences négatives sont plus nombreuses (valorisation de l'aérodrome du Breuil, création de la voie de contournement à la Chaussée-Saint-Victor, développement des zones d'activités, du tourisme, etc.) que dans les autres axes. Plusieurs dispositions contrebalancent ces effets, comme l'insertion paysagère des parcs d'activités, l'optimisation, la densification et la mutualisation de leurs parkings, le développement des activités sur les friches, la requalification des entrées de villes ou le développement du pôle multimodal ou des déplacements alternatifs en général, ou encore le soutien à l'agriculture, notamment biologique.

L'axe 3 « un territoire qui conforte ses polarités, des rôles spécifiques pour chaque commune au service d'une stratégie globale » va contenir les dispositions cœur du projet. Il s'agit de :

- L'encadrement de la consommation d'espaces et du nombre de logements à produire, la création d'équipements, la question de l'extension des grandes et moyennes surfaces commerciales, etc., avec un développement urbain réalisé en priorité en optimisation du tissu urbain quel que soit le niveau d'armature,
- Accompagné d'un développement des mobilités alternatives (aménagements dédiés aux modes doux dans les communes rurales, rabattement vers le pôle multimodal dans les pôles relais ou renforcement des TC et modes doux en cœur d'agglomération)
- Et d'un encadrement des formes afin de respecter l'identité paysagère et bâtie des secteurs. Ainsi, les conséquences potentiellement négatives des sous-axes sont bien compensées par les potentielles incidences positives.

Afin de réduire les incidences négatives, des mesures ERC sont préconisées par l'évaluation environnementale en fin de chapitre.

Incidences des sous-axes

Le chapitre suivant précise les incidences globales à l'échelle des sous-axes du PADD.

Le graphique ci-après présente les incidences cumulées des sous-axes du PADD sur les enjeux environnementaux du territoire selon une échelle ouverte.

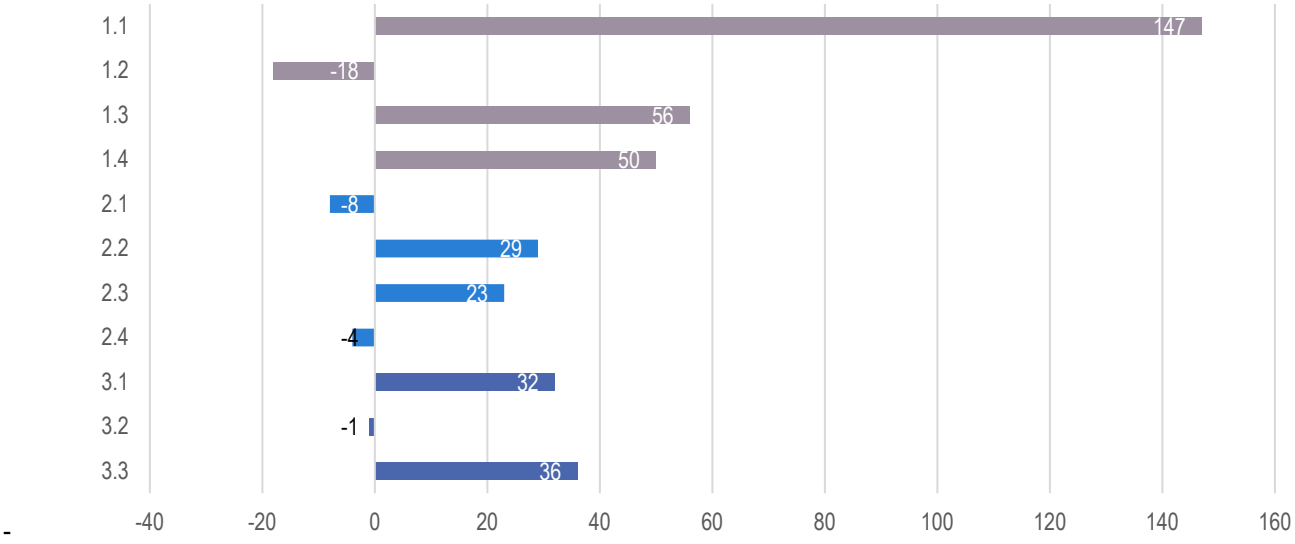


Figure 3 : Score environnemental des sous-axes du PADD (version pour arrêt)

Le **sous-axe 1.1** « Un territoire qui se développe dans le respect de ses identités patrimoniales, paysagères, de sa biodiversité et de ses contraintes » de l'axe 1 obtient le meilleur score, car il acte la préservation du paysage comme principe structurant du PLUi-HD. Il en découle **de nombreuses incidences positives** (préservation des milieux naturels garants de ces paysages, protection contre les risques, préservation des puits de stockage du carbone, etc.). Il contient également les principes de préservation des continuités écologiques (protection des réservoirs de biodiversité, définition de protections pour permettre le maintien et le renforcement de la fonctionnalité des corridors, développement de la trame verte et bleue autour et au cœur des villes et villages, etc.), ainsi que des dispositions visant la réduction des risques (réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque inondation, au risque ruissellement et remontées de nappe, au risque cavité et liés aux coteaux) en adaptant l'urbanisation (notamment les principes constructifs) et en réduisant les aléas (par la préservation des éléments naturels contribuant à la gestion des eaux, comme les zones humides), et des nuisances sonores des infrastructures de transport (A10 et départementales, voie ferrée Pars-Bordeaux, aérodrome du Breuil).

Trois sous-axes obtiennent des scores négatifs :

- Le sous-axe 1.2 « Un territoire qui restaure son attractivité résidentielle et satisfait mieux les besoins en logements » prévoit une augmentation de la population (+6750 entre 2022 et 2037), dont devrait découler une hausse des besoins en ressources pour l'alimentation de ces habitants (eau, énergie) ainsi que pour les accueillir (foncier, ressources minérales, ou encore une hausse des déchets ou des besoins en déplacement ;
- Le sous-axe 2.1 « Un territoire au cœur de dynamiques extérieures qui doit conforter son attractivité » prévoit de valoriser l'aérodrome, notamment pour les loisirs et les affaires. Or, les transports aériens consomment de l'énergie fossile et émettent en conséquence des gaz à effet de serre (GES). Il s'agit, par ailleurs, d'améliorer des accès routiers, notamment par la création d'une voie de contournement et de desserte des zones d'activités sur la commune de La Chaussée Saint-Victor, ce qui engendre des besoins en matériaux pour voirie, une consommation d'espace, et potentiellement des impacts sur les milieux naturels et les continuités écologiques par destruction et fragmentation d'espaces ;
- Le sous-axe 2.4 « Un fort potentiel touristique à valoriser » vise à développer le potentiel touristique du territoire. Or le tourisme produit généralement beaucoup de déchets (les territoires touristiques voient leur production de déchets augmenter et doivent ajuster leurs capacités de collecte et de traitement), et peut nécessiter des besoins en ressources (eau, énergie) non négligeables. Les capacités de traitement des eaux usées et de potabilisation doivent également être dimensionnées en conséquence.

Les éléments à relever concernant les autres sous-axes présentant des incidences positives sur les enjeux environnementaux par le PADD sont :

- La recherche d'une mobilité plus durable, consommant moins d'énergie et plus propre (sous-axe 1.3, 1.4, 3.1, 3.3),

- L'intégration de la transition écologique et solidaire dans les projets, dont la végétalisation (sous-axe 1.4, 2.2),
- La réduction de la consommation d'espace (2.2, 3.1, 3.3),
- L'insertion paysagère et architecturale (2.2, 3.1, 3.3),
- La pérennisation et la diversification de l'agriculture et de ses atouts en matière de gestion des paysages, ainsi que le soutien d'une filière plus durable (2.3)

A contrario, le sous-axe 3.2 comporte des éléments qui vont à l'encontre de plusieurs enjeux environnementaux (création de logements, extensions, notamment de moyennes et grandes surfaces, création d'équipements) sans que les dispositions aux incidences positives (mutualisation des équipements, rabattement vers le pôle multimodal, qualité des extensions du centre-bourg, mixité des fonctions) ne permettent de les compenser suffisamment. Des mesures ERC ont donc été précisées.

Incidences sur les enjeux environnementaux

Le PADD prend globalement bien en compte les enjeux identifiés par l'état initial de l'environnement, et apporte une plus-value environnementale significative concernant la majorité des thématiques, excepté pour les enjeux associés à la thématique « déchets et ressources minérales ».

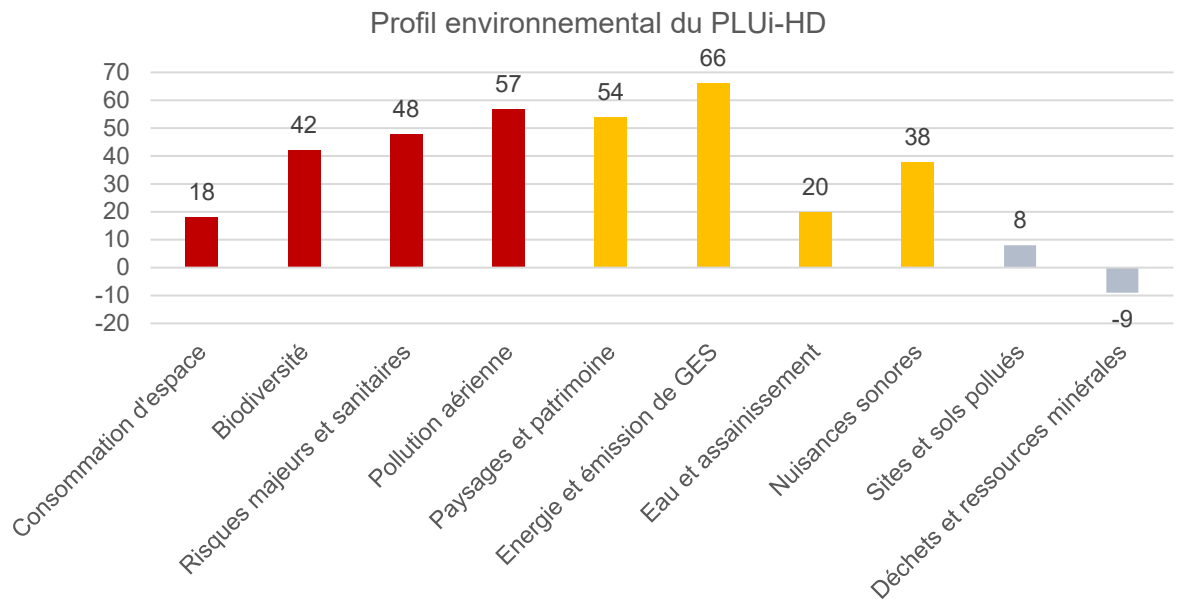


Figure 4 : Profil environnemental du PADD (version pour arrêt)

Le PADD répond avec une meilleure efficacité aux enjeux thématiques « Énergie et GES », « pollution aérienne » et « Paysages et patrimoine ». Il apporte également une réponse positive aux thématiques :

- **Biodiversité** : que ce soit par la préservation de la trame verte et bleue (paragraphes 1.1.4, 3.3.4), la préservation des éléments naturels supports du paysage (comme les coteaux) ou contribuant à la gestion des eaux (zones humides, paragraphe 1.1.5), par l'introduction de principes promouvant la végétalisation (au niveau des lisières urbaines, dans les zones d'activités), inscrivant la lutte contre les espèces invasives ou favorisant l'usage d'espèces locales (1.1.4, 1.4.2), le PADD acte la préservation des milieux naturels comme grand principe du projet ;
- **Risques** : le PADD inscrit la gestion des risques de manière directe (gestion des eaux pluviales au plus près du point de chute dans le paragraphe 1.1.4, réduction de la vulnérabilité dans le paragraphe 1.1.5, projets ne devant pas augmenter la quantité d'eau ruisselée (1.4.2), interdiction de l'urbanisation des hameaux sur les risques avérés (3.3.4)) ou de manière indirecte, au travers de la préservation des milieux naturels supports de services écosystémiques tels l'écrêtement des crues ou le maintien des sols (préservation des zones humides, des vergers et milieux forestiers (1.1.1)) ou au travers de la végétalisation et la limitation de l'imperméabilisation (2.2.4) ;

- **Nuisances sonores** : cette thématique bénéficie en général des mesures favorisant les mobilités douces (électriques, marche, vélo) ou visant à réduire les déplacements (développement du covoiturage, des transports en commun). De plus, le PADD inscrit de manière précise la réduction de la vulnérabilité des personnes face aux nuisances sonores (1.1.5) ou de garantir l'isolation acoustique suffisante des logements (1.4.1) ;
- **Eau et assainissement** : le PADD acte la limitation des pollutions des milieux aquatiques (1.1.4), la prise en compte de l'assainissement dans les choix de foncier à mobiliser (1.2.2), la limitation de la consommation d'eau potable et les rejets d'eau usée (1.4.2). De manière indirecte, cette thématique bénéficie en outre de la préservation des milieux naturels (1.1.4, 1.1.5), qui fournissent des services écosystémiques dont l'épuration de l'eau ou son stockage permettant le soutien d'étiage, ou encore de la limitation de l'imperméabilisation, qui permet de réduire la pollution des eaux en limitant leur parcours sur des surfaces pollués (2.2.4) ;
- **Consommation d'espace** : le PADD inscrit la préservation de différents éléments agronaturels du territoire (coupures d'urbanisation, réservoirs de biodiversité, milieux agricoles). Pour ce faire, il privilégie l'urbanisation dans les bourgs et centre-ville (1.1.3, 3.1.2, 3.2.2, 3.3.2), la densification et l'intensification urbaine le long des axes structurants (1.3.3), la mutualisation des espaces de stationnement (2.2.4) ou encore la réduction de la vacance (3.1.4).

Enfin, la thématique « Sites et sols pollués » obtient un faible score. Le PLUi-HD n'est pas l'outil privilégié pour traiter de la pollution des sols et comporte, ainsi, peu de dispositions à ce sujet (le PADD inscrit par exemple d'anticiper les problèmes de pollution des sols en améliorant la connaissance, de permettre le développement des activités sur des friches ou encore de soutenir l'agriculture biologique, dont l'impact sur le sol est réduit par rapport à l'agriculture conventionnelle).

Concernant la « consommation d'espace », enjeu majeur qui n'obtient qu'un score moyen, de nombreuses dispositions listent des projets consommant de l'espace (voie de contournement, création de 590 logements par an, d'équipements, etc.) aboutissant à des objectifs de 345 ha consommés en extension (23 ha/an), ce que viennent contrebalancer les dispositions témoignant à l'inverse d'une recherche de sobriété (densification, mutualisation, développement urbain priorisé dans l'enveloppe urbaine, etc.). De fait, le PADD acte une réduction de la consommation d'espace de 40 % par rapport à 2010-2020.

Le PLUi-HD pourrait avoir un impact négatif sur les déchets et les ressources minérales, en raison d'un certain nombre d'opérations qui induisent des consommations de granulat et la production de déchets (création de voie de contournement, production de logements, accueil de nouveaux habitants, développement de nouvelles activités ou du tourisme).

Le volet « D » du PLUi-HD est par ailleurs visible sur le profil, avec une très bonne réponse aux enjeux « énergie et émissions de GES », « pollution aérienne » et « nuisances sonores ».

De manière générale, on peut en conclure que le PADD prend bien en compte les enjeux du territoire.

Mesures ERC

Les extensions et créations d'équipements ou d'aires de covoiturages pourraient (1) privilégier des secteurs déjà artificialisés, (2) prévoir une intégration paysagère et (3) spécifier une gestion locale des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, par exemple). La production EnR pourrait être intégrée dans ce type de projet (panneaux photovoltaïques en ombrière ou en toiture, par exemple).

Le PADD doit mieux intégrer les risques, le changement climatique et la question de l'eau dans tous les nouveaux projets et constructions : il pourrait imposer une réduction maximale de l'imperméabilisation, la création de noues végétalisées, la création d'îlots de chaleur par la végétalisation des façades, des abords ou des toitures dans les bourgs denses, etc. Il s'agit d'être préparé ou du moins d'anticiper les éventuelles évolutions climatiques (potentielle multiplication des évènements extrêmes, incertitudes sur l'évolution des températures, incertitudes sur l'évolution de la pluviométrie), et d'associer à la mise en œuvre de projets d'aménagement des études-diagnostics afin de pallier ou de réduire ces incertitudes.

La question de l'intensification, notamment le long d'axes structurants, devrait systématiquement inclure une vision transversale des enjeux environnementaux afin de ne pas augmenter l'exposition des populations aux risques technologiques et aux nuisances et pollutions issues de la proximité de ces axes ou de l'intensification en elle-

même (réflexion sur l'orientation du bâti, sur l'emplacement des zones de résidences par rapport aux sources de nuisances, etc.).

La végétalisation devrait être encadrée et privilégier des essences locales, non envahissantes et non allergènes, et être couplée à une approche fonctionnelle avec la trame verte et bleue naturelle et structurante du territoire (restauration de continuités et d'espaces fonctionnels).

La rénovation énergétique pourrait être systématiquement couplée à l'amélioration de l'isolation phonique, à l'usage de matériaux issus de ressources secondaires (ce qui est généralement le cas), à l'installation de systèmes d'économie d'eau et de petites unités de production d'énergie renouvelable.

L'accueil du tourisme engendre souvent des impacts négatifs sur l'environnement, des mesures ERC pourraient permettre d'éviter ou de réduire ces éventuels impacts (par exemple, mettre en défens les secteurs sensibles à la fréquentation, de manière permanente ou en cohérence avec les cycles des espèces, prévoir les accessibilités des transports collectifs et des modes doux (sécurisation des parkings, aires de retournement).

Afin d'améliorer la qualité de l'air, les mesures suivantes pourraient venir compléter le PADD et le POA Mobilité : éviter la création de nouvelles voies de circulation pour fluidifier la circulation qui, en fait, aggravent la pollution de l'air, instaurer des « rues scolaires » dans lesquelles la circulation est fermé temporairement dans la zone immédiate qui entoure une école, relocaliser vers les zones périurbaines les zones de parking, développer la piétonisation de tous les centres-villes et centres-bourgs.

INCIDENCES DU ZONAGE

Analyse simplifiée de l'évolution des « zonages PLU » vers le « zonage PLUi-Hd »

Evolution du zonage PLU et cartes communales – PLUi-HD

Zonage	PLU (ha)	% territoire PLU	PLUi (ha)	% territoire PLUi	Delta (ha)
U	6 084	8,20%	6 319	7,96%	235
AU	1 018	1,40%	258	0,33%	-760
A	27 050	36,30%	45 714	57,60%	18 664
N	40 407	54,20%	27 077	34,12%	-13 330

TOTAL	74558	100,0 %	79324	100,0 %	-485,09
Territoires artificialisés (U+AU)	7102	9,5%	6577	8%	-525
Territoire agro-naturels (A+N)	67456	90,5%	72 791	92 %	5335

Ainsi, en passant des PLU au PLUi-HD :

- Les surfaces agricoles (A) du territoire ont été étendues en passant de 27 050 à 45 714 ha, soit une progression de prés de 57 %. L'identité paysagère agricole est donc renforcée (cf. Reconquête agricole et naturelle) ;
- La part des espaces naturels (N) a été réduite de 13 317 ha; Cela est du à une réctification du classement d'une très grande partie de secteurs à vocation agricole en zone N dans des PLUs.
- Les surfaces urbanisées (U) ont été augmentées de 235 ha; Cela s'explique par l'évolution permanente des documents d'urbanisme qui a permis de faire passer certains secteurs de projets bien avancés et pour lesquels les réseaux sont tirés de zones AU dans les PLU à U dans le PLUi-HD.
- La part de surfaces constructibles (AU) a été significativement diminuée, elle passe de de 1 018 ha à 258 ha soit une réduction de prés de 75 %. La consommation d'espace permise a donc été divisée par 1,6 entre les PLU et le PLUi ;

Surfaces faisant l'objet d'une évolution réglementaire du zonage

		ZONAGE PLUi-HD					
		A	N	AU	U	TOTAL	% territoire PLUi
ZONAGE PLU communaux	A		1 583,4	55,3	87,9	1 727	2,2%
	N	15 690		11	236	247	0,3%
	AU	337	135		374	508	0,6%
	U	253	210	20		230	0,3%
	RNU	4 084	663	-	21	683	0,9%
	TOTAL	16302	1936	103	595		
	% territoire PLUi	26%	3%	0,11 %	0,91%		

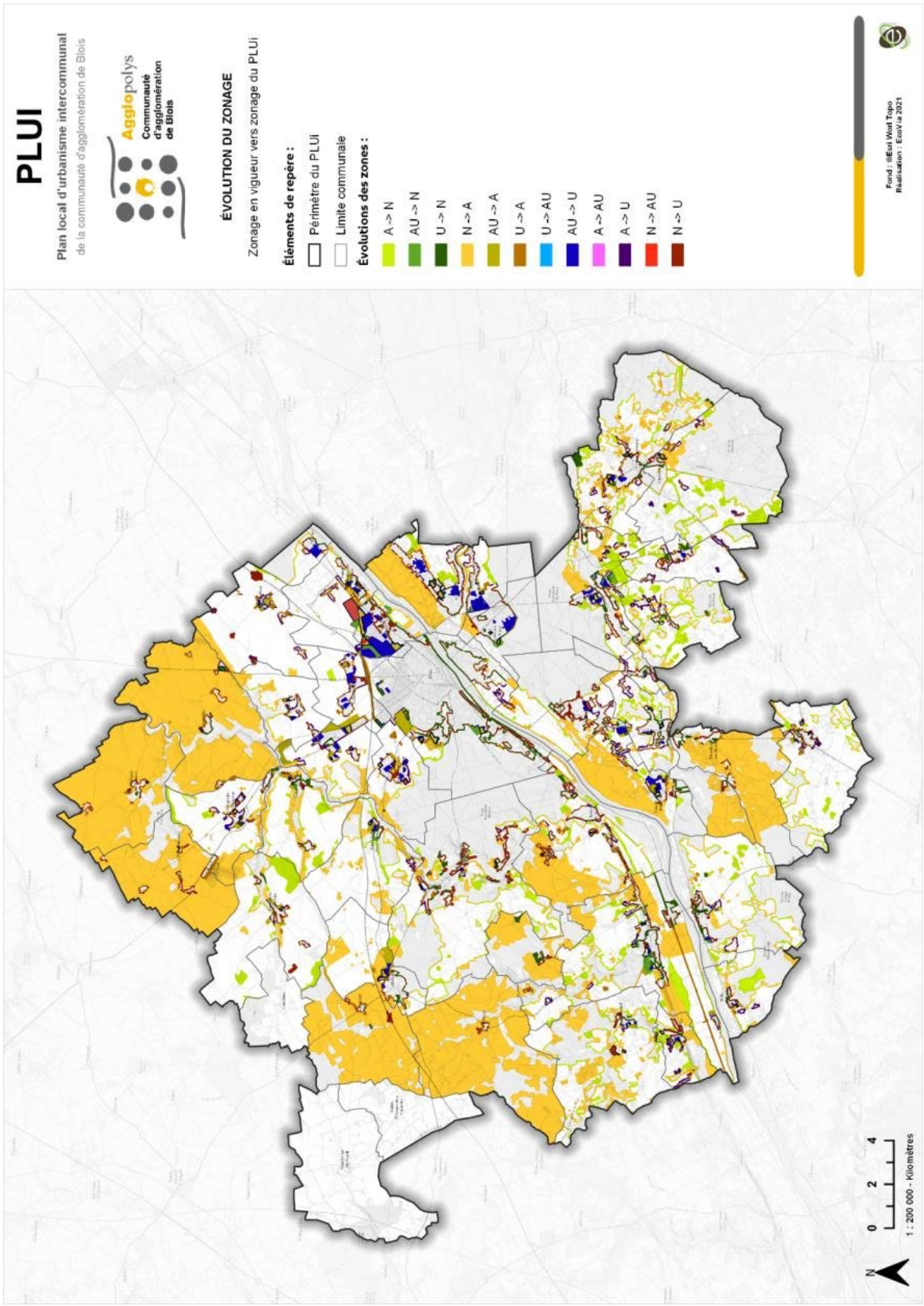
D'après le tableau ci-dessus, 23 760 ha soit 29 % du territoire voit son zonage évoluer entre les PLU et le PLUi-HD.

Ces modifications du zonage sont par ordre d'importance dues :

- Au passage de zones naturelles (N) en zones agricoles (A) sur 15 690 ha ;
- Au passage de zones agricoles (A) en zones naturelles (N) sur 1 583 ha ;
- Au passage des zones à urbaniser (AU) en zone naturelles ou agricoles (N ou A) sur 472 hectares ;
- Au passage des zones urbaines (U) en zone naturelles ou agricoles (N ou A) sur 463 hectares ;
- Au passage des zones naturelles ou agricoles (N ou A) en zones urbaines (U) sur 324 hectares ;

Au passage des zones naturelles ou agricoles (N ou A) en zones à urbaniser (AU) sur 65 ;

L'ensemble des évolutions est classique et est lié à l'évolution des besoins de planification pour le territoire d'Agglopolys.
En revanche, l'évolution des 15 690 ha de zones N en A est moins classique et correspond à une remise à plat des choix de zonage sur l'ensemble du territoire d'Agglopolys avec un attachement à la vocation réelle des sols. Sur certaines communes, les choix passés avaient entraîné le classement d'un grand nombre d'espaces cultivés à vocation agricole en zone naturelle ; c'est le cas notamment sur les communes disposant d'une carte communale ou de communes sous le régime du règlement national d'urbanisme qui n'avait pas de repérage des zones agricoles.
Lors des discussions sur les pièces graphiques du règlement, il a été convenu d'homogénéiser les choix en termes de représentation à l'échelle d'Agglopolys, notamment en classant en A l'ensemble des zones agricoles cultivées et ce, sans prendre en compte les zonages préalables dans les différents zonages communaux.
Ce choix a donc fait évoluer près de 15 690 ha de zone agricoles classées en N à un zonage A, ce qui est plus cohérent avec la réalité de terrain et qui ne modifie qu'à la marge les possibilités de construction (bâtiments d'exploitation nécessaires à l'activité agricole).


PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
ÉVOLUTION DU ZONAGE
Zonage en vigueur vers zonage du PLUi
Éléments de repère :
Périmètre du PLUi
Limite communale
Évolutions des zones :
A -> N
AU -> N
U -> N
N -> A
AU -> A
U -> A
U -> AU
AU -> U
A -> AU
A -> U
N -> AU
N -> U
Fond : ©Esri World Topo
Réalisation : EcoV ia 2021
N
0
2
4
1 : 200 000 - Kilomètres

Reconquête agricole et naturelle

La reconquête agricole et naturelle est considérée par définition par les évolutions suivantes :

- La reconquête agricole correspond au passage de zones U ou AU en zones A.
- La reconquête naturelle correspond au passage de zones U ou AU en zones N

Ces évolutions permettent une protection des milieux naturels et agricoles face à l'urbanisation.

Globalement, le projet de PLUi a permis de reconquérir **935 ha, soit 1,2 % du territoire** en zones agricoles et naturelles :

- 591 ha ont été reconquis en zones agricoles (de U et AU vers A),
- 344 ha ont été reconquis en zones naturelles (de U et AU vers N).

Le projet de zonage comprend également des zones naturelles reclassées en zones agricoles, ou vice-versa, afin d'adapter le zonage réglementaire à la réalité de l'occupation du sol sur le territoire. Cette évolution est majeure sur le projet de PLUi-HD et permet de redonner une vocation agricole (réelle) liée à l'occupation des sols sur près de 20 % du territoire où les zones à vocation agricoles étaient classées en zonage naturel.

Secteurs d'ouverture à l'urbanisation

Le passage des zonages PLU au zonage PLUi-HD, malgré une réduction globale des surfaces artificialisables, classe certaines zones anciennement N ou A en zone urbaine ou à urbaniser. L'ensemble de ces secteurs représentent un total de **381 ha, soit moins de 1 % du territoire** intercommunal. Il pourrait s'agir de secteurs susceptibles d'être impactés négativement par le PLUi.

- 143 ha ont été déclassés de zones agricoles (de A vers U et AU),
- 248 ha ont été déclassés de zones naturelles (de N vers U et AU).

La balance globale reste donc positive avec une augmentation globale des zones A et N de l'ordre de 546 hectares.

Le passage du PLU au PLUi régularise certaines zones AU du PLU en zones U du fait de leur évolution dans le temps, mais aussi rétrograde certaines zones U en zones AU dont l'urbanisation sera soumise à conditions.

Ces secteurs demeurent des ouvertures possibles à l'urbanisation dans le projet de PLUi-HD.

Zoom sur les zones à urbaniser AU

Les zones AU se subdivisent en deux grandes zones :

- Les **zones 1AU** situées à proximité des réseaux (voirie, eau, électricité, assainissement) et dont la capacité de ces derniers est suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ; Certaines d'entre elles présentent d'ores et déjà des éléments bâtis qui pourront être conservés ou remodelés en fonction des besoins.
- Les **zones 2AU** distantes des réseaux et dont la capacité est insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi-HD.

Libellé	Surface
AU – économiques	60
AU - habitat	135
2AU	63
TOTAL	258

L'ensemble des zones AU s'étendent sur une superficie totale de 258 ha dont 195 ha en zone 1AU et 63 ha en zone 2AU.

Finalement, les évolutions du zonage du PLUi-HD d'Agglopolys au regard des zonages précédents, démontrent à la fois un réel effort de mise en cohérence des zonages avec la vocation réelle des sols, notamment sur la modification du zonage A en zonage N pour coller aux activités existantes, mais également une réduction très importante des zones AU et des zones U avec en définitive, une réduction des secteurs urbanisables de 546 hectares, ce qui représente près de 8% des surfaces identifiées en zone U ou AU dans les documents d'urbanisme précédents.

INCIDENCES DES POA

Analyse du POA mobilité

La méthodologie employée est identique à celle utilisée pour le PADD. La matrice d'analyse des incidences du POA mobilité est présentée en annexe.

L'objectif de l'analyse des mesures du POA est d'évaluer deux éléments :

- Les impacts du document sur l'environnement ;
- La performance des mesures prises au regard des enjeux du territoire d'Agglopolys.

En abscisse de l'analyse matricielle : les enjeux environnementaux du territoire

Pour rappel, les enjeux de l'environnement ont été mis en abscisse de la matrice, tout comme pour celle du PADD.

En ordonnées de l'analyse matricielle : les actions du POA à évaluer

La matrice présente en ordonnée les orientations du POA. L'ensemble est réparti en **quatre axes et 15 actions** :

Axe 1 : Privilégier les modes actifs pour les déplacements de proximité
01 Introduire un réseau cyclable hiérarchisé et continu
02 Faciliter la marche à pied
03 Encourager la pratique des modes actifs (services / stationnement)
Axe 2 : Développer les offres de mobilité adaptées aux territoires et aux publics de l'agglomération
04 Développer et structurer l'offre de transport urbain
05 Créer un réseau non urbain
06 Proposer de nouvelles solutions de mobilité (covoiturage, autopartage…)
07 Valoriser et conforter les lieux d'intermodalité
08 Faciliter la mobilité via les outils numériques
Axe 3 : Renforcer les synergies entre les politiques territoriales et les acteurs de la mobilité
09 Mettre en cohérence les compétences liées à la mobilité
10 Optimiser l'usage des espaces publics
11 Faire de la politique de stationnement un outil des choix modaux de l'agglomération
12 Tendre vers un système de logistique urbaine durable
Axe 4 : Développer un écosystème favorable au changement modal
13 Accompagner les démarches de management de la mobilité
14 Développer un plan de communication en faveur du changement des pratiques
15 Accélérer la transition vers les énergies alternatives

Résultats de l'analyse des incidences du POA mobilité

Analyse globale des incidences des actions du POA

Le graphique ci-dessous représente les notes obtenues par action :

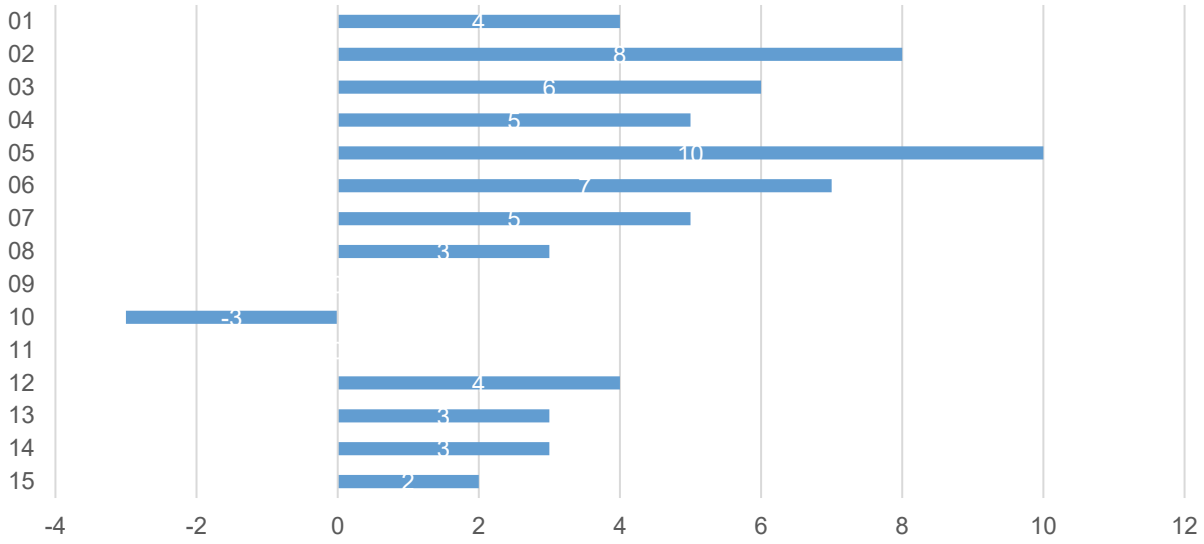


Figure 5 : Score environnemental des actions

Toutes les actions contribuent à la plus-value environnementale du POA, à l'exception de l'action 10. Cette dernière - « Optimiser l'usage des espaces publics » - peut engendrer des incidences négatives sur la biodiversité, la consommation d'espace et de ressources, et la production de déchets inertes du BTP, du fait de la création de contournements routiers.

Ces actions visent à mettre en place sur les six années du POA une organisation des mobilités plus favorable à l'intermodalité et aux déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Elles permettent d'augmenter l'attractivité des transports en commun (renforcement des réseaux structurants (action 04), augmentation du nombre de relations rapides avec Paris (action 06), intégrations tarifaires (action 05), multimodalité, etc.) et des modes actifs (par le développement des réseaux et stationnements cyclables (actions 01, 03), l'amélioration du confort pour la marche (02), etc.) et à contraindre l'usage de la voiture dans les centres-villes et les centres-bourgs (zones 30 (10), tests de pistes cyclables à la place de voie ou de stationnement automobile (13, 14)). Elles vont permettre de restructurer le réseau de bus (horaires, amélioration globale de la desserte du territoire (actions 04, 05, 06)), d'aménager des pôles d'échanges secondaires, aménagement de parcs relais (07), incitation au covoiturage (actions 03, 06, 07, 14), incitation à la mise en place de PDE (13), etc. Des aménagements cyclables et piétonniers, de zones 30 et de zones d'intermodalité, des stationnements facilités et sécurisés des cycles en découleront.

De manière plus ponctuelle, d'autres actions sont mixtes selon le point de vue environnemental : elles comportent des incidences négatives qui sont compensées par les incidences positives qui en découleront, à l'image des actions 6 et 7. Celles-ci prévoient la construction d'aires de covoiturage ou la création de parkings relais (consommation potentielle d'espace et de ressources minérales), mais apporteront une contribution positive aux enjeux de réduction des consommations d'énergie et des émissions polluantes du transport en favorisant l'intermodalité ou les transports alternatifs.

De manière générale, le développement d'aménagements sans préoccupation d'intégration de l'environnement a des répercussions foncières et sur les milieux naturels dans les franges urbaines. Il s'agira de mettre en œuvre les mesures ERC définies par la suite (voir chapitre correspondant) afin de réduire ces incidences négatives.

Analyse de la prise en compte des enjeux environnementaux

Le graphique ci-après présente le profil environnemental du POA mobilité.

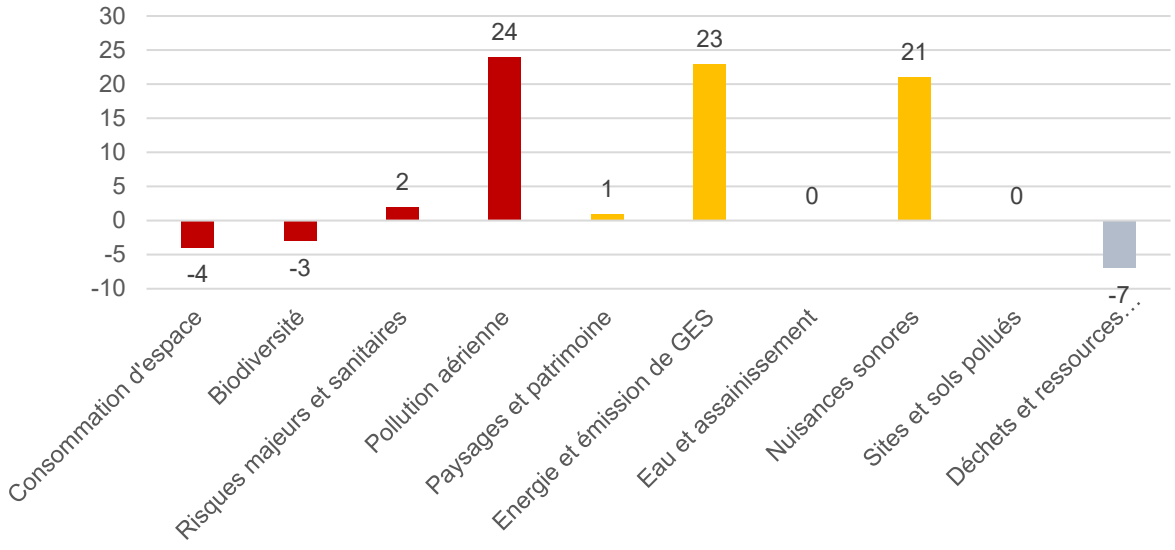


Figure 6 : Profil environnemental du POA mobilité

Les thématiques qui seront le plus impactées de manière bénéfique seront la pollution aérienne, les consommations d'énergie et les émissions de GES, ainsi que les nuisances sonores issues du trafic routier. Il s'agit, de fait, des thématiques sur lesquelles le POA mobilité a théoriquement le plus de leviers. Dans les faits, les actions prévues devraient permettre une amélioration sur ces thématiques, du fait de l'augmentation de la pratique du vélo (+100 % entre 2018 et 2030), de la marche (+12 %), des usages alternatifs (covoiturage, autopartage) (+66%) et des transports en commun (+20 % pour les transports urbains et +25 % pour les transports non urbains). Par ailleurs, la diminution du nombre de véhicules en circulation (le POA cible -15% d'autosolisme entre 2018 et 2030) devrait induire une baisse des nuisances sonores, en parallèle du déploiement de la mobilité électrique, plus silencieuse.

Les autres enjeux ne sont que très ponctuellement abordés, voire pas abordés du tout :

- Aucune action n'intègre la question de l'eau et de l'imperméabilisation des sols, malgré une possibilité du Plan d'encadrer cet aspect dans les actions de création d'équipement ;
- Aucune action ne mentionne la question des friches ou des sols pollués, alors que le POA pourrait ponctuellement cibler ces espaces pour créer de nouveaux équipements.

Les thématiques potentiellement impactées de manière négative par le POA mobilité sont les déchets et les ressources minérales, la consommation d'espace et la biodiversité. La création d'équipements et d'aménagements (pistes cyclables, voies de contournement, aires de covoiturage) pourrait, en effet, entrainer une consommation d'espaces naturels ou agricoles hors de la tâche urbaine, impacter les continuités écologiques du territoire en augmentant les fragmentations, et nécessiteront des matériaux (granulats) pour leur construction, tout en engendrant une production ponctuelle de déchets du BTP.

Les principaux effets sociaux et opérationnels sur les pratiques de mobilité devraient être :

- Un renforcement de l'usage des transports publics par une meilleure couverture du territoire et une amélioration des temps de parcours ;
- Une amélioration de la fluidité du trafic par certains aménagements ;
- Un développement d'espaces et d'aménagement pour favoriser les usages piétons et cyclistes ;
- Une diminution et une rationalisation du trafic automobile en centre-ville ;
- Un développement d'offres et de services alternatifs à la voiture ;
- Une évolution des comportements par une meilleure information.

Les principaux effets qui en découleront sur l'environnement global sont :

- Une incidence globale positive du fait de l'optimisation de l'usage de la voiture, des reports de la voiture vers les transports publics et les modes actifs ;
- Une incidence négative potentielle sur l'artificialisation d'espaces par les nouveaux aménagements ;
- Une diminution des nuisances dans les centres villes/bourgs ;
- Une amélioration de la sécurité tout mode ;
- Une amélioration du cadre de vie grâce aux projets d'aménagement et de mise en accessibilité des espaces ;
- Un développement de pratiques individuelles actives entretenant la condition physique.

Mesures ERC

Les actions proposées dans le POA Mobilité vont dans le sens d'une optimisation des flux de transports individuels et collectifs et d'un développement des modes actifs. Aucune mesure n'est donc à mettre en place dans le cadre de sa mise en œuvre sur les enjeux associés à la transition énergétique, la réduction des gaz à effets de serre et des nuisances sonores et l'amélioration de la qualité de l'air en lien avec les mobilités.

Comme il l'a été relevé précédemment, le POA mobilité apporte une plus-value neutre sur les autres enjeux environnementaux ou une moins-value sur l'artificialisation des sols, la préservation des milieux et la gestion des déchets et des ressources extraites. Aussi, des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation sont identifiées.

Consommation d'espace

Le principe d'économie d'espace devrait être recherché :

- Les friches et autres espaces déjà artificialisés devraient être privilégiés pour la création d'aménagements et équipements lorsque possible ;
- Le stationnement pourra être envisagé en parkings souterrains ou en silo lorsque cela sera possible. Leur multifonctionnalité devra être recherchée (production solaire, ombrières végétalisées) ;
- Les principes de mutualisation des différents espaces seront développés afin de garantir une utilisation maximale de l'offre par différents usagers.

Le principe de mutualisation des services rendus par les aménagements devrait être appliqué, par exemple :

- Installation de systèmes de production d'énergie renouvelable sur les parkings et les aires de stationnement ;
- Végétalisation des superficies en toiture, des abords, etc., en se référant à l'OAP TVB ;
- Utilisation de matériaux issus de filières renouvelables et favorisant les ressources secondaires ;
- Infiltration et/ou gestion préventive des eaux pluviales, par exemple grâce aux aménagements paysagers prévus ou par l'utilisation de revêtement perméable, en se référant à l'OAP TVB.

Milieu naturel, biodiversité

Les mesures pour réduire les incidences des actions du POA mobilité sur les milieux naturels consisteront à (1) prendre en compte, en amont des différents projets, l'intérêt écologique des milieux naturels, des espaces verts et arborés, (2) privilégier les projets ayant le moindre impact sur ces milieux et (3) mettre en œuvre des mesures de compensation (restauration des corridors écologiques, reconstitution de milieux, aménagement de passages à faune, etc.) lorsque cela est possible.

La préservation des alignements d'arbres, des arbres isolés et de tout élément végétal devra être une priorité lors du réaménagement des voies en milieu urbain. La piétonnisation des quartiers et le développement de voies pour les cycles pourront en être l'occasion.

Une vigilance importante sera apportée sur les aménagements réalisés pour s'assurer de la prise en compte des enjeux de biodiversité et le respect de la démarche ERC (éviter, réduire, compenser). Il est également rappelé que

chaque projet d'infrastructure fera l'objet d'une étude d'impact conformément à la règlementation en vigueur et que l'évaluation environnementale du POA mobilité ne se substitue en aucun cas à celle-ci.

Pour suivre la mise en œuvre du POA mobilité et ses effets sur les espaces naturels, il est intéressant de mettre en place un suivi écologique de chaque projet, de sa conception à sa réalisation : choix du projet en fonction des critères environnementaux, mesures de réduction entreprises, mesures de compensation mises en place (rétablissement d'une continuité, reconstitution d'un milieu…).

Paysages et patrimoine

La réalisation des pistes cyclables et des cheminements piétons participera à l'évolution des perceptions paysagères dans l'espace urbain et dans les espaces périurbains des autres communes de l'agglomération. Des principes d'intégration paysagère seront suivis lors de ces réalisations et lors des créations d'aires de covoiturage, de parkings-relais, de réaménagements de voiries ou d'arrêts de transport dans le respect des identités paysagères locales.

Ressources en eau

Aucune mesure particulière n'est envisagée concernant la préservation de la ressource en eau. Néanmoins, afin de réduire les incidences indirectes des actions du POA mobilité sur celle-ci, différentes mesures pourront être envisagées :

- Mettre en place les mesures adaptées au regard de la sensibilité et la vulnérabilité des milieux, pour chaque ouvrage ou aménagement potentiellement polluant (protection des captages d'alimentation en eau potable, gestion alternative des eaux pluviales, traitement adapté des eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu récepteur) ;
- Réduire l'imperméabilisation des différents aménagements (croisant le principe d'économie d'espace) ;
- Mettre en place les précautions particulières durant les phases de chantiers (protection des rivières, surveillance des dépôts…).

Risques naturels et technologiques

Les aménagements devront prendre en compte les contraintes hydrauliques en recherchant la transparence hydraulique et en limitant l'imperméabilisation des sols. Des matériaux drainants seront préférés dans toutes opérations de création ou réaménagement de voirie. Les surfaces végétalisées seront maximisées.

Ressources minérales et déchets

Ces mesures sont regroupées du fait de la nature commune des pressions exercées sur ces deux enjeux. Une gestion optimale des déchets des chantiers sera mise en place de manière à favoriser leur réemploi et leur recyclage. Les cahiers des charges des travaux devront prévoir une part de matériaux recyclés ou de ressources secondaires afin de réduire les extractions de granulat. La proximité des sources de production sera également recherchée afin de réduire les incidences environnementales des transports de granulats communs.

Analyse du POA habitat

Le POA habitat ne fait pas l'objet d'une analyse des incidences matricielle telle que celles réalisées pour évaluer le PADD ou le POA mobilité, du fait de son faible impact environnemental et de ses leviers quasi inexistants sur de nombreux enjeux environnementaux. Néanmoins, une analyse succincte a été réalisée à « dire d'experts » car des incidences peuvent découler de certaines actions du POA.

Le POA habitat est structuré selon **quatre axes et comprend 14 actions** :

Axe 1 : Soutenir une production de logements diversifiée et des projets de qualité
Action n°1 : Maintenir un rythme de production suffisant
Action n°2 : Maintenir 20% de logements aidés à Agglopolys en répondant aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU
Action n°3 : Mettre à jour, ajuster et enrichir le Programme d'Action Foncière existant
Action n°4 : Soutenir financièrement la production neuve vers une offre porteuse de mixité pour le territoire
Action n°5 : Mettre en place un groupe de travail « attractivité »
Axe 2 : Répondre aux besoins spécifiques et accompagner les parcours résidentiels
Action n°6 : Répondre aux besoins spécifiques des habitants du territoire
Action n°7 : Gérer les parcours résidentiels dans le parc social, veiller aux équilibres de peuplement
Axe 3 : Requalifier les logements existants, restaurer l'attractivité des centralités et les quartiers déqualifiés
Action n°8 : Soutenir la transformation et la requalification du parc privé et des centres anciens
Action n°9 : Soutenir la revitalisation des centres au travers d'Action Cœur de Ville
Action n°10 : Mettre en synergie les aides, les dispositifs et les partenaires pour le parc privé, améliorer la lisibilité et la visibilité des aides
Action n°11 : Accompagner l'évolution du parc public
Axe 4 Piloter, Suivre, évaluer, informer
Action n°12 : Conforter les outils de suivi et d'évaluation du POA habitat
Action n°13 : Faire de la Conférence intercommunale du logement l'instance unique de suivi de la politique de l'habitat
Action n°14 : Améliorer le suivi du potentiel foncier, des projets et des réalisations

Plusieurs actions peuvent induire une plus-value environnementale :

- L'action 3 consiste notamment à mettre en place des actions de promotion et d'accompagnement des habitants pour favoriser des constructions durables et économes en foncier. La reconversion de friches pourra être facilitée par les choix d'intervention (action 9) ou par des incitations financières (action 4). Ce type d'intervention pourrait contribuer à réduire la consommation d'espace ;
- Plusieurs actions contiennent des incitations, parfois financières, à l'intégration de l'environnement (l'action 3 vise à mettre en place des actions de promotion pour favoriser des constructions durables et économes en foncier, ou met en place des critères environnementaux dans le fonds FIF) ou viseront à encourager l'intégration de la transition écologique (action 10) par les partenaires (associations, collectivités, opérateurs) ;
- Les actions de revitalisation portées par l'action 9 peuvent également apporter une plus-value environnementale, en relocalisant les services au plus près des lieux de vie, ce qui pourrait permettre de réduire

les besoins de déplacement et donc les consommations d'énergie et émissions liées au transport. Cela peut également avoir une incidence positive sur le cadre de vie (rénovation ou création de patrimoine bâti, d'espaces publics de qualité, etc.) ;

- Les actions de requalification du parc ancien (action 9), d'accompagnement ou de sensibilisation à la rénovation énergétique (action 10) participeront à réduire les consommations d'énergie du bâti résidentiel.

La production de logements pouvant engendrer des incidences négatives (consommation d'espace, de ressources minérales, dégradation du paysage bâti, exposition des habitants à des nuisances selon l'emplacement du bâti, etc.) des mesures ERC sont préconisées ci-après par l'évaluation environnementale afin de garantir une prise en compte transversale des enjeux.

Mesures ERC

La requalification du parc ancien pourrait permettre d'intégrer la connexion aux réseaux de chaleur, la production d'EnR, la création d'ilots de fraicheur et/ou la résorption des ilots de chaleur, et/ou la gestion des eaux pluviales (végétalisation (avec des espèces autochtones non allergènes), désimperméabilisation des sols, etc.) dans le projet, en respectant l'identité bâtie du secteur.

La rénovation énergétique pourrait être systématiquement couplée à une isolation phonique.

LES INCIDENCES DU PLUI-HD EN MATIERE D'EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

L'analyse exposée ici vise à vérifier si les objectifs d'évolution des parts modales proposées dans le POA Mobilité permettent d'atteindre les objectifs de référence en matière de réduction des émissions anthropiques de GES.

Rappels et objectifs de référence

Les émissions de GES sur le territoire

Depuis 1980, la qualité de l'air ambiant fait l'objet d'une réglementation communautaire. En France, l'Etat confie la surveillance de la qualité de l'air à une trentaine d'associations loi 1901, agréées chaque année par le Ministère en charge de l'Ecologie. Elles constituent le Réseau National ATMO de surveillance et d'Information sur l'air. Des observatoires de l'énergie et des gaz à effet de serre (GES) ont également été mis en place dans les dernières années au niveau de chaque région. Lig'Air et ODACE sont les deux observatoires dédiés à ce suivi en région Centre — Val-de-Loire.

Ainsi, la plateforme ODACE permet de connaître une estimation des émissions de GES, de CO2, de NOx, de CH4 liées aux transports sur le territoire d'Agglopolys depuis 2010.

Émissions totales de GES et CO2 liées aux transports sur le territoire d'Agglopolys (Source ODACE)			
	2010	2014	2018
CO_2 en tonnes	290 139,31	281 004,75	289 345,82
GES en tCO_2e	292 685,92	283 944,55	289 526,875
Ratio CO_2/GES	99,1%	99,0%	99,9%

Les objectifs de référence « Facteur 4 », SRADDET, neutralité carbone en 2050

Le Facteur 4 désigne l'engagement pris par la France en 2003 devant la communauté internationale par le chef de l'État et le Premier ministre de « diviser par un facteur 4 les émissions nationales de GES du niveau de 1990 d'ici 2050 ». Cet objectif, issu des accords de Kyoto, a été validé par le « Grenelle de l'environnement » en 2007. Cet objectif a depuis été renforcé avec les engagements de la COP21 et l'adoption de la Stratégie neutre bas carbone 2 visant la neutralité carbone en 2050, soit une réduction par un facteur 6 des émissions.

Le SRADDET Centre-Val de Loire a établi les objectifs régionaux qui traduisent cette ambition nationale au niveau régional.

SRADDET CVL	2014	2026	2030	2050
Consommation d'énergie régionale (TWh)	23,00	19,07	16,31	9,31
Evolution		-17%	-29%	-60%
Emissions de GES (MtepCO2)	6,2	3,2	2,00	0,00
Evolution		-48%	-68%	-100%

Pour ce faire, les objectifs correspondant à :

- Diminuer la part de la voiture individuelle solo dans les déplacements de 5 points en 2030 (et 20 points en 2050) par rapport à 2020 ;
- Conformément au plan national vélo, augmenter la part modale du vélo dans les déplacements pour attendre 9% en 2025 au niveau régional ;
- Réduire la consommation énergétique de 60% en 2050 dans le secteur des transports (voyageurs et fret).

Selon les chiffres établis par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie, les émissions de GES issues des transports ont augmenté de 9,5 % entre 1990 et 2010. En appliquant ce taux, on estime donc facilement les émissions de 1990 liées aux transports sur le territoire d'Agglopolys et les objectifs aux horizons 2030 et 2050

Traduction des objectifs de référence en tCO2e sur le territoire d'Agglopolys						
	1990	2010	2014	2026	2030	2050
SRADDET			283 944,55	146 552,02	91 595,01	-
Facteur 4	267 293,08	292 685,92				66 823,27
Facteur 6 neutralité Carbone						44 548,85

NB : Les émissions 1990, et par conséquent les objectifs 2050, issues de l'application d'un taux national, doivent être considérées avec une marge d'erreur estimée à 10 %.

Principes de calcul et hypothèses de travail

L'approche s'appuie sur des émissions moyennes par habitant du territoire pour le secteur des transports. Elle vise à vérifier l'adéquation entre la trajectoire portée par le PLUi-HD et les trajectoires définies au niveau national et régional, dans un souci d'accompagnement stratégique. **Il ne s'agit en aucun cas d'un outil de calcul fin des émissions**, du fait du manque de données précises sur certains paramètres permettant de modéliser. Il est, toutefois, adapté au niveau de précision du projet, et permet de tester les ambitions de ce dernier en matière de diminution des émissions atmosphériques.

Principes généraux

L'estimation des émissions de GES se base sur l'utilisation de facteurs d'émission de polluants atmosphériques par habitant des véhicules (véhicules particuliers et transports publics). Les émissions de GES aux horizons projetés se font en fonction de la population, des parts modales, ainsi que des taux de remplissage des véhicules. La part modale se définit comme la proportion du trafic effectuée par un mode de transport donné. Elle est mesurée en divisant le total des déplacements pour un mode donné par le nombre total de déplacements (tous modes confondus) sur une période de référence.

La présente méthode considère seulement les émissions de GES « produits » lors des déplacements. Les émissions dues à la fabrication ou au traitement de fin de vie des véhicules et de leurs composants ne sont pas considérées.

Les taux d'émissions

Les taux d'émissions utilisés sont les facteurs agrégés qui sont issus du modèle COPERT 3. Ils sont basés sur les parcs automobiles correspondant issus de l'IFSTTAR (Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux — anciennement INRETS). Ce parc automobile n'inclue pas les véhicules hybrides et électriques contrairement au parc utilisé pour le modèle COPERT 4 (données non disponibles pour cette étude). Toutefois, d'après une étude du CEREMA, la différence entre les modèles COPERT 3 et COPERT 4 est peu significative pour les polluants considérés.

Ces taux d'émissions prennent en compte les progrès technologiques pour chaque type de polluants. Les facteurs d'émissions 2050 n'étant pas calculés par l'IFSTTAR, une seconde hypothèse a été posée : les facteurs d'émissions 2030 et 2050 restent identiques (ralentissement des progrès et limites technologiques).

Concernant les « Émissions VP » (véhicules particuliers) : elles représentent le taux d'émission d'une voiture type pour un déplacement avec un taux de remplissage de 1,2 personnes en 2018.

Concernant les « Émissions TC » (transports collectifs) : elles représentent le taux d'émission d'un bus type, sur un parcours type, avec un taux de remplissage de 10,8 personnes en 2018 (ce qui signifie qu'en moyenne, un trajet en bus se fait avec près de 11 personnes à bord).

Sur Agglopolys, les déplacements en transports collectifs correspondent à des déplacements en bus et navettes. Les simulations ont été réalisées pour des taux d'occupation des transports collectifs en fonction de l'évolution des parts modales.

Facteurs agrégés utilisés pour les moteurs thermiques (source INRETS 2015)

Facteurs d'émissions CO_2 (g/km)	2010	2020	2025	2030	2050
Véhicules particuliers	164,4740	133,7880	128,6330	123,4780	123,4780
Transports collectifs	1199,5180	1202,5820	1202,9300	1203,2780	1203,2780

Les facteurs agrégés d'émissions COPERT III sont utilisés, les facteurs agrégés n'étant pas disponibles pour COPERT IV, pour les véhicules thermiques. Le parc utilisé par COPERT III ne comprend ni les véhicules hybrides ni les véhicules électriques. Toutefois, une étude du CETE démontre que l'écart entre les facteurs agrégés d'émissions de CO2 COPERT III et COPERT IV est relativement limité.

Concernant les parts modales des modes actifs (piétons, cycles), les taux d'émissions sont nuls.

Intégration de la flotte électrique

Après consultation de la bibliographie disponible, il a été décidé de procéder à l'estimation des émissions des véhicules électriques à partir de deux sources :

- Pour les véhicules particuliers l'étude d'analyse de cycle de vie par segment et motorisation à l'horizon 2030 des différents types de véhicules particuliers réalisée par le cabinet de conseil Carbone 4 spécialisé dans la stratégie bas carbone et l'adaptation au changement climatique ;
- Pour les transports collectifs, une synthèse des études ACT menées par l'ADEME/IFPN.

Les facteurs d'émissions n'étant pas donné en valeur brute (g/km), des ratios moyens ont été calculés et appliqués :

Nouveaux facteurs d'émission VP 2030		Facteur d'émissions (gCO2e/km)	Ratio émissions électrique /thermique
Source : Etude Carbone 4	VP électrique	53,8	0,33
	VP thermique	163,6	
Source : ADEME/IFPEN	Bus, poids lourds, VUL		0,25

Les véhicules hybrides n'ont pas été pris en compte ; ils sont donc assimilés à des véhicules 100% thermiques. Les émissions des nouveaux modes actifs à propulsion électrique restant marginales, ils n'ont pas été inclus dans les calculs.

Hypothèses et postulats

Plusieurs hypothèses ont dû être posées en l'absence de certaines données territoriales pour mener à bien les calculs :

- Le parc roulant est estimé constant entre le t0 (2018) et les horizons du POA (2030) et du PLUi-HD (2037). Cette hypothèse est adaptée au territoire d'Agglopolys à la croissance démographique faible, pouvant laisser présager d'une stabilité et d'un renouvellement du parc roulant privé et public ;
- La distance moyenne parcourue quotidiennement par un habitant du territoire reste identique ainsi que le nombre de déplacements moyens quotidiens ;
- L'évolution des parts modales d'un scénario de référence (au fil de l'eau) a été établie en prolongeant la tendance observée entre 2008 et 2018 aux horizons du POA Mobilité et du PLUi-HD. Les objectifs d'évolution des

parts modales prennent ainsi en compte les déplacements motorisés comme non motorisés et font l'hypothèse d'une hausse des pratiques proportionnelle aux tendances actuelles ;

- Les taux de remplissage des véhicules particuliers et des transports collectifs sont des valeurs moyennes trouvées dans la bibliographie. Des taux de remplissage moyen de 1,2 passagers par véhicule particulier et de 10,8 par transport collectif ont été utilisés en 2018.

Ainsi, l'émission d'un véhicule correspond au taux d'émission d'un véhicule particulier type pour un déplacement et un taux de remplissage.

Par ailleurs, les émissions de CO_2 et de GES ont été assimilées : le CO_2 émis représentant plus de 99% des émissions de GES en tCO_2e des transports routiers.

L'utilisation de facteurs agrégés, les hypothèses prises ainsi que la précision des données ODACE ont conduit à estimer une marge d'erreur de 20 %.

Limites et pistes d'amélioration

La part des émissions dues au transit est comprise dans les chiffres fournis par ODACE concernant les émissions 2018. Or, le territoire possède peu de moyens d'actions sur ce dernier. Afin d'obtenir une évaluation plus fine des effets attendus du POA Mobilité, il conviendrait d'identifier la part des émissions du transit afin de pouvoir les soustraire des calculs.

La prise en compte de la distance moyenne et des distances parcourues par types de mode permettrait d'apporter plus de précisions et permettrait de prendre en compte d'autres leviers d'actions que les parts modales et les taux de remplissage. En effet, au-delà d'une utilisation moins importante de véhicules particuliers en termes de fréquence, c'est essentiellement une réduction de la distance parcourue qui permettra de réduire les émissions de GES. Cette notion n'est pas considérée ici.

Les informations concernant les facteurs d'émissions manquent d'homogénéité et ne sont pas mises à jour pour les différents types de véhicules. Il semblerait au regard de certaines informations que les facteurs utilisés sous-estiment les émissions futures des véhicules thermiques, impliquant que les progrès technologiques seront en réalité moindres que ce qui était envisagé en 2015.

Variables du PLUi-HD et du POA Mobilité

Le POA Mobilité est défini pour une période de 6 ans avec des objectifs à l'horizon 2030, tandis que le PLUi-HD court jusqu'en 2037. Les objectifs de report des parts modales sont indiqués dans le POA :

Répartition en pourcentage des parts modales (source : PLUi-HD, POA mobilité)	Enquête ménages 2008	Estimation 2018	Objectif POA (h2030)	Objectif PLUi-HD (h2037)
VELO	2%	3%	6%	12%
MARCHE	25%	25%	29%	32%
TOTAL MODES ACTIFS	27%	28%	35%	44%
TRANSPORT URBAIN	3%	2%	6%	9%
TRANSPORT NON URBAIN	2%	6%	3%	3%
TOTAL TRANSPORTS COLLECTIFS	5%	8%	9%	12%
VOITURE PARTAGEE ET COVOITURAGE	65%	6%	10%	12%
AUTOSOLISME		55%	47%	34%
TOTAL VEHICULES PARTICULIERS	65%	6%	10%	12%
AUTRES (TOURNEES)	3%	3%		

Le tableau ci-dessous synthétise les données initiales (en 2018) et les données aux horizons des deux documents.

Données du territoire d'Agglopolys	2018	2030	2037	Remarques

Population (Source INSEE)	105286	106940	107917	Prospective démographique (+0,13%/an)
Population (PLUi-HD)		107 267	108 396	PADD
Emissions de CO_2 (transports routiers) (t)	289 345,82			ODACE
Facteur d'émissions VP (gCO2/km)	133,788			
Facteur d'émission TC (gCO2/km)	1202,582			
Part modale VP	64%	56%	46%	PADD, POA Mobilité
Part modale TC	7%	9%	12%	PADD, POA Mobilité
Taux de remplissage VP	1,2	2	3,2	
Taux de remplissage TC	10,8	11,48	16,2	
% Parc électrique VP	0,19%	5,2%	7,2%	Diagnostic PLUi-HD, POA Mobilité
% Parc électrique TC	4,1%	25%	50%	Diagnostic PLUi-HD, POA Mobilité

Afin d'estimer une évolution au fil de l'eau, les données suivantes ont été mobilisées :

Données du territoire d'Agglopolys	2018	2020	2030	2037	Remarques
Population (Source INSEE)	105286		106940	107917	Prospective démographique (+0,13%/an)
Emissions de CO_2 (transports routiers) (t)	289 345,82				ODACE
Facteur d'émissions VP (gCO2/km)	133,788				
Facteur d'émission TC (gCO2/km)	1202,582				
Part modale VP	64%		62%	62%	Légère amélioration de la situation actuelle ou stabilisation
Part modale TC	7%		11%	11%	
Taux de remplissage VP	1,2		1,3	1,4	
Taux de remplissage TC	10,8		12	14	
% Parc électrique VP	0,19%	0,4%	3%	3,6%	Diagnostic PLUi-HD, POA Mobilité
% Parc électrique TC	4,1%	8,2%	20%	30%	Diagnostic PLUi-HD, POA Mobilité

Résultats des modélisations

Incidences sur les émissions de GES du POA Mobilité et du PLUi-HD

Le modèle donne les résultats ci-dessous, en tenant compte des évolutions technologiques et du développement des motorisations électriques :

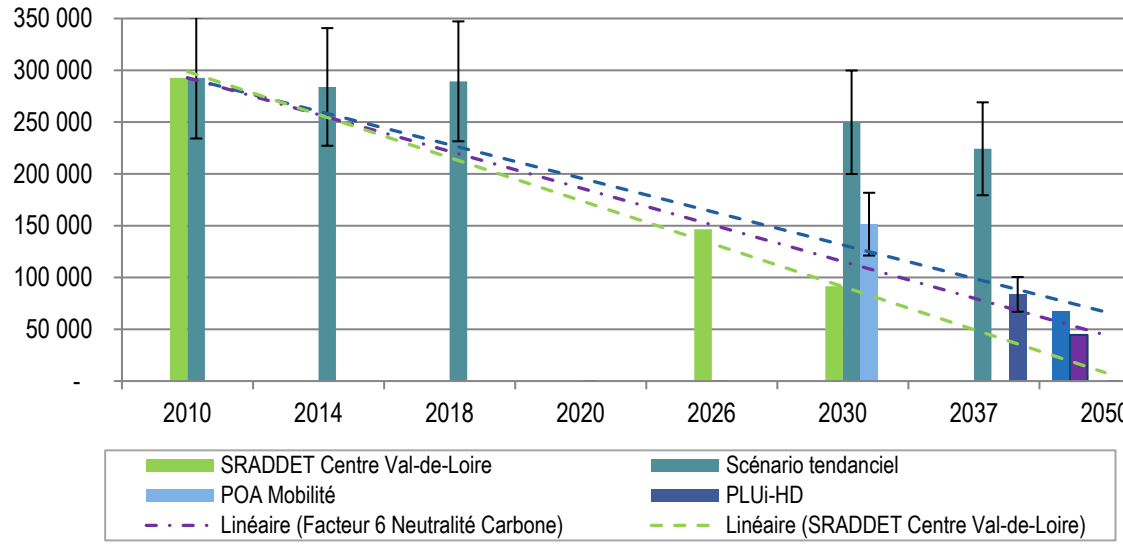
Emissions totales de CO_2 (tCO_2e)	1990	2010	2014	2018	2026	2030	2035	2050
Objectif facteur 4	267 293	292 686						66 823
Objectif facteur 6 (Neutralité Carbone	267 293	292 686						44 549

SRADDET Centre Val de Loire		292 686			146 552	91 595		
Scénario tendanciel	267 293	292 686	283 945	289 346		249 851	224 237	
POA Mobilité						150 940		
PLUi-HD							103 090	

NB : Les estimations sont données avec une marge d'erreur à +/- 20 %, vu les marges d'erreur existantes. Seules les grandes tendances sont à considérer.

Le graphique suivant permet d'apprécier les trajectoires des émissions de GES par rapport aux objectifs de référence.

Estimation des émissions de CO2 liées au transport de voyageurs sur le territoire selon le POA Mobilité et le PLUi-HD (en teqCO2)



Le scénario du POA Mobilité constitue donc une amélioration quant aux émissions de GES du secteur des transports, vis-à-vis du scénario tendanciel, avec une diminution attendue d'environ 39% des émissions de CO_2 en 2030.

Toutefois, la stratégie mise en œuvre par Agglopolys à travers le POA Mobilité ne devrait pas permettre d'atteindre les objectifs de référence à l'horizon 2030. La poursuite des objectifs définis dans le PADD et le renouvellement d'un POA Mobilité entre 2030-2037 permettrait de se rapprocher des objectifs de neutralité carbone à l'horizon 2037.

Modélisation de scénarios autres concernant les mobilités

Fort de ces résultats, plusieurs scénarios ont été mobilisés afin d'en tirer des recommandations et d'évaluer les conséquences des orientations possibles en termes de développement des mobilités :

- Scénario 1 : fort développement du covoiturage. Ce scénario est proche du scénario du PLUi-HD.
- Scénario 2 : fort développement des transports collectifs
- Scénario 3 : fort développement de la flotte électrique

Les variables suivantes ont été testées :

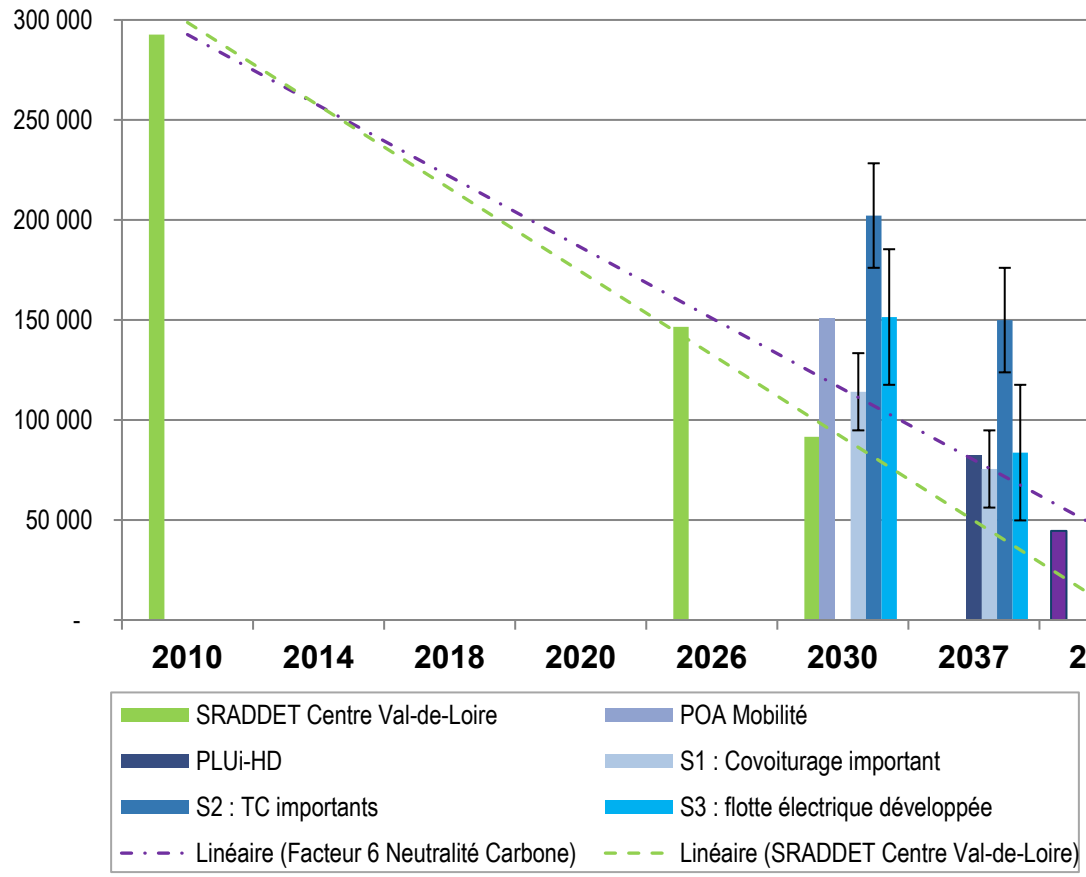
Horizons des scénarios	Scénario 1 (covoiturage)		Scénario 2 (TC)		Scénario 3 (électrique)	
	2030	2037	2030	2037	2030	2037
Taux de remplissage VP	2,8	3,8	1,3	1,4	1,3	1,4
Taux de remplissage TC	12	14	12	14	12	14
% Parc électrique VP	5,2%	7,2%	5,2%	7,2%	50%	75%
% Parc électrique TC	25%	50%	25%	50%	50%	100%

Les émissions de GES évoluent de la manière suivante :

Horizons des scénarios	Scénario 1 (covoiturage)		Scénario 2 (TC)		Scénario 3 (électrique)	
	2030	2037	2030	2037	2030	2037
Emissions de GES	109282,25	77894,696	202202,71	149944,62	151475	83687,406

Ces résultats sont mis en perspective des objectifs de référence « neutralité carbone » et SRADDET Centre-Val de Loire, du POA Mobilité et du PLUi-HD dans le graphique suivant.

Estimation des émissions de CO2 liées au transport de voyageurs sur le territoire selon différents scénarios (en teqCO2)



Les hypothèses de travail (pas toujours réalistes) ayant conduit à ces scénarios permettent d'en tirer les conclusions suivantes :

- Les réductions d'émissions de GES les plus importantes et permettant d'atteindre les objectifs de neutralité carbone découlent du développement du covoiturage. Les déplacements domicile-travail en autosolisme sont en effet les plus impactant sur les émissions de GES des transports routiers. Le taux de remplissage des véhicules particuliers peut traduire deux réalités physiques : l'augmentation du nombre de passagers par véhicule ou la réduction du nombre de véhicules inversement proportionnel. Il s'agit donc à la fois de développer le covoiturage, mais aussi de favoriser les pratiques de télétravail (hors du champ d'action du PLUi-HD) ;
- Agir uniquement sur les solutions de transports collectifs ne permet pas d'atteindre les objectifs de référence ;
- Le développement massif de la flotte électrique privée et public permet d'améliorer la situation et de se rapprocher à l'horizon 2037 des objectifs de référence sans pour autant pouvoir les atteindre.

Conclusions

Les progrès technologiques des véhicules particuliers (VP) vont permettre une réduction des émissions de polluants et de GES. Toutefois, dans une perspective de scénario tendanciel, ces progrès ne suffisent pas à compenser les émissions dues aux déplacements sur le territoire.

La mise en œuvre du POA Mobilité apportera une véritable plus-value en termes de réduction des émissions de GES par rapport au scénario tendanciel. En effet, la mise en œuvre du projet dans sa version finale permet d'envisager une diminution supplémentaire des émissions de CO_2 de l'ordre de -39 % en 2030.

Concernant le dioxyde de carbone (CO_2), les objectifs visés proposent des diminutions qui vont dans le sens des objectifs de référence « facteur 4 » sans toutefois permettre de les atteindre. Les marges d'erreur existantes ne permettent toutefois pas de conclure sur le résultat final. Les objectifs de neutralité carbone et du SRADDET semblent davantage incertains, eu égard aux ambitions importantes. Toutefois, le PLUi-HD engage Agglopolys dans la bonne « direction » vis-à-vis de la réduction des émissions de GES liées aux transports.

Cette première approche montre que des marges de progression seront à rechercher lors la révision du POA Mobilité :

- Taux de remplissage des VP : une utilisation encore plus optimisée de la voiture particulière permettrait de se rapprocher des objectifs de référence ;
- Poursuite d'un report vers les modes actifs et les transports collectifs : en effet, selon cette évaluation, les objectifs fixés par le PDU amorcent une évolution favorable qui devra être renforcée ultérieurement afin de sécuriser l'atteinte des objectifs de neutralité carbone ;
- Soutenir le développement de la flotte électrique des transports en communs.

Afin d'atteindre les objectifs de neutralité carbone, une combinaison des leviers d'action (développement de l'autopartage, développement du télétravail, développement du véhicule électrique particulier et public, optimisation des transports collectifs) est la solution raisonnablement envisageable.

INCIDENCES SUR LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

Capacité épuratoire

Concernant la capacité épuratoire du territoire, l'ensemble des 41 stations d'épuration a fait l'objet d'une analyse sur la capacité du traitement d'un point de vue quantitatif et d'un point de vue qualitatif.
Le fonctionnement des stations d'épuration s'évalue principalement selon 2 paramètres :

- La charge organique (pollution reçue par rapport à la capacité nominale de l'installation) ;
- La charge hydraulique (volume d'effluents reçu par rapport à la capacité nominale de l'installation).

Les résultats laissent apparaître une situation hétérogène avec deux stations présentant une problématique de charge organique (Cour-Cheverny et Saint Sulpice) et 8 stations présentant une problématique de charge hydraulique avec des apports d'eau météorique qui viennent contrarier le fonctionnement de la station.

En plus de ce constat sur l'état actuel du fonctionnement des systèmes d'assainissement collectif, un travail de projection des populations futures laisse apparaître des situations très divergentes en fonction des communes avec des stations non adaptées à l'accueil de population supplémentaire.

Pour l'ensemble des stations d'épurations nécessitant des travaux de mise en conformité permettant un niveau de traitement satisfaisant n'impliquant pas d'impact sur les milieux récepteurs (la Cisse, la Loire et le Beuvron), le service cycle de l'eau d'Agglopolys a identifié les besoins au regard de la situation actuelle et projetée.

Ces travaux sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Station d'épuration	STEP - Admissibilité/**actuelle**		Cause (s) principale (s)	Hab. suppl. (*)	STEP - Admissibilité/**future**		Besoins d'interventions pour retrouver une « acceptabilité » meilleure			
							Travaux sur réseau	Déconnections EP en domaine		Extension traitement
	Hydraulique	Pollution			Hydraulique	Pollution		public	privé	
Averdon			réseau peu sélectif	0			x	x	x	
Blaisois (STEP du)			réseau unitaire	4920			x	x	x	x
Cellettes			réseau peu sélectif unitaire Chitenay	135			x	x	x	
Chambon sur Cisse			réseau peu sélectif réseau fuyard	0			x	x	x	
Chaumont-sur-Loire			réseau peu sélectif	105			x		x	
Cour-Cheverny			capacité traitement réseau peu sélectif	345			x	x	x	x
Herbault			capacité traitement	270				x	x	x
La Chapelle V.			capacité traitement réseau peu sélectif	165			x	x	x	x
Landes-le-Gaulois Bourg			réseau peu sélectif	0				x		
Les Montils L'Hermitage			réseau peu sélectif capacité traitement	195			x	x		x
Les Montils Rouillon										
Marolles			réseau peu sélectif	0				x		
Monteaux			réseau peu sélectif réseau fuyard	0					x	
Monthou sur Bièvre			réseau peu sélectif	0			x	x	x	
Onzain			réseau non sélectif	95			x	x		
Saint-Sulpice-de-P.			réseau peu sélectif réseau fuyard capacité traitement	300			x	x	x	x
Seur			réseau peu sélectif pour partie unitaire	0			x	x	x	
Villefrancoeur Fontaine			réseau peu sélectif	0			x	x		

Ces travaux permettront de faire évoluer la capacité de traitement des stations identifiées comme présentant des faiblesses en charge organique ou pluviale et sont nécessaires pour améliorer la capacité actuelle et pour permettre l'accueil d'une nouvelle population sur les communes concernées (Cour-Cheverny, La Chappelle Vendômoise, Saint Sulpice).

Ressource en eau potable

Concernant les eaux potables, le territoire ne présente pas de manque de réserve en eau, et les pertes du réseau sont très faibles.

Les dispositions concernant l'eau potable et les eaux usées, sont issues des différents rapports sur le prix et la qualité du service (RPQS), produits annuellement par les différents prestataires en charge.

En prenant en compte les débits maximums réglementaires d'eau potable des différentes installations de captage autorisé (cf. tableau EIE), l'augmentation de population (+6 750 habitants prévus), ainsi que le taux moyen de perte et de consommation par habitant en 2019, le projet de PLUi-HD n'entrainerait qu'une consommation d'environ 10% des capacités autorisées restantes du territoire.

D'un point de vue quantitatif global, le projet de PLUi-HD ne présente ainsi pas de problématique de disponibilité vis-à-vis de sa ressource.

Il faut noter toutefois que certaines communes connaissent des problématiques de contamination de l'eau par les nitrates et les pesticides : Averdon et Cour-Cheverny. Pour ces communes, les captages ont des teneurs sur certaines molécules atteignant les valeurs limites et les ayant même dépassées par le passé de façon occasionnelle. Toujours dans une réflexion globale, si l'on retire les prélèvements disponibles de ces captages dans le calcul de la ressource disponible, dans une logique de sécurisation du réseau d'Agglopolys, le PLUi-HD entrainerait une consommation d'environ 11% des capacités autorisées restantes.

Ainsi, les problématiques de pollution de ces captages n'entrainent pas de remise en cause du développement prévu par le projet de PLUi dans son ensemble mais nécessitent des actions locales pour s'assurer d'un retour des prélèvements AEP à la normale. En effet, les dépassements de ces seuils sont localement inquiétants. Ils doivent être suivis et traités dans le temps pour assurer la qualité sanitaire des eaux distribuées aux populations de ces communes. Pour ce faire, des mesures du plan d'actions Nitrates, de décontamination, de suivi de qualité renforcée et de mise en réseau des ressources en cas de contamination, seront nécessaires pour assurer la sécurité des populations actuelles et des populations prévues par le PLUi sur ces communes. Cette sécurité devra être démontrée en amont de leur développement. Averdon ne devrait pas voir sa population augmenter dans le cadre du PLUi. Cour- Cheverny, quant à elle, devrait accueillir +255 habitants à l'horizon du PLUi.

Actuellement, la productivité des ouvrages souterrains est extrêmement variable en fonction du développement des fractures ou de l'altération sur la nappe de craie du seno turonien : la craie est un réservoir discontinu.

A part ce constat sur la volatilité des prélèvements et les conflits d'usage potentiels avec l'agriculture principalement, les données actuelles ne montrent pas de manque dans le futur pour l'alimentation en eau potable. En revanche, aucune étude n'apporte une réelle précision sur la disponibilité de la ressource en eau portable à l'échelle d'Agglopolys dans un contexte de changement climatique.

LES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTES

Incidences des orientations d'aménagement et de programmation PLUi-HD d'Agglopolys

Présentation générale

Le PLUi-HD d'Agglopolys comprend 95 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) et 22 Orientations d'Aménagement et de Programmation économiques. Les OAP sont des outils règlementaires du PLUi-HD qui viennent préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et compléter le règlement avec une dimension de projet généralement plus précise.

Sur ces secteurs du territoire, le PLUi-HD porte un projet particulier. Ces sites sont susceptibles d'être impactés lors de la mise en œuvre du document, indépendamment de la nature actuelle de l'occupation du sol. Ils doivent donc être analysés plus précisément dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Rappelons toutefois que ces OAP constituent, pour la plupart, des mesures d'encadrement supplémentaires du projet envisagé et correspondent, en tant que telles, à des mesures d'évitement et de réduction vis-à-vis de certains impacts environnementaux, notamment en termes de consommation d'espace et d'impacts paysagers.

Il est important de préciser que la présente évaluation environnementale est proportionnelle aux enjeux portés par les différents périmètres d'OAP, ce qui explique les différences de précision de l'analyse environnementale d'une OAP à l'autre. Les OAP ont été définies sur des secteurs de renouvellement ou de développement stratégiques pour la réalisation des objectifs aussi bien quantitatifs que qualitatifs. Elles sont déclinées sur différentes échelles : d'un secteur de quelques hectares jusqu'à plusieurs quartiers. Leur niveau de précision dépend en partie de ce facteur d'échelle.

Note méthodologique

NB : l'analyse environnementale réalisée dans le présent document a été menée de façon itérative dans le but d'obtenir des projets d'aménagements les moins impactant possibles vis-à-vis de l'environnement et notamment des milieux naturels.

Précadrage environnemental

La première démarche concernant l'analyse environnementale des OAP du PLUi-HD d'Agglopolys a consisté à confronter ces périmètres au contexte environnemental et règlementaire. Pour ce faire, une analyse multicritère a été réalisée à l'aide d'un système d'information géographique (SIG) en croisant les périmètres des OAP avec les sensibilités environnementales cartographiées. Ceci a permis d'établir un précadrage environnemental. Les croisements ont été effectués vis-à-vis des thématiques suivantes :

- **Risques naturels et technologiques** : zonages des Plans de Prévention des Risques (inondation, feux de forêts, retrait et gonflement des argiles, mouvements de terrain, PPR Technologiques, etc.), Atlas des zones inondables, périmètres de protection vis-à-vis d'une ICPE, sites SEVESO, etc.
- **Nuisances et pollutions** : classement des différents tronçons d'infrastructures routières, anciens sites pollués ou accueillant une activité polluante vis-à-vis de l'environnement (sites BASOL/BASIAS, etc.) ;
- **Paysage :** sites classés et inscrits, sites patrimoniaux remarquables, périmètre de protection de 500 mètres autour de monuments historiques, etc.
- **Périmètres d'inventaire, de gestion, de protection ou de maîtrise foncière vis-à-vis de la biodiversité** : Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopes, Espace Boisé Classé, Zone d'Intérêt Faunistique et Floristique (type I et II), site Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation et Zone de Protection Spéciale), espace d'inventaire ou de gestion des Espaces Naturels Sensibles, Réservoirs de biodiversité et Corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue du Schéma de Cohérence Territoriale et du PLUi, Réserve Naturelle Régionale et Nationale, Parc Naturel Régional, inventaire des zones humides, cours d'eau, sites RAMSAR, etc.

- **Agriculture** : Registre Parcellaire Graphique, etc.
- **Équipements et services** : schéma directeur cyclable, arrêt de transport collectif, etc.

Ce précadrage réalisé dès les premières ébauches des OAP a ainsi permis de spatialiser les enjeux environnementaux et de déterminer le niveau de sensibilité des parcelles intégrées au sein des périmètres de projets. Il avait pour but d'informer les bureaux d'études en urbanisme devant proposer des scénarii d'OAP des sensibilités environnementales présentes. Il s'agissait de les accompagner vers une meilleure prise en compte de l'environnement sur les secteurs concernés dans leurs diagnostics et propositions d'aménagement. Cette première étape s'est assortie de propositions de mesures d'évitement et de réduction pour les secteurs présentant les sensibilités environnementales les plus fortes. En résultent de premières modifications, notamment en termes de zonages, pour certains des secteurs originellement prévus.

À noter que lorsque les premières versions d'OAP étaient significativement modifiées, une prospection de terrain était de nouveau réalisée et donnait lieu à de nouvelles mesures d'évitement et de réduction. Cette démarche itérative a ainsi permis d'obtenir des secteurs de projets impactant le moins possible l'environnement.

Situation Initiale

Les secteurs d'OAP abritant des zones potentiellement humides ont fera l'objet de prospections de terrain nettement plus approfondies visant à confirmer ou infirmer le caractère humide de la zone (détection systématique des espèces inféodées aux zones humides, réalisation de sondages pédologiques en l'absence de celles-ci du fait du caractère agricole ou retravaillé de la parcelle).

Une collecte de données et une analyse bibliographique ont été réalisées concernant les différents inventaires et études locales afin d'établir un état des lieux et les enjeux de biodiversité. Par la suite, les schémas et les différents projets d'aménagement des OAP (secteurs préservés, secteurs voués à l'artificialisation, secteurs de renforcement des éléments végétalisés voire de création – alignements d'arbres, etc.) ont été étudiés afin de déterminer les éléments biologiques à examiner prioritairement lors les prospections de terrain. Cette priorisation concerne, donc, les secteurs ayant vocation à être artificialisés. Pour ce faire, une première identification des milieux naturels et agricoles ainsi que des espaces d'ores et déjà artificialisés au sein des différents périmètres a été réalisée par photo-interprétation en tenant compte des alentours (pour une question de fonctionnalité écologique notamment).

Prospections de terrain

Préambule

Pour rappel**, l'analyse des incidences des OAP n'est pas**, au sens règlementaire, **une étude d'impacts des projets** qui pourraient émerger. De fait, le niveau de précision des inventaires de terrain n'est pas le même que ceux d'une étude d'impact. Les prospections de terrain conduites dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi-HD, ont pour objectif premier de caractériser les impacts potentiels sur les milieux naturels et les espèces faunistiques et floristiques afin de proposer les mesures d'évitement et de réduction les plus adaptées possible. Ces relevés de terrain n'ont pas vocation à établir un diagnostic écologique exhaustif et précis de la zone considérée, mais à en évaluer les potentialités de présence d'espèces faunistiques et floristiques. Bien entendu lorsque des espèces étaient contactées, ces dernières étaient relevées et venaient compléter l'analyse du site.

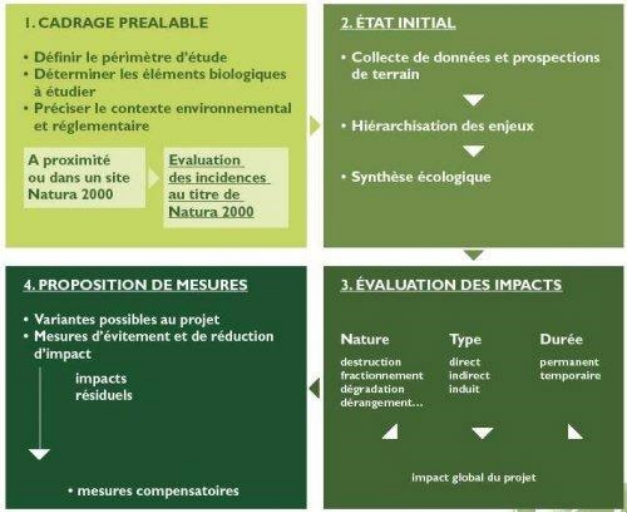


Figure 7 : Schéma récapitulatif de l'analyse des incidences

L'état des lieux naturaliste est présenté en annexe (habitats, espèces faune/flore rencontrées).

Déroulement

Les prospections de terrain se sont concentrées sur les secteurs compris dans les périmètres des OAP et plus spécifiquement sur les secteurs voués à l'artificialisation. Néanmoins, les alentours ont systématiquement été pris en compte pour évaluer notamment la fonctionnalité écologique du site. De plus, les OAP correspondant à des secteurs d'extension de l'urbanisation ont été prospectées prioritairement puisqu'il s'agit des secteurs comportant un caractère agro-naturel marqué. Ces prospections ont permis de caractériser les différents types de milieux concernés par des projets d'artificialisation en portant une vigilance accrue vis-à-vis des espèces protégées (remarquables) potentiellement présentes ainsi que des habitats d'intérêts écologiques importants tels que les zones humides ou les vieux boisements sénescents.

Néanmoins, il semble important de préciser que les prospections de terrain ont porté majoritairement sur des habitats naturels non patrimoniaux (prairies temporaires de fauche, espaces de cultures, friches et zones rudérales, boisements, etc.). Ils n'ont, donc, pas nécessité la réalisation de relevés phytosociologiques selon la méthode de Braun-Blanquet.

Plusieurs passages ont été réalisés sur les différents périmètres des OAP au fur et à mesure que les projets s'affinaient et évoluaient, suite notamment au précadrage environnemental et aux différents échanges avec les bureaux d'études d'urbanisme.

Les prospections de terrain réalisés sur 2 années - en juillet 2020 et en mai 2021 - ont été menées lors de conditions météorologiques les plus favorables à la détection d'un maximum d'espèces : absence de brouillard, temps ensoleillé ou légèrement ombragé, absence d'intempéries, températures douces en début de matinée....

Techniques de prospection

Au vu de la taille de certaines OAP (plusieurs dizaines d'hectares), notamment celles situées à proximité immédiate des tissus urbains existants et celles non comprises dans un périmètre Natura 2000, la prospection par déambulation aléatoire a été privilégiée afin de pouvoir caractériser le plus de milieux naturels et agricoles possibles. Du fait du niveau de précision attendu, aucun protocole règlementaire n'a été utilisé sur le terrain. Néanmoins, les passages de terrain ont été réalisés dans le but de maximiser les contacts vis-à-vis des espèces faunistiques. Un maximum d'indices a été relevé afin de caractériser au mieux les potentialités en termes d'espèces. Les indices de présence de passage et de fréquentation des secteurs par des mammifères ou micromammifères (sillons de passage dans la végétation, trouées dans les haies arbustives, empreintes, fèces, poils, etc.) ont été recherchés. De la même façon, la recherche de gîtes potentiels a été réalisée, dans l'ordre du possible, en recherchant les arbres à cavités ou les bâtiments susceptibles d'abriter des espèces de chiroptères ou de rapaces nocturnes ou de certains oiseaux comme les Pics. Toutefois, cette méthodologie ne permet pas d'attester de la présence d'espèces sur le site (peu de gîtes aisément localisables, etc.).

En ce qui concerne l'avifaune, les individus contactés lors des périodes de terrain (contacts visuels et auditifs) ont été recensés. Il ne s'agit toutefois pas de points d'écoute permettant de statuer sur leur utilisation du site (espèce de passage, nicheur certain, nicheur probable, etc.).

De la même façon, les reptiles ont été recensés lorsqu'ils étaient contactés. Ces espèces ont été recherchées de façon privilégiée dans les microhabitats naturels qui leur sont favorables (talus ensoleillés, tôles, pierriers, murets de pierres sèches souches, etc.).

De la même façon, les individus (tous taxons confondus) écrasés ont été recensés puisqu'ils démontrent la fréquentation des sites.

Au-delà de cette approche d'inventaire, une analyse fonctionnelle des écosystèmes et des paysages a été menée. Elle vise à évaluer la perméabilité des axes de déplacement potentiellement présents au sein des OAP en recherchant, par exemple, des points de conflit et d'obstacles aux déplacements des espèces. Citons par exemple :

- Les indices de passages de la faune : trouées dans les haies arbustives, sillons dans les secteurs herbacés), secteur de passage en dessous d'une infrastructure routière (buses, fossés en eau, etc.) constituant des secteurs de passages potentiellement privilégiés par la faune ;
- Les différents éléments fragmentant du territoire : seuils, clôtures imperméables au passage de la faune, barrières ou obstacles obstruant des secteurs de passage potentiels (passages sous les voiries

notamment), fossés bétonnés (potentiellement infranchissables pour la petite faune sauvage) ou curés et/ou fauchés de façon mécanique ;

- Les différentes sources de nuisances et de pollution : proximité d'une infrastructure routière très fréquentée, d'une entreprise émettrice de polluants atmosphériques ou de nuisances sonores ;
- Des indices de collision : individus morts le long des infrastructures routières, cime des arbres à hauteur des voitures lorsqu'un pont est présent au sein des OAP (collision potentielle pour certains passereaux et chiroptères) ;
- Des éléments de topographie défavorables au déplacement de certaines espèces (pentes fortes) et la prise en compte de l'urbanisation présente dans le périmètre et ses alentours afin d'évaluer l'enclavement potentiel du site et l'isolement des milieux naturels et des espèces faunistiques et floristiques ;
- Continuité d'une haie ou d'un fossé au-delà du périmètre de l'OAP constituant un secteur de passage privilégié vers les massifs boisés alentours par exemple, prise en compte des projets portés par l'OAP pour évaluer l'enclavement, l'isolement des milieux naturels et des espèces vis-à-vis des milieux naturels alentours une fois l'urbanisation réalisée.

Analyses des incidences environnementales des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'article R122-20 du Code de l'environnement (en vigueur depuis avril 2018) stipule bien que l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. En effet, en absence d'informations, les effets probables en lien avec la réalisation du projet, qu'ils soient positifs ou négatifs pour l'environnement, ne peuvent être correctement évalués.

Dans le cas des OAP du PLUi-HD d'Agglopolys :

- Seules les thématiques portant sur le paysage et le patrimoine, la richesse écologique, les risques naturels et technologiques et le fonctionnement urbain ont pu être analysées de la façon la plus complète ;
- A contrario, les thématiques portant sur la consommation d'espace réelle, les nuisances, sur les ressources naturelles ou encore sur la qualité des milieux et la santé des habitants ne peuvent être traitées intégralement d'un point de vue environnemental. En effet, la plupart des OAP ne précisent pas la consommation d'espace : absence d'un ratio de superficies vouées à l'artificialisation et des espaces maintenus en pleine terre, par exemple. Par ailleurs, les OAP ne précisent pas non plus de mesures prises pour réduire, voire limiter les nuisances ;
- Pour les OAP présentant le plus d'enjeux environnementaux et qui sont susceptibles d'avoir des incidences significatives sur l'environnement, des zooms détaillés ont été réalisés afin de renforcer l'analyse des incidences et de proposer des mesures d'évitement et de réduction précises et adaptées.

Mesures d'évitement et de réduction associées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

À la suite des prospections de terrain, des mesures d'évitement et de réduction ont été proposées dans le but de préciser le pré cadrage environnemental et de compléter les secteurs de forte sensibilité environnementale n'ayant pu être identifiés au préalable par l'approche cartographique.

Pour rappel (*Source : Lignes Directrices – MEDDE 2013*) :

- Une **mesure d'évitement** correspond à « modifier un projet ou une action d'un document de planification afin de supprimer un impact négatif identifié que ce projet ou cette action engendrerait » ;
- Une **mesure de réduction** est « définie après l'évitement et vise à réduire les impacts négatifs permanents ou temporaires d'un projet sur l'environnement, en phase chantier ou en phase exploitation ».

Les OAP sectorielles mixtes du PLUi-HD d'Agglopolys

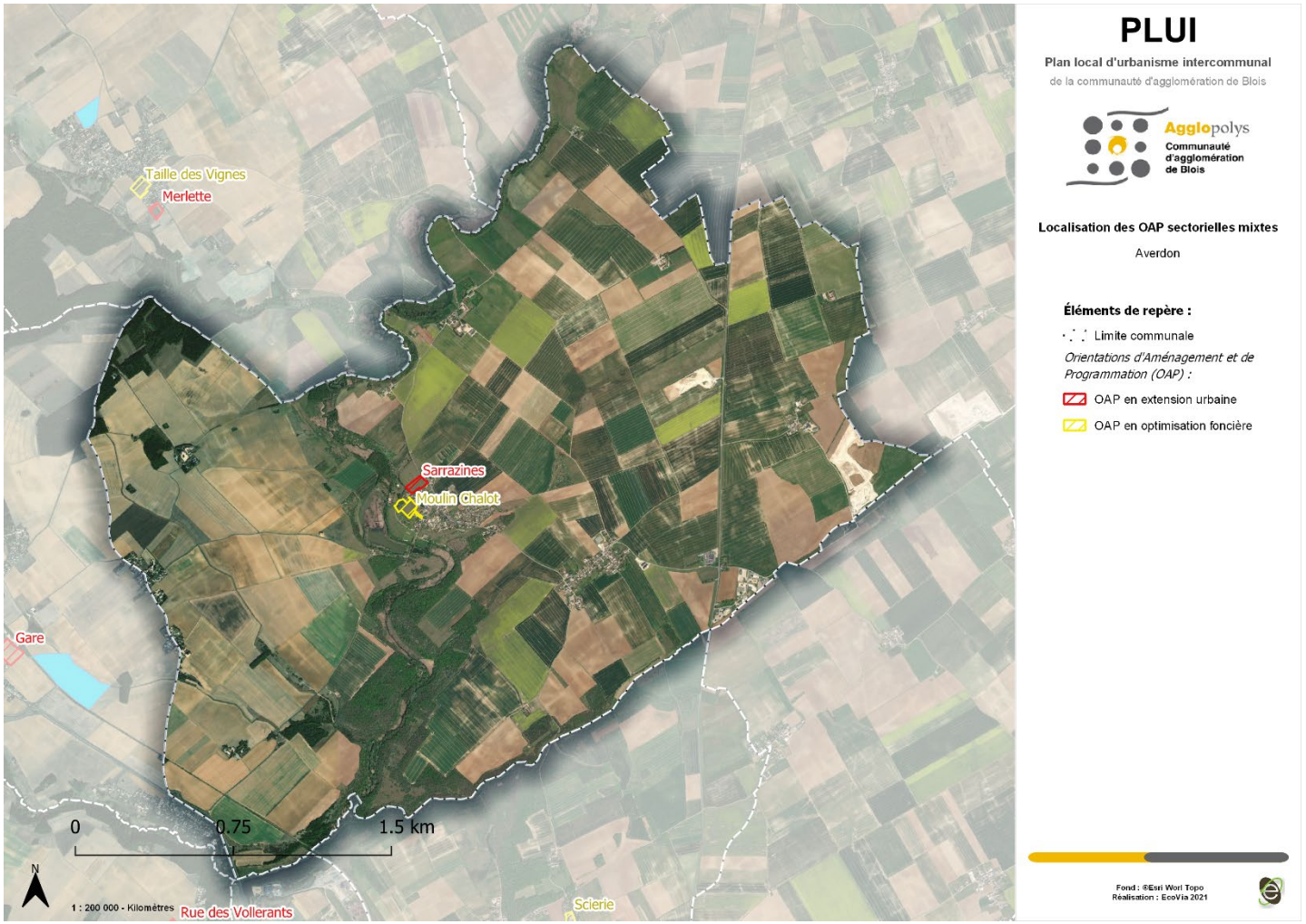
Le PLUi-HD d'Agglopolys comprend 92 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles réparties sur 33 communes.

Communes	Nombre d'OAP
Averdon	2
Blois	9
Cande-sur-Beuvron	2
Cellettes	2
Chailles	2
Champigny-en-Beauce	2
Chaumont-sur-Loire	2
Cheverny	1
Chitenay	1
Cour Cheverny	1
Fosse	3
Herbault	1
La Chapelle vendômoise	3
La Chaussée-Saint-Victor	4
Landes-le-Gaulois	1
Les Montils	4
Marolles	2

Communes	Nombre d'OAP
Menars	1
Monteaux	1
Monthou-sur-Bièvre	2
Rilly-sur-Loire	1
Saint-Bohaire	2
Saint-Denis-sur-Loire	3
Saint-Gervais-la-Forêt	4
Saint-Lubin-en-Vergonnois	1
Saint-Sulpice-de-Pommeray	3
Sambin	3
Valencisse	3
Valloire-sur-Cisse	4
Veuzain-sur-Loire	6
Villebarou	4
Villerbon	1
Vineuil	11

Commune de Averdon

La commune est concernée par 2 OAP : l'OAP Sarrazines correspond à une extension urbaine d'environ 1,4 ha et l'OAP Moulin Chalot est localisée en optimisation foncière sur une superficie d'environ 1,5 ha.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Sarrazines	Pelouse calcaire à Brome dressé	Ce secteur participe aux continuités écologiques. Il correspond à une zone d'échange pour les prairies mésophiles. De plus, il participe à la connexion entre les différentes entités de la ZSC « Vallée de la Cisse en amont de Saint-Lubin ».	Ce secteur correspond à un habitat d'intérêt communautaire. De plus, il est localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Pas de trace d'humidité.	Fort	Habitat d'intérêt communautaire. Secteur en lien avec les prairies et les marais liés à la Cisse. Secteur localisé à proximité de la ZNIEFF de type II « Haute vallée de la Cisse ». Présence d'espèces à enjeux dont des espèces protégées.	Préserver la pelouse de toute urbanisation.	Non pris en compte. Il est prévu l'urbanisation de la pelouse.	Fort	Préserver la pelouse de toute urbanisation.
Moulin Chalot	Pelouse calcaire à Brome dressé et zone boisée au nord-ouest	Ce secteur participe aux continuités écologiques. Il correspond à une zone d'échange pour les prairies mésophiles. De plus, il participe à la connexion entre les différentes entités de la ZSC « Vallée de la Cisse en amont de Saint-Lubin ».	Ce secteur correspond à un habitat d'intérêt communautaire. De plus, il est localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Pas de trace d'humidité.	Fort	Habitat d'intérêt communautaire. Secteur en lien avec les prairies et les marais liés à la Cisse. Secteur localisé à proximité de la ZNIEFF de type II « Haute vallée de la Cisse ».	Préserver la pelouse de toute urbanisation. Préserver la zone boisée et l'espace de nature sur le nord-ouest du secteur.	Pris en compte partiellement. Il est prévu l'urbanisation de la pelouse mais la préservation de la zone boisée et de l'espace de nature.	Fort	Préserver la pelouse de toute urbanisation.

D'un point de vue écologique, la commune d'Averdon présente deux secteurs à enjeux forts. Ils correspondent à des habitats d'intérêt communautaire. Leur proximité avec la ZSC « Vallée de la Cisse en amont de Saint-Lubin » implique potentiellement des incidences significatives sur le site. Ces secteurs sont également localisés au cœur de la ZPS de la Petite Beauce. Ils font, donc, l'objet d'une attention particulière dans l'étude d'incidence Natura 2000.

Ces secteurs participent à la fonctionnalité et aux continuités écologiques du territoire. Plusieurs espèces floristiques et faunistiques à enjeux fréquentent ces secteurs. L'OAP Sarrazines est notamment concernée par des espèces protégées.

En l'état, ces futurs projets impliquent une destruction d'espèces protégées et/ou à enjeux et une réduction significative de la fonctionnalité écologique du territoire. Malgré les différents échanges avec les services techniques, Agglopolys a fait le choix de maintenir ces deux secteurs de projet générant des incidences significatives sur l'environnement.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Sarrazines	Paysage agro-naturel en continuité de l'urbanisation existante et à proximité de milieux naturels. Ce secteur est localisé en entrée de ville nord.	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres de l'Église Saint-Lubin.	Visibilité significative depuis la rue des Sarrazines en entrée de ville. Un cône de vue vers l'église depuis l'entrée de ville est néanmoins préservé dans le cadre de l'OAP. L'OAP prévoit également de mettre en place des haies pour atténuer l'impact visuel du projet.	Moyen	Prévoir une interface naturelle avec les milieux agro-naturels voisins afin d'intégrer le projet dans le paysage. Renforcer les épaisseurs végétales (arborés et arbustifs) en bordure de site et prévoir des haies et alignements d'arbres le long des futures voies de desserte.

Moulin Chalot	Paysage agro-naturel en continuité de l'urbanisation existante et à proximité de milieux naturels.	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres de l'Église Saint-Lubin.	Visibilité significative entre le site d'étude et les zones urbanisées à proximité.	Moyen	Prévoir une interface naturelle avec les milieux agro-naturels voisins afin d'intégrer le projet dans le paysage. Mettre en place des épaisseurs végétales (arborés et arbustifs) en bordure de site et prévoir des haies et alignements d'arbres le long des futures voies de desserte.

Les paysages agricoles présentent des enjeux significatifs. Du fait de leur localisation et de leur taille par rapport à la commune d'Averdon, ces secteurs présentent des enjeux d'intégration paysagère. L'intégration paysagère proposée par les OAP ne permet pas d'exclure les incidences potentielles sur le paysage. **Des mesures de renforcement de la trame végétale en bord de site et le long des futures voies de desserte permettraient d'éviter les incidences significatives liées à l'aménagement de ces secteurs.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Sarrazines	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	2 sites Basias sont localisés à moins de 300 mètres du site d'étude.	Faible	-
Moulin Chalot	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	2 sites Basias sont localisés à moins de 300 mètres du site d'étude.	Faible	-

Les secteurs de projet de la commune ne sont concernés par aucun enjeu significatif lié aux risques et aux nuisances présents sur le territoire.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Sarrazines	Le site est localisé en continuité de l'urbanisation existante à proximité du centre-ville.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future au niveau de la rue des Sarrazines au nord-est du secteur.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à moins de 300 mètres, au niveau de la rue des Moissons (RD162).	Faible	-
Moulin Chalot	Le site est localisé en optimisation foncière à proximité du centre-ville.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future au niveau de la rue du Pont à l'est du secteur.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à moins de 300 mètres, au niveau de la rue des Moissons (RD162).	Faible	-

Ces secteurs sont localisés à proximité du centre-ville et sont bien desservis par les transports en commun et les cheminements doux.

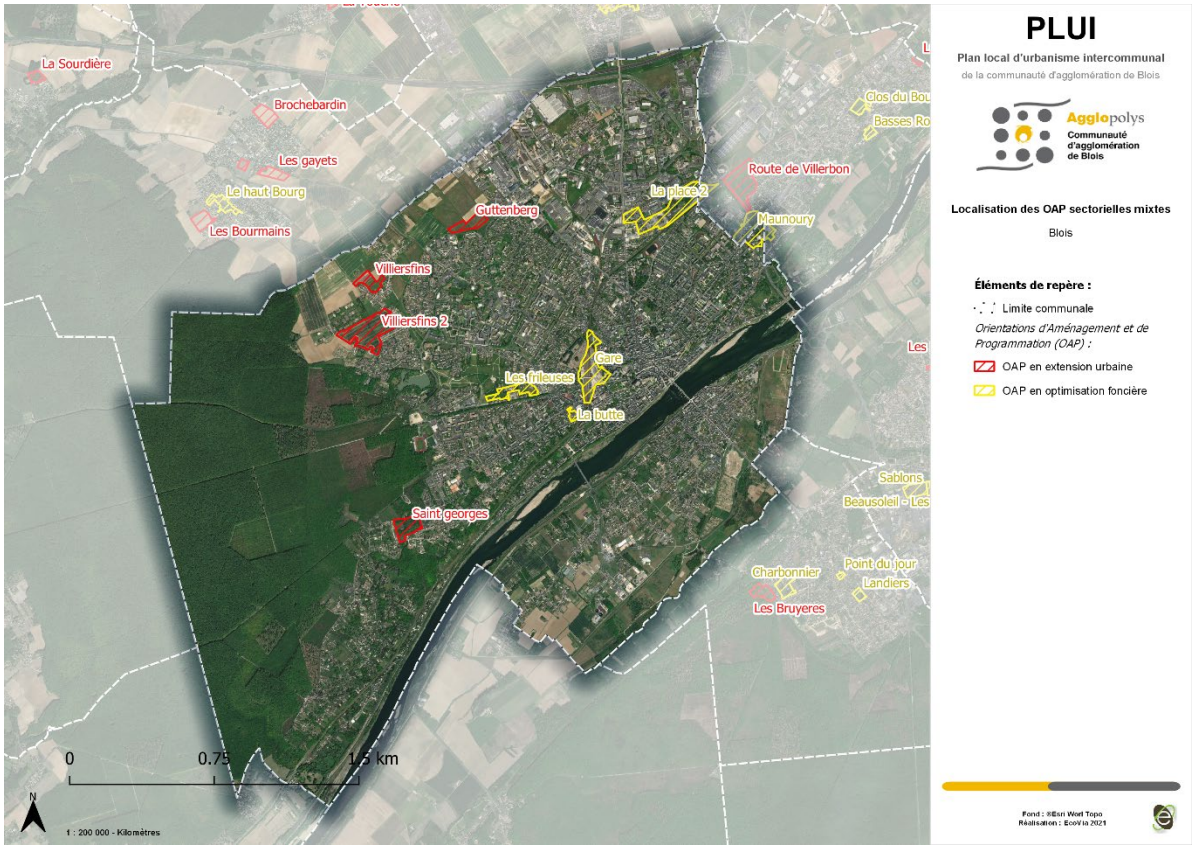
Conclusion

La commune de Averdon présente deux OAP dont les enjeux globaux sont forts et concernent essentiellement des enjeux écologiques et paysagers. **En l'état, l'aménagement de ces secteurs impliquera des incidences significatives sur l'environnement** (impact de sites Natura 2000, destruction d'espèces protégées, réduction de la fonctionnalité écologique locale, impact visuel potentiel…).

Commune de Blois

La commune de Blois est concernée par 9 OAP pour une superficie totale de 59,9 hectares. 4 OAP sont en extension urbaine (20 ha) et 5 OAP correspondent à de l'optimisation foncière (39,9 ha).

Nom	Type	Superficie (ha)
Saint-Georges	Extension urbaine	5,6
Villierfins 2	Extension urbaine	7,3
Gutenberg	Extension urbaine	4,1
La Butte	Optimisation foncière	0,7
Maunoury - Cités Unies	Optimisation foncière	1
Laplace 2	Optimisation foncière	20
Gare	Optimisation foncière	13
Villierfins ou Prés Fleuris	Extension urbaine	3
Frileuse	Optimisation foncière	5,2



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Saint-Georges	Boisement de feuillus caractérisé par la présence de Chêne	Participe aux continuités écologiques pour la	À environ 580 mètres du site	Pas de trace d'humidité.	Fort	Boisement de feuillus participant	Préserver le secteur de toute urbanisation.	Pris en compte partiellement.	Moyen	Prévoir un corridor écologique à l'ouest. Préserver notamment les

	pédonculé, de Prunellier, de Charme, d'Orme champêtre... On retrouve également quelques prairies de fauche. Cette mosaïque d'habitats accueille de nombreuses espèces et peut servir de zones de reproduction, de repos ou de chasse.	sous-trame boisée (zone d'échange). Le boisement de feuillus est en lien avec les boisements voisins.	N2000 le plus proche.			aux continuités écologiques		Réduction du secteur d'OAP. Une partie significative du boisement sera néanmoins détruite.		espèces de feuillus comme le Chêne pédonculé, l'Orme champêtre, le Charme…
Villierfins 2	Espaces agricoles cultivés (céréales).	Participe peu aux continuités écologiques.	À plus de 2320 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et maintenir une zone tampon avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Gutenberg	Prairie s'insérant dans un vaste paysage de grande culture.	Participe peu aux continuités écologiques.	À plus de 1440 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Renforcer autant que possible la trame arborée du secteur.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
La Butte	Déjà construit. Petites prairies, zones anthropisées (pelouse) et petite zone boisée.	Participe peu aux continuités écologiques (en pas japonais à la limite).	À environ 330 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Faible	Présence d'une petite zone boisée.	Préserver autant que possible la trame arborée du secteur, notamment la zone boisée au sud-est du secteur.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Maunoury - Cités Unies	Déjà construit. Quelques petites prairies et zones anthropisées (pelouses).	Participe peu aux continuités écologiques (en pas japonais à la limite).	À environ 680 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Faible	Quelques alignements d'arbres et arbres isolés.	Préserver autant que possible la trame arborée du secteur.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Laplace 2	Déjà construit. Zone anthropisée, zone de dépôt. Petites zones boisées et prairies/pelouses.	Participe peu aux continuités écologiques (en pas japonais à la limite).	À plus de 1450 mètres du site N2000 le plus proche.	Le secteur présente un petit ru en bordure sud. Le reste du secteur n'a pas été prospecté.	Faible	Quelques petits bosquets, arbres isolés et mares.	Préserver autant que possible la trame arborée du secteur. le petit ru devra également être préservé dans le cadre de l'OAP.	Pris en compte. Le projet prévoit de préserver des bandes végétalisées et des espaces à dominante végétale au niveau des zones boisées et du ru. Ces bandes seront un support pour la trame verte et bleue.	Faible	-
Gare	Déjà construit. Zone anthropisée, Gare. Petites zones boisées et fourrés/friches.	Participe peu aux continuités écologiques (en pas japonais à la limite).	À environ 430 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Faible	Quelques petits boisements, fourrés.	Préserver autant que possible la trame arborée du secteur.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Villierfins ou Prés Fleuris	Espaces agricoles et anthropisés (jardins, cultures…).	Participe peu aux continuités écologiques.	À plus de 2100 mètres du site N2000 le plus proche.	Présente des traces d'humidité.	Moyen	Le secteur présente des traces d'humidité.	Préserver les zones humides du secteur.	Non pris en compte. D'après le schéma, l'urbanisation est	Moyen	Renforcer la trame arborée du secteur. Identifier précisément les zones humides du

								prévue sur l'ensemble du secteur. Le projet prévoit néanmoins de préserver les zones humides.		secteur avant l'aménagement (critère pédologique) et les préserver de toute urbanisation. Mise en place d'une marge de recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis de ces zones humides.
Frileuse	Zone en partie urbanisée. Les espaces libres correspondent à des espaces agricoles de type prairies.	Participe peu aux continuités écologiques (en pas japonais à la limite).	À plus de 800 mètres du site N2000 le plus proche.	Le secteur est bordé par quelques milieux humides au nord. On note la présence d'une mare et d'une prairie de pâture potentiellement humide en bordure nord du secteur. Pas de traces d'humidité sur le secteur.	Faible	Quelques alignements d'arbres et arbres isolés.	Préserver autant que possible la trame arborée du secteur.	Le schéma d'OAP ne précise pas les orientations prévues.	Faible	-

Les secteurs d'OAP de Blois présentent des enjeux écologiques variés selon les secteurs. La majorité des secteurs présente de faibles enjeux écologiques que les prospections de terrain et la démarche itérative ont permis d'identifier afin d'intégrer l'ensemble des éléments écologiquement fonctionnels à l'aménagement de ces secteurs (boisements, mares, bosquets, fourrés…).

Seules 2 OAP présentent des enjeux écologiques significatifs :

- Le secteur de Saint-Georges correspond à un boisement de feuillus associés à des prairies. Ce secteur est très fonctionnel d'un point de vue écologique. Les échanges avec Agglopolys ont permis de réduire ce secteur et de limiter ainsi les incidences sur l'environnement. Ce secteur participe néanmoins aux continuités écologiques et le maintien d'un corridor écologique à l'ouest est nécessaire pour éviter toute incidence significative sur l'environnement.
- Le secteur de Villierfins ou Prés Fleuris présente des potentialités d'humidité (critère floristique) laissant supposer la présence de parcelles potentiellement humides.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Saint-Georges	Paysage agro-naturel boisé en continuité de quartiers résidentiels.	Le secteur est localisé dans le périmètre des sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.	-	Moyen	Préserver davantage la trame arborée du secteur afin d'intégrer le projet dans le paysage, notamment en bordure de site.
Villierfins 2	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Le secteur est localisé dans le périmètre des sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.	-	Faible	-
Gutenberg	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Le secteur est localisé dans le périmètre des sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.	Co-visbilité significative entre le site d'étude et les zones urbanisées à proximité.	Faible	La coulée verte devra présenter une trame arborée et arbustive développée et multi-espèces locales afin d'intégrer au mieux le projet dans le paysage.

La Butte	Paysage urbain. Le sud-est du site est concerné par le site classé : Jardin des Lices et Butte des Capucins. Ce site classé sera préservé.	Le site est localisé à moins de 500 mètres de la Chocolaterie Poulain : usine de la Villette, façades et toitures de la demeure "Château Poulain" ainsi que des ateliers de fabrication. Ce secteur se trouve également dans le périmètre des sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.	Co-visbilité significative entre le site d'étude et le site classé.	Fort	Prévoir un aménagement paysager afin de limiter la visibilité depuis ce site (préserver et renforcer la trame végétale).
Maunoury - Cités Unies	Paysage urbain.	Le site est localisé à environ 500 mètres de haras patrimoniaux.	-	Faible	Préserver et renforcer le végétal afin d'intégrer le projet dans le paysage (haies le long des routes).
Laplace 2	Paysage urbain. Paysage dégradé correspondant en partie à une zone de dépôt de matériaux et à une zone d'activités pour l'autre partie.	Non concerné	Le projet prévoit la mise en place de bande végétalisée ainsi que des franges paysagères et des espaces à dominante végétale au sein du secteur. Ces mesures permettront d'intégrer le projet dans le paysage et de limiter sa visibilité, notamment depuis la voie ferrée.	Faible	-
Gare	Paysage urbain lié à la gare de Blois.	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres du centre historique et donc localisé à proximité immédiate de nombreux éléments patrimoniaux, comme le Château de Blois, des églises, des hôtels… Le site est localisé en bordure du site patrimonial remarquable de Blois. Il est localisé dans le périmètre des sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.	-	Moyen	Préserver et renforcer le végétal afin d'intégrer le projet dans le paysage. Végétaliser le parvis de la gare et ses abords.
Villierfins ou Prés Fleuris	Paysage agro-naturel en continuité de quartiers résidentiels. Ce secteur est localisé en entrée de ville nord-ouest.	Le secteur est localisé dans le périmètre des sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.	Visibilité significative en entrée de ville. Le projet d'OAP prévoit néanmoins de mettre en place un espace de nature en bordure nord du secteur.	Moyen	Préserver et renforcer le végétal afin d'intégrer le projet dans le paysage (haies le long des routes et en bordure est de zone).
Frileuse	Paysage agricole, urbain. Prairies correspondant à un parc urbain (parc de l'Arrou) en bordure de l'urbanisation existante.	Ce secteur se trouve dans le périmètre des sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.	Visibilité significative depuis le parc et depuis la RD766. Le projet d'OAP prévoit néanmoins de valoriser la proximité du parc et prévoit de maintenir des percées visuelles vers ce parc. Une plantation des végétaux en pré verdissement et à la période propice est recherchée, afin d'avoir une qualité paysagère optimale de l'opération.		Renforcer le végétal afin d'intégrer le projet dans le paysage (haies le long des routes et en bordure est de zone).

L'analyse paysagère permet d'identifier quatre secteurs présentant des enjeux paysagers moyens :

- Le secteur de Saint-Georges présente un paysage agro-naturel boisé ;
- Le secteur de la Gare est localisé à proximité d'éléments patrimoniaux et notamment du site patrimonial remarquable de Blois ;

- Le secteur Villierfins ou Prés Fleuris est localisé en entrée de ville
- Le secteur Frileuse qui borde le Parc de l'Arrou.

Les orientations portées dans le cadre des OAP, associées aux mesures de l'évaluation environnementale permettent d'éviter toute incidence significative sur le paysage.

Seule l'OAP la Butte présente des enjeux paysagers forts. Ce secteur localisé à proximité d'éléments patrimoniaux est concerné par un site classé. Ces éléments paysagers seront intégrés et préservés dans le cadre de l'OAP. **Un renforcement de la trame végétale permettrait de limiter davantage les futurs aménagements et donc d'éviter toute incidence résiduelle sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Saint-Georges	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Non concerné	Faible	-
Villierfins 2	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Non concerné	Faible	-
Gutenberg	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le site est localisé à proximité (environ 130 mètres) d'une zone d'activité présentant des ICPE et des sites Basias. De plus, l'extrémité sud-est du secteur est concernée par des nuisances sonores liées aux activités et à la fréquentation durant la journée.	Faible	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
La Butte	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Un site Basias est localisé au sein du site d'étude. Le site est totalement concerné par des nuisances sonores liées à la proximité de la voie ferrée et de certaines routes.	Moyen	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Maunoury - Cités Unies	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	On retrouve 4 sites Basias au sein du site d'étude. Le site est totalement concerné par des nuisances sonores liées à la proximité des routes : Avenue du M. Maunoury, RD2152, RD952A.	Moyen	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Laplace 2	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est concerné par une ICPE (Parc Central enrobage) et par un site Basias. Le site est totalement concerné par des nuisances sonores liées à la proximité de la voie ferrée.	Moyen	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Gare	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est concerné par plusieurs sites Basias. Le site est totalement concerné par des nuisances sonores liées à la proximité de la voie ferrée et de certaines routes.	Moyen	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage,

							renforcement du végétal…).
Villierfins ou Prés Fleuris	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Non concerné	Faible	-
Frileuse	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est concerné par un site Basol et par plusieurs sites Basias localisés sur ou à proximité immédiate du site. On note également la présence de 2 ICPE localisés à moins de 300 mètres du secteur. Le site est concerné par des nuisances sonores liées à la RD766 au sud qui est classée en catégorie 4 et bordé par la zone de bruit à l'est liée à la rue Fénelon. L'OAP prévoit des reculs vis-à-vis de la RD766 pour l'implantation des bâtis.	Faible	-

L'ensemble des secteurs ne présente pas d'enjeux particuliers concernant les risques. Les enjeux liés aux nuisances concernent essentiellement la proximité de la voie ferrée et de routes, sources de nuisances sonores. Six secteurs sont concernés par des nuisances sonores plus ou moins importantes et pouvant impliquer des incidences sur le confort et la santé humaine. **Il est ainsi recommandé de prendre des mesures permettant d'intégrer ces nuisances sonores : adapter l'orientation du bâti, mise en place de double vitrage, renforcement du végétal….**

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Saint-Georges	Localisé en extension urbaine et continuité de quartier résidentiel.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future au niveau de la rue du commandant Judes, au nord du secteur.	2 arrêts de bus sont localisés à moins de 200 mètres du site, au niveau de la rue Albert 1er.	Faible	-
Villierfins 2	Le site est localisé en continuité d'un quartier résidentiel en extension urbaine.	Non concerné.	2 arrêts de bus sont localisés à environ 200 mètres du site, au niveau de la rue de Villierfins.	Faible	Rattacher le secteur à l'aide de piste cyclable, notamment le long de la rue de Villierfins.
Gutenberg	Localisé en extension urbaine et continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie 2 pistes existantes ou futures au sud du secteur, au niveau de l'avenue Gutenberg.	2 arrêts de bus sont localisés à moins de 100 mètres du site, au niveau de l'avenue Gutenberg.	Faible	-
La Butte	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future au niveau de la rue Charles d'Orléans, au nord du secteur.	Gare de Blois localisée à moins de 500 mètres. 2 arrêts de bus sont localisés en bordure nord du site, sur la rue Charles d'Orléans. Le secteur est bordé par des lignes régulières et des lignes scolaires	Faible	-
Maunoury – Cités Unies	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie 3 pistes existantes ou futures au niveau de la RD2152, de l'avenue du Maréchal Maunoury ainsi que d'une piste parallèle à la RD956.	2 arrêts de bus sont localisés au cœur du secteur au niveau de l'avenue Maréchal Maunoury. Le secteur est traversé par des lignes régulières et des lignes scolaires.	Faible	-
Laplace 2	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future au niveau de la rue Laplace et une piste qui traverse le secteur.	2 arrêts de bus sont localisés en bordure nord du secteur au niveau de la rue Laplace. Le secteur est bordé par des lignes régulières.	Faible	-

Gare	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie plusieurs pistes existantes ou futures au sein ou aux abords immédiats du secteur.	Site concerné par la gare de Blois. Plusieurs arrêts de bus sont localisés au sein du secteur et associés à la gare de Blois au niveau du boulevard Daniel Dupuis et de l'avenue du Dr. Jean Laigret. On retrouve également des arrêts de bus au niveau de la RD766 et de l'avenue Gambetta.	Faible	-
Villierfins ou Prés Fleuris	Localisé en extension urbaine et continuité de quartier résidentiel.	Non concerné.	2 arrêts de bus sont localisés à proximité du site, au niveau de la rue de Villoiseau.	Faible	Rattacher le secteur à l'aide de piste cyclable, notamment le long de la rue de Villierfins.
Frileuse	Localisé en optimisation foncière, au niveau du Parc de l'Arrou.	Le schéma directeur cyclable identifie plusieurs pistes existantes ou futures en bordure du secteur, au niveau du parc et de la RD766.	4 arrêts de bus sont localisés en bordure sud du secteur au niveau de la RD766.	Faible	-

Les secteurs sont localisés à proximité du centre-ville et sont dans l'ensemble bien desservis par les transports en commun et les pistes cyclables.

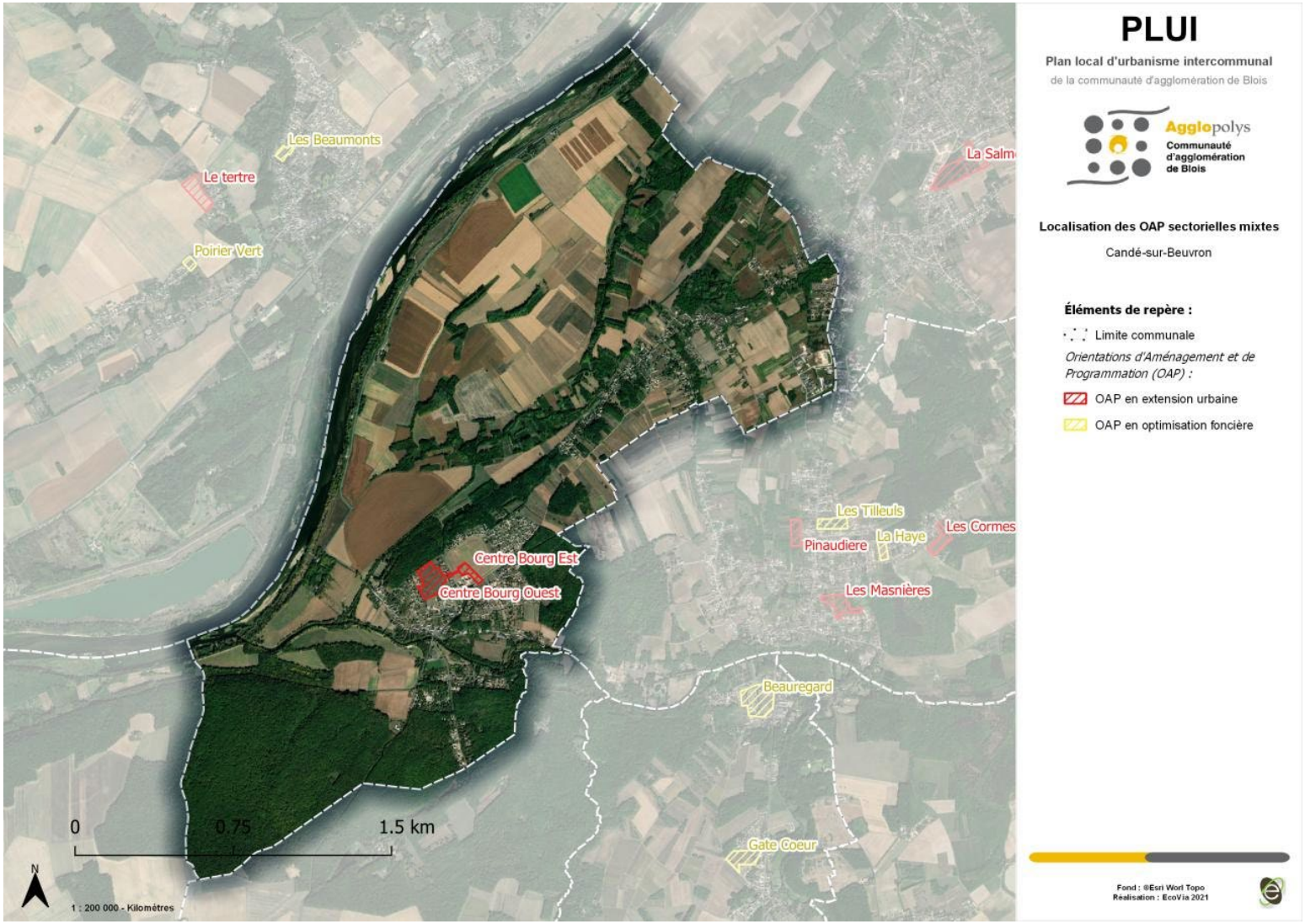
Conclusion

La commune de Blois présente neuf OAP dont les enjeux globaux varient de faibles à moyens et concernent essentiellement des enjeux paysagers et liés aux nuisances sonores. Seuls deux secteurs sont concernés par des enjeux écologiques. **En respectant les mesures proposées, les OAP de Blois n'impliqueront pas d'incidences résiduelles significatives sur l'environnement.**

Nom	Enjeu global
Saint-Georges	Moyen : Enjeux écologiques, concernant notamment les continuités écologiques. Enjeux paysagers du fait du caractère naturel boisé.
Villierfins 2	Faible
Gutenberg	Faible
La Butte	Moyen : Enjeux paysagers et liés aux nuisances sonores.
Maunoury – Cités Unies	Moyen : Enjeux liés aux nuisances sonores.
Laplace 2	Moyen : Enjeux liés aux nuisances sonores.
Gare	Moyen : Enjeux paysagers et liés aux nuisances sonores.
Villierfins ou Prés Fleuris	Moyen : Enjeux écologiques, concernant la présence potentielle de zones humides au sein du secteur.
Frileuse	Moyen : Enjeux paysagers et liés aux nuisances sonores.

Commune de Candé-sur-Beuvron

La commune est concernée par deux OAP : Centre-bourg est et Centre-bourg Ouest. Elles correspondent à des extensions urbaines, respectivement de 1 hectare et 4 hectares.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Centre-bourg Est	Prairies mésophiles	Participe peu aux continuités écologiques (en pas japonais à la limite).	À plus de 1000 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Centre-bourg Ouest	Prairies mésophiles	Participe peu aux continuités écologiques (en pas japonais à la limite).	À plus de 820 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Quelques beaux individus arborés en extrémité est du secteur.	Préserver autant que possible les arbres localisés en extrémité est.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-

D'un point de vue écologique, la commune de Candé-sur-Beuvron présente deux OAP dont les enjeux écologiques sont faibles. Elles participent peu aux continuités écologiques, sont localisées à une distance significative des sites Natura 2000 et ne présentent pas de caractère humide.

Les prospections terrain et la démarche itérative ont permis d'identifier des éléments arborés à préserver et à renforcer sur ces secteurs et de les intégrer dans l'aménagement de ces secteurs.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Centre-bourg Est	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	Co-visbilité significative entre le site d'étude et les zones urbanisées à proximité.	Faible	Planter des haies sur toute la longueur de la zone de projet et également le long de la RD751 afin d'intégrer au mieux le projet dans le paysage.
Centre-bourg Ouest	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante et en bordure sud d'un boisement.	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres du château de Candé et sa chapelle.	Co-visbilité significative entre le site d'étude et les zones urbanisées à proximité.	Moyen	Renforcer le végétal afin d'intégrer le projet dans le paysage. Plantation de haies en bordure de projet.

Les paysages agricoles présentent peu d'enjeux. Ils concernent essentiellement la co-visbilité avec les habitations proches et l'insertion paysagère des projets. En l'état, ces projets peuvent impliquer quelques incidences résiduelles sur le paysage communal.

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Centre-bourg Est	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Faible	-
Centre-bourg Ouest	Non concerné	Non concerné	Aléa moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Non concerné	Faible	-

Les secteurs de projet de la commune sont concernés par aucun enjeu significatif lié aux risques et aux nuisances présents sur le territoire.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Centre-bourg Est	Le site est localisé en continuité d'un quartier résidentiel en extension urbaine. Il s'insère dans une vaste parcelle agricole entourée d'habitations.	Le schéma directeur cyclable identifie 2 pistes existantes ou futures au niveau de la rue des Ficaudières à l'ouest et au niveau de la rue de Villebazin au nord du site.	2 arrêts de bus sont localisés à moins de 100 mètres du site, au niveau de la RD751.	Faible	-
Centre-bourg Ouest	Le site est localisé en continuité d'un quartier résidentiel en extension urbaine. Il s'insère dans une vaste parcelle agricole entourée d'habitations.	Le schéma directeur cyclable identifie des pistes existantes ou futures tout autour du secteur, au niveau de la rue des Ficaudières à l'est, au niveau de la rue de la Bordé au nord et au niveau de la rue des Robinettes à l'ouest.	2 arrêts de bus sont localisés à moins de 300 mètres du site, au niveau de la RD751.	Faible	-

Ces secteurs sont localisés à proximité du centre-ville et sont bien desservis par les transports en commun et les cheminements doux.

Conclusion

La commune de Candé-sur-Beuvron présente deux OAP dont les enjeux globaux sont faibles et concernent essentiellement l'insertion paysagère des projets dans leur environnement.

Commune de Cellettes

La commune de Cellettes est concernée par deux OAP : l'OAP Rue des écoles correspond à 1,8 ha en optimisation foncière. L'OAP La Giraudière correspond à 5,3 ha en extension urbaine.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Rue des écoles	Déjà construit. Zones anthropisées et entretenues : jardins, prairies, pelouses rases.	Participe peu aux continuités écologiques (en pas japonais à la limite).	À plus de 6300 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Quelques alignements d'arbres et arbres isolés.	Préserver autant que possible la trame arborée du secteur.	Pris en compte partiellement dans l'OAP. La totalité des arbres ne sera pas préservée.	Faible	-
La Giraudière – Rue des macons	Prairies de fauche dont certaines sont en cours de fermeture. Milieux fermés de type bosquets et fourrés.	Participe peu aux continuités écologiques (en pas japonais à la limite). Ce secteur est identifié comme une zone d'échange pour la sous-trame boisée.	À plus de 6600 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Un noyer et un jeune boisement mixte à préserver	Préserver autant que possible la trame arborée et arbustive du secteur et valoriser les zones boisées dans l'OAP.	Pris en compte partiellement. Boisement en partie préservé. Le noyer sera préservé.	Moyen	Agrandir la zone boisée à préserver.

L'OAP Rue des écoles ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers. Les éléments boisés identifiés lors des phases de terrain sont préservés dans le cadre de cette OAP.

L'OAP la Giraudière présente davantage d'enjeux écologiques, notamment du fait de la présence d'un boisement mixte localisé sur la partie sud du secteur et de son caractère arboré sur le reste du secteur. Ce dernier est fonctionnel d'un point de vue écologique. L'OAP prévoit la préservation de quelques zones boisées épars. Ces éléments préservés sont jugés insuffisants pour maintenir une certaine fonctionnalité écologique ainsi que des continuités écologiques favorables au sein du secteur.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Rue des écoles	Paysage urbain correspond à une zone résidentielle (maisons et jardins) et aux services de la ville (mairie, poste…).	L'extrémité nord-est du secteur est localisée à moins de 500 mètres du parc du château de Beauregard.	-	Faible	-
La Giraudière – Rue des macons	Paysage agricole à l'abandon (en cours de fermeture) en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	-	Faible	Préserver et renforcer le végétal afin d'intégrer le projet dans le paysage (haies le long des routes, notamment la rue des Maçons au nord).

Ces OAP ne présentent pas d'enjeux particuliers concernant le paysage. De manière cohérente avec l'analyse écologique, **il est recommandé de préserver davantage la trame végétale au sein de l'OAP la Giraudière.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Rue des écoles	Non concerné	Le secteur borde une zone inondable au sud identifiée par l'Atlas des Zones Inondables	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Un site Basias est localisé au sein du site d'étude. On retrouve également des sites Basias localisés à proximité du secteur.	Moyen	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti,

		(AZI). Néanmoins, le secteur n'est pas directement concerné par un risque inondation.			L'ouest du secteur est également concerné par une zone de bruit liée à la rue nationale.		double vitrage, renforcement du végétal…).
La Giraudière – Rue des macons	Non concerné	Le secteur borde une zone inondable au sud identifiée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Néanmoins, le secteur n'est pas directement concerné par un risque inondation.	Aléa faible à moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à proximité de 2 sites Basias. Il est également localisé à proximité d'une zone de bruit liée à la rue nationale. Néanmoins, le secteur n'est pas directement concerné par ces nuisances.	Faible	-

Les enjeux de ces secteurs concernant les risques sont relativement faibles. Ils concernent essentiellement leur proximité avec une zone inondable au sud liée au Beuvron, identifiée par l'Atlas des Zones Inondables. Le secteur de la rue des Écoles est soumis à des nuisances sonores. Néanmoins, du fait de son caractère d'ores et déjà urbanisé, les incidences seront non significatives.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Rue des écoles	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie des pistes existantes ou futures tout autour du secteur, au niveau de la rue nationale à l'ouest, au niveau de la rue du parc au nord et au niveau de la rue de Beauregard à l'ouest.	On retrouve 2 arrêts de bus au croisement de la rue des Ormeaux et de la rue nationale.	Faible	-
La Giraudière – Rue des macons	Ce secteur est localisé en extension urbaine, mais en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future rattachée au sud du secteur, au niveau de la rue des Ormeaux.	On retrouve 2 arrêts de bus au croisement de la rue des Ormeaux et de la rue nationale. De plus, un arrêt de bus est localisé en bordure nord du site, le long de la rue des Maçons.	Faible	-

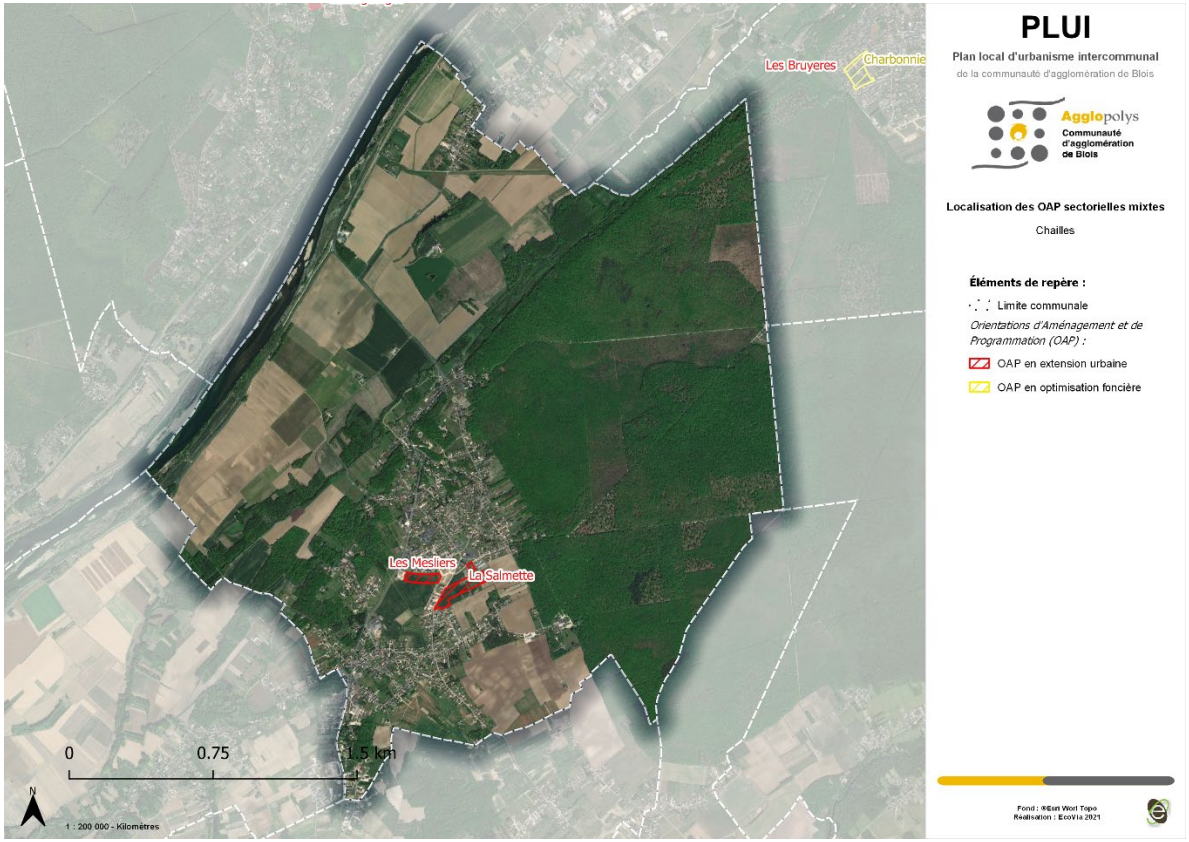
Ces deux secteurs sont localisés à proximité immédiate du centre-ville, sont bien desservis par les transports en commun et présentent des cheminements doux.

Conclusion

La commune de Cellettes présente deux OAP dont les enjeux globaux sont relativement faibles. Seul le secteur de la Giraudière présente un enjeu global moyen du fait de la réduction significative de la trame arborée de ce secteur. Dans le respect des mesures proposées, l'OAP de la Giraudière n'impliquera pas d'incidences résiduelles significatives sur l'environnement.

Commune de Chailles

La commune de Chailles est concernée par deux OAP en extension urbaine, à savoir l'OAP la Salmette (4 hectares) et les Mesliers (2 ha).



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
La Salmette	Vaste parcelle cultivée. Prairie rase et parcelle labourée sur la partie nord.	Participe peu aux continuités écologiques.	À plus de 2290 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Les Mesliers	Parcelle cultivée en continuité de l'urbanisation existante	Participe peu aux continuités écologiques.	À plus de 1940 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-

Ces secteurs correspondent à des espaces agricoles et ne présentent pas d'enjeux écologiques particuliers. Les échanges avec les services techniques d'Agglopolys ont même permis de renforcer la trame végétale du secteur.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
La Salmette	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	Visibilité du projet depuis la rue des Allets.	Faible	Renforcer le végétal afin d'intégrer le projet dans le paysage (haies le long des routes, notamment la rue des Allets).
Les Mesliers	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	L'ouest du secteur est localisé à moins de 500 mètres du Château du Plessis Villelouet.	Visibilité du projet depuis la rue des Allets.	Faible	Renforcer le végétal en bordure est du secteur.

Ces secteurs présentent peu d'enjeux paysagers. La mise en place d'épaisseurs végétales en interface avec les milieux agricoles permet d'insérer ces projets dans l'environnement. **La mise en place de haies le long de la rue des Allets pour la Salmette et en bordure ouest du secteur des Mesliers permettrait d'exclure toute incidence résiduelle sur le paysage communal.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
La Salmette	Non concerné	Non concerné	Aléa fort de retrait et gonflement des argiles sur l'extrémité nord-est du secteur. Aléa faible sur le reste du secteur.	Non concerné	Non concerné	Faible	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).
Les Mesliers	Non concerné	Non concerné	Aléa faible sur l'ensemble du secteur.	Non concerné	Non concerné	Faible	-

L'OAP La Salmette est seulement concernée par un aléa fort de retrait et gonflement des argiles sur l'extrémité nord-est du secteur. Cet aléa peut impliquer ponctuellement des incidences sur les constructions. Aucun enjeu majeur ne concerne ce secteur et le secteur des Mesliers.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
La Salmette	Ce secteur est localisé en extension urbaine, mais en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	Non concerné	Moyen	Prévoir une piste cyclable le long de la rue des Allets et prévoir un arrêt de bus, au moins pour la ligne scolaire qui passe par la rue des Allets.
Les Mesliers	Ce secteur est localisé en extension urbaine, mais en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	Non concerné	Moyen	Prévoir une piste cyclable le long de la rue des Allets et prévoir un arrêt de bus, au moins pour la ligne scolaire qui passe par la rue des Allets.

Ces secteurs présentent des enjeux liés au fonctionnement urbain s'expliquant par l'absence de desserte en transport en commun et en piste cyclable. **Il est recommandé de renforcer les modes de déplacements doux et les transports en commun aux abords immédiats de ces secteurs.**

Conclusion

Les secteurs de La Salmette et des Mesliers sur la commune de Chailles ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers et n'impliqueront donc aucune incidence significative sur l'environnement.

Commune de Champigny-en-Beauce

La commune de Champigny-en-Beauce est concernée par deux OAP : l'OAP de la Taille des Vignes correspond à un secteur de 1,5 ha en optimisation foncière et l'OAP de la Merlette correspond à un secteur de 1 ha en extension urbaine.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Taille des Vignes	Prairies temporaires et jardins.	Participe aux continuités écologiques pour la sous-trame agricole (zone d'échange).	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Trame arborée présente. Un noyer à préserver.	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur.	Pris en compte partiellement dans l'OAP. Certains arbres, dont le noyer, seront détruits.	Faible	-
Merlette	Friche post-culturale et prairie.	Participe aux continuités écologiques pour la sous-trame agricole (zone d'échange).	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-

Ces deux OAP correspondent à des espaces agricoles présentant peu d'enjeux écologiques. Il est prévu de préserver en partie la trame arborée du secteur et de renforcer les épaisseurs végétales en bordure de site, permettant, ainsi, d'éviter toute incidence significative sur l'environnement. Ils sont néanmoins localisés au cœur de la ZPS de la Petite Beauce et feront donc l'objet d'une attention particulière dans l'étude d'incidence Natura 2000.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Taille des Vignes	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	Visibilité du projet depuis la RD26.	Faible	-
Merlette	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante localisé en entrée de ville sud.	Non concerné	Visibilité du projet depuis l'entrée de ville sud (rue Merlette).	Moyen	Renforcer le végétal afin d'intégrer le projet dans le paysage du fait de son caractère d'entrée de ville (haies en bordure sud du secteur).

Concernant le paysage, seul l'OAP Merlette présente des enjeux significatifs du fait de sa localisation en entrée de ville. En l'état, l'intégration paysagère proposée pour cette OAP est jugée insuffisante et impliquera une visibilité depuis l'entrée de ville. **Les mesures proposées permettront d'éviter toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances
Taille des Vignes	Non concerné	Non concerné	Aléa moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Non concerné	Faible
Merlette	Non concerné	Non concerné	Aléa moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Non concerné	Faible

Les deux secteurs d'OAP de la commune de Champigny-en-Beauce ne sont pas concernés par aucun enjeu particulier lié aux risques et aux nuisances.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Taille des vignes	Localisé en dent creuse au niveau du centre-bourg.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future rattachée à l'est du secteur, au niveau de la rue du four à chaux.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 350 mètres le long de la RD26.	Faible	-
Merlette	Ce secteur est localisé en extension urbaine, mais en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future rattachée à l'est du secteur, au niveau de la rue du four à chaux.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 700 mètres le long de la RD26.	Faible	-

L'ensemble des secteurs sur la commune de Champigny-en-Beauce est localisé à proximité du centre-ville et dans l'ensemble bien desservi par les transports en commun et les pistes cyclables.

Conclusion

Les secteurs d'OAP sur la commune de Champigny-en-Beauce présentent des enjeux globaux faibles et concernent essentiellement l'insertion paysagère pour le secteur de Merlette. Ces OAP n'impliqueront pas d'incidence significative sur l'environnement.

Commune de Chaumont-sur-Loire

La commune de Chaumont-sur-Loire est concernée par deux OAP en optimisation foncière : l'OAP de la Goutechalière sur un secteur de 3,3 ha et l'OAP de la Bataille (2 ha).



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
La Goutechalière	Prairies améliorées.	Participe peu aux continuités écologiques (en pas japonais à la limite).	À plus de 920 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	-	-	Faible	-
La Bataille	Espaces agricoles et petite zone boisée.	Participe peu aux continuités écologiques (en pas japonais à la limite).	À plus de 1100 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Faible	Pas de terrain réalisé, mais par photo-interprétation, il existe un espace boisé au cœur du secteur.	Préserver l'espace boisé au cœur du secteur.	Pris en compte. La zone boisée au cœur du secteur sera préservée.	Faible	-

Ces secteurs de projets présentent quelques éléments naturels fonctionnels d'un point de vue écologique comme un boisement. Ces éléments sont préservés et intégrés dans les OAP permettant, ainsi, d'exclure toute incidence significative sur l'environnement.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
La Goutechalière	Paysage agricole entouré d'habitations. Il englobe la majorité du hameau.	Non concerné	Visibilité du projet significative du fait de la taille du projet. Il comprend la majorité du hameau.	Moyen	Renforcer le végétal afin d'intégrer le projet dans le paysage du fait de son caractère d'entrée de hameau (haies en bordure du secteur et le long des futures voies de desserte).
La Bataille	Paysage agricole entouré d'habitations. Secteur localisé en entrée sud de bourg-centre.	Non concerné	Visibilité du projet depuis l'entrée de ville sud (RD114).	Moyen	Renforcer le végétal afin d'intégrer le projet dans le paysage du fait de son caractère d'entrée de ville (notamment en plantant des haies en bordure sud et du secteur).

La taille et la localisation de ces secteurs impliquent une visibilité significative des projets et, donc, des enjeux paysagers moyens. En l'état, l'intégration paysagère proposée pour ces OAP est jugée insuffisante. **Les mesures proposées concernant le renforcement des épaisseurs végétales en bordure de secteurs permettront d'éviter toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
La Goutechalière	Non concerné	Non concerné	Aléa faible à moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Non concerné	Faible	-
La Bataille	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Non concerné	Faible	-

Les deux secteurs d'OAP de la commune de Chaumont-sur-Loire sont concernés par aucun enjeu particulier lié aux risques et aux nuisances.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
La Goutechalière	Localisé en dent creuse au niveau d'un hameau.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future rattachée à l'est du secteur au niveau de la rue Les Brosses, et au nord au niveau de la rue le Clos Chevet.	Le secteur est concerné au sud par un arrêt de bus localisé sur la rue de la Goutechalière.	Faible	-
La Bataille	Ce secteur est localisé en extension urbaine, mais en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	Non concerné	Moyen	Prévoir une piste cyclable le long de la rue du Village neuf et prévoir un arrêt de bus afin de desservir l'extrémité sud du bourg-centre.

Concernant le secteur de la Goutechalière, ce dernier présente un fonctionnement urbain satisfaisant avec une desserte en transport en commun et des cheminements doux développés. Pour le secteur la Bataille, ce dernier n'est pas desservi par les transports en commun et ne présente pas de cheminements doux permettant de relier le secteur aux quartiers voisins. **Il est recommandé de renforcer ces modes de déplacements aux abords immédiats de ce secteur.**

Conclusion

Les secteurs d'OAP sur la commune de Chaumont-sur-Loire présentent des enjeux globaux relativement faibles et concernent essentiellement leur insertion paysagère. Ces OAP n'impliqueront pas d'incidence significative sur l'environnement.

Commune de Cheverny

La commune de Cheverny est concernée par l'OAP Les puces. Elle correspond à une extension urbaine de 5 hectares. Ce secteur fera l'objet d'une stratégie foncière menée par la puissance publique. Une part des terrains est propriété communale, la commune est engagée en 2021 dans une démarche d'écoquartier pour ce site avec la DDT et le CAUE. Seule une partie de l'OAP est en zone AU (5 ha).



Au vu des enjeux environnementaux liés à cette OAP, cette dernière fera l'objet d'une analyse approfondie afin d'identifier précisément les incidences environnementales et de proposer des mesures d'évitement et de réduction adaptées.

Analyse approfondie de l'OAP les Puces

Thématiques environnementales	*État des lieux*	*Niveau d'enjeux sur le secteur*	*Analyse des incidences*	*Préconisations & Mesures d'évitement/réduction*
Biodiversité et fonctionnalité écologique	Ce vaste secteur correspond à un ensemble d'espaces agricoles dominés par des prairies en partie bordées par des bosquets et haies. Les prairies à l'ouest sont arborées. Une partie de la prairie présente un caractère humide. On retrouve également quelques jardins et vergers ainsi qu'une peupleraie. Ce secteur est fonctionnel d'un point de vue écologique. Il peut servir de zones de chasse et de reproduction à certaines espèces. De plus, il est en lien avec les milieux agro-naturels voisins. Le secteur participe ponctuellement aux continuités écologiques du territoire pour la sous-trame boisée et agricole. Une coupure d'urbanisation peut être identifiée à l'est du secteur.	Enjeux écologiques moyens. Ce secteur est fonctionnel d'un point de vue écologique. Il participe aux continuités écologiques et concerné par une zone humide. Néanmoins, il est impacté par la proximité de l'urbanisation.	L'aménagement de cette zone impliquera une destruction des milieux agricoles et de la biodiversité associée. Cette zone potentielle de chasse et de reproduction sera réduite et les continuités écologiques pourraient être impactées. La strate arborée à l'est (haie buissonnante, peupleraie…) sera réduite. Néanmoins, l'OAP prévoit de préserver une zone naturelle au niveau des prairies arborées et de la zone humide. Cette mesure participe fortement au maintien de la fonctionnalité écologique locale.	Il est recommandé de préserver et de renforcer la trame arborée et arbustive sur la partie est du secteur. La haie buissonnante en limite est doit être préservée. De plus, il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure est afin de prévoir une transition avec les milieux agro-naturels voisins. Ces mesures permettent de renforcer la fonctionnalité écologique du secteur et de maintenir un espace fonctionnel pour les continuités écologiques du territoire. Des haies multi-strates et multi-spécifiques pourront également être plantées le long des voies de desserte internes et la place commune prévue au cœur du secteur devra être végétalisée (maintien du caractère arboré existant au sein du secteur).
Caractère humide	Le secteur est concerné par une petite zone humide et une mare localisée au cœur du secteur. Le reste du secteur ne présente pas de trace d'humidité.	Enjeu fort. Cette petite zone humide et cette mare permettent une bonne fonctionnalité écologique et hydraulique et présentent donc des enjeux de conservation forts.	Le projet d'OAP prévoit de préserver cette zone humide et cette mare de toute construction. La proximité des aménagements prévus peut cependant limiter la fonctionnalité écologique et hydraulique de cette zone humide.	Il est recommandé de prévoir une marge de recul d'au moins 10 mètres vis-à-vis de cette zone humide et de cette mare afin de maintenir leur fonctionnalité écologique et hydraulique.
Natura 2000	Le secteur d'étude est localisé à environ 630 mètres du site Natura 2000 le plus proche.	Pas d'enjeux particuliers.	-	-

	Par ailleurs, ce secteur correspond à un vaste espace agricole et ne présente donc aucun habitat d'intérêt communautaire. La proximité de l'urbanisation et des axes routiers limite également la présence d'espèces d'intérêt communautaire au sein de ce secteur.			
Paysage et patrimoine 	Ce secteur s'insère dans un vaste paysage agro-naturel en partie arboré et en continuité de l'urbanisation existante. Ce secteur est localisé en entrée sud du bourg. Il est également localisé à moins de 500 mètres du château de Cheverny et de l'église Saint-Etienne. Du fait de sa taille et de sa localisation en entrée de ville, ce secteur est visible depuis l'entrée de ville, via la route de Romorantin et depuis les habitations voisines.	Les enjeux de ce secteur liés au paysage sont moyens du fait de son caractère d'entrée de ville et de son paysage agro-naturel.	L'aménagement de ce site impliquera une dégradation du paysage agro-naturel et une visibilité du projet depuis l'entrée de ville. Le projet d'OAP prévoit de maintenir une zone naturelle ainsi qu'une zone paysagère à l'ouest du secteur. Cet espace naturel polyvalent constitue un poumon vert en cœur de centre bourg. Des placettes de convivialité viendront ponctuer le quartier et seront organisées en réels espaces publics de qualité, support d'usages variés. Pour finir, le projet prévoit de réaliser un accompagnement paysager des cheminements piétons.	Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure est du secteur afin de prévoir une transition avec les milieux agro-naturels voisins et de réduire la visibilité du projet depuis l'entrée de bourg. Pour finir, des haies multi-strates et multi-spécifiques pourront également être plantées le long des voies de desserte internes et la place commune prévue au cœur du secteur devra être végétalisée (maintien du caractère arboré existant au sein du secteur).
Agriculture 	Ce secteur correspond à un vaste espace agricole dominé par de belles prairies bocagères et en partie arborées. On retrouve également quelques vergers et une peupleraie.	Les enjeux liés à l'agriculture sont moyens du fait de la taille significative et de la qualité agronomique des espaces agricoles concernés.	L'aménagement de ce site impliquera la destruction d'une partie des prairies et du verger. Le projet d'OAP prévoit de maintenir une zone naturelle correspondant aux prairies arborées à l'ouest.	Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure est du secteur afin de prévoir une transition avec les milieux agro-naturels voisins.
Risques, pollution et nuisances 	Concernant les risques naturels, le secteur est concerné en majorité par un aléa fort de retrait et gonflement des argiles. Le site est également localisé à proximité de 4 sites Basias et d'une ICPE non SEVESO.	Les enjeux liés aux risques, aux pollutions et aux nuisances sont moyens et concernent essentiellement l'aléa fort de retrait et gonflement des argiles ainsi que les nuisances sonores.	L'aménagement de ce site exposera des personnes supplémentaires à des nuisances sonores significatives. Il exposera également des biens supplémentaires au risque de retrait et gonflement des argiles.	Il est recommandé de prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).

	Pour finir, l'extrémité nord du secteur est concernée par la zone de bruit liée à la proximité de la RD765 qui est classée en catégorie 3 et 4 au niveau du secteur (100 m et 30 m respectivement). Le nord de ce secteur est donc soumis à des nuisances sonores significatives.		Il entrainera une augmentation de l'imperméabilisation du site et donc du ruissellement. Néanmoins, les matériaux drainants seront privilégiés au maximum sur les espaces publics (stationnements, espaces piétons, places…) afin de ne pas engendrer de besoins supplémentaires en gestion des eaux pluviales. L'accompagnement paysager des cheminements piétons permettra de gérer les eaux de ruissellement en superficie (noues paysagères) et de sécuriser les circulations douces.	Il est également recommandé de prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).
Accessibilité / réseaux	Le secteur est bordé au nord par la route de Romorantin et traversé au sud par la route du Bûcher. L'attractivité touristique de la commune génère un besoin de places de stationnement. Les autocars, camping-cars sont installés sur la partie sud-ouest du secteur d'OAP de l'autre côté de la route du Bûcher.	Pas d'enjeux particuliers.	La voie créée sera une rue en double sens qui traverse le site selon un axe nord-sud, créant ainsi un bouclage entre la route de Romorantin et la route du Bûcher. Tous les logements seront accessibles depuis les nouvelles voies créées dans le cadre de l'opération. Des bandes plantées et des arbres viendront agrémenter les parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération seront favorisés et l'espace commun en cœur d'opération pourra accueillir quelques places de stationnement. Concernant l'assainissement, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation effective des équipements programmés. L'opération sera également raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant (route de Romorantin et rue du Bûcher) et assurera le maillage du réseau dans la mesure du possible.	-

Proximité enveloppe urbaine	Le secteur est localisé au sud de la commune de Cheverny, en continuité de l'urbanisation existante. Ce secteur est relativement éloigné du centre-bourg.	Pas d'enjeux particuliers.	Les habitations du projet seront déconnectées du quartier résidentiel voisin par un espace de pleine nature. Les axes routiers du secteur ne sont pas identifiés comme support de pistes cyclables. Néanmoins, le projet prévoit de développer les cheminements doux au cœur du projet. De plus, 4 arrêts de bus sont localisés à moins de 350 mètres du secteur et permettent sa desserte.	Il est recommandé de prévoir une piste cyclable le long de la route du Boucher au sud du secteur et au niveau de la route de Romorantin au nord afin de permettre de relier le centre-bourg en toute sécurité.
Impact global de l'OAP				
Impact résiduel si application des mesures ERC proposées + démarche itérative				



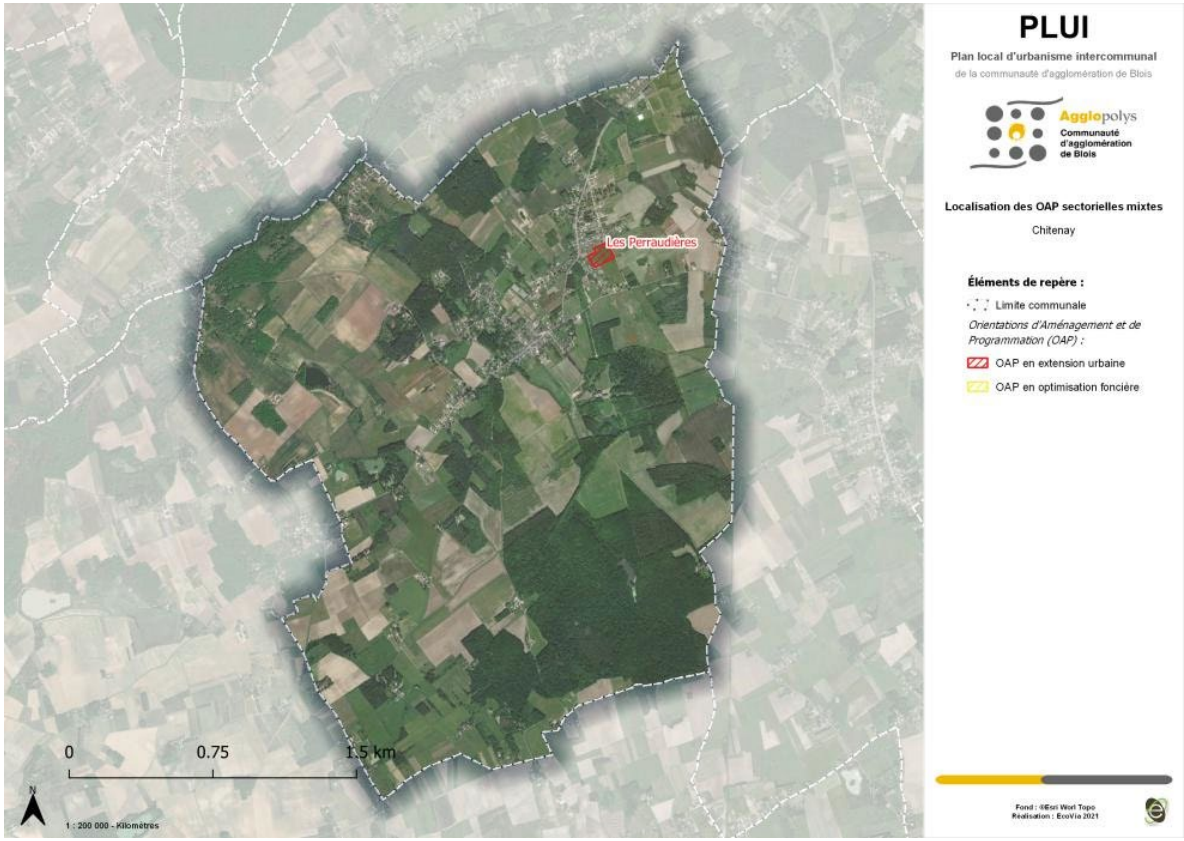
Secteur Les Puces - © Google Street View

Conclusion

Ce secteur de projet des Puces présente de nombreux enjeux environnementaux : des enjeux écologiques liés à la trame arborée et à la présence de zones humides, des enjeux paysagers du fait de sa taille et de son caractère d'entrée de ville, des enjeux liés aux nuisances sonores… Les prospections terrain et la démarche itérative ont permis d'intégrer certains de ces enjeux et de maintenir une zone naturelle et paysagère au cœur du site permettant, ainsi, de préserver les zones humides et quelques éléments arborés du secteur.
Néanmoins, des mesures supplémentaires permettraient d'éviter et de réduire toutes incidences résiduelles sur l'environnement.
Sous réserve du respect des mesures proposées, l'OAP les Puces de Cheverny n'impliquera pas d'incidences résiduelles significatives sur l'environnement.

Commune de Chitenay

La commune de Chitenay est concernée par l'OAP les Perraudières qui correspond à un secteur de 2 ha en extension urbaine.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Les Perraudières	Vaste parcelle labourée.	Participe peu aux continuités écologiques.	À plus de 5540 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-

Ce secteur de projet ne présente pas d'enjeu écologique particulier. L'OAP prévoit de renforcer la trame arborée du secteur (épaisseurs végétales en bordure de site) permettant de maintenir une certaine fonctionnalité écologique locale et d'éviter ainsi toute incidence significative sur l'environnement.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visibilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Les Perraudières	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	Visibilité potentielle du projet depuis la route de Cormeray au sud du secteur. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de haies limitant ainsi sa visibilité.	Faible	-

Ce secteur présente peu d'enjeux paysagers. La mise en place d'épaisseurs végétales en interface avec les milieux agricoles et la préservation de la trame arborée permettent d'insérer ce projet dans le paysage.

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Les Perraudières	Non concerné	Non concerné	Aléa moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Non concerné	Faible	-

Aucun enjeu majeur lié aux risques et aux nuisances ne concerne le secteur de projet.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Les Perraudières	Ce secteur est localisé en extension à proximité de l'urbanisation existante.	Non concerné	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à moins de 200 mètres au niveau de la route de Cellettes.	Faible	-

Ce secteur est localisé à proximité immédiate du centre-ville et bien desservi par les transports en commun. Concernant les cheminements doux, l'OAP prévoit de développer les cheminements doux au sein et aux abords immédiats du secteur.

Conclusion

Le secteur d'OAP sur la commune de Chitenay ne présente aucun enjeu environnemental particulier. Cette OAP n'impliquera pas d'incidence significative sur l'environnement.

Commune de Cour Cheverny

La commune de Cour Cheverny est concernée par l'OAP les Châtains d'une superficie de 2 ha en extension urbaine.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Les Châtains	Vaste prairie fourragère	Peut être identifié comme coupure d'urbanisation.	À plus de 1260 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	Renforcer le végétal en bordure sud.

Ce secteur de projet ne présente pas d'enjeu écologique particulier. L'OAP prévoit de renforcer la trame arborée du secteur (épaisseurs végétales en bordure nord de site) permettant de maintenir une certaine fonctionnalité écologique locale et d'éviter ainsi toute incidence significative sur l'environnement.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Les Châtains 1	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante. Le secteur est localisé en entrée est du centre-bourg.	Non concerné	Visibilité du projet depuis l'entrée de ville (RD102) et les habitations au sud du secteur.	Moyen	Renforcer le végétal afin d'intégrer le projet dans le paysage du fait de son caractère d'entrée de ville (notamment en plantant des haies en bordure sud du secteur).

Ce secteur présente quelques enjeux paysagers du fait de sa localisation en entrée de ville. En l'état, l'intégration paysagère proposée par cette OAP ne permet pas d'exclure toute incidence potentielle sur le paysage. **Des mesures sont proposées concernant le renforcement des épaisseurs végétales en bordure sud du secteur et permettront d'éviter toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Les Châtains 1	Non concerné	Non concerné	Aléa faible à moyen de retrait et gonflement des argiles sur la majorité du secteur. Aléa fort en extrémité est du secteur.	Non concerné	Le site est localisé à environ 120 mètres d'un site Basias.	Faible	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Aucun enjeu majeur lié aux risques et aux nuisances ne concerne le secteur de projet. Il est seulement concerné par un aléa fort de retrait et gonflement des argiles en extrémité est. **Des mesures d'intégration de cet aléa sont proposées et pourraient être mises en place dans le cadre des OAP (règles de construction, limitation de la végétation en bordure de bâtiments…).**

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Les Châtains 1	Ce secteur est localisé en extension à proximité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future rattachée au sud du secteur au niveau de la voie des Châtains.	Non concerné	Faible	Prévoir un arrêt de bus afin de desservir l'est de la commune.

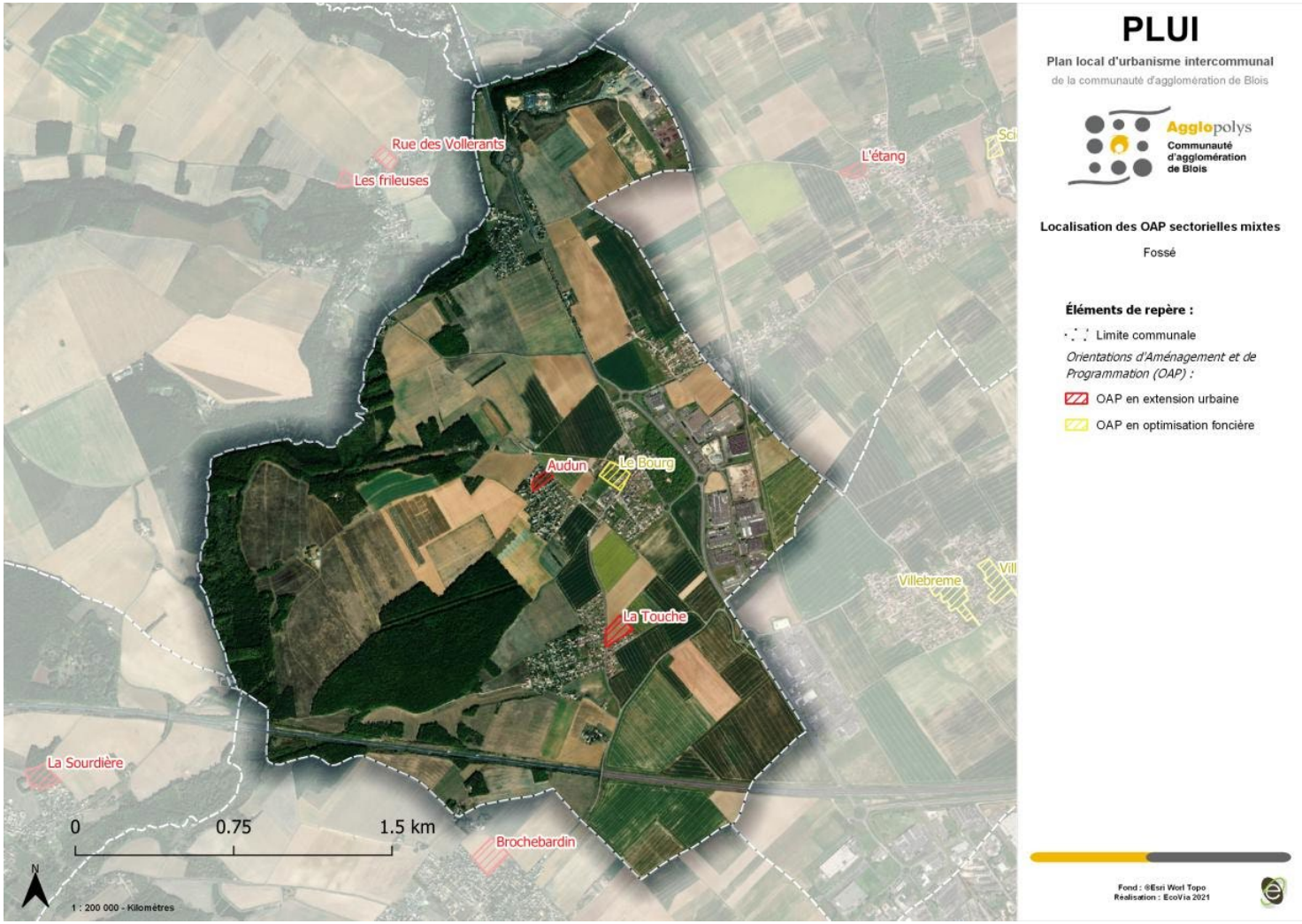
Ce secteur est localisé à proximité immédiate du centre-ville et présente des cheminements doux (pistes cyclables). Néanmoins, il n'est pas desservi en transport en commun.

Conclusion

Le secteur d'OAP sur la commune de Cour Cheverny ne présente aucun enjeu environnemental majeur. Il est seulement concerné par des enjeux paysagers du fait de sa localisation en entrée de ville. Sous réserve du respect des mesures proposées, ce secteur de projet n'impliquera aucune incidence significative sur l'environnement.

Commune de Fosse

La commune de Fosse est concernée par trois OAP. L'OAP le Bourg correspond à un secteur de 0,6 ha en optimisation foncière. Les OAP d'Audun et de la Touche correspondent à des secteurs en extension urbaine de superficie respective de 0,6 ha et 1,4 ha.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Le Bourg	Déjà construit. Pelouses entretenues, jardins.	Participe peu aux continuités écologiques.	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Présence d'arbres et de murets en pierre.	Préserver la trame arborée du secteur et les murets en pierre localisés en bordure nord du site.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Audun	Prairie mésophile.	Participe peu aux continuités écologiques.	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Présence d'arbres au cœur du site.	Préserver la trame arborée du secteur autant que possible.	Pris en compte partiellement dans l'OAP. La totalité des arbres ne sera pas préservée.	Faible	-
La Touche	Parcelle cultivée.	Participe peu aux continuités écologiques.	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-

Ces secteurs de projets ne présentent pas d'enjeux écologiques particuliers. Les éléments arborés au sein des secteurs sont identifiés et seront en majorité préservés dans le cadre des OAP. Ils sont néanmoins localisés au cœur de la ZPS de la Petite Beauce et feront donc l'objet d'une attention particulière dans l'étude d'incidence Natura 2000.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Le Bourg	Paysage urbanisé correspondant à des pelouses, jardins en dent creuse.	Présence de murets en pierre en frange nord du site. Ces murets seront conservés dans le cadre de l'OAP.	-	Faible	-
Audun	Paysage agricole entouré de zones d'habitations.	Non concerné	-	Faible	-
La Touche	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	Visibilité depuis la rue de Saint-Sulpice. L'OAP intègre la visibilité de ce projet en implantant des haies en bordure nord et du secteur.	Faible	-

Ces secteurs de projets ne présentent pas d'enjeux paysagers particuliers. Leur petite taille, leur localisation et l'intégration du végétal en bordure ou au sein des secteurs évitent des incidences significatives sur le paysage.

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Le Bourg	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	On retrouve un site Basias localisé au sein du site d'étude. De plus, 2 autres sites Basias et 4 ICPE Non Seveso sont localisés à moins de 500 mètres du site d'étude.	Faible	-

Audun	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	On retrouve une ICPE Non Seveso localisée à moins de 100 mètres au nord du site d'étude.	Faible	-
La Touche	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à environ 730 mètres au nord de l'autoroute A10. Cette dernière peut être source de nuisances sonores.	Faible	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).

Aucun enjeu majeur lié aux risques et aux nuisances ne concerne les secteurs de projet. Seul le secteur de la Touche est localisé à proximité de l'autoroute A10 et peut donc être soumis potentiellement à quelques nuisances sonores. **Des mesures sont proposées afin d'intégrer ces nuisances potentielles.**

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Le Bourg	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future rattachée à l'est du secteur au niveau de la rue de Saint-Sulpice.	Le secteur est localisé à environ 40 mètres de 2 arrêts de bus au niveau de la rue de Saint-Sulpice.	Faible	-
Audun	Ce secteur est localisé en extension à proximité de l'urbanisation existante (entouré de zones d'habitations).	Non concerné	Non concerné	Moyen	Prévoir une piste cyclable le long de la rue des Courtines et/ou de la rue d'Audun. Prévoir également un arrêt de bus afin de desservir l'ouest du bourg-centre.
La Touche	Ce secteur est localisé en extension à proximité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future rattachée à l'ouest du secteur au niveau de la rue de Saint-Sulpice.	Non concerné	Moyen	Prévoir un arrêt de bus afin de desservir ce hameau.

Ces secteurs sont localisés à proximité immédiate du centre-ville, en continuité de l'urbanisation existante. Néanmoins, les secteurs d'Audun et de la Touche ne sont pas desservis par les transports en commun et les cheminements doux sont peu ou pas développés sur ces secteurs. Les enjeux liés au fonctionnement urbain pour ces deux secteurs sont donc significatifs. **Des mesures sont proposées afin de répondre à ces enjeux.**

Conclusion

Les secteurs d'OAP sur la commune de Fosse ne présentent aucun enjeu environnemental majeur. Les secteurs d'Audun et de la Touche présentent seulement des enjeux concernant le fonctionnement urbain. **Les mesures proposées permettront de développer ces cheminements doux et la desserte en transport en commun.**

Ces secteurs de projet n'impliqueront aucune incidence significative sur l'environnement.

Commune de Herbault

La commune de Herbault est concernée seulement par l'OAP la Gâtine qui est une extension urbaine d'environ 6,5 hectares.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Gâtine	Cultures céréalières et vaste prairie.	Participe peu aux continuités écologiques.	À environ 360 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Le secteur présente peu d'enjeux écologiques. L'élément le plus fonctionnel correspond à la haie présente en extrémité sud.	Préserver la haie localisée en extrémité sud. Renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte partiellement. Cette haie est préservée sur la partie est de la pointe. La haie à l'ouest de la pointe sera détruite. Une interface végétale est prévue avec les milieux agricoles voisins.	Faible	Préserver la totalité de la haie.

Ce secteur correspond à un vaste espace agricole présentant peu d'enjeux écologiques. **La haie localisée au sud mériterait d'être préservée dans sa totalité permettant, ainsi, d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.** Par ailleurs, l'OAP prévoit de renforcer la trame végétale du secteur permettant de maintenir une certaine fonctionnalité écologique.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Gâtine	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante : habitations et zone d'activités. Ce site est localisé en entrée nord-est du centre-bourg.	Non concerné	Co-visbilité significative depuis la RD26, la RD32 et la RD766. Du fait de son caractère d'entrée de ville et de la taille du secteur, ce dernier est visible depuis l'extérieur.	Moyen	Préserver et renforcer le végétal afin d'intégrer le projet dans le paysage du fait de son caractère d'entrée de ville (notamment en renforçant les haies le long de la RD26 et de la RD766).

Du fait de sa taille et de sa localisation en entrée de ville, le secteur de la Gâtine présente des enjeux liés à son intégration paysagère. En l'état, les mesures mises en place dans le cadre de cette OAP sont jugées insuffisantes. **Un renforcement des épaisseurs végétales en bordure de site et le long des axes routiers permettra d'éviter toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
Gâtine	Non concerné	Non concerné	Aléa faible à moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à proximité de plusieurs sites Basias et une ICPE. Cette ICPE Non Seveso est localisée à environ 100 mètres à l'ouest du secteur. Le secteur est localisé à environ 340 mètres au sud de l'autoroute A10.	Moyen	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).

L'OAP la Gâtine présente des enjeux significatifs concernant les nuisances sonores liées à la proximité de l'autoroute A10. **Il est ainsi recommandé de prévoir des mesures pour intégrer ces nuisances sonores : adapter l'orientation du bâti, mise en place de double vitrage, renforcement du végétal….**

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Gâtine	Ce secteur est localisé en extension à proximité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au sud du secteur au niveau de la RD766.	Le secteur est localisé à environs 400 mètres de 2 arrêts de bus au niveau de la RD766 au cœur du centre-bourg.	Faible	-

Ce secteur est localisé à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux.

Conclusion

Le secteur de La Gâtine sur la commune de Herbault présente seulement des enjeux concernant le paysage et les nuisances sonores. Sous réserve du respect des mesures proposées, ce secteur de projet n'impliquera aucune incidence significative sur l'environnement.

Commune de La Chapelle-Vendômoise

La commune de la Chapelle-Vendômoise est concernée par trois OAP en extension urbaine : L'OAP la Gare d'une superficie de 3 ha, l'OAP Poisse Mer d'une superficie de 2,1 ha et l'OAP les Grands Riages d'une superficie de 1,1 ha.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
La Gare	Culture céréalière labourée.	Participe peu aux continuités écologiques.	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Poisse Mer	Parcelle labourée et parcelle de blé.	Participe peu aux continuités écologiques.	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Les Grands Riages	Prairie de fauche, pelouse.	Participe peu aux continuités écologiques.	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-

Ces secteurs de projets correspondent à des espaces agricoles et ne présentent pas d'enjeux écologiques particuliers. Les OAP prévoient de renforcer la trame végétale de ces secteurs permettant, ainsi, de maintenir une certaine fonctionnalité écologique. Ils sont néanmoins localisés au cœur de la ZPS de la Petite Beauce et feront donc l'objet d'une attention particulière dans l'étude d'incidence Natura 2000.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
La Gare	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante : habitations et zone d'activités.	Non concerné	Visibilité du projet significative. Néanmoins, le projet d'OAP prévoit de mettre en place une haie en bordure du secteur limitant ainsi sa visibilité.	Faible	-
Poisse Mer	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	La RD957 présente des talus et des haies en bordure qui limite sa co-visbilité avec le secteur d'étude.	Faible	Renforcer le végétal afin d'intégrer le projet dans le paysage et sa visibilité depuis l'extérieur (notamment en renforçant la haie au sud du secteur).
Les Grands Riages	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	La RD957 présente des talus et des haies en bordure qui limite sa co-visbilité avec le secteur d'étude.	Faible	-

L'ensemble de ces projets présente des paysages agricoles en continuité de l'urbanisation existante et dont les enjeux paysagers sont relativement faibles. Les OAP prévoient de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure de site permettant de limiter la visibilité du projet. **Seul l'OAP Poisse Mer pourrait renforcer ces mesures et prévoir une épaisseur végétale sur toute sa bordure sud afin d'éviter toute incidence résiduelle sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
La Gare	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à proximité de 3 sites Basias (entre 300 et 500 mètres de distance avec le site d'étude).	Faible	-
Poisse Mer	Non concerné	Non concerné	Aléa faible à moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à proximité de 2 sites Basias (entre 100 et 300 mètres de distance avec le site d'étude). Le secteur est également concerné par des nuisances	Moyen	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti,

					sonores liées à la RD957. Cette départementale est localisée à environ 100 mètres du secteur.		double vitrage, renforcement du végétal…).
Les Grands Riages	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à proximité de 3 sites Basias (entre 100 et 500 mètres de distance avec le site d'étude). Le secteur est également concerné par des nuisances sonores liées à la RD957. Cette départementale est localisée à environ 80 mètres du secteur.	Moyen	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).

Les enjeux significatifs liés à cette thématique concernent seulement les nuisances sonores. Les secteurs de Poisse Mer et les Grands Riages sont situés dans la zone de bruit liée à la RD957 qui est classée en catégorie 3 au niveau des secteurs (nuisances sur une bande de 100 mètres). **Il est ainsi recommandé de prévoir des mesures permettant d'intégrer ces nuisances sonores : adapter l'orientation du bâti, mise en place de double vitrage, renforcement du végétal….**

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
La Gare	Ce secteur est localisé en extension à proximité de l'urbanisation existante.	Non concerné	Le secteur est localisé à environ 330 mètres d'un arrêt de bus au niveau de la RD26.	Faible	Prévoir une piste cyclable le long de la rue de la Gare.
Poisse Mer	Ce secteur est localisé en extension à proximité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée à l'est du secteur au niveau de la rue de Cottereau.	Le secteur est localisé à environ 250 mètres d'un arrêt de bus au niveau de la RD26.	Faible	-
Les Grands Riages	Ce secteur est localisé en extension à proximité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée à l'ouest du secteur au niveau de la rue de Cottereau.	Le secteur est localisé à environ 350 mètres d'un arrêt de bus au niveau de la RD26.	Faible	-

Ces secteurs sont localisés à proximité du centre-ville et sont bien desservis par les transports en commun et les cheminements doux. Seul le secteur de la Gare n'est pas concerné par des pistes cyclables.

Conclusion

Les secteurs d'OAP sur la commune de La Chapelle-Vendômoise ne présentent aucun enjeu environnemental majeur. Les secteurs de Poisse Mer et les Grands Riages présentent seulement des enjeux concernant les nuisances sonores. Les mesures proposées permettront de réduire ces nuisances. Ces secteurs de projet n'impliqueront aucune incidence significative sur l'environnement.

Commune de La Chaussée-Saint-Victor

La commune de La Chaussée-Saint-Victor est concernée par 5 OAP. L'OAP Maunoury – Cités Unies est localisée à cheval sur la commune de La Chaussée-Saint-Victor et sur la commune de Blois. Cette OAP a d'ores et déjà été évaluée pour la commune de Blois et ne refera pas l'objet d'une analyse pour cette commune.

Ainsi la commune est concernée par quatre nouvelles OAP pour une superficie totale de 13,3 hectares : Deux sont en extension urbaine (11 ha) et deux en optimisation foncière (2,3 ha).

Nom	Type	Superficie (ha)
Basses Roches	Optimisation foncière	0,3
La Borde	Extension urbaine	05
Clos du Bourg	Optimisation foncière	2
Route de Villerbon	Extension urbaine	11,5



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Basses Roches	Jardins boisés (photo-interprétation).	Participe peu aux continuités écologiques (en pas japonais à la limite).	À environ 400 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Faible	Trame arborée bien présente au sein du secteur.	Préserver la trame arborée autant que possible.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
La Borde	Prairie de fauche en cours de fermeture.	Participe moyennement aux continuités écologiques. Peut servir de continuum pour la sous-trame agricole (prairies mésophiles).	À environ 500 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	-	-	Faible	-
Clos du Bourg	Prairie fauchée et en partie pâturée.	Participe peu aux continuités écologiques (en pas japonais à la limite).	À environ 600 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Clôturé de murs de pierre typique "beauceron". Haie en bordure ouest.	Préserver les murs en pierre et la trame arborée du secteur.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	Lutter contre les espèces exotiques envahissantes au niveau de la haie. Prévoir une marge de recul de 5 mètres vis-à-vis de cette haie.
Route de Villerbon	Vaste espace agricole dominé par des prairies de fauche et des cultures de luzerne abandonnées.	Participe peu aux continuités écologiques (en pas japonais à la limite). Présence d'un passage à faune au nord du site.	À environ 1100 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Vaste espace agricole fonctionnel d'un point de vue écologique. Présence d'un passage à faune au nord.	Préserver autant que possible le passage à faune et renforcer la végétation au sein du secteur.	Pris en compte partiellement dans l'OAP. Des épaisseurs végétales seront créées. Aucune information n'est donnée concernant le maintien du passage à faune.	Faible	-

Dans l'ensemble, les secteurs d'OAP de La Chaussée-Saint-Victor présentent peu d'enjeux écologiques. Seul le secteur de la Route de Villerbon présente des enjeux significatifs, notamment du fait de sa taille importante. Toutefois, les prospections de terrain et la démarche itérative ont permis d'identifier et d'intégrer la majorité des éléments écologiquement fonctionnels à l'aménagement de ces secteurs (boisements, murs en pierre, bosquets, haies…) et ont permis de renforcer la trame végétale des secteurs, évitant ainsi toute incidence significative.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Basses Roches	Paysage urbain arboré. Ce site correspond à des habitations et des jardins boisés.	Non concerné	-	Faible	-
La Borde	Paysage agricole en interface entre l'urbanisation existante et une zone boisée.	Non concerné	-	Faible	-
Clos du Bourg	Paysage agricole en dent creuse.	Présence de murets en pierre en frange ouest/nord-ouest du site. Ces murets seront conservés dans le cadre de l'OAP.	Visibilité depuis la RD2152. Néanmoins limité du fait de la présence de murets en pierre le long de cet axe.	Faible	-

Route de Villerbon	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	Visibilité significative depuis l'extérieur au vu de la taille du secteur.	Moyen	Végétaliser également l'est du secteur et les futures voies de desserte au sein du projet.

Dans l'ensemble, les secteurs de projet présentent peu d'enjeux paysagers. Seul le secteur de la Route de Villerbon présente des enjeux significatifs, notamment du fait de sa taille importante, augmentant ainsi sa visibilité depuis l'extérieur du secteur. Il est d'ores et déjà prévu de mettre en place des épaisseurs végétalisées en bordure ouest et nord du secteur. Ces mesures pourraient être renforcées en plantant des haies ou épaisseurs végétalisées en bordure est du secteur et le long des voies de desserte interne. Ce renforcement des mesures permettrait d'éviter toute incidence résiduelle sur le paysage.

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
Basses Roches	Non concerné directement, mais localisé à environ 20 mètres du PPRI lié à la Loire.	Non concerné directement, mais localisé à environ 20 mètres du risque inondation lié à la Loire.	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 250 mètres de 3 sites Basias.	Faible	Il est recommandé d'intégrer la proximité du risque inondation et de mettre en place des mesures de gestion de ce risque (utilisation de matériaux perméables, mises en place de noues paysagères…)
La Borde	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à environ 130 mètres d'un site Basias. De plus, ce secteur est bordé par la zone de bruit liée à la RD2152 et la voie ferrée à proximité.	Faible	Il est recommandé d'intégrer la proximité de la RD2152 dans l'aménagement et de mettre en place des mesures permettant d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Clos du Bourg	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à proximité de plusieurs sites Basias. 7 sites sont localisés à moins de 200 mètres du secteur d'étude. De plus, ce secteur est concerné entièrement par la zone de bruit liée à la RD2152 et la voie ferrée à proximité.	Moyen	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Route de Villerbon	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à proximité de plusieurs sites Basias. De plus, ce secteur est concerné entièrement par la zone de bruit liée à la voie ferrée et à la RD956 qui bordent le secteur.	Moyen	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).

Les enjeux de ces secteurs liés aux risques et aux nuisances sont de faibles à moyens et leur nature varie selon les secteurs. Pour le secteur des Basses Roches, les enjeux concernent essentiellement la proximité d'une zone soumise à un risque inondation et à un PPRI. Le secteur en lui-même ne présente pas d'enjeux, mais la proximité de ce risque doit être intégrée dans l'aménagement du site.

Les trois autres secteurs sont concernés par des nuisances sonores, liées à la proximité de deux départementales (RD2152 et RD956) et d'une voie ferrée. Le secteur La Borde localisé en bordure des zones de bruits n'est pas directement concerné par ces nuisances. En revanche, les secteurs du Clos du Bourg et de la Route de Villerbon localisés dans ces zones de bruits sont directement soumis à ces nuisances.

Des mesures sont proposées concernant l'intégration de la proximité du risque inondation et l'intégration des nuisances sonores permettant, ainsi, d'éviter des incidences résiduelles liées à ces risques et ces nuisances.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Basses Roches	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au sud du secteur au niveau de la rue des Basses Roches.	Non concerné	Faible	Prévoir un arrêt de bus afin de desservir ce secteur.
La Borde	Ce secteur est localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	Le secteur est localisé à environ 80 mètres d'un arrêt de bus au niveau de la rue des Grèves.	Faible	Prévoir une piste cyclable au niveau du chemin de la Bordé et de la rue des Grèves afin de permettre l'accès au centre-ville via les modes doux.
Clos du Bourg	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée le long de la RD2152.	Le secteur est localisé à environ 40 mètres d'un arrêt de bus au niveau de la RD2152.	Faible	-
Route de Villerbon	Ce secteur est localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au nord du secteur, au niveau de la rue René Descartes.	Les arrêts de bus les plus proches sont localisés le long de la RD2152 à des distances relativement importantes.	Faible	Le secteur de projet pourrait être desservi par un arrêt de bus plus proche, au niveau des quartiers résidentiels.

Ces secteurs sont localisés à proximité immédiate du centre-ville, en continuité de l'urbanisation existante ou en dent creuse. Seul l'OAP La Borde n'est pas reliée aux quartiers voisins par des pistes cyclables. Concernant les transports en commun, les OAP des Basses Roches et de la Route de Villerbon sont mal desservis et nécessiteraient de développer des arrêts de bus supplémentaires au niveau de ces secteurs.

Conclusion

La commune de La Chaussée-Saint-Victor présente quatre OAP dont les enjeux globaux varient de faibles à moyens et concernent essentiellement des enjeux paysagers, des enjeux liés aux nuisances sonores et au fonctionnement urbain. Sous réserve du respect des mesures proposées, les OAP de La Chaussée-Saint-Victor n'impliqueront pas d'incidences résiduelles significatives sur l'environnement.

Nom	Enjeu global
Basses Roches	Faible : Enjeux concernant le développement des transports en commun.
La Borde	Faible : Enjeux concernant le développement des pistes cyclables.
Clos du Bourg	Moyen : Enjeux liés aux nuisances sonores.
Route de Villerbon	Moyen : Enjeux paysagers, enjeux liés aux nuisances sonores et au développement des transports en commun.

Commune de Landes-le-Gaulois

La commune de Landes-le-Gaulois est concernée seulement par l'OAP Glatigny qui est une extension urbaine d'environ 2 hectares.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Glatigny	Culture céréalière et fonds de jardins.	Participe peu aux continuités écologiques.	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-

Ce secteur correspond à un espace agricole présentant peu d'enjeux écologiques. Par ailleurs, l'OAP prévoit de renforcer la trame végétale du secteur en mettant en place des épaisseurs végétales en bordure de secteur. Cette mesure permet de maintenir et renforcer la fonctionnalité écologique locale. Ce secteur est néanmoins localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce et fait donc l'objet d'une attention particulière dans l'étude d'incidence Natura 2000.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Glatigny	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres de l'église Saint-Lubin.	Visibilité significative depuis la RD68. Néanmoins le projet prévoit de mettre en place des zones végétalisées en bordure de site afin de limiter la visibilité du projet.	Faible	-

Du fait de sa localisation, l'aménagement de ce secteur impliquerait une visibilité significative depuis la RD68. Néanmoins, l'OAP prévoit d'intégrer le projet dans le paysage (épaisseurs végétales en bordure de site) et permet donc d'éviter toute incidence significative sur le paysage. Les mesures mises en place dans le cadre de cette OAP sont jugées suffisantes.

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Glatigny	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 100 mètres de 2 sites Basias.	Faible	-

Le secteur de projet de la commune de Landes-sur-Gaulois n'est concerné par aucun enjeu significatif lié aux risques et aux nuisances présents sur le territoire.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Glatigny	Ce secteur est localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au sud du secteur, au niveau de la RD133.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 200 mètres le long de la RD26 au niveau de la place de l'église.	Faible	-

Ce secteur est localisé à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux.

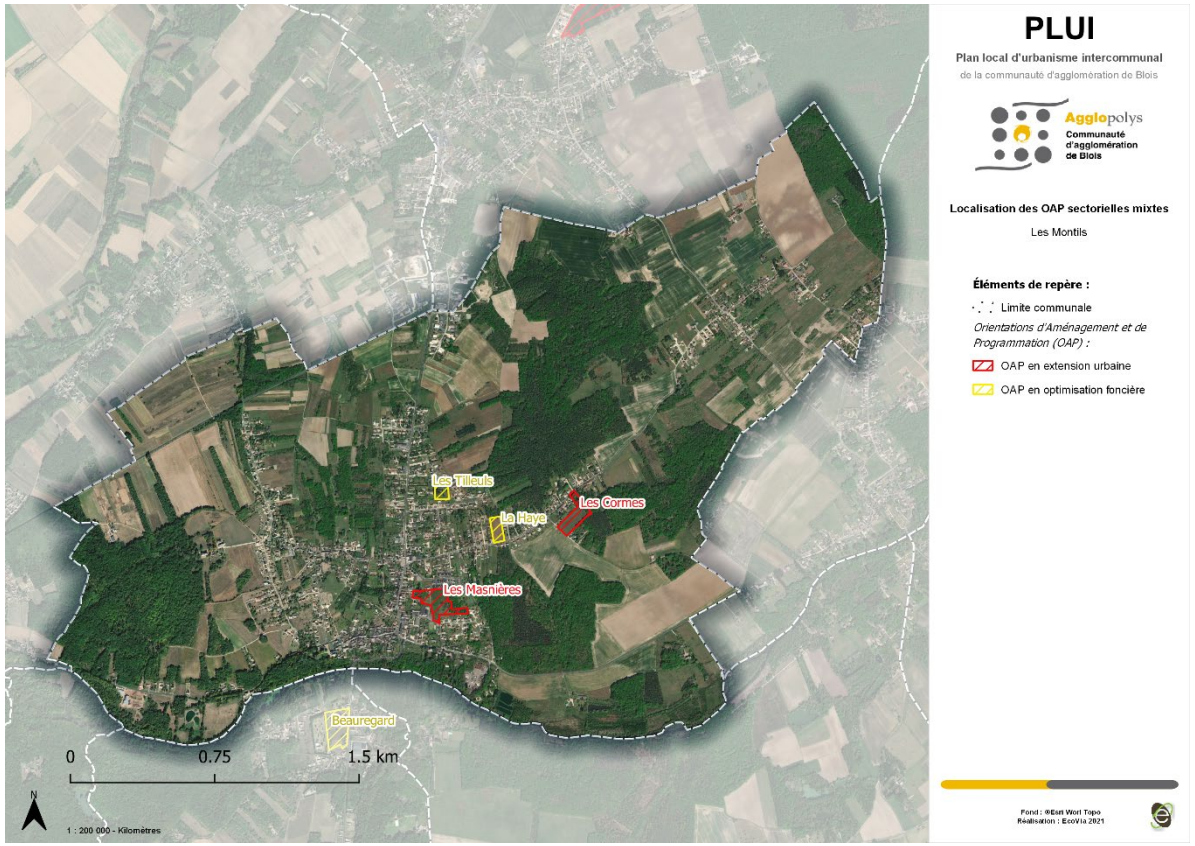
Conclusion

Le secteur de Glatigny sur la commune de Landes-le-Gaulois ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers et n'impliquera donc aucune incidence significative sur l'environnement.

Commune Les Montils

La commune Les Montils est concernée par 4 OAP pour une superficie totale d'environ 4,6 hectares : deux OAP sont en extension urbaine (3,2 ha) et deux en optimisation foncière (1,4 ha).

Nom	Type	Superficie (ha)
Les Masnières	Extension urbaine	2,2
Les Cormes	Extension urbaine	1
La Haye	Optimisation foncière	0,8
Les Tilleuls	Optimisation foncière	0,6



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Les Masnières	Prairies mésophiles de fauche, alignement d'arbres et zones boisées. Jardins en friche arborée.	Participe aux continuités écologiques en pas japonais, notamment pour la sous-trame boisée.	À plus de 3700 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Présence d'un boisement de chêne pédonculé à l'est et présence d'alignements d'arbres et de beaux sujets arborés (cerisier et noyers) en bordure du chemin au cœur du projet.	Préserver autant que possible la trame arborée et arbustive.	Pris en compte partiellement. Le boisement à l'est sera préservé. Les alignements d'arbres et les sujets arborés en bordure du chemin à l'ouest ne sont actuellement pas intégrés et préservés dans l'OAP.	Faible	Préserver les alignements d'arbres et les arbres le long du chemin au centre de l'OAP.
Les Cormes	Prairie en cours de fermeture bordée par des zones boisées.	Participe aux continuités écologiques. Borde un corridor écologique boisé.	À plus de 4300 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Prairie en cours de fermeture bordée par une zone boisée.	Préserver autant que possible la trame arborée du secteur, notamment la zone boisée au nord.	Pris en compte partiellement. Le boisement au nord sera en partie impacté.	Moyen	Prévoir une marge de recul ou un espace de transition entre les futurs aménagements et le boisement existant.
La Haye	Vaste prairie rase bordée par une petite zone boisée.	Participe moyennement aux continuités écologiques. Peut être identifié comme coupure d'urbanisation favorable aux déplacements de certaines espèces.	À plus de 4100 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Zone boisée fonctionnelle au nord.	Préserver la zone boisée au nord du secteur.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Les Tilleuls	Déjà construit et jardins arborés.	Participe peu aux continuités écologiques.	À plus de 3600 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Faible	Trame arborée présente au sein du secteur.	Préserver autant que possible la trame arborée du secteur.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-

Les enjeux écologiques de ces secteurs varient de faibles à moyen :

- Concernant le secteur des Cormes, ce dernier présente des enjeux écologiques moyens. Il correspond à des prairies en cours de fermeture bordées par des boisements. Ce secteur est relativement fonctionnel d'un point de vue écologique. En l'état, l'aménagement de ce secteur impliquerait une réduction du boisement au nord. Des mesures de réduction sont proposées afin d'éviter toute incidence significative sur ce boisement ;

- Concernant les autres secteurs de projets, leurs enjeux écologiques sont relativement faibles. Ils présentent une trame arborée significative (boisement, haies, bosquets, arbres isolés…) participant à la fonctionnalité écologique locale. La majorité de ces éléments boisés est intégrée et préservée dans le cadre des OAP.

Ainsi, en l'état, les secteurs les Masnières, La Haye, les Tilleuls ainsi que le secteur des Cormes, **sous réserve du respect des mesures proposées**, n'impliqueront pas d'incidence significative sur l'environnement.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Les Masnières	Paysage agro-naturel entouré par l'urbanisation.	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres de la porte du 12s (vestiges de l'ancien château) et de la tour.	-	Moyen	Préserver les alignements d'arbres et les arbres le long du chemin au centre de l'OAP.
Les Cormes	Paysage agricole entouré de milieux naturels. Ce secteur est localisé en entrée est du bourg-centre.	Non concerné	Visibilité potentielle du projet depuis l'entrée de ville (route de La Haye) et les habitations à proximité. Néanmoins, l'OAP prévoit de préserver les zones boisées à proximité.	Moyen	Prévoir une marge de recul ou un espace de transition entre les futurs aménagements et le boisement existant. Végétaliser la bordure sud du secteur le long du chemin des Châtaigniers.
La Haye	Paysage agricole entouré de zones d'habitations.	Non concerné	-	Faible	-
Les Tilleuls	Paysage urbain arboré. Ce secteur correspond à des habitations et des jardins boisés.	Non concerné	-	Faible	-

L'analyse paysagère permet d'identifier deux secteurs présentant des enjeux paysagers moyens. Les deux extensions urbaines prévues présentent un paysage agro-naturel boisé. Par ailleurs, le secteur Les Masnières est localisé à proximité d'éléments patrimoniaux et le secteur les Cormes est localisé en entrée de ville. En l'état, l'intégration paysagère proposée pour ces OAP est jugée insuffisante et impliquera un impact potentiel sur le paysage. **Des mesures supplémentaires sont proposées et permettront d'éviter toute incidence significative sur le paysage.**

Les deux autres secteurs correspondent à des petits secteurs en dent creuse qui ne présentent pas d'enjeux paysagers particuliers.

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Les Masnières	Non concerné	Non concerné	Aléa fort de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Localisé à moins de 500 mètres d'une ICPE non SEVESO (Sablières de la Loire) et de 4 sites Basias.	Faible	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).
Les Cormes	Non concerné	Non concerné	Aléa fort de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Non concerné	Faible	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).
La Haye	Non concerné	Non concerné	Aléa fort de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Localisé à environ 230 mètres d'une ICPE non SEVESO (Sablières de la Loire).	Faible	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).
Les Tilleuls	Non concerné	Non concerné	Aléa fort de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Localisé à environ 180 mètres d'une ICPE non SEVESO (Sablières de la Loire).	Faible	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Aucun enjeu majeur lié aux risques et aux nuisances ne concerne les secteurs de projet. Ils sont seulement concernés par un aléa fort de retrait et gonflement des argiles. **Des mesures d'intégration de cet aléa sont proposées et pourraient être mises en place dans le cadre des OAP (règles de construction, limitation de la végétation en bordure de bâtiments…).**

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Les Masnières	Ce secteur est localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie 3 pistes existantes ou futures localisées de part et d'autre du secteur au niveau des axes principaux : RD77, RD764. On retrouve également une piste à l'est au niveau de l'impasse de Montlevret.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 200 mètres le long de la RD764.	Faible	-
Les Cormes	Ce secteur est localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante. Il est localisé en entrée de centre-bourg, relativement éloigné des commerces et des services du centre.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée le long de la route de La Haye.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à moins de 100 mètres le long de la route de La Haye.	Faible	-
La Haye	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au sud du secteur le long de la route de La Haye.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 300 mètres le long de la route de La Haye.	Faible	-
Les Tilleuls	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée à l'ouest du secteur le long de la RD764.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 370 mètres le long de la RD764.	Faible	-

L'ensemble des secteurs sur la commune Les Montils est localisé à proximité du centre-ville et dans l'ensemble bien desservi par les transports en commun et les pistes cyclables.

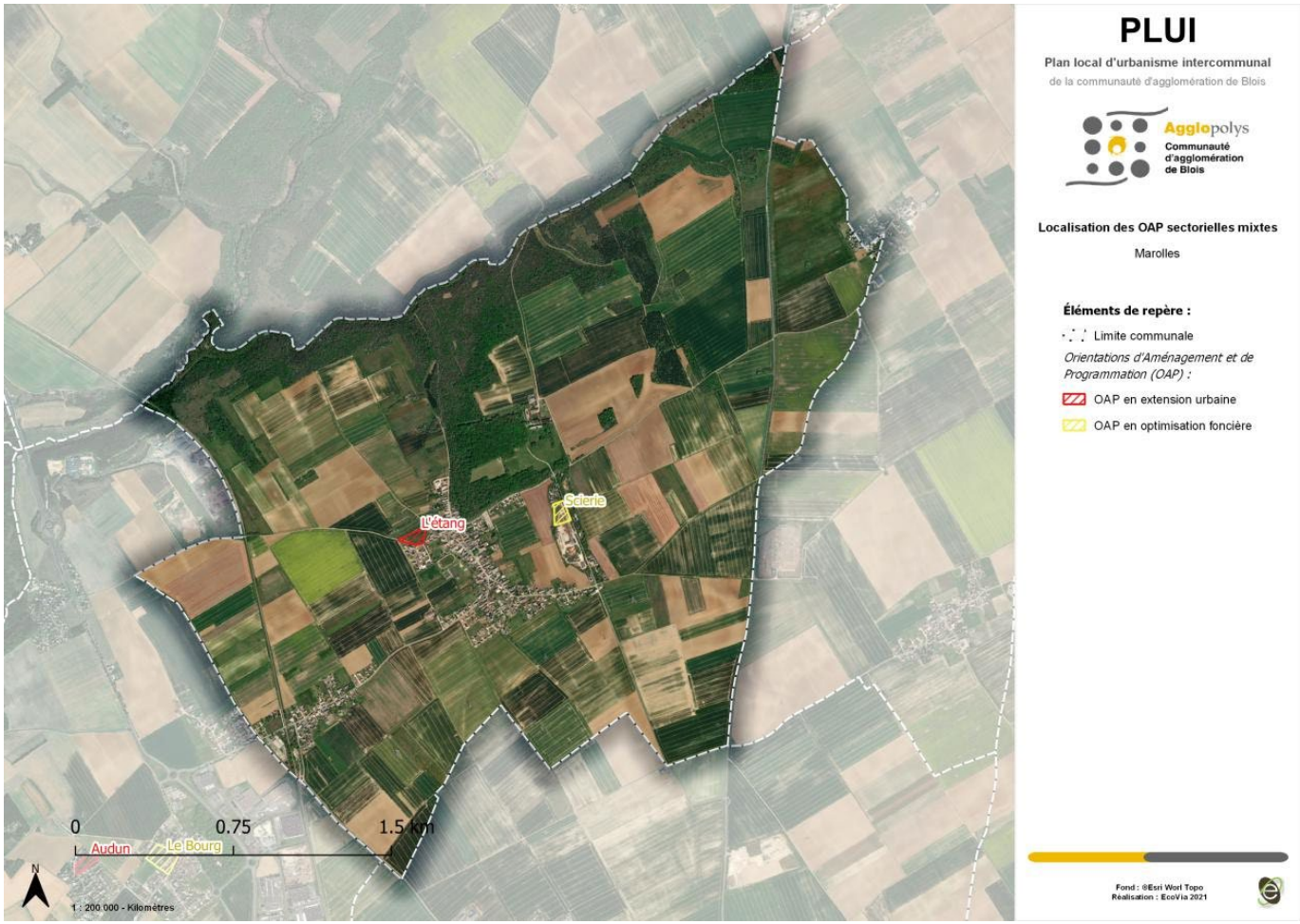
Conclusion

La commune Les Montils présente quatre OAP dont les enjeux globaux varient de faibles à moyens et concernent essentiellement des enjeux écologiques, paysagers et liés à l'aléa fort de retrait et gonflement des argiles. Des mesures environnementales sont proposées afin d'identifier et d'intégrer précisément les enjeux environnementaux dans l'aménagement des secteurs. Sous réserve du respect des mesures proposées, les OAP de la commune Les Montils n'impliqueront pas d'incidences résiduelles significatives sur l'environnement.

Nom	Enjeu global
Les Masnières	Faible : Enjeux écologiques et paysagers (préservation des zones boisées). Enjeux concernant également l'aléa fort de retrait et/ou gonflement des argiles.
Les Cormes	Moyen : Enjeux écologiques et paysagers (préservation des zones boisées et insertion qualitative du projet du fait de son caractère d'entrée de ville). Enjeux concernant également l'aléa fort de retrait et/ou gonflement des argiles.
La Haye	Faible
Les Tilleuls	Faible

Commune de Marolles

La commune est concernée par deux OAP : l'OAP de la Scierie correspond à un secteur d'optimisation foncière de 0,8 ha et l'OAP l'Étang correspond à une extension urbaine de 0,8 ha.


PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
Localisation des OAP sectorielles mixtes
Marolles
Éléments de repère :
Limite communale
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
OAP en extension urbaine
OAP en optimisation foncière
L'étang
Scierie
Audun
Le Bourg
0
0.75
1.5 km
N
1 : 200 000 - Kilomètres
Fond : ©Esri Worl Topo
Réalisation : EcoVia 2021

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
La scierie	Déjà construit par photo-interprétation.	Participe peu aux continuités écologiques.	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Non prospecté	Faible	-	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
L'étang	Non prospecté. Semble être une parcelle agricole cultivée et une petite prairie rase par photo-interprétation.	Participe peu aux continuités écologiques.	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Non prospecté	Faible	-	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-

Ces secteurs de projets ne présentent pas d'enjeux écologiques particuliers. Les éléments arborés au sein des secteurs sont identifiés et seront préservés dans le cadre des OAP. Il est également prévu de renforcer la trame végétale de ces secteurs (épaisseurs végétales à créer). Ils sont néanmoins localisés au cœur de la ZPS de la Petite Beauce et feront donc l'objet d'une attention particulière dans l'étude d'incidence Natura 2000.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
La scierie	Paysage rudéral.	Non concerné	-	Faible	-
L'étang	Paysage agricole en bordure d'une zone d'habitation.	Non concerné	-	Faible	Renforcer l'épaisseur végétale prévue sur toute sa bordure nord.

Les paysages de ces secteurs correspondent à des paysages agricoles et rudéraux qui présentent peu d'enjeux. Les OAP prévoient de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure de site pour limiter la visibilité du projet. **L'OAP l'Étang pourrait renforcer ces mesures et prévoir une épaisseur végétale sur toute sa bordure nord afin d'éviter toute incidence résiduelle sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
La scierie	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Localisé à côté d'un site BASIAS en activité (Laboissière Ets).	Faible	-
L'étang	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Localisé à environ 160 mètres d'un site Basias.	Faible	-

Les secteurs de projet de la commune ne sont concernés par aucun enjeu significatif lié aux risques et aux nuisances présents sur le territoire.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
La scierie	Localisé en dent creuse au niveau d'une petite zone d'activités. Localisé à distance du centre-bourg.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée à l'est du secteur au niveau de l'avenue de Pezay.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé devant le secteur au niveau de l'avenue de Pezay.	Faible	-

L'étang	Ce secteur est localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au sud du secteur au niveau de la rue du Pont.	2 arrêts de bus sont localisés à moins de 400 mètres du secteur au niveau de la rue du Parc et de la rue de la Mairie.	Faible	-

Ces secteurs sont localisés à proximité du centre-ville et sont bien desservis par les transports en commun et les cheminements doux.

Conclusion

La commune de Marolles présente deux OAP dont les enjeux globaux sont faibles et concernent essentiellement l'insertion paysagère des projets dans leur environnement et le renforcement de la trame végétale au sein des secteurs.

Commune de Menars

La commune de Menars est concernée par l'OAP les Coutures, une extension urbaine d'environ 13,5 hectares.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Les coutures	Vaste ensemble de prairies de fauche.	Participe peu aux continuités écologiques.	À environ 410 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Vaste espace agricole fonctionnel d'un point de vue écologique.	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur.	Pris en compte. Des individus arborés seront détruits, mais des espaces de nature et des zones arborées seront créés.	Faible	Les espaces de nature et la végétation à créer devront être multi-spécifiques locales et multi-strates.

Ce secteur correspond à un vaste espace agricole dominé par des prairies de fauche. Ce secteur est relativement fonctionnel d'un point de vue écologique. Il peut servir de zone de reproduction et de chasse à de nombreuses espèces. Néanmoins, ce secteur est impacté par l'urbanisation voisine limitant de ce fait les enjeux écologiques de ce secteur. L'aménagement de ce secteur impliquera la destruction de quelques espèces arborées. L'OAP compense cet impact en prévoyant la mise en place d'espaces de nature et d'épaisseurs végétales en bordure de site, évitant ainsi des incidences significatives sur l'environnement.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Les coutures	Vaste paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante. Ce secteur est localisé en entrée de bourg-centre.	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres du Château de Ménars.	Co-visbilité forte du fait de la taille et de la localisation du secteur. Localisé en entrée de bourg. Visibilité significative depuis la RD2152. Le projet prévoit néanmoins de préserver et renforcer les éléments végétalisés en bordure de site.	Moyen	Il est recommandé de renforcer le végétal au cœur du secteur, le long des futures voies de desserte, ainsi que le long du Chemin du passage Saint-Martin. De plus, une place commune végétalisée pourrait être mise en place au cœur du secteur.

Du fait de sa taille et de sa localisation en entrée de ville, le secteur des Coutures présente des enjeux liés à son intégration paysagère. De plus, ce paysage agricole est localisé à moins de 500 mètres du Château de Ménars et implique, donc, des enjeux concernant la qualité paysagère du site. Les mesures mises en place dans le cadre de cette OAP permettent de limiter la visibilité du secteur depuis l'entrée de ville et d'intégrer le projet dans son environnement. **Le renforcement du végétal au sein du secteur (épaisseurs végétales le long des voies de desserte, création d'une placette végétalisée…) permettrait d'éviter toute incidence résiduelle sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Les coutures	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Localisé à moins de 500 mètres de 2 ICPE non SEVESO (Centre décapage Blésois, Sferic Stellite) et de 5 sites Basias. De plus, ce secteur est concerné par la zone de bruit liée à la RD2152 et la voie ferrée. Le projet prévoit de mettre en place des espaces de nature entre la voie ferrée et le projet.	Moyen	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).

L'OAP les Coutures présente des enjeux significatifs concernant les nuisances sonores liées à la proximité de la RD2152 au sud et de la voie ferrée au nord. **Il est ainsi recommandé de prévoir des mesures permettant d'intégrer ces nuisances sonores : adapter l'orientation du bâti, mise en place de double vitrage, renforcement du végétal….**

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Les coutures	Ce secteur est localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie deux pistes existantes ou futures localisées au sud/sud-est et à l'est/nord-est du secteur au niveau de la RD2152 et de la rue de Marigny.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 120 mètres le long de la RD2152.	Faible	-

Ce secteur localisé à proximité du centre-ville est bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux.

Conclusion

Le secteur les Coutures sur la commune de Menars présente des enjeux écologiques, paysagers et de nuisances sonores. En l'état, l'OAP intègre en grande partie ces enjeux, limitant ainsi des incidences sur l'environnement. **Des mesures supplémentaires sont néanmoins proposées afin de renforcer l'intégration de ces enjeux et d'éviter toute incidence résiduelle.**

Commune de Monteaux

La commune de Monteaux est concernée seulement par l'OAP les Écoliers, une extension urbaine d'environ 0,7 hectares.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Les écoliers	Une prairie, un verger et une zone boisée anciennement exploitée (Pins plantés avec roncier dense en sous-bois).	La zone boisée du secteur participe aux continuités écologiques du territoire. Elle est identifiée comme zone d'échange pour la sous-trame boisée.	À plus de 1800 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Présence d'un boisement exploité. Et de quelques feuillus en bordure d'une prairie.	Préserver autant que possible les individus de feuillus.	Pris en compte partiellement. Certains individus de feuillus seront préservés et des épaisseurs arborées seront créées.	Moyen	Les arbres existants au niveau du futur espace commun devront être préservés. Il est également recommandé de traiter la transition avec l'espace naturel voisin de façon paysagère (création d'épaisseurs arborées).

Ce secteur correspond à un espace agricole de prairie et verger. On retrouve également une zone boisée anciennement exploitée. Cette zone boisée participe aux continuités écologiques du territoire et présente donc des enjeux écologiques moyens. Il est prévu la préservation de quelques éléments boisés. Néanmoins, ces éléments préservés sont jugés insuffisants pour maintenir une certaine fonctionnalité écologique ainsi que des continuités écologiques favorables au sein du secteur. Des mesures sont donc proposées afin d'éviter toute incidence résiduelle sur l'environnement.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visibilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Les écoliers	Paysage agro-naturel en continuité de l'urbanisation existante.	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres du Château de Monteaux et du Moulin à eau dit de Gièvre. Ce secteur est également localisé à côté de l'église de Monteaux et bordé par un muret en pierre.	-	Moyen	-

Du fait de sa taille et de sa localisation, la visibilité du secteur et limitée. Il s'insère plutôt bien dans le paysage (caractère arboré préservé). De plus, les éléments bâtis remarquables et les murets en pierre seront préservés.

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Les écoliers	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Non concerné	Faible	-

L'OAP de Monteaux ne présente aucun enjeu particulier concernant les risques et les nuisances.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Les écoliers	Ce secteur est localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 300 mètres le long de la RD58.	Faible	Prévoir une piste cyclable qui relie le secteur au centre du village.

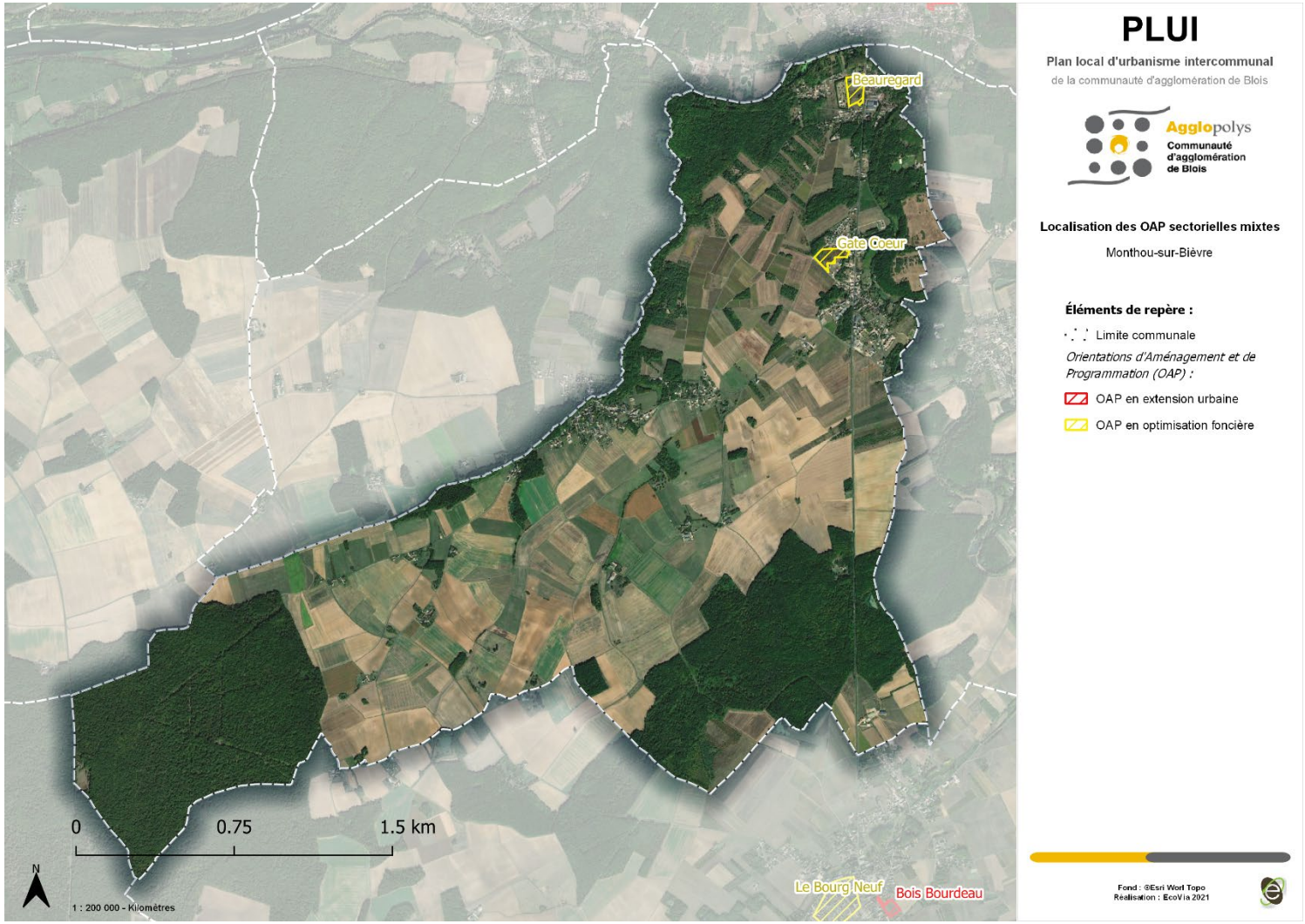
Ce secteur est localisé à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports en commun. Néanmoins, ce secteur ne présente pas de cheminements doux. **La mise en place de ce type d'aménagements au niveau du secteur et à proximité permettrait de rattacher ce secteur au centre-bourg.**

Conclusion

Le secteur les Écoliers sur la commune de Monteaux présente seulement des enjeux écologiques et paysagers. En l'état, l'OAP intègre en grande partie ces enjeux, limitant ainsi des incidences sur l'environnement. Des mesures supplémentaires sont néanmoins proposées afin de renforcer l'intégration de ces enjeux et d'éviter toute incidence résiduelle.

Commune de Monthou-sur-Bièvre

La commune de Monthou-sur-Bièvre est concernée par deux OAP : Beauregard (1,5 ha) et Gâte cœur (2 ha) en optimisation foncière.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Beauregard	Prairies, jardins et vergers.	Le secteur participe peu aux continuités écologiques du territoire. Il est néanmoins bordé par des milieux boisés participant aux continuités écologiques.	À plus de 3400 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Présence de milieux agricoles avec quelques arbres isolés.	Préserver autant que possible la trame arborée du secteur.	Pris en compte partiellement. Les éléments arborés seront en partie préservés.	Faible	-
Gâte Cœur	Prairie de fauche en cours de fermeture par le Chêne. L'est du secteur est déjà construit.	Cette prairie de fauche en cours de fermeture participe aux continuités écologiques. Elle est identifiée comme zone d'échange pour la sous-trame boisée.	À plus de 3800 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Vaste prairie de fauche en cours de fermeture fonctionnelle d'un point de vue écologique.	Préserver autant que possible cette prairie en cours de fermeture et préserver la trame arborée et arbustive du secteur.	Non pris en compte. Il est prévu l'urbanisation de la totalité de cette parcelle.	Moyen	Maintenir des bosquets et arbres isolés au sein du secteur.

D'un point de vue écologique, la commune de Monthou-sur-Bièvre présente une OAP (Beauregard) dont les enjeux écologiques sont bien identifiés dans l'OAP permettant d'intégrer et de préserver les éléments fonctionnels d'un point de vue écologique (prairies, trame arborée).

Concernant l'OAP Gâte Cœur, ce secteur correspond à une prairie en cours de fermeture, relativement fonctionnelle d'un point de vue écologique. En l'état, l'OAP n'intègre pas la trame arborée et arbustive du secteur et prévoit d'urbaniser la totalité de la parcelle. **Des mesures complémentaires sont proposées afin de limiter toute incidence significative sur l'environnement liée à l'aménagement de ce secteur.**

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Beauregard	Paysage agricole et urbain arboré (jardins, pelouses, prairies arborées) en continuité de l'urbanisation existante.	Le nord-est du secteur est localisé à moins de 500 mètres de la porte du 12s (vestiges de l'ancien château) et de la tour. Il est également en partie bordé par un muret en pierre qui sera préservé.	-	Faible	Préserver le végétal afin d'intégrer le projet dans le paysage.
Gâte Cœur	Paysage agricole à l'abandon (évoluant vers un paysage naturel) en bordure de l'urbanisation existante.	Non concerné	-	Faible	Préserver le végétal afin d'intégrer le projet dans le paysage. Prévoir une place végétalisée au cœur du secteur.

Du fait de leur caractère urbain (secteur d'optimisation foncière) et de leur localisation, ces secteurs présentent peu d'enjeux paysagers. **Néanmoins, en préservant davantage la trame arborée de ces secteurs, ces derniers pourraient éviter toute incidence résiduelle et proposer ainsi une ambiance arborée.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Beauregard	Non concerné	Le nord du secteur est concerné par un risque inondation par débordement lié au Beuvron (AZI Beuvron).	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Non concerné	Moyen	Intégrer le risque inondation dans l'aménagement du secteur : mise en place de noues paysagère, maintien de zones libres de toute construction…
Gâte Cœur	Non concerné	Non concerné	Aléa moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à environ 200 mètres d'un site Basias.	Faible	-

Concernant les risques et les nuisances, le nord du secteur Beauregard est concerné par un risque inondation par débordement lié au Beuvron. Il présente donc des enjeux significatifs concernant l'intégration de ce risque. **Des mesures sont proposées afin d'éviter toute incidence significative.**

Le secteur Gâte Cœur n'est concerné par aucun enjeu significatif lié aux risques et aux nuisances présents sur le territoire.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Beauregard	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie plusieurs pistes existantes ou futures localisées autour du secteur au niveau de la RD764, du chemin des Cochons, la rue de Beauregard…	L'arrêt de bus le plus proche est localisé en bordure du site le long de la RD764.	Faible	-
Gâte Cœur	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée à l'est du secteur au niveau de la RD764.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 380 mètres du site au croisement de la RD764 et la RD169.	Faible	-

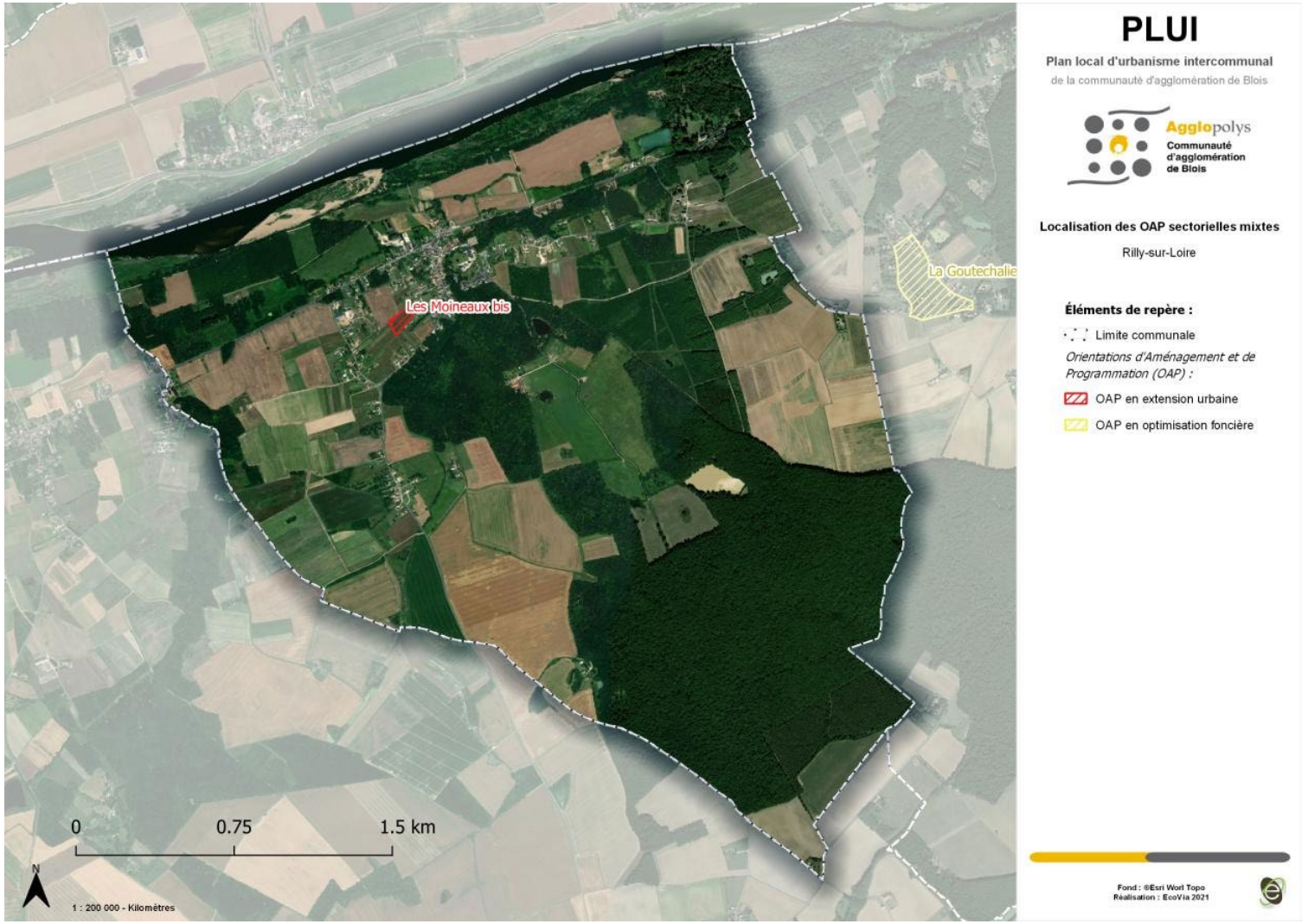
Ces secteurs sont localisés à proximité du centre-ville et sont bien desservis par les transports en commun et les cheminements doux.

Conclusion

La commune de Monthou-sur-Bièvre présente deux OAP dont les enjeux globaux sont moyens et concernent des enjeux paysagers et liés au risque inondation pour l'OAP Beauregard et des enjeux écologiques et paysagers pour l'OAP Gâte Cœur. **Des mesures supplémentaires sont proposées afin de renforcer l'intégration de ces enjeux et d'éviter toute incidence résiduelle**.

Commune de Rilly-sur-Loire

La commune de Rilly-sur-Loire est concernée seulement par l'OAP les Moineaux en extension urbaine d'environ 0,8 hectares.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Les Moineaux	Prairie en continuité de l'urbanisation.	Participe moyennement aux continuités écologiques.	À environ 580 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	Prévoir également une interface végétale sur la frange ouest du secteur.

Ce secteur correspond à une prairie en continuité de l'urbanisation existante. Il ne présente aucun enjeu écologique particulier. Le projet d'OAP prévoit, par ailleurs, de renforcer la trame arborée du secteur en créant des épaisseurs végétales en bordure nord du secteur. Cette mesure permet de maintenir une certaine fonctionnalité écologique.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Les Moineaux	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante. Secteur localisé en entrée de bourg-centre sud-ouest.	Non concerné	Co-visbilité du projet significative en entrée de bourg au niveau de la RD28A.	Moyen	Prévoir également une interface végétale sur la frange ouest du secteur.

Du fait de sa localisation en entrée de ville, le secteur sera potentiellement visible depuis la RD28A. Ce secteur est donc concerné par des enjeux moyens d'intégration paysagère. Le projet d'OAP prévoit, d'ores et déjà, de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure nord du secteur permettant de limiter sa visibilité depuis l'extérieur. **Afin d'exclure toute incidence significative sur le paysage, il est recommandé de mettre également en place des épaisseurs végétales sur la frange ouest du secteur.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Les Moineaux	Non concerné	Non concerné	Aléa moyen de retrait et gonflement des argiles sur la majorité du secteur.	Non concerné	Non concerné	Faible	-

L'OAP de Rilly-sur-Loire ne présente aucun enjeu particulier concernant les risques et les nuisances.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Les Moineaux	Ce secteur est localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 550 mètres du site au niveau de la RD751.	Moyen	Création d'un arrêt de bus à proximité du secteur et des zones habitées voisines. Mise en place de pistes cyclables afin de relier le secteur au centre-bourg.

Ce secteur est localisé à proximité du centre-ville. Il présente, néanmoins, des enjeux liés au fonctionnement urbain s'expliquant par l'absence de piste cyclable et par une desserte en transport en commun relativement éloigné du secteur. **Il est recommandé de renforcer les modes de déplacements doux et les transports en commun aux abords immédiats de ce secteur.**

Conclusion

Le secteur les Moineaux sur la commune de Rilly-sur-Loire présente seulement des enjeux paysagers du fait de sa localisation en entrée de ville et des enjeux concernant le fonctionnement urbain. **Des mesures sont proposées afin de renforcer l'intégration de ces enjeux et ainsi éviter toute incidence résiduelle sur l'environnement.**

Commune de Saint-Bohaire

La commune de Saint-Bohaire est concernée par deux OAP : l'OAP les Frileuses et l'OAP Rue des Vollerants. Ces 2 OAP correspondent à des extensions urbaines de 0,6 et 0,9 hectare respectivement.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Les Frileuses	Friche post-culturale	Participe moyennement aux continuités écologiques. Le secteur est identifié comme zone d'échange potentielle pour la sous-trame concernant les prairies mésophiles.	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Friche post-culturale. Présence de plusieurs individus d'Ascalaphe ambré (espèce d'insecte à enjeux).	Réduire le secteur et maintenir des habitats favorables à cette espèce. Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte. Le secteur est réduit. La majorité de la friche post-culturale est préservée. Des interfaces végétalisées en bordure de site sont également mises en place.	Faible	-
Rue des Vollerants	Culture céréales et colza. Friche post culturale.	Participe moyennement aux continuités écologiques. Le secteur est identifié comme zone d'échange potentielle pour la sous-trame concernant les prairies mésophiles.	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte partiellement dans l'OAP.	Faible	Mettre en place une interface végétalisée multi-strates et multi-espèces locales en frange agricole est du secteur.

D'un point de vue écologique, la commune de Saint-Bohaire présente une OAP (Rue des Vollerants) dont les enjeux écologiques sont faibles et sont bien identifiés dans l'OAP. Le projet prévoit, par ailleurs, de renforcer la trame arborée du secteur en créant des épaisseurs végétales en bordure nord du secteur. **Il est recommandé de renforcer également ces interfaces végétales en bordure est.**

Concernant l'OAP les Frileuses, ce secteur correspond à une friche post-culturale accueillant plusieurs individus d'*Ascalaphe ambré* (espèce d'insecte à enjeux). Les inventaires terrain et la démarche itérative ont permis de réduire ce secteur et donc de maintenir des habitats favorables à cette espèce en bordure du secteur. Du fait de l'intégration de ces enjeux écologiques, l'aménagement du secteur les Frileuses n'impliquera donc pas d'incidence significative sur l'environnement. Il est important de noter que ces secteurs sont localisés au cœur de la ZPS de la Petite Beauce et feront donc l'objet d'une attention particulière dans l'étude d'incidence Natura 2000.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visibilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Les Frileuses	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation, en bordure d'un boisement et localisé en entrée est du bourg-centre.	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres de l'église de Saint-Bohaire.	Visibilité significative au niveau de l'entrée de ville depuis la RD68. Néanmoins, l'OAP prévoit de mettre en place des épaisseurs arborées en bordure de site afin de limiter sa visibilité.	Moyen	Végétaliser également la frange agricole nord du secteur afin de limiter la visibilité du projet.
Rue des Vollerants	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation et localisé en entrée nord du bourg-centre.	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres de l'église de Saint-Bohaire.	Visibilité significative au niveau de l'entrée de ville depuis la rue des Vollerants. Néanmoins, l'OAP prévoit de mettre en place des épaisseurs arborées en bordure de site afin de limiter sa visibilité.	Moyen	Végétaliser sur la toute la longueur la frange agricole est du secteur afin de limiter la visibilité du projet. Végétaliser également la bordure sud-est du secteur le long de la rue des Vollerants.

Ces deux secteurs correspondent à des paysages agricoles en entrée de ville. Ces secteurs seront potentiellement visibles depuis les entrées de ville et présentent donc des enjeux d'intégration paysagère moyens. Les projets d'OAP prévoient de mettre en place des épaisseurs végétales afin de limiter la visibilité de ces secteurs depuis l'extérieur. **Il conviendrait cependant de renforcer ces épaisseurs végétales sur toute la bordure des secteurs afin d'éviter toute incidence résiduelle sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Les Frileuses	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	On retrouve 2 sites Basias à moins de 500 mètres du secteur.	Faible	-
Rue des Vollerants	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	On retrouve 2 sites Basias à moins de 500 mètres du secteur.	Faible	-

Les secteurs de projet de la commune ne sont concernés par aucun enjeu significatif lié aux risques et aux nuisances présents sur le territoire.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Les Frileuses	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné. La piste cyclable la plus proche est localisée au niveau de l'allée du Chaillou.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 620 mètres du secteur au niveau de la rue de la Bourgogne (RD68).	Moyen	Création d'un arrêt de bus à proximité du projet et des habitations voisines. La création d'un arrêt de bus au croisement entre la RD68 et la rue des Vollerants serait pertinente pour le secteur les Frileuses et le secteur de la rue des Vollerants. Mise en place de pistes cyclables afin de relier le secteur au centre-bourg.
Rue des Vollerants	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné. La piste cyclable la plus proche est localisée au niveau de l'allée du Chaillou.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 560 mètres du secteur au niveau de la rue de la Bourgogne (RD68).	Moyen	Création d'un arrêt de bus à proximité du projet et des habitations voisines. La création d'un arrêt de bus au croisement entre la RD68 et la rue des Vollerants serait pertinente pour le secteur les Frileuses et le secteur de la rue des Vollerants. Mise en place de pistes cyclables afin de relier le secteur au centre-bourg.

Ces secteurs sont localisés à proximité du centre-ville. Il présente, néanmoins, des enjeux liés au fonctionnement urbain s'expliquant par un éloignement des pistes cyclables et des arrêts de bus. **Il est recommandé de renforcer les modes de déplacements doux et les transports en commun aux abords immédiats de ce secteur.**

Conclusion

La commune de Saint-Bohaire présente donc des OAP aux enjeux environnementaux moyens concernant des enjeux paysagers du fait de leur localisation en entrée de ville et des enjeux concernant le fonctionnement urbain. **Des mesures sont proposées afin de renforcer l'intégration de ces enjeux et d'éviter toute incidence résiduelle sur l'environnement.**

Commune de Saint-Denis-sur-Loire

La commune de Saint-Denis-sur-Loire est concernée par trois OAP en extension urbaine : l'OAP les Grands Champs (1,7 ha), l'OAP Martinière (0,7 ha) et l'OAP les Terrasses (2,4 ha).



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Les Grands Champs	Espaces agricoles : prairies, parcelles cultivées	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à environ 680 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	Mettre en place également une interface végétalisée multi-strates et multi-espèces locales en frange agricole est du secteur.
Martinière	Fourrés	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à environ 620 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Fourrés relativement denses fonctionnels d'un point de vue écologique.	Préserver autant que possible les zones de fourrés, favorables à de nombreuses espèces.	Non pris en compte. La totalité des fourrés du secteur sera supprimée.	Moyen	Maintenir des ilots de végétation ponctuels de type bosquets/fourrés ou arbres isolés au sein du secteur afin de maintenir la fonctionnalité écologique. Mettre en place une interface végétalisée en frange agricole nord du secteur.
Les Terrasses	Prairies mésophiles pâturées et lisières boisées de feuillus de bord de côteaux.	Participe aux continuités écologiques. Les lisières boisées sont identifiées comme zone d'échange pour la sous-trame boisée. Il est également localisé en bordure de réservoirs de biodiversité pour la sous-trame des prairies mésophiles.	Localisé à environ 320 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Milieux fonctionnels d'un point de vue écologique. Présence d'un nid de héron cendré, espèce protégée à l'échelle nationale, au niveau de la lisière boisée.	Préserver la lisière boisée de feuillus et garantir un recul des constructions. Éviter toute construction dans la pointe sud-ouest de la parcelle.	Non pris en compte. La totalité du secteur sera urbanisée. La lisière boisée sera supprimée.	Moyen	Préserver la lisière boisée du secteur et prévoir un recul des constructions. Travaux à prévoir en dehors de la période de reproduction du héron cendré.

Ces secteurs de projets correspondent à des espaces agricoles. Seul l'OAP Les Grands Champs ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers et prévoit même de renforcer la trame végétale du secteur (mise en place d'épaisseurs végétales en bordure de secteur).

Les deux autres secteurs présentent des enjeux écologiques concernant, notamment, une trame arborée et arbustive bien présente et la présence de nids d'espèces protégées sur l'OAP les Terrasses. Les OAP n'intègrent pas ces enjeux écologiques et impliquent donc potentiellement des incidences significatives sur l'environnement. **Des mesures complémentaires sont proposées pour chacune de ces OAP afin d'éviter au maximum ces incidences significatives.**

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Les Grands Champs	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres du château et de sa chapelle.	Visibilité potentielle depuis la RD2152. Néanmoins, l'OAP prévoit de préserver et de renforcer les épaisseurs arborées en bordure de site afin de limiter sa visibilité.	Faible	Mettre en place également une interface végétalisée en frange agricole est du secteur.
Martinière	Paysage agro-naturel en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	Visibilité potentielle depuis la RD2152.	Faible	Mettre en place une interface végétalisée en frange agricole nord du secteur.
Les Terrasses	Paysage agro-naturel s'insérant dans des milieux agro-naturels plus vastes et localisés à proximité de l'urbanisation existante.	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres du château et de sa chapelle.	Ce secteur de projet s'insère dans une zone boisée limitant ainsi sa visibilité depuis l'extérieur.	Moyen	Gérer une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels. Implanter les constructions en respectant le cadre boisé environnant.

L'ensemble de ces projets présente des paysages agro-naturels en continuité de l'urbanisation existante. Pour les OAP les Grands Champs et la Martinière, les enjeux paysagers sont relativement faibles et la mise en place d'interface végétalisée en bordure de secteur suffira à éviter toute incidence significative.

L'OAP les Terrasses présente davantage d'enjeux paysagers du fait de sa proximité avec une zone boisée. **L'implantation des constructions dans le cadre boisé environnant et la mise en place d'interfaces végétalisées sont nécessaires afin d'intégrer ce projet dans le paysage et d'éviter toute incidence résiduelle.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Les Grands Champs	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à proximité d'une zone d'activités. 2 sites Basias sont localisés à moins de 500 mètres du secteur. Le secteur est compris dans la zone de bruit liée à la RD2152. L'OAP prévoit néanmoins de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure de site permettant de limiter ces nuisances sonores.	Moyen	Prévoir des mesures supplémentaires afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Martinière	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à proximité d'une zone d'activités. 1 site Basias est localisé à 150 mètres au nord du secteur. Le secteur est localisé en bordure de la zone de bruit liée à la RD2152 (hors zone).	Faible	Prévoir néanmoins des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…). Mettre en place une interface végétalisée en frange agricole nord du secteur.
Les Terrasses	Non concerné. Le secteur est néanmoins localisé à 40 mètres de la zone couverte par le PPRI.	Non concerné. Le secteur est néanmoins localisé à 40 mètres d'une zone concernée par le risque inondation.	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à environ 500 mètres d'un site Basias.	Faible	La proximité du risque inondation et de la zone couverte par le PPRI doit être prise en compte dans l'aménagement du site : mise en place de noues paysagère, maintien de zones libres de toute construction…

Les enjeux de ces secteurs liés aux risques et aux nuisances varient de faibles à moyens selon les secteurs :

- Le secteur Les Grands Champs est le seul à présenter des enjeux moyens. Ces enjeux concernent essentiellement les nuisances sonores liées à la proximité de la RD2152 ;
- Les deux autres secteurs présentent des enjeux faibles. Le secteur de la Martinière borde une zone de bruit (relativement éloigné de la source de bruit) et présente donc également des enjeux concernant les nuisances sonores. Pour le secteur les Terrasses, les enjeux concernent essentiellement la proximité d'une zone soumise à un risque inondation et à un PPRI. Le secteur en lui-même ne présente pas d'enjeux, mais la proximité de ce risque doit être intégrée dans l'aménagement du site.

Des mesures sont proposées concernant l'intégration de la proximité du risque inondation et l'intégration des nuisances sonores permettant, ainsi, d'éviter des incidences résiduelles liées à ces risques et ces nuisances.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Les Grands Champs	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au nord du secteur au niveau de la RD2152 et au sud au niveau de la rue du Lierre et de la rue de l'église.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à 40 mètres du secteur au niveau de la rue de la Loire.	Faible	-
Martinière	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à 140 mètres du secteur au niveau du chemin de Pissevin.	Faible	Mise en place de pistes cyclables afin de relier le secteur aux autres quartiers, à la zone d'activité et au centre du village.
Les Terrasses	Secteur localisé en extension s'insérant dans un cadre agro-naturel, séparé du centre-bourg par des espaces agricoles.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée à l'est du secteur au niveau de la rue de Bellevue et de la rue de l'église.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à 250 mètres du secteur au niveau du chemin de Pissevin.	Moyen	-

Les OAP Les grands Champs et la Martinière sont localisés en continuité de l'urbanisation existante. Concernant le secteur Les Terrasses, ce dernier est séparé du centre-bourg par des espaces agricoles lui conférant de ce fait un enjeu moyen lié au fonctionnement urbain.

Concernant les cheminements doux et la desserte en transport en commun, seul le secteur de la Martinière n'est pas directement concerné par des pistes cyclables et **mériterait de renforcer ces cheminements doux au sein du secteur et à ses abords.**

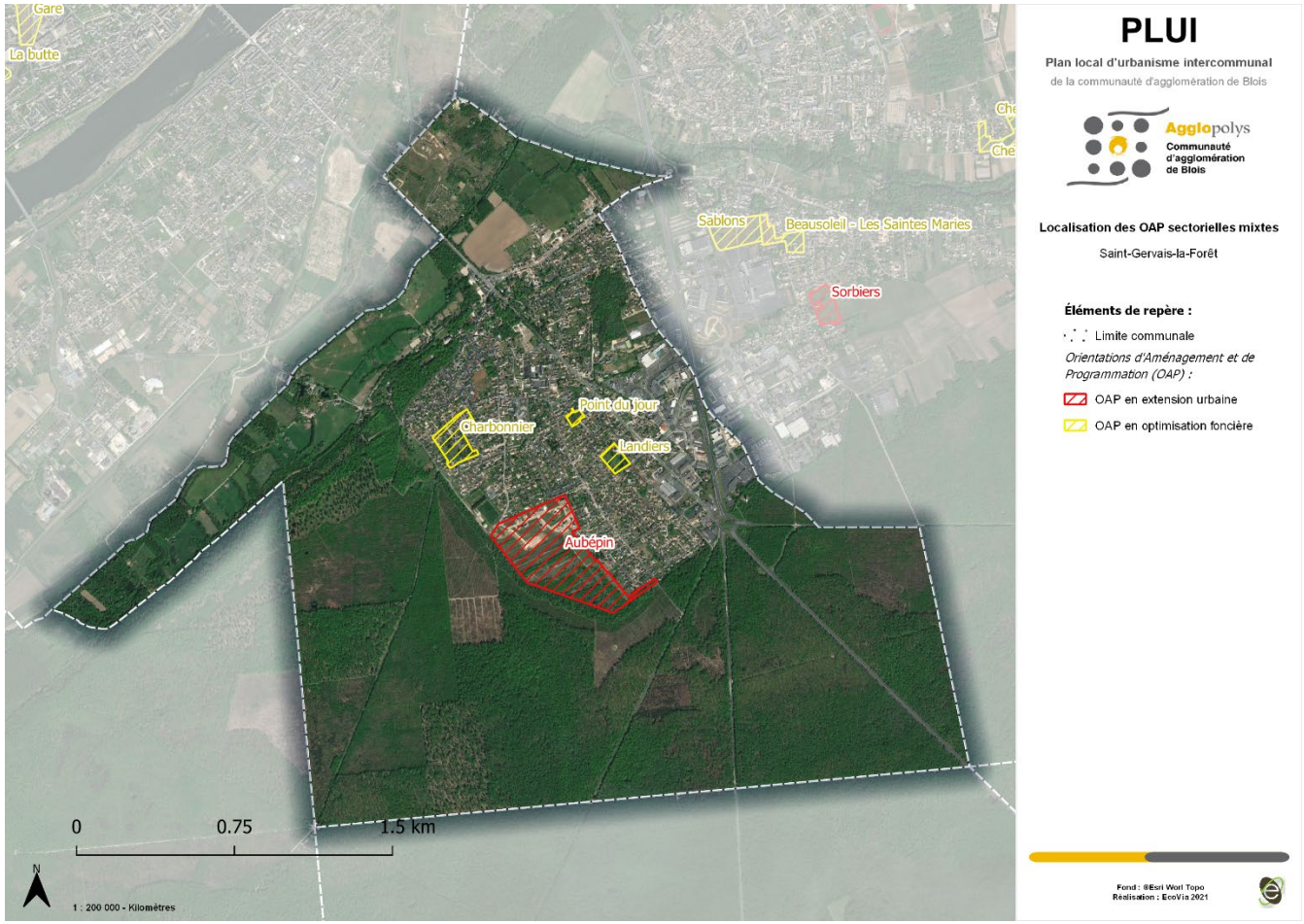
Conclusion

Les secteurs d'OAP sur la commune de La Saint-Denis-sur-Loire présentent des enjeux modérés dont la nature des enjeux varie selon le secteur. D'un point de vue global, le secteur Les Grands Champs présentent des enjeux environnementaux faibles et concernent essentiellement les nuisances sonores. Pour le secteur La Martinière, les enjeux environnementaux sont moyens et concernent des enjeux écologiques. Le secteur Les Terrasses présente également des enjeux environnementaux moyens concernant les thématiques écologiques, paysagères et fonctionnement urbain.

Commune Saint-Gervais-la-Forêt

La commune de Saint-Gervais-la-Forêt est concernée par quatre OAP d'une superficie totale d'environ 24,2 hectares : une OAP est en extension urbaine (22 ha) et trois OAP en optimisation foncière (2,2 ha).

Nom	Type	Superficie (ha)
Charbonnier	Optimisation foncière	1
Landiers	Optimisation foncière	0,7
Point du Jour	Optimisation foncière	0,5
L'Aubépin	Extension urbaine	22



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Charbonnier	Prairies en continuité de l'urbanisation.	Participe peu aux continuités écologiques.	À plus de 2100 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Trame arborée présente au sein du secteur.	Préserver autant que possible la trame arborée du secteur.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Landiers	Parc, jardins arborés.	Participe peu aux continuités écologiques (en pas japonais à la limite).	À plus de 2900 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Trame arborée présente au sein du secteur.	Préserver autant que possible la trame arborée du secteur, notamment les arbres remarquables identifiés.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Point du jour	Non prospecté. Semble être une zone entretenue (pelouse) en continuité de l'urbanisation existante par photo-interprétation.	Participe peu aux continuités écologiques.	À plus de 2600 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Faible	Quelques arbres et petits fourrés présents au sein du secteur.	Préserver autant que possible la trame arborée et arbustive du secteur.	Non pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
L'Aubépin	Prairies mésophiles, friches, bosquets, vergers de haute tige, jardins. Des travaux d'aménagements sont d'ores et déjà en cours. Le secteur est bordé par la ZNIEFF de type II Forêt de Russy. L'extrémité sud-est du secteur est concernée par cette ZNIEFF.	Le secteur participe aux continuités écologiques du territoire pour la sous-trame boisée.	À plus de 2700 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Fort	Trame arborée relativement bien présente sur le site et participant aux continuités écologiques. Le secteur est bordé par la ZNIEFF de type II Forêt de Russy.	Préserver autant que possible la trame arborée et arbustive du secteur.	Non pris en compte dans l'OAP. La totalité des zones boisées du secteur sera consommée.	Fort	Préserver des îlots arborés, places arborées et alignements d'arbres notamment en bordure avec le boisement. Mettre en place des haies multi-strates et multi-spécifiques notamment le long des futures voies de desserte.

Concernant les enjeux écologiques sur la commune de Saint-Gervais-la-Forêt, l'extension urbaine (OAP l'Aubépin) présente des enjeux écologiques forts liés à sa taille, à la présence d'habitats et d'espèces à enjeux et à sa proximité avec la ZNIEFF de type II « Forêt de Russy ». Afin de détailler plus précisément son analyse, ce secteur fera l'objet d'un zoom par la suite.

Concernant les trois secteurs de projets en optimisation foncière, leurs enjeux écologiques sont relativement faibles. Ils présentent une trame arborée (boisement, haies, bosquets, arbres isolés…) participant à la fonctionnalité écologique locale. La majorité de ces éléments boisés est intégrée et préservée dans le cadre des OAP. Ainsi, en l'état, les secteurs Charbonnier, Landiers et Point du jour n'impliqueront pas d'incidence significative sur l'environnement.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Charbonnier	Paysage urbain arboré.	Non concerné	-	Faible	-
Landiers	Paysage urbain arboré.	Non concerné	-	Faible	-

Point du jour	Paysage urbain. Pelouse au sein de zones d'habitations.	Non concerné	-	Faible	-
L'Aubépin	Paysage agro-naturel arboré (milieux à l'abandon en cours de fermeture) en continuité de l'urbanisation existante.	Le secteur est localisé à l'ouest de la ferme de l'Aubépin et son pigeonnier, qui sont repérés au titre du patrimoine.	Visibilité significative au vu de la taille du secteur et destruction de la trame arborée.	Fort	Préserver des îlots arborés, places arborées et alignements d'arbres. Mettre en place des haies multi-strates et multi-spécifiques notamment le long des futures voies de desserte.

De manière cohérente avec l'analyse écologique, le secteur l'Aubépin présente des enjeux paysagers significatifs du fait de sa taille, de sa localisation et de son caractère naturel arboré. L'analyse paysagère de ce secteur sera détaillée dans le zoom.

Les trois autres secteurs correspondent à des petits secteurs en optimisation foncière et présentent un paysage urbain. Ces secteurs ne présentent donc pas d'enjeux paysagers particuliers.

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Charbonnier	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Non concerné	Faible	-
Landiers	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 350 mètres de 3 sites Basias. Il est également bordé à l'est/nord-est par la zone de bruit liée à la route nationale.	Faible	Il est recommandé d'intégrer la proximité de la route nationale dans l'aménagement et de mettre en place des mesures permettant d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Point du jour	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est bordé à l'est/nord-est par la zone de bruit liée à la route nationale.	Faible	Il est recommandé d'intégrer la proximité de la route nationale dans l'aménagement et de mettre en place des mesures permettant d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
L'Aubépin	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles. À noter que le secteur est bordé au sud par une zone d'aléa fort.	Non concerné	On retrouve une ICPE Non Seveso au cœur du secteur, à savoir Pièce Auto 41. On retrouve également de nombreux sites Basias à proximité immédiate du secteur (moins de 500 mètres).	Faible	-

Aucun enjeu majeur lié aux risques et aux nuisances ne concerne les secteurs de projet. Seuls les secteurs Landiers et Point du jour sont bordés par des zones de bruits et peuvent donc potentiellement être soumis à quelques nuisances sonores. Néanmoins, ces secteurs ne sont pas directement concernés par ces zones de bruits et leur aménagement n'impliquera donc pas d'incidence significative concernant cette thématique.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Charbonnier	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée à l'ouest du secteur au niveau de la rue du Charbonnier.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 200 mètres du secteur au niveau de la rue Robert Houdin.	Faible	-

Landiers	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au nord-est du secteur au niveau de la route nationale.	2 arrêts de bus sont localisés en bordure du secteur au niveau de la rue des Alouettes (croisement avec la rue des Alises).	Faible	Il est recommandé de relier le secteur à la route nationale via une piste cyclable.
Point du jour	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au nord-est du secteur au niveau de la route nationale.	Plusieurs arrêts de bus sont localisés au niveau de la route nationale à partir de 240 mètres du secteur.	Faible	Il est recommandé de relier le secteur à la route nationale via une piste cyclable.
L'Aubépin	Vaste secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée en bordure ouest et sud du secteur au niveau d'un chemin en terre.	Plusieurs arrêts de bus sont localisés à proximité du secteur, au niveau de la rue de la Poissonnière et la rue des Charmilles.	Faible	-

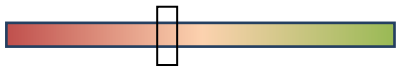
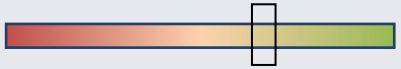
L'ensemble des secteurs sur la commune de Saint-Gervais-la-Forêt est localisé à proximité du centre-ville et dans l'ensemble bien desservi par les transports en commun et les pistes cyclables.

Zoom sur l'OAP L'Aubépin

Thématiques environnementales	*État des lieux*	*Niveau d'enjeux sur le secteur*	*Analyse des incidences*	*Préconisations & Mesures d'évitement/réduction*
Biodiversité et fonctionnalité écologique	Ce vaste secteur correspond à une mosaïque d'espaces agricoles et naturels. Il s'étend sur une superficie d'environ 22 hectares. On retrouve des prairies mésophiles, des friches agricoles, des bosquets et des vergers de haute tige. Une partie du secteur est en cours de chantier et on retrouve également quelques habitations et jardins. Cette mosaïque d'habitats est fonctionnelle d'un point de vue écologique. Ce secteur peut servir de zones de chasse et de reproduction à de nombreuses espèces, dont des espèces protégées comme des rapaces. Ce vaste secteur s'insère au sein de milieux agro-naturels et participe donc aux continuités écologiques du territoire. Les espaces boisés sont identifiés comme zone d'échange pour la sous-trame boisée. Pour finir, ce secteur est localisé en bordure de la ZNIEFF de type II « Forêt de Russy ». L'extrémité sud-est du secteur est même directement concernée par cette ZNIEFF. La trame arborée du secteur est en lien avec la forêt de Russy et présente donc des enjeux de conservation significatifs.	Les enjeux écologiques du secteur sont relativement forts. Ce secteur concerne une superficie importante d'espaces agro-naturels en partie boisés et fonctionnels d'un point de vue écologique. De plus, les enjeux écologiques de ce secteur concernent également les continuités écologiques (sous-trame boisée) et la proximité de la ZNIEFF de type II « Forêt de Russy ».	En l'état, l'aménagement de cette zone impliquera une destruction de milieux agricoles et naturels fonctionnels d'un point de vue écologique ainsi qu'une destruction ou un dérangement de la biodiversité associée. Cette zone potentielle de chasse et de reproduction sera réduite et les continuités écologiques pourraient être impactées au niveau du secteur. La strate arborée sera réduite et une partie de la ZNIEFF sera impactée. Néanmoins, l'OAP prévoit de conserver les arbres existants les plus remarquables. Les arbres existants seront, dans la mesure du possible, intégrés à l'aménagement de la zone. Les Noyers Noirs forment de beaux alignements et seront conservés, prolongés ou recréés. Un gradient de préservation de la trame arborée sera observé sur ce secteur avec une ambiance forestière conservée au sud du secteur qui permettra de créer une transition avec la forêt de Russy.	Il est recommandé de réduire le secteur et de concentrer le projet au nord-ouest du secteur, en continuité de l'urbanisation existante. Il est recommandé d'afficher, sur le schéma d'OAP, les différents éléments naturels à préserver (arbres remarquables, bosquets…). Le schéma d'OAP permet d'identifier précisément les éléments à préserver et propose ainsi une meilleure intégration des enjeux écologiques. Il est recommandé de préserver autant que possible la trame arborée et arbustive du secteur. Des bosquets/fourrés, haies et arbres isolés doivent être préservés sur l'ensemble du secteur afin de maintenir la fonctionnalité écologique. Des haies ou alignements d'arbres le long des futures voies internes et des placettes végétalisées pourront également être

			Afin de préserver cette forêt, une emprise d'une trentaine de mètres au contact de cette forêt sera inconstructible. Une promenade pour les piétons et les cyclistes sera aménagée en lisière de la forêt de Russy. En l'absence d'un schéma d'OAP plus précis, il est impossible de déterminer la superficie impactée de ces milieux naturels par l'aménagement de ce secteur. En l'état, les mesures proposées par l'OAP sur ce secteur sont jugées insuffisantes pour éviter des incidences significatives sur l'environnement.	mis en place. Le secteur doit conserver son caractère arboré. De plus, l'interface avec la forêt de Russy doit être traitée et végétalisée de manière qualitative. Une zone de nature végétalisée (multi-strates et multi-espèces locales) devra être prévue entre le projet et la forêt.
Caractère humide	Le secteur ne présente pas de traces d'humidité.	Pas d'enjeux particuliers.	-	-
Natura 2000	Le secteur d'étude est localisé à plus de 2700 mètres du site Natura 2000 le plus proche. Cette grande distance garantit une absence d'incidence sur les sites Natura 2000.	Pas d'enjeux particuliers.	-	-
Paysage et patrimoine	Ce secteur s'insère dans un vaste paysage agro-naturel en partie arboré (milieux en cours de fermeture). Il s'insère entre l'urbanisation existante au nord et la forêt de Russy au sud. Ce secteur joue donc le rôle d'interface entre l'urbanisation et la forêt. Ce secteur présente également des éléments remarquables comme la ferme de l'Aubépin et son pigeonnier, qui sont repérés au titre du patrimoine, ou encore des arbres remarquables. Du fait de sa taille et de sa localisation, ce secteur présente une visibilité importante depuis l'extérieur.	Les enjeux de ce secteur liés au paysage sont forts du fait de son caractère agro-naturel et de sa visibilité depuis l'extérieur.	L'aménagement de ce site impliquera une dégradation du paysage agro-naturel et une visibilité significative du projet. La transition naturelle existante entre l'urbanisation et la forêt de Russy sera fortement réduite et dégradée. Le projet d'OAP prévoit néanmoins de maintenir les arbres existants les plus remarquables, les noyers noirs et les éléments patrimoniaux comme la ferme ou le pigeonnier. Les arbres existants seront, dans la mesure du possible, intégrés à l'aménagement de la zone. Un gradient de préservation de la trame arborée sera observé sur ce secteur créant ainsi 3 paysages différents afin d'assurer une meilleure intégration paysagère : paysage bâti au nord (hameau), paysage arboré au centre du secteur (vergers) et paysage boisé, naturel au sud (ambiance forestière conservée). Ainsi,	Le secteur doit conserver son caractère arboré. La trame végétale (bosquets épars, îlot végétal, arbres isolés…) devra être préservée autant que possible. Des haies multi-strates et multi-spécifiques le long des futures voies de desserte ainsi que des placettes végétalisées pourront être prévues au sein du secteur.

			un gradient de densité est observé : la partie la plus dense du programme se situe au contact des espaces bâtis existants, et la densité diminue en allant vers la forêt de Russy. De plus, une emprise d'une trentaine de mètres au contact de la forêt sera inconstructible et une promenade pour les piétons et les cyclistes sera aménagée en lisière de la forêt de Russy. Cette mesure permettra de maintenir une transition paysagère de qualité entre la forêt et l'urbanisation. Pour finir, les rues prévues dans le projet seront plus champêtres, plus intimistes et plus arborées dans les secteurs à proximité de la forêt de Russy.	
Agriculture 	Ce secteur présente différents espaces agricoles : prairies mésophiles, friches agricoles et vergers.	Les enjeux liés à l'agriculture sont moyens du fait de la taille significative et de la qualité agronomique des espaces agricoles concernés.	L'aménagement de ce site impliquera la destruction de ces espaces agricoles. Néanmoins, le projet prévoit d'intégrer en partie les aménagements dans la trame arborée du secteur et notamment dans les vergers.	-
Consommation d'espace	Ce secteur présente une superficie d'environ 22 hectares.	La taille importante de ce secteur implique des enjeux forts concernant la consommation d'espaces agro-naturels.	L'aménagement de ce site impliquera la consommation d'environ 22 hectares d'espaces agro-naturels fonctionnels d'un point de vue écologique.	Il est recommandé de réduire le secteur et de concentrer le projet au nord-ouest du secteur, en continuité de l'urbanisation existante.
Risques, pollution et nuisances 	Le secteur est seulement concerné par un aléa faible de retrait et gonflement des argiles. Il est néanmoins bordé par une zone d'aléa fort pour le retrait et gonflement des argiles. Le secteur est occupé par une ICPE Non Seveso (Pièce Auto 41) et localisé à proximité de plusieurs sites Basias.	Les enjeux liés aux risques, aux pollutions et aux nuisances sont relativement faibles.	Au vu de la taille de ce secteur, son aménagement entrainera une augmentation de l'imperméabilisation du site et donc du ruissellement. Néanmoins, il est prévu de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.	Même en l'absence d'un risque inondation sur le secteur, il est recommandé de limiter au maximum l'artificialisation des sols, d'utiliser des matériaux perméables pour certains aménagements (stationnements, cheminements doux…) et de prévoir des aménagements hydrauliques pour limiter le

				ruissellement (bassin de rétention, noue paysagère…). Il est recommandé d'intégrer la proximité de l'ICPE et des sites Basias dans l'aménagement : marge de recul, dépollution des sols…
Accessibilité / réseaux	Le secteur est bordé au nord et à l'est par plusieurs voies, comme la rue du parc de l'Aubépin, la rue Sully, la rue des Charmilles ou encore la rue du Filtoupier.	Pas d'enjeux particuliers.	Les aménagements devront être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Une voie structurante sera aménagée au sein du quartier, elle permettra la liaison entre la rue des Charmilles et la rue Sully, ainsi que le lien avec les quartiers existants. Ce sera une voie en double sens qui comprend un espace piéton et cycliste en site propre. Des voies secondaires et tertiaires permettront de desservir toutes les constructions. Une promenade pour les piétons et les cyclistes sera aménagée en lisière de la forêt de Russy. L'opération sera raccordée au réseau d'assainissement et au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurera le maillage du réseau dans la mesure du possible.	Il est recommandé de végétaliser les futures voies de desserte internes (haies multi-strates et multi-espèces locales ou alignements d'arbres).
Proximité enveloppe urbaine	Le secteur est localisé au sud-est du bourg de Saint-Gervais-la-Forêt en continuité de l'urbanisation existante.	Pas d'enjeux particuliers.	-	-
Impact global de l'OAP				
Impact résiduel si application des mesures ERC				

proposées + démarche itérative	



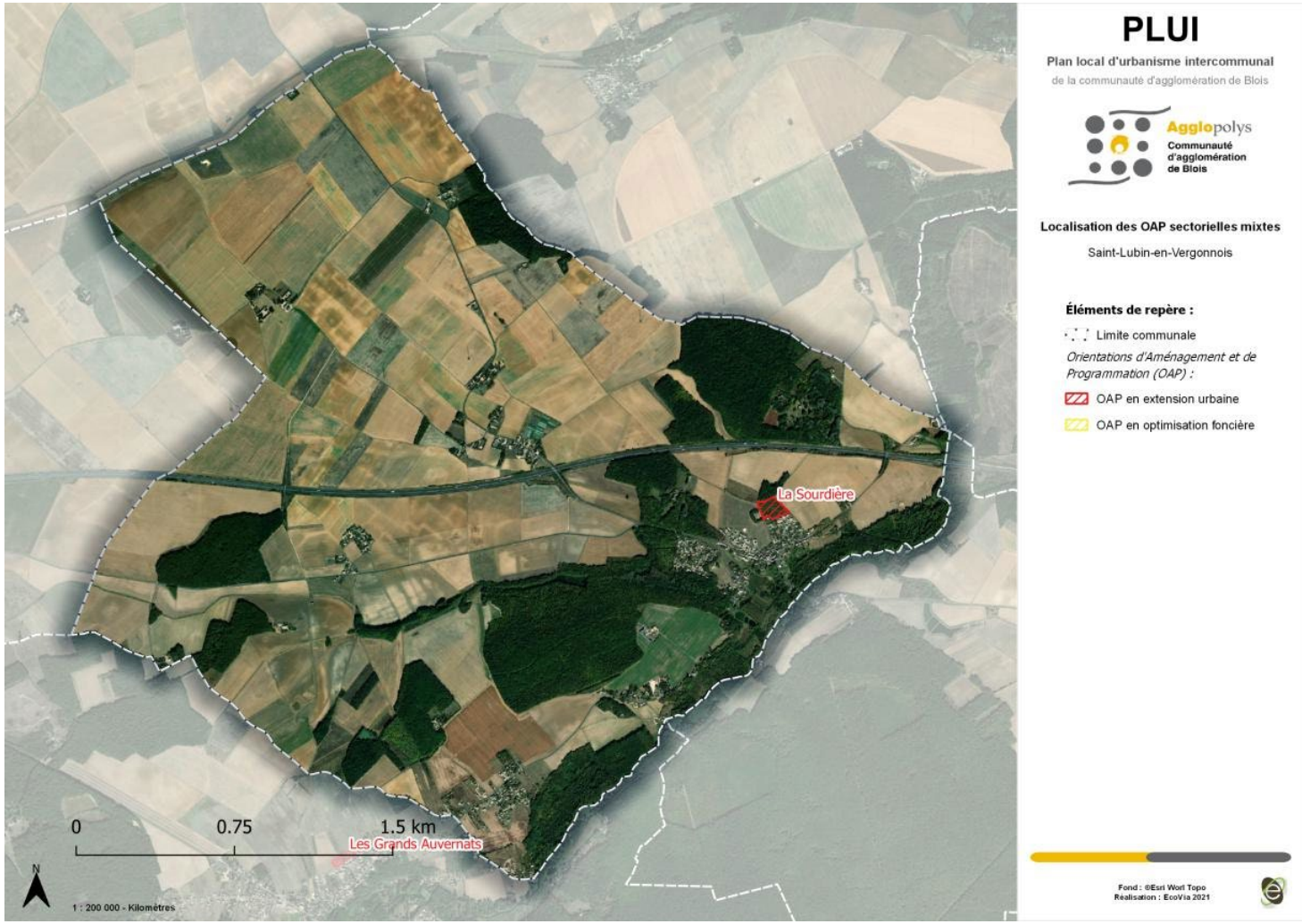
Secteur L'Aubépin - © Google Street View

Conclusion

La commune de Saint-Gervais-la-Forêt présente quatre OAP dont les enjeux globaux varient de faibles à forts. Seul le secteur l'Aubépin présente des enjeux environnementaux forts, du fait de sa taille et de sa localisation. Par ailleurs, il est couvert par une Zone d'Aménagement Concerté en cours de réalisation. En l'état, l'aménagement de ce secteur peut impliquer des incidences significatives sur l'environnement. **Des mesures sont proposées afin d'intégrer au mieux ces enjeux et réduire ainsi les incidences liées à ce projet.** Les autres secteurs ne présentent pas d'enjeu environnemental particulier.

Commune de Saint-Lubin-en-Vergonnois

La commune de Saint-Lubin-en-Vergonnois est concernée seulement par l'OAP la Sourdière qui représente une extension urbaine d'environ 2 hectares.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
La Sourdière	Jeune boisement de feuillus dominé par le Frêne, l'Érable, le Chêne pédonculé…	Participe aux continuités écologiques du territoire. Ce secteur est concerné par un boisement correspondant à une zone d'échange pour la sous-trame boisée.	Localisé à environ 350 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Jeune boisement de feuillus.	Préserver autant que possible la trame arborée de ce secteur.	Pris en compte partiellement. Le projet d'OAP prévoit l'aménagement d'une partie de ce boisement. Les lisières de ce boisement seront préservées, voire renforcées. La partie boisée la plus fonctionnelle (nord) sera préservée (hors site d'OAP).	Moyen	Maintenir des ilots arborés de type bosquets/fourrés ou arbres isolés au sein du secteur afin de maintenir la fonctionnalité écologique (places végétalisées, voies de desserte arborées). Lutter contre les espèces exotiques envahissantes.

Ce secteur correspond à un boisement de feuillus dont la fonctionnalité écologique est relativement bonne. Il offre un habitat favorable à de nombreuses espèces (sanglier, renard, Pic vert, Pouillot véloce…). Les enjeux écologiques du secteur sont donc significatifs. L'OAP intègre en partie ces enjeux. La partie boisée la plus fonctionnelle au nord hors site d'OAP sera préservée et la trame arborée du secteur sera partiellement conservée. Néanmoins, l'intégration de ces enjeux ne permet pas d'exclure toute incidence sur l'environnement (la majorité du boisement sera détruit). **Des mesures sont alors proposées afin de réduire au maximum les incidences significatives liées à l'aménagement de ce site.**

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
La Sourdière	Paysage naturel boisé en bordure d'une zone d'habitation.	Non concerné	Visibilité potentielle au niveau de l'entrée de ville depuis la route de Saint-Bohaire et depuis l'autoroute. Néanmoins, l'OAP prévoit de préserver et de renforcer les épaisseurs arborées en bordure de site afin de limiter sa visibilité.	Moyen	Maintenir des ilots arborés de type bosquets/fourrés ou arbres isolés au sein du secteur afin de maintenir le caractère boisé du paysage.

Du fait de sa localisation, le secteur sera potentiellement visible au niveau de l'entrée de ville depuis la route de Saint-Bohaire et depuis l'autoroute A10. Ce secteur est concerné par des enjeux d'intégration paysagère. Le projet d'OAP prévoit d'ores et déjà de préserver en partie la trame boisée et de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure du secteur pour limiter sa visibilité depuis l'extérieur. Afin d'exclure toute incidence significative sur le paysage, **il est recommandé de maintenir le caractère boisé du secteur et de préserver des zones arborées (bosquets, placettes et voies de desserte végétalisées…).**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
La Sourdière	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	On retrouve 1 site Basias à moins de 300 mètres du secteur. Le secteur est localisé à environ 330 mètres de l'autoroute A10 et donc soumis à des nuisances sonores significatives. L'OAP prévoit néanmoins de préserver en partie des épaisseurs végétales permettant de limiter ces nuisances sonores.	Moyen	Prévoir des mesures supplémentaires afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).

Les enjeux significatifs liés à cette thématique concernent seulement les nuisances sonores. Le secteur de projet localisé à proximité de l'autoroute A10 et, donc, soumis à des nuisances sonores significatives. **Il est recommandé de prévoir des mesures permettant d'intégrer ces nuisances sonores : adapter l'orientation du bâti, mise en place de double vitrage, renforcement du végétal….**

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
La Sourdière	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée en bordure ouest du secteur au niveau de la rue du Clos Vignot et au nord du secteur à travers le boisement.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 300 mètres du secteur au niveau de la place Jacques Michaux.	Faible	-

Ce secteur est localisé à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux.

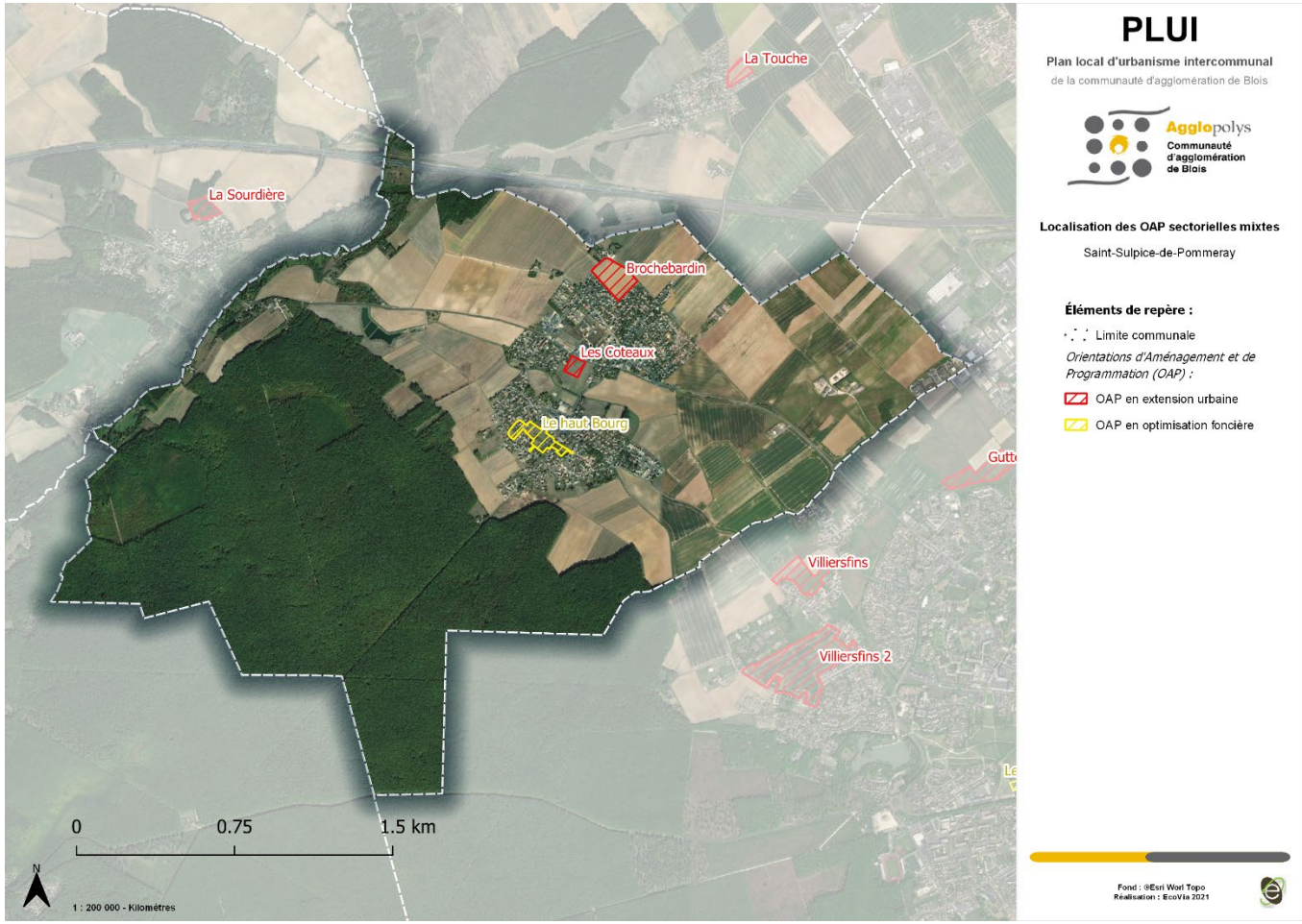
Conclusion

La commune de Saint-Lubin-en-Vergonnois présente une OAP dont l'enjeu environnemental global est moyen et concerne des enjeux écologiques, paysagers et liés aux nuisances sonores. **Des mesures supplémentaires sont proposées afin de renforcer l'intégration de ces enjeux et d'éviter toute incidence résiduelle.**

Commune de Saint-Sulpice-de-Pommeray

La commune de Saint-Sulpice-de-Pommeray est concernée par trois OAP sur environ 10,3 hectares : deux OAP en extension urbaine (5 ha) et une OAP en optimisation foncière (2 ha).

Nom	Type	Superficie (ha)
Le Haut Bourg	Optimisation foncière	2
Brochebardin	Extension urbaine	4
Les Coteaux	Extension urbaine	1



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Le Haut-bourg	Prairies mésophiles, friches herbacées, jardins et présence d'arbres fruitiers.	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à environ 1520 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Présence d'arbres fruitiers. Présence d'un pied d'Orchis pyramidal (*Anacamptis pyramidalis*), espèce protégée dans la région centre. Ce pied est localisé au niveau d'un fossé, le long d'un alignement de jeunes arbres.	Préserver autant que possible la trame arborée et arbustive du secteur, comme l'alignement de jeunes arbres (enjeux paysagers). Conserver une bande herbacée le long du fossé associé.	Pris en compte partiellement. Les arbres identifiés seront préservés dans le cadre de l'OAP. Néanmoins, il n'est pas précisé que l'alignement de jeunes arbres et le fossé associé seront préservés et conserveront une bande herbacée, favorable à l'Orchis pyramidal.	Moyen	Préserver l'alignement de jeunes arbres et le fossé associé. Conserver une bande herbacée le long de ce fossé afin de préserver le pied d'Orchis pyramidal.
Brochebardin	Culture céréalière	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à environ 440 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Préserver le bassin de rétention localisé en bordure sud-est du secteur. Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Les Coteaux	Espace agricole de type prairie fourragère	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à environ 1 090 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Faible	-	Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-

Les enjeux écologiques de ces secteurs varient de faibles à moyens selon les secteurs. Le secteur le Haut-bourg correspond à celui présentant le plus d'enjeux écologiques. Ce secteur correspond à des prairies mésophiles. Les enjeux écologiques sont notamment liés à la présence d'un individu d'Orchis pyramidal (*Anacamptis pyramidalis*), espèce protégée dans la région Centre Val-de-Loire. Ce pied est localisé au niveau d'un fossé, le long d'un alignement de jeunes arbres. En l'état, l'OAP ne prévoit pas de préserver le fossé et l'alignement d'arbres, laissant supposer la destruction potentielle de l'espèce protégée. **L'intégration et la préservation de ces éléments écologiques sont essentielles pour exclure toute incidence significative sur l'environnement.**

Concernant les autres secteurs de projets, ils correspondent à des espaces agricoles cultivés et présentent, donc, des enjeux écologiques faibles. Les OAP prévoient de renforcer la trame végétale de ces secteurs en mettant en place des épaisseurs végétales en bordure de site, renforçant ainsi la fonctionnalité écologique de ces sites.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Le Haut-bourg	Paysage agricole en dent creuse. Secteur entouré de zones urbaines.	Non concerné	Visibilité moyenne du fait de la taille importante du secteur au cœur de l'urbanisation.	Faible	-
Brochebardin	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante. Ce secteur est localisé en entrée nord du bourg-centre.	Non concerné	Visibilité potentielle au niveau de l'entrée de ville depuis la route de fossé et depuis l'autoroute. Néanmoins, l'OAP prévoit de mettre en place des épaisseurs arborées en bordure de site afin de limiter sa visibilité.	Faible	-

Les Coteaux	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	Visibilité potentielle le long de la route d'Herbaut et depuis les zones urbaines au sud. Néanmoins, l'OAP prévoit de mettre en place des épaisseurs arborées en bordure de site afin de limiter sa visibilité.	Faible	Mettre en place une interface végétalisée le long de la route d'Herbaut.

Concernant le secteur le Haut-bourg, ce dernier est localisé en dent creuse et présente peu d'enjeux paysagers. Les deux autres secteurs présentent un paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante. Les OAP prévoient de renforcer la trame végétale de ces secteurs en mettant en place des épaisseurs végétales en bordure de site, limitant ainsi la visibilité des secteurs depuis l'extérieur et permettant une bonne intégration paysagère de ces secteurs. Ces mesures limitent ainsi le niveau d'enjeux paysagers associés à ces secteurs.

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Le Haut-bourg	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	On retrouve 1 site Basias à environ 100 mètres du secteur.	Faible	-
Brochebardin	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	On retrouve 2 sites Basias à moins de 500 mètres du secteur. Le secteur est localisé à moins de 500 mètres de l'autoroute A10 et donc soumis à des nuisances sonores significatives. Néanmoins, l'OAP prévoit de mettre en place des épaisseurs végétales permettant de limiter ces nuisances sonores.	Moyen	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Les Coteaux	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	On retrouve 2 sites Basias à moins de 200 mètres du secteur. Le secteur est localisé en bordure de la RD32. Cette dernière est classée en catégorie 4 (nuisances sur 30 mètres de largeur).	Faible	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).

L'ensemble des secteurs ne présente pas d'enjeux particuliers concernant les risques. Les enjeux liés aux nuisances sonores concernent essentiellement la proximité de l'autoroute A10 et de la RD32. Le secteur Brochebardin est localisé à proximité de l'A10 et le secteur les Coteaux est localisé en bordure de la RD32. Ces deux secteurs sont concernés par des nuisances sonores significatives. **Il est ainsi recommandé de prévoir des mesures permettant d'intégrer ces nuisances sonores : adapter l'orientation du bâti, mise en place de double vitrage, renforcement du végétal, notamment le long de la RD32…**

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Le Haut-bourg	Localisé en dent creuse.	Non concerné	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 50 mètres du secteur au niveau de la rue de la mairie.	Faible	Mise en place de pistes cyclables afin de relier le secteur aux autres quartiers.
Brochebardin	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au sud-est du secteur au niveau de la route du fossé.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 700 mètres du secteur au niveau de la rue des tilleuls.	Faible	Création d'un arrêt de bus à proximité du secteur et des zones habitées voisines.
Les Coteaux	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée en bordure nord du secteur au niveau de la RD32.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 290 mètres rue de Frileuse et à 350 mètres du secteur au niveau de la rue des tilleuls.	Faible	-

Dans l'ensemble, les secteurs sur la commune de Saint-Sulpice-de-Pommeray sont localisés à proximité du centre-ville et sont bien desservis par les transports en commun et les pistes cyclables. Seul le secteur du Haut-bourg ne présente pas de pistes cyclables. Néanmoins, ce secteur est localisé en dent creuse et l'OAP prévoit le développement de liaisons douces. Concernant la desserte en transport en commun, seul le secteur de Brochebardin est relativement éloigné des arrêts de bus.

Conclusion

La commune de Saint-Sulpice-de-Pommeray présente 3 OAP dont les enjeux globaux varient de faibles à moyens. Seul l'OAP le haut-bourg présente des enjeux environnementaux moyens notamment écologiques du fait de la présence d'une espèce protégée (*Anacamptis pyramidalis*) au sein du secteur.

Les autres secteurs présentent des enjeux environnementaux faibles et concernent essentiellement des enjeux paysagers et des enjeux liés aux nuisances sonores.

Nom	Enjeu global
Le Haut-bourg	Moyen : Enjeux écologiques liés notamment à la présence d'une espèce protégée (*Anacamptis pyramidalis*).
Brochebardin	Faible : Enjeux paysagers du fait de son caractère en entrée de ville. Enjeux liés aux nuisances sonores.
Les Coteaux	Faible : Enjeux paysagers. Enjeux liés aux nuisances sonores.

Commune de Sambin

La commune de Sambin est concernée par trois OAP : l'OAP Montrain correspond à une extension urbaine (1,9 ha), l'OAP Bois Bourdeau correspond également à une extension urbaine (1,1 ha) et l'OAP le Bourg Neuf localisé en optimisation foncière (1,5 ha). Ces surfaces correspondent aux zones aménageables prévues.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Montrain	Vaste prairie avec quelques zones de fourrés.	Participe peu aux continuités écologiques.	À plus de 6800 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	Les haies devront être multi-strates et multi-espèces locales. Des haies pourront également être plantées le long de la rue du Puits Ponnet.
Bois Bourdeau	Ce secteur correspond à 2 prairies séparées par des fourrés.	Participe peu aux continuités écologiques. L'est du secteur est néanmoins identifié comme zone d'échange potentielle pour la sous-trame concernant les prairies mésophiles.	À plus de 7300 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte partiellement dans l'OAP. Les fourrés seront détruits.	Faible	Mettre en place une interface végétalisée multi-strates et multi-espèces locales en frange agricole est du secteur.
Le Bourg-neuf	Jardins, plusieurs prairies, quelques pelouses, jardins arborés, vignes	Participe peu aux continuités écologiques.	À plus de 6800 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-

Ces secteurs de projets correspondent à des espaces agricoles dont la fonctionnalité écologique et les enjeux associés sont relativement faibles. Les OAP prévoient de renforcer la trame végétale de ces secteurs en mettant en place des épaisseurs végétales en bordure de site, renforçant ainsi leur fonctionnalité écologique. **Quelques mesures complémentaires sont proposées afin de renforcer l'intégration de ces enjeux écologiques.**

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Montrain	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante. Secteur localisé en entrée sud du bourg-centre.	Non concerné	Visibilité potentielle en entrée du bourg.	Faible	Végétaliser le long de la rue du Puits Ponnet afin de limiter la visibilité depuis l'entrée de ville (plantation de haies).
Bois Bourdeau	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante. Secteur localisé en entrée sud-est du bourg-centre (entrée secondaire).	Non concerné	Visibilité depuis la rue de l'étang Granger.	Faible	Végétaliser le long de la rue de l'étang Granger afin de limiter la visibilité du projet (plantation de haies).
Le Bourg-neuf	Paysage urbain arboré. Ce secteur correspond à des habitations et des jardins boisés. On retrouve quelques petites prairies, pelouses.	Non concerné	-	Faible	-

Concernant le secteur le Bourg-Neuf, ce dernier est localisé en dent creuse et présente peu d'enjeux paysagers. Les deux autres secteurs présentent un paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante et sont localisés en entrée de bourg. Les OAP prévoient de renforcer la trame végétale de ces secteurs en mettant en place des épaisseurs végétales en bordure de site, limitant ainsi la visibilité des secteurs depuis l'extérieur et permettant une bonne intégration paysagère de ces secteurs. Ces mesures limitent ainsi le niveau d'enjeux paysagers associés à ces secteurs. **Des mesures complémentaires sont néanmoins proposées afin d'éviter toute incidence résiduelle sur ces paysages.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Montrain	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Non concerné	On retrouve un site Basias à moins de 500 mètres du secteur.	Faible	-
Bois Bourdeau	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Non concerné	On retrouve 2 sites Basias à moins de 500 mètres du secteur.	Faible	-
Le Bourg-neuf	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Non concerné	On retrouve 3 sites Basias à moins de 500 mètres du secteur, dont un localisé à 20 mètres correspondant à Prevaleto entreprise.	Faible	-

Les secteurs de projet de la commune ne sont concernés par aucun enjeu significatif lié aux risques et aux nuisances présents sur le territoire.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Montrain	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné. La piste cyclable la plus proche est localisée au niveau de la rue Sainte-Néomoise.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 650 mètres du secteur au niveau de la rue de la Font Saint-Urbain (RD764).	Moyen	Création d'un arrêt de bus à proximité du secteur et des zones habitées voisines. Mise en place de pistes cyclables afin de relier le secteur au centre-bourg. La création d'un arrêt de bus au niveau du cimetière serait pertinente pour sa desserte, mais également pour le secteur Bois Bourdeau et Montrain.
Bois Bourdeau	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie des pistes existantes ou futures localisées au sud et à l'ouest du secteur au niveau de la rue Sainte-Néomoise et la rue du Pré Chétif.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 450 mètres du secteur au niveau de la rue de la Font Saint-Urbain (RD764).	Faible	Création d'un arrêt de bus à proximité du secteur et des zones habitées voisines. La création d'un arrêt de bus au niveau du cimetière serait pertinente pour sa desserte, mais également pour le secteur Bois Bourdeau et Montrain.
Le Bourg-neuf	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie des pistes existantes ou futures localisées au nord du secteur au niveau de la rue de la Croix de Juchepie et de la rue de la Font Saint-Urbain (RD764) et à l'est au niveau de la rue Sainte-Néomoise.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 110 mètres du secteur au niveau de la rue de la Font Saint-Urbain (RD764).	Faible	-

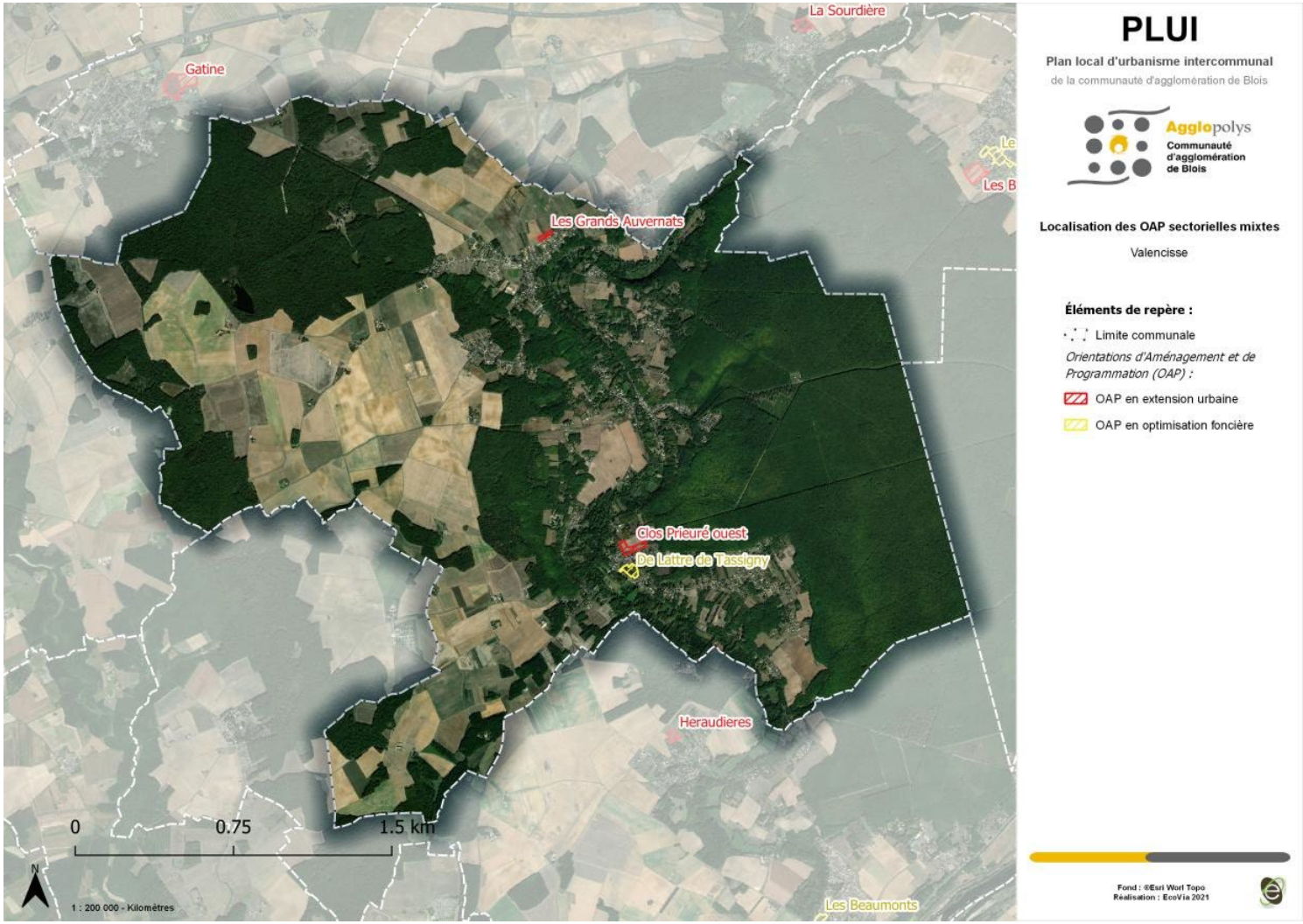
Ces secteurs sont dans l'ensemble localisés à proximité du centre-ville. Il présente, néanmoins, des enjeux liés au fonctionnement urbain s'expliquant par un éloignement des pistes cyclables et des arrêts de bus, notamment pour les secteurs Montrain et Bois Bourdeau. **Il est recommandé de renforcer les modes de déplacements doux et les transports en commun aux abords immédiats de ce secteur.**

Conclusion

Les secteurs d'OAP sur la commune de Sambin ne présentent pas d'enjeux environnementaux significatifs. Ils sont seulement concernés par des enjeux concernant le fonctionnement urbain et le renforcement du végétal en bordure de site. Des mesures sont proposées afin de renforcer l'intégration de ces enjeux et d'éviter toute incidence résiduelle sur l'environnement.

Commune de Valencisse

La commune de Valencisse est concernée par trois OAP : l'OAP De Lattre de Tassigny est localisée en optimisation foncière sur une superficie de 1 ha ; l'OAP Clos du Prieuré Ouest correspond à une extension urbaine d'une superficie de 2 ha et l'OAP les Grands Auvernats correspond également à une extension urbaine d'une superficie de 0,5 ha.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
De Lattre de Tassigny	Déjà urbanisé. Ce secteur correspond à des habitations et leurs jardins boisés.	Participe peu aux continuités écologiques (à la limite en pas japonais).	Localisé à plus de 4800 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Faible	Trame arborée bien présente au sein du secteur.	Préserver autant que possible la trame arborée du secteur, notamment les arbres remarquables identifiés.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Clos du prieuré Ouest	Parcelle labourée avec fourré/bosquet.	Participe peu aux continuités écologiques (à la limite en pas japonais).	Localisé à plus de 5100 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Fourré/bosquet fonctionnel d'un point de vue écologique.	Préserver autant que possible la zone de fourré/bosquet. Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte. Le secteur est réduit et évite la zone de fourré. De plus, des épaisseurs arborées seront créées au niveau de ce fourré.	Faible	-
Les Grands Auvernats	Ensemble d'espaces agricoles, dont une friche post-culturale potentiellement humide.	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à plus de 2300 mètres du site N2000 le plus proche.	Présence d'une friche potentiellement humide.	Moyen	Friche post-culturale potentiellement humide à enjeux.	Préserver la parcelle potentiellement humide de toute urbanisation.	Non pris en compte. L'urbanisation est prévue sur l'ensemble du secteur. La zone potentiellement humide sera donc artificialisée.	Moyen	Préserver et valoriser cette zone humide dans l'aménagement du secteur (place centrale végétalisée, noue paysagère…). Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.

Les enjeux écologiques de ces secteurs varient de faibles à moyens :

- Le secteur Les Grands Auvernats correspond au seul secteur de la commune présentant des enjeux écologiques moyens. Les parcelles agricoles y présentent une fonctionnalité écologique limitée. Cependant des traces d'humidité sont présentes sur la parcelle centrale, reflétant ainsi son caractère potentiellement humide. Au vu du contexte actuel, la préservation des zones potentiellement humides s'avère essentielle. Or, en l'état, l'OAP prévoit l'artificialisation de la totalité du secteur. L'intégration et la préservation de cette friche potentiellement humide sont essentielles pour exclure toute incidence significative sur l'environnement. **Il est également recommandé de prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins (mise en place d'épaisseurs végétalisées).**
- Concernant les deux autres secteurs de projets, ils correspondent à des espaces agricoles ou déjà urbanisés et présentent donc des enjeux écologiques faibles. Les OAP prévoient de préserver la trame végétale de ces secteurs et de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure de site, renforçant ainsi leur fonctionnalité écologique.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
De Lattre de Tassigny	Paysage urbain arboré.	Le secteur est localisé au sud de l'église du village et bordé par des murs en pierre. Ces derniers seront préservés lors de l'aménagement du secteur.	-	Faible	-

Clos du prieuré Ouest	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Le secteur est localisé au nord de l'église du village.	Visibilité potentielle depuis la RD135. Néanmoins l'OAP prévoit de mettre en place des épaisseurs végétalisées en interface agricole afin de limiter la visibilité du projet. De plus, le projet prévoit de préserver des cônes de vue vers l'église depuis la RD135.	Faible	-
Les Grands Auvernats	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante. Il est localisé en entrée de bourg nord (entrée secondaire).	Non concerné. Le secteur est bordé par la zone de 500 mètres autour de l'église de Saint-Barthélémy.	Visibilité potentielle depuis l'entrée de village nord au niveau du chemin de la Pierre de Landes.	Moyen	Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins afin d'intégrer le projet dans le paysage.

Seul le secteur les Grands Auvernats présente des enjeux paysagers lié au paysage agricole localisé en entrée de bourg nord. Le projet d'OAP ne prévoit pas de mesures particulières concernant l'intégration des enjeux paysagers. **Des mesures complémentaires sont donc proposées afin d'éviter toute incidence significative sur le paysage.**

Concernant les autres secteurs de projets, ces derniers présentent un paysage urbain ou agricole. De plus, la préservation de la trame végétale et la mise en place d'épaisseurs végétales en bordure de secteur limitent le niveau d'enjeux paysagers liés à ces sites et permettent d'éviter toute incidence significative sur ces paysages.

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
De Lattre de Tassigny	Non concerné	Non concerné	Aléa faible à moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	2 sites Basias sont localisés à moins de 30 mètres du secteur.	Faible	-
Clos du prieuré Ouest	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	2 sites Basias sont localisés à moins de 100 mètres du secteur.	Faible	-
Les Grands Auvernats	Non concerné	Non concerné	Aléa moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	2 sites Basias sont localisés à moins de 500 mètres du secteur.	Faible	-

Les trois secteurs de projet ne sont concernés par aucun enjeu significatif lié aux risques et aux nuisances présents sur le territoire.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
De Lattre de Tassigny	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie plusieurs pistes existantes ou futures localisées en bordure ouest, nord et du secteur au niveau de la RD45 et RD135.	Plusieurs arrêts de bus sont localisés en bordure du secteur au niveau de la RD135.	Faible	-
Clos du prieuré Ouest	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie deux pistes existantes ou futures localisées au sud du secteur au niveau de la rue de la poste et au nord du secteur au niveau de la rue au-dessus de la poterie.	Plusieurs arrêts de bus sont localisés à moins de 200 mètres au sud du secteur au niveau de la RD135.	Faible	-
Les Grands Auvernats	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée en bordure ouest du secteur au niveau du chemin de la Pierre de Landes.	Plusieurs arrêts de bus sont localisés à environ 700 mètres au sud du secteur au niveau de la RD135A.	Faible	Créer un arrêt de bus au niveau du croisement entre la RD135A et le chemin de la Pierre de Landes.

Ces secteurs sont dans l'ensemble localisés à proximité du centre-ville et sont bien desservis par les transports en commun et les cheminements doux. Seul le secteur Les Grands Auvernats est localisé à une distance relativement importante du plus proche arrêt de bus, limitant ainsi sa desserte en transport en commun.

Conclusion

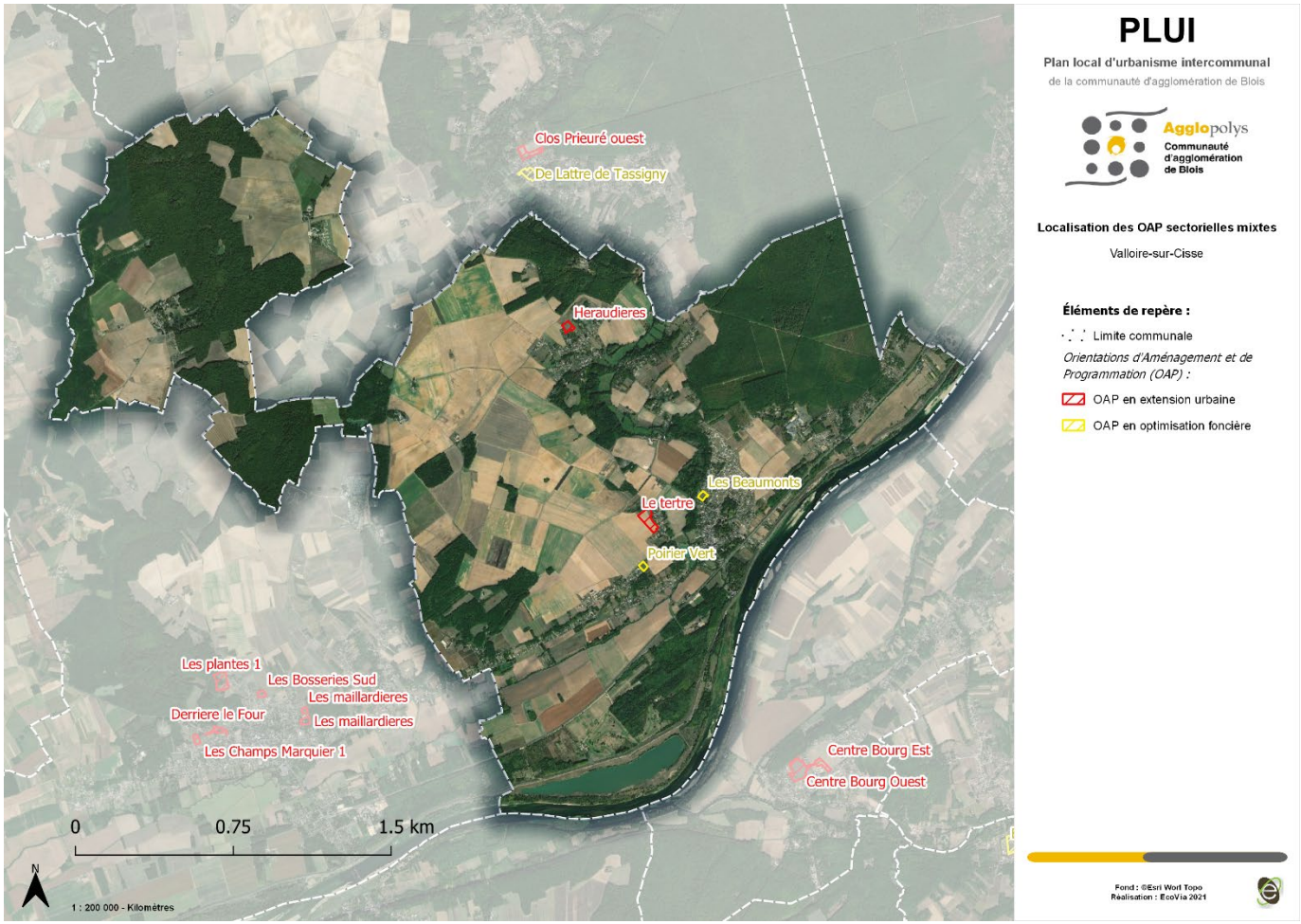
Sur la commune de Valencisse, seul le secteur Les Grands Auvernats présente des enjeux environnementaux significatifs concernant notamment des enjeux écologiques liés à la présence potentielle de zone humide ainsi que des enjeux paysagers du fait de son caractère d'entrée de bourg. **Des mesures sont proposées afin de renforcer l'intégration de ces enjeux et d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.**

Les deux autres secteurs ne présentent pas d'enjeux environnementaux particuliers.

Commune de Valloire-sur-Cisse

La commune de Valloire-sur-Cisse est concernée par quatre OAP sur une superficie totale d'environ 5 hectares. Deux OAP sont en extension urbaine (3,9 ha) et deux en optimisation foncière (1,1 ha).

Nom	Type	Superficie (ha)
Les Beaumonts	Optimisation foncière	0,5
Poirier Vert	Optimisation foncière	0,6
Héraudières	Extension urbaine	1
Le Tertre	Extension urbaine	2,9



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Les Beaumonts	Prairies mésophiles pâturées avec éléments boisés périphériques (haies, bois, arbres).	Participe peu aux continuités écologiques (à la limite en pas japonais).	Localisé à environ 850 mètres du site N2000 le plus proche.	Présence de la Cisse à proximité immédiate du site. Mais pas de trace d'humidité sur le secteur.	Moyen	Éléments boisés fonctionnels d'un point de vue écologique (haies, bois, arbres).	Préserver ces éléments boisés.	Pris en compte. L'ensemble des éléments boisés identifiés sont préservés dans le cadre de l'OAP.	Faible	Du fait de la proximité de la Cisse, des mesures liées à la gestion du ruissellement ainsi que des mesures permettant d'éviter toute pollution accidentelle, notamment pendant la phase de travaux, doivent être prises.
Poirier Vert	Parcelle agricole de type prairie de fauche par photo-interprétation.	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à plus de 1000 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Faible	-	Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Héraudières	Prairie de fauche	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à plus de 3300 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Préserver les zones boisées à proximité. Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Le Tertre	Prairie de fauche temporaire bordée d'une haie de Chêne pédonculé. On note également la présence d'un cours d'eau et de sa ripisylve à proximité immédiate.	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à environ 1200 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Haie de Chêne pédonculé. On note également la présence d'un cours d'eau et de sa ripisylve à proximité immédiate.	Préserver la haie. Prévoir une marge de recul d'au moins 15 mètres vis-à-vis du cours d'eau et de sa ripisylve.	Pris en compte partiellement. Les éléments boisés appartiennent aux propriétés privées à proximité et seront ainsi préservés. La proximité du cours d'eau n'est pas intégrée dans l'OAP.	Faible	Du fait de la proximité du petit ru, des mesures liées à la gestion du ruissellement ainsi que des mesures permettant d'éviter toute pollution accidentelle, notamment pendant la phase de travaux, doivent être prises.

Ces secteurs de projet correspondent à des espaces agricoles dont la fonctionnalité écologique est moyenne. Chacun présente des éléments écologiques présentant des enjeux de conservation comme des haies, des petits boisements ou arbres isolés, ou encore la proximité de cours d'eau. La majorité de ces éléments sont intégrés et préservés dans les OAP limitant ainsi le niveau des enjeux écologiques.

Seuls les secteurs Les Beaumonts et le Tertre sont localisés à proximité de cours d'eau. **Des mesures sont proposées permettant d'intégrer la présence de ces cours d'eau afin d'éviter toute incidence indirecte ou résiduelle sur ces milieux aquatiques.**

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Les Beaumonts	Paysage agro-naturel en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	-	Faible	-

Poirier Vert	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	-	Faible	-
Héraudières	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante. Il est localisé en entrée de bourg nord (entrée secondaire).	Non concerné	Visibilité potentielle depuis l'entrée de village nord au niveau de la rue des Plantes. Le projet prévoit néanmoins de créer des épaisseurs végétalisées au nord afin de limiter la visibilité du projet.	Faible	Mettre en place une interface végétalisée en frange agricole est du secteur le long de la rue des Plantes.
Le Tertre	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	-	Faible	-

Les secteurs de projet de la commune ne présentent pas d'enjeux paysagers particuliers. Seul le secteur Héraudières est localisé en entrée de bourg et peut, donc, impliquer une visibilité significative depuis la rue des Plantes. Néanmoins, l'OAP prévoit de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure de site, limitant ainsi la visibilité de ce secteur depuis l'extérieur. **Un renforcement de ces épaisseurs végétales le long de la rue des Plantes permettrait d'exclure toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Les Beaumonts	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par le PPRI localisée à moins de 300 mètres du secteur.	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par un risque inondation localisée à moins de 300 mètres du secteur.	Aléa faible à moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	5 sites Basias sont localisés à moins de 500 mètres au sud du secteur.	Faible	Du fait de la proximité de zone soumise à un risque inondation, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devront se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues paysagères, utilisation de matériaux perméables...
Poirier Vert	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par le PPRI localisée à moins de 300 mètres du secteur.	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par un risque inondation localisée à moins de 300 mètres du secteur.	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Faible	Du fait de la proximité de zone soumise à un risque inondation, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devront se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues paysagères, utilisation de matériaux perméables...
Héraudières	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à environ 80 mètres d'un site Basias.	Faible	-
Le Tertre	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par le PPRI localisée à moins de 300 mètres du secteur.	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par un risque inondation localisée à moins de 300 mètres du secteur.	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Non concerné	Faible	Du fait de la proximité de zone soumise à un risque inondation, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devront se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues paysagères, utilisation de matériaux perméables...

L'ensemble des secteurs ne présente pas d'enjeux particuliers concernant les risques et les nuisances. Il est néanmoins important de noter que les secteurs le Tertre, le Poirier Vert et les Beaumonts sont localisés à moins de 300 mètres d'une zone soumise à un risque inondation et à un PPRI. La proximité de ce risque doit être intégrée dans l'aménagement des secteurs et **des mesures sont proposées afin d'éviter toute incidence significative vis-à-vis de ce risque inondation.**

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Les Beaumonts	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée en bordure ouest du secteur au niveau de l'avenue des Beaumonts.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 160 mètres du secteur au niveau de la rue d'Auteuil.	Faible	-
Poirier Vert	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée en bordure sud du secteur au niveau de la route de Villesavoir.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 120 mètres du secteur au niveau de la route de Villesavoir.	Faible	-
Héraudières	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au sud du secteur au niveau de la RD135C.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 480 mètres du secteur au niveau de la mairie.	Faible	-
Le Tertre	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée à l'est et au sud du secteur au niveau de la route du Tertre et de la route de Villesavoir. Une piste en terre est également présente au nord du secteur.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 750 mètres du secteur au niveau de la route de Villesavoir	Faible	-

Dans l'ensemble, les secteurs sur la commune de Valloire-sur-Cisse sont localisés à proximité du centre-ville et bien desservis par les transports en commun et les pistes cyclables. Seul le secteur le Tertre est relativement éloigné des arrêts de bus de la commune, limitant ainsi sa desserte en transport en commun.

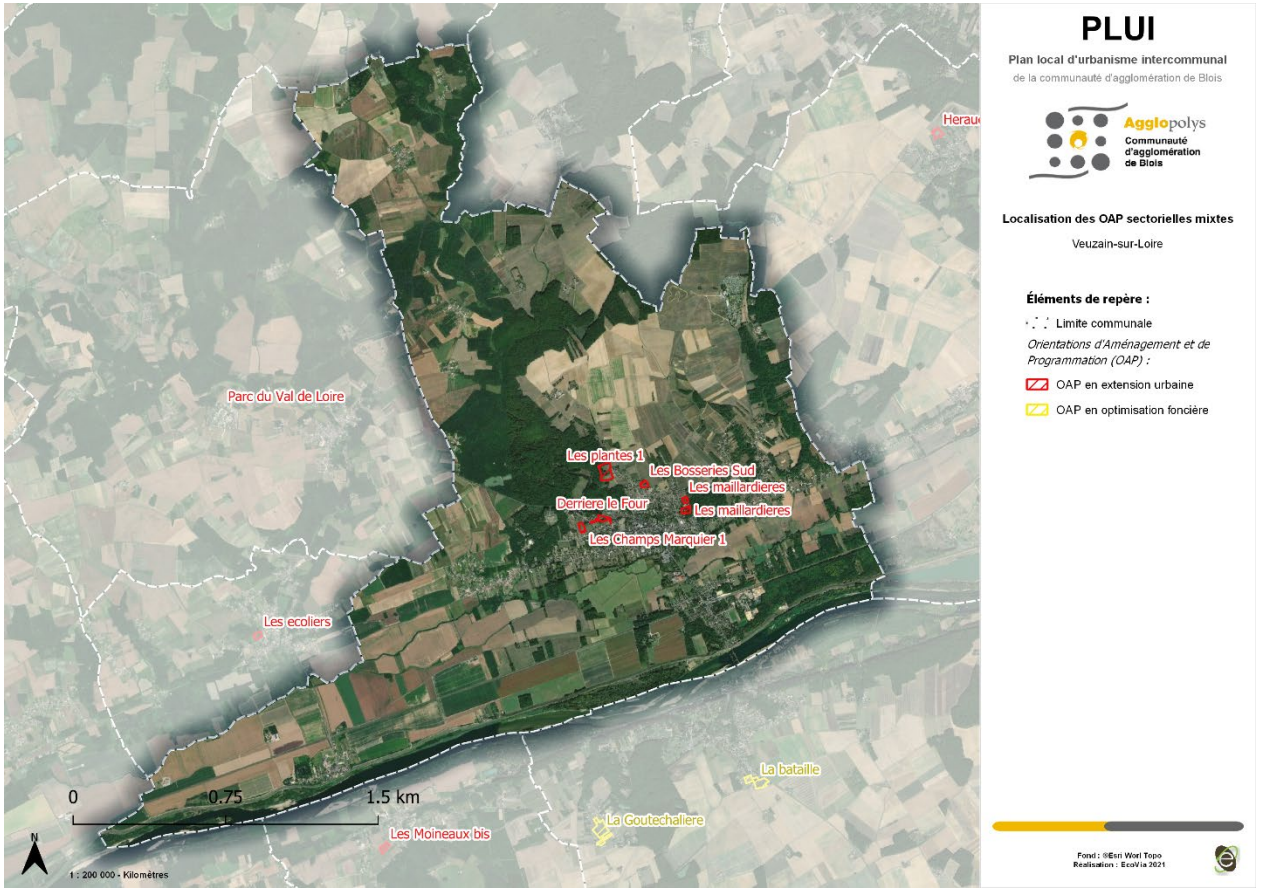
Conclusion

La commune de Valloire-sur-Cisse présente quatre OAP dont les enjeux globaux sont faibles et concernent essentiellement la proximité de cours d'eau et d'un risque inondation (associé à un PPRI). **Des mesures sont proposées afin d'intégrer la proximité de ces enjeux dans l'aménagement des secteurs et ainsi éviter toute incidence indirecte liée à ces thématiques.**

Commune de Veuzain-sur-Loire

La commune de Veuzain-sur-Loire est concernée par 6 OAP en extension urbaine pour une superficie totale d'environ 6,4 hectares.

Nom	Type	Superficie (ha)
Les Plantes 1	Extension urbaine	2,7
Les Champs Marquiers 1	Extension urbaine	0,6
Derrière le Four	Extension urbaine	1,3
Les Bosseries Sud	Extension urbaine	0,6
Les Maillardières 2	Extension urbaine	0,8
Les Maillardières 1	Extension urbaine	0,4



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Les Plantes 1	Prairies mésophiles de fauche et fourrés mixtes bordés par un vaste boisement.	Participe moyennement aux continuités écologiques. Les zones boisées du secteur sont identifiées comme zone d'échange pour la sous-trame boisée.	Localisé à environ 2300 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Fourrés mixtes bordés par un vaste boisement. Secteur fonctionnel d'un point de vue écologique.	Préserver la lisière boisée avec un recul des constructions, la haie arborée et la haie buissonnante. Préserver l'orme lisse isolé localisé en bordure de voirie.	Pris en compte. Secteur réduit. La majorité des éléments boisés seront préservés, dont l'Orme lisse. En fond de jardin, la végétation existante permet d'assurer une transition végétale et un traitement qualitatif de la lisière.	Faible	-
Les Champs Marquiers 1	Prairies améliorées.	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à environ 1900 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Préserver les zones boisées à proximité. Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Derrière le Four	Prairies mésophiles avec petit bois entretenu de Chêne pédonculé et haie buissonnante en limite nord.	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à environ 1900 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Petit bois de Chêne pédonculé en limite sud et haie buissonnante en limite nord concentrent les enjeux écologiques.	Préserver le petit bois, la haie buissonnante et un arbre isolé à l'est (érable champêtre).	Pris en compte. L'OAP prévoit de préserver autant que possible la trame arborée, notamment le petit bois (en partie) et la haie champêtre qui sera d'ailleurs renforcée (épaisseurs arborées à créer). La végétation sera maintenue et renforcée au niveau de la placette.	Faible	-
Les Bosseries Sud	Prairies et bosquets.	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à environ 2200 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Le bosquet du secteur est fonctionnel d'un point de vue écologique.	Préserver le bosquet localisé au cœur du secteur.	Non pris en compte. Le projet prévoit l'urbanisation de la totalité du secteur.	Moyen	Maintenir des ilots de végétation ponctuels de type bosquets/fourrés ou arbres isolés au sein du secteur afin de maintenir la fonctionnalité écologique. Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.
Les Maillardières 2	Domaine privé : prairie et boisement par photo-interprétation (secteur inaccessible).	Le boisement du secteur est identifié comme zone d'échange pour la sous-trame boisée.	Localisé à plus de 1600 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Moyen	Zone boisée semble être fonctionnelle d'un point de vue écologique et semble participer aux continuités	Préserver la zone boisée à l'est du secteur.	Pris en compte partiellement. Des individus arborés seront ponctuellement préservés. Néanmoins, la majorité de la zone boisée du secteur sera réduite.	Moyen	Maintenir des ilots de végétation ponctuels de type bosquets/fourrés ou arbres isolés au sein du secteur afin de maintenir la fonctionnalité et les continuités écologiques. Prévoir un corridor écologique boisé à l'est.

						écologiques du territoire.				
Les Maillardières 1	Friche, fourrés, anciennes vignes et jardins.	Participe peu aux continuités écologiques, mais est localisé en bordure d'un boisement identifié comme zone d'échange pour la sous-trame boisée.	Localisé à plus de 1800 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Prévoir une interface naturelle avec les milieux boisés voisins. Préserver et renforcer la trame arborée du secteur.	Pris en compte partiellement dans l'OAP.	Faible	-

Les secteurs d'OAP de Veuzain-sur-Loire présentent des enjeux écologiques variés selon les secteurs. Le secteur les Plantes présente des habitats agro-naturels fonctionnels d'un point de vue écologique et accueille potentiellement de nombreuses espèces. Les prospections terrain ont permis d'identifier précisément les éléments d'intérêt écologique à préserver (haies, arbres isolés). L'OAP intègre ces enjeux écologiques et préserve ces éléments à enjeux.

Pour les OAP les Bosseries Sud et les Maillardières 2, ces secteurs présentent des enjeux écologiques moyens et sont fonctionnels d'un point de vue écologique. Les éléments d'intérêt écologique ont été identifiés, mais n'ont pas ou peu été intégrés dans l'aménagement du secteur, impliquant, ainsi, des incidences potentielles sur l'environnement. **Des mesures complémentaires sont proposées afin d'intégrer ces enjeux et réduire les incidences potentielles.**

Les autres secteurs de la commune présentent peu d'enjeux écologiques. Ils correspondent à des espaces agricoles dont la fonctionnalité écologique est limitée. De plus, les prospections de terrain et la démarche itérative ont permis d'identifier et d'intégrer l'ensemble des éléments écologiquement fonctionnels à l'aménagement de ces secteurs (boisements, haies, bosquets…).

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Les Plantes 1	Paysage agro-naturel en bordure d'une zone d'habitations et d'un vaste boisement. Secteur localisé en entrée nord du bourg-centre.	Le secteur est bordé par la zone de 500 mètres autour de l'église de Saint-Gervais-Saint-Protais et des vestiges du château d'Onzain. Le secteur est localisé dans le périmètre des sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.	Visibilité potentielle du projet du fait de son insertion au cœur d'un paysage agro-naturel et de son caractère d'entrée de ville.	Moyen	Gérer une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels. Implanter les constructions en respectant le cadre boisé environnant. Mettre en place une interface végétale en bordure est du secteur le long des habitations et de la rue des Rapins.
Les Champs Marquiers 1	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Le secteur est bordé par la zone de 500 mètres autour de l'église de Saint-Gervais-Saint-Protais et des vestiges du château d'Onzain. Le secteur est localisé dans le périmètre des sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.	-	Faible	-
Derrière le Four	Paysage agro-naturel en continuité de l'urbanisation existante.	Le secteur est concerné par la zone de 500 mètres autour de l'église de Saint-Gervais-Saint-Protais et des vestiges du château d'Onzain. Le secteur est localisé dans le périmètre des sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.	Co-visbilité depuis le gymnase et depuis la rue de l'Égalité du fait de la pente du secteur. Néanmoins, le projet prévoit de créer une épaisseur arborée en bordure nord du secteur.	Faible	-
Les Bosseries Sud	Paysage agro-naturel en continuité de l'urbanisation existante.	Le secteur est concerné par la zone de 500 mètres autour de l'église de Saint-Gervais-Saint-Protais et des vestiges du château d'Onzain.	-	Faible	-

		Le secteur est localisé dans le périmètre des sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.			
Les Maillardières 2	Paysage agro-naturel boisé en continuité de l'urbanisation existante.	Le secteur est concerné par la zone de 500 mètres autour des vestiges du château d'Onzain et bordé par la zone de 500 mètres autour de l'église de Saint-Gervais-Saint-Protais. Le secteur est localisé dans le périmètre des sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.	-	Moyen	Gérer une transition paysagère avec les espaces naturels voisins. Implanter les constructions en respectant le cadre boisé environnant.
Les Maillardières 1	Paysage agro-naturel en friche (à l'abandon) en continuité de l'urbanisation existante.	Le secteur est concerné par la zone de 500 mètres autour des vestiges du château d'Onzain et bordé par la zone de 500 mètres autour de l'église de Saint-Gervais-Saint-Protais. Le secteur est localisé dans le périmètre des sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.	-	Faible	Gérer une transition paysagère avec les espaces naturels voisins.

L'ensemble des secteurs de projet présente un paysage agro-naturel. Le secteur les Plantes 1 et les Maillardières 2 présentent un paysage arboré de qualité, donc des enjeux paysagers significatifs concernant le maintien de ce caractère boisé. Le secteur les Plantes 1 est également localisé en entrée de bourg et présente des enjeux d'intégration paysagère (traitement qualitatif en entrée de ville).

Les autres secteurs de projet présentent des paysages agro-naturels entourés d'habitations. Les enjeux paysagers liés à ces secteurs sont relativement faibles. De plus, les OAP prévoient de préserver et renforcer la trame arborée de ces secteurs permettant, ainsi, une bonne intégration paysagère.

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Les Plantes 1	Non concerné	Non concerné	Un aléa moyen de retrait et gonflement des argiles concerne le sud et l'ouest du secteur.	Non concerné	Non concerné	Faible	-
Les Champs Marquiers 1	Non concerné	Non concerné	Aléa moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à environ 400 mètres d'une ICPE Non Seveso (Ets Segrais).	Faible	-
Derrière le Four	Non concerné	Non concerné	Aléa faible à moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 400 mètres d'une ICPE Non Seveso (Ets Segrais) et à moins de 500 mètres de 3 sites Basias.	Faible	-
Les Bosseries Sud	Non concerné	Non concerné	Aléa moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres de 2 sites Basias.	Faible	-
Les Maillardières 2	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par le PPRI localisée à environ 140 mètres au sud du secteur.	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par un risque inondation localisée à environ 140 mètres au sud du secteur.	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres d'un site Basias.	Faible	Du fait de la proximité de zone soumise à un risque inondation, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devront se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues

							paysagères, utilisation de matériaux perméables...
Les Maillardières 1	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par le PPRI localisée à environ 250 mètres au sud du secteur.	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par un risque inondation localisée à environ 250 mètres au sud du secteur.	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres d'un site Basias.	Faible	Du fait de la proximité de zone soumise à un risque inondation, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devront se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues paysagères, utilisation de matériaux perméables...

L'ensemble des secteurs ne présente pas d'enjeux particuliers concernant les risques et les nuisances. Il est néanmoins important de noter que les secteurs les Maillardières 2 et les Maillardières 1 sont localisés à moins de 300 mètres d'une zone soumise à un risque inondation et à un PPRI. La proximité de ce risque doit être intégrée dans l'aménagement des secteurs et **des mesures sont proposées afin d'éviter toute incidence significative vis-à-vis de ce risque inondation.**

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Les Plantes 1	Secteur localisé en extension en continuité d'une zone habitée, mais relativement éloigné du centre-ville.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au sud-est du secteur au niveau de la rue des Rapins à partir du croisement avec la rue des Bosseries.	Non concerné	Moyen	Créer un arrêt de bus au moins au niveau du centre-bourg de Veuzain-sur-Loire.
Les Champs Marquiers 1	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	Non concerné	Moyen	Créer un arrêt de bus au moins au niveau du centre-bourg de Veuzain-sur-Loire. Mise en place de pistes cyclables afin de relier le secteur aux autres quartiers.
Derrière le Four	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	Non concerné	Moyen	Créer un arrêt de bus au moins au niveau du centre-bourg de Veuzain-sur-Loire. Mise en place de pistes cyclables afin de relier le secteur aux autres quartiers.
Les Bosseries Sud	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au sud du secteur au niveau de la rue des Bosseries.	Non concerné	Moyen	Créer un arrêt de bus au moins au niveau du centre-bourg de Veuzain-sur-Loire.
Les Maillardières 2	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au nord du secteur au niveau de la rue des Bosseries (piste relativement éloignée du secteur).	Non concerné	Moyen	Créer un arrêt de bus au moins au niveau du centre-bourg de Veuzain-sur-Loire. Mise en place de pistes cyclables afin de relier le secteur aux autres quartiers.
Les Maillardières 1	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au nord du secteur au niveau de la rue des Bosseries (piste relativement éloignée du secteur).	Non concerné	Moyen	Créer un arrêt de bus au moins au niveau du centre-bourg de Veuzain-sur-Loire. Mise en place de pistes cyclables afin de relier le secteur aux autres quartiers.

Dans l'ensemble, les secteurs sur la commune de Veuzain-sur-Loire sont localisés à proximité du centre-ville. Ils présentent néanmoins des enjeux liés au fonctionnement urbain s'expliquant par l'absence de desserte en transport en commun sur l'ensemble des secteurs. De plus, les secteurs Les Champs Marquiers 1 et Derrière le Four ne disposent pas de pistes cyclables. **Il est recommandé de renforcer les modes de déplacements doux et les transports en commun aux abords immédiats de ces secteurs.**

Conclusion

La commune de Veuzain-sur-Loire présente six OAP dont les enjeux globaux varient de faible à moyen. L'ensemble des secteurs sont concernés par des enjeux liés au fonctionnement urbain et notamment concernant la desserte en transport en commun. De plus les secteurs les Plantes 1 et les Maillardières 2 présentent des enjeux écologiques et paysagers. Le secteur les Bosseries Sud présente également des enjeux écologiques. On rappelle également les enjeux liés à la proximité d'un risque inondation (associé à un PPRI) pour les secteurs les Maillardières 1 et 2.

Des mesures sont proposées afin d'intégrer ces enjeux environnementaux dans l'aménagement des secteurs et ainsi éviter toute incidence significative liée à ces thématiques.

Nom	Enjeu global
Les Plantes 1	Moyen : enjeux écologiques et paysagers (entrée de ville, paysage naturel).
Les Champs Marquiers 1	Faible
Derrière le Four	Faible
Les Bosseries Sud	Moyen : Enjeux écologiques.
Les Maillardières 2	Moyen : enjeux écologiques et paysagers.
Les Maillardières 1	Faible

Commune de Villebarou

La commune de Villebarou est concernée par 4 OAP localisées en optimisation foncière sur une superficie totale d'environ 15,4 hectares.

Nom	Type	Superficie (ha)
Francillon	Optimisation foncière	0,5
Villebrême	Optimisation foncière	3,1
Villeflanzy	Optimisation foncière	2,3
Parc des Mézières	Optimisation foncière	9,5



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Francillon	Prairie, jardins et potagers.	Participe peu aux continuités écologiques.	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins. Préserver et renforcer la trame arborée du secteur.	Non pris en compte dans l'OAP.	Faible	Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins. Préserver et renforcer la trame arborée du secteur.
Villebrême	Prairie de fauche en friche avec bosquet/fourré.	Participe peu aux continuités écologiques (à la limite en pas japonais).	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Bosquets et fourrés participent à la fonctionnalité écologique du secteur.	Préserver autant que possible le fourré au cœur du secteur.	Non pris en compte. Ce fourré sera supprimé.	Moyen	Décaler l'espace commun prévu au niveau de ce fourré. Préserver et valoriser la végétation de ce fourré dans le cadre de l'espace commun (coulée verte, zone végétalisée…).
Villeflanzy	Prairie de fauche en cours de fermeture au sud et prairie de fauche au nord.	Participe peu aux continuités écologiques (à la limite en pas japonais).	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Non prospecté	Faible	Prairies relativement fonctionnelles d'un point de vue écologique.	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée et arbustive du secteur	Non pris en compte. L'urbanisation est prévue sur l'ensemble du secteur.	Faible	Prévoir des espaces végétalisés (parc, placette arborée…).
Parc des Mézières	Vaste parcelle agricole de type prairie de fauche (par photo-interprétation). À l'est de la RD924, le secteur est déjà construit.	Participe peu aux continuités écologiques (à la limite en pas japonais).	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Non prospecté	Faible	-	Préserver des espaces de nature. Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte partiellement dans l'OAP.	Faible	Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.

Les secteurs d'OAP de Villebarou présentent des enjeux écologiques variés. Le secteur de Villebrême présente des enjeux écologiques moyens dû à la présence de bosquets et de fourrés fonctionnels d'un point de vue écologique.

Les autres secteurs de projet ne présentent pas d'enjeux écologiques particuliers.

Sur l'ensemble des secteurs de la commune, les mesures initialement préconisées concernant la préservation des éléments écologiques d'intérêt (fourrés, bosquets, milieux potentiellement humides…) et le renforcement de la trame végétale (épaisseurs végétales en bordure de secteur) n'ont pas été mises en place dans le cadre des OAP. **Le respect de ces mesures est nécessaire afin d'intégrer au mieux ces enjeux écologiques et d'éviter ainsi toute incidence significative sur l'environnement.**

Il est également important de noter que ces secteurs sont localisés au cœur de la ZPS de la Petite Beauce et feront donc l'objet d'une attention particulière dans l'étude d'incidence Natura 2000.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Francillon	Paysage agricole urbain. Prairies et jardins en dent creuse.	Présence de murets en pierre en bordure du site. Le projet prévoit de préserver ces murets en pierre.	-	Faible	-

Villebrême	Paysage agricole en dent creuse. Secteur entouré de zones urbaines.	Non concerné.	Visibilité du projet significative du fait de la taille du projet. L'OAP prévoit néanmoins quelques épaisseurs végétales en bordure de secteur afin de limiter la visibilité du projet.	Moyen	Renforcer les épaisseurs végétales prévues en bordure de site et prévoir des haies et alignements d'arbres le long des futures voies de desserte.
Villeflanzy	Paysage agricole en dent creuse. Secteur entouré de zones urbaines.	Présence de murets en pierre en bordure nord du site. Le projet prévoit de préserver ces murets en pierre.	Visibilité du projet significative du fait de la taille du projet.	Moyen	Mettre en place des épaisseurs végétales en bordure de site et prévoir des haies et alignements d'arbres le long des futures voies de desserte.
Parc des Mézières	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation. Ce secteur correspond à l'entrée de ville nord de Villebarou et du hameau de Francillon.	Non concerné	Visibilité du projet significative du fait de la taille du projet et de son caractère d'entrée de ville. Le projet prévoit de préserver des espaces de nature en bordure de secteur.	Moyen	Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins afin d'intégrer le projet dans le paysage. Mettre en place des épaisseurs végétales (arborés et arbustifs) en bordure de site et prévoir des haies et alignements d'arbres le long des futures voies de desserte.

Seul le secteur Francillon de petite taille, entouré d'habitations et de murs en pierre limitant fortement la visibilité extérieure présente peu d'enjeux paysagers.

Pour les trois autres secteurs, les enjeux paysagers sont moyens du fait, notamment, de leur localisation et de leur taille. De plus, des éléments arborés sont présents au sein de ces secteurs. L'intégration paysagère proposée par les OAP ne permet pas d'exclure les incidences potentielles sur le paysage. **Les mesures proposées concernant notamment le renforcement de la trame végétale en bord de site et le long des futures voies de desserte permettraient d'éviter les incidences significatives liées à l'aménagement de ces secteurs.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Francillon	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à environ 400 mètres de l'autoroute A10 et 300 mètres d'une sortie d'autoroute. Il est donc potentiellement soumis à des nuisances sonores significatives. Des talus et haies sont présents le long de l'autoroute et de la sortie limitant ainsi les nuisances sonores.	Faible	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Villebrême	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 400 mètres de 3 sites Basias. Le secteur est localisé à environ 1000 mètres de l'autoroute A10. Il est donc potentiellement soumis à quelques nuisances sonores.	Faible	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Villeflanzy	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à environ 500 mètres de 3 sites Basias. Le secteur est localisé à environ 1000 mètres de l'autoroute A10. Il est donc potentiellement soumis à quelques nuisances sonores.	Faible	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Parc des Mézières	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres de 4 sites Basias. Le secteur est localisé à environ 600 mètres de l'autoroute A10. De plus, il est traversé par la RD924 qui est de catégorie 3 et 4 au niveau du secteur. Il est donc soumis à des nuisances sonores.	Moyen	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).

L'ensemble des secteurs ne présente pas d'enjeux particuliers concernant les risques naturels et technologiques. Les enjeux des nuisances sonores concernent essentiellement la proximité de l'autoroute A10 et de la RD924 (pour le Parc des Mézières). **Il est ainsi recommandé de prévoir des mesures permettant d'intégrer ces nuisances sonores : adapter l'orientation du bâti, mise en place de double vitrage, renforcement du végétal….**

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Francillon	Localisé en dent creuse au niveau du hameau de Francillon.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au sud-ouest du secteur au niveau de la route de la Chaussée Saint-Victor.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à moins de 200 mètres du secteur au niveau de la route de la Chaussée Saint-Victor.	Faible	-
Villebrême	Localisé en dent creuse au niveau du hameau de Villebrême.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au sud du secteur au niveau de la rue des Chaumettes.	4 arrêts de bus sont localisés à moins de 200 mètres du secteur au niveau de la rue des Chaumettes et de la route de Villeflanzy.	Faible	-
Villeflanzy	Localisé en dent creuse au niveau du hameau de Villebrême.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au sud du secteur au niveau de la rue des Chaumettes.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à moins de 200 mètres du secteur au niveau de la rue des Chaumettes.	Faible	-
Parc des Mézières	Localisé en continuité de l'urbanisation existante dans l'enveloppe urbaine.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée en bordure ouest du secteur au niveau de la RD924.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 100 mètres du secteur au niveau de la RD924.	Faible	-

Dans l'ensemble, les secteurs sur la commune de Villebarou sont localisés à proximité du centre-ville et sont bien desservis par les transports en commun et les pistes cyclables.

Conclusion

Sur la commune de Villebarou, l'OAP Francillon présente des enjeux globaux faibles. Les trois autres OAP sont concernées par des enjeux moyens concernant notamment des enjeux paysagers et liés aux nuisances sonores.

Nom	Enjeu global
Francillon	Faible : Enjeux liés aux nuisances sonores.
Villebrême	Moyen : Enjeux écologiques, paysagers et liés aux nuisances sonores.
Villeflanzy	Moyen : Enjeux paysagers et liés aux nuisances sonores.
Parc des Mézières	Moyen : Enjeux paysagers et liés aux nuisances sonores.

Commune de Villerbon

La commune de Villerbon est concernée seulement par l'OAP les Touches, une extension urbaine d'environ 2,2 hectares.



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Les Touches	Prairies et cultures	Participe peu aux continuités écologiques.	Secteur localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Pas de trace d'humidité.	Pas d'enjeux particuliers. Seuls quelques individus d'Ascalaphe ambré ont été observés. Néanmoins, les milieux voisins sont favorables à cette espèce.	-	Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte partiellement dans l'OAP.	Faible	Prévoir également une interface naturelle en bordure ouest.

Ce secteur correspond à un espace agricole en continuité de l'urbanisation existante. Il ne présente pas d'enjeu écologique particulier. Seuls quelques individus d'*Ascalaphe ambré* ont été observés. L'aménagement de ce secteur ne remettra pas en cause la conservation de cette espèce. Les individus présents pourront se déplacer sur les secteurs voisins. Le projet d'OAP prévoit, par ailleurs, de renforcer la trame arborée du secteur en créant des épaisseurs végétales en bordure nord du secteur. Cette mesure permet de maintenir une certaine fonctionnalité écologique.

Il est également important de noter que ce secteur est localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce et fait donc l'objet d'une attention particulière dans l'étude d'incidence Natura 2000.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Les Touches	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation. Ce secteur est localisé en entrée de ville nord-ouest du centre-bourg.	Présence de murets en pierre au nord du site. Le projet prévoit de préserver ces murets en pierre.	Visibilité du projet potentielle du fait de son caractère d'entrée de ville. Le projet prévoit de préserver des épaisseurs végétalisées et les murets en pierre en bordure nord du site.	Moyen	Prévoir également une interface naturelle en bordure ouest afin d'intégrer le projet dans le paysage. Prévoir des haies et alignements d'arbres le long des futures voies de desserte.

Du fait de sa localisation en entrée de ville, le secteur présente des enjeux moyens d'intégration paysagère. Le projet d'OAP prévoit, d'ores et déjà, de préserver les murets en pierre et de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure nord du secteur permettant de limiter sa visibilité depuis l'extérieur. **Afin d'exclure toute incidence significative sur le paysage, il est recommandé de mettre également en place des épaisseurs végétales sur la frange ouest du secteur.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Les Touches	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à environ 200 mètres d'un site Basias. Le secteur est localisé à environ 940 mètres de l'autoroute A10. Il est donc potentiellement soumis à quelques nuisances sonores.	Faible	Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).

L'OAP de Villerbon est localisée à proximité de l'autoroute A10 et donc potentiellement soumise à des nuisances sonores. **Il est recommandé de prévoir des mesures permettant d'intégrer ces potentielles nuisances sonores : adapter l'orientation du bâti, mise en place de double vitrage, renforcement du végétal….**

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Les Touches	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie des pistes existantes ou futures localisées à l'est du secteur au niveau de la rue du Moulin et de la route du Parc.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 215 mètres du secteur au niveau de la rue du Moulin.	Faible	-

Ce secteur localisé à proximité du centre-ville est bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux.

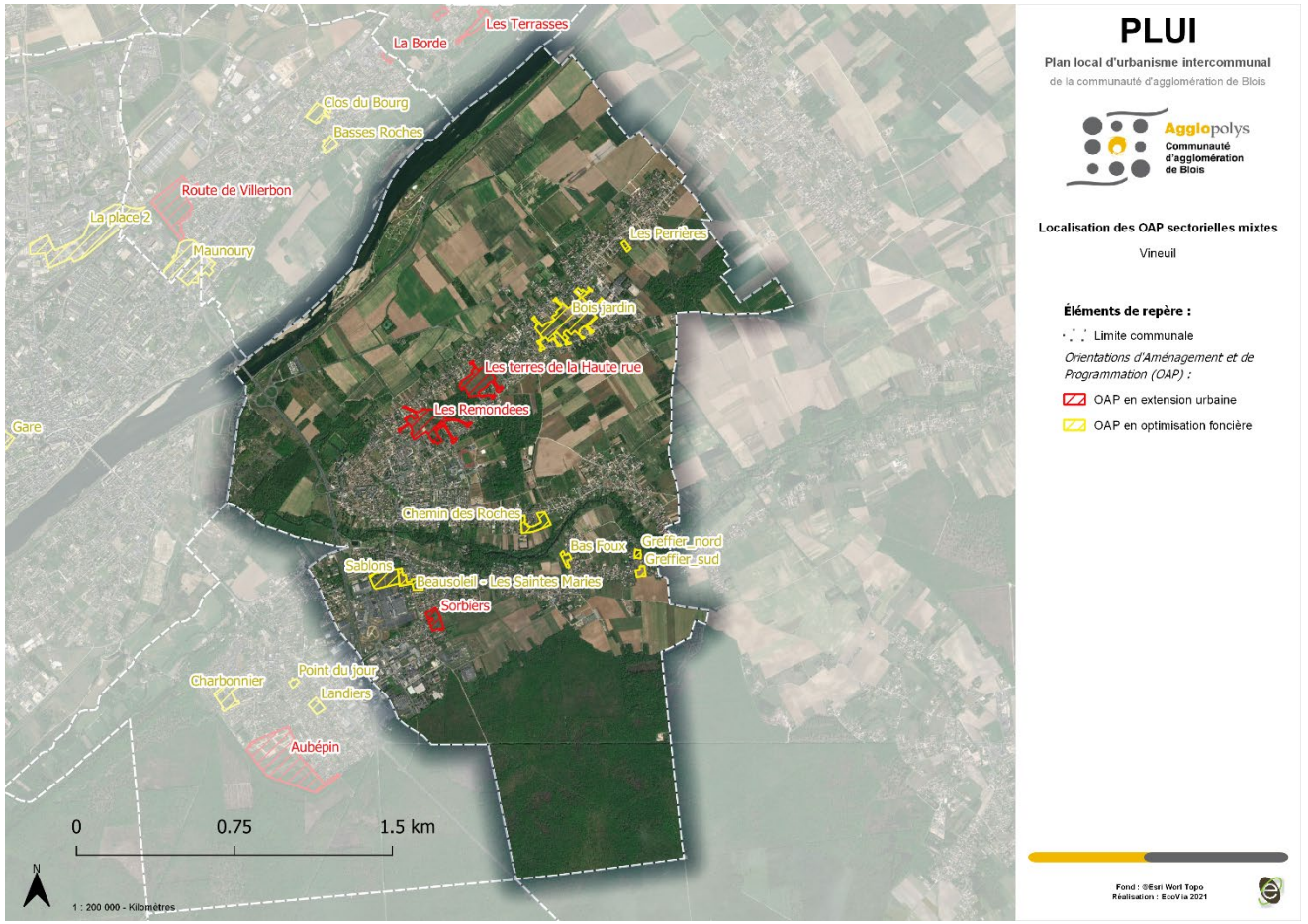
Conclusion

Le secteur les Touches sur la commune de Villerbon présente essentiellement des enjeux paysagers du fait de sa localisation en entrée de ville. **Des mesures sont proposées afin de renforcer l'intégration de l'ensemble des enjeux environnementaux et ainsi éviter toute incidence résiduelle sur l'environnement.**

Commune de Vineuil

La commune de Vineuil est concernée par onze OAP pour une superficie totale d'environ 39,3 hectares. Trois OAP sont en extension urbaine (16,3 ha) et huit OAP en optimisation foncière (23 ha).

Nom	Type	Superficie (ha)
Greffier Sud	Optimisation foncière	0,6
Greffier Nord	Optimisation foncière	0,4
Bas Foux	Optimisation foncière	0,7
Chemin des Roches	Optimisation foncière	2,5
Les Perrières	Optimisation foncière	0,4
Beausoleil Maulny	Optimisation foncière	1,3
Sablons	Optimisation foncière	4,1
Bois Jardins	Optimisation foncière	13
Les Terres de la Haute Rue	Extension urbaine	5,9
Les Remondées	Extension urbaine	8,4
Sorbiers	Extension urbaine	2



Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Greffier sud	Parcelle cultivée : céréales.	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à plus de 2700 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	-	Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-
Greffier nord	Friche post-culturale, prairie enfrichée, fourré et jardins.	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à plus de 2800 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Quelques fourrés et beaux noyers à proximité.	Il est recommandé de préserver la trame arborée du secteur.	Pris en compte partiellement. Les noyers seront préservés. Mais le bosquet au cœur du site sera détruit.	Faible	Prévoir une petite placette végétalisée au niveau de bosquet (valoriser la trame arborée).
Bas Foux	Terrain et jardin d'agrément, friche avec fruitiers.	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à plus de 3100 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Bel individu de poirier et présence de murets en pierre.	Préserver les murets en pierre. Préserver le poirier identifié. Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles et naturels voisins.	Pris en compte. Les murets en pierre seront préservés. La trame arborée sera renforcée. Néanmoins, il n'est pas prévu de préserver le poirier.	Faible	-
Chemin des Roches	Prairies de fauche surplombant un cours d'eau. Zone boisée entre les prairies.	Participe moyennement aux continuités écologiques. Le boisement au sud-est est identifié comme zone d'échange pour la sous-trame boisée.	Localisé à plus de 2600 mètres du site N2000 le plus proche.	Localisé à proximité d'un cours d'eau. Le secteur ne présente pas de trace d'humidité.	Moyen	Secteur fonctionnel d'un point de vue écologique en lien avec la zone boisée et le cours d'eau.	Préserver la zone boisée au cœur du secteur. Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles et naturels voisins.	Pris en compte partiellement. Quelques arbres seront maintenus et des épaisseurs arborées seront créées. Néanmoins la zone boisée sera fortement réduite.	Moyen	Préserver davantage la trame arborée de la zone boisée au cœur du secteur et prévoir une interface végétalisée avec les milieux agro-naturels voisins.
Les Perrières	Ce secteur correspond à des habitats anthropiques de type jardin, potager (par photo-interprétation).	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à environ 1700 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Faible	Trame arborée présente au sein du secteur.	Préserver la trame arborée du secteur. Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles et naturels voisins.	Pris en compte partiellement dans l'OAP. Une épaisseur végétale sera créée en bordure sud.	Faible	-
Beausoleil Maulny	Prairies de fauche rases et jardins.	Participe peu aux continuités écologiques (à la limite en pas japonais).	Localisé à plus de 2200 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Trame arborée présente au sein du secteur.	Préserver la trame arborée du secteur. Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles et naturels voisins.	Pris en compte partiellement dans l'OAP. Une épaisseur végétale sera créée entre Beausoleil et les Sablons ouest dans le cadre de l'OAP des Sablons.	Faible	-

Sablons	Prairies, pelouses entretenues avec bosquets. Mare végétalisée.	Participe peu aux continuités écologiques (à la limite en pas japonais).	Localisé à plus de 2100 mètres du site N2000 le plus proche.	Présence d'une mare. Le reste du secteur ne présente pas de trace d'humidité.	Faible	Présence de bosquet et d'une mare.	Préserver les bosquets et la mare. Prévoir une interface naturelle avec les milieux voisins.	Pris en compte. La mare sera préservée. Certains bosquets seront supprimés. Néanmoins, l'OAP prévoit de créer des épaisseurs arborées en bordure de site, compensant ainsi la perte de ces bosquets.	Faible	Végétaliser les espaces communs.
Bois Jardins	Ensemble de prairies en cours de fermeture. Présence d'un petit boisement mixte et d'un petit boisement de feuillus dominé par le Chêne pédonculé.	Participe peu aux continuités écologiques (à la limite en pas japonais).	Localisé à environ 1600 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Fonctionnalité écologique moyenne. Présence d'un petit boisement mixte et d'un petit boisement de feuillus dominé par le Chêne pédonculé.	Préserver les deux boisements.	Non pris en compte. L'urbanisation est prévue sur l'ensemble du secteur. Les boisements seront détruits.	Moyen	Intégrer ces boisements dans l'aménagement. Ces derniers peuvent être valorisés (parc arboré, espace commun…).
Les Terres de la Haute Rue	Vaste ensemble de prairies de fauche et un verger.	Participe peu aux continuités écologiques (à la limite en pas japonais). Le boisement au sud-ouest du secteur est identifié comme zone d'échange pour la sous-trame boisée.	Localisé à plus de 1200 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Fonctionnalité écologique moyenne. Présence d'un boisement au sud-ouest du secteur. Présence d'un bel individu de noyer.	Préserver la masse boisée au sud-ouest et prévoir une marge de recul d'au moins 5 mètres. Préserver le noyer au nord-est. Prévoir une interface naturelle avec les milieux voisins.	Pris en compte partiellement. La majorité du boisement sera préservé. Néanmoins, le projet prévu en continuité immédiate du boisement et le noyer localisé au nord-ouest sera supprimé.	Moyen	Préciser dans l'OAP que les futurs aménagements doivent se situer à environ 5 mètres minimum du boisement, afin de maintenir sa fonctionnalité écologique. Mettre en place des épaisseurs végétalisées en bordure de secteur.
Les Remondées	Mosaïque de milieux : prairies, prairies en cours de fermeture, friche, boisement.	Le boisement à l'est du secteur et au sein du secteur est identifié comme zone d'échange pour la sous-trame boisée.	Localisé à plus de 1000 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Fonctionnalité écologique relativement bonne. Présence d'une trame arborée bien présente au sein du secteur. Présence d'un boisement mixte au cœur du secteur.	Préserver la trame arborée et arbustive du secteur, notamment la zone boisée mixte localisée au cœur du secteur.	Non pris en compte. L'urbanisation est prévue sur l'ensemble du secteur. La zone boisée et les éléments arborés isolés seront supprimés.	Moyen	Maintenir des ilots de végétation ponctuels de type bosquets/fourrés ou arbres isolés au sein du secteur afin de maintenir la fonctionnalité et les continuités écologiques.
Sorbiers	Friche post-culturale et fourrés. Prairies mésophiles.	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à plus de 2700 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Présence d'un bosquet de charme au cœur du secteur.	Préserver autant que possible le bosquet de Charme localisé au cœur du secteur. Prévoir une interface naturelle avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte. Réduction de la superficie du secteur et préservation partielle du bosquet de Charmes.	Faible	-

Les secteurs sur la commune de Vineuil sont nombreux et présentent des enjeux écologiques variant de faibles à moyens sur quatre secteurs :

- Le Chemin des Roches : ce secteur correspond à un espace agricole bordant des milieux naturels à enjeux (boisement de feuillus et cours d'eau). Il est en lien avec ces milieux naturels et présente une bonne fonctionnalité écologique. Il est concerné par une zone boisée localisée au cœur du secteur. Il peut servir de zones de reproduction et de chasse pour de nombreuses espèces. Afin de limiter autant que possible les incidences significatives, **des mesures supplémentaires sont proposées** ;
- Le Bois jardins : cet ensemble de prairies en cours de fermeture présentent une fonctionnalité écologique est moyenne. L'enjeu écologique du secteur concerne essentiellement la présence de zones boisées au cœur du secteur. Or l'OAP ne prévoit pas la préservation de ces boisements. La totalité du secteur sera urbanisée. **Le maintien de ces zones boisées est nécessaire afin d'intégrer au mieux ces enjeux écologiques et d'éviter ainsi toute incidence significative sur l'environnement** ;
- Le Terres de la Haute Rue : les enjeux écologiques de ce secteur concernent essentiellement la présence d'une masse boisée en bordure sud-ouest du secteur. Le projet d'OAP prévoit de préserver ce boisement, mais l'urbanisation du site est prévue en continuité immédiate de ce boisement, impactant ainsi potentiellement la fonctionnalité écologique de ce dernier. **Le maintien d'une marge de recul vis-à-vis de ce boisement est nécessaire pour garantir sa fonctionnalité écologique et l'absence d'incidences significatives liées à l'aménagement du secteur** ;
- Les Remondées : ce secteur correspond à une mosaïque de milieux agro-naturels fonctionnels d'un point de vue écologique. On note la présence d'une trame arborée bien développée ainsi que celle d'un boisement mixte au sein du secteur. L'OAP ne prévoit pas la préservation de cette trame arborée. La totalité du secteur sera urbanisée. **Le maintien de cette trame arborée est nécessaire afin d'intégrer au mieux ces enjeux écologiques et d'éviter ainsi toute incidence significative sur l'environnement.**

Concernant les autres secteurs de projets, leurs enjeux écologiques sont relativement faibles. Ils présentent des éléments écologiques (boisement, haies, bosquets, arbres isolés, mares…) présentant des enjeux de préservation et participant à la fonctionnalité écologique locale. La majorité de ces éléments est intégrée et préservée dans le cadre des OAP.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Greffier sud	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	-	Faible	-
Greffier nord	Paysage agro-naturel entouré par l'urbanisation.	Non concerné	-	Faible	-
Bas Foux	Paysage agro-naturel en continuité de l'urbanisation existante.	Présence de murets en pierre en bordure de site. Le projet prévoit de préserver ces murets en pierre.	-	Faible	-
Chemin des Roches	Paysage agro-naturel en continuité de l'urbanisation existante et en bordure de zones agricoles et boisées.	Non concerné	Visibilité significative au vu de la taille du projet. L'OAP prévoit de mettre en place des épaisseurs végétales au sud afin d'intégrer le projet dans le paysage.	Moyen	Il est recommandé de mettre également en place des épaisseurs végétales en bordure nord, est et ouest.
Les Perrières	Paysage urbain arboré en interface entre des zones d'habitations et des espaces agricoles.	Non concerné	-	Faible	-
Beausoleil Maulny	Paysage agricole et urbain (prairies et jardins arborés) en continuité de zones d'habitations et d'espaces agricoles.	Présence de murets en pierre au sein du site. Le projet prévoit de préserver ces murets en pierre.	Co-visbilité avec le projet voisin des Sablons. Néanmoins, une épaisseur végétale sera créée entre Beausoleil et les Sabons dans le cadre de l'OAP des Sablons.	Faible	-

Sablons	Paysage agricole et anthropisé (prairies et pelouses entretenues) en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné. Le secteur est bordé par la zone de 500 mètres autour des ponts "Chastrés" ou "Chartrains".	Co-visbilité avec le projet voisin de Beausoleil et les zones d'activités et habitations à proximité. Néanmoins, une épaisseur végétale sera créée sur toute la bordure du site.	Faible	-
Bois Jardins	Vaste paysage agricole entouré de zones d'habitations.	Non concerné	Visibilité significative au vu de la taille du projet.	Moyen	Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure du site et des futures voies de desserte afin d'intégrer le projet dans le paysage.
Les Terres de la Haute Rue	Vaste paysage agricole entouré de zones d'habitations et bordé d'un boisement.	Non concerné	Visibilité significative au vu de la taille du projet.	Moyen	Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure du site et des futures voies de desserte afin d'intégrer le projet dans le paysage.
Les Remondées	Vaste paysage agro-naturel entouré de zones d'habitations et bordé d'un boisement.	Non concerné	Visibilité significative au vu de la taille du projet.	Moyen	Il est recommandé de préserver la trame arborée existante et mettre en place des épaisseurs végétales en bordure du site et des futures voies de desserte afin d'intégrer le projet dans le paysage.
Sorbiers	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	-	Faible	-

De manière cohérente avec l'analyse écologique, les quatre secteurs identifiés précédemment présentent des enjeux paysagers significatifs. Leur paysage agro-naturel arboré présente ainsi des enjeux d'intégration paysagère et de conservation du cadre boisé. L'intégration paysagère proposée par les OAP ne permet pas d'exclure les incidences potentielles sur le paysage. **Les mesures proposées concernant notamment le renforcement de la trame végétale en bord de site et le long des futures voies de desserte permettraient d'éviter les incidences significatives liées à l'aménagement de ces secteurs.**

Les autres secteurs sont dominés par des paysages agricoles et/ou anthropisés/urbains, généralement entourés d'habitations. Ces secteurs ne présentent pas d'enjeux paysagers particuliers.

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques et aux nuisances	Mesures ERC résiduelles
Greffier sud	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres d'un site Basias.	Faible	-
Greffier nord	Non concerné	Non concerné. On note la présence d'une zone inondable identifiée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) et localisée à environ 100 mètres au nord du	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres d'un site Basias.	Faible	Du fait de la proximité de zone inondable, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devront se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues paysagères, utilisation de matériaux perméables...

		secteur, au niveau du Cosson.					
Bas Foux	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par le PPRI localisée à environ 60 mètres au nord du secteur au niveau du Cosson.	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par un risque inondation localisée à environ 60 mètres au nord du secteur au niveau du Cosson.	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres de 4 sites Basias.	Moyen	Du fait de la proximité de zone concernée par un risque inondation et par un PPRI, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devra se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues paysagères, utilisation de matériaux perméables...
Chemin des Roches	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par le PPRI localisée en bordure sud du secteur au niveau du Cosson.	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par un risque inondation localisée en bordure sud du secteur au niveau du Cosson.	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres de 3 sites Basias, dont un site localisé à environ 60 mètres du site.	Moyen	Du fait de la proximité de zone concernée par un risque inondation et par un PPRI, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devra se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues paysagères, utilisation de matériaux perméables...
Les Perrières	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par le PPRI localisée au nord à 200 mètres du secteur lié à la Loire.	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par un risque inondation localisée au nord à 200 mètres du secteur lié à la Loire.	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres de 4 sites Basias. Le secteur est également localisé en bordure de la RD72. Cette dernière est classée en catégorie 3 (100 mètres) et peut donc induire des nuisances sonores significatives sur le secteur.	Faible	Du fait de la proximité de zone inondable, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devront se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues paysagères, utilisation de matériaux perméables... Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Beausoleil Maulny	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par le PPRI localisée au nord à 160 mètres du secteur au niveau du Cosson.	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par un risque inondation localisée au nord à 160 mètres du secteur au niveau du Cosson.	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à environ 200 mètres d'une ICPE Non Seveso (Auchan carburant) et à environ 500 mètres de 6 sites Basias. Le secteur est également localisé en bordure de la zone de bruit liée à la RD956 à l'ouest du secteur.	Faible	Du fait de la proximité de zone inondable, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devront se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues paysagères, utilisation de matériaux perméables... Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Sablons	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par le PPRI localisée au nord à 160 mètres du secteur au niveau du Cosson.	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par un risque inondation localisée au nord à 160 mètres du secteur au niveau du Cosson.	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à environ 200 mètres d'une ICPE Non Seveso (Auchan carburant) et à environ 500 mètres de 6 sites Basias. La moitié ouest du secteur est concernée par la zone de bruit liée à la RD956.	Faible	Du fait de la proximité de zone inondable, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devront se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues paysagères, utilisation de matériaux perméables... Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Bois Jardins	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par le PPRI localisée au nord à 170 mètres du secteur lié à la Loire.	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par un risque inondation localisée au nord à 170 mètres du secteur lié à la Loire.	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 400 mètres de 4 sites Basias. Le secteur est également localisé en bordure de la RD72. Cette dernière est classée en catégorie 4 au niveau du secteur (30 mètres) et peut donc induire quelques nuisances sonores sur le secteur.	Faible	Du fait de la proximité de zone inondable, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devront se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues paysagères, utilisation de matériaux perméables... Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Les Terres de la Haute Rue	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par le PPRI localisée au nord à 80	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par un risque inondation localisée au	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 400 mètres d'un site Basias. Le secteur est également localisé au sud de la RD72 et au nord de l'avenue des	Faible	Du fait de la proximité de zone inondable, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devront se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues paysagères, utilisation de matériaux perméables...

	mètres du secteur lié à la Loire.	nord à 80 mètres du secteur lié à la Loire.			Tailles. Ces routes sont classées en catégorie 4 au niveau du secteur (30 mètres) et peuvent donc induire quelques nuisances sonores sur le secteur.		Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Les Remondées	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par le PPRI localisée en bordure nord du secteur et liée à la Loire.	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par un risque inondation localisée en bordure nord du secteur liée à la Loire.	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres de 2 sites Basias. Le secteur est également localisé au nord de l'avenue des Tailles. Cette route est classée en catégorie 4 au niveau du secteur (30 mètres) et peut donc induire quelques nuisances sonores sur le secteur.	Moyen	Du fait de la proximité de zone inondable, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devront se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues paysagères, utilisation de matériaux perméables... Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…).
Sorbiers	Non concerné.	Non concerné.	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Le secteur est localisé à moins de 500 mètres de 2 sites Basias.	Faible	-

Aucun enjeu majeur lié aux risques et aux nuisances ne concerne les secteurs de projet. Il est néanmoins important de noter que dix secteurs sont localisés à proximité immédiate d'une zone soumise à un risque inondation, à un PPRI ou d'une zone inondable. La proximité de ce risque doit être intégrée dans l'aménagement des secteurs et **des mesures sont proposées afin d'éviter toute incidence significative vis-à-vis de ce risque inondation et de la présence de zones inondables**. Les secteurs les Remondées et le Chemin des Roches sont notamment bordés par ce risque inondation et présente donc des enjeux moyens liés aux risques.

Six secteurs sont également concernés par des nuisances sonores significatives et pouvant impliquer des incidences sur le confort et la santé humaine. **Il est ainsi recommandé de prévoir des mesures permettant d'intégrer ces nuisances sonores : adapter l'orientation du bâti, mise en place de double vitrage, renforcement du végétal…**

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Greffier sud	Secteur localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante, mais relativement éloigné du centre-bourg (urbanisation linéaire).	Non concerné. Néanmoins, l'OAP prévoit de relier le secteur à la rue de la Coudraye par des cheminements doux.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 60 mètres du secteur au niveau de la RD33.	Faible	-
Greffier nord	Localisé en dent creuse, mais relativement éloigné du centre-bourg.	Non concerné	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 260 mètres du secteur au niveau de la RD33.	Faible	Prévoir une piste cyclable au niveau de la RD33 afin de relier les quartiers entre eux.
Bas Foux	Localisé en continuité de l'urbanisation existante dans l'enveloppe urbaine, mais relativement éloigné du centre-bourg.	La piste cyclable identifiée par le schéma directeur cyclable est localisée à environ 300 mètres au sud-ouest du secteur à partir du croisement entre la RD33 et la rue des Alouettes.	Les arrêts de bus les plus proches sont localisés à environ 400 mètres du secteur le long de la RD33.	Faible	-
Chemin des Roches	Localisé en continuité de l'urbanisation existante dans l'enveloppe urbaine, mais relativement éloigné du centre-bourg.	Le schéma directeur cyclable identifie des pistes existantes ou futures localisées au nord du secteur au niveau du chemin des Roches, au sud et à l'est du secteur au niveau du chemin de l'Aulne.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé en bordure nord du secteur au niveau du chemin des Roches.	Faible	-
Les Perrières	Localisé en dent creuse, mais relativement éloigné du centre-bourg.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au nord du secteur au niveau de la RD72 à partir du rond-point.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 150 mètres du secteur au niveau de la RD72.	Faible	-

Beausoleil Maulny	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée à l'ouest du secteur au niveau de la rue Louis Braille.	De nombreux arrêts de bus sont localisés à proximité du secteur. L'arrêt le plus proche est localisé à environ 220 mètres du secteur.	Faible	-
Sablons	Localisé en dent creuse.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée en bordure ouest du secteur au niveau de la rue Louis Braille.	De nombreux arrêts de bus sont localisés à proximité du secteur. L'arrêt le plus proche est localisé à environ 110 mètres du secteur au niveau de la rue Pierre Gilles de Gennes au sud du secteur.	Faible	-
Bois Jardins	Localisé en dent creuse, mais relativement éloigné du centre-bourg.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future qui traverse le secteur. Cette piste sera préservée et valorisée dans le cadre de l'OAP. D'autres pistes cyclables entourent le secteur (au sud au niveau de la rue du Petit Chambord et à l'ouest au niveau de l'avenue des Noëls).	De nombreux arrêts de bus bordent le secteur au niveau de la rue du Petit Chambord (sud du secteur), de l'avenue des Noëls (ouest) et de la RD72 (nord).	Faible	-
Les Terres de la Haute Rue	Localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante, mais relativement éloigné du centre-bourg.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée en bordure sud du secteur au niveau de l'avenue des Tailles.	2 arrêts de bus sont localisés en bordure sud du secteur au niveau de l'avenue des Tailles.	Faible	-
Les Remondées	Localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante, mais relativement éloigné du centre-bourg.	Le schéma directeur cyclable identifie des pistes existantes ou futures localisées en bordure sud du secteur au niveau de l'avenue des Tailles et de la rue du Stade.	2 arrêts de bus sont localisés en bordure sud du secteur au niveau de l'avenue des Tailles.	Faible	-
Sorbiers	Localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	2 arrêts de bus sont localisés à l'est du secteur au niveau de la rue des Laudières et 2 arrêts de bus sont localisés au nord du secteur au niveau de la rue Gapoux.	Faible	Mise en place de pistes cyclables afin de relier le secteur aux autres quartiers.

L'ensemble des secteurs sur la commune de Vineuil est localisé en continuité de l'urbanisation existante ou en dent creuse. Certains secteurs sont néanmoins relativement éloignés du centre-bourg et des services associés. L'utilisation de la voiture ou de transport en commun sera nécessaire pour accéder aux services depuis la majorité des secteurs. Ces secteurs sont dans l'ensemble bien desservis par les transports en commun et les pistes cyclables. Seuls les secteurs Greffier Nord et les Sorbiers ne présentent pas de pistes cyclables. **Il est recommandé de renforcer les modes de déplacements doux sur ces secteurs.**

Conclusion

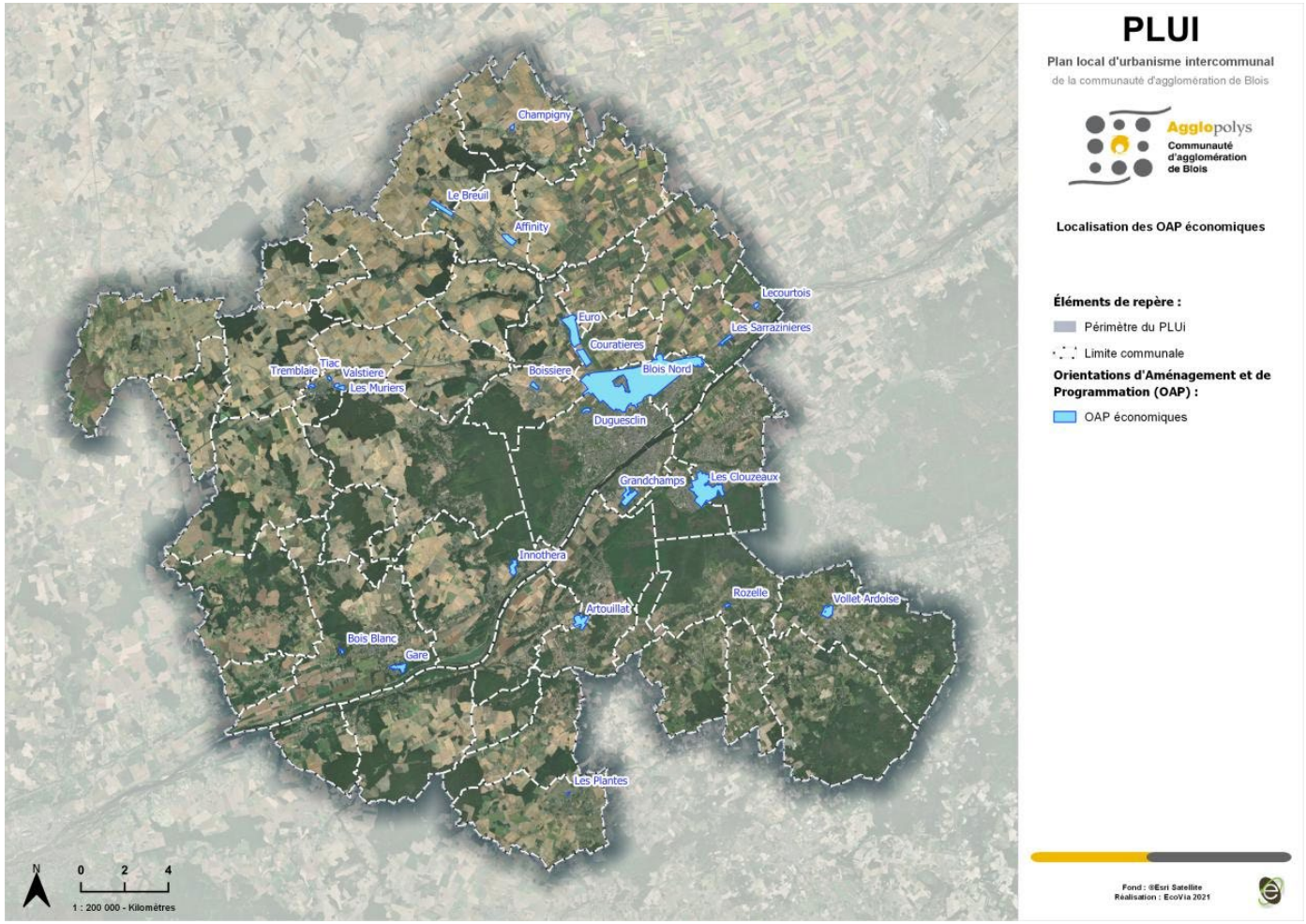
La commune de Vineuil présente douze OAP dont les enjeux globaux varient de faibles à moyens et concernent des enjeux écologiques, paysagers et liés aux risques et aux nuisances sonores. Des mesures sont proposées concernant l'ensemble des thématiques environnementales évoquées précédemment afin d'intégrer au mieux ces enjeux et éviter toute incidence significative sur l'environnement.

Nom	Enjeu global
Greffier sud	Faible
Greffier nord	Faible
Bas Foux	Faible

Chemin des Roches	Moyen : enjeux écologiques, paysagers et liés aux risques (proximité d'une zone inondable concernée par un PPRI).
Les Perrières	Faible
Beausoleil Maulny	Faible
Sablons	Faible
Bois Jardins	Moyen : Enjeux écologiques et paysagers.
Les Terres de la Haute Rue	Moyen : Enjeux écologiques et paysagers.
Les Remondées	Moyen : Enjeux écologiques, paysagers et liés aux risques (proximité d'une zone inondable concernée par un PPRI).
Sorbiers	Faible

Les OAP économiques du PLUi-HD d'Agglopolys

Le PLUi-HD d'Agglopolys comprend vingt-trois Orientations d'Aménagement et de Programmation économiques localisées sur la carte ci-dessous.



Zone d'activités Duguesclin à Blois

Cette zone d'activités est localisée sur la commune de Blois et s'étend sur une superficie d'environ 6,9 hectares. La majorité de ce secteur est d'ores et déjà urbanisée.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Duguesclin	Déjà construit	Participe peu ou pas aux continuités écologiques.	Localisé à plus de 1700 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté. On note la présence d'un bassin de rétention au nord du site.	Faible	Quelques arbres présents au sein de la zone.	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP. Les arbres du secteur seront préservés et les franges agricoles seront végétalisées (haies, alignements d'arbres). Une coupure verte sera également mise en place en bordure nord du secteur.	Faible	-

Ce secteur ne présente pas d'enjeu écologique particulier. Les éléments à enjeux ou participant à la fonctionnalité écologique (arbres, bassin de rétention…) sont identifiés et préservés dans le cadre du développement de cette zone d'activités.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Duguesclin	Paysage urbain, paysage de zone d'activités en bordure d'espaces agricoles.	Non concerné	Visibilité du projet depuis l'extérieur, notamment depuis la RD32. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure de secteur, limitant ainsi la visibilité de la zone.	Faible	-

Ce secteur ne présente pas d'enjeu paysager particulier. Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'insère dans un paysage urbain en bordure d'espaces agricoles. **Les mesures d'intégration paysagère prévues par l'OAP permettront de limiter la visibilité du projet depuis l'extérieur et d'éviter ainsi toute incidence significative.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
Duguesclin	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Un site Basias est localisé au cœur de la zone. Un autre site est localisé à environ 350 mètres du secteur. De plus, ce secteur est bordé par la RD32 à l'ouest et la RD201 au sud. Ces routes sont classées en catégorie 4 (30 mètres) et peuvent donc impliquer des nuisances sonores sur le secteur. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Faible	-

Ce secteur n'est pas concerné par des enjeux significatifs. Il est seulement localisé à proximité de sites Basias et soumis potentiellement à des nuisances sonores dues à la présence de départementales classées en catégorie 4. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone et l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant cette thématique.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Dugueslin	Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'inscrit en bordure de l'enveloppe urbaine.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future au nord du secteur au niveau de la rue Paul Berthereau et une piste à l'ouest du secteur au niveau de la RD32.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à moins de 100 mètres du secteur au niveau de la RD201.	Faible	-

Ce secteur est localisé à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux.

Conclusion

La zone d'activités Dugueslin correspond à un secteur d'ores et déjà urbanisé. Les aménagements prévus par l'OAP apportent une plus-value environnementale. Les enjeux environnementaux sont faibles et bien intégrés dans le projet : mise en place d'épaisseurs végétales, insertion paysagère…

Ce secteur n'implique aucune incidence significative sur l'environnement.

Zone d'activités des Grands-Champs à Blois

Cette zone d'activités est localisée au sud de la commune de Blois et s'étend sur une superficie d'environ 31,7 hectares. La majorité de ce secteur est d'ores et déjà urbanisée. Ce secteur est localisé entre la Loire et le Cosson, dans le quartier de Vienne et concerné par le PPRI de Blois.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA des Grands-Champs	Déjà construit. Les parcelles libres correspondent à des petits espaces agricoles (cultures, prairies) et à quelques pelouses entretenues. On retrouve également des zones boisées au cœur et aux abords du secteur.	Participe peu ou pas aux continuités écologiques. Ce secteur borde des espaces agro-naturels participant aux continuités écologiques.	Localisé à environ 480 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté.	Faible	On retrouve des zones boisées au cœur et aux abords du secteur.	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur.	Pris en compte partiellement dans l'OAP. Certains boisements et arbres isolés seront détruits.	Faible	Il est recommandé de préserver au moins les boisements localisés en bordure sud-ouest du secteur.

Ce secteur ne présente pas d'enjeu écologique particulier. Les éléments à enjeux ou participant à la fonctionnalité écologique sont identifiés et en partie préservés dans le cadre du développement de cette zone d'activités. La totalité des zones boisées ne sera pas préservée. **Afin d'éviter toute incidence significative sur l'environnement, il conviendra de préserver les zones boisées principales localisées en bordure de site.** Ces zones boisées jouent le rôle d'interface végétale avec les milieux agricoles voisins et participent à la fonctionnalité écologique locale.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA des Grands-Champs	Paysage urbain, paysage de zone d'activités en bordure d'espaces agro-naturels. Situé dans le lit majeur de la Loire, il s'inscrit dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial, confirmant l'enjeu patrimonial et paysager du secteur. Ce secteur est localisé sur un axe d'entrée sud de la commune de Blois.	Non concerné	Le projet prévoit de favoriser l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage du Val de Loire et de travailler l'intégration paysagère de ce parc, mais aussi de conserver des espaces ouverts qui offrent une vue sur les espaces maraîchers et sur les coteaux de la forêt de Russy.	Moyen	Il est recommandé de préserver les zones boisées du secteur et de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure de site et le long des voies de desserte au sein du projet afin de réduire la visibilité du projet.

Situé dans le lit majeur de la Loire, ce secteur s'inscrit dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial, confirmant son enjeu patrimonial et paysager. **L'intégration paysagère de ce secteur présente un enjeu significatif.** Les orientations de l'OAP prévoient d'intégrer ce projet dans le paysage et de préserver des cônes de vues. En l'état, ces orientations ne permettent pas d'exclure toute incidence potentielle sur le paysage et impliqueront une visibilité depuis l'extérieur du secteur. **Aussi, des mesures sont proposées afin d'éviter toute incidence significative sur le paysage (préservation des zones boisées et mis en place d'épaisseurs végétales en bordure de site).**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles

PA des Grands-Champs	Le secteur est concerné par le PPRI de Blois pour Inondation - par crue à débordement lent de cours d'eau. Il est localisé en zone d'aléa fort à très fort.	La totalité du secteur est concernée par un risque Inondation - par crue à débordement lent de cours d'eau. Il est localisé en zone d'aléa fort à très fort.	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Un site Basias est localisé au cœur de la zone. Deux autres sites sont localisés à moins de 300 mètres du secteur. De plus, ce secteur est traversé par la RD951. Cette route est classée en catégorie 3 (100 mètres) et implique des nuisances sonores sur le secteur. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Fort	L'aménagement du secteur devra respecter la règlementation liée au PPRI. La gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devront se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation : mise en place de noues paysagères, de bassin de rétention, utilisation de matériaux perméables...

L'enjeu environnemental principal de ce secteur concerne le risque inondation. Sa localisation entre la Loire et le Cosson implique un **risque inondation fort à très fort** au sein de ce secteur. Ce dernier est donc concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de Blois. L'aménagement se fera en suivant le règlement lié à ce PPRI. **Néanmoins, des mesures supplémentaires sont proposées afin d'intégrer au mieux cet enjeu et d'éviter toute incidence significative sur ce secteur.**

Ce secteur est également concerné et localisé à proximité de sites Basias et soumis potentiellement à des nuisances sonores dues à la présence de la RD951 qui traverse le secteur. Néanmoins aucun logement n'est prévu sur cette zone. L'aménagement de ce secteur n'impliquera donc aucune incidence significative concernant les nuisances.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA des Grands-Champs	Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'inscrit en bordure de l'enveloppe urbaine.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future le long de la RD951 et une piste en bordure sud du secteur au niveau du chemin des Grands Clousseaux.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé au cœur du secteur au niveau du rond-point Hubert Brucker sur la RD951.	Faible	-

Ce secteur est localisé à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux.

Conclusion

Le Parc d'activités des Grands-Champs correspond à un secteur d'ores et déjà urbanisé et présente donc des enjeux environnementaux limités. L'enjeu principal concerne le risque inondation. La totalité du secteur est concernée par ce risque et donc soumise au PPRI de Blois. Ce secteur présente également des enjeux paysagers du fait de sa localisation dans le lit majeur de la Loire (bien inscrit au patrimoine mondial de l'humanité). Ce secteur présente, également, quelques enjeux écologiques liés notamment à la préservation des zones boisées du secteur.

Des mesures sont proposées afin de renforcer l'intégration de ces enjeux et d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.

Zone d'activités Blois Nord

Cette zone d'activités est localisée à cheval sur plusieurs communes : Blois, la Chaussée-Saint-Victor, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Saint-Denis-sur-Loire et Villebarou. Ce secteur s'étend sur une superficie d'environ 647,7 ha. La très grande majorité de ce secteur est d'ores et déjà urbanisée puisque seuls 30 hectares sont vierges. Il représente le principal espace économique du territoire. Plusieurs parcs d'activités sont localisés au sein de ce vaste périmètre.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Blois Nord	La majorité du secteur est d'ores et déjà urbanisée. Les parcelles libres de toute construction correspondent à des espaces agricoles (prairies, friches agricoles, cultures…) ou anthropisés (pelouses, friches rudérales…). Quelques éléments naturels de type boisements, fourrés, bosquets sont également présents de manière éparse.	Participe peu ou pas aux continuités écologiques. Les quelques parcelles libres peuvent participer ponctuellement en pas japonais.	Ce secteur est bordé au nord par la ZPS de la Petite Beauce. Il est également localisé à environ 1000 mètres de 2 autres sites Natura 2000 (1 ZSC et 1 ZPS) localisés au sud et liés à la vallée de la Loire.	Les parcelles prospectées ne présentaient pas de trace d'humidité.	Faible	Quelques boisements de feuillus, des bosquets et des fourrés sont présents de manière éparse au sein du secteur.	Préserver et renforcer la trame arborée et arbustive du secteur. Prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-

Ce secteur présente peu d'enjeux écologiques. Son caractère urbain dominant limite fortement sa fonctionnalité écologique. Des éléments à enjeux écologiques sont, néanmoins, identifiés au sein du secteur, comme des petits boisements, des bosquets, des fourrés, etc. La majorité de ces éléments sera préservée dans le cadre du développement de cette zone d'activités.

Il est également important de noter que ce secteur est bordé par la ZPS de la Petite Beauce et fera, donc, l'objet d'une attention particulière dans l'étude d'incidence Natura 2000.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Blois Nord	Paysage urbain, paysage de zone d'activités en bordure d'espaces agricoles. On retrouve quelques paysages agro-naturels au sein du secteur. Ce secteur est localisé en entrée des communes. Sa proximité avec le cœur de ville de Blois et l'identité ligérienne de ce secteur sont confirmées par son inscription en zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial qui englobe toute la zone. Le périmètre du bien inscrit jouxte d'ailleurs le secteur est de cet espace au niveau de La Chaussée Saint-Victor.	Non concerné	Au vu de la taille du secteur et de son caractère d'entrée de ville, la visibilité du projet sera significative. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure de secteur, limitant ainsi la visibilité de la zone.	Moyen	Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales le long des voies de desserte au sein du projet afin de réduire la visibilité du projet.

Au vu de la taille du secteur et de sa localisation en entrée de villes, les enjeux liés à l'intégration paysagère de ce secteur sont significatifs. De plus, il présente des enjeux paysagers liés à son inscription en zone tampon du Val-de-Loire inscrit au patrimoine mondial, confirmant son enjeu patrimonial et paysager. Les orientations de l'OAP sont nombreuses et prévoient d'intégrer ce projet dans le paysage : composition architecturale, préservation et renforcement de la trame végétale, traitement volumétrique, aspects et couleurs des bâtiments… **Des mesures sont proposées concernant la végétalisation des voies de desserte permettant, ainsi, de renforcer l'intégration paysagère du projet et permettre ainsi d'éviter toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
Blois Nord	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Le secteur de projet concerné par un PPRt pour un risque industriel - effet toxique lié l'entreprise SCA AXEREAL qui est une ICPE classée en SEVESO seuil haut.	Ce vaste secteur est concerné au total par 28 ICPE (dont 27 Non Seveso et 1 Seveso seuil haut), 101 sites Basias et 5 sites Basols. Ce secteur est également concerné par de nombreux axes routiers. Il est bordé au nord par l'autoroute A10 et au sud par la voie ferrée. Ce secteur est donc soumis à de nombreuses nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Moyen	L'aménagement du secteur devra respecter la règlementation liée au PPRt.

L'enjeu principal de ce secteur concerne le risque industriel. Celui-ci est concerné par de nombreuses ICPE dont une classée SEVESO Seuil haut : l'entreprise SCA AXEREAL. Celle-ci est soumise à un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) pour un risque industriel d'effet toxique. L'aménagement se fera en suivant le règlement lié à ce PPRt.

Ce secteur est également concerné et localisé à proximité de nombreux sites Basias et soumis à des nuisances sonores dues à la présence de nombreux axes routiers classés et à la voie ferrée. Il est, notamment, bordé au nord par l'autoroute A10. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone. L'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant les nuisances.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Blois Nord	Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'inscrit en bordure de l'enveloppe urbaine. Quelques extensions sont prévues en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie de nombreuses pistes existantes ou futures au sein de ce vaste secteur.	De nombreux arrêts de bus sont localisés au sein de ce vaste secteur.	Faible	-

Ce secteur est localisé à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux.

Conclusion

La zone d'activités Blois Nord correspond à un vaste secteur en majorité urbanisé et présente donc des enjeux environnementaux limités. Du fait de sa taille et sa localisation (à proximité de la Loire, zone tampon du Val-de-Loire inscrit au patrimoine mondial), il présente des enjeux paysagers significatifs. Une partie de ce secteur est également soumis à un PPRt dû à la présence de la SCA AXEREAL. Pour finir, ce secteur présente quelques enjeux écologiques liés à la présence de petits boisements ou bosquets. Ces éléments écologiques sont identifiés et préservés dans le cadre de l'OAP. **Les nombreuses orientations portées par l'OAP permettent d'intégrer ces enjeux et d'éviter ainsi toute incidence significative sur l'environnement.**

Zone d'activités de l'Artouillat

Cette zone d'activités est localisée à cheval sur plusieurs communes : Candé-sur-Beuvron, Chailles et les Montils. Ce secteur s'étend sur une superficie d'environ 26,6 ha. La majorité de ce secteur est d'ores et déjà urbanisée (seuls 3,5 ha sont vierges). Il constitue un parc d'activités structurant de l'unité géographique Chailles-les Montils et plus généralement un des deux grands parcs d'activités du Sud Loire.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA de l'Artouillat	La majorité du secteur est d'ores et déjà urbanisée. Les parcelles libres de toute construction correspondent à des espaces agricoles (prairies, friches post-culturales…) ou anthropisés (pelouses, friches rudérales…). On retrouve quelques zones boisées, fourrés ou bosquets présents de manière épars au sein du secteur.	Participe peu ou pas aux continuités écologiques. Les quelques parcelles libres peuvent participer ponctuellement en pas japonais. Des espaces boisés participant aux continuités écologiques bordent le secteur.	Localisé à environ 2400 mètres du site N2000 le plus proche.	Les parcelles prospectées ne présentaient pas de trace d'humidité.	Moyen	Les quelques parcelles libres présentent des enjeux écologiques, notamment la parcelle en entrée nord. On retrouve des fourrés, des zones boisées, des bosquets…	Préserver et renforcer la trame arborée et arbustive du secteur. Prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP. Des espaces non artificialisés seront maintenus. La trame arborée sera en partie préservée et renforcée notamment en bordure nord (au niveau de la parcelle à enjeu) et le long de la RD751 et de la RD764.	Faible	Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure est-ouest-sud du projet afin de créer une interface végétale avec les milieux agro-naturels voisins.

Ce secteur présente quelques enjeux écologiques concernant notamment la présence de quelques secteurs d'intérêt écologique : la prairie arborée au nord et les différentes petites zones boisées, fourrés et bosquets participent à la fonctionnalité écologique locale. La majorité de ces éléments sont intégrés et préservés dans le cadre de l'OAP. **Des mesures supplémentaires sont proposées afin d'éviter toute incidence résiduelle sur l'environnement.**

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA de l'Artouillat	Paysage urbain, paysage de zone d'activités en bordure d'espaces agro-naturels. On retrouve quelques paysages agro-naturels au sein du secteur. Ce secteur est localisé au croisement entre la commune de Candé-sur-Beuvron, de Chailles et des Montils.	Non concerné. Le secteur est bordé par la zone de 500 mètres autour du château de Madon.	Au vu de la taille du secteur et de son caractère de croisement stratégique pour accéder aux bourg-centres, la visibilité du projet sera significative. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure nord de secteur et le long de la RD751 et de la RD764, limitant ainsi la visibilité de la zone.	Moyen	Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure est-ouest-sud du projet afin de limiter davantage la visibilité de la zone d'activités.

Au vu de la taille du secteur et de son caractère de croisement stratégique pour accéder aux différents bourg-centres, les enjeux liés à l'intégration paysagère de ce secteur sont relativement significatifs. Les orientations de l'OAP sont nombreuses et prévoient d'intégrer ce projet dans le paysage (traitement des espaces publics, gestion qualitative des interfaces privé/public et des vues sur les espaces extérieurs non bâtis, conservation de la trame végétale existante, mises en place de façades qualitatives pour les bâtiments implantés le long des départementales …). **Des mesures sont proposées concernant le renforcement des épaisseurs végétales en bordure de site permettant, ainsi, de proposer une meilleure intégration paysagère du projet et permettre ainsi d'éviter toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
PA de l'Artouillat	Non concerné	Non concerné	Aléa fort de retrait et gonflement des argiles sur la majorité du secteur. Aléa faible en extrémité sud.	Non concerné	Ce secteur est concerné par une ICPE Non Seveso (Démantèlement d'épaves) et d'un site Basias. On trouve également 4 sites basias à moins de 500 mètres du secteur. Ce secteur est également concerné par la zone de bruit liée à la RD751 et donc soumis à des nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Faible	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Aucun enjeu majeur lié aux risques ne concerne le secteur de projet. Il est seulement concerné par un aléa fort de retrait et gonflement des argiles. **Des mesures d'intégration de cet aléa pourraient être mises en place dans le cadre des OAP (règles de construction, limitation de la végétation en bordure de bâtiments…).**

Ce secteur est également concerné et localisé à proximité d'ICPE et de sites Basias et soumis à des nuisances sonores dues à la présence de la RD751. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone, l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant les nuisances.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA de l'Artouillat	Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'inscrit en bordure de l'enveloppe urbaine. Quelques extensions sont prévues en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future qui traverse le secteur au niveau de la RD751 et de la RD764.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 280 mètres du secteur au niveau de la RD751.	Faible	Prévoir un arrêt de bus supplémentaire au niveau de la zone d'activités afin de desservir directement ce site.

Ce secteur est localisé à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux.

Conclusion

La zone d'activités de l'Artouillat correspond à un secteur en majorité urbanisé et présente donc des enjeux environnementaux limités. Quelques éléments d'intérêt écologique (bosquets, fourrés, zones boisées…) sont présents et préservés dans le cadre de l'OAP. Le secteur présente également quelques enjeux paysagers du fait de sa taille et de sa localisation. **Les orientations portées par l'OAP permettent d'intégrer ces enjeux et d'éviter ainsi toute incidence significative sur l'environnement.**

Zone d'activités de la Rozelle

Cette zone d'activités est localisée au sud de la commune de Cellettes, à proximité directe de la propriété du château de la Rozelle, dont il est séparé par le Chemin de Charlemagne (RD36). Ce secteur s'étend sur une superficie d'environ 2,8 ha déjà urbanisés.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA de la Rozelle	La majorité du secteur est d'ores et déjà urbanisée. Les parcelles libres de toute construction correspondent à des espaces anthropisés (pelouses, friches rudérales…).	Participe peu ou pas aux continuités écologiques. Ce secteur borde des espaces agro-naturels participant aux continuités écologiques.	Localisé à plus de 5800 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Faible	On retrouve quelques arbres isolés et haies en bordure de secteur.	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur.	Non pris en compte dans l'OAP.	Faible	Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure du secteur afin de créer une interface végétale avec les milieux agro-naturels voisins.

Ce secteur présente peu d'enjeux écologiques. Son caractère urbain dominant limite fortement sa fonctionnalité écologique. Ce secteur s'insère dans un environnement boisé qu'il conviendra de conserver. Il est ainsi recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure de site afin de renforcer la fonctionnalité écologique et de maintenir le caractère boisé. **Cette mesure permettra d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.**

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA de la Rozelle	Paysage urbain, paysage de zone d'activités en bordure d'espaces agro-naturels.	Non concerné	Au vu de la taille du secteur, la visibilité du projet sera potentiellement significative. Néanmoins, il s'insère dans une zone boisée limitant de ce fait sa visibilité depuis l'extérieur.	Faible	Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure de site et le long des axes routiers afin de limiter davantage la visibilité de la zone d'activités.

Ce petit secteur correspond à une zone d'ores et déjà urbanisée qui s'inscrit dans un paysage arboré limitant de ce fait les enjeux paysagers. Les zones boisées alentours limitent la visibilité du projet. De plus, l'OAP prévoit de garantir un traitement paysager qualitatif de la frange nord du site d'activités. **Des mesures sont proposées concernant le renforcement de la trame végétale au sein du secteur et permettront d'éviter toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
PA de la Rozelle	Non concerné	Non concerné	Aléa fort de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Ce secteur est localisé à moins de 500 mètres de 5 sites basias. L'est du secteur est concerné par la zone de bruit liée à la rue de la Rozelle et donc potentiellement soumis à des nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Faible	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Aucun enjeu majeur lié aux risques ne concerne le secteur de projet. Il est seulement concerné par un aléa fort de retrait et gonflement des argiles. **Des mesures d'intégration de cet aléa pourraient être mises en place dans le cadre des OAP (règles de construction, limitation de la végétation en bordure de bâtiments…).**

Ce secteur est également concerné et localisé à proximité de sites Basias et soumis à des nuisances sonores dues à la présence de la rue de Rozelle. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone, l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant les nuisances.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA de la Rozelle	Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'inscrit en bordure de l'enveloppe urbaine. Quelques extensions sont prévues en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée à l'est du secteur au niveau de la rue de la Rozelle.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à plus de 600 mètres du secteur. Aucun arrêt de bus ne dessert la zone d'activités.	Faible	Prévoir un arrêt de bus au niveau de la zone d'activités afin de desservir directement ce site.

Ce secteur est localisé à proximité du centre-ville et bien desservi par les cheminements doux. **Concernant les transports en commun, il est recommandé de desservir directement cette zone d'activités.**

Conclusion

La zone d'activités de la Rozelle correspond à un secteur en majorité urbanisé et ne présente pas d'enjeu environnemental particulier. **Il est recommandé de renforcer la trame végétale du secteur afin d'améliorer sa fonctionnalité écologique et son intégration paysagère, évitant ainsi toute incidence significative sur l'environnement.**

Zone d'activités de Champigny-en-Beauce

Localisée sur la commune de Champigny-en-Beauce, cette zone d'activités s'étend sur une superficie d'environ 3,4 ha (dont 2 hectares urbanisés) en continuité nord de l'urbanisation. Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et accueille des activités en lien avec l'environnement agricole.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA Champigny-en-Beauce	La majorité du secteur est d'ores et déjà urbanisée. Les parcelles libres de toute construction correspondent à des espaces agricoles (prairies, friches post-culturales…) ou anthropisés (pelouses, friches rudérales…).	Participe peu ou pas aux continuités écologiques.	Localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Non prospecté. Présence d'une superficie en eau au cœur du projet.	Faible	On retrouve quelques arbres isolés en bordure de secteur. Présence d'une superficie en eau de type mare au cœur du projet.	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée et la mare du secteur.	Pris en compte dans l'OAP. Des alignements d'arbres et des bosquets seront mis en place au sein du secteur. La mare et la végétation associée seront également préservées.	Faible	Il est recommandé de renforcer la trame végétale en bordure sud du secteur.

Ce secteur ne présente pas d'enjeu écologique particulier. On retrouve quelques éléments d'intérêt écologique, comme des arbres isolés, une haie et une mare. Ces éléments seront préservés dans le cadre de l'OAP. De plus, celle-ci prévoit de renforcer la trame végétale au sein du secteur évitant, ainsi, toute incidence sur l'environnement.

Il est également important de noter que ce secteur est localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce et fait l'objet d'une attention particulière dans l'étude d'incidence Natura 2000.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA Champigny-en-Beauce	Paysage urbain, paysage de zone d'activités en bordure d'espaces agricoles. Ce secteur est localisé sur une des entrées nord de la commune.	Le parc d'activités jouxte la cité agricole de Champigny-en-Beauce qui se développe au sud de la rue du Haut Buisson.	Au vu de son caractère d'entrée de ville, la visibilité du projet sera potentiellement significative. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure nord et du secteur, limitant ainsi la visibilité de la zone. Des cônes de vue vers les espaces agricoles seront également préservés. Pour finir, un renforcement du traitement végétal à l'arrière-plan du calvaire assurera une interface végétale qualitative atténuant la présence de la façade d'activités dans les vues depuis la rue de Chevrière.	Moyen	Il est recommandé de renforcer la trame végétale sur toute la bordure sud du secteur.

Du fait de sa localisation en entrée de ville et en bordure d'une cité patrimoniale, ce secteur présente des enjeux d'intégration paysagère. Néanmoins, l'OAP a pour objectif d'insérer ce parc d'activités dans le grand paysage et aux franges d'une cité patrimoniale et propose ainsi plusieurs mesures d'intégration paysagère, comme : Traiter les lisières des constructions existantes, préserver et renforcer le végétal (notamment en bordure de site), traitement des façades en bordure de la cité agricole, traitement architectural et paysager des constructions, etc. **Ces mesures permettent d'éviter les incidences potentielles sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
PA Champigny-en-Beauce	Non concerné	Non concerné	Aléa moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Ce secteur est localisé à moins de 500 mètres de 4 sites basias.	Faible	-

Aucun enjeu majeur lié aux risques et aux nuisances ne concerne le secteur de projet.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA Champigny-en-Beauce	Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'inscrit en bordure de l'enveloppe urbaine. Quelques extensions sont prévues en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au sud du secteur au niveau de la rue du Haut Buisson.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 430 mètres du secteur au niveau du centre-bourg.	Faible	Prévoir un arrêt de bus au niveau de la zone d'activités afin de desservir ce site et le nord de la commune.

Ce secteur est localisé à proximité du centre-ville et bien desservi par les cheminements doux. **Concernant les transports en commun, il est recommandé de desservir directement cette zone d'activités en prévoyant un arrêt de bus sur le nord de la commune.**

Conclusion

La zone d'activités de Champigny-en-Beauce correspond à un secteur en majorité urbanisé et ne présente pas d'enjeu environnemental particulier. Il est seulement concerné par des enjeux d'intégration paysagère du fait de sa localisation en entrée de bourg et en bordure d'une cité agricole patrimoniale. **Les orientations portées par l'OAP permettent d'intégrer l'ensemble des enjeux et d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.**

Zone d'activités du Vollet Ardoise

Cette zone d'activités est localisée au nord de la commune de Cour Cheverny, de part et d'autre de la RD765, axe structurant de la traversée du territoire. La majorité de ce secteur qui s'étend sur une superficie d'environ 24,5 hectares est d'ores et déjà urbanisée (6,7 hectares de consommation foncière réelle).

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA du Vollet	Une partie du secteur est d'ores et déjà urbanisée. Les parcelles libres de toute construction correspondent à des espaces agricoles : parcelles cultivées, céréales, friche agricole. On retrouve également des zones humides au sein du secteur (parcelles humides, bassin de rétention...).	Ce secteur participe moyennement aux continuités écologiques. Les parcelles libres peuvent participer en pas japonais.	Localisé à environ 1500 mètres du site N2000 le plus proche.	Le secteur présente des milieux humides. À l'ouest de l'axe routier, on retrouve une zone humide sur la partie nord de la parcelle cultivée. Cette parcelle est bordée par un fossé humide jusqu'à un vaste bassin de rétention localisé au sud de cette parcelle. Au sud-est du secteur, on retrouve des bassins de rétention végétalisés en lien avec un petit ru. Ce petit ru borde le sud-est du secteur.	Fort	Présence de milieux humides fonctionnels d'un point de vue écologique et hydraulique. Présence de quelques zones boisées (bosquets) et arbres isolés.	Préserver et renforcer la trame arborée et arbustive du secteur. Prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agricoles voisins. L'ensemble des milieux humides (culture humide, bassin de rétention, fossés humides...) doit être préservé et une marge de recul d'au moins 5 mètres doivent être mise en place vis-à-vis de ces milieux.	Pris en compte partiellement dans l'OAP. La trame arborée et arbustive du secteur sera préservée et renforcée. Des haies et bosquets seront mis en place en bordure de site. Concernant les milieux humides, les bassins de rétention, les fossés et la zone humide seront préservés. Plus de 80% des zones humides seront protégés.	Moyen	Mettre en place des épaisseurs végétales en bordure ouest du secteur. Prévoir une marge de recul autour des zones humides.

Les enjeux écologiques du secteur concernent essentiellement la **présence de zones humides**. Le secteur est concerné par différents types de zones humides : bassin de rétention, culture humide, fossés humides…. Ces milieux humides seront préservés dans le cadre de l'OAP.
Ce secteur présente également quelques zones boisées, haies et arbres isolés. L'OAP prévoit de préserver et renforcer la trame végétale de ce secteur.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visibilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA du Vollet	Paysage urbain, paysage de zone d'activités en bordure d'espaces agro-naturels. On retrouve des paysages agro-naturels au sein du secteur. Ce secteur est localisé au niveau de l'entrée nord de la commune de Cours-Cheverny.	La RD765 est classée route touristique au SCoT.	Au vu de la taille du secteur et de son caractère d'entrée de ville, la visibilité du projet sera significative. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure du secteur, limitant ainsi la visibilité de la zone.	Moyen	Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure sud et ouest du site et le long des axes routiers afin de limiter davantage la visibilité de la zone d'activités.

Du fait de sa taille et de sa localisation en entrée de ville et le long d'une route touristique, ce secteur présente des enjeux d'intégration paysagère. Les orientations portées par l'OAP concernant le paysage sont nombreuses : Implantation de volumes bâtis variés, insertion des futures activités dans le paysage, maintien de l'ambiance agricole, mise en place de franges végétalisées en bordure de site, conservation de vues qualitatives depuis la RD765… **Ces mesures permettent d'éviter les incidences potentielles sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
PA du Vollet	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles sur la majorité du secteur. Aléa fort en extrémité nord du site.	Non concerné	Un site Basias est localisé au cœur du secteur. Ce dernier est aussi localisé à moins de 500 mètres de 3 sites basias. Ce secteur est également concerné par la zone de bruit liée à la RD765 qui traverse le secteur. Il est donc soumis à des nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Faible	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Aucun enjeu majeur lié aux risques ne concerne le secteur de projet. Il est seulement concerné par un aléa fort de retrait et gonflement des argiles en extrémité nord du site. **Des mesures d'intégration de cet aléa pourraient être mises en place dans le cadre des OAP (règles de construction, limitation de la végétation en bordure de bâtiments…).**

Ce secteur est également concerné et localisé à proximité de sites Basias et soumis à des nuisances sonores dues à la présence de la RD765. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone, l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant les nuisances.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA du Vollet	Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'inscrit en bordure de l'enveloppe urbaine. Quelques extensions sont prévues en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au sud du secteur au niveau de la route de Blois (non relié au secteur) et une piste au nord au niveau de la voie communale de Trubert.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à plus de 550 mètres du secteur. Aucun arrêt de bus ne dessert la zone d'activités.	Moyen	Il est recommandé de relier le secteur aux pistes cyclables localisées à proximité. Prévoir un arrêt de bus au niveau de la zone d'activités afin de desservir directement ce site.

Ce secteur présente des enjeux liés au fonctionnement urbain s'expliquant par l'éloignement de la desserte en transport en commun et en piste cyclable. **Il est recommandé de renforcer les modes de déplacements doux et les transports en commun aux abords immédiats de ce secteur.**

Conclusion

La zone d'activités du Vollet Ardoise sur la commune de Cour Cheverny **présente différents enjeux environnementaux**, à savoir des enjeux écologiques, paysagers et liés au fonctionnement urbain. La majorité de ces enjeux sont intégrés dans l'OAP. L'enjeu principal du secteur concerne la présence de zones humides au sein du secteur. Plus de 80% des zones humides identifiées sur le secteur seront préservés dans le cadre de l'OAP. Des mesures sont proposées afin d'éviter toute incidence résiduelle sur l'environnement.

Zone d'activités Euro Val de Loire

Cette zone d'activités est localisée à cheval sur plusieurs communes : Fosse, Marolles et Villebarou. Ce secteur s'étend sur une superficie d'environ 67,3 ha. La majorité de ce secteur est d'ores et déjà urbanisée (7,6 hectares vont être urbanisés). Ce parc d'activités est situé le long de la RD957, axe qui relie Blois à Vendôme. Il s'étire sur presque 2 km en façade de la RD957, reconnue par ailleurs « route touristique » dans le SCoT du Blaisois qui constitue sa limite ouest. C'est le premier parc d'activités industriel visible en arrivant de Vendôme. Ce secteur est bordé par la zone d'activités des Couratières.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA Euro Val de Loire	La majorité du secteur est d'ores et déjà urbanisée. Les parcelles libres de toute construction correspondent à des espaces agricoles (cultures…) ou anthropisés (pelouses, friches rudérales…). On retrouve quelques bosquets ou arbres isolés présents de manière éparse au sein du secteur. À noter que la parcelle au cœur du projet présente un caractère humide.	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	La parcelle cultivée au cœur du projet présente un caractère humide d'après le critère pédologique. De plus, on note la présence d'un petit canal et d'un bassin de rétention localisé en bordure nord de cette parcelle. Plusieurs petits bassins de rétention sont également présents au sein du secteur.	Fort	Présence de milieux humides fonctionnels d'un point de vue écologique et hydraulique. Présence de quelques zones boisées (bosquets) et arbres isolés.	Préserver et renforcer la trame arborée et arbustive du secteur. Prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agricoles voisins. La parcelle humide, le canal et le bassin associé doivent être préservés et une marge de recul d'au moins 5 mètres doivent être mise en place vis-à-vis de ces milieux.	Pris en compte partiellement dans l'OAP. La trame arborée et arbustive du secteur sera préservée et renforcée. Des haies et bosquets seront mis en place en bordure de site. Concernant les milieux humides, la parcelle sera totalement artificialisée. Le canal et le bassin de rétention seront préservés.	Fort	Valoriser cette parcelle humide dans l'OAP et prévoir des aménagements légers en évitant autant que possible l'artificialisation des sols (parc paysager, zone de nature, noue paysagère…).

Les enjeux écologiques du secteur concernent essentiellement la présence de zones humides. Le secteur est concerné par une parcelle cultivée humide d'environ 7 hectares associée à un bassin de rétention et à un petit canal. En l'état, l'OAP prévoit **l'artificialisation de la parcelle humide** et impliquera, donc, des incidences significatives sur l'environnement et sur la préservation des zones humides du territoire. On y retrouve quelques bosquets et arbres isolés. L'OAP prévoit de préserver et renforcer la trame végétale de ce secteur.

Il est également important de noter que ce secteur est localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce et fera l'objet d'une attention particulière dans l'étude d'incidence Natura 2000.

Information règlementaire concernant les zones humides :

Ce projet nécessiterait la réalisation d'un dossier Loi sur l'eau de type autorisation puisque la zone humide impactée est supérieure à 1 hectare (Article R. 214-1 du Code de l'environnement). À noter que la réalisation d'un tel dossier serait très certainement accompagnée de mesures de compensation.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visibilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA Euro Val de Loire	Paysage urbain, paysage de zone d'activités en bordure d'espaces agro-naturels. On retrouve des paysages agricoles au sein du secteur. Ce secteur est localisé le long de la RD957, axe très fréquenté.	La RD957 est classée route touristique au SCoT.	Au vu de la taille du secteur et de sa localisation, la visibilité du projet sera significative. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure du secteur, limitant ainsi la visibilité de la zone. De plus, un espace paysager majeur doit assurer une interface qualitative entre la route de Marolles et les habitations qui y sont adressées, et le développement de l'activité industrielle au nord.	Moyen	Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales le long des voies de desserte interne afin de limiter davantage la visibilité de la zone d'activités.

Du fait de sa localisation le long d'une route touristique, ce secteur présente des enjeux d'intégration paysagère. Néanmoins, l'OAP a pour objectif de garantir l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage, depuis la RD757, mais aussi depuis la route de Marolles. Les orientations portées par l'OAP concernant le paysage sont nombreuses : conservation de la trame végétale, réalisation d'un espace paysager assurant une interface qualitative entre la route de Marolles et le développement de l'activité au nord, insertion des futures activités dans le paysage … **Ces mesures permettent d'éviter les incidences potentielles sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
PA Euro Val de Loire	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Le secteur de projet concerné par un PPRt pour un risque industriel - effet toxique lié l'entreprise APPROSERVICE qui est une ICPE classée en SEVESO seuil haut.	Ce vaste secteur est concerné au total par 5 ICPE (dont 4 Non Seveso et 1 Seveso seuil haut) et 8 sites Basias. Plusieurs autres sites Basias sont localisés à proximité immédiate de ce secteur. Ce secteur est également bordé à l'ouest par la RD957 et au sud par l'autoroute A10. Ce secteur est donc soumis à de nombreuses nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Moyen	L'aménagement du secteur devra respecter la règlementation liée au PPRt.

L'enjeu de ce secteur concernant les risques est moyen. Il est concerné par un risque industriel. Ce secteur est concerné par de plusieurs ICPE dont une classée SEVESO Seuil haut : l'entreprise Approservice. Cette ICPE est soumise à un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) pour un risque industriel d'effet toxique. L'aménagement se fera en suivant le règlement lié à ce PPRt.

Ce secteur est également concerné et localisé à proximité d'autres ICPE et de sites Basias et soumis à des nuisances sonores dues à la présence de la RD957 et de l'autoroute A10. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone, l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant les nuisances.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA Euro Val de Loire	Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'inscrit en bordure de l'enveloppe urbaine. Quelques extensions sont prévues en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée à l'ouest du secteur au niveau de la RD957 et des pistes traversent également le secteur.	Plusieurs arrêts de bus sont localisés au cœur du secteur. On retrouve également un arrêt de bus le long de la RD957 à l'ouest et un arrêt au niveau de la route de Marolles en bordure nord du secteur.	Faible	-

Ce secteur est relativement éloigné du centre-ville, mais est bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux.

Conclusion

La zone d'activités Euro Val-de-Loire présente **différents enjeux environnementaux**, à savoir des enjeux écologiques, paysagers et liés au risque technologique. La majorité de ces enjeux sont intégrés dans l'OAP. L'enjeu principal du secteur concerne la présence d'une zone humide au sein du secteur. En l'état, le projet prévoit d'urbaniser cette zone humide. **Ce projet d'OAP implique, donc, des incidences significatives sur l'environnement du fait de l'artificialisation de cette zone humide.**



Zone d'activités Les Muriers

Cette zone d'activités est localisée en entrée de ville côté est de la commune d'Herbault. Ce secteur s'étend sur une superficie d'environ 5,8 hectares. L'ouest de ce secteur est d'ores et déjà urbanisé (1,9 hectares seront consommés en plus). Il est également frontalier avec la zone d'activités de la Valstière.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA des Mûriers	Ce secteur présente des espaces déjà construits ainsi que des espaces agricoles de type prairies.	Participe moyennement aux continuités écologiques. Ce secteur borde des espaces agro-naturels participant aux continuités écologiques.	Localisé à environ 730 mètres du site N2000 le plus proche.	D'après les relevés pédologiques, les prairies du secteur présentent des traces d'humidité.	Fort	Présence de milieux humides fonctionnels d'un point de vue écologique et hydraulique. Présence de quelques zones boisées (bosquets) et arbres isolés.	Préserver et renforcer la trame arborée et arbustive du secteur. Prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agro-naturels voisins. Les prairies humides doivent être préservées et une marge de recul d'au moins 5 mètres doit être mise en place vis-à-vis de ces milieux.	Pris en compte partiellement dans l'OAP. La trame arborée et arbustive du secteur sera préservée et renforcée. Des haies et bosquets seront mis en place en bordure de site. Concernant les milieux humides, les prairies seront totalement artificialisées.	Fort	Il est recommandé d'éviter autant que possible d'artificialiser les prairies et de favoriser la mise en place d'aménagements légers. Ces prairies pourront également être valorisées (parc paysager, zone de nature, noue paysagère…).

Les enjeux écologiques concernent essentiellement la présence de prairies humides sur la partie est du secteur. Elles occupent une superficie de plus de deux hectares. En l'état, l'OAP prévoit **l'artificialisation de ces prairies humides** et impliquera, donc, des incidences significatives sur l'environnement et sur la préservation des zones humides du territoire.

Ce secteur présente également quelques bosquets et arbres isolés. L'OAP prévoit de préserver et renforcer la trame végétale de ce secteur.

Information règlementaire concernant les zones humides :

Ce projet nécessiterait la réalisation d'un dossier Loi sur l'eau de type autorisation puisque la zone humide impactée est supérieure à 1 hectare (Article R. 214-1 du Code de l'environnement). À noter que la réalisation d'un tel dossier serait très certainement accompagnée de mesures de compensation.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA des Mûriers	Paysage urbain, paysage de zone d'activités s'insérant dans un paysage agricole. On note la présence d'un boisement au sud. Ce secteur est localisé en entrée de ville est d'Herbault le long de la RD32 et de la RD766, axes très fréquentés.	Non concerné	Au vu de la taille du secteur et de sa localisation en entrée de bourg, la visibilité du projet sera significative. La zone d'activités actuelle est d'ores et déjà visible depuis l'autoroute. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure du secteur, limitant ainsi la visibilité de la zone. De plus, la rue centrale d'une emprise de 12 mètres a fait l'objet d'un traitement paysager marqué par des plantations.	Moyen	-

Ce secteur est localisé en entrée de ville est de la commune d'Herbault et le long d'axes routiers très fréquentés. Il présente donc des enjeux significatifs d'intégration paysagère. L'OAP présente comme un des objectifs principaux du projet : de renforcer l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage, notamment depuis l'autoroute et la RD766 et de

qualifier l'une des entrées vers le bourg d'Herbault. Des orientations sont ainsi prévues pour répondre à cet objectif : préservation de la trame végétale, affirmation d'une façade végétale (haie multi-spécifiques et multi-strates), mise en place d'espaces verts… **Ces mesures permettent d'éviter les incidences potentielles sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
PA des Mûriers	Non concerné	Non concerné	Aléa moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Ce secteur est localisé à moins de 500 mètres d'une ICPE Non Seveso (TIAC). Ce secteur est localisé à environ 700 mètres de l'autoroute A10. Ce secteur est donc potentiellement soumis à des nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Faible	-

Ce secteur n'est pas concerné par des enjeux significatifs. Il est seulement localisé à proximité d'une ICPE et soumis potentiellement à des nuisances sonores dues à la présence de l'autoroute A10 notamment. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone et l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant cette thématique.

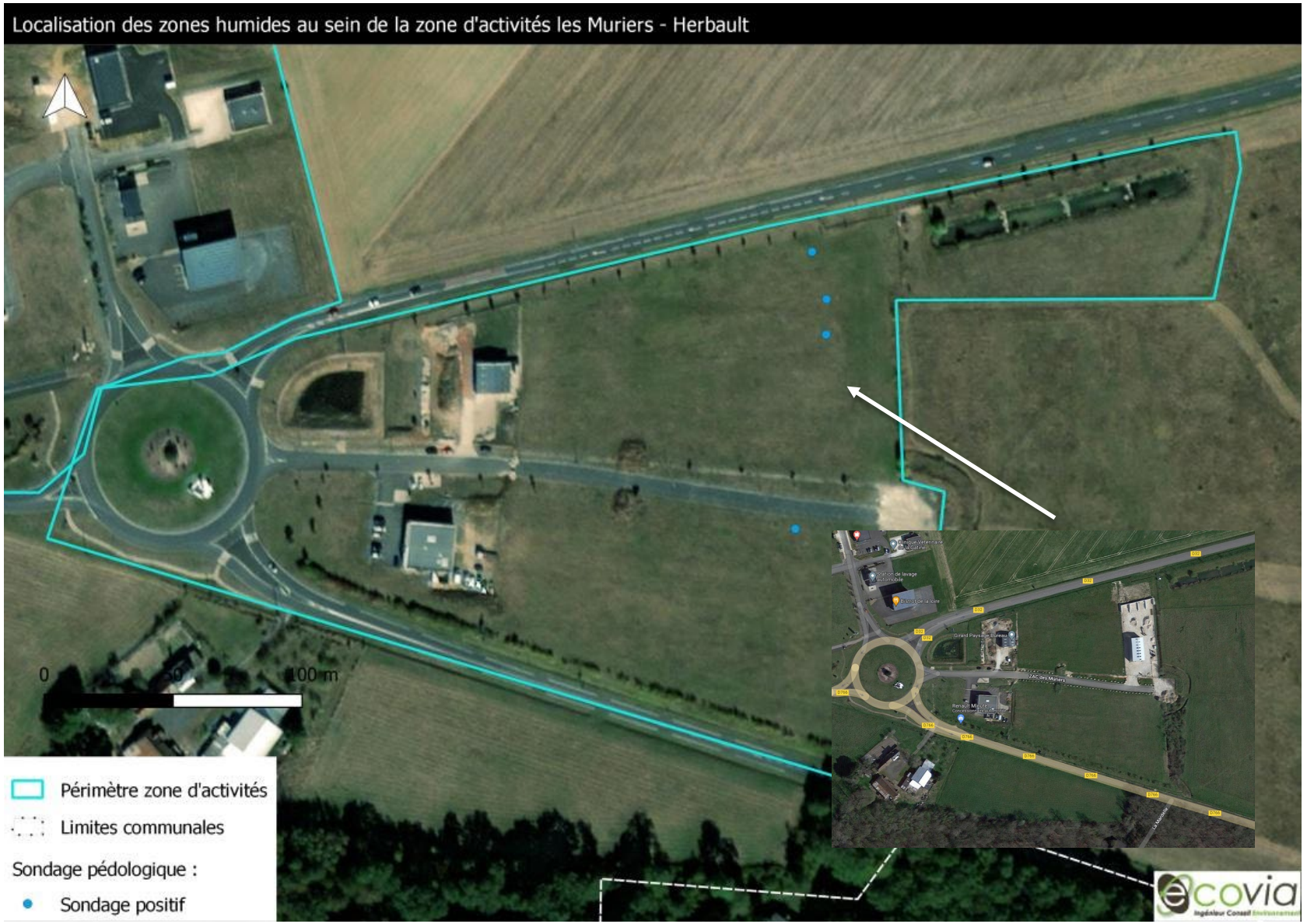
Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA des Mûriers	Ce secteur est localisé en extension en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée en bordure sud du secteur au niveau de la RD766.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à plus de 700 mètres du secteur. Aucun arrêt de bus ne dessert la zone d'activités.	Moyen	Prévoir un arrêt de bus au niveau de la zone d'activités afin de desservir directement ce site.

Ce secteur présente des enjeux liés au fonctionnement urbain s'expliquant par l'éloignement de la desserte en transport en commun. **Il est recommandé de prévoir un arrêt de bus au niveau de ce secteur afin de desservir directement cette zone d'activités.**

Conclusion

La zone d'activités Les Muriers sur la commune de Herbault présente différents enjeux environnementaux, à savoir des enjeux écologiques, paysagers et liés au fonctionnement urbain. Pour les enjeux paysagers, l'OAP prévoit des orientations permettant d'exclure toute incidence significative sur le paysage. Pour le fonctionnement urbain, des mesures sont proposées afin d'éviter toute incidence et permettre une meilleure desserte en transport en commun. Concernant les enjeux écologiques, l'enjeu principal du secteur concerne la **présence de prairies humides** sur la partie est du secteur. En l'état, le projet prévoit d'urbaniser la majorité de ces prairies humides. **Ce projet d'OAP implique, donc, des incidences significatives sur l'environnement du fait de l'artificialisation de ces prairies humides.**


Localisation des zones humides au sein de la zone d'activités les Muriers - Herbault
0
100 m
Périmètre zone d'activités
Limites communales
Sondage pédologique :
Sondage positif
ecovia

Zone d'activités Tiac

Le site TIAC est localisé en entrée de ville nord-est de la commune d'Herbault. Ce secteur s'étend sur une superficie d'environ 1,1 hectares. Le site isolé de l'entreprise TIAC dispose encore de quelques possibilités d'optimisation qui peuvent répondre à la demande de développement pour l'activité.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Tiac	Ce secteur présente un espace déjà construit entouré de prairies améliorées humides.	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à environ 130 mètres du site N2000 le plus proche.	D'après les relevés pédologiques, les prairies autour du site Tiac présentent des traces d'humidité.	Fort	Présence de milieux humides fonctionnels d'un point de vue écologique et hydraulique. Présence de quelques zones boisées (bosquets et haies) au niveau des prairies.	Préserver et renforcer la trame arborée et arbustive du secteur. Prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agro-naturels voisins. Les prairies humides doivent être préservées et une marge de recul d'au moins 5 mètres doit être mise en place vis-à-vis de ces milieux.	Pris en compte partiellement dans l'OAP. La trame arborée et arbustive du secteur sera préservée. Concernant les milieux humides, les prairies seront totalement artificialisées.	Fort	Il est recommandé d'éviter autant que possible d'artificialiser les prairies et de favoriser la mise en place d'aménagements légers. Ces prairies pourront également être valorisées (zone de nature, noue paysagère…). Il est recommandé de renforcer la trame végétale en bordure nord et du secteur.

Les enjeux écologiques du secteur concernent essentiellement la présence de prairies humides autour du site TIAC. Ces prairies occupent une superficie d'environ 1,7 hectares. En l'état, l'OAP prévoit **l'artificialisation de ces prairies humides** et impliquera donc des incidences significatives sur l'environnement et sur la préservation des zones humides du territoire.

Ce secteur présente également quelques bosquets et haies. L'OAP prévoit de préserver et renforcer la trame végétale de ce secteur.

Information règlementaire concernant les zones humides :

Ce projet nécessiterait la réalisation d'un dossier Loi sur l'eau de type autorisation puisque la zone humide impactée est supérieure à 1 hectare (Article R. 214-1 du Code de l'environnement). À noter que la réalisation d'un tel dossier serait très certainement accompagnée de mesures de compensation.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visibilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Tiac	Paysage urbain, paysage de zone d'activités s'insérant dans un paysage agricole. On note la présence d'un boisement au sud. Ce secteur est localisé en entrée de ville nord d'Herbault.	Non concerné	Au vu de sa localisation en entrée de bourg, la visibilité du projet sera significative. La zone d'activités actuelle est d'ores et déjà visible depuis l'autoroute. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure du secteur, limitant ainsi la visibilité de la zone. Sur la frange nord-est perceptible depuis l'A10, il est recherché l'affirmation d'une façade végétale, qui, par son rythme arboré, accompagne la transition entre les espaces agricoles et le parc d'activités.	Moyen	Il est recommandé de renforcer la trame végétale en bordure nord et du secteur.

Ce secteur est localisé en entrée de ville nord-est de la commune d'Herbault. Il présente donc des enjeux significatifs d'intégration paysagère. L'OAP présente comme un des objectifs principaux du projet : de favoriser l'insertion de ce site dans le grand paysage et de qualifier cette frange du bourg d'Herbault perceptible depuis l'autoroute. Des orientations

sont ainsi prévues pour répondre à cet objectif : préservation voire renforcement de la trame végétale, traitement des lisières des constructions existantes, affirmation d'une façade végétale (haie multi-espèces et multi-strates) … **Ces mesures permettent d'éviter les incidences potentielles sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
Tiac	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Ce secteur est concerné par une ICPE Non Seveso (TIAC) et par un site Basias. 2 autres sites Basias sont localisés à moins de 500 mètres du secteur. Ce secteur est localisé à environ 100 mètres de l'autoroute A10. Ce secteur est donc soumis à des nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Faible	-

Ce secteur n'est pas concerné par des enjeux significatifs. Il est seulement concerné par une ICPE : l'entreprise TIAC. Il est localisé à proximité de sites Basias et soumis à des nuisances sonores dues à la présence de l'autoroute A10 à environ 100 mètres du secteur. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone et l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant cette thématique.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Tiac	Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'inscrit en bordure de l'enveloppe urbaine. Quelques extensions sont prévues en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au sud du secteur au niveau de la RD766 (non relié au secteur).	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 700 mètres du secteur. Aucun arrêt de bus ne dessert la zone d'activités.	Moyen	Il est recommandé de relier le secteur aux pistes cyclables localisées à proximité. Prévoir un arrêt de bus au niveau de la zone d'activités afin de desservir directement ce site.

Ce secteur présente des enjeux liés au fonctionnement urbain s'expliquant par l'éloignement de la desserte en transport en commun et en cheminement doux. **Il est recommandé de prévoir un arrêt de bus et des pistes cyclables au niveau de ce secteur afin de desservir directement cette zone d'activités.**

Conclusion

La zone d'activités TIAC sur la commune de Herbault présente différents enjeux environnementaux, à savoir des enjeux écologiques, paysagers et liés au fonctionnement urbain. La majorité de ces enjeux sont intégrés dans l'OAP et des mesures sont proposées afin d'éviter certaines incidences potentielles. L'enjeu principal du secteur concerne la présence d'une **zone humide en bordure du site Tiac**. En l'état, le projet prévoit d'urbaniser cette zone humide. **Ce projet d'OAP implique, donc, des incidences significatives sur l'environnement du fait de l'artificialisation de cette zone humide.**

Localisation des zones humides au sein de la zone d'activités TIAC - Herbault



Zone d'activités de la Tremblaie

La zone d'activités de la Tremblaie est localisée au nord-ouest de la commune d'Herbault. Ce secteur s'étendant sur une superficie d'environ 3,5 hectares est totalement urbanisé.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA de la Tremblaie	Ce secteur présente des espaces déjà construits ainsi qu'une zone rudérale correspondant à un parking.	Participe peu ou pas aux continuités écologiques.	Localisé à environ 220 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Faible	Quelques arbres présents au sein de la zone.	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP. Les arbres du secteur seront préservés et la frange agricole nord sera végétalisées (haies, alignements d'arbres).	Faible	Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure ouest et sud du projet afin de créer une interface végétale avec les milieux agro-naturels voisins.

Ce secteur ne présente pas d'enjeu écologique particulier. On retrouve quelques éléments d'intérêt écologique, comme des arbres isolés, une haie. Ces éléments seront préservés dans le cadre de l'OAP. De plus, celle-ci prévoit de renforcer la trame végétale au sein du secteur évitant, ainsi, toute incidence sur l'environnement.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA de la Tremblaie	Paysage urbain, paysage de zone d'activités en bordure de milieux agricoles.	Non concerné	Visibilité depuis l'extérieur du site depuis l'autoroute et la RD108. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure nord du secteur, limitant ainsi la visibilité de la zone. Sur la frange nord-est perceptible depuis l'A10, il est recherché l'affirmation d'une façade végétale, qui, par son rythme arboré, accompagne la transition entre les espaces agricoles et le parc d'activités.	Faible	Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales en bordure ouest et sud du projet afin de limiter la visibilité du secteur depuis le sud.

Ce secteur ne présente pas d'enjeu paysager particulier. Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'insère dans un paysage urbain en bordure d'espaces agricoles. Les mesures d'intégration paysagère prévues par l'OAP permettront de limiter la visibilité du projet depuis l'extérieur. **Des mesures complémentaires sont proposées afin de renforcer les orientations de l'OAP et permettre ainsi d'éviter toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
PA de la Tremblaie	Non concerné	Non concerné	Aléa moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Ce secteur est concerné par un site Basias. 7 autres sites Basias et 1 ICPE Non Seveso (Agri Négoce) sont localisés à moins de 500 mètres du secteur. Ce secteur est localisé à environ 170 mètres de l'autoroute A10. Ce secteur est donc soumis à des nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Faible	-

Ce secteur n'est pas concerné par des enjeux significatifs. Il est seulement localisé à proximité de sites Basias et d'une ICPE. Il est soumis à des nuisances sonores dues à la présence de l'autoroute A10 à environ 200 mètres du secteur. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone : l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant cette thématique.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA de la Tremblaie	Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'inscrit en bordure de l'enveloppe urbaine. Quelques extensions sont prévues en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné. La continuité des déplacements piétons entre le parc d'activités et le bourg sur la frange sud-est du parc sera néanmoins garantie.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à plus de 500 mètres du secteur. Aucun arrêt de bus ne dessert la zone d'activités.	Moyen	Mise en place de pistes cyclables afin de relier le secteur aux quartiers voisins. Prévoir un arrêt de bus au niveau de la zone d'activités afin de desservir directement ce site.

Ce secteur présente des enjeux liés au fonctionnement urbain s'expliquant par l'éloignement de la desserte en transport en commun et en cheminement doux. **Il est recommandé de prévoir un arrêt de bus et des pistes cyclables au niveau de ce secteur afin de desservir directement cette zone d'activités.**

Conclusion

La zone d'activités de la Tremblaie sur la commune de Herbault correspond à un secteur en majorité urbanisé et présente des enjeux environnementaux limités. Quelques éléments d'intérêt écologique (haies, arbres isolés…) sont présents et préservés dans le cadre de l'OAP. Le secteur présente également quelques enjeux concernant le fonctionnement urbain du fait de l'éloignement de la desserte en transport en commun et en cheminement doux. **Des mesures, complémentaires aux orientations de l'OAP, sont proposées afin d'intégrer ces enjeux et d'éviter ainsi toute incidence significative sur l'environnement.**

Zone d'activités de la Valstière

Cette zone d'activités est également localisée en entrée de ville côté est de la commune d'Herbault. Ce secteur s'étend sur une superficie d'environ 3,7 hectares. La majorité de ce secteur est d'ores et déjà urbanisée (1,9 hectares seront urbanisés). Il est également frontalier avec la zone d'activités des Muriers.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA de la Valstière	La majorité du secteur est d'ores et déjà urbanisée. Les quelques espaces libres de toute construction correspondent à des portions d'espaces agricoles (prairies, cultures…) ou des espaces anthropisés (pelouses…). On retrouve une zone arborée sur la partie sud du secteur, au niveau du rond-point.	Participe peu ou pas aux continuités écologiques.	Localisé à environ 560 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Faible	Quelques arbres présents au sein de la zone.	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP. La zone arborée au sud du secteur sera préservée et des épaisseurs végétalisées seront mises en place en bordure du site.	Faible	-

Ce secteur ne présente pas d'enjeu écologique particulier. On retrouve quelques arbres présents au sein du secteur et pouvant participer à la fonctionnalité écologique locale. Ces éléments seront préservés dans le cadre de l'OAP. De plus, celle-ci prévoit de renforcer la trame végétale au sein du secteur évitant ainsi toute incidence sur l'environnement.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visibilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA de la Valstière	Paysage urbain, paysage de zone d'activités en bordure d'espaces agricoles. Ce secteur est localisé en entrée de ville est d'Herbault le long de la RD32 et de la RD766, axes très fréquentés.	Non concerné	Du fait de sa localisation en entrée de bourg, la visibilité du projet sera significative. La zone d'activités actuelle est d'ores et déjà visible depuis le rond-point. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure du secteur, limitant ainsi la visibilité de la zone. De plus, sur la frange sud du parc perceptible depuis le giratoire, il sera recherché la constitution d'une façade qualitative du parc et de l'entrée de ville.	Faible	-

Le seul enjeu paysager concernant ce secteur correspond à sa localisation en entrée de ville. Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'insère dans un paysage urbain en bordure d'espaces agricoles. Les mesures d'intégration paysagère prévues par l'OAP permettront de limiter la visibilité du projet depuis l'extérieur, notamment depuis l'entrée de ville et depuis la RD766. Ces orientations permettent ainsi d'éviter toute incidence significative sur le paysage.

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
PA de la Valstière	Non concerné	Non concerné	Aléa moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Ce secteur est localisé à moins de 500 mètres d'une ICPE Non Seveso (TIAC) et de 2 sites Basias. Ce secteur est localisé à environ 530 mètres de l'autoroute A10. Ce secteur est donc potentiellement soumis à des nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Faible	-

Ce secteur n'est pas concerné par des enjeux significatifs. Il est seulement localisé à proximité de sites Basias et d'une ICPE. Il est potentiellement soumis à des nuisances sonores dues à la proximité de l'autoroute A10 et de la RD766. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone : l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant cette thématique.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA de la Valstière	Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'inscrit en bordure de l'enveloppe urbaine. Quelques extensions sont prévues en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée en bordure sud du secteur au niveau de la RD766.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à plus de 600 mètres du secteur. Aucun arrêt de bus ne dessert la zone d'activités.	Moyen	Prévoir un arrêt de bus au niveau de la zone d'activités afin de desservir directement ce site.

Ce secteur présente des enjeux liés au fonctionnement urbain s'expliquant par l'éloignement de la desserte en transport en commun. **Il est recommandé de prévoir un arrêt de bus au niveau de ce secteur afin de desservir directement cette zone d'activités.**

Conclusion

À la différence de la zone d'activités les Muriers, ce secteur ne présente pas d'enjeu environnemental particulier. Il correspond à un secteur en majorité urbanisé et ne présente pas de zones humides. Les quelques enjeux identifiés (écologiques liés à la trame arborée, paysager du fait de son caractère d'entrée de ville…) sont bien intégrés dans l'OAP et les orientations portées par ce projet permettront d'éviter toute incidence significative. Le secteur présente également un enjeu concernant le fonctionnement urbain du fait de l'éloignement de la desserte en transport en commun. **Des mesures complémentaires sont proposées afin d'éviter toute incidence résiduelle sur l'environnement.**

Zone d'activités de la Chapelle-Vendômoise

Ce secteur s'étend sur une superficie d'environ 13,8 ha. Le centre du secteur est d'ores et déjà urbanisé (6,6 hectares seront urbanisés). La zone d'activités est localisée sur la commune de la Chapelle-Vendômoise à environ 1,5 km à l'est du bourg. Elle s'est développé le long de la voie ferrée.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
ZA de la Chapelle-Vendômoise	Le centre du secteur est d'ores et déjà urbanisé. Il est entouré par des espaces agricoles de type culture. Ces parcelles sont bordées au nord par un petit ru. On retrouve également quelques arbres isolés et alignements d'arbres.	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	Présence d'un petit ru en bordure nord. Pas de trace d'humidité.	Faible	Quelques arbres présents au sein de la zone et présence d'un petit ru au nord.	Préserver le petit ru et prévoir une marge de recul d'au moins 5 mètres afin de maintenir sa fonctionnalité hydraulique. Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	Il est recommandé de renforcer la trame végétale en bordure nord-est et sud-est du secteur. Une marge de recul d'au moins 5 mètres doit être préservée avec le ru.

Ce secteur ne présente pas d'enjeu écologique particulier. On retrouve quelques arbres présents au sein du secteur ainsi qu'un ru au nord. Ce ru ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers. Il présente un intérêt hydrologique. Ces éléments seront préservés dans le cadre de l'OAP. De plus, celle-ci prévoit de renforcer la trame végétale au sein du secteur. **Des mesures complémentaires sont proposées afin d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.**

Il est également important de noter que ce secteur est localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce et fait l'objet d'une attention particulière dans l'étude d'incidence Natura 2000.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visibilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
ZA de la Chapelle-Vendômoise	Paysage de zone d'activité s'insérant dans un vaste paysage agricole (cultures). Ce secteur est localisé à proximité de l'entrée de ville.	Non concerné	Du fait de sa localisation, la visibilité du projet sera potentiellement significative depuis l'entrée de ville (RD957) et depuis la voie ferrée. Ce site d'activité est en léger retrait, mais perceptible au loin de la RD957. En sortant du bourg, l'entreprise est le premier point d'appel visible dans l'étendue agricole. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure sud-ouest du secteur, limitant ainsi sa visibilité depuis la RD957 et la voie ferrée.	Moyen	Il est recommandé de renforcer la trame végétale en bordure nord-est et sud-est du secteur.

Ce secteur est localisé à proximité de l'entrée de ville et visible depuis la RD957. Il présente donc des enjeux significatifs d'intégration paysagère. L'OAP a pour objectif de veiller à la qualité et à l'intégration paysagère du site d'activité depuis la route et le bourg. Le projet prévoit de mettre en place une interface végétalisée entre le site et la RD957. **Des mesures complémentaires sont proposées afin d'éviter toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles

ZA de la Chapelle-Vendômoise	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Ce secteur est concerné par une ICPE Non Seveso (Affnity) et un site Basias. Un autre site Basias est localisé à moins de 300 mètres du site. Ce secteur est également bordé au sud par la zone de bruit liée à la RD957. Ce secteur est donc potentiellement soumis à des nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Faible	-

Ce secteur n'est pas concerné par des enjeux significatifs. Il est seulement localisé à proximité de sites Basias et d'une ICPE. Il est potentiellement soumis à des nuisances sonores dues à la proximité de l'autoroute de la RD957. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone : l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant cette thématique.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
ZA de la Chapelle-Vendômoise	Ce secteur est localisé à environ 1,5 km du bourg.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au niveau de la RD957 (non relié).	Non concerné. L'arrêt de bus le plus proche est localisé dans le centre-bourg. Aucun arrêt de bus ne dessert la zone d'activités.	Moyen	Mise en place de pistes cyclables afin de relier le secteur au bourg. Prévoir un arrêt de bus au niveau de la zone d'activités afin de desservir directement ce site.

Ce secteur présente des enjeux liés au fonctionnement urbain s'expliquant par son éloignement avec le centre-bourg. Ce secteur est donc mal desservi (cheminements doux et transports en commun). **Du fait de cette distance significative entre le secteur et le centre-bourg, il est important de compenser en améliorant la desserte du site en transport en commun et en cheminement doux.**

Conclusion

La zone d'activités de la Chapelle-Vendômoise correspond à un secteur présentant peu d'enjeux environnementaux. La majorité de ces enjeux sont intégrés dans l'OAP. Des mesures sont proposées afin de renforcer l'intégration de ces enjeux. Le seul enjeu significatif du secteur concerne l'éloignement du site au centre-bourg et donc son fonctionnement urbain. **Des mesures sont proposées afin d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.**

Zone d'activités du Breuil

Cette zone d'activités est localisée à cheval sur la commune de la Chapelle-Vendômoise et sur Villefrancœur. Ce parc d'activités, développé de manière linéaire le long de la piste d'aviation, s'étire de part et d'autre de la tour de contrôle qui constitue le centre de gravité du parc. Le secteur s'étendant sur une superficie d'environ 20,8 hectares est localisé au ,niveau de l'aérodrome de Blois-Le Breuil. 7,8 hectares ne sont pas encore urbanisés au cœur de cette OAP.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA du Breuil	Une partie du secteur est d'ores et déjà urbanisée et correspond à l'aérodrome. On retrouve des espaces libres de toute construction aux extrémités du secteur. Ils correspondent à des espaces agricoles (prairies, cultures, friches agricoles…).	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce. Des individus d'Oedicnème criard (espèces d'intérêt communautaire) ont été observés au sein du secteur.	La prairie en extrémité sud-est présente quelques traces d'humidité. On retrouve également un bassin de rétention. Le reste du secteur ne présente pas de trace d'humidité.	Fort	Présence d'une prairie humide. Présence d'espèces avifaunistiques à enjeux.	Préserver et intégrer la prairie humide dans l'OAP comme coulée verte. Se référer à l'étude d'incidence Natura 2000 pour les espèces à enjeux. Préserver et renforcer la trame arborée et arbustive du secteur. Prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agro-naturels voisins.	Pris en compte partiellement dans l'OAP. La trame arborée et arbustive du secteur sera préservée. Concernant les milieux humides, la prairie sera artificialisée.	Fort	Il est recommandé de préserver la prairie humide et de prévoir une marge de recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis de cette zone. Cette parcelle pourra être valorisée comme zone naturelle, noue paysagère, coulée verte… Il est également recommandé de renforcer la trame végétale en bordure sud du secteur.

Les enjeux écologiques du secteur sont relativement nombreux. Il est notamment concerné par une prairie humide en extrémité est du secteur pouvant jouer le rôle de bassin de rétention. Cette prairie occupe une superficie d'environ 1 ha. En l'état, l'OAP prévoit **l'artificialisation de cette prairie humide** et impliquera, donc, des incidences significatives sur l'environnement et sur la préservation des zones humides du territoire.
De plus, ce secteur est localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce ; des espèces d'intérêt communautaire ont été contactées au niveau du secteur. Ce dernier fait l'objet d'une attention particulière dans l'étude d'incidence Natura 2000. Pour finir, il présente également quelques bosquets et arbres isolés. L'OAP prévoit de préserver et renforcer la trame végétale de ce secteur.

Information règlementaire concernant les zones humides :

Ce projet nécessiterait la réalisation d'un dossier Loi sur l'eau de type autorisation puisque la zone humide impactée est supérieure à 1 hectare (Article R. 214-1 du Code de l'environnement). À noter que la réalisation d'un tel dossier serait très certainement accompagnée de mesures de compensation.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA du Breuil	Paysage urbain, paysage de zone d'activités en bordure d'espaces agricoles. Ce secteur s'insère dans un vaste espace agricole.	Non concerné	Du fait de sa localisation, la visibilité du projet sera significative. La zone d'activités actuelle est d'ores et déjà visible depuis la RD957. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure du secteur, limitant ainsi la visibilité de la zone.	Moyen	Il est recommandé de renforcer la trame végétale en bordure sud du secteur.

Ce secteur est localisé en bordure de la RD957, axe structurant du territoire, et présente, donc, des enjeux significatifs d'intégration paysagère. L'OAP prévoit de préserver la qualité et l'intégration paysagère de ce parc. Plusieurs orientations répondent à cet objectif : préservation et renforcement de la trame végétale, notamment le long de la RD957, conservation des codes architecturaux des façades des bâtiments, homogénéisation du traitement des limites au contact de la voie centrale… **Des mesures complémentaires sont proposées afin d'éviter toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
PA du Breuil	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Ce secteur est concerné par un site Basias (station-service pour aérodrome). Ce secteur est localisé dans la zone de bruit liée à la RD957 qui est en catégorie 3 au niveau du secteur (100 mètres). Il est également occupé par un aérodrome. Ce secteur est donc soumis à des nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Faible	-

Ce secteur n'est pas concerné par des enjeux significatifs. Il est seulement concerné par un site Basias et soumis à des nuisances sonores dues à la présence de la RD957 et de l'aérodrome. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone : l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant cette thématique.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA du Breuil	Ce secteur est en partie urbanisé. Quelques extensions sont prévues en continuité de l'urbanisation existante. Il s'inscrit dans un vaste paysage agricole, éloigné du centre-bourg des communes associées.	Non concerné	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à plus de 650 mètres du secteur. Aucun arrêt de bus ne dessert la zone d'activités.	Moyen	Prévoir au moins un arrêt de bus au niveau de la zone d'activités afin de desservir directement ce site.

Ce secteur présente des enjeux liés au fonctionnement urbain s'expliquant par son éloignement avec les centres-bourgs. Ce secteur est, donc, mal desservi (cheminements doux et transports en commun). **Du fait de cette distance significative entre le secteur et les centres-bourgs, il est important de compenser en améliorant la desserte du site en transport en commun et en cheminement doux.**

Conclusion

La zone d'activités du Breuil présente **différents enjeux environnementaux**, à savoir des enjeux écologiques, paysagers et liés au fonctionnement urbain. Pour les enjeux écologiques, le secteur est concerné par une **prairie humide** en extrémité est et accueille également des **espèces d'intérêt communautaire**. Ce secteur présente également des enjeux paysagers du fait de sa localisation le long de la RD957. Pour finir, le fonctionnement urbain du secteur présente des enjeux concernant la desserte en transport en commun et en cheminement doux. **Des mesures sont proposées afin d'intégrer au mieux ces enjeux environnementaux.**

Néanmoins, en l'état, ce projet d'OAP implique des incidences significatives sur l'environnement, notamment du fait de l'artificialisation de la zone humide présente.



Zone d'activités du Courtois

Cette zone d'activités est localisée sur la commune de Menars et s'étend sur une superficie d'environ 4,4 hectares. La majorité de ce secteur est d'ores et déjà urbanisée. Seuls 0,6 hectares seront consommés en plus.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA du Courtois	La majorité du secteur est d'ores et déjà urbanisée. Les parcelles libres de toute construction semblent correspondre à des espaces agricoles (prairies…) ou anthropisés (pelouses, friches rudérales…). On retrouve quelques bosquets ou haies présents au sein du secteur.	Participe peu ou pas aux continuités écologiques.	Localisé à environ 900 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Faible	Quelques arbres présents au sein de la zone.	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-

Ce secteur ne présente pas d'enjeu écologique particulier. On retrouve seulement quelques arbres présents au sein du secteur. Ces éléments seront préservés dans le cadre de l'OAP. De plus, celle-ci prévoit de renforcer la trame végétale au sein du secteur permettant, ainsi, d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visibilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA du Courtois	Paysage urbain, paysage de zone d'activités en bordure d'espaces agricoles. Ce secteur marque l'entrée nord de la commune.	Non concerné. Le secteur est bordé par la zone de 500 mètres autour du château de Menars. Il est aussi localisé à environ 650 mètres du site patrimonial remarquable de Cour-sur-Loire.	Du fait de sa localisation, la visibilité du projet sera significative. La zone d'activités actuelle est d'ores et déjà visible depuis la route de Villerbon, la rue du Courtois, la voie ferrée et depuis l'entrée nord de la commune. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure du secteur, limitant ainsi la visibilité de la zone.	Moyen	Il est recommandé de renforcer la trame végétale en bordure sud du secteur.

Ce secteur est localisé en entrée de ville nord de la commune. Il présente, donc, des enjeux significatifs d'intégration paysagère. L'OAP a pour objectif de favoriser l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage du Val de Loire et de qualifier l'entrée de bourg depuis la route de Villerbon et le train. Des orientations permettent de répondre à cet objectif, comme le renforcement de la trame végétale, la préservation des cônes de vue sur l'église et sur la silhouette urbaine du bourg ancien… **La mise en place de ces orientations et le renforcement de la trame végétale en bordure sud permettraient d'exclure toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
PA du Courtois	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Ce secteur est concerné par deux sites Basias et deux ICPE Non Seveso (SFERIC STELLITE et le Centre de décapage blésois). 1 autre site Basias est localisé à moins de 500 mètres du secteur. Ce secteur est localisé dans la zone de bruit liée à la voie ferrée Ligne SNCF 570000 Paris-Bordeaux (catégorie 2). Ce secteur est donc soumis à des nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Faible	-

Ce secteur n'est pas concerné par des enjeux significatifs. Il est seulement localisé à proximité de sites Basias et d'ICPE. Il est soumis à des nuisances sonores dues à la proximité de la voie ferrée. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone : l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant cette thématique.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA du Courtois	Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'inscrit en bordure de l'enveloppe urbaine. Quelques extensions sont prévues en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée au sud du secteur au niveau de la rue de Marigny et le long d'un chemin de terre.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 580 mètres du secteur. Aucun arrêt de bus ne dessert la zone d'activités.	Faible	Prévoir un arrêt de bus au niveau de la zone d'activités afin de desservir ce site et le nord de la commune.

Ce secteur est localisé à proximité du centre-ville et relativement bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux.

Conclusion

La zone d'activités du Courtois sur la commune de Menars correspond à un secteur en majorité urbanisé et ne présente pas d'enjeu environnemental particulier. Il est seulement concerné par des enjeux d'intégration paysagère du fait de sa localisation en entrée de bourg. **Les orientations portées par l'OAP permettent d'intégrer l'ensemble des enjeux et d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.**

Zone d'activités des Sarrazinières

Cette zone d'activités est localisée sur la commune de Saint-Denis-sur-Loire et s'étend sur une superficie d'environ 7,8 hectares. Ce parc s'inscrit entre le bourg Saint-Denis-sur-Loire et le village de Villeneuve. La totalité du secteur est d'ores et déjà urbanisée.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA des Sarrazinières	La majorité du secteur est d'ores et déjà urbanisée. Les parcelles libres de toute construction semblent correspondre à un boisement de feuillus en extrémité ouest et à des espaces anthropisés (pelouses, friches rudérales…) sur le reste du secteur. On retrouve quelques bosquets ou haies présents au sein du secteur.	Le boisement en extrémité ouest du secteur est identifié comme zone d'échange pour la sous-trame boisée. Le reste du secteur ne participe pas aux continuités écologiques du territoire.	Localisé à plus de 800 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité.	Moyen	Boisement en extrémité ouest et quelques haies et bosquets au cœur du secteur.	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur, notamment le boisement, et prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP. Le boisement pourra faire l'objet d'un aménagement léger visant à apporter des solutions au stationnement des véhicules légers du type, tout en conservant l'identité boisée de cette zone.	Faible	-

L'enjeu écologique principal du secteur concerne le boisement localisé en extrémité ouest. Il correspond au seul habitat participant à la fonctionnalité écologique et présentant un intérêt de conservation. Cet élément boisé sera préservé dans le cadre de l'OAP. De plus, celle-ci prévoit de renforcer la trame végétale au sein du secteur permettant, ainsi, d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA des Sarrazinières	Paysage urbain, paysage de zone d'activités en bordure d'espaces agricoles. Le parc d'activités s'inscrit dans un paysage agricole très ouvert entre Menars et Saint-Denis-sur-Loire. Il s'inscrit dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial, confirmant l'enjeu patrimonial et paysager du secteur.	Non concerné. Le secteur est bordé par la zone de 500 mètres autour du château de Saint-Denis-sur-Loire et de sa chapelle.	Du fait de sa localisation et de sa taille, cette zone correspond à une présence marquée dans le paysage ouvert. La zone d'activités actuelle est d'ores et déjà visible depuis le nord du bourg et de la voie ferrée, ainsi que depuis la RD2152 et la rue des Boulonnières. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure du secteur, limitant ainsi la visibilité de la zone.	Moyen	-

Son paysage agricole très ouvert et sa localisation dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial confèrent au secteur des enjeux paysagers significatifs, notamment concernant son insertion paysagère. L'OAP a pour objectif de favoriser l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage du Val de Loire et de qualifier l'une des entrées vers le bourg de Saint-Denis-sur-Loire et vers le cœur de l'agglomération blésoise. Des orientations permettent de répondre à cet objectif, comme le renforcement de la trame végétale ou encore l'intégration des constructions dans le paysage (volumes, teintes des matériaux, etc. doivent participer à limiter les impacts paysagers). **La mise en place de ces orientations permettrait d'exclure toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
PA des Sarrazinières	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Ce secteur est concerné par un site Basias. 1 autre site Basias est localisé à moins de 500 mètres du secteur. Ce secteur est localisé dans la zone de bruit liée à la voie ferrée Ligne SNCF 570000 Paris-Bordeaux (catégorie 2) et dans la zone de bruit liée à la RD2152 qui est en catégorie 3 au niveau du secteur (100 mètres). Ce secteur est donc soumis à des nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Faible	-

Ce secteur n'est pas concerné par des enjeux significatifs. Il est seulement localisé à proximité de sites Basias. Il est soumis à des nuisances sonores dues à la proximité de la voie ferrée et de la RD2152. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone : l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant cette thématique.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA des Sarrazinières	Ce secteur est en partie urbanisé. Quelques extensions sont prévues en continuité de l'urbanisation existante. Il s'inscrit dans un vaste paysage agricole à distance du centre-bourg de Menars et de Saint-Denis-sur-Loire.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée en bordure sud du secteur au niveau de la RD2152.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé en bordure sud du secteur au niveau de la RD2152.	Faible	-

Ce secteur est éloigné du centre-ville, mais est bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux.

Conclusion

La zone d'activités des Sarrazinières sur la commune de Saint-Denis-sur-Loire correspond à un secteur en majorité urbanisé et présente seulement des enjeux écologiques liés à la zone boisée à l'ouest et des enjeux d'intégration paysagère du fait de sa localisation. **Les orientations portées par l'OAP permettent d'intégrer ces enjeux et d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.**

Zone d'activités de la Boissière

Cette zone d'activités est localisée sur la commune de Saint-Sulpice-de-Pommeray et s'étend sur une superficie d'environ 6,5 hectares. Ce parc s'inscrit en cœur de bourg et la majorité de ce secteur est d'ores et déjà urbanisée. 1,2 hectares seront consommés en plus.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA de la Boissière	Une partie du secteur est d'ores et déjà urbanisée. Les quelques espaces libres de toute construction correspondent à des espaces agricoles (prairies améliorées) ou des espaces anthropisés (pelouses, parking…). On retrouve quelques zones boisées, bosquets et arbres isolés.	Participe peu ou pas aux continuités écologiques.	Localisé à environ 750 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Faible	Quelques zones boisées, bosquets et arbres isolés présents au sein de la zone.	Préserver et renforcer autant que possible la trame arborée du secteur et prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agricoles voisins.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-

Ce secteur ne présente pas d'enjeu écologique particulier. On retrouve quelques éléments d'intérêt écologique, comme des zones boisées, des bosquets, des arbres isolés. Ces éléments seront préservés dans le cadre de l'OAP. De plus, celle-ci prévoit de renforcer la trame végétale au sein du secteur évitant, ainsi, toute incidence sur l'environnement.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA de la Boissière	Paysage urbain, paysage de zone d'activités en continuité de l'urbanisation existante et en entrée ouest du bourg. L'inscription du secteur dans le cœur du tissu bâti est aussi marquée par la proximité directe du cimetière communal, positionné le long de la RD32.	La RD32 est classée route touristique au SCoT.	Du fait de sa localisation en entrée de ville, la visibilité du projet sera significative. La zone d'activités actuelle est d'ores et déjà visible depuis la RD32 et depuis l'entrée de la commune. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure du secteur, limitant ainsi la visibilité de la zone.	Moyen	Il est recommandé de renforcer la trame végétale en bordure sud du secteur.

Ce secteur est localisé en entrée de bourg et le long de la RD32, route identifiée comme route touristique dans le SCoT. Ce secteur présente, donc, des enjeux significatifs concernant son intégration paysagère. L'OAP a pour objectif de qualifier le paysage et les franges du parc d'activités perceptibles depuis la route et le cimetière, mais aussi au contact des espaces résidentiels. Des orientations permettent de répondre à cet objectif, comme la préservation et le renforcement de la trame végétale, le traitement des espaces publics, la gestion qualitative des interfaces privé/public et des vues sur les espaces extérieurs non bâtis… **La mise en place de ces orientations et le renforcement de la trame végétale en bordure sud du secteur permettraient d'exclure toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles

PA de la Boissière	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Ce secteur est concerné par un site Basias. 1 autre site Basias est localisé à moins de 500 mètres du secteur. Ce secteur est localisé à environ 700 mètres de l'autoroute A10. Ce secteur est donc potentiellement soumis à des nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Faible	-

Ce secteur n'est pas concerné par des enjeux significatifs. Il est seulement localisé à proximité de sites Basias. Il est potentiellement soumis à des nuisances sonores dues à la proximité de l'autoroute A10. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone : l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant cette thématique.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA de la Boissière	Ce secteur est en partie urbanisé et s'insère dans l'enveloppe urbaine.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée en bordure sud du secteur au niveau de la RD32.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé au sud du secteur à environ 100 mètres au niveau de la rue de Frileuse.	Faible	-

Ce secteur est localisé à proximité immédiate du centre-ville et bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux.

Conclusion

La zone d'activités de la Boissière sur la commune de Saint-Sulpice-de-Pommeray correspond à un secteur en optimisation foncière et présente seulement des enjeux d'intégration paysagère du fait de sa localisation. **Les orientations portées par l'OAP permettent d'intégrer ces enjeux et d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.**

Zone d'activités les Plantes

Cette zone d'activités est localisée sur la commune de Sambin et s'étend sur une superficie de 0,6 hectare. Ce parc est concerné par une entreprise de l'artisanat de la construction.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA les Plantes	Une partie du secteur est d'ores et déjà urbanisée. La parcelle libre de toute construction correspond à une vaste prairie humide.	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé à plus de 6900 mètres du site N2000 le plus proche.	D'après les relevés pédologiques, la prairie du secteur présente des traces d'humidité.	Fort	Présence d'une prairie humide fonctionnelle d'un point de vue écologique et hydraulique. Présence de quelques zones boisées (bosquets et arbres isolés).	Préserver et renforcer la trame arborée et arbustive du secteur. Prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agro-naturels voisins. La prairie humide doit être préservée et une marge de recul d'au moins 5 mètres doit être mise en place vis-à-vis de ce milieu.	Pris en compte partiellement dans l'OAP. La trame arborée et arbustive du secteur sera renforcée (interfaces végétalisées). Concernant la prairie humide, cette dernière sera totalement artificialisée.	Fort	Il est recommandé d'éviter autant que possible d'artificialiser la prairie et de favoriser la mise en place d'aménagements légers. Elle peut être intégrée dans l'OAP comme zone à valoriser et à végétaliser ou comme noue paysagère.

Les enjeux écologiques du secteur concernent essentiellement la présence d'une prairie humide. Cette prairie concerne la majorité du secteur (environ 0,7 ha) et s'inscrit dans une plus vaste zone humide d'environ 3,60 ha. En l'état, l'OAP prévoit **l'artificialisation de ces prairies humides** et impliquera, donc, des incidences significatives sur l'environnement et sur la préservation des zones humides du territoire.

Ce secteur présente également quelques bosquets et haies. L'OAP prévoit de préserver et renforcer la trame végétale.

Information règlementaire concernant les zones humides :

Ce projet nécessiterait la réalisation d'un dossier Loi sur l'eau de type autorisation puisque la zone humide impactée est supérieure à 1 hectare (Article R. 214-1 du Code de l'environnement). À noter que la réalisation d'un tel dossier serait très certainement accompagnée de mesures de compensation.

Dans un contexte encore actuel de régression constante des zones humides à l'échelle du territoire métropolitain et ce malgré leur importance écologique (services écosystémiques notamment), la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé d'appliquer une politique de « tolérance zéro » concernant les projets d'urbanisation portant sur des zones humides.

Pour rappel, la MRAE a la charge d'émettre des avis quant à la qualité des documents d'urbanisme et de leur prise en compte de l'environnement. Bien que n'ayant rien de règlementaire, cet avis est pris en compte par la DDTM ainsi que par le préfet lors de l'émission de leurs avis.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA les Plantes	Paysage agricole en continuité de l'urbanisation existante. Ce secteur est localisé en entrée nord du bourg.	Non concerné.	Du fait de sa localisation en entrée de ville, la visibilité du projet sera significative. La zone d'activités actuelle est d'ores et déjà visible en entrée de bourg depuis la RD764. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure du secteur, limitant ainsi la visibilité de la zone. Le parc d'activités s'inscrit dans un cône de vue, qui offre, à l'approche de l'entrée de bourg, une vue sur les arrières d'un ancien corps de ferme présentant un intérêt patrimonial, à l'ouest de la RD764. Empruntée dans l'autre sens, le parc d'activités s'inscrit dans une sortie de bourg offrant vers le nord-est une vue sur des franges vinicoles devançant l'ourlet boisé du bois de la Buzellière.	Moyen	-

Ce secteur est localisé en entrée de bourg, en débord de l'empreinte urbaine du bourg. Il constitue l'interface entre l'espace agricole et une frange résidentielle du bourg et s'inscrit dans le cône de vue du centre urbain et de son clocher depuis la RD764. Il se situe au cœur de vues sur le grand paysage assez emblématiques du paysage local et présente, donc, des **enjeux significatifs d'intégration paysagère**. L'OAP a pour objectif de favoriser l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage et de qualifier l'entrée de bourg. Plusieurs orientations répondent à cet objectif : préservation et renforcement de la trame végétale, traiter les lisières des constructions existantes, donner une ambiance d'entrée de bourg qualitative, maintenir des cônes de vues sur le village et l'église depuis la RD764… **La mise en place de ces orientations permettrait d'exclure toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
PA les Plantes	Non concerné	Non concerné	L'extrémité sud-est est concernée par un aléa fort de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Ce secteur est localisé à moins de 500 mètres de 3 sites Basias.	Faible	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Aucun enjeu majeur lié aux risques ne concerne le secteur de projet. Il est seulement concerné par un aléa fort de retrait et gonflement des argiles en extrémité sud-est. **Des mesures d'intégration de cet aléa pourraient être mises en place dans le cadre des OAP (règles de construction, limitation de la végétation en bordure de bâtiments…).** Néanmoins, l'aménagement de ce projet n'impliquera aucune incidence significative sur cette thématique.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA les Plantes	Ce secteur s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante.	Non concerné	L'arrêt de bus le plus proche est localisé à environ 270 mètres du secteur. Aucun arrêt de bus ne dessert la zone d'activités.	Faible	Mise en place de pistes cyclables afin de relier le secteur aux quartiers voisins. Prévoir un arrêt de bus au niveau de la zone d'activités afin de desservir directement ce site.

Ce secteur est localisé à proximité du centre-ville. Néanmoins, sa desserte en transport en commun et en cheminement doux est localisée au cœur du bourg, donc éloignée du secteur. Il est recommandé de desservir directement cette zone d'activités en prévoyant des cheminements doux et un arrêt de bus.

Conclusion

La zone d'activités les Plantes présente **différents enjeux environnementaux**, à savoir des enjeux écologiques et paysagers. Pour les enjeux écologiques, le secteur est concerné par une prairie humide relativement fonctionnelle d'un point de vue écologique et hydraulique. Ce secteur présente également des enjeux paysagers du fait de sa localisation en entrée de bourg, au cœur de vues sur le grand paysage assez emblématiques du paysage local. **Des mesures sont proposées afin d'intégrer au mieux ces enjeux environnementaux.**

Néanmoins, en l'état, ce projet d'OAP implique des incidences significatives sur l'environnement notamment du fait de l'artificialisation de la zone humide présente.



Zone d'activités Innothera

Cette zone d'activités est localisée sur la commune de Valloire-sur-Cisse et s'étend sur une superficie d'environ 16,3 hectares dont 4 hectares d'extension. Ce parc s'inscrit dans un cadre boisé. Une partie du secteur est d'ores et déjà urbanisée.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Innothera	Une partie du secteur est d'ores et déjà urbanisée. Les quelques espaces libres de toute construction correspondent à des espaces agricoles (prairies, cultures…) ou des espaces anthropisés (pelouses, parking…). On retrouve quelques zones boisées, bosquets et arbres isolés.	Participe moyennement aux continuités écologiques. Ce secteur borde des espaces agro-naturels participant aux continuités écologiques. Les espaces boisés et agricoles du secteur sont identifiés comme zone d'échange pour les continuités écologiques.	Localisé à environ 290 mètres du site N2000 le plus proche.	Pas de trace d'humidité sur les parcelles. Présence néanmoins d'une mare en bordure nord du secteur.	Moyen	Présence de zones boisées, bosquets et arbres isolés au sein de la zone. Présence d'une mare en bordure nord du secteur.	Préserver et renforcer la trame arborée et arbustive du secteur, notamment un bosquet au sud du secteur. Prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agro-naturels voisins. La mare au nord du secteur doit être préservée et une marge de recul d'au moins 10 mètres qui doit être mise en place.	Pris en compte dans l'OAP.	Faible	-

L'enjeu écologique principal du secteur concerne le caractère arboré du secteur (le site est cadré par des haies et alignements d'arbres feuillus) et les différents éléments naturels d'intérêt écologique présents au sein du secteur, comme des bosquets, des arbres isolés ou encore une mare localisée en bordure nord du secteur. Ces éléments seront préservés dans le cadre de l'OAP. De plus, celle-ci prévoit de renforcer la trame végétale au sein du secteur, notamment au niveau du secteur en extension, permettant, ainsi, d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Innothera	Paysage urbain, paysage de zone d'activités et paysage agricole localisé en bordure d'espaces agro-naturels.	Non concerné.	Sa localisation en bordure d'espaces naturels boisés limite sa visibilité depuis l'extérieur. Le site en extension se trouve au sud de la route de la Champagne, dans un paysage ouvert, agricole et plan dont les horizons boisés sont relativement lointains. Cette extension est donc susceptible d'avoir un impact paysager significatif. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure de cette parcelle agricole, limitant ainsi la visibilité de la zone.	Moyen	-

Ce secteur s'insère dans un paysage agro-naturel boisé (haies et boisements de feuillus en bordure de site). Le site en extension s'insère dans un paysage agricole ouvert et implique, donc, des enjeux d'intégration paysagère. L'OAP prévoit de garantir un traitement paysager qualitatif assumant l'effet de seuil entre le paysage agricole et l'espace forestier. Des orientations permettent de répondre à cet objectif, comme le renforcement de la trame végétale, le traitement des espaces publics, la gestion qualitative des interfaces

privé/public et des vues sur les espaces extérieurs non bâtis, traitement qualitatif des façades visibles, conservation de percées visuelles vers l'arrière-plan boisé… **La mise en place de ces orientations permettrait d'exclure toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
Innothera	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par le PPRI localisée à moins de 200 mètres au sud du secteur au niveau de la Loire. L'OAP prévoit de préserver la mare au nord du secteur, le bassin de rétention existant et des zones non artificialisées seront maintenues.	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par un risque inondation localisée à moins de 200 mètres au sud du secteur au niveau de la Loire. L'OAP prévoit de préserver la mare au nord du secteur, le bassin de rétention existant et des zones non artificialisées seront maintenues.	Aléa faible à moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Ce secteur est concerné par un site Basias. Le sud du secteur est localisé dans la zone de bruit liée à la voie ferrée Ligne SNCF 570000 Paris-Bordeaux (catégorie 2) et dans la zone de bruit liée à la RD952 qui est en catégorie 3 au niveau du secteur (100 mètres). Ce secteur est donc soumis à des nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Faible	Du fait de la proximité de zone concernée par un risque inondation et par un PPRI, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devra se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues paysagères, utilisation de matériaux perméables...

Aucun enjeu majeur lié aux risques ne concerne ce secteur de projet. Il est néanmoins important de noter que ce secteur est localisé à proximité immédiate d'une zone soumise à un risque inondation et à un PPRI. La proximité de ce risque doit être intégrée dans l'aménagement du secteur et **des mesures sont proposées afin d'éviter toute incidence significative vis-à-vis de ce risque inondation.**

Ce secteur est également concerné par un site Basias et soumis à des nuisances sonores dues à la présence de la RD952 et de la voie ferrée. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone, l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant les nuisances.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Innothera	Ce secteur est en partie urbanisé. Quelques extensions sont prévues en continuité de l'urbanisation existante. Il est néanmoins localisé à distance du centre-bourg.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée en bordure sud du secteur au niveau du chemin des Argencons.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé au cœur du secteur au niveau de la route de la Champagne.	Faible	-

Ce secteur est éloigné du centre-ville, mais est bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux.

Conclusion

La zone d'activités Innothera sur la commune de Valloire-sur-Cisse présente des enjeux environnementaux limités, correspondant à des enjeux écologiques liés au caractère boisé du site et des alentours, des enjeux paysagers du fait de sa taille et de sa localisation au cœur d'un paysage agro-naturel et des enjeux concernant la proximité du risque inondation. **Les orientations portées par l'OAP permettent d'intégrer ces enjeux et d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.**

Zone d'activités des Bois Blancs

Cette zone d'activités est localisée sur la commune de Veuzain-sur-Loire et s'étend sur une superficie d'environ 24,5 hectares dont 1,4 hectares d'extension. Ce parc est localisé au cœur d'une zone boisée et la majorité du secteur est boisée.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA des Bois Blancs	Une partie du secteur est d'ores et déjà urbanisée. Les espaces libres de toute construction correspondent à des espaces anthropisés (pelouses, parking…) et des zones boisées. Le secteur s'insère dans un vaste boisement fonctionnel d'un point de vue écologique.	Ce secteur est localisé au cœur d'un boisement participant aux continuités écologiques. Ce dernier est identifié comme zone d'échange pour la sous-trame boisée.	Localisé à environ 1900 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté. Il est important néanmoins de noter qu'une zone humide a été identifiée à proximité du secteur (à environ 40 mètres à l'ouest). Un ru est localisé à l'ouest du secteur.	Fort	Caractère boisé fort sur le secteur. Présence de zones boisées, bosquets et arbres isolés au sein de la zone.	Préserver la trame arborée et arbustive du secteur.	Non pris en compte dans l'OAP. Les zones boisées du secteur seront détruites.	Fort	Préserver les zones boisées.

Ce secteur de projet est localisé dans un vaste boisement. Il présente un caractère boisé fort participant à la fonctionnalité et aux continuités écologiques locales.

En l'état, l'OAP implique des incidences significatives sur l'environnement du fait de l'artificialisation de la zone boisée.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA des Bois Blancs	Paysage urbain, paysage de zone d'activités s'insérant dans un vaste paysage naturel boisé.	Ce secteur présente un enjeu paysager majeur puisqu'il s'inscrit dans les périmètres UNESCO : la partie sud est située dans le périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial, et la partie nord dans sa zone tampon.	Sa localisation au sein d'espaces naturels boisés limite sa visibilité depuis l'extérieur. Mais ce secteur présente un enjeu paysager majeur puisqu'il s'inscrit dans les périmètres UNESCO. Le site, localisé sur un point haut, présente en effet des co-visbilité avec la Loire et notamment le coteau sud et la commune de Rilly-sur-Loire. L'OAP prévoit néanmoins d'intégrer le projet dans le paysage. Aucune émergence ne doit s'inscrire au-dessus de la cime des arbres et impacter le grand paysage.	Fort	Préserver davantage la trame arborée du secteur.

Ce secteur s'insère dans un paysage naturel boisé (massif boisé d'Onzain – boisement très dense) et s'inscrit dans le périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial, confirmant son enjeu patrimonial et paysager. L'intégration paysagère de ce secteur présente donc un enjeu fort. Le projet a pour objectif de favoriser l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage du Val de Loire et depuis les chemins existants. Des orientations portées par l'OAP permettent de répondre à cet objectif, comme la préservation partielle de la trame arborée du secteur, l'inscription des bâtiments dans des volumes, des teintes ou des matériaux participant à leur immersion dans le paysage boisé… De plus, aucune émergence ne doit s'inscrire au-dessus de la cime des arbres et impacter le grand paysage. **La mise en place de ces orientations et une meilleure préservation de la trame arborée permettraient d'exclure toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
PA des Bois Blancs	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par le PPRI localisée à moins de 250 mètres au sud du secteur au niveau de la Loire.	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par un risque inondation localisée à moins de 250 mètres au sud du secteur au niveau de la Loire.	Aléa moyen de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	Ce secteur est concerné par 3 sites Basias.	Faible	Du fait de la proximité de zone concernée par un risque inondation et par un PPRI, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devra se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues paysagères, utilisation de matériaux perméables...

Aucun enjeu majeur lié aux risques ne concerne ce secteur de projet. Il est néanmoins important de noter que ce secteur est localisé à proximité immédiate d'une zone soumise à un risque inondation et à un PPRI. La proximité de ce risque doit être intégrée dans l'aménagement du secteur et **des mesures sont proposées afin d'éviter toute incidence significative vis-à-vis de ce risque inondation.**

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA des Bois Blancs	Ce secteur est en partie urbanisé. Il s'insère dans un paysage naturel relativement éloigné du centre-bourg.	Non concerné	Non concerné	Moyen	Mise en place de pistes cyclables afin de relier le secteur aux quartiers voisins. Prévoir un arrêt de bus au niveau de la zone d'activités afin de desservir directement ce site.

Ce secteur présente des enjeux liés au fonctionnement urbain s'expliquant par son éloignement avec le centre-bourg. La zone boisée isole ce parc d'activités du centre-bourg. Ce secteur est également mal desservi (cheminements doux et transports en commun). **Du fait de cette distance significative entre le secteur et le centre-bourg, il est important de compenser en améliorant la desserte du site en transport en commun et en cheminement doux.**

Conclusion

La zone d'activités des Bois Blancs sur la commune de Veuzain-sur-Loire présente plusieurs enjeux environnementaux significatifs. La trame arborée du secteur lui confère des enjeux écologiques forts à intégrer. De plus, ce secteur est également concerné par des enjeux paysagers forts du fait de sa localisation et de son inscription dans le périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial. Pour finir, ce secteur présente des enjeux liés à la proximité du risque inondation et des enjeux liés au fonctionnement urbain (site isolé et mal desservi).

En l'état, ce projet d'OAP impliquerait des incidences significatives sur l'environnement, notamment du fait de la réduction de la zone boisée. Il est recommandé de préserver autant que possible la zone boisée du secteur. Les mesures proposées au cours de cette analyse permettraient d'exclure les incidences potentiellement significatives sur l'environnement.

Zone d'activités de la Gare

Cette zone d'activités est localisée sur la commune de Veuzain-sur-Loire et s'étend sur une superficie d'environ 16,2 hectares. Le secteur est d'ores et déjà urbanisé.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA de la Gare	La majorité du secteur est d'ores et déjà urbanisée. Les parcelles libres de toute construction semblent correspondre à des zones boisées et à des espaces anthropisés (pelouses, friches rudérales…).	Ce secteur borde des espaces naturels boisés participant aux continuités écologiques. Les espaces boisés sont identifiés comme zone d'échange pour les continuités écologiques. Les zones boisées du secteur participent aux continuités écologiques en pas japonais.	Localisé à environ 150 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté	Moyen	Caractère boisé significatif sur le secteur. Présence de zones boisées, bosquets et arbres isolés au sein de la zone.	Préserver la trame arborée et arbustive du secteur.	Pris en compte partiellement dans l'OAP. Certains bosquets seront détruits.	Moyen	Prévoir des zones naturelles non artificialisées et végétalisées (noues paysagères, bassin de rétention végétalisé…).

Ce secteur de projet localisé en bordure d'une vaste zone boisée. Il présente un caractère boisé participant à la fonctionnalité et aux continuités écologiques locales. Néanmoins, la majorité du secteur est urbanisée limitant ainsi le niveau d'enjeux écologiques. De plus, l'OAP prévoit de préserver en partie la trame arborée du secteur. Quelques bosquets seront cependant détruits impliquant potentiellement quelques incidences sur la fonctionnalité ou les continuités écologiques du secteur. **Des mesures sont proposées afin d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.**

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA de la Gare	Paysage urbain, paysage de zone d'activités s'insérant dans un paysage naturel boisé et en continuité de l'urbanisation existante. Le parc d'activités de la Gare constitue une composante du quartier de la gare. S'étant développé de part et d'autre de la voie ferrée, ce quartier est situé à l'entrée de la commune, à moins d'un kilomètre au sud du bourg d'Onzain.	Le secteur est localisé à environ 170 mètres du site inscrit des Perspectives du château de Chaumont-sur-Loire. La RD1 est classée route touristique au SCoT.	Sa localisation en bordure d'espaces boisés limite sa visibilité depuis l'extérieur. Mais ce secteur est visible depuis la voie ferrée et la RD1.	Moyen	Il est recommandé de prévoir des haies ou alignements d'arbres le long des voies de desserte internes du projet.

Ce secteur s'insère en bordure d'un paysage naturel boisé et présente, donc, des enjeux d'intégration paysagère. Le projet a pour objectif de qualifier le paysage et les franges du parc perceptible depuis la voie ferrée. Les orientations portées par l'OAP permettent de répondre à cet objectif. **De plus, des mesures complémentaires sont proposées afin d'éviter toute incidence significative sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
PA de la Gare	Le secteur est concerné par le PPRI Loire aval pour Inondation - par	La totalité du secteur est concernée par un risque Inondation - par	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné	2 sites Basias sont localisés au cœur de la zone. 4 autres sites Basias et une ICPE Non Seveso (Diana Vegetal) sont localisés à moins de 500 mètres du secteur.	Fort	L'aménagement du secteur devra respecter la règlementation liée au PPRI. La gestion hydraulique et du ruissellement

	crue à débordement lent de cours d'eau. Il est localisé en zone d'aléa très fort et en partie en zone de dissipation d'énergie.	crue à débordement lent de cours d'eau. Il est localisé en zone d'aléa très fort et en partie en zone de dissipation d'énergie.			De plus, le secteur est localisé dans la zone de bruit liée à la voie ferrée Ligne SNCF 570000 Paris-Bordeaux (catégorie 2) et dans la zone de bruit liée à la RD1 qui est en catégorie 4 au niveau du secteur (30 mètres). Ce secteur est donc soumis à des nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.		au niveau du site devront se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation. Prévoir des zones naturelles non artificialisées et végétalisées (noues paysagères, bassin de rétention végétalisé…).

Ce secteur présente des enjeux forts concernant les risques naturels. En effet, ce secteur est concerné par un risque inondation très fort lié à la proximité de la Loire. Ce secteur est soumis au PPRI Loire aval. L'aménagement de ce secteur respectera la règlementation de ce PPRI. **Des mesures supplémentaires sont proposées afin d'intégrer au mieux ce risque et d'éviter toute incidence résiduelle.**

Ce secteur est également concerné et localisé à proximité de sites Basias et d'une ICPE Non Seveso. Il est aussi soumis à des nuisances sonores dues à la présence de la RD1 et de la voie ferrée. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone, l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant les nuisances.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA de la Gare	Ce secteur est localisé en dent creuse et situé à l'entrée de la commune, à moins d'un kilomètre au sud du bourg d'Onzain.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée en bordure ouest du secteur au niveau de la RD1.	L'arrêt de bus le plus proche est localisé au cœur du secteur au niveau de la gare.	Faible	-

Ce secteur est localisé à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux.

Conclusion

L'enjeu principal de ce secteur concerne le **risque inondation** et sa localisation au sein du périmètre soumis au PPRI Loire aval. Cet enjeu est intégré dans l'OAP et l'aménagement respectera la règlementation de ce PPRI. Quelques autres enjeux environnementaux concernent le secteur, notamment du fait de sa trame arborée (enjeux écologiques et paysagers). **Des mesures sont proposées afin d'intégrer au mieux ces enjeux et d'éviter ainsi toute incidence significative sur l'environnement.**

Zone d'activités des Couratières

Cette zone d'activités est localisée sur la commune de Villebarou et s'étend sur une superficie d'environ 26,4 hectares. Le secteur est déjà urbanisé. Ce parc d'activités est situé le long de la RD957, axe qui relie Blois à Vendôme et reconnu « route touristique » dans le SCoT du Blaisois qui constitue sa limite ouest. Ce site est en lien avec la zone d'activités Euro Val-de-Loire.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
PA des Couratières	La majorité du secteur est d'ores et déjà urbanisée. Les parcelles libres de toute construction correspondent à une superficie en eau boisée au nord du secteur et à une prairie arborée au sud du secteur. On retrouve quelques bosquets ou arbres isolés présents de manière éparse au sein du secteur.	Participe peu aux continuités écologiques.	Localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce.	On retrouve plusieurs bassins de rétention, dont un principal au nord du secteur. Celui-ci est arboré, végétalisé. La parcelle agricole au nord du secteur (hors secteur) présente des traces d'humidité.	Moyen	Présence de bassins, superficies en eau, fonctionnels d'un point de vue hydraulique. Présence de quelques zones boisées (bosquets) et arbres isolés.	Préserver et renforcer la trame arborée et arbustive du secteur. Prévoir la mise en place d'épaisseurs végétalisées en interface avec les milieux agricoles voisins. Préserver les superficies en eau.	Pris en compte partiellement dans l'OAP.	Faible	Il est recommandé de prévoir des haies ou alignements d'arbres le long des voies de desserte internes du projet.

Ce secteur de projet d'ores et déjà très urbanisé et présente donc peu d'enjeux écologiques. On retrouve certains éléments participant à la fonctionnalité écologique locale comme quelques zones boisées, des arbres isolés et des superficies en eau. Ces éléments seront en majorité préservés dans le cadre de l'OAP. De plus, celle-ci prévoit de renforcer la trame végétale en bordure du secteur permettant, ainsi, d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.

Il est important de noter que la parcelle agricole au nord du secteur et rattachée à la zone d'activités Euro Val de Loire présente des traces d'humidité.

Pour finir, il est important de noter que ce secteur est localisé au cœur de la ZPS de la Petite Beauce et fait donc l'objet d'une attention particulière dans l'étude d'incidence Natura 2000.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
PA des Couratières	Paysage urbain, paysage de zone d'activités en bordure d'espaces agricoles. Ce secteur est localisé le long de la RD957, axe très fréquenté.	La RD957 est classée route touristique au SCoT.	Au vu de la taille du secteur et de sa localisation, la visibilité du projet sera significative. Néanmoins, l'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure du secteur, limitant ainsi la visibilité de la zone. De plus, le projet prévoit de maintenir des qualités du traitement paysager existant (traitement arboré des aires de stationnement et îlots arborés).	Moyen	Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales le long des voies de desserte interne afin de limiter davantage la visibilité de la zone d'activités.

Du fait de sa localisation le long d'une route touristique, ce secteur présente des enjeux d'intégration paysagère. Néanmoins, l'OAP a pour objectif de favoriser l'insertion de ce parc d'activités dans le grand paysage et de qualifier les façades du site sur l'espace agricole. Plusieurs orientations répondent à cet objectif : conservation et renforcement de la trame

végétale, traitement arboré des aires de stationnement et îlots arborés, conservation des zones boisées et d'espaces arborés…**Ces mesures et le renforcement végétal le long des voies de desserte permettraient d'éviter les incidences potentielles sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
PA des Couratières	Non concerné	Non concerné	Aléa faible de retrait et gonflement des argiles.	Non concerné. La zone d'activités au nord du secteur (hors secteur) est concernée par un PPRt pour un risque industriel - effet toxique lié l'entreprise APPROSERVICE qui est une ICPE classée en SEVESO seuil haut.	Ce secteur est concerné par 2 sites Basias. 1 autre site Basias est localisé à moins de 500 mètres du secteur. Plusieurs autres sites Basias et ICPE (dont 1 Seveso seuil haut) sont localisés à des distances plus importantes. Ce secteur est également bordé à l'ouest par la RD957 et au sud par l'autoroute A10. Ce secteur est donc soumis à de nombreuses nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Faible	-

Ce secteur n'est pas concerné par des enjeux significatifs. Il est seulement localisé à proximité d'ICPE et de sites Basias. Le parc d'activités Euro Val-de-Loire au nord est concerné par un PPRt. Le secteur des Couratières est également soumis à des nuisances sonores dues à la présence de la RD957 et de l'autoroute A10. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone : l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant cette thématique.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
PA des Couratières	Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'inscrit en bordure de l'enveloppe urbaine. Quelques extensions sont prévues en continuité de l'urbanisation existante.	Le schéma directeur cyclable identifie une piste existante ou future localisée à l'ouest du secteur au niveau de la RD957, au nord au niveau de la Vall. Pasquier et des pistes traversent également le secteur.	Plusieurs arrêts de bus sont localisés au cœur du secteur.	Faible	-

Ce secteur est relativement éloigné du centre-ville, mais est bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux.

Conclusion

La zone d'activités des Couratières sur la commune de Villebarou est en majorité urbanisée et présente des **enjeux environnementaux limités**, correspondant essentiellement à des enjeux paysagers du fait de sa taille et de sa localisation, et des enjeux écologiques du fait de la proximité de la zone humide notamment. **Les orientations portées par l'OAP et les mesures complémentaires proposées permettent d'intégrer ces enjeux et d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.**

Zone d'activités les Clouzeaux

Cette zone d'activités est localisée à cheval sur les communes de Vineuil et Saint-Gervais-la-Forêt et s'étend sur une superficie d'environ 124,2 hectares. Ce parc est localisé au niveau de l'entrée sud du cœur d'agglomération en bordure de la forêt de Russy. Le site est d'ores et déjà urbanisé.

Analyse écologique

Nom	Habitats	Continuités écologiques (TVB)	Natura 2000	Zones humides	Enjeux écologiques globaux	Explications	Mesures ERC initiales	Pris en compte dans l'OAP	Enjeux écologiques résiduels	Mesures ERC résiduelles
Secteur Sud cœur d'agglomération	La majorité du secteur est d'ores et déjà urbanisée. Les parcelles libres de toute construction semblent correspondre à des espaces agricoles (prairies…) ou anthropisés (pelouses, friches rudérales…). On retrouve quelques zones boisées, bosquets ou haies présents au sein du secteur. Le secteur borde un vaste boisement correspondant à la ZNIEFF de type II de la "Forêt de Russy".	Participe peu ou pas aux continuités écologiques. Ce secteur borde des espaces agro-naturels participant aux continuités écologiques.	Localisé à plus de 2000 mètres du site N2000 le plus proche.	Non prospecté. Il est important de noter qu'une zone humide a été identifiée en bordure sud-ouest du secteur, au niveau d'une zone boisée.	Moyen	Présence de zones boisées, bosquets et arbres isolés au sein de la zone. Le secteur borde un vaste boisement correspondant à la ZNIEFF de type II de la "Forêt de Russy".	Préserver la trame arborée et arbustive du secteur.	Pris en compte dans l'OAP. La trame arborée et arbustive sera préservée.	Faible	-

Ce secteur de projet en grande partie urbanisé. Il présente quelques zones boisées épars (bosquets, arbres isolés) et bordé par la ZNIEFF de type II de la « Forêt de Russy ». Les enjeux écologiques concernent essentiellement la proximité de cette forêt et la présence d'éléments boisés au cœur du secteur. L'OAP prévoit de préserver et renforcer la trame arborée du secteur permettant d'éviter toute incidence significative sur la fonctionnalité et les continuités écologiques locales.

Analyse paysagère

Nom	Typologie de paysage	Éléments patrimoniaux	Co-visbilité et cônes de vue	Enjeux paysagers	Mesures ERC résiduelles
Secteur Sud cœur d'agglomération	Paysage urbain, paysage de zone d'activités en bordure d'espaces agro-naturels. Il est localisé entre deux grandes entités paysagères : la forêt de Russy et la Loire. Il est localisé en entrée de ville.	La RD956 est classée route touristique au SCoT. L'extrémité nord du secteur est concernée par la zone de 500 mètres autour des Ponts "Chastrés" ou "Chartrains". Le secteur est également situé en zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial.	Au vu de la taille du secteur et de sa localisation en entrée de ville, la visibilité du projet sera significative. Le secteur offre des fenêtres paysagères au nord du secteur, au niveau de l'échangeur avec la RD33. L'OAP prévoit la mise en place de franges végétalisées en bordure du secteur, limitant ainsi la visibilité de la zone. Il prévoit également de traiter une entrée de ville qualitative et qui marque la lisière avec les milieux naturels et forestiers.	Moyen	Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales le long des voies de desserte interne afin de limiter davantage la visibilité de la zone d'activités.

Ce secteur s'insère dans un vaste paysage urbain en bordure de la Forêt de Russy, dans la zone tampon du bien inscrit au patrimoine mondial et en entrée sud du cœur d'agglomération. Ainsi, du fait de sa taille et de sa localisation, il présente des enjeux significatifs d'intégration paysagère. Le projet a pour objectif de qualifier le paysage et les franges du parc d'activités, notamment le long de la RD956 ou au contact de milieux sensibles, qu'ils soient agricoles ou naturels.

Des orientations portées par l'OAP permettent de répondre à cet objectif, comme la préservation et le renforcement de la trame arborée/ambiance végétale du secteur, le traitement paysager et architectural des constructions (volumes, teintes, matériaux), traitement d'une entrée de ville qualitative qui marque la lisière avec les milieux naturels et forestiers,

traitement qualitatif des façades et des marges de recul entre la voie et les constructions… **Ces mesures et le renforcement végétal le long des voies de desserte permettraient d'éviter les incidences potentielles sur le paysage.**

Analyse liée aux risques et aux nuisances

Nom	Plan de Prévention du Risque Inondation	Risque inondation	Risque mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles	Plan de Prévention des Risques Technologiques	Autres nuisances	Enjeux liés aux risques	Mesures ERC résiduelles
Secteur Sud cœur d'agglomération	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par le PPRI de Blois localisée à moins de 200 mètres au nord du secteur au niveau du Cosson.	Non concerné. On note la présence d'une zone concernée par un risque inondation - par crue à débordement lent de cours d'eau - localisée à moins de 200 mètres au nord du secteur au niveau du Cosson.	Aléa faible à fort de retrait et gonflement des argiles. Aléa fort sur la partie sud-est du secteur.	Non concerné	Ce secteur est concerné par une ICPE Non Seveso (IDI Composites International Europe) et par plusieurs sites Basias. D'autres sites Basias et 2 ICPE sont également localisés à moins de 600 mètres du secteur. Plusieurs autres sites Basias et ICPE (dont 1 Seveso seuil haut) sont localisés à des distances plus importantes. Ce secteur est également traversé et bordé par plusieurs départementales classées pour nuisances sonores comme la : RD174, RD765, RD923, RD956, la route nationale. Ce secteur est donc soumis à de nombreuses nuisances sonores. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone.	Faible	Du fait de la proximité de zone concernée par un risque inondation et par un PPRI, la gestion hydraulique et du ruissellement au niveau du site devra se faire de manière à ne pas engendrer une augmentation du risque inondation à proximité : mise en place de noues paysagères, utilisation de matériaux perméables... Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).

Aucun enjeu majeur lié aux risques ne concerne ce secteur de projet. Il est seulement concerné par un **aléa fort de retrait et gonflement des argiles** sur la partie sud-est. **Des mesures d'intégration de cet aléa pourraient être mises en place dans le cadre des OAP (règles de construction, limitation de la végétation en bordure de bâtiments…).** Il est également important de noter que ce secteur est localisé à proximité immédiate d'une zone soumise à un **risque inondation** et à un PPRI. La proximité de ce risque doit être intégrée dans l'aménagement du secteur et **des mesures sont proposées afin d'éviter toute incidence significative vis-à-vis de ce risque inondation.** Ce secteur est concerné et localisé à proximité d'ICPE et de sites Basias. Il est aussi soumis à des nuisances sonores dues à la présence de plusieurs départementales classées. Néanmoins, aucun logement n'est prévu sur cette zone, l'aménagement de ce secteur n'impliquera, donc, aucune incidence significative concernant les nuisances.

Analyse liée au fonctionnement urbain

Nom	Proximité du centre-ville	Piste cyclable	Transport en commun	Enjeux liés à l'énergie	Mesures ERC résiduelles
Secteur Sud cœur d'agglomération	Ce secteur est d'ores et déjà urbanisé et s'inscrit en bordure de l'enveloppe urbaine.	Le schéma directeur cyclable identifie plusieurs pistes existantes ou futures localisées en bordure du secteur.	Plusieurs arrêts de bus sont localisés au cœur du secteur.	Faible	-

Ce secteur est proche du centre-ville et bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux. Il est néanmoins important de noter qu'au niveau des franges, les connexions avec les tissus résidentiels sont nombreuses. Les deux univers se jouxtent à de nombreux endroits ce qui présente des enjeux pour le fonctionnement urbain global.

Conclusion

La zone d'activités les Clouzeaux présente **quelques enjeux environnementaux significatifs**. La trame arborée du secteur lui confère des enjeux écologiques à intégrer. De plus, ce secteur est également concerné par des enjeux paysagers du fait de sa taille et de sa localisation. Pour finir, ce secteur présente des enjeux liés à la proximité d'une zone soumise à un risque inondation et à un PPRI. **Les orientations portées par l'OAP et les mesures complémentaires proposées permettent d'intégrer ces enjeux et d'éviter toute incidence significative sur l'environnement.**

Définitions des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts

Nota Bene : Les mesures ERC sont adaptées et précisées à l'échelle de chaque OAP dans les tableaux d'évaluation. Les mesures suivantes n'ont pas vocation à être exhaustives et s'appliquent à l'ensemble des OAP.

Pour rappel une **mesure d'évitement** correspond à une : « mesure qui **modifie un projet ou une action** d'un document de planification afin de supprimer un impact négatif identifié que ce projet ou cette action engendrerait ». Au contraire une **mesure de réduction** correspond à une : « mesure définie après l'évitement et **visant à réduire les impacts négatifs** permanents ou temporaires d'un projet sur l'environnement, en phase chantier ou en phase exploitation. » (*Source : Lignes directrices – MEDDE 2013*).

Dans le but de réduire le plus possible les incidences potentielles inhérentes aux différents projets d'OAP du PLUi-HD d'Agglopolys, l'évaluation environnementale propose une liste de mesures d'évitement et de réduction (ci-après) à prendre en compte notamment lors de la mise en œuvre des OAP.

La démarche itérative, une stratégie d'évitement et de réduction

Dans le cadre du PLUi-HD, la mise en œuvre de la stratégie Eviter-Réduire-Compenser (ERC) a été initiée au plus tôt et s'est poursuivie tout au long de la phase conception. La démarche itérative a pour avantage l'amélioration permanente des différentes pièces du document d'un point de vue environnemental.

Les pièces du PLUI-HD telles que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi que le règlement graphique (zonage) font l'objet de cette démarche spécifique afin d'intégrer les enjeux environnementaux dès le début du projet.

Pour rappel, les différents secteurs d'ouverture à l'urbanisation (SSEI et OAP) ont également été croisés avec de nombreux critères environnementaux grâce à un système d'information géographique :

- Zones Naturelles d'Intérêt écologique Faunistique et Floristique de type 1 ;
- Zones Spéciales de Conservation ;
- Zones de Protection Spéciale ;
- Atlas des Zones Inondables ;
- Présence d'ICPE à proximité (500 m) ;
- Aléa mouvement de terrain ;
- Diagnostic trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques) ;
- Zone humide...

Ces critères ont permis d'orienter les choix sur la localisation des SSEI et des zones AU couvertes par des OAP.

Une phase de prospections de terrain, menée à la bonne saison par un ingénieur écologue naturaliste a permis de compléter cette analyse préalable.

Plusieurs versions des OAP ont été évaluées selon la même méthode et ont permis de proposer des mesures de réduction voire de suppression des incidences négatives. Les zones concernées par un ou plusieurs des critères précédents ont été évitées au maximum. Cette co-construction active avec les services techniques d'Agglopolys. Ainsi, grâce à un travail collaboratif, les secteurs les moins impactant d'un point de vue environnemental ont été sélectionnés tout en maintenant une cohérence urbaine.

Ainsi la majorité des OAP a intégré les mesures ERC proposées tout au long de l'évaluation environnementale :

- La plupart des éléments fonctionnels (haies, bosquets, mares…) est préservée dans le cadre des OAP ;
- De nombreuses OAP renforcent les qualités environnementales en suivant les recommandations apportées par la démarche itérative : interface végétalisée, espaces de nature créés, etc.

Pour certaines OAP aux forts enjeux environnementaux, la démarche itérative a permis d'apporter des modifications plus importantes :

- Modification du zonage ou du périmètre afin d'intégrer les enjeux : exemple de la zone d'activités de l'Ardoise qui a vu son schéma d'aménagement modifié afin de protéger plus de 80% de la zone humide ;
- Suppression d'OAP présentant des enjeux forts : exemple du secteur de la Pinaudière sur la commune Les Montils, secteur les Bruyères sur la commune de Saint-Gervais-la-Forêt, etc.

Néanmoins, tous les enjeux n'ont pas pu être intégrés dans les OAP.

Pour les OAP sectorielles, les OAP les plus impactantes correspondent aux OAP d'Averdon (enjeux Natura 2000), à l'OAP de l'Aubépin sur la commune de Saint-Gervais-la-Forêt (vaste espace agro-naturel fonctionnel d'un point de vue écologique en bordure de ZNIEFF) dont l'urbanisation a été amorcée puisque ce secteur est concerné par une Zone d'Aménagement Concerté et à l'OAP de Cheverny (habitats à enjeux dont zone humide). Cette dernière intègre une partie des enjeux limitant ainsi son incidence sur l'environnement (préservation de la zone humide). Les autres OAP sectorielles présentent des enjeux limités et intégrés dans le projet d'aménagement.

Concernant les OAP économiques, les incidences les plus fortes concernent notamment l'artificialisation de zones humides au sein de plusieurs secteurs : Euro Val de Loire, les Muriers, Tiac, le Breuil et les Plantes. L'OAP économique des Bois Blancs impliquera une destruction d'habitats boisés fonctionnels d'un point de vue écologique.

Les mesures ERC par thématique environnementale

Les mesures ERC ont été indiquées dans l'ensemble du document au droit des éléments pouvant avoir un impact résiduel. Néanmoins, une synthèse des mesures est présentée ci-après pour faciliter la lecture.

Tableau de synthèse des mesures ERC

Enjeux	Mesures d'évitement et de réduction
Richesse écologique	Les éléments végétalisés doivent être préservés autant que possible afin de limiter la visibilité des aménagements : boisements, haies, bosquets, fourrés, alignements d'arbres, arbres isolés... La mise en place d'une marge de recul d'au moins 3 à 5 mètres de chaque côté des haies et des fossés afin de conserver leur fonctionnalité écologique (effet de lisière) est à respecter. Sur certains secteurs, il est demandé de renforcer les éléments végétalisés : plantation de haies, de bosquets... Les projets d'OAP devront respecter les orientations proposées dans l'OAP TVB. Les espaces de nature et la végétation à créer devront être multi-spécifiques locales et multi-strates. Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales (interfaces naturelles) en bordure de site et le long des voies de desserte afin de maintenir une fonctionnalité et certaines continuités écologiques. Il est demandé de protéger les milieux les plus sensibles comme les zones humides, les haies, les boisements au titre de l'article L151-23 visant à protéger les milieux présentant des enjeux écologiques forts (règlement graphique du PLUi-HD).
Les continuités écologiques	Concernant la trame verte et bleue du territoire, il est recommandé de préserver autant que possible tout élément participant aux continuités écologiques de chaque sous-trame, à savoir les cours d'eau et ripisylves, les boisements, les haies, les prairies, etc. Le cas échéant, les continuités écologiques pourront être renforcées notamment en replantant des haies multi-strates et multi-spécifiques le long des axes ou des nouveaux aménagements. Afin de limiter au maximum la dégradation des continuités écologiques liées au développement urbain, il est recommandé d'intégrer l'ensemble des recommandations

	inscrites dans l'OAP TVB sur la gestion des lisières, des zones humides, sur les essences végétales à prioriser dans les aménagements. Si les continuités écologiques sont impactées, il est demandé de réaliser des aménagements pour le franchissement des voies adaptées aux espèces animales locales (se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la Trame Verte et Bleue).
Les zones humides	La totalité des zones humides du secteur doit être identifiée et préservée de toute urbanisation. Sur certains secteurs, des inventaires approfondis sont recommandés afin de vérifier le caractère humide du site et de préserver les milieux humides identifiés. Il est demandé de mettre en place une marge de recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des cours d'eau et des zones humides (afin de préserver la faune et la flore qu'ils abritent, mais aussi de préserver l'effet de lisière, support de déplacements pour de nombreuses espèces floristiques). Cette marge de recul permet de maintenir la fonctionnalité écologique et hydraulique de ces zones humides. Concernant les sites présentant une zone humide dont l'artificialisation est prévue, des études d'impacts et des dossiers lois sur l'eau devront être menés et des mesures compensatoires devront être proposées en compatibilité avec le SDAGE (compensation de 200% de la superficie détruite). Du fait de la proximité de cours d'eau ou de zones humides sur certains secteurs, des mesures liées à la gestion du ruissellement ainsi que des mesures permettant d'éviter toute pollution accidentelle, notamment pendant la phase de travaux, doivent être prises.
NATURA 2000	Se référer à l'étude d'incidence Natura 2000.
Paysages & Patrimoine	L'ensemble des mesures favorables à l'intégration paysagère des bâtis devra être mis en place (préservation des haies, limiter la hauteur des bâtis, mise en place de zones tampons…). Il est demandé de : ■ Implanter les constructions en respectant le cadre (cadre boisé, agricole…) et les éléments paysagers environnants ; ■ Prévoir une marge de recul ou un espace de transition entre les futurs aménagements et les éléments paysagers remarquables (boisement, cours d'eau, ripisylve…) ; ■ Préserver et renforcer le végétal au sein du secteur afin d'intégrer le projet dans le paysage et de limiter la visibilité des aménagements : boisements, haies, bosquets, fourrés, arbres isolés... ■ Prévoir des îlots ou des places arborées au sein du secteur. Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales (interfaces naturelles) en bordure de site et le long des voies de desserte afin d'intégrer le projet dans le paysage. Les épaisseurs végétales devront être endémiques, multi-strates et multi-spécifiques.

Risques naturels et technologiques	Sur les secteurs soumis à un PPR (PPRi ou PPRt), les aménagements devront respecter la règlementation liée au PPR. Sur certains secteurs, il est recommandé d'intégrer la proximité du risque inondation (aléa inondation, zone inondable et/ou zone concernée par un PPRI) et de mettre en place des mesures de gestion de ce risque (utilisation de matériaux perméables, mises en place de noues paysagères, maintien de zones libres de toute construction, préservation des fossés…). Des installations nécessaires pour améliorer la collecte et le stockage des eaux pluviales et de ruissellement pourront également être installées. Il est recommandé de prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).
Nuisances sonores	Au niveau des secteurs concernés par une nuisance sonore, il est recommandé de : ■ Orienter les bâtiments de manière à éviter la propagation des bruits extérieurs vers les locaux ou secteurs sensibles pour préserver un espace de silence de fond ; ■ Orienter l'agencement interne des constructions : éloigner les pièces sensibles au bruit (chambres et salon) de la zone où le niveau sonore est le plus élevé. Les pièces telles que la cuisine, la salle de bain ou l'entrée constitueront des espaces intermédiaires faisant l'effet de « zones tampons » ; ■ Protéger les constructions contre les bruits extérieurs par des aménagements spécifiques (écrans antibruit, merlons de terre plantés ou bâtiments-écrans) et des revêtements isolants ; ■ Veiller à limiter la propagation ou la création de nuisances dues aux vibrations ; ■ Mettre en place des zones tampons végétalisées entre les futurs bâtis et les axes routiers concernés.
Fonctionnement urbain	Il est recommandé de ■ Mettre en place un arrêt de bus à proximité de la zone de projet afin de faciliter sa desserte et celle des habitations voisines ; ■ Mettre en place des pistes cyclables et des cheminement doux au niveau du secteur de projet afin de relier le secteur aux différents quartiers voisins, au bourg-centre…

Les mesures ERC concernant la phase chantier

Il est fortement recommandé que le démarrage des travaux se fasse en dehors des périodes de reproduction des espèces d'intérêt communautaire, autrement dit : ni au printemps ni en été. Les travaux de remblais et de déblais devront débuter avant le début de la saison de reproduction des espèces afin de ne pas détruire d'espèces nichant ou se reproduisant au sol.

Il est préconisé que tout dépôt de matériel (terre, sable, etc.) nécessaire à la réalisation des aménagements soit bâché afin de limiter au maximum les pollutions atmosphériques générées par le chantier tant pour les habitants que pour les milieux naturels alentour.

Il est également recommandé que l'ensemble des mesures destinées à éviter toute pollution accidentelle des milieux soient prises :

- Utilisation de matériaux locaux pour éviter l'apport et la dissémination de plantes exotiques envahissantes. Les engins seront contrôlés et nettoyés si nécessaire avant de pénétrer dans le périmètre des travaux. La terre éventuellement importée devra provenir d'une zone indemne de plantes exotiques envahissantes et contrôlées au préalable ;
- Les véhicules et engins de chantier devront justifier d'un contrôle technique récent ou qu'ils soient équipés de kits de dépollution en cas de fuite de carburant, huile ou autres matériaux ;

- Les accès au chantier et aux zones de stockage seront interdits au public ;
- Les eaux usées de la base de vie (s'il y en a une) seront traitées ;
- Une collecte sélective des déchets, avec poubelles et conteneurs, sera mise en place ;
- Tout dépôt devra être installé en dehors de la zone de chantier et éloigné de tout habitat naturel d'intérêt communautaire, habitat d'espèce d'intérêt communautaire ou de lieux abritant des espèces d'intérêt communautaire.

Il est recommandé que l'emprise du chantier soit réduite au maximum et clairement délimitée afin de limiter les impacts sur les habitats naturels et les habitats d'espèces. Pour ce faire, la mise en défens des espaces à préserver par un ingénieur écologue devra se faire en amont des travaux. Cette mesure devra être maintenue durant toute la phase de travaux.

De plus, les installations de chantiers, la base de vie, etc. devront être installées en dehors des secteurs et de préférence (si possible) à plus de 100 mètres des secteurs identifiés sensibles. De même, les zones de stockage devront être réalisées sur des aires spécifiques, confinées, éloignées de ces milieux sensibles afin d'éviter les risques de pollution.

Un système de barrières semi-perméables pourra être mis en place afin de limiter au maximum l'accès au chantier aux animaux tout en permettant à ceux situés au sein de la zone de travaux d'en sortir. Cette barrière devra être constituée de matériaux suffisamment résistants, posée sur des piquets, d'une largeur de 50 cm, être enterrée sur 10 cm au minimum et être inclinée à 40°-45° maximum, pour permettre le franchissement uniquement vers la zone extérieure à l'emprise des travaux. Les piquets devront être placés du côté de la zone des travaux afin d'éviter que certains individus réussissent à pénétrer dans la zone des travaux en grimpant le long des piquets.

Afin de réduire le risque de destruction d'individus, le déboisement et le défrichement devront se faire en étapes décalées :

- **Identification préalable d'arbres à cavités** susceptibles d'abriter des chauves-souris ou oiseaux arboricoles ou encore des insectes saproxyliques (de préférence un an avant le début des travaux). Ces arbres devront être au maximum préservés et une marge de recul d'a minima 10 mètres devra être mise en place afin de minimiser le dérangement et les impacts induits par les travaux. Dans le cas où ces derniers ne peuvent pas être préservés, ils devront être abattus en dehors des périodes d'hibernation et de reproduction de ces espèces, soit en septembre-octobre ;
- **Débroussaillage** de la strate arbustive et des secteurs buissonnants suivi de l'export immédiat des coupes au sol hors du site afin d'éviter d'une part que les animaux n'y trouvent refuge et ne s'y installent, et d'autre part pour rendre le milieu moins attractif ;
- **Abattage et débardage** des arbres avec des engins plus lourds après une semaine calendaire.

Afin de réduire les incidences vis-à-vis des différentes espèces de chiroptères fréquentant les différents secteurs, aucun éclairage nocturne ne devra être mis en place. Si des travaux de nuit s'avèrent nécessaires, des mesures seront prises conformément aux conseils d'un écologue. Les niveaux d'éclairage nocturne seront basés sur le respect de la règlementation en termes de sécurité des personnes.

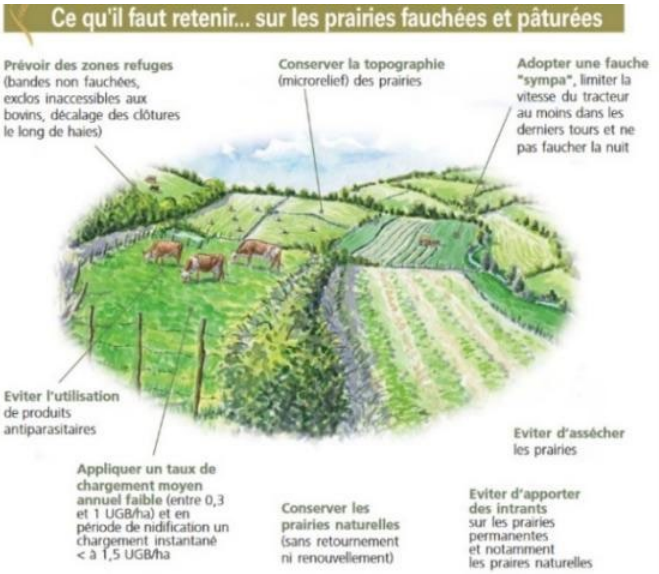
Pour ce faire, il est recommandé de :

- Éviter toute diffusion de lumière vers le ciel : munir toutes les sources lumineuses de systèmes réflecteurs renvoyant la lumière vers le bas ;
- Utiliser des lampes peu polluantes (exclure les lampes à vapeur de mercure ou à iodure métallique) ;
- Ajuster la puissance des lampes et donc l'intensité lumineuse aux besoins, dans le temps et dans l'espace ;
- Utiliser des systèmes de déclenchement et d'arrêt automatiques pour n'éclairer que lorsque nécessaire.

Une fois la phase de travaux finie, l'évaluation environnementale exige que la règlementation française en termes d'éclairage nocturne soit strictement respectée.

Ces mesures devront être réalisées durant toute la phase de travaux et un contrôle sera effectué par un écologue indépendant tout au long de la phase travaux.

Mesures concernant le fauchage



L'évaluation environnementale préconise la réalisation d'une fauche tardive pour les prairies vouées à accueillir des logements pour permettre une dernière fois aux espèces présentes sur site de se reproduire sans incidences.

Lors de la fauche (si elle n'est pas tardive), laisser en place, d'avril à août, une bande non fauchée de 5 à 6 mètres de préférence le long des éléments fixes (haies, fossé, talus, etc.). Cette bande permettra à la faune de s'y réfugier et à la flore de fructifier. Elle pourra être fauchée à partir de fin août (fauchage tardif).

Il est préconisé :

- De faucher du centre de la parcelle concernée vers la périphérie afin de permettre à la faune de fuir et rejoindre une zone refuge (fauche dite « sympa ») ;
- De créer des zones tampons autour des prairies (1 mètre à 1,50 mètre le long des haies, fossés, etc.), pour permettre le développement d'un ourlet de végétation et créer ainsi une zone refuge pour la faune et la flore.

Mesures ERC concernant les milieux aquatiques

Aucune zone humide naturelle et/ou artificielle ne doit être impactée par un quelconque projet. Les zones humides sont protégées par l'article L. 211-1 du Code de l'environnement et la destruction de telles zones est soumise à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. Ces demandes doivent proposer des mesures correctives voire compensatoires efficientes, si et seulement si, l'incidence ne peut être évitée. Par ailleurs, les décisions administratives doivent être compatibles avec les documents de planification de la gestion de l'eau (SDAGE ; SAGE, etc.). Il est également rappelé l'obligation légale (codifiée aux articles L. 122-3 et L. 122-6 du Code de l'environnement et L. 121-11 du Code de l'urbanisme) de la séquence « Éviter, Réduire et Compenser » concernant les impacts des projets sur les milieux naturels.

Si un milieu aquatique ou humide se situe au sein ou à proximité d'un secteur, il est recommandé de :

- Mettre en place une marge de recul afin de maintenir la fonctionnalité écologique et hydraulique de la zone humide ;
- Encadrer le chantier afin d'éviter tout débordement en direction de la zone humide. L'ensemble des précautions devra être pris pour éviter les pollutions accidentelles de cette zone humide ou des cours d'eau à proximité (fuite d'hydrocarbures, etc.) et les impacts vis-à-vis du sol ;
- Ne pas stocker les matériaux/remblais/déblais à proximité de la zone humide ou du cours d'eau. Aucun déchet ne devra être rejeté dans ces milieux humides et aquatiques ;
- Éviter au maximum l'usage de produits chimiques pour éviter toute pollution (fuites hydrocarbures, huiles…) ;

- Prendre des précautions pour réduire au maximum ces risques de pollution, à savoir un stockage dans des bacs étanches pour les liquides présentant une toxicité pour le milieu naturel dans le cas où ils s'avèrent impérativement nécessaires pour la réalisation du chantier. Les équipements de récupération des fluides doivent être à disposition lors du remplissage des réservoirs et pendant l'utilisation des engins ;
- Vérifier que l'ensemble des matériaux nécessaires à la construction du chantier soit non toxique pour la faune, la flore et l'eau (non traité) afin de ne pas altérer les qualités physico-chimiques de la zone humide (matériaux inoxydables).

Les mesures ERC concernant les différents taxons du territoire

Mesures d'évitement et de réduction spécifiques aux chiroptères

En ce qui concerne les chiroptères, la diversité d'espèces potentiellement présentes et les nombreux milieux tant naturels qu'agricoles qu'elles fréquentent pour la chasse, la reproduction, les gîtes hivernaux, estivaux ou encore en transit, il est recommandé :

- Avant toute destruction d'arbres à cavité ou de gîte, de faire vérifier l'absence d'individus par un chiroptérologue ;
- Qu'aucun éclairage nocturne ne soit mis en place durant la phase travaux et post-chantier (installations pérennes) ;
- Que les travaux s'effectuent de jour et qu'ils prennent fin, de préférence, 30 minutes avant le coucher du soleil et après le lever du soleil, afin d'éviter de déranger les différentes espèces de chiroptères actives à ces périodes.

Du fait de l'utilisation du réseau forestier par certaines espèces de chiroptères tel que le Petit Rhinolophe pour chasser ou encore se déplacer, et de leur sensibilité vis-à-vis des trouées qui s'avèrent fragmentantes lorsqu'elles sont importantes, il est fortement recommandé que l'abattage et/ou l'élagage d'arbres n'entrainent pas l'apparition de trouées de plus de 5 mètres de diamètre.

Les travaux devront être réalisés en dehors des périodes de reproduction des différentes espèces de chiroptères (swarming) et/ou d'hibernage, de préférence lorsque la majorité des espèces ne sont pas présentes sur le site afin que les vibrations et nuisances sonores ne les dérange pas dans leur sommeil.

Une fois la phase de travaux finie, la règlementation française en termes d'éclairage nocturne devra être respectée, notamment pour les zones d'activités, les zones économiques et touristiques. Pour rappel, le maire de la commune est chargé de contrôler le respect de ces dispositions et de mettre en demeure la personne ou entreprise en infraction.

Enfin, afin de minimiser l'impact de l'artificialisation par les différents projets portés par le PLUi-HD, il est recommandé d'éviter au maximum toute artificialisation au sein des habitats naturels et milieux agricoles utilisés par ces différentes espèces autour des gîtes hébergeant des colonies de reproduction (ces éléments étant jugés primordiaux pour la survie de ces colonies).

Mesures d'évitement et de réduction spécifiques aux coléoptères saproxyliques

Lorsque l'ensemble des arbres ayant vocation à abattre est identifié, il est recommandé le passage d'un entomologiste afin de vérifier la présence d'insectes saproxyliques (comme le Grand capricorne & Lucane cerf-volant) au niveau des racines et des troncs. Dans le cas où la présence serait avérée, il est demandé d'éviter l'abattage des arbres occupés et de mettre en place des marges de recul d'environ 100 mètres de part et d'autre de ces arbres afin d'éviter toute incidence significative : ces espèces (notamment le Pique-Prune et le Grand-Capricorne) ayant de faibles capacités de dispersion (la majorité des déplacements ne dépassant pas quelques dizaines de mètres). Dans le cas où l'abattage ne pourrait être évité, il est recommandé qu'il le soit uniquement en dehors de la présence d'espèces protégées et en suivant les conseils d'un écologue.

De plus, en amont de la phase de débroussaillage et d'abattage d'arbres et arbustes, il est recommandé d'éviter l'élagage et l'abattage d'individus présentant un diamètre supérieur à 30 cm à partir de 1,20 mètre de haut par rapport au niveau du sol notamment pour les espèces suivantes : Chêne vert, Chêne pubescent, Érable et Frêne.

Pour ces individus, un élagage en têtard à plus de 1,50 mètre par rapport au niveau du sol est également envisageable.

De manière générale, les arbres comportant des cavités, des traces de fissures, un décollement d'écorce, du terreau dans les cavités, etc. ; devront être évités dans la mesure du possible. Tout déplacement de bois morts ou en décomposition devrait être évité ainsi que l'abattage d'arbres sénescents.

De plus, il est préconisé un balisage (rubalise) ou piquetage afin d'identifier précisément l'emprise du chantier et ainsi protéger les arbres et arbustes ayant vocation à être protégés.

Mesures d'évitement spécifiques aux reptiles

Il est recommandé de mettre l'année précédant les travaux, des murets de pierres sèches et/ou gabions en périphérie des secteurs susceptibles d'être impactés comportant des milieux boisés et/ou rocheux afin d'y attirer les populations présentes sur le site et, ainsi, réduire l'impact potentiel de l'aménagement de ces sites sur ces populations.

Mesures d'évitement et de réduction spécifiques aux amphibiens

Il est recommandé d'éviter la destruction des habitats favorables aux amphibiens et d'identifier des secteurs de passage afin de les baliser et, ainsi, réduire les risques de piétinements et d'écrasement d'individus.

De la même manière, en cas de présence avérée d'amphibiens, il est demandé qu'une marge de recul d'*a minima* d'une trentaine de mètres soit réalisée de part et d'autre de la zone humide et que celle-ci soit balisée afin d'éviter le passage d'engins et/ou d'ouvriers.

HABITATS ET ESPECES RENCONTREES LORS DES PHASES DE TERRAIN

➔ **Habitats rencontrés :**

Habitats	Niveau d'enjeux global
Zones humides : mares, prairies humides, boisements humides	Fort à très fort
Cours d'eau et ripisylve	Fort à très fort
Pelouse calcaire	Fort
Zones boisées (chênaie, charmaie, résineux, peupleraie…)	Moyen à fort
Bosquets, vergers, haies, fourrés	Moyen
Prairies en cours de fermeture, friches agricoles	Moyen à fort
Prairies mésophiles, prairies de fauche, de pâture, prairies bocagères	Moyen
Prairies fourragères (luzerne…)	Faible à moyen
Espaces agricoles cultivés : labourés, maïs, blé, colza, vigne	Faible
Pelouses entretenues, jardins	Faible
Bassin de rétention	Faible à fort selon sa localisation, sa fonctionnalité, la nature du sol et la végétation
Parc arboré	Faible à moyen
Potager, jardins partagés	Faible







Exemples d'habitats rencontrés - @ Ecovia

➔ **Espèces floristiques inventoriées : (liste non exhaustive)**

En rouge : espèce protégée présente sur un secteur d'OAP : le Haut-bourg à Saint-Sulpice-de-Pommeray

Nom scientifique	Nom vernaculaire
Lamium purpureum	Lamier pourpre
Juncus sp.	Jonc
Rubus plicatus	Ronce commune
Bellis perennis	Pâquerette
Ranunculus sp.	Bouton d'or
Vicia sp.	Vesce
Jacobaea vulgaris	Séneçon jacobée
Hypericum perforatum	Millepertuis perforé
Papaver rhoeas	Coquelicot
Plantago lanceolata	Plantain lancéolé
Eryngium campestre	Panicaut champêtre
Rumex acetosella	Petite oseille
Quercus robur	Chêne pédonculé
Crataegus sp.	Aubépine
Robinia pseudoacacia	Robinier faux-acacia (Espèce exotique envahissante)
Juglans regia	Noyer
Cytisus scoparius	Genêt à balais
Silene vulgaris	Silène enflé
Populus nigra	Peuplier noir
Populus alba	Peuplier blanc
Pinus sp.	Pin
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Sambucus nigra	Sureau noir
Prunus subg. Cerasus	Cerisier
Betula pendula	Bouleau commun
Prunus spinosa	Prunellier
Acer pseudoplatanus	Erable sycomore
Ulmus minor	Orme champêtre
Arum italicum	Arum d'Italie
Anacamptis morio	Orchis bouffon
Quercus pubescens	Chêne pubescent
Vitis	Vigne
Trifolium	Trèfle

Taraxacum sp.	Pissenlit
Primula veris	Primevère officinale
Salix alba	Saule blanc
Silene latifolia	Compagnon blanc
Platanus	Platane
Carduus sp.	Chardon
Acer campestre	Erable champêtre
Origanum vulgare	Marjolaine sauvage
Cistus albidus	Ciste cotonneux
Prunus domestica	Prunier
Prunus avium	Merisier
Carpinus betulus	Charme commun
Heracleum sphondylium	Grande berce
Echium vulgare	Vipérine commune
Agrimonia eupatoria	Aigremoine eupatoire
Daucus carota	Carotte sauvage
Medicago sativa	Luzerne cultivée
Cichorium intybus var. foliosum	Chicon
Holcus lanatus	Houlque laineuse
Dactylis glomerata	Dactyle aggloméré
Lamium purpureum	Lamier pourpre
Daphne gnidium	Daphné garou
Helianthemum apenninum	Hélianthème des Appenins
Phragmites australis	Roseau commun
Anacamptis pyramidalis	Orchis pyramidal
Campanula rapunculus	Campanule raiponse
Avena fatua	Folle avoine
Iris pseudacorus	Iris faux-acore
Carex sp.	Laiche
Lysimachia nummularia	Lysimaque numulaire
Fraxinus excelsior	Frêne commun
Teucrium chamaedrys	Germandrée petit-chêne
Glycéria sp.	Glycérie
Typha latifolia	Massette à larges feuilles
Aesculus hippocastanum	Marronnier d'Inde
Corylus avellana	Noisetier commun
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe
Stellaria holostea	Stellaire holostée
Centaurea sp.	Centaurée
Lathyrus sativus	Gesse commune
Bromus	Brome
Vinca minor	Petite pervenche
Geranium robertianum	Géranium pourpré
Pteridium aquilinum	Fougère aigle
Rubia peregrina	Garance voyageuse
Erodium cicutarium	Bec de grue
Lamium purpureum	Lamier pourpre
Cruciata laevipes	Gaillet croisette
Fumaria officinalis	Fumeterre officinale
Ailanthus altissima	Ailante glanduleux (Espèce exotique envahissante)
Viburnum lantana	Viorne lantane

➔ **Espèces faunistiques contactées : (liste non exhaustive)**

Nom scientifique	Nom vernaculaire
Libelloides longicornis	Ascalaphe ambrée
Saxicola rubetra	Tarier des prés
Parus major	Mésange charbonnière
Phoenicurus ochruros	Rougequeue noir
Fringilla coelebs	Pinson des arbres
Columba palumbus	Pigeon ramier
Passer domesticus	Moineau domestique
Alauda arvensis	Alouette des champs
Sturnus vulgaris	Etourneau sansonnet
Picus viridis	Pic vert
Delichon urbicum	Hirondelle de fenêtre
Emberiza cirlus	Bruant zizi
Sylvia atricapilla	Fauvette à tête noire
Motacilla alba	Bergeronnette grise
Falco tinnunculus	Faucon crécerelle
Phylloscopus collybita	Pouillot véloce
Luscinia megarhynchos	Rossignol philomèle
Erithacus rubecula	Rouge-gorge familier
Sylvia borin	Fauvette des jardins
Turdus merula	Merle noir
Phoenicurus phoenicurus	Rougequeue à front blanc
Garrulus glandarius	Geai des chênes
Alcedo atthis	Martin pêcheur
Oryctolagus cuniculus	Lapin de Garenne
Certhia brachydactyla	Grimpereau des jardins
Chroicocephalus ridibundus	Mouette rieuse
Buteo buteo	Buse variable
Lepus europaeus	Lièvre d'Europe
Hippolais polyglotta	Hypolaïs polyglotte
Linaria cannabina	Linotte mélodieuse
Podarcis sp.	Lézard
Ardea cinerea	Héron cendré
Hirundo rustica	Hirondelle rustique
Vulpes	Renard roux
Chloris	Verdier d'Europe
Emberiza citrinella	Bruant jaune
Polyommatus bellargus	Azuré bleu céleste
Pelophylax sp.	Grenouille verte
Carduelis carduelis	Chardonneret élégant
Pica	Pie bavarde
Sus scrofa	Sanglier d'Europe
Cuculus canorus	Coucou gris
Upupa epops	Huppe fasciée
Anas platyrhynchos	Canard colvert
Oriolus oriolus	Loriot d'Europe
Aegithalos caudatus	Mésange à longue queue
Corvus corone	Corneille noire
Apus	Martinet noir

Capreolus capreolus	Chevreuil
Saxicola rubicola	Tarier pâtre
Circus pygargus	Busard cendré
Acrocephalus schoenobaenus	Phragmites des joncs
Phasianus colchicus	Faisan de Colchide
Emberiza calandra	Bruant proyer
Colias sareptensis	Fluoré
Lullula arborea	Alouette lulu
Dendrocopos major	Pic épeiche
Burhinus oedicnemus	Œdicnème criard
Prunella modularis	Accenteur mouchet

Les autres secteurs susceptibles d'être impactés

Le PLUi-HD d'Agglopolys, à travers son règlement, permet des aménagements potentiels sur des secteurs non artificialisés ou des espaces naturels ou agricoles « non-consommés » par l'urbanisation et ce quel que soit la vocation des sols définie au sein des documents d'urbanisme précédents ou du PLUi-HD. Ces secteurs susceptibles d'être impactés significativement et négativement sont identifiés à partir des choix réalisés dans le cadre du PLUi-HD. Ils sont, par la suite, confrontés aux enjeux environnementaux identifiés à la fin de l'état initial de l'environnement qui ont posé le socle de la démarche d'évaluation environnementale.

Identification des secteurs susceptibles d'être impactés « bruts »

L'identification des secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) a été réalisée selon la méthodologie suivante :

- Sélection de l'ensemble des zones AU du projet de zonage graphique (en retirant les parcelles d'ores et déjà urbanisées) ;
- Sélection de l'ensemble des parcelles non bâties de plus de 500 m² du territoire et classées en U au projet de zonage permettant une possibilité de construction ;
- Suppression de l'ensemble des secteurs d'une superficie inférieure à 500 m², les incidences étant considérées comme peu significatives sur les secteurs de plus petites tailles.

Les secteurs concernés par des STECAL ne sont pas intégrés dans cette analyse, car la localisation des constructions et la limitation de leur taille au regard de leur emprise ne sont pas cohérentes et ne reflètent pas réellement les secteurs impactés. Les secteurs de photovoltaïques (classés en Npv) sont traités à part.

Malgré leur classement en zones artificialisables immédiatement (U) ou en zones artificialisables à terme (AU) ou en emplacements réservés (ER), l'ensemble de ces SSEI « bruts » ne sont pas forcément artificialisables lors de la mise en œuvre du PLUi. En effet, le règlement du PLUi-HD d'Agglopolys présente également de nombreux outils de « protection environnementale » qui rendent « inconstructibles » certaines parties du territoire.

Outils du règlement permettant une protection de la biodiversité :

Le Code de l'urbanisme (CU) permet de mobiliser des outils complémentaires matérialisés dans le règlement graphique du PLUi-HD et assortis de prescriptions inscrites dans les dispositions générales du règlement écrit. Il s'agit notamment du :

- Classement en Espaces Boisés et arbres ponctuels à Conserver ou à Créer (EBC), au titre de l'article L113-1 du CU. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol ;
- Classement en Espaces Boisés à Conserver (EBC) au titre de l'article L121-27 du CU, en lien avec la loi « Littoral ». Ce classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol ;
- Repérage des éléments de paysage contribuant au maintien de la nature en ville (jardins, cœur d'îlots, parcs, alignement d'arbres/arbres ou groupes d'arbres) à conserver ou à créer pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU. En complément des EBC,

cet article permet d'empêcher les atteintes à l'intégrité des éléments identifiés du paysage en fixant des prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

- Repérage des espaces à préserver contribuant au maintien des continuités écologiques ;
- Marges de recul mises en place le long des différents cours d'eau pour s'assurer de leur protection et de l'inconstructibilité des berges.

Outils du règlement permettant une prise en compte affinée des risques

Le territoire d'Agglopolys est fortement exposé aux risques naturels notamment ceux relatifs aux inondations. Dans un tel contexte, son développement ne peut se faire sans en tenir compte.

Au-delà des Plans de Prévention des Risques (PPR) adoptés sur le territoire pour chaque risque majeur, porté à connaissance de la collectivité ou ayant fait l'objet d'études particulières ou globales, le PLUi-HD émet des prescriptions permettant de limiter au mieux les conséquences dans les projets urbains.

Concernant le risque inondation, trois types de zones principales ont été définies :

- Zones inconstructibles caractérisées dans le PPR Loire, le PPR Loire aval et le PPR Loire amont ;
- Zones à prescriptions simples délimitées sur les secteurs d'aléas faibles à moyen des atlas des zones inondables (AZI).

Concernant le risque mouvement de terrain, une zone a été définie :

- Zones constructibles sous conditions dans le PPRmt Argile Mont-Près-Chambord en Loir-et-Cher.

Concernant les risques technologiques, les périmètres des deux PPRt (Appro-Service à Fossé et AXEREAL à Blois) sont retranscrits sur les planches graphiques du PLUi-HD. Les périmètres à proximité des ICPE classées SEVESO « seuil bas » font l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques :

- Des zones inconstructibles ;
- Des zones à prescriptions renforcées et à prescriptions simples.

Outils du règlement permettant une protection des enjeux paysagers

Le Code de l'urbanisme offre la possibilité d'intégrer de nouvelles connaissances (par exemple, données d'inventaire actualisées) et de nouvelles protections du patrimoine (par exemple, inscription aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme). En appui d'un cadre législatif renouvelé, le PLUi-HD poursuit et approfondit les efforts amorcés par les communes du territoire depuis plusieurs années en mettant à jour les fichiers du patrimoine local recensé et en affinant les dispositions destinées à le protéger. Il ambitionne notamment de renouveler la perception du patrimoine local.

Le patrimoine local du territoire d'Agglopolys est constitué d'ouvrages, d'ensembles bâtis ou d'éléments de paysages remarquables à protéger pour des motifs d'ordre historique, architectural, artistique ou culturel. Le règlement peut également « définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection détaillée » dans les tableaux ci-dessous :

LIBELLE éléments linéaires	Linéaire en m	Nombre
Charpente paysagère : alignement d'arbres	85 213	453
Charpente paysagère : fossé	20 066	125
Charpente paysagère : haie	12 675	68
Charpente paysagère : mur en pierres	67 351	1 184
Charpente paysagère : noue	227	2

LIBELLE éléments surfaciques	Surface en m²	Nombre
Boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager	20 542 192	759
Emplacements réservés aux continuités écologiques	115 549	46

Parcs et jardins d'ornements privés	5 434 141	162
Espaces Boisés Classés	1 643 745	32
Fonds de jardins à constructibilité limitée	314 369	145
Mares et sources à préserver : mares	99 807	91
Vergers, jardins potagers partagés ou familiaux	55 615	25

LIBELLE éléments ponctuels	Nombre
Arbres remarquables ponctuels	368

Le classement UNESCO du Val de Loire est également à prendre en compte.

Identification des SSEI « résiduels » : les véritables secteurs susceptibles d'être impactés

Pour partie, les SSEI « bruts » identifiés préalablement (parcelles non bâties en zone U, parcelles en AU) ne seront pas tous impactés par la mise en œuvre du PLUi-HD. En effet, certains secteurs ou certaines de leurs parties sont concernés par des outils de protection issus du règlement écrit.

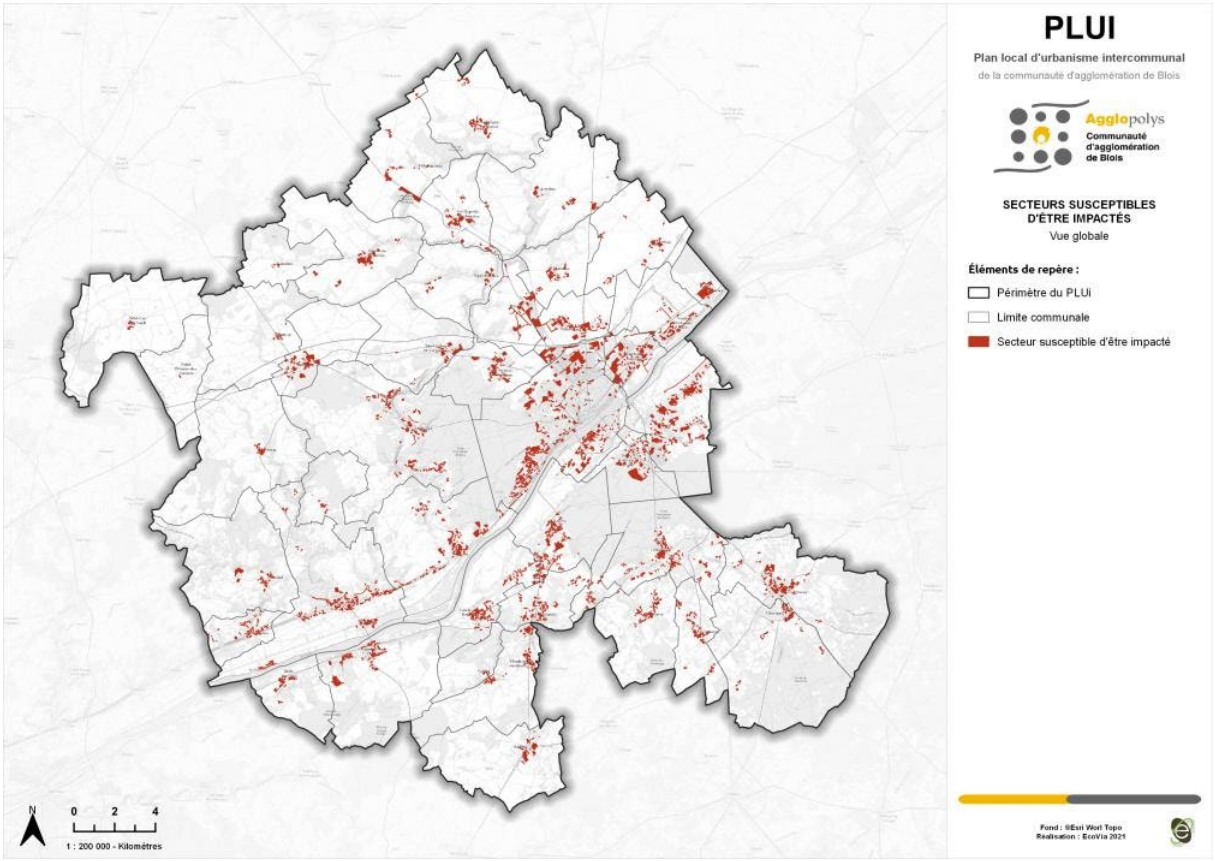
En soustrayant l'ensemble des secteurs protégés précités - les EBC, les parcs et vergers (L151-23), les boisements à préserver (L151-23) et les mares (L151-23) - on identifie ainsi les SSEI « résiduels », artificialisables sans bénéficier d'aucune protection éventuelle : il s'agit donc des secteurs qui en l'état du règlement peuvent être artificialisés.

Ces SSEI « résiduels » représentent un total d'environ 1891 hectares, soit un peu moins de 2 % du territoire intercommunal.

Ces secteurs présentent des sensibilités environnementales distinctes. Aussi, ils ont été croisés avec l'ensemble des enjeux environnementaux cartographiés identifiés par l'état initial de l'environnement. Ce croisement associé à une analyse statistique permet d'identifier les incidences potentielles attendues à la suite de la mise en œuvre du PLUi-HD sur ces secteurs.

Le cas échéant, ces incidences potentielles font l'objet de mesures d'évitement, de réduction et de compensation (mesures ERC) afin de réduire les incidences et d'améliorer la prise en compte de l'environnement au titre de l'évaluation environnementale du PLUi-HD.

La carte suivante représente ces secteurs susceptibles d'être impactés « résiduels ».



Zoom sur les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont également des secteurs sur lesquels des aménagements sont prévus. Étant donné la diversité de leur nature et de leur vocation future, ils n'auront pas tous un impact sur l'environnement au sens large du territoire d'Agglopolys. Pour l'analyse,

- N'ont été sélectionnés que les emplacements réservés dont la vocation d'aménagement pouvait avoir un impact environnemental : aménagement de voirie, création de bassins de rétention, aménagements hydrauliques, ZAC, accès…
- N'ont été retenus que les emplacements réservés d'une surface de plus de 250m² et situés en dehors des zones U et AU pour éviter les doubles comptes.

Ces emplacements réservés sont au nombre de 154 et représentent une superficie de 52 hectares.

Pour juger au mieux de l'impact qu'ils peuvent avoir, le choix a été de vérifier la localisation de ces emplacements réservés vis-à-vis des principaux enjeux environnementaux suivants :

- Les sites Natura 2000 ;
- La trame verte et bleue ;
- Les zones humides ;
- Les enjeux de biodiversité, notamment les zones humides connues ;
- Les périmètres à enjeux paysagers ;
- Les risques majeurs ;
- Etc.

Synthèse des secteurs susceptibles d'être impactés résiduels

Après analyse géomatique, six types de SSEI sont identifiés en lien avec le PLUi-HD sur le territoire d'Agglopolys :

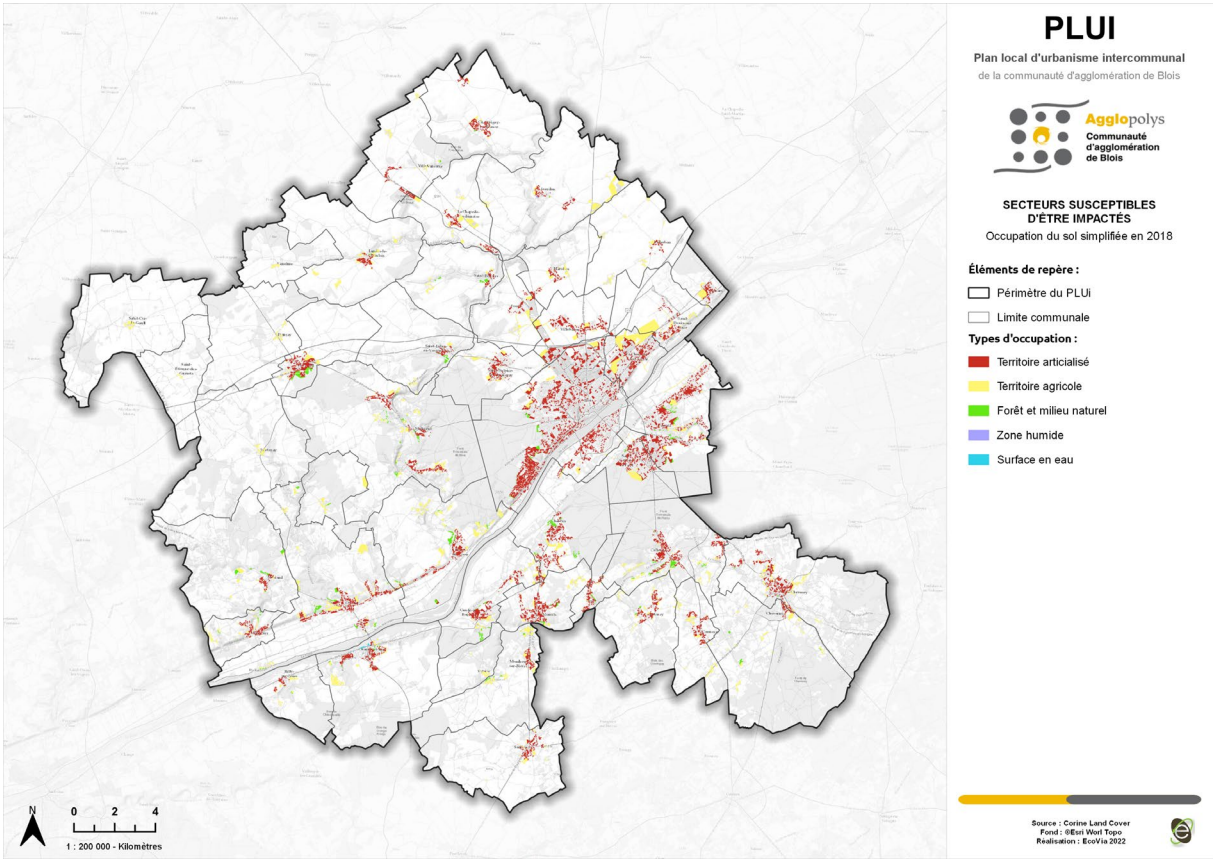
Types de SSEI selon les zonages du PLUi-HD	Surface (ha)	Nombre
1AU	196	66
2AU	63	10
Emplacements réservés (Total)	51	174
Emplacements réservés en A	33	100
Emplacements réservés en N	18	74
U	1 582	9 538
TOTAL	1 891ha	9 788

Croisement entre les SSEI résiduels et les enjeux environnementaux

SSEI et occupation du sol

Cette étude se base sur les seules données d'occupation du sol disponible sur le territoire à savoir CORINE Land Cover qui est produit à une échelle beaucoup plus grossière que la parcelle (1/100 000).

Les cartes suivantes montrent le type d'occupation du sol de ces secteurs :

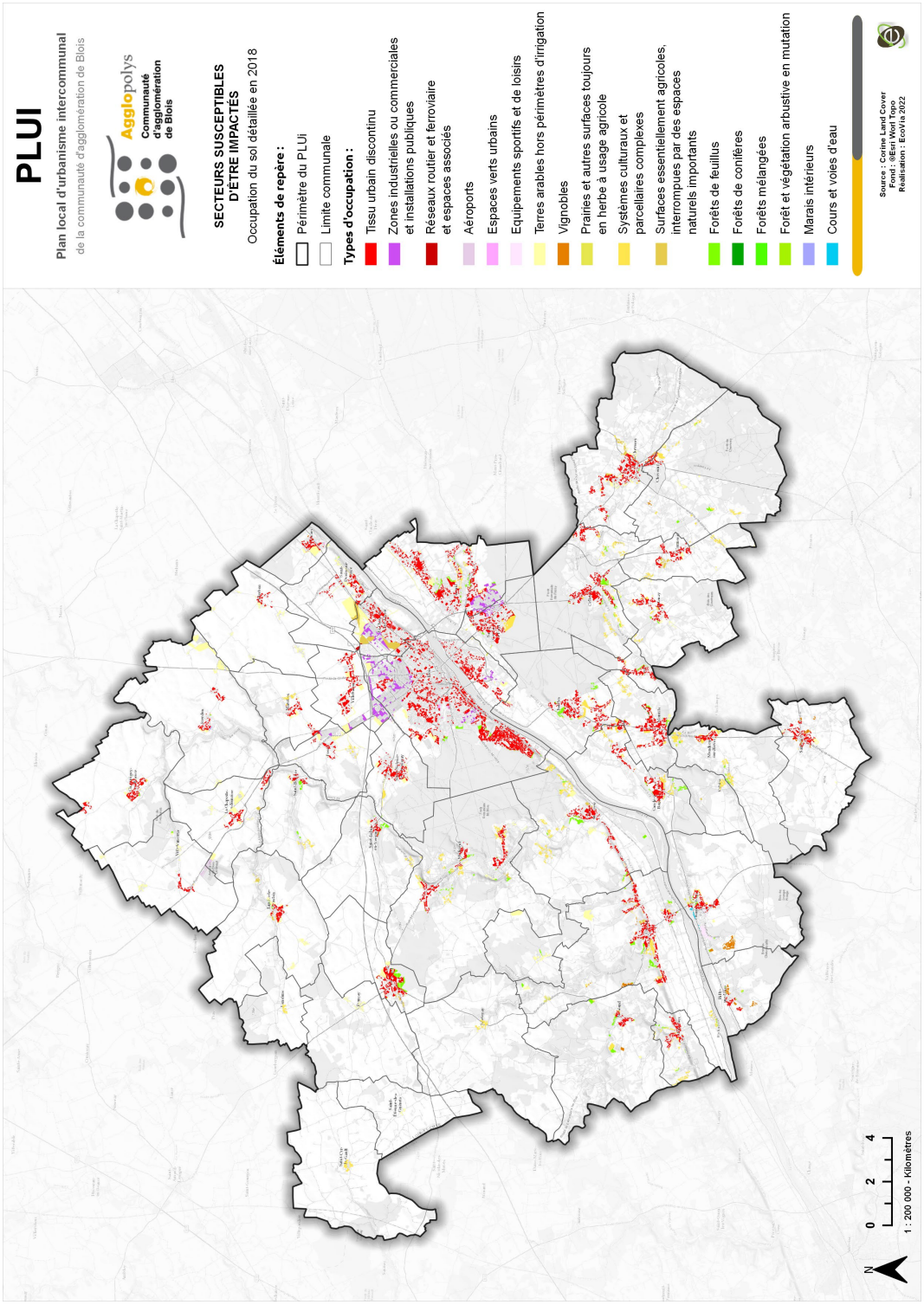


Globalement les secteurs susceptibles d'être impactés se situent majoritairement sur des territoires d'ores et déjà bâtis (près de 60 %). Il s'agit de secteurs situés au sein des enveloppes urbaines existantes établies par CORINE Land Cover.

Un tiers est lié aux territoires agricoles au sens large (praires, grandes cultures…).

Enfin, seuls 5 % des SSEI concernent des milieux naturels, principalement des milieux boisés.

SSEI & Occupation du sol : CLC 2018 NIVEAU 1										
Code	Libelle	Superficie totale (ha)	SSEI AU1	SSEI AU2	SSEI DENSIF	SSEI ER	SSEI PV	TOTAL SSEI (ha)	% relatif PLUi	% relatif aux SSEI
1	Territoire artificialisé	7095	56,30	5,83	409,07	6,35	636,45	1114,0	8,94%	58,90%
2	Territoire agricole	49523	131,63	57,00	144,23	33,26	307,91	674,0	62,41%	35,64%
3	Forêt et milieu naturel	21648	7,70	0,00	40,45	11,09	41,91	101,2	27,28%	5,35%
4	Zone humide	160	-	-	0,20	-	0,34	0,5	0,20%	0,03%
5	Surface en eau	923	-	-	-	0,32	1,22	1,5	1,16%	0,08%


PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS
Occupation du sol détaillée en 2018
Éléments de repère :
Périmètre du PLUi
Limite communale
Types d'occupation :
Tissu urbain discontinu
Zones industrielles ou commerciales et installations publiques
Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés
Aéroports
Espaces verts urbains
Equipements sportifs et de loisirs
Terres arables hors périmètres d'irrigation
Vignobles
Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole
Systèmes culturaux et parcellaires complexes
Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
Forêts de feuillus
Forêts de conifères
Forêts mélangées
Forêt et végétation arbustive en mutation
Marais intérieurs
Cours et voies d'eau
Source : Corine Land Cover
Fond : ©Esri Worl Topo
Réalisation : EcoVia 2022
N
0
2
4
1 : 200 000 - Kilomètres

SSEI & Occupation du sol : CLC 2018 NIVEAU 3										
Code	Libelle	Superficie totale (ha)	SSEI AU1	SSEI AU2	SSEI DENSIF	SSEI ER	SSEI PV	TOTAL SSEI (ha)	% relatif PLUi	% relatif aux SSEI
111	Tissu urbain continu	28,51	-	-	-	-	-	-	0%	0%
112	Tissu urbain discontinu	5 404,41	54,59	5,83	353,35	6,26	564,34	984,36	7%	52%
121	Zones industrielles ou commerciales et installations publiques	847,47	1,42	-	45,82	0,02	56,30	103,57	1%	5%
122	Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés	25,37	0,29	-	-	-	1,99	2,28	0%	0%
124	Aéroports	123,81	-	-	4,45	-	2,80	7,25	0%	0%
141	Espaces verts urbains	57,93	-	-	0,49	-	2,09	2,57	0%	0%
142	Equipements sportifs et de loisirs	607,57	-	-	4,96	0,07	8,93	13,96	1%	1%
211	Terres arables hors périmètres d'irrigation	38 955,85	82,06	45,13	54,55	20,46	133,62	335,82	49%	18%
221	Vignobles	1 351,94	2,18	-	8,52	1,42	10,33	22,45	2%	1%
231	Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole	1 455,90	-	-	0,68	2,52	3,15	6,35	2%	0%
242	Systèmes culturaux et parcellaires complexes	6 017,87	16,55	3,15	71,40	5,46	133,45	230,01	8%	12%
243	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants	1 741,73	30,84	8,72	9,09	3,40	27,37	79,41	2%	4%
311	Forêts de feuillus	20 377,35	7,70	-	39,60	11,09	41,20	99,59	26%	5%
312	Forêts de conifères	650,82	-	-	0,42	-	0,16	0,58	1%	0%
313	Forêts mélangées	237,25	-	-	-	-	0,01	0,01	0%	0%
322	Landes et broussailles	19,44	-	-	-	-	-	-	0%	0%
324	Forêt et végétation arbustive en mutation	363,03	-	0,00	0,43	-	0,53	0,97	0%	0%
411	Marais intérieurs	159,72	-	-	0,20	-	0,34	0,53	0%	0%
511	Cours et voies d'eau	825,79	-	-	-	0,32	1,22	1,54	1%	0%

SSEI et activités agricoles

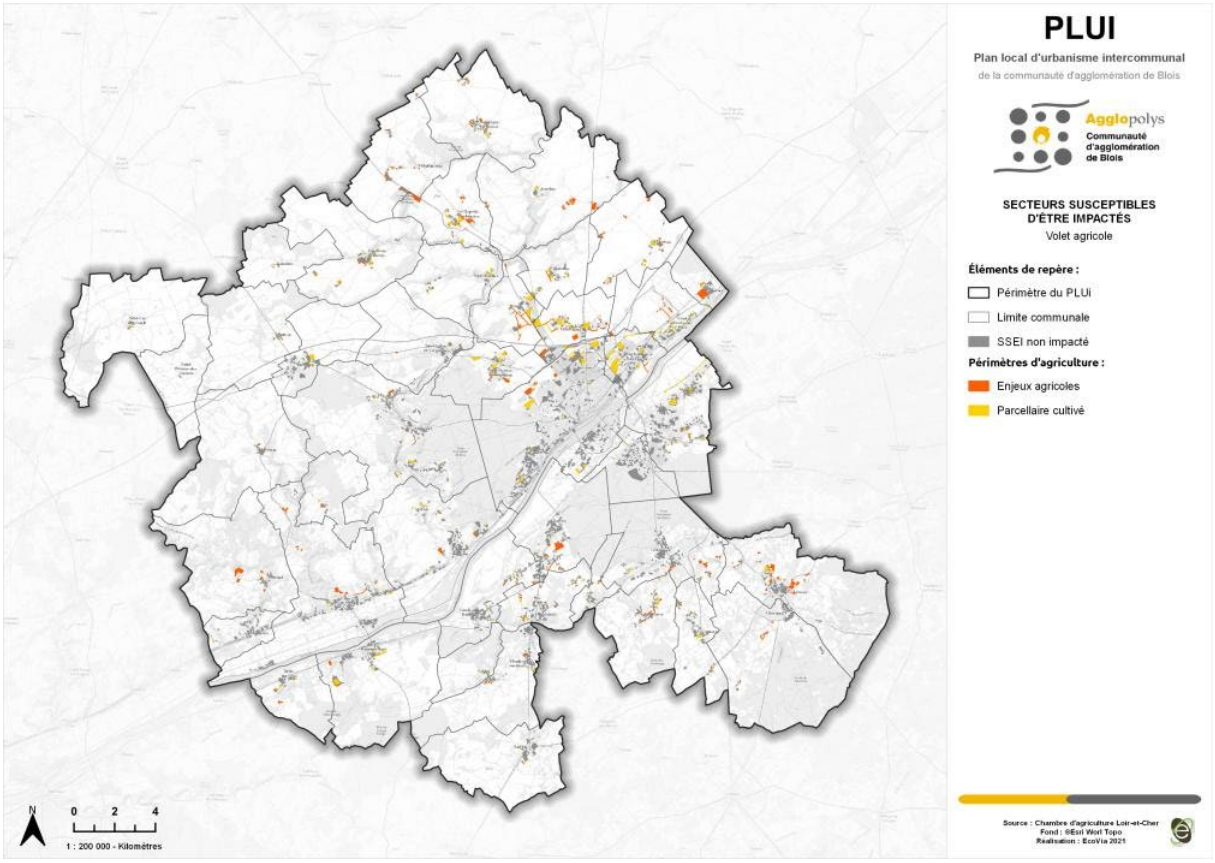
Les SSEI concernent pour près d'un tiers des zones agricoles. Celles-ci ne sont pas homogènes à l'échelle du territoire, car elles ne présentent pas le même enjeu du point de vue agronomique, foncier ou économique. À titre d'exemple, la Chambre d'agriculture a identifié des zones à enjeux agricoles. Ces enjeux sont liés à différents paramètres comme l'accessibilité aux cultures ou la qualité des sols. On trouve également des zones AOC sur le territoire qui peuvent présenter un enjeu économique plus important.

Il résulte de l'analyse que 20 % des SSEI concernent des parcelles cultivées (selon les données de la Chambre d'agriculture, plus précises que les données CORINE Land Cover) et 10% concernent des parcelles à enjeux agricoles, soit à peu près 206 hectares. On dénombre également 213 hectares de secteurs AOC au sein des SSEI, soit près de 11 % de ces derniers.

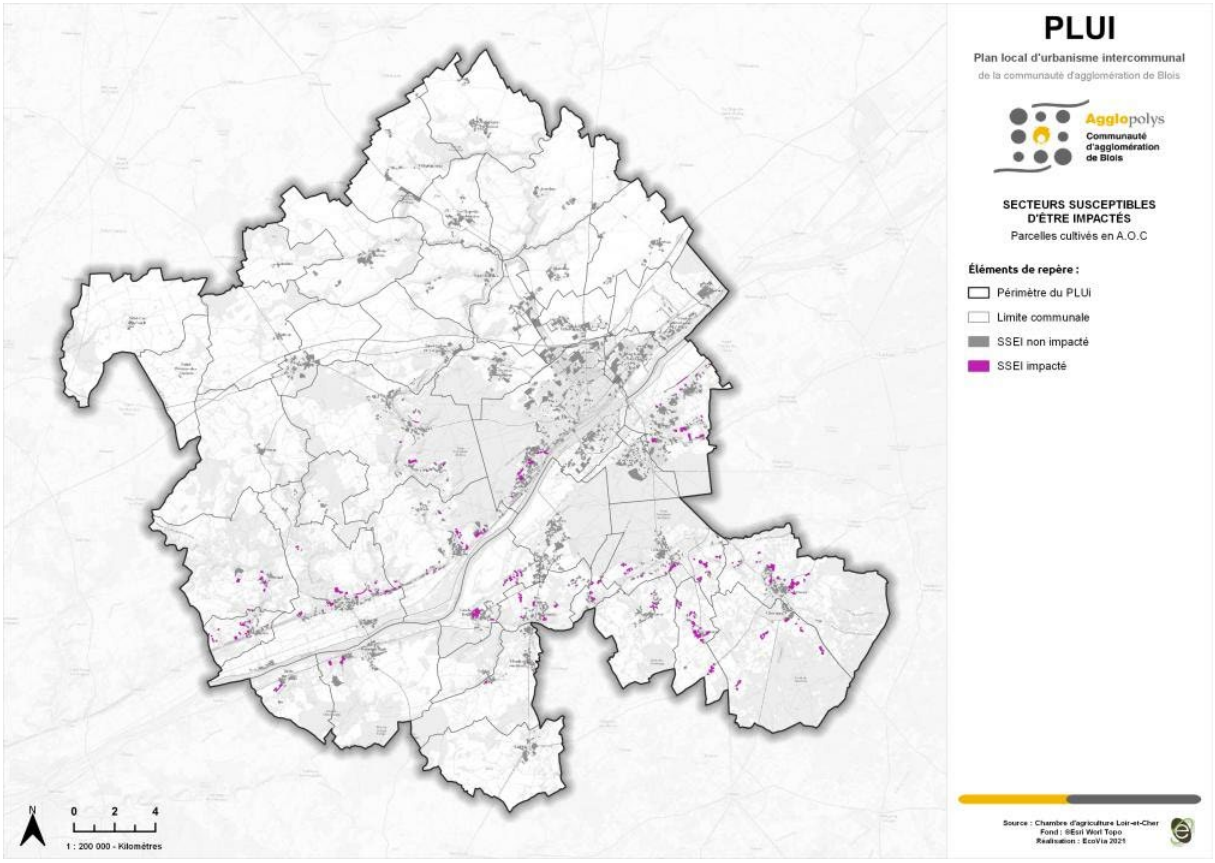
Le tableau suivant présente ces superficies par type d'enjeux agricoles :

AGRICULTURE									
Libelle	Superficie totale (ha)	SSEI AU1	SSEI AU2	SSEI DENSIF	SSEI ER	SSEI PV	TOTAL SSEI (ha)	% relatif PLUi	% relatif aux SSEI
Enjeux agricole	39190	34,94322037	28	41	15	87	206	49,39%	10,88%
Parcellaire cultivé	56944	106,0248811	43	6	30	144	329	71,76%	17,39%
Parcelles d'AOC	22997	24,41452218	6	69	5	108	213	28,98%	11,24%

La carte suivante localise les SSEI agricoles en termes de terres à enjeux agricoles et de parcellaire cultivé.



La carte suivante présente les secteurs en AOC susceptibles d'être impactés par le développement de l'urbanisation permis par le PLUi-HD.



SSEI et enjeux du paysage et du patrimoine

Pour rappel, selon le règlement écrit, les zones A et N ne permettent l'édification de constructions que sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère des sites.

En zone A, AU et N, les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Dans les secteurs couverts par un périmètre des Monuments Historiques ou délimité des abords, l'Architecte des Bâtiments de France peut édicter des prescriptions supplémentaires afin de garantir l'insertion urbaine et architecturale du projet. Il est en outre précisé que le projet doit être conçu de manière à préserver et mettre en valeur les éléments de paysage repérés, et à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères. Plusieurs règles permettent de s'assurer de l'intégration paysagère de différents projets (stationnements, espaces de stockage, installations agricoles, logements).

En zone Ap notamment, aucune construction n'est autorisée en raison de l'intérêt paysager des secteurs concernés.

Certains éléments de petit patrimoine et des murs en pierre sont repérés au document graphique, et ne peuvent pas être démolis (hors zone UC, UM, Up) sauf exceptions détaillées. Il existe d'autres éléments paysagers qui font l'objet d'une identification et d'une préservation :

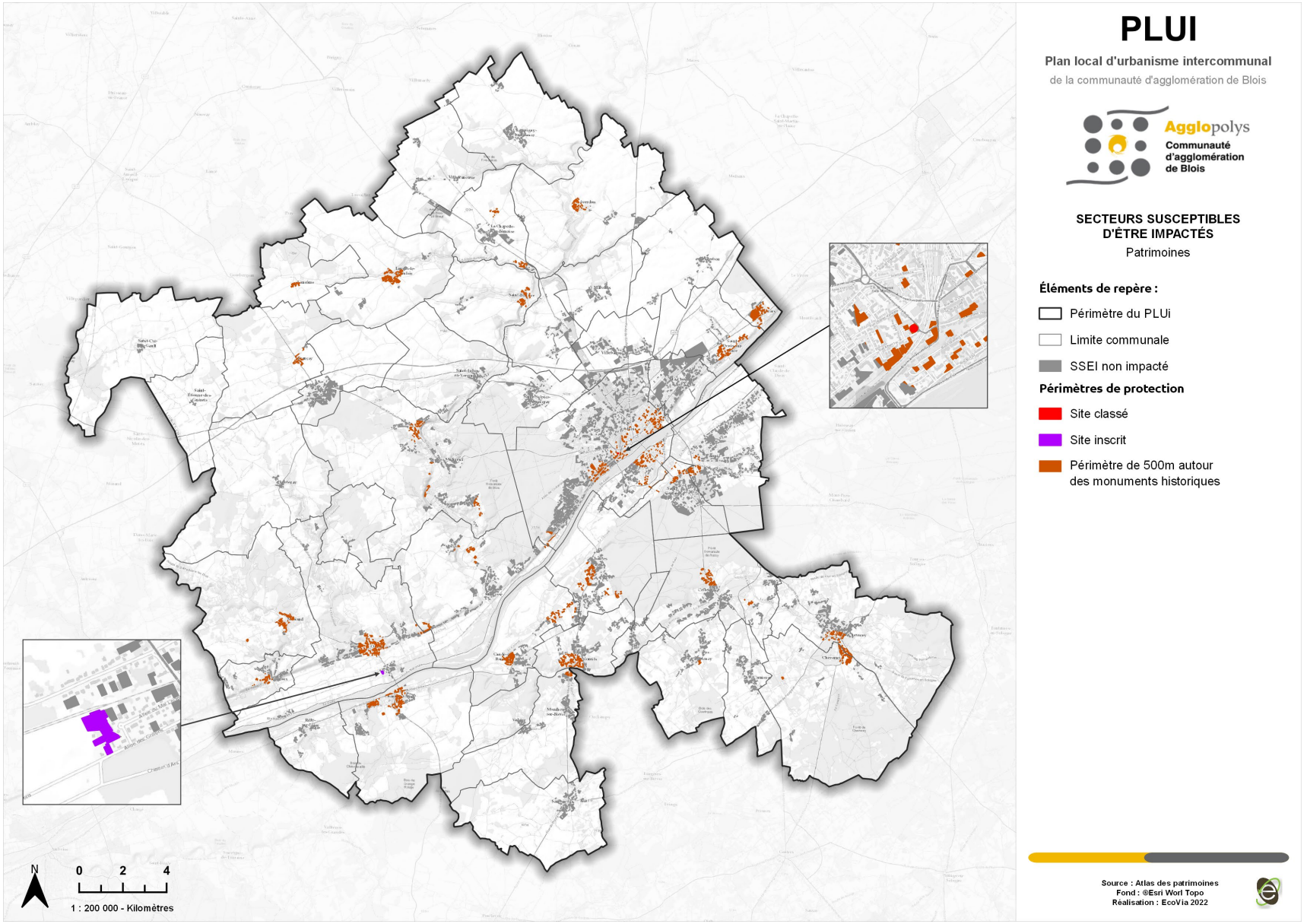
- Parcs ou jardins d'ornements privés à préserver ;
- Arbres remarquables à conserver ;
- Alignements d'arbres à conserver ou à créer ;
- Haies existantes à conserver et/ou à protéger ;
- Espaces Boisés Classés.

Le Val de Loire est inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, et il existe deux sites classés et trois sites inscrits, ainsi que 104 monuments historiques, dont 28 classés sur le territoire. Blois est également concernée par un Site patrimonial remarquable, pour lequel un Plan de sauvegarde et de mise en valeur tient lieu de PLUi.

L'ensemble des enjeux paysagers ont été particulièrement bien intégrés dans le PLUi-HD d'Agglopolys. Au-delà des OAP thématiques permettant une insertion paysagère de qualité, des OAP sectorielles intègrent cette dimension sur l'ensemble des secteurs de projet, le tableau ci-dessous démontre la bonne intégration des périmètres à enjeux dans les secteurs de projets.

SSEI & Patrimoine									
Sites inscrits									
Nom du site	**Superficie totale (ha)**	**SSEI AU1**	**SSEI AU2**	**SSEI DENSIF**	**SSEI ER**	**SSEI PV**	**TOTAL SSEI (ha)**	**% relatif PLUi**	**% relatif aux SSEI**
Rives de la Loire (Blois)	22,67	-	-	-	-	-	-	0,03%	0,00%
Perspectives du château de Chaumont-sur-Loire	89,59	-	-	0,44	-	0,37	0,80	0,11%	0,04%
Ancien château d'Onzain et douves	0,98	-	-	-	-	-	-	0,00%	0,00%
Sites classés									
Nom du site (à proximité)	**Superficie totale (ha)**	**SSEI AU1**	**SSEI AU2**	**SSEI BIMBY**	**SSEI ER**	**SSEI PV**	**TOTAL SSEI (ha)**	**% relatif PLUi**	**% relatif aux SSEI**
Jardin des Lices et Butte des Capucins	1,50	-	-	-	-	0,13	0,13	0,00%	0,01%
Parc de l'ancien évêché	1,93	-	-	-	-	-	-	0,00%	0,00%
Sites Patrimoniaux Remarquables									
Nom du site (à proximité)	**Superficie totale (ha)**	**SSEI AU1**	**SSEI AU2**	**SSEI BIMBY**	**SSEI ER**	**SSEI PV**	**TOTAL SSEI (ha)**	**% relatif PLUi**	**% relatif aux SSEI**
SPR de Blois	56,75	-	-	-	-	-	-	0,07%	0,00%
Monuments historiques									
Nom du site	**Superficie totale (ha)**	**SSEI AU1**	**SSEI AU2**	**SSEI BIMBY**	**SSEI ER**	**SSEI PV**	**TOTAL SSEI (ha)**	**% relatif PLUi**	**% relatif aux SSEI**
Périmètre de protection autour des monuments historiques	8 058,34	31,83	3,38	167,43	7,94	226,33	436,91	10,16%	23,10%

Seuls les périmètres de protection des monuments historiques qui révèlent la richesse patrimoniale du territoire sont concernés par les SSEI à hauteur de 23 % de ces derniers. Il est donc nécessaire de faire une analyse au cas par cas de l'ensemble des projets à venir sur les SSEI pour s'assurer de la conformité des projets avec le périmètre concerné.


PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS
Patrimoines
Éléments de repère :
Périmètre du PLUi
Limite communale
SSEI non impacté
Périmètres de protection
Site classé
Site inscrit
Périmètre de 500m autour des monuments historiques
N
0 2 4
1 : 200 000 - Kilomètres
Source : Atlas des patrimoines
Fond : ©Esri Worl Topo
Réalisation : EcoVia 2022

SSEI et enjeux des milieux naturels

Pour rappel, on retrouve sur le territoire d'Agglopolys :

- Cinq sites Natura 2000 sont présents sur le territoire du PLUi-HD.
- Un APPB (FR3800697) est identifié au sein d'Agglopolys, sur la Loire à Blois : « Ile de Saulas et des Tuileries », d'une superficie de 43 ha.
- Cinq ENS.
- Une RNN sur les communes d'Averdon et de Marolles : « Les Vallées de la Grand-Pierre et de Vitain », d'une superficie de 296 ha. Une RBD dirigée est identifiée au sein d'Agglopolys, à Chailles : « Côteau à Chailles » (12 ha).
- Plusieurs cartes des zones humides probables ont été produites sur le territoire du Blaisois (englobant le périmètre d'Agglopolys). Ces cartes représentent uniquement les enveloppes des zones humides probables (probabilité forte à très forte) des SAGE « Nappe de Beauce » et « Cher aval » ainsi que les milieux potentiellement humides de l'INRA (probabilité forte à très forte).

Les espaces naturels du territoire sont globalement préservés et classés en zone N, inconstructible en dehors des STECAL. Seules les constructions destinées à des équipements publics ou d'intérêt collectif y sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.

Un zonage spécifique couvre différents éléments de la trame verte et bleue :

- Nv : cours d'eau et leurs espaces proches associés à la trame bleue du territoire ;
- Nfr : réservoirs de biodiversité formés par les écosystèmes forestiers ;
- Nfc : corridors de biodiversité constitués de boisements et reliant les réservoirs de biodiversité.

Le Règlement inscrit, par ailleurs, que **le projet doit être conçu de manière à maintenir ou à remettre en l'état les continuités écologiques repérées (haies, fossés, mares)** en zones A, N, UA, Ue, Uj, Ui, Uv.

En zone AU et U (Uv, Ui, Uj), les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au minimum pour quatre emplacements de voiture. Pour les projets nécessitant la plantation de nouvelles essences, l'OAP thématique « Trame verte et bleue » définit les différents types d'essences pouvant être utilisées. Le comblement des éléments paysagers contribuant au maintien des continuités écologiques repérés au document graphique sous la mention « fossés » et « mares » est interdit en zone N.

Les tableaux ci-dessous présentent la répartition surfacique des SSEI au regard des périmètres à enjeux de biodiversité du territoire, des fonctionnalités écologiques du territoire (issue du diagnostic présenté dans l'EIE) et des relevés zones humides réalisés durant les phases de vérité terrain sur les secteurs de projets.

03 - Milieux naturels et biodiversité										
Nom des périmètres de protection	**Nombre de sites**	**Surface dans le périmètre**	**SSEI AU1**	**SSEI AU2**	**SSEI DENSIF**	**SSEI ER**	**SSEI PV**	**TOTAL SSEI (ha)**	**% relatif PLUi**	**% relatif aux SSEI**
ZNIEFFs			-	-	*4,95*	*0,13*	*3,08*	*8,16*	*7,73%*	*0,43%*
ZNIEFF Terre de Type 1	*11*	*975*	-	-	*0,23*	*0,10*	*0,17*	*0,50*	1,23%	0,03%
240000004 - PELOUSES DE LA GRAND PIERRE ET DE VITAIN		*326*	-	-	-	-	-	-	0,41%	-
240000019 - HETRAIE DE TUE L'ANE		*77*	-	-	-	-	*0,01*	*0,01*	0,10%	0,000%
240000701 - ETANG DE SUDAIS		*1*	-	-	-	-	-	-	0,00%	-
240006408 - VALLEE DE LA LOIRE DE LA GAILLARDIERE A SAUGEON		*366*	-	-	-	*0,02*	-	*0,02*	0,46%	0,001%
240031074 - PELOUSES SABLO-CALCAIRES DE LA GOUPILLERE		*14*	-	-	-	-	-	-	0,02%	-
240031079 - PELOUSES DE CONTREVAUX		*2*	-	-	-	-	-	-	0,00%	-
240031105 - FORETS DE RAVIN DE CHAUMONT-SUR-LOIRE		*180*	-	-	*0,23*	*0,08*	*0,16*	*0,47*	0,23%	0,00
240031133 - MARE DE BRIN DE CHEVRE		*0,3*	-	-	-	-	-	-	0,00%	-
240031348 - MARES DE L'ETANG POUSSIN		*0,3*	-	-	-	-	-	-	0,00%	-
240031539 - MARAIS DES TRESSEAUX		*8*	-	-	-	-	-	-	0,01%	-
240031708 - MARES DE LA MALTIERE		*0,5*	-	-	-	-	-	-	0,00%	-
ZNIEFF Terre de Type 2	*4,00*	*5 159,89*	-	-	*4,73*	*0,02*	*2,91*	*7,66*	6,50%	0,41%
240000003 - HAUTE VALLEE DE LA CISSE		*123,83*	-	-	-	-	-	-	0,16%	0%
240000018 - FORET DE RUSSY		*2 652,70*	-	-	*4,73*	-	*2,91*	*7,64*	3,34%	0%
240031300 - LOIRE BLESOISE		*1 272,13*	-	-	-	*0,02*	-	*0,02*	1,60%	0%
240031733 - Forêt de Cheverny		*1 111,23*	-	-	-	-	-	-	1,40%	0%
NATURA 2000										
NATURA 2000 - Directive "Oiseaux" : ZPS	*3,00*	*20 369,52*	*28,56*	*6,15*	*66,64*	*11,26*	*154,96*	*298,42*	25,67%	15,78%
FR2410001 - Vallée de la Loire du Loir-et-Cher		*1 244,05*	-	-	-	-	-	-	1,57%	0%
FR2410010 - Petite Beauce		*19 124,88*	*28,56*	*6,15*	*66,64*	*11,26*	*154,96*	*298,42*	24,10%	15,8%
FR2410012 - Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire		*0,59*	-	-	-	-	-	-	0,001%	0%

TVB									
Élément de protection	**Superficie totale (ha)**	**SSEI AU1**	**SSEI AU2**	**SSEI DENSIF**	**SSEI ER**	**SSEI PV**	**TOTAL SSEI (ha)**	**% relatif PLUi**	**% relatif aux SSEI**
Réservoirs de biodiversité indifférenciés	33103	28,56	6,17	84,92	13,77	167,20	300,63	41,72%	15,90%
RB boisés	15545	-	-	16,43	0,10	9,96	26,49	19,59%	1,40%
RB humides	7779	-	0,02	2,04	1,34	2,28	5,68	9,80%	0,30%
RB périmètres	460	-	-	-	-	-	-	0,58%	0,0%
RB prairies	6173	-	-	-	1,08	5,97	7,05	7,78%	0,37%
RB cultivés	19125	28,56	6,15	66,64	11,26	154,96	267,57	24,10%	14,15%
RB calcicoles	982	-	-	-	0,02	-	0,02	1,24%	0,00%
RB Trame aquatique (20m)	966	-	-	1,67	2,28	2,01	5,95	1,22%	0,31%
Corridors écologiques indifférenciés	20651	19,68	1,15	129,06	8,82	170,07	328,78	26,03%	17,38%
Corridors boisés surfacique	9378	1,24	-	12,23	2,85	17,72	34,03	11,82%	1,80%
Corridors humides réseau mares	14531	18,56	1,15	124,62	8,06	160,03	312,42	18,31%	16,52%
Corridors boisés (3m)	116	-	-	0,24	0,13	0,33	0,70	0,15%	0,04%
Corridors humides (3m)	147	-	-	0,16	0,38	0,27	0,81	0,19%	0,04%
Corridors prairies (3m)	35	-	-	0,05	0,14	0,03	0,21	0,04%	0,01%
Corridors calcicoles (3m)	18	-	-	-	0,02	-	0,02	0,02%	0,00%

Zones humides									
Libelle	**Superficie totale (ha)**	**SSEI AU1**	**SSEI AU2**	**SSEI DENSIF**	**SSEI ER**	**SSEI PV**	**TOTAL SSEI (ha)**	**% relatif**	**% relatif aux SSEI**
Zones humides effectives	11	1,73	-	0,00	-	0,37	2,11	0,01%	0,11%
Libelle	**Nombre total**	**SSEI AU1**	**SSEI AU2**	**SSEI BIMBY**	**SSEI ER**	**SSEI PV**	**Nombre dans SSEI**		
Zones humides par relevés pédologiques	56	9	-	-	-	3	12		

Concernant les secteurs susceptibles d'être impactés vis-à-vis des enjeux de biodiversité, trois conclusions apparaissent de l'analyse :

- La très grande majorité des périmètres à enjeux sont intégrés de façon qualitative dans le projet du PLUi d'Agglopolys. En effet, aucune Réserve biologique de l'ONF, aucun APPB, aucune réserve naturelle, aucun Espace naturel sensible du Département du Loir-et-Cher, ni aucun périmètre géré par le Conservatoire des Espaces Naturels ne sont susceptibles d'être impactés. Seules trois ZNIEFF de type 1 sont concernées par des superficies plus que négligeables qui se trouvent, par ailleurs, issues de zones U existantes dans les PLU communaux ;
- Les sites Natura 2000 sont également bien préservés, à l'exception de la ZPS « Petite Beauce » qui couvre près d'un quart du territoire d'Agglopolys. L'ensemble des analyses des incidences sur les sites Natura 2000 est détaillé dans la partie notice d'incidences Natura 2000 du rapport de présentation ;
- Vis-à-vis des zones humides, le constat est plus contrasté. Les relevés de terrain des zones humides ont été conduits sur l'ensemble des secteurs de projets du PLUi-HD (zones AU) pour pouvoir orienter les projets d'OAP sectorielles et éviter au maximum ces milieux particuliers. Il résulte de l'analyse des SSEI que sur 67 ha de zones humides identifiés, 14 ha sont **susceptibles** d'être impactés.
  Par ailleurs, les zones humides ou milieux potentiellement humides (incapacité technique à caractériser de façon certaine le caractère humide de façon permanente ou temporaire des sols liés à l'accessibilité ou aux conditions météo) n'ont pas tous été intégrés, donc protégés dans les dessins des OAP. Cela s'explique très régulièrement par le fait que les zones AU et les OAP en lien font d'ores et déjà l'objet de permis d'aménager validés et que sur certains projets, les travaux de viabilisation sont d'ores et déjà démarrés.
  Au regard des attentes de la loi sur l'eau et des demandes du SDAGE Loire Bretagne en vigueur, les demandes liées aux compensations sur les zones humides, quelles qu'elles soient sont :
  « Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader les fonctionnalités de la zone humide. À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités. À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :
  - *Équivalente sur le plan fonctionnel ;*
  - *Équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;*
  - *Dans le bassin versant de la masse d'eau.*

  En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité ».

Or, ces mesures de compensation sont **impossibles à mettre en œuvre dans le cadre d'un document de planification** si les OAP ne sont pas concernées par une étude d'impact ou une évaluation environnementale liée à la nature des projets (emprise au sol supérieure à 4 ha) au sein de laquelle les aménageurs s'engagent à compenser et à gérer les milieux humides recréés.

Concernant les continuités écologiques, la grande majorité des SSEI croisant des réservoirs de biodiversité provient de l'intégration de la ZPS « Petite Beauce » en tant que réservoir de la trame agricole (voir partie Natura 2000). Cela s'explique par la superficie très importante de ce périmètre Natura 2000 qui recouvre aussi bien des espaces agricoles et naturels que des espaces urbanisés. De fait, chaque projet de densification ou d'extension de l'urbanisme se situe au cœur du périmètre Natura 2000 et nécessite une analyse précise sur les habitats concernés et leur capacité à accueillir des espaces d'oiseaux en termes de nichage ou de nourrissage. Ce travail a été réalisé sur l'ensemble des secteurs de projets de type AU afin de s'assurer du non-impact ou d'impact raisonnable sur les habitats et les espèces ayant conduit à la désignation du périmètre Natura 2000 (cf. Paragraphe analyse des incidences Natura 2000).

Pour les réservoirs des autres trames, les surfaces minimes susceptibles d'être impactés restent minimes et croisent principalement des secteurs AU pour lesquelles des mesures de réduction sont inscrites directement dans le texte et le schéma de principe des OAP concernées.

Enfin, pour les corridors, environ 220 ha sont susceptibles d'être impactés. Il s'agit de secteurs U ou AU, situés en marge des grands ensembles à dominante boisée et naturelle qui constituent les corridors boisés. Sur les SSEI classés en AU, ces éléments sont intégrés dans le dessin de l'OAP pour limiter la dégradation des corridors. Sur les secteurs en U (majoritairement en frange urbaine), l'OAP TVB et Paysage permet d'intégrer au mieux la fonctionnalité écologique des bords de zone urbaine.

MESURES ERC

Pour les aménagements situés au sein des ZNIEFF de type 1, les aménagements devront faire l'objet d'une étude sur le site pour s'assurer que les enjeux écologiques soient bien intégrés dans l'ensemble des aménagements, certes légers, mais situés dans des secteurs très particuliers.

Sur l'ensemble des zones, qui croisent des zones humides effectives, toute occupation ou utilisation du sol devra être précédée d'une étude permettant d'évaluer l'impact des aménagements envisagés et de savoir s'ils sont susceptibles de compromettre la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau ou d'entraîner leur dégradation. Cette étude devra se baser sur une analyse botanique et pédologique précise, permettant d'intégrer les résultats sur les zones humides dans les aménagements futurs ou l'OAP potentielle. Dans le cas où l'aspect humide des sols est trop important, une réflexion sur le déplacement du projet pourra être engagée.

Afin de limiter au maximum la dégradation des continuités écologiques liées au développement urbain du PLUi, il est recommandé :

- d'intégrer l'ensemble des recommandations inscrites dans l'OAP TVB sur la gestion des lisières, des zones humides, sur les essences végétales à prioriser dans les aménagements ;

- d'intégrer les travaux d'aménagements de passages à faune adaptés permettant de compenser la dégradation de certains habitats en favorisant le déplacement des espèces sans collisions ;

- de passer par une étape d'OAP sur l'ensemble des zones 2AU concernées pour permettre la réalisation d'une évaluation environnementale incluant l'intervention d'un naturaliste permettant une analyse précise des enjeux écologiques locaux ;

- de prévoir une phase de travaux intégrant les périodes de reproductions et de nidification des espèces locales conduisant à réaliser les travaux sur les périodes automnales et hivernales.

Aspect réglementaire :

Selon le Code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du Code de l'environnement).

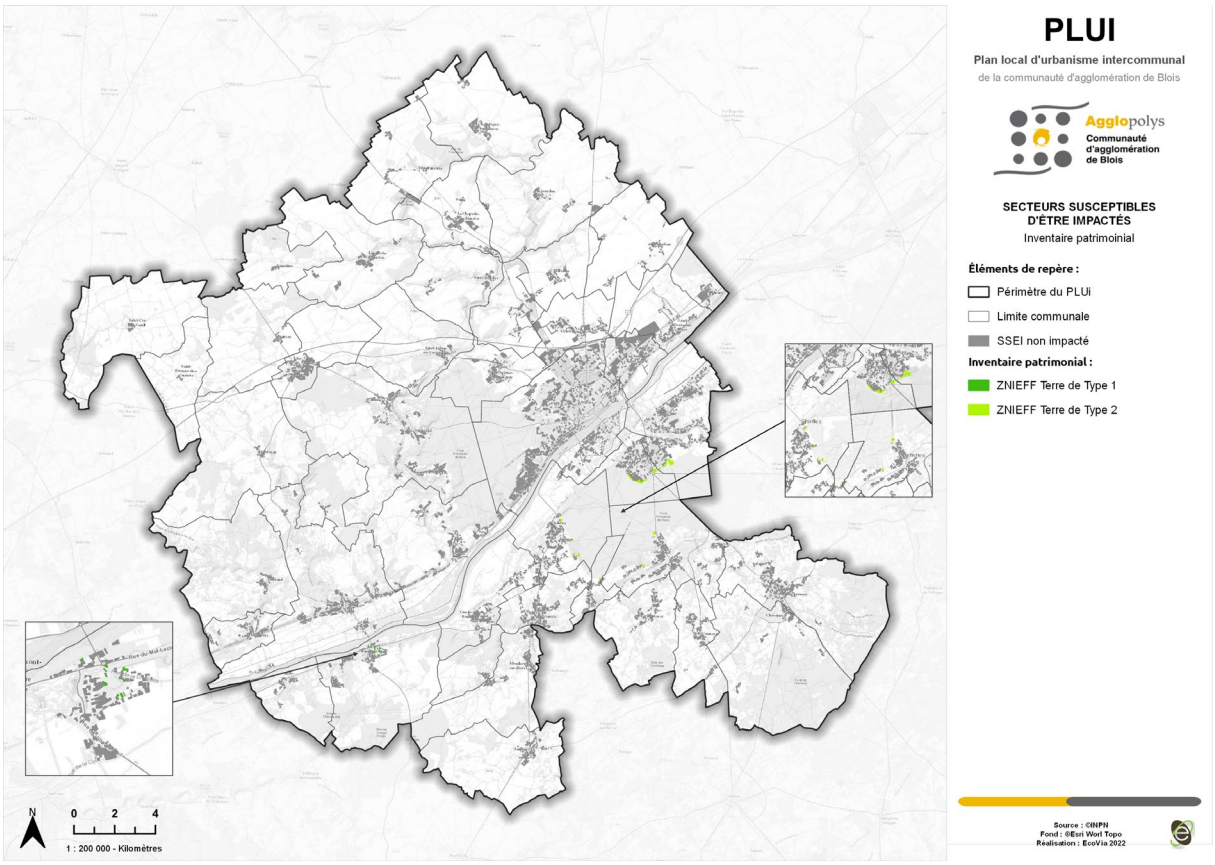
La sélection des zones à urbaniser a été réalisée en tenant compte du principe éviter, réduire, compenser (ERC). Ainsi, certains secteurs identifiés comme zone humide au titre de la loi sur l'eau ont été abandonnés dans le cadre du projet. Par ailleurs, les zones humides identifiées ont été généralement spatialisées sur les OAP afin de les intégrer au projet.

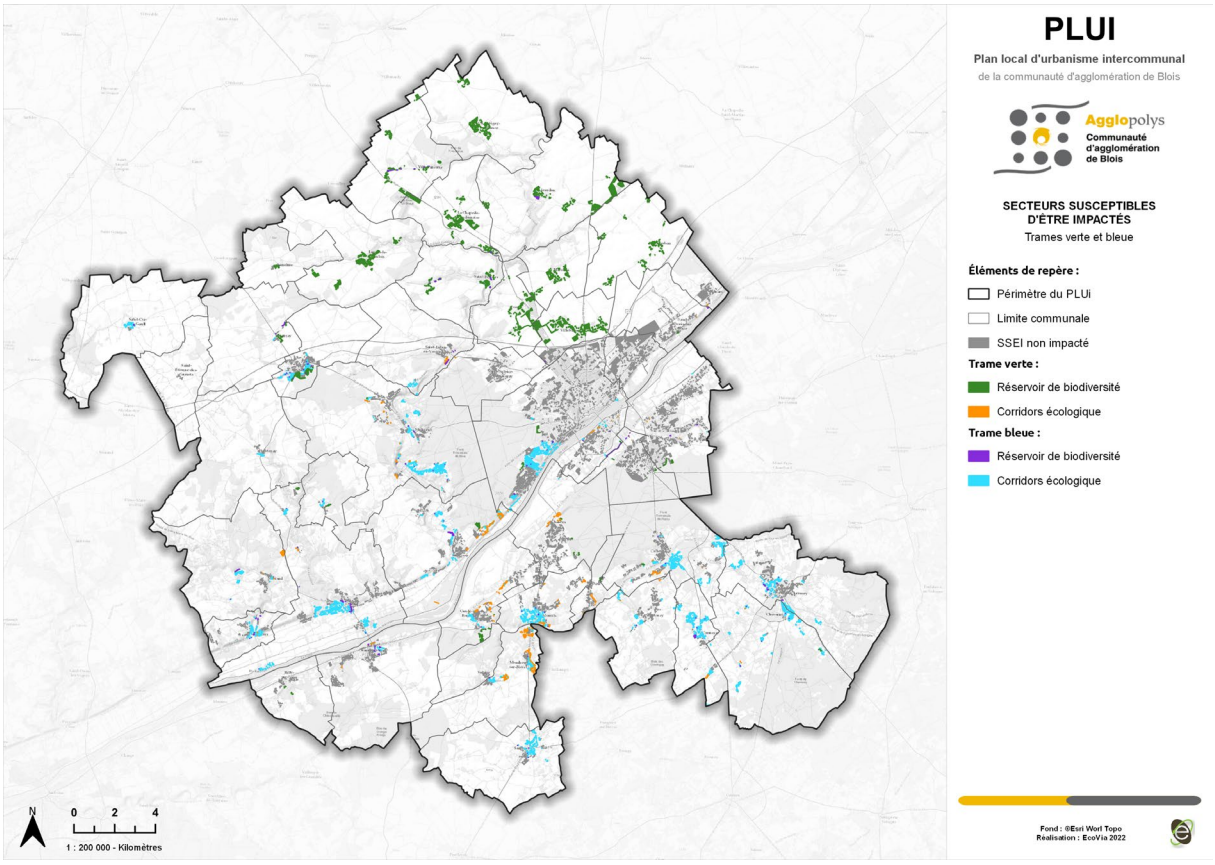
Enfin, certaines zones potentiellement humides (critères pédologiques ou botaniques non concluant au moment des visites de terrain, principalement sur des secteurs agricoles cultivés) ont été identifiées et spatialisées dans les plans des OAP. Sur ces secteurs, des dossiers loi sur l'eau (déclaration > 1 000 m² et autorisation > 10 000 m²) devront être réalisés par les porteurs de projets.

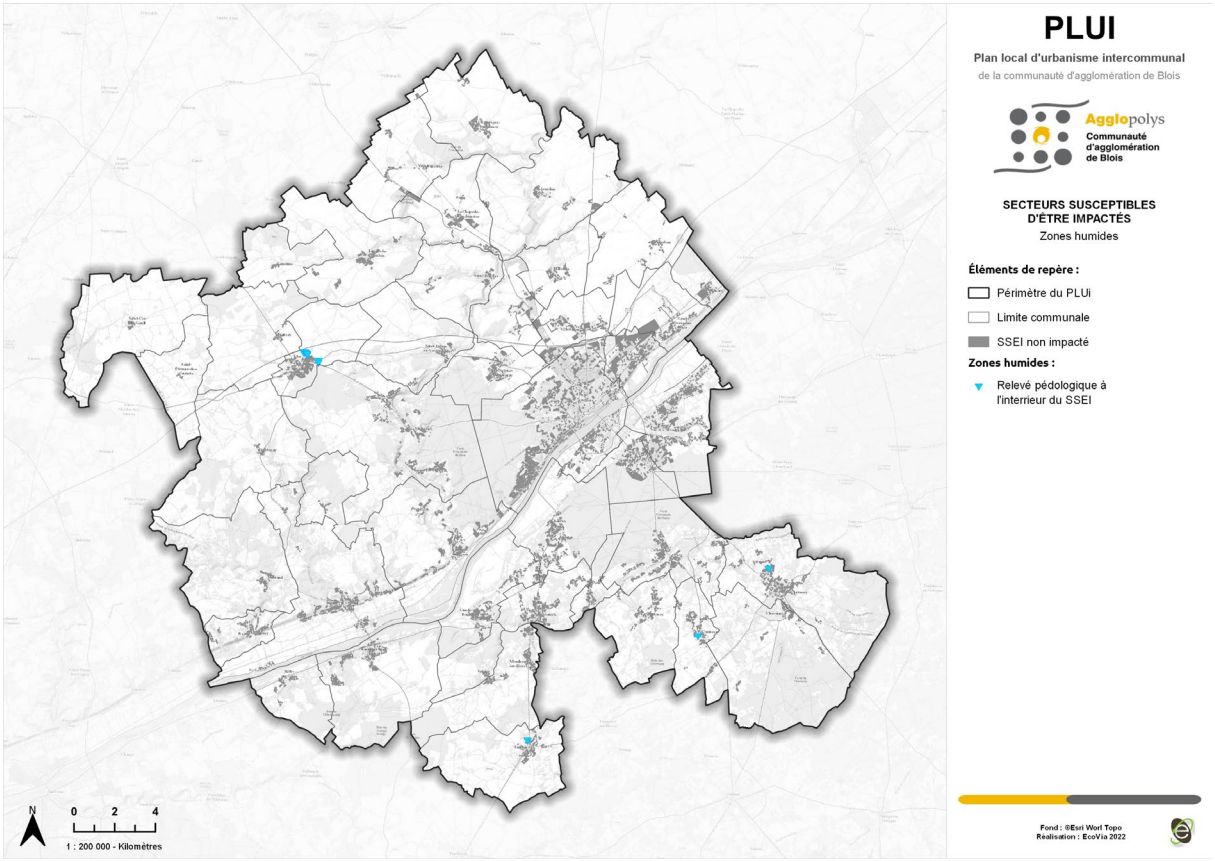
Les différentes zones humides ou milieux à dominante humide identifiés sont représentés au niveau des OAP pour une parfaite transmission des données au futur porteur de projets qui devra pour sa part réaliser les dossiers réglementaires nécessaires :

- Dossier loi sur l'eau avec autorisation pour l'ensemble des projets sur une surface de plus de 1 ha et avec déclaration pour les surfaces inférieure à 1 ha ;
- Demande de dossier cas par cas sur les zones présentant plus de 10 000 m² de plancher ;
- Evaluation environnementale complémentaire pour l'ensemble des projets de travaux et de construction sur **une emprise au sol** supérieure à 40 000 m², l'emprise au sol étant définie dans l'article R420- du Code de l'urbanisme comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Les cartes suivantes permettent de localiser ces secteurs à enjeux de biodiversité susceptibles d'être impactés :






PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS
Zones humides
Éléments de repère :
Périmètre du PLUi
Limite communale
SSEI non impacté
Zones humides :
Relevé pédologique à l'interrieur du SSEI
N
0 2 4
1 : 200 000 - Kilomètres
Fond : ©Esri Worl Topo
Réalisation : EcoVia 2022

SSEI et ressource en eau

Pour rappel, 24 ouvrages de prélèvement d'eau existent sur le territoire. En 2019, tous étaient loin d'atteindre leur capacité maximale pour alimenter le territoire.

Concernant l'assainissement collectif, 41 stations assurent le traitement des eaux usées. Certaines pourraient être impactées par les augmentations potentielles de populations desservies :

- En 2019, 2 stations d'épuration ont une charge organique reçue supérieure à 100 % sur les communes de Veuves et de Marolles. La station d'épuration de Montils (L'Hermitage) présentait une charge comprise entre 80 % et 100 % ;
- Les stations d'épuration dont la charge hydraulique était supérieure à 100 % se trouvaient sur les communes de : Candé-sur-Beuvron, Chailles, Herbault, Les Montils (L'Hermitage), Marolles, Saint Sulpice de Pommeray, Veuves. Ces surcharges sont liées aux eaux pluviales parasites.

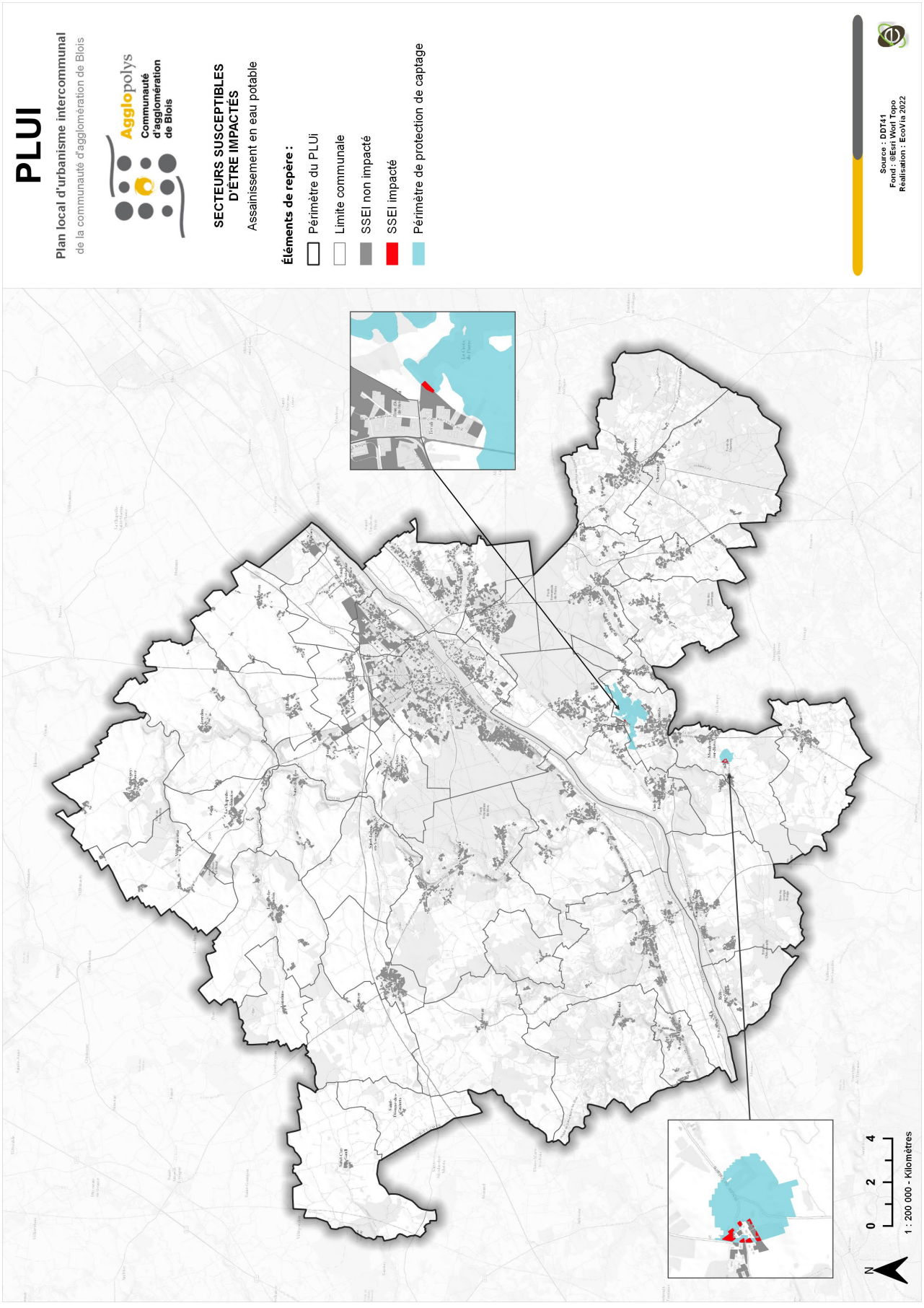
Le règlement comporte des dispositions permettant d'assurer une bonne gestion de l'eau. Il encadre toute construction ou installation par l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement et d'eau potable. Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privés), une disposition de déconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis conformément à la réglementation en vigueur.

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant. La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires. A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité seulement en cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée. (Zones N, A, AU).

L'ensemble des périmètres de captage sont bien pris en compte dans le projet de PLUi-HD comme le montre le tableau suivant.

Périmètre de protection de captages AEP									
Élément de protection	**Superficie totale (ha)**	**SSEI AU1**	**SSEI AU2**	**SSEI BIMBY**	**SSEI ER**	**SSEI PV**	**TOTAL SSEI (ha)**	**% relatif PLUi**	**% relatif aux SSEI**
Les Sablons	145	-	-	0,01	-	0,11	0,13	0,18%	0,01%
Le Brin de Chèvre	23	-	-	0,45	-	0,20	0,64	0,03%	0,03%

Seuls quelques micro-secteurs du zonage U d'ores et déjà existants sont concernés par les périmètres de captages éloignés comme le montre la carte suivante et les deux zooms. Ils ne concernent que deux franges des deux périmètres éloignés des périmètres de captage et n'impliquent en aucun cas un impact supplémentaire ni de nouveaux risques de pollution.


PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS
Assainissement en eau potable
Éléments de repère :
Périmètre du PLUi
Limite communale
SSEI non impacté
SSEI impacté
Périmètre de protection de captage
Source : DDT41
Fond : ©Esri Worl Topo
Réalisation : EcoVia 2022
0 2 4
1 : 200 000 - Kilomètres
N

SSEI et nuisances sonores

Agglopolys compte plusieurs axes bruyants (A10, LGV Atlantique, ligne Paris-Bordeaux, RD 957, etc.). Les nuisances sonores sont un des enjeux les plus importants pour le PLUi-HD d'Agglopolys avec près de 511 hectares de secteurs susceptibles d'être impactés par des nuisances sonores issues du trafic routier.

SSEI & Nuissances sonores									
PPRI									
Libelle	Superficie totale (ha)	SSEI AU1	SSEI AU2	SSEI DENSIF	SSEI ER	SSEI PV	TOTAL SSEI (ha)	% relatif PLUi	% relatif aux SSEI
Tampons autour des infrastructures routières (300m autoroutes & 150m nationales)	8 726	52,26	24,36	148,38	7,43	278,17	511	11,00%	27,00%

Sur les secteurs d'OAP, cette thématique est traitée régulièrement par l'intégration de barrières végétalisées en bord de projet, notamment sur les communes les plus sujettes à cette nuisance. L'orientation des bâtis et l'organisation interne de l'urbanisation devront également prendre en compte cette problématique, principalement en contexte urbain ou à proximité des principales infrastructures bruyantes du territoire.

Les communes de Blois et de la Chaussée Saint-Victor sont les deux secteurs les plus concernés par cette thématique. Or, le POA Mobilité (évalué par ailleurs) intègre cette dimension en visant à réduire le flux de véhicules particuliers et en développant les transports en commun ainsi que les modes actifs. Les leviers d'actions les plus efficaces du POA Mobilité se situent également sur les communes les plus concernées par cette nuisance.

Ces résultats s'expliquent principalement par le grand nombre de SSEI situés au cœur de zones d'ores et déjà urbanisées (zones U) et situés à proximité de voiries présentant des enjeux pour les nuisances sonores.

MESURES ERC

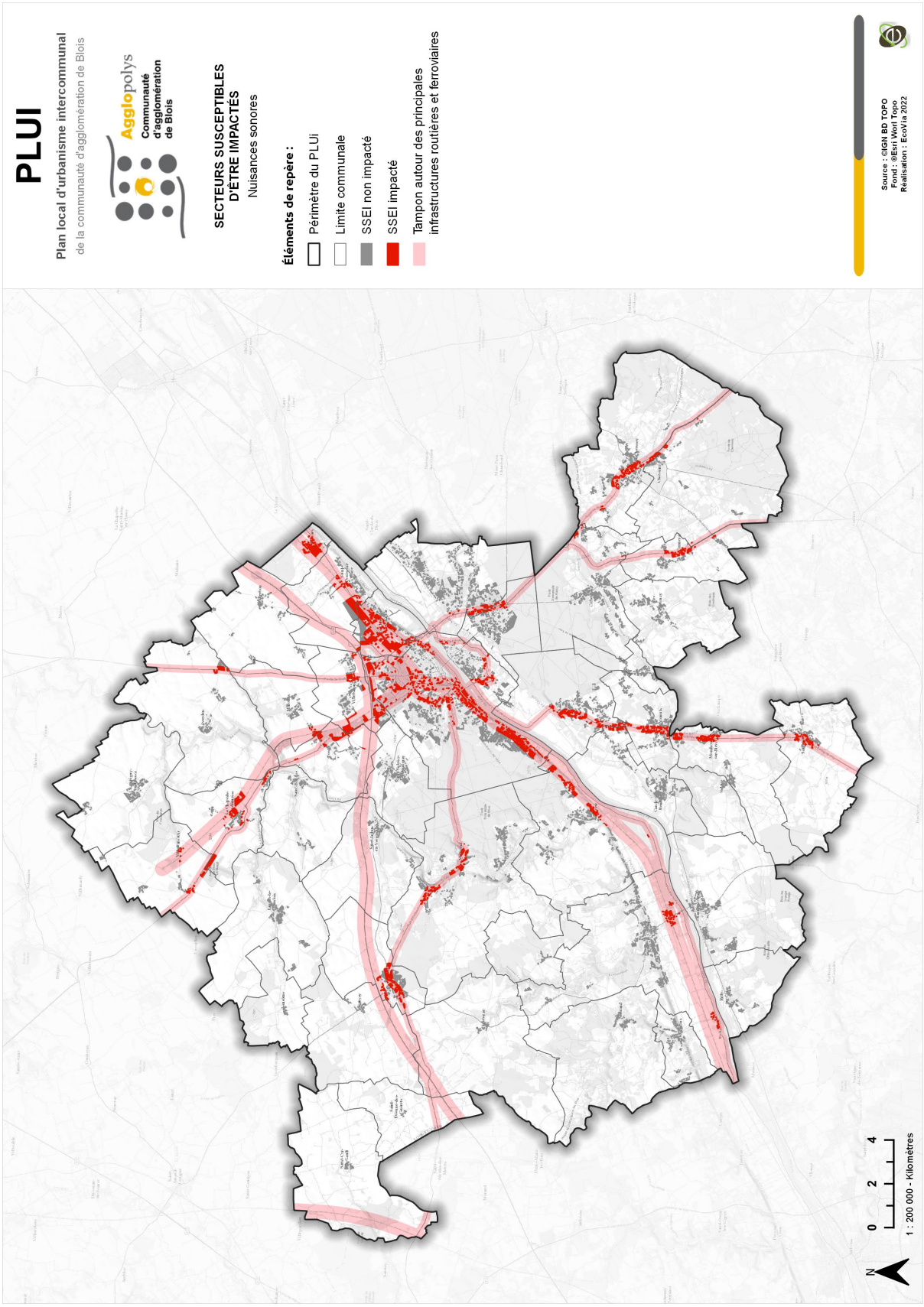
Au niveau des secteurs concernés par une nuisance sonore :

- Orienter les bâtiments de manière à éviter la propagation des bruits extérieurs vers les locaux ou secteurs sensibles et dégager un espace protégé de la gêne sonore ;

- Orienter l'agencement interne des constructions : veiller à éloigner les pièces sensibles au bruit (chambres et salon) de la zone où le niveau sonore est le plus élevé. Les pièces telles que la cuisine, la salle de bain ou l'entrée constitueront des espaces intermédiaires faisant l'effet de « zones tampons » ;

- Protéger les constructions contre les bruits extérieurs par des aménagements spécifiques (écrans antibruit, merlons de terre plantés ou bâtiments-écrans) et différents types de revêtements ;

- Veiller à limiter la propagation ou la création de nuisances dues aux vibrations.

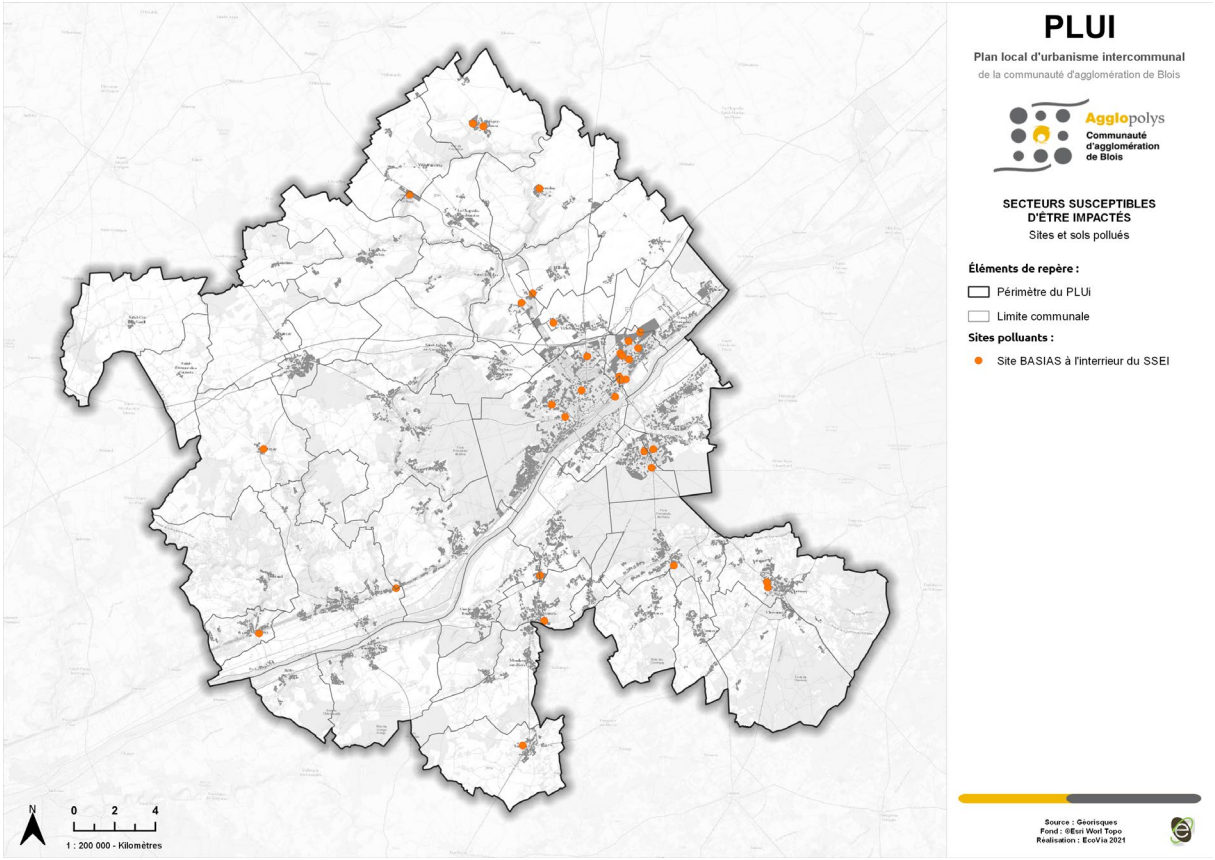

PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS
Nuisances sonores
Éléments de repère :
Périmètre du PLUi
Limite communale
SSEI non impacté
SSEI impacté
Tampon autour des principales infrastructures routières et ferroviaires
Source : ©IGN BD TOPO
Fond : ©Esri Worl Topo
Réalisation : EcoVia 2022
N
0
2
4
1 : 200 000 - Kilomètres

SSEI et sites et sols pollués

767 sites BASIAS (sites potentiellement pollués) et 15 sites BASOL (sites de pollution avérée) sont présents sur le territoire. Les SSEI ont été croisés avec les sites BASIAS et les sites BASOL issus des bases de données correspondantes du BRGM mises à jour en octobre 2021.

SSEI & Sites et sols pollués							
Nom du site	**Nombre total**	**SSEI AU1**	**SSEI AU2**	**SSEI DENSIF**	**SSEI ER**	**SSEI PV**	**Nombre SSEI (ha)**
BASOLS	17	-	-	-	-	-	-
BASIAS	634	-	1	10	-	22	33

Finalement, le nombre de parcelles concernées est assez faible au regard du nombre d'établissements classés. De plus, les établissement BASIAS ne représentent pas forcément un risque, mais sont plus identifiés dans une logique d'information sur les gènes et nuisances potentielles. Concernant le site BASOL susceptible d'être impactés, il s'agit d'une parcelle située au sein de l'emprise de l'établissement SEVESO au nord de la commune de Blois.



MESURES ERC

L'étude des possibilités de réhabilitation des sites BASIAS concernés pourrait permettre d'apporter des informations visant à réduire l'impact d'un potentiel développement urbain si ces derniers arrivent en fin d'activité.

SSEI et risques majeurs naturels

Le territoire d'Agglopolys est concerné par les aléas d'inondation dus à la présence de la Loire, la Cisse, le Beuvron et le Cosson, qui constituent le réseau hydrographique principal.

Les règles du PPRI s'imposent au PLUi-HD.

Concernant les eaux pluviales, la part minimale de surfaces non imperméabilisée est encadrée dans le règlement selon le zonage.

Zonage	Part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace en pleine terre)
N	60%
A	Pour les terrains repérés au document graphique sous la mention « parcs et jardins d'ornements privés » et « boisements à conserver », le calcul de la surface de pleine terre est le suivant : - Si la surface (S) de l'emprise repérée est inférieure ou égale à 2 500m², PT = (S) * 0,6 - Si la surface (S) de l'emprise repérée est supérieure à 2 500m², PT = 1500 + (S-2501) * 0,8
AU	20 % en 1AUi, 10 % en 1 AUv, 30 % en 1AUj
U	Non réglementée (Up, UM, UC) ou selon la taille des projets (UA, Ui De 10% (Uv1, Up4 pour les opérations qui développent une surface de plancher supérieure à 750 m²) à 50 % (Uj3)

Par ailleurs, le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier. De plus, La conception des accès doit participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

Le territoire est concerné par le risque d'effondrement et d'éboulement, affectant les coteaux en rive gauche de la Loire et ceux bordant le cours d'eau en rive droite de La Chaussée-Saint-Victor à Valloire-sur-Cisse. Il existe en outre quelques cavités, et un aléa retrait-gonflement des argiles (fort en partie sud-est et moyen à faible sur le reste d'Agglopolys.

Dans toutes les zones (hormis les AU et les Ue), il est recommandé dans les terrains pouvant être concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles ***d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.***

Le tableau ci-dessous représente la répartition surfacique des SSEI par rapport :

- Aux trois PPRI situés sur la Loire (Loire Amont, Loire Blois et Loir aval) ;
- À l'atlas des zones inondables sur les secteurs hors PPRI ;
- À l'aléa retrait gonflement des argiles.

SSEI & Risque inondation									
PPRI									
Libelle	Superficie totale (ha)	SSEI AU1	SSEI AU2	SSEI DENSIF	SSEI ER	SSEI PV	TOTAL SSEI (ha)	% relatif PLUi	% relatif aux SSEI
1 - Prescriptions hors zone d'aléa	13	-	-	0,36	-	1,20	1,55	0,02%	0,08%
2 - Constructible sous prescriptions	398	-	-	18,39	0,04	47,09	65,52	0,50%	3,46%
3 - Nouvelle construction interdite	773	-	-	5,96	0,05	7,22	13,23	0,97%	0,70%
4 - Interdiction stricte	5551	-	-	4,17	8,87	9,77	22,80	7,00%	1,21%
AZI (Hors PPRI)									
Libelle	Superficie totale (ha)	SSEI AU1	SSEI AU2	SSEI DENSIF	SSEI ER	SSEI PV	TOTAL SSEI (ha)	% relatif PLUi	% relatif aux SSEI
faible	105	-	-	1,30	0,29	3,39	4,98	0,13%	0,26%
moyen	458	-	-	1,51	0,31	1,02	2,84	0,58%	0,15%
fort	1708	-	-	0,25	-	0,33	0,58	2,15%	0,03%
très fort	463	-	-	0,44	-	0,18	0,62	0,58%	0,03%
lit mineur	175	-	-	-	-	-	-	0,22%	0,00%
SSEI & Risque Retrait & Gonflement des argiles									
Aléa RGA									
Sensibilité	Superficie totale (ha)	SSEI AU1	SSEI AU2	SSEI DENSIF	SSEI ER	SSEI PV	TOTAL SSEI (ha)	% relatif PLUi	% relatif aux SSEI
Fort	9382	20,46	5,34	94,53	0,49	115,64	236,45	11,82%	12,50%
Moyen	59474	163,19	53,84	442,22	37,73	756,47	1 453,46	74,95%	76,85%
Faible	7463	7,54	3,65	47,99	12,55	106,57	178,30	9,41%	9,43%

Au sein des PPRI, les SSEI représentent près de 103 hectares. Sur ces 103 hectares, 67 sont situés sur des secteurs constructibles sous prescriptions, 13 ha où les nouvelles constructions sont interdites et 23 ha en interdiction stricte. Sur ces 23 hectares de prescriptions strictes, on dénombre 12 hectares d'emplacements réservés et 11 hectares de zones classés U.

Concernant le risque retrait gonflement des agriles, on constate que la problématique est uniforme sur le territoire puisque 76 % des SSEI sont en aléa moyen et 12 % sont en aléa fort. Ce risque n'implique pas forcément de problématique pour la santé humaine mais plus sur les biens. Des mesures spécifiques sur la « façon de construire » sur les zones concernées par l'aléa fort doivent être mis en place.

PPRI (Détails zones SSEI)				
Libelle	ER	% relatif ER	U	% relatif U
1 - Prescriptions hors zone d'aléa	0	0%	1,2	0,09%
2 - Constructible sous prescriptions	1,1	0,08%	47,9	3,62%
3 - Nouvelle construction interdite	0,4	0,03%	6,3	0,47%
4 - Interdiction stricte	14,4	1,09%	13,2	1,00%

On dénombre près de 50 ha de zones U situés au niveau des zones de constructibilité avec prescriptions des trois PPRi. Ils concernent la quasi-totalité des « types » de zonage, UA3, Ui3, Uj1, Uj2, Uj3, Um, Uv1, Uv2, Uv3.

Les emplacements réservés situés en zones rouges du PPRI sont au nombre de 20 et concernent des projets de bassin de rétention, des aménagements de rond-point, des élargissements de routes, la création de stationnements, l'aménagement d'un arrêt de bus, ou encore l'extension d'une station d'épuration. Ils devront se référer au règlement des trois PPRI pour s'assurer de la faisabilité de ces projets.

MESURES ERC

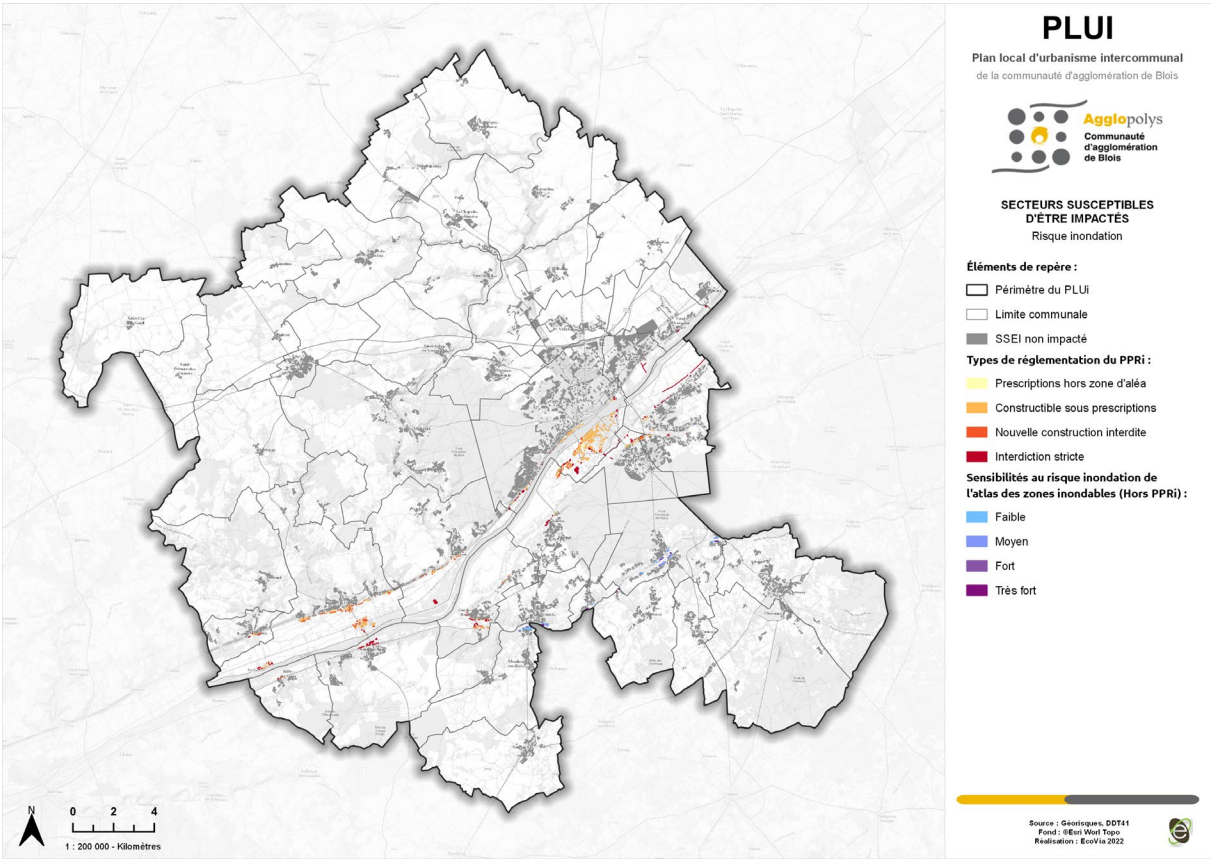
Comme le précisent les dispositions générales du règlement, sur l'ensemble des secteurs concernés par un aléa lié à aux AZI les bâtiments devront être surélever de 20 cm par rapport au point de la route le plus proche.

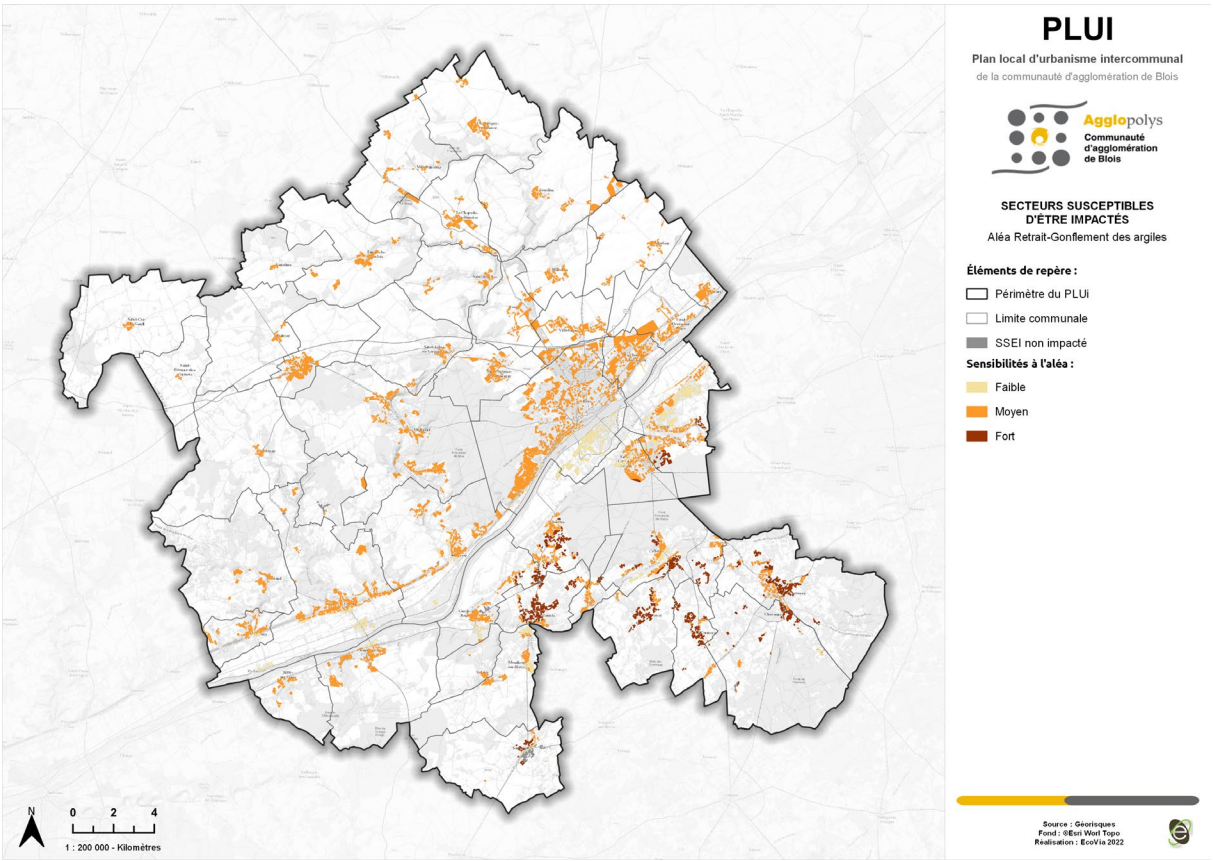
L'aménagement d'ouvrages de protection selon des solutions fondées sur la nature dans les zones concernées permettant l'adaptation aux risques d'inondation et de submersion est également recommandé.

Les zones concernées par les secteurs en PPRI seront urbanisées dans le cadre réglementaire fixé par les PPRi, interdisant la construction dans certaines zones et cadrant les aménagements possibles sur les zones constructibles sous conditions.

Sur les secteurs constructibles situés en aléa fort retrait gonflement des agriles, des prescriptions techniques strictes devront être suivies pour permettre aux futurs aménagements de résister dans le temps aux mouvements de terrain saisonniers. Les constructions devront mettre en place des fondations sur micro-pieux pour s'appuyer sur un socle fixe, les plantations d'arbres de haute tige devront être éloignés des habitations principales.

Les cartes suivantes présentent ces secteurs par rapport au risque d'inondation et au risque de mouvements de terrain.


PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS
Risque inondation
Éléments de repère :
Périmètre du PLUi
Limite communale
SSEI non impacté
Types de réglementation du PPRi :
Prescriptions hors zone d'aléa
Constructible sous prescriptions
Nouvelle construction interdite
Interdiction stricte
Sensibilités au risque inondation de l'atlas des zones inondables (Hors PPRi) :
Faible
Moyen
Fort
Très fort
N
0 2 4
1 : 200 000 - Kilomètres
Source : Géorisques, DDT41
Fond : ©Esri Worl Topo
Réalisation : EcoVia 2022


PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS
Aléa Retrait-Gonflement des argiles
Éléments de repère :
Périmètre du PLUi
Limite communale
SSEI non impacté
Sensibilités à l'aléa :
Faible
Moyen
Fort
N
0 2 4
1 : 200 000 - Kilomètres
Source : Géorisques
Fond : ©Esri Worl Topo
Réalisation : EcoVia 2022

SSEI et risques technologiques

Il existe trois sites Seveso seuil haut sur le territoire d'étude. Un Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt) a été établit pour deux d'entre eux. Les constructions relevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent être compatibles avec la vocation des zones, leur implantation ne doit pas présenter de risque. Les principaux axes engendrant un risque TMD sont un oléoduc, un gazoduc, les routes majeurs et la ligne Paris-Tours.

Le tableau ci-dessous présente la répartition surfacique des SSEI en fonction de leur niveau d'interaction avec le PPRt, les ICPE et les secteurs concernés par le transport par canalisations de matières dangereuses.

SSEI & Risques technologiques									
ICPE									
Nom du site	Superficie totale (ha)	SSEI AU1	SSEI AU2	SSEI DENSIF	SSEI ER	SSEI PV	TOTAL SSEI (ha)	% relatif PLUi	% relatif aux SSEI
Périmètre de 500m autour des sites SEVESO	227	0,35	-	7,71	-	19,08	27,15	0,29%	1,44%
Périmètre de 250m autour des sites ICPE-A	438	-	-	15,12	-	15,50	30,61	0,55%	1,62%
PPRT									
SDIS ETARE	34	-	-	0,16	-	6,41	6,56	0,04%	0,35%
Transport de matières dangereuses									
Canalisation de gaz naturel	5200	0,70	-	13,16	1,74	21,42	37,02	6,55%	1,96%
Canalisation d'hydrocarbures	859	0,00	-	0,49	2,22	0,79	3,49	1,08%	0,18%

Les secteurs de développement du PLUi-HD ont intégré de façon satisfaisante les enjeux liés aux risques technologiques. Néanmoins, 30 ha de SSEI (0,5 %) sont localisés à 250 mètres ou moins d'une ICPE soumise à autorisation. Ces dernières sont potentiellement source de risques technologiques.

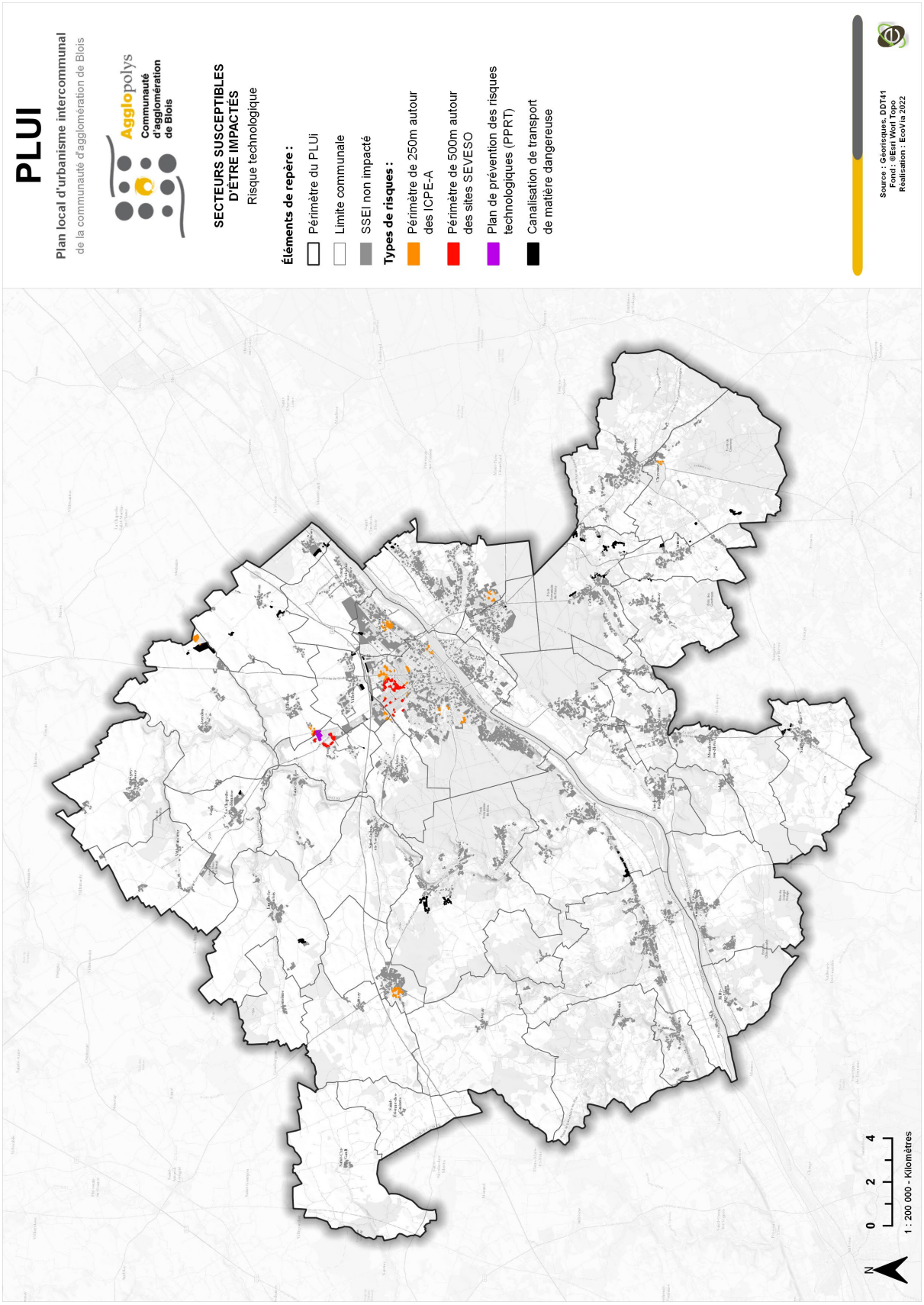
Les SSEI concernés représentent une superficie très faible. De plus, les rares secteurs (6,5 ha) à proximité immédiate du périmètre de PPRt sont des zones U en densification qui ne pourront donc potentiellement se développer qu'en respectant le règlement du PPRt.

MESURES ERC

Les SSEI concernés par le PPRt seront urbanisés dans le cadre réglementaire fixé, interdisant la construction sous certaines zones et cadrant les aménagements possibles sur les zones constructibles sous conditions.

L'installation de nouvelles populations est interdite, ainsi que l'accueil de public de façon régulière.

La compatibilité des activités dans ces secteurs concernés sera recherchée afin de ne pas augmenter les enjeux.


PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS
Risque technologique
Éléments de repère :
Périmètre du PLUi
Limite communale
SSEI non impacté
Types de risques :
Périmètre de 250m autour des ICPE-A
Périmètre de 500m autour des sites SEVESO
Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)
Canalisation de transport de matière dangereuse
Source : Géorisques, DDT41
Fond : ©Esri Word Topo
Réalisation : EcoVia 2022
N
0
2
4
1 : 200 000 - Kilomètres

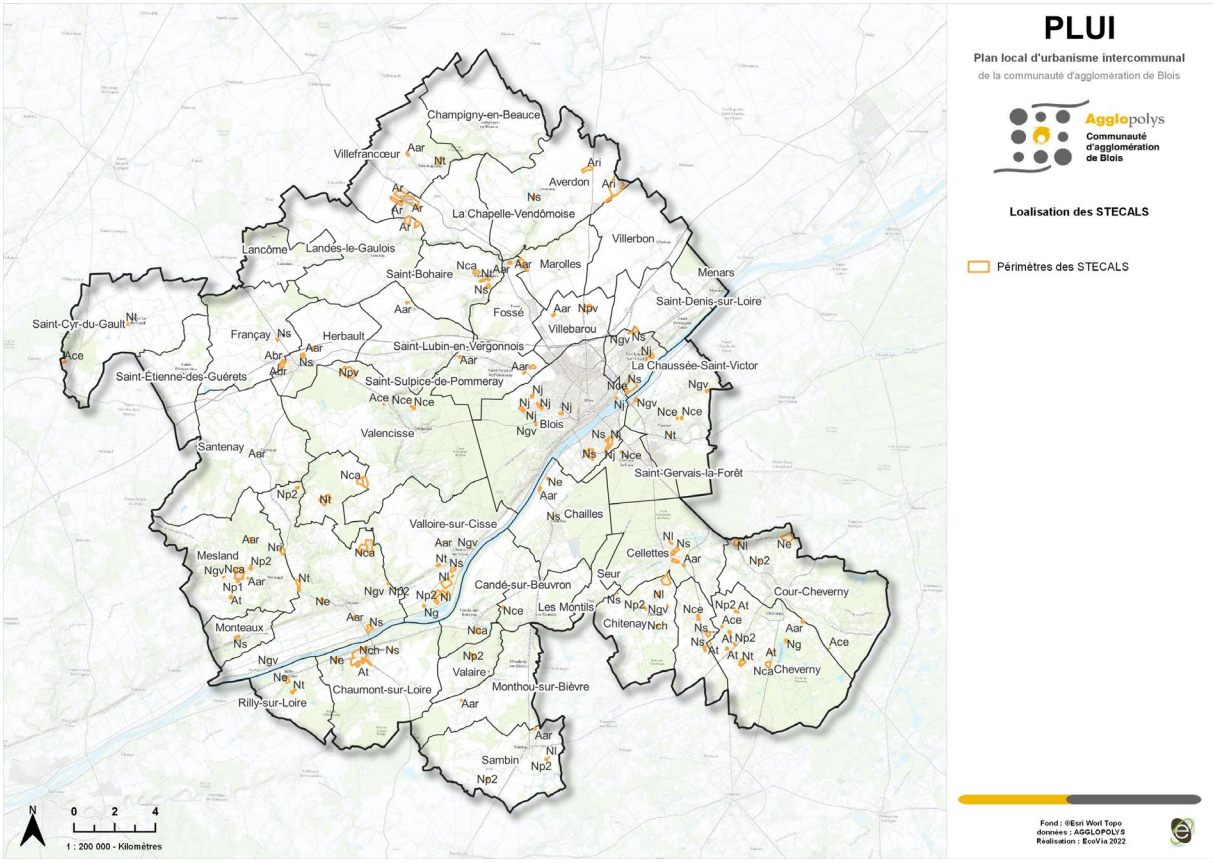
INCIDENCES DES STECAL

Les zones agricoles, naturelles et forestières définies dans les documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles (sauf sur les secteurs agricoles ou les constructions pour accompagner le développement des cultures est autorisé) ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Seuls des STECAL (Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées) peuvent y être autorisés. Ceux-ci correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Article L. 151-13 du Code de l'urbanisme :
Dans les STECAL, peuvent être autorisés :
1° Des constructions ;
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Présentation des STECAL

Le PLUi-HD d'Agglopolys présente 144 STECAL occupant une surface totale d'environ 613 hectares. La nature et les caractéristiques de ces secteurs dépendent de leur zonage et sont précisées dans le règlement. Ils sont localisés sur la carte suivante.



Les mesures définies par STECAL sont reprises dans le tableau ci-après.

Type zone	Libellé du zonage	Surface (ha)	Détail	Emprise au sol maximale des constructions
N	Nri	6,4	Couvre les secteurs de carrières en exploitation.	Inférieure ou égale à 5% de l'unité foncière concernée.
	Npv	37,3	Zones où sont implantées les centrales photovoltaïques.	Inférieure ou égale à 30 m².
	Np2	13,7	Les secteurs où est envisagée la création d'hébergements touristiques insolites (cabanes, Tiny-Houses, etc.).	Inférieure ou égale à 5% de l'unité foncière concernée.
	Np1	35,4	Aménagement de terrains de camping.	Inférieure ou égale à 10% de l'unité foncière concernée.
	Nl	39,3	Zones de loisirs au contact de secteur naturel ou paysager (accrobranches, parcours sportifs, etc.).	Inférieure ou égale à 10% de l'unité foncière concernée.
	Nj	28,1	Jardins familiaux et partagés.	Inférieure ou égale à 70 m².
	Ngv	6,5	Aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que les terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage.	Inférieure ou égale à 70 m².
	Ng	3,2	Constructions liées à la pratique du golf.	Inférieure ou égale à 10% de l'unité foncière concernée.
	Ne	27,5	Équipements de santé historiquement implantés au sein de la zone naturelle.	Inférieure ou égale à 10% de l'unité foncière concernée.
	Nch	41,9	Espaces dédiés aux animations dans les parcs et jardins des châteaux de Chaumont-sur-Loire et Chitenay.	Inférieure ou égale à 100 m².
	Nce	7,9	Centres équestres, pensions équines et animalières, haras et centres d'hébergement, d'éducation canins et refuges animaliers.	Inférieure ou égale à 10% de l'unité foncière concernée.
	Nca	55,6	Espaces de camping existant à la date d'approbation du PLUi-HD.	Inférieure ou égale à 10% de l'unité foncière concernée.
	Ns	93,5	Zones d'équipements publics dédiés à la pratique du sport et de loisirs, ainsi que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.	Inférieure ou égale à 10% de l'unité foncière concernée.
	Nt	45,9	Création d'hébergements touristiques.	Inférieure ou égale à 15% de l'unité foncière concernée.
A	At	7,3	Création d'hébergements touristiques.	Inférieure ou égale à 10% de l'unité foncière concernée.
	Ari	56,7	Carrière en cours de fonctionnement.	Inférieure ou égale à 5% de l'unité foncière concernée.
	Ar	56,3	Aérodrome de Breuil.	Inférieure ou égale à 5% de l'unité foncière concernée.
	Ace	2,8	Centres équestres, pensions équines et animalières, haras et centres d'hébergement, d'éducation canins et refuges animaliers.	Inférieure ou égale à 10% de l'unité foncière concernée.
	Abr	12,7	Activités générant des nuisances sonores au contact d'un secteur paysager.	Inférieure ou égale à 200 m²
	Aar	35,4	Activités artisanales et industrielles historiquement implantées dans l'espace agricole et présentant un caractère isolé ou ponctuel.	Inférieure ou égale à 5% de l'unité foncière concernée.

Analyse des incidences environnementales des STECAL

Méthode d'analyse

L'analyse environnementale des STECAL du PLUi-HD d'Agglopolys a consisté à mettre en regard ces périmètres avec la situation environnementale du secteur et son contexte règlementaire. Pour ce faire, une analyse multicritère a été réalisée à l'aide d'un système d'information géographique (SIG) en croisant les périmètres des STECAL avec les sensibilités environnementales cartographiées de la même manière que pour les secteurs susceptibles d'être impactés (voir chapitre dédié). Seuls les secteurs « non artificialisés » ont été analysés.

Les thématiques suivantes ont été étudiées à partir des éléments cartographiques à disposition :

- **Risques naturels et technologiques** : zonages des Plans de Prévention des Risques (inondation, feux de forêts, retrait et gonflement des argiles, mouvements de terrain, PPR Technologiques, etc.), Atlas des zones inondables, périmètres de protection vis-à-vis d'une ICPE, sites SEVESO, etc. ;
- **Nuisances et pollutions** : classement des différents tronçons d'infrastructures routières, anciens sites pollués ou accueillant une activité polluante vis-à-vis de l'environnement (sites BASOL/BASIAS, etc.) ;
- **Paysage :** sites classés et inscrits, sites patrimoniaux remarquables, périmètre de protection de 500 mètres autour de monuments historiques, etc. ;
- **Périmètres d'inventaire, de gestion, de protection ou de maîtrise foncière vis-à-vis de la biodiversité** : Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopes, Espace Boisé Classé, Zone d'Intérêt Faunistique et Floristique (type I et II), site Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation et Zone de Protection Spéciale), espace d'inventaire ou de gestion des Espaces Naturels Sensibles, Réservoirs de biodiversité et Corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue du Schéma de Cohérence Territoriale et du PLUi, Réserve Naturelle Régionale et Nationale, Parc Naturel Régional, inventaire des zones humides, cours d'eau, sites RAMSAR, etc. ;
- **Agriculture** : Registre Parcellaire Graphique, etc. ;

Caractérisation des secteurs potentiellement constructibles au cœur des STECAL
Sur les 144 STECAL, 98 sont d'ores et déjà construits, d'autres non. Certains sont d'ores et déjà artificialisés, notamment sur les deux carrières en cours d'exploitation, le STECAL Aar qui qualifie des activités économiques isolés ; les STECAL Ng liés à la pratique existante du Golf encore le STECAL à vocation d'accueil de panneaux photovoltaïques, d'autres non.
Au regard des possibilité de construction et donc des incidences liées au règlement du PLUi-HD (notamment la distance maximale de construction par rapport au bâtiment principal pour un projet d'extension ou d'annexe), ce constat permet de réduire les secteurs potentiellement impactés par les STECAL. En retirant les espaces bâtis ou d'ores et déjà artificialisés (parkings, carrières…), on obtient une superficie globale, potentiellement constructible de 460 hectares. Sur ces 460 hectares, seuls 30 hectares (calculés à partir des droits à bâtir de chaque STECAL) sont constructibles et donc potentiellement impactant réellement.

Par ailleurs, chaque STECAL a été croisé avec l'analyse multicritères réalisée au préalable pour identifier les sensibilités potentielles de chaque secteur. Cette analyse a été légèrement modifiée afin de retirer les paramètres « extension » et « parcelles agricoles » qui sont le propre même des STECAL et ne peuvent donc pas être mobilisés sur ce type de SSEI. De même, sur certains STECAL, comme les secteurs de carrières ou de photovoltaïque, les notations sur les distances à vélo ou la proximité d'arrêts de bus n'ont pas été intégrées.

Cette analyse multicritère a ainsi permis d'attribuer une appréciation finale permettant de caractériser la localisation des STECAL par rapport aux enjeux environnementaux du territoire :

- Un STECAL identifié comme neutre à très favorable, ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers ;
- Les STECAL défavorables et très défavorables sont les secteurs présentant plusieurs enjeux environnementaux (écologiques, paysagers, risques…). Ils sont, donc, plus susceptibles d'entrainer des incidences potentielles sur l'environnement.

Catégorie	Caractérisation des STECAL au regard de l'AMC	Superficie (en ha)
Très défavorable	11	25
Défavorable	48	306
Neutre	83	277
Favorable	2	4

Au total, 11 STECAL sont en moyenne classés en très défavorables et 48 STECAL sont classés en moyenne en zones **défavorables**, soit **41% des STECAL**.

La grande majorité des STECAL qui présente une notation sont situés à la fois sur un secteur de composante écologique (réservoir de biodiversité ou corridor écologique) mais aussi sur un autre paramètre déclassant tel que le risque retrait gonflement d'argile ou la présence d'un périmètre Natura 2000. **Cela implique pour les futurs projets, une attention particulière quant à la localisation des constructions pour éviter au maximum les impacts directs sur les fonctionnalités écologiques.**

L'analyse permet de faire ressortir les 11 STECAL très défavorables :

LIBELLE	LIBELONG	Surface (ha)	Commune
Nca	Secteur de camping (existant)	4,2772	Saint-Bohaire
Nca	Secteur de camping (existant)	1,5173	Cellettes
Ng	Secteur dédié aux équipements destinés á la pratique du golf (existant)	2,1378	Cheverny
Ngv	Secteur destiné á l'accueil des gens du voyage (existant)	0,2048	Chitenay
Np1	Secteur couvrant les projets d'extension de camping	2,2401	Cellettes
Np2	Secteur couvrant les projets d'hébergements de loisirs	0,7843	Cheverny
Ns	Secteur couvrant les équipements d'intérêts collectifs publics (existant)	2,2998	Averdon
Ns	Secteur couvrant les équipements d'intérêts collectifs publics	3,2723	Cellettes
Ns	Secteur couvrant les équipements d'intérêts collectifs publics (existant)	0,1464	Chitenay
Nt	Secteur couvrant les projets d'hébergements touristiques (existant)	5,1713	Villefrancœur
Nt	Secteur couvrant les projets d'hébergements touristiques (existant)	2,7537	Saint-Bohaire

Par ailleurs, 6 autres STECAL, classés défavorables semblent également potentiellement impactant au regard de leur superficie :

- L'aérodrome du Breuil, l'extension est limitée à 500 m² soit 2 pour mille de la surface classée en STECAL ;
- Le projet de photovoltaïque sur la commune de Valencisse (existant)
- Le projet d'extension de camping sur la commune de Valloire-sur-Cisse ;
- Le projet d'extension de camping sur la commune de Mesland ;
- Le projet d'équipements de loisirs sur la commune de Valloire-sur-Cisse ; (extension Loire Valley)
- L'extension de la carrière sur la commune d'Averdon.

Le Code de l'environnement prévoit dans son article Annexe à l'article R122-2 une caractérisation pour chaque projet nécessitant une évaluation environnementale spécifique ou une demande cas par cas. Il s'avère que les 5 projets structurants suivants, qui représentent à eux seuls 145 hectares, sont concernés par l'une ou l'autre des demandes :

- Le projet de photovoltaïque sur la commune de Valencisse ;

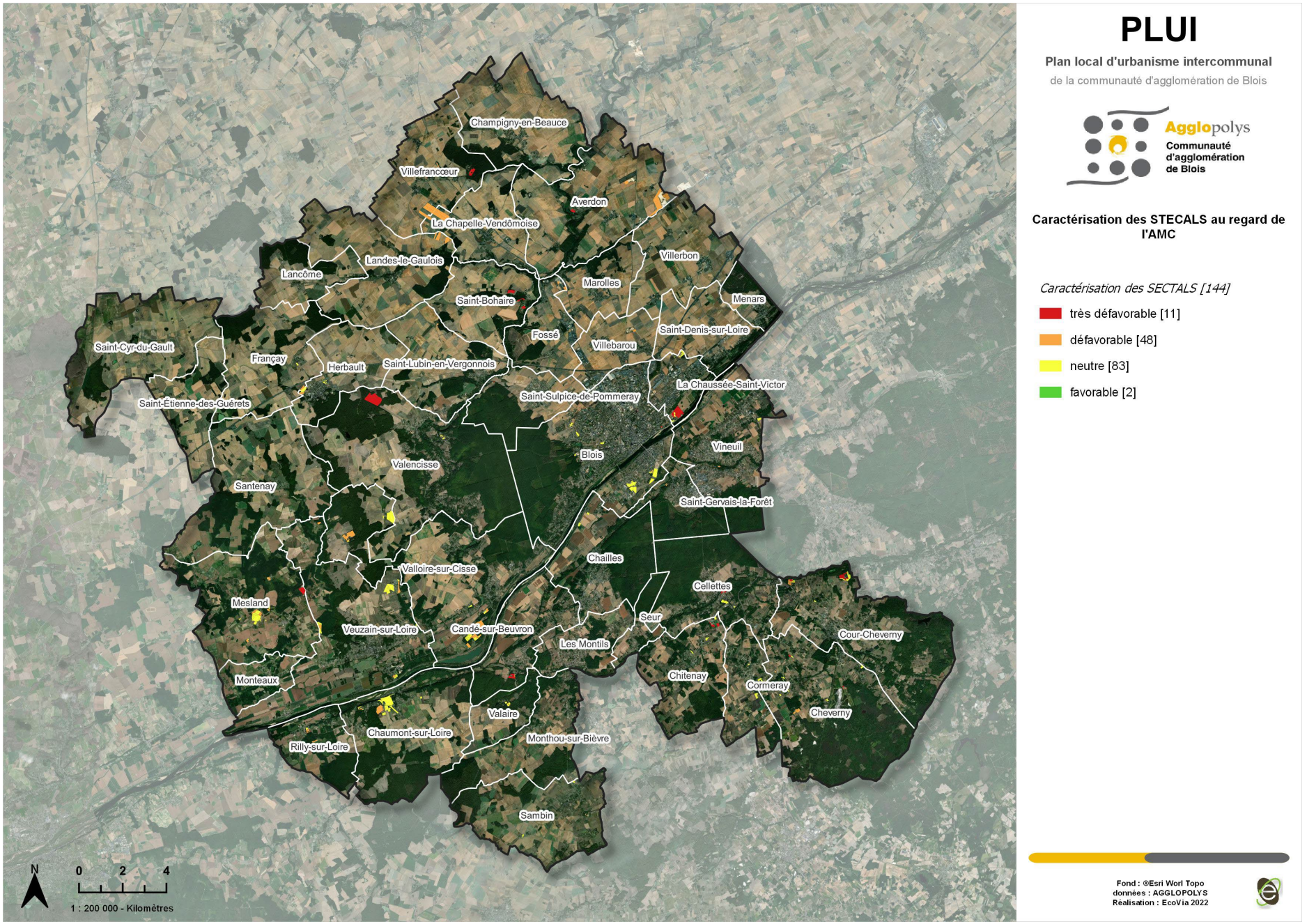
- Le projet d'extension de camping sur la commune de Valloire-sur-Cisse = terrains de camping et de caravanage permettant l'accueil de 7 à 200 emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisir ou d'habitations légères de loisir → dossier cas par cas ;
- Le projet d'extension de camping sur la commune de Mesland = terrains de camping et de caravanage permettant l'accueil de 7 à 200 emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisir ou d'habitations légères de loisir → dossier cas par cas ;
- Le projet d'équipements de loisirs sur la commune de Valloire-sur-Cisse = autres équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés soumis au cas par cas ;
- L'extension de la carrière sur la commune d'Averdon = extensions inférieures à 25 ha des carrières soumises à autorisation mentionnées par la rubrique 2510 de la nomenclature des ICPE.

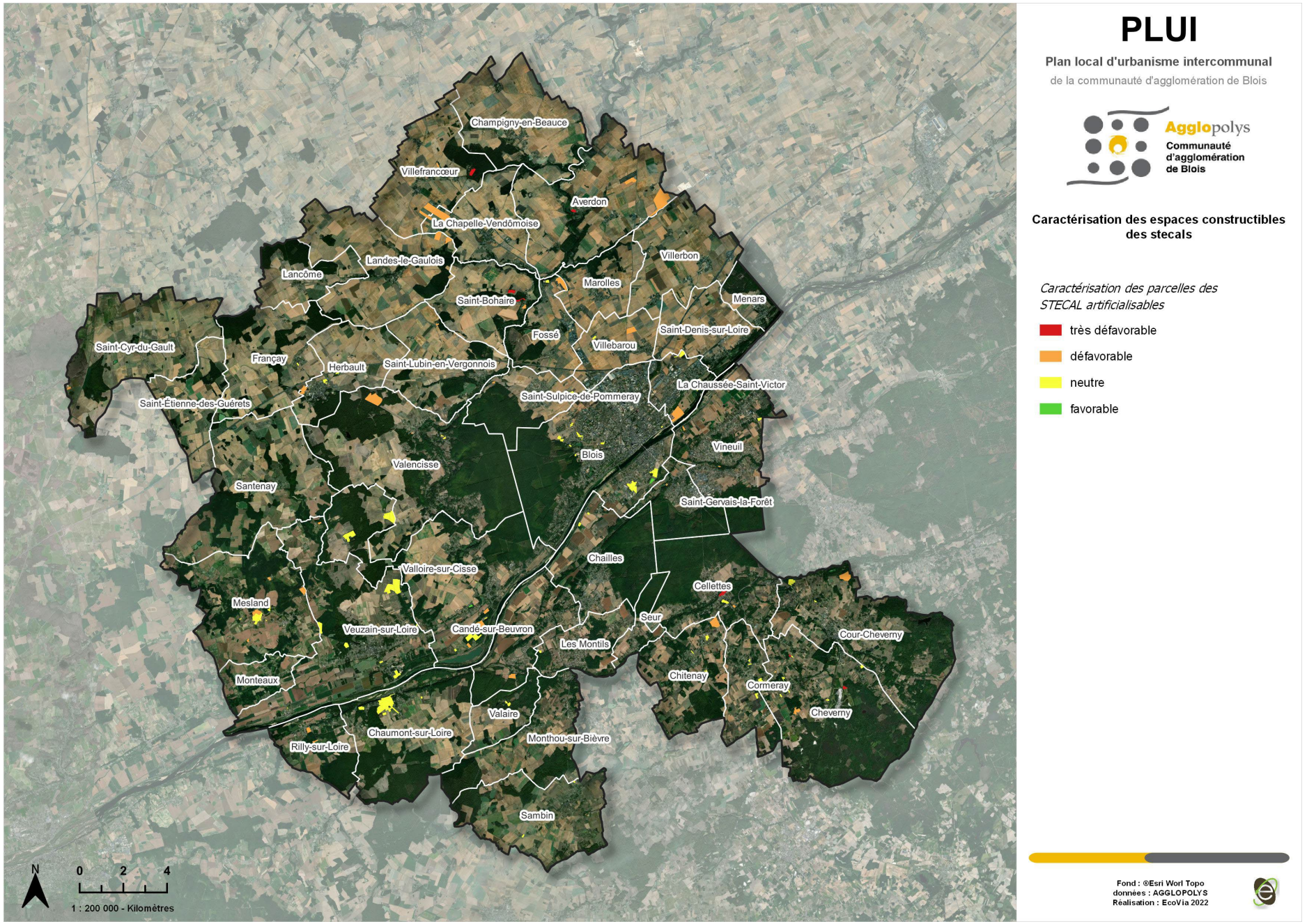
De fait, l'ensemble des 6 projets structurants ayant potentiellement un impact sera soumis soit à évaluation environnementale soit à demande de dossier cas par cas permettant de préciser l'analyse et de proposer des mesures d'évitement ou de réduction. Pour les autres espaces, le règlement des STECAL prévoit une artificialisation limitée de 5 à 15% en fonction des zones ou à un maximum de 500 m² pour les projets d'artisanat. Cette limitation de l'emprise au sol permet de réduire les incidences sur l'environnement et notamment sur l'artificialisation des sols et la destruction potentielle d'habitats agro-naturels.

La majorité des STECAL (exceptés ceux classés très défavorables) présentent finalement des impacts directs ou indirects limités. La plupart sont d'ores et déjà bâtis et les projets restent tout à fait limités.

Il est néanmoins recommandé de privilégier l'aménagement des zones neutres à très favorables lors de l'aménagement des STECAL. Les zones à enjeux environnementaux devront être évitées autant que possible.

En l'état et en l'absence d'une emprise au sol et d'un projet précis, les STECAL concernés par des enjeux environnementaux significatifs sont susceptibles d'engendrer des incidences sur l'environnement. **Des mesures sont proposées par la suite et permettent d'intégrer les enjeux environnementaux des STECAL et d'éviter au maximum les incidences potentielles. Sous condition du respect de ces mesures, on est en droit d'attendre l'absence d'incidences significatives de l'ensemble des STECAL sur l'environnement.**


PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
Caractérisation des STECALS au regard de l'AMC
Caractérisation des SECTALS [144]
très défavorable [11]
défavorable [48]
neutre [83]
favorable [2]
Champigny-en-Beauce
Villefrancœur
Averdon
La Chapelle-Vendômoise
Landes-le-Gaulois
Lancôme
Villerbon
Marolles
Saint-Bohaire
Menars
Fossé
Saint-Denis-sur-Loire
Villebarou
Saint-Cyr-du-Gault
Françay
Herbault
Saint-Lubin-en-Vergonnois
Saint-Étienne-des-Guérets
Saint-Sulpice-de-Pommeray
La Chaussée-Saint-Victor
Blois
Vineuil
Valencisse
Santenay
Saint-Gervais-la-Forêt
Chailles
Valloire-sur-Cisse
Cellettes
Mesland
Seur
Veuzain-sur-Loire
Candé-sur-Beuvron
Les Montils
Cour-Cheverny
Chitenay
Cormeray
Monteaux
Valaire
Cheverny
Chaumont-sur-Loire
Monthou-sur-Bièvre
Rilly-sur-Loire
Sambin
N
0 2 4
1 : 200 000 - Kilomètres
Fond : ©Esri Worl Topo
données : AGGLOPOLYS
Réalisation : EcoVia 2022


PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
Caractérisation des espaces constructibles des stecals
Caractérisation des parcelles des STECAL artificialisables
très défavorable
défavorable
neutre
favorable
Champigny-en-Beauce
Villefrancœur
Averdon
La Chapelle-Vendômoise
Landes-le-Gaulois
Lancôme
Villerbon
Marolles
Saint-Bohaire
Menars
Fossé
Saint-Denis-sur-Loire
Villebarou
Saint-Cyr-du-Gault
Françay
Herbault
Saint-Lubin-en-Vergonnois
La Chaussée-Saint-Victor
Saint-Sulpice-de-Pommeray
Saint-Étienne-des-Guérets
Blois
Vineuil
Valencisse
Santenay
Saint-Gervais-la-Forêt
Chailles
Valloire-sur-Cisse
Cellettes
Mesland
Seur
Veuzain-sur-Loire
Candé-sur-Beuvron
Les Montils
Cour-Cheverny
Chitenay
Cormeray
Monteaux
Valaire
Cheverny
Chaumont-sur-Loire
Monthou-sur-Bièvre
Rilly-sur-Loire
Sambin
N
0 2 4
1 : 200 000 - Kilomètres
Fond : ©Esri Worl Topo
données : AGGLOPOLYS
Réalisation : EcoVia 2022

Les STECAL présents au sein de sites Natura 2000

Directive Habitats

Le STECAL concernant le Golf du Château de Cheverny et le restaurant La Rousselière sur la commune de Cheverny est localisé au sein d'un site Natura 2000 – Directive Habitats : la ZSC Sologne. Il concerne les éléments bâtis et des bordures de pelouses et prairies entretenues. Ce secteur n'est pas concerné par des habitats d'intérêt communautaire et semble peu favorable aux espèces d'intérêt communautaire. **Le STECAL n'impliquera, donc, aucune incidence sur l'environnement et sur le site Natura 2000.**

Directive Oiseaux

17 STECAL sont localisés au sein du site Natura 2000 – Directive Oiseaux de la ZPS de la Petite Beauce. Les aménagements prévus au sein de ces STECAL sont limités. De plus, l'ensemble des espaces est d'ores et déjà artificialisé ou bâti.

Au regard des enjeux avifaunistiques identifiés sur le territoire, 3 STECAL peuvent exercer une influence sur des habitats ou des espèces d'intérêts communautaire. Il s'agit de la carrière d'Averdon, qui sera soumis à étude d'autorisation en cas d'extension, l'aérodrome, et les équipements sportifs sur la commune d'Averdon. Sur Averdon, les relevés de terrain n'ont pas identifiés d'habitat d'intérêt communautaire favorable aux espèces de la ZPS. Sur l'aérodrome, les travaux seront soumis au cas par cas en fonction des projets qui ne sont actuellement pas connus.

Les autres projets, restreints, n'impliqueront pas une incidence significative sur les potentiels habitats d'espèces d'intérêt communautaire. L'aménagement de ces STECAL peut engendrer un dérangement potentiel de certaines espèces (dérangement temporaire durant les travaux ou dérangement permanent selon la nature des STECAL).

Les mesures proposées par la suite permettront d'éviter toute incidence potentielle sur les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000. Sous condition du respect de ces mesures, il est possible de conclure à une absence d'incidence significative de l'ensemble des STECAL sur les sites Natura 2000 du territoire.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts

Nota Bene : Les mesures suivantes n'ont pas vocation à être exhaustives et s'appliquent à l'ensemble des STECAL. Il conviendra également de se référer aux mesures proposées tout au long de l'évaluation environnementale concernant la phase de chantier, le réseau Natura 2000, les milieux aquatiques et les différents taxons rencontrés.

Dans le but de réduire le plus possible les incidences potentielles inhérentes aux différents STECAL du PLUi-HD d'Agglopolys, l'évaluation environnementale propose une liste de mesures d'évitement et de réduction à prendre en compte lors de la mise en œuvre des STECAL. Elles sont proposées par thématiques/enjeux environnementaux. Afin d'éviter toute incidence significative sur l'environnement, chaque STECAL devra appliquer ces mesures selon les enjeux environnementaux le concernant.

Tableau de synthèse des mesures ERC

Enjeux	Mesures d'évitement et de réduction
Richesse écologique	Les zones à enjeux devront être évitées autant que possible. Il est recommandé de privilégier l'aménagement des zones neutres à très favorables lors de l'aménagement des STECAL. Il est demandé de protéger les milieux les plus sensibles comme les zones humides, les haies, les boisements au titre de l'article L151-23 visant à protéger les milieux présentant des enjeux écologiques forts (règlement graphique du PLUi-HD). Les éléments végétalisés doivent être préservés autant que possible : boisements, haies, bosquets, fourrés, alignements d'arbres, arbres isolés... La mise en place d'une marge de

	recul d'au moins 3 à 5 mètres de chaque côté des haies et des fossés afin de conserver leur fonctionnalité écologique (effet de lisière) est à respecter. Il est également recommandé de renforcer les éléments végétalisés des secteurs : plantation de haies, de bosquets... Les espaces de nature et la végétation à créer devront être multi-spécifiques et multi-strates et privilégier des essences locales adaptées au réchauffement climatique.
Les continuités écologiques	Il est recommandé de préserver autant que possible tout élément participant aux continuités écologiques des sous-trames, par exemple les cours d'eau et leurs ripisylves, les boisements, les haies, les prairies, etc. Le cas échéant, les continuités écologiques pourront être renforcées, notamment en replantant des haies multi-strates et multi-spécifiques le long des aménagements prévus. Il est recommandé d'intégrer l'ensemble des recommandations inscrites dans l'OAP TVB sur la gestion des lisières, des zones humides, sur les essences végétales à prioriser dans les aménagements. Si les continuités écologiques sont impactées, il est demandé de réaliser des aménagements pour le franchissement de voies adaptées aux espèces animales locales (se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la Trame Verte et Bleue).
Les zones humides	La totalité des zones humides du secteur doit être identifiée et préservée. Il est demandé de mettre en place une marge de recul d'au moins 5 mètres vis-à-vis des cours d'eau et des zones humides afin de préserver la faune et la flore qu'ils abritent, mais aussi de préserver l'effet de lisière, support de déplacements pour de nombreuses espèces floristiques et la fonctionnalité hydraulique. Concernant les sites présentant une zone humide dont l'artificialisation est prévue, des études d'impacts et des dossiers lois sur l'eau devront être menés et des mesures compensatoires devront être proposées en compatibilité avec le SDAGE (compensation de 200% de la superficie détruite). Du fait de la proximité de cours d'eau ou de zones humides sur certains secteurs, des mesures liées à la gestion du ruissellement, à la préservation des zones d'expansion des crues ainsi que des mesures permettant d'éviter toute pollution accidentelle, notamment pendant la phase de travaux, doivent être prises.
NATURA 2000	Se référer à l'étude d'incidence Natura 2000 concernant les mesures ERC.
Paysages & Patrimoine	L'ensemble des mesures favorables à l'intégration paysagère des aménagements devra être mis en place (préservation des haies, limiter la hauteur des bâtis, mise en place de zones tampons…). Il est demandé de : ■ Implanter les aménagements en respectant le cadre (cadre boisé, agricole…) et les éléments paysagers environnants ; ■ Prévoir une marge de recul ou un espace de transition entre les futurs aménagements et les éléments paysagers remarquables (boisement, cours d'eau, ripisylve…) ; ■ Préserver et renforcer le végétal au sein du secteur afin d'intégrer le projet dans le paysage et de limiter la visibilité des aménagements : boisements, haies, bosquets, fourrés, arbres isolés... ■ Prévoir des îlots ou des places arborées au sein du secteur. Il est recommandé de mettre en place des épaisseurs végétales (interfaces naturelles) en bordure de site et le long des voies de desserte afin d'intégrer le projet dans le paysage. Les épaisseurs végétales devront être endémiques, multi-strates et multi-spécifiques.

Risques naturels et technologiques	Sur les secteurs soumis à un PPR (PPRi ou PPRt), les aménagements devront respecter la règlementation liée au PPR. Sur certains secteurs, il est recommandé d'intégrer la proximité du risque inondation (aléa inondation, zone inondable et/ou zone concernée par un PPRI) et de mettre en place des mesures de gestion de ce risque (utilisation de matériaux perméables, mises en place de noues paysagères, maintien de zones libres de toute construction, préservation des fossés, préservation de zones d'expansion des crues…). Des solutions fondées sur la nature pour améliorer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement pourront également être installées.

ÉVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000

PREAMBULE

L'évaluation environnementale analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement et expose les problèmes posés par l'adoption du PLUi sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du Code de l'environnement.

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Il est composé de sites désignés par chacun des Etats membres en application des directives européennes dites « Oiseaux » et « Habitats » de 1979 et 1992 selon des critères spécifiques de rareté et d'intérêt écologique.

En 1979, les États membres de la Communauté européenne adoptaient la directive « Oiseaux » consolidée par la directive du 30 novembre 2009, dont l'objectif est de protéger les milieux nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Elle prévoit la désignation des sites les plus adaptés à la conservation de ces espèces en Zones de Protection Spéciale (ZPS).

Adoptée en 1992, la directive « Habitats », est venue compléter la directive « Oiseaux ». Il s'agit plus particulièrement de protéger des milieux et des espèces végétales ou animales (hormis les oiseaux déjà pris en compte) rares, d'intérêt européen et en régression, listés dans la directive, en désignant des SIC (Site d'Intérêt Communautaire) devenant ensuite des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) après validation par l'Europe.

L'ensemble des ZPS et ZSC désignées en Europe constitue le réseau Natura 2000 formé de sites naturels européens identifiés pour la rareté et la fragilité de leurs espèces et habitats.

Tout projet nouveau susceptible d'avoir à lui seul ou en combinaison avec d'autres projets une influence sur ces sites doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur ces sites eu égard aux objectifs de conservation fixée par la Directive CEE 92/43 du 21 mai 1992, que le projet soit situé ou non à l'intérieur du périmètre de ces sites. Les modalités de réalisation de cette évaluation des incidences sont fixées par le décret n°2001-1216 du 21 décembre 2001 relatif à la gestion des sites Natura 2000.

LES SITES NATURA 2000 SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS AGGLOPOLYS

Le territoire d'Agglopolys présente des espaces naturels riches et variés. Un certain nombre est connu et d'autres protégés. Trois grands secteurs à enjeux se dégagent sur le territoire :

- La Loire qui traverse le territoire et le coupe en deux en son centre, reconnue pour ses milieux et espèces. La Loire est concernée par deux zones Natura 2000 (ZPS « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » sur la Loire et ZSC « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » sur la Loire),
- Le plateau de Beauce au Nord de Blois et la vallée de la Cisse en son centre. Ce secteur de plaine agricole est concerné également par deux zones Natura 2000 (ZPS « Petite Beauce » pour les communes au Nord de l'autoroute A10, ZSC « Vallée de la Cisse en Amont de St Lubin » au Nord de Blois),
- La frange Sud du territoire située en Sologne est concernée par le vaste site Natura 2000 ZSC « Sologne ».

5 sites Natura 2000 concernent le territoire d'Agglopolys et couvrent :

- 228 km2 soit près de 30 % du territoire,
- tout ou partie de 28 communes soit ± 65 % des communes.

Un document d'objectifs (DOCOB) est élaboré pour la gestion de chaque site Natura 2000 par un opérateur local en concertation avec les acteurs locaux.

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Petite Beauce »

Description générale

D'une surface de 52 565 ha, le site « Petite Beauce » est composé d'une zone centrale, représentée par la vallée de la Cisse, entourée des grandes cultures du plateau calcaire de Beauce qui représentent la majorité du territoire. Plusieurs éléments participent à la diversité biologique de ce site : les marais qui bordent la vallée de la Cisse, les vallées sèches qui s'y rattachent, ainsi que les coteaux de la vallée et leurs sommets (milieux xériques où se trouvent des pelouses calcaires).

L'intérêt du site 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) avec notamment les rapaces typiques de ce type de milieux (Busards cendré et Saint-Martin).

La vallée de la Cisse, qui présente à la fois des zones humides (cours d'eau, marais, végétation ripicole – 15 % en surface) et des pelouses sèches sur calcaire (10 % en surface) permet le bon accomplissement du cycle biologique de ces oiseaux de plaines. En effet ces milieux herbacés sont des zones relativement importantes pour l'alimentation des oiseaux et notamment des Busards. Ils représentent en ce sens un habitat d'espèces essentiel pour la conservation des oiseaux d'intérêt communautaire de la ZPS.

En outre, la présence de la vallée de la Cisse permet de diversifier le cortège avifaunistique en y intégrant des espèces paludicoles ou nichant au sein des pelouses. Dans les vallées humides, il s'agit notamment du Pluvier doré (en migration et aussi en hivernage) et autres espèces migratrices, du Busard des roseaux et du Martin-pêcheur d'Europe (résidents), et de plusieurs espèces de passereaux paludicoles (résidents ou migrateurs). L'interface avec le plateau calcaire, qui présente des pelouses calcicoles et des friches sur sol pierreux, est quant à elle particulièrement favorable à l'Œdicnème criard et à la Perdrix grise ainsi qu'à de nombreux Orthoptères (source d'alimentation importante pour de nombreuses espèces d'oiseaux).

Enfin, les quelques zones de boisement accueillent notamment le Pic noir et la Bondrée apivore.

Espèces d'intérêt européen dont la conservation a justifié la désignation du site

Le Formulaire Standard de Données du site indique la présence de 20 espèces d'oiseaux d'intérêt européen. Ils ont permis la désignation de la ZPS « Petite Beauce », 14 sont inscrits à l'annexe I de la directive « Oiseaux ».

Les enjeux de conservations les plus fort concernent les espèces suivantes listées dans le tableau ci-dessous.

Tableau 1 : Espèces visées à l'article 4 directive de la ZPS FR2410010

Code N2000	Espèces inscrites au FSD		Effectifs
Espèces annexe I			
1A072	Bondrée apivore	*Pernis apivorus*	
A084	Busard cendré	*Circus pygargus*	9 à 20 cpl
A081	Busard des roseaux	*Circus aeruginosus*	3 à 12 cpl
A082	Busard Saint-Martin	*Circus cyaneus*	60 à 120 cpl
A031	Cigogne blanche	*Ciconia ciconia*	
A098	Faucon émerillon	*Falco columbarius*	

Code N2000	Espèces inscrites au FSD		Effectifs
A103	Faucon pèlerin	*Falco peregrinus*	
A222	Hibou des marais	*Asio flammeus*	0 à 3 cpl
A229	Martin-pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis*	5 à 7 cpl
A073	Milan noir	*Milvus migrans*	
A074	Milan royal	*Milvus milvus*	
A133	Œdicnème criard	*Burhinus oedicnemus*	180 à 200 cpl
A236	Pic noir	*Dryocopus martius*	0 à 3 cpl
A140	Pluvier doré	*Pluvialis apricaria*	
Espèces oiseaux migrateurs non visés annexe 1			
A142	Vanneau huppé	*Vanellus vanellus*	5 à 10 cpl
A055	Sarcelle d'été	*Anas querquedula*	1 à 2 ind
Autres espèces importantes			
	Perdrix grise	*Perdrix*	
	Chouette chevêche	*Athene noctua*	
	Locustelle luscinoide	*Locustela luscinioides*	
	Caille des blés	*Coturnix coturnix*	

La zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallée de la Cisse en amont de Saint-Lubin »

Description générale

La **ZSC « Vallée de la Cisse en amont de Saint-Lubin »** rassemble de nombreux habitats : pelouses, fourrés et boisements calcicoles ; marais sur sol basique ; la Cisse alimentée par la nappe de Beauce, eutrophe avec une végétation flottante et immergée remarquable.

Espèces et habitats d'intérêt européen dont la conservation a justifié la désignation du site

Une dizaine d'espèces végétales protégées à l'échelle régionale ou nationale sont observées tel que l'Euphraise de Jaubert, l'Anémone pulsatille, la Scille d'automne, l'Orchis brûlée, la Fougère des marais, etc… Ainsi qu'une quinzaine d'espèces d'orchidées.

On y dénombre également de nombreuses espèces d'entomofaune à affinités méridionales tel que la Mante religieuse, le Grillon d'Italie, le Coliade de l'Hippocrépide, ou l'Argus bleu céleste.

Six espèces sont inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats-Faune-Flore :

Tableau 2 : Espèces d'intérêt de la ZSC FR 2400562

Code N2000	Espèces inscrites au FSD	
Espèces annexe II		
6199	Écaille chinnée	*Euplagia quadripunctaria Poda*
1014	Vertigo étroit	*Vertigo angustior*
1044	Agrion de Mercure	*Coenagrion mercuriale*
1060	Cuivré des marais	*Lycaena dispar*
1083	Lucane cerf-volant	*Lucanus cervus*
1308	Barbastelle d'Europe	*Barbastella barbastellus*
Autres espèces importantes		
	Azuré bleu-céleste	*Lysandra bellargus*
	Fluoré	*Colias alfacariensis*
	Mante religieuse	*Mantis religiosa*
	Grillon d'Italie	*Oecanthus pellucens*
	Odontite de Jaubert	*Odontites jaubertianus*
	Orchis brûlé	*Neotinea ustulata*
	Anémone pulsatille	*Anemone pulsatilla*
	Renoncule des marais	*Ranunculus paludosus*
	Scille d'automne	*Prospero autumnale*
	Fougère des marais	*Thelypteris palustris*

Ce site, centré sur la RNN « Grand-Pierre et Vitain », comprend des formations calcicoles et des stations de fonds de vallée sur calcaire (forêt alluviale, marais alcalin, roselière...). Le Formulaire Standard de Données du site indique la présence de 7 habitats d'intérêt européen inscrit à l'annexe I Directive Habitats-Faune-Flore.

Les enjeux de conservation les plus forts concernent les habitats suivants listés dans le tableau ci-dessous.

Tableau 3 : Habitats d'intérêt communautaire de la ZPS FR2400562

Code N2000	Habitats	Couverture	Conservation
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	2 %	Bonne
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	1 %	Bonne
5130	Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires	2 %	Excellente

Code N2000	Habitats	Couverture	Conservation
6110	**Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alysso-Sedion albi**	**1 %**	**Excellente**
6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)	12 %	Bonne
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin	10 %	Moyenne
8210	Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	1 %	Bonne

En gras : *habitats prioritaires.*

La Zone Spéciale de Conservation (ZPS) « Sologne »

Description générale

La Zone Spéciale de Conservation « Sologne » totalise une surface approximative de 500 000 hectares répartis sur trois départements le Loir-et-Cher, le Cher et le Loiret. Cette entité est délimitée par la courbe définie par la vallée de la Loire entre Gien et Blois (au Nord), la vallée du Cher (au Sud), le Pays-Fort (à l'Est) et le plateau de Pontlevoy (à l'Ouest). Cette vaste région naturelle tire son originalité de ses caractéristiques géologiques constituées dans la majeure partie d'une cuvette calcaire qui fut progressivement comblée durant l'ère tertiaire par l'accumulation de matériaux argilo-sableux et caillouteux descendus du Massif central sous forme de grandes coulées boueuses.

Ces dépôts se traduisent par une succession de zones sableuses, argileuses voire argilo-caillouteuses, certaines très sèches, d'autres plus humides voire marécageuses ou tourbeuses. D'un point de vue climatique, la Sologne est soumise à la fois à des influences océaniques et continentales. La trame paysagère dominante est assez monotone et dominée par des milieux forestiers de Chênaie acidiphile recouvrant des degrés d'humidité variés ainsi que par des pinèdes implantées massivement pour le reboisement à partir du XIXème siècle. Imbriqués dans ces milieux forestiers et bien plus rares que ceux-là viennent s'insérer des éléments plus typiques de la Sologne les landes, pelouses et étangs.

Quatre grands ensembles sont souvent distingués, la partie centrale concerne le projet. Désormais régulièrement désignée sous le terme de Grande Sologne, elle regroupe en fait plusieurs territoires distincts dont la Sologne des étangs. Cette partie, comme son nom l'indique, inclut un nombre important de plans d'eau.

De part ces paysages variés et de ces conditions abiotiques particulières, la Sologne abrite une grande diversité biologique notamment au niveau des formations végétales. Ainsi l'importance des étangs permet de révéler des assemblages de communautés végétales aquatiques et amphibies d'un intérêt certain. Les soubassements géologiques, les caractéristiques pédologiques et l'anthropisation des milieux permettent sur les milieux terrestres un assemblage de formations végétales variés et souvent patrimoniaux tels que :

- Les landes et pelouses sèches ;
- Les landes mésophiles ;
- Les landes et prairies humides ;
- Les forêts de Chêne tauzin ;
- Les différents stades reliant les milieux pionniers tourbeux aux groupements forestiers plus évolués ;
- Les formations forestières rivulaires.

L'ensemble de ces formations végétales y compris les moins patrimoniales constitue des habitats d'espèces pour de nombreux animaux et espèces floristiques. Notons par exemple les insectes (odonates, insectes saproxyliques…), les reptiles avec la Cistude d'Europe, les mammifères avec le Chat forestier, la Loutre, le Castor,

la Genette… En outre, l'alternance de forêts, prairies, landes et zones humides assure un rôle fonctionnel non négligeable pour les chiroptères en tant que territoire de chasse.

Habitats naturels dont la conservation a justifié la désignation du site

Le Formulaire Standard de Données du site indique la présence de vingt et un habitats naturels d'intérêt communautaire inscrits à l'Annexe I de la Directive Habitats – Faune – Flore. Quatre d'entre eux sont désignés comme prioritaires par la Directive « Habitats ».

Le tableau suivant présente la liste des habitats recensés sur le périmètre de la ZSC « Sologne » telle qu'elle figure dans le FSD et dans le DOCOB du site.

Tableau 4 : Habitats d'intérêt communautaire de la ZSC FR20091026

Code N2000	Types d'habitats présents	Superficie (% du SIC)
2330	Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à Corynephorus et Agrostis	Non évalué
3110	Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae)	Non évalué
3130	Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea	Non évalué
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	Non évalué
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	Non évalué
4010	Landes humides atlantiques septentrionales à Erica tetralix	Non évalué
4030	Landes sèches européennes	Non évalué
5130	Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires	Non évalué
6120	**Pelouses calcaires de sables xériques**	Non évalué
6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)	Non évalué
6230	**Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)**	Non évalué
6410	Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)	Non évalué
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin	Non évalué
6510	Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	Non évalué
7110	**Tourbières hautes actives**	Non évalué
7140	Tourbières de transition et tremblantes	Non évalué
7150	Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion	Non évalué

Code N2000	Types d'habitats présents	Superficie (% du SIC)
91D0	**Tourbières boisées**	Non évalué
91E0	**Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)**	Non évalué
9190	Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur	Non évalué
9230	Chênaies galicio-portugaises à Quercus robur et Quercus pyrenaica	Non évalué

En gras : *habitats prioritaires.*

Espèces dont la conservation a justifié la désignation du site

Les espèces désignées ci-dessous sont celles signalées dans le FSD et dans le DOCOB.

Espèces végétales

Tableau 5 : Espèces floristiques d'intérêt communautaire de la ZSC FR 20091026

Code N2000	Espèces annexe II inscrites au FSD	
Angiospermes		
1428	Fougère d'eau à quatre feuilles	*Marsilea quadrifolia*
1831	Flûteau nageant	*Luronium natans*
1832	Alisma à feuilles de parnassie	*Caldesia parnassifolia*

Espèces animales

Tableau 6 : Espèces faunistiques d'intérêt communautaire de la ZSC FR 20091026

Code N2000	Espèces annexe II inscrites au FSD	
Invertébrés		
1014	Vertigo étroit	*Vertigo angustior*
1032	Mulette épaisse	*Unio crassus*
1037	Gomphe serpentin	*Ophiogomphus cecilia*
1041	Cordulie à corps fin	*Oxygastra curtisii*
1042	Leucorrhine à gros thorax	*Leucorrhinia pectoralis*
1044	Agrion de mercure	*Coenagrion mercuriale*
1046	Gomphe de Graslin	*Gomphus graslinii*
1060	Cuivré des marais	*Lycaena dipar*

1065	Damier de la succise	*Euphydryas aurinia*
1074	Laineuse du Prunellier	*Eriogaster catax*
1083	Lucane cerf-volant	*Lucanus cervus*
1084	Pique-prune	*Osmoderma eremita*
1088	Grand capricorne	*Cerambyx cerdo*
1092	Écrevisse à pattes blanches	*Austropotamobius pallipes*
4035	Noctuelle des Peucédans	*Gortyna borelii lunata*
6199	Ecaille chinée	*Euplagia quadripunctaria*
Poissons		
1096	Lamproie planaire	*Lampetra planeri*
5315	Chabot fluviatile	*Cottus perifretum*
1163	Chabot commun	*Cottus gobio*
5339	Bouvière	*Rhodeus amarus*
Amphibiens		
1166	Triton crêté	*Triturus cristatus*
Reptiles		
1220	Cistude	*Emys orbicularis*
Mammifères		
1303	Petit rhinolophe	*Rhinolophus hipposideros*
1304	Grand rhinolophe	*Rhinolophus ferrumequinum*
1308	Barbastelle d'Europe	*Barbastella barbastellus*
1321	Grand murin	*Myotis myotis*
1337	Castor d'Europe	*Castor fiber*
1355	Loutre d'Europe	*Lutra lutra*

Tableau 7 : Autres espèces importantes de la ZSC FR 20091026

Code N2000	Autres espèces importantes inscrites au FSD	
	Azuré bleu-céleste	*Lysandra bellargus*
	Fluoré	*Colias alfacariensis*
	Mante religieuse	*Mantis religiosa*
	Grillon d'Italie	*Oecanthus pellucens*
	Odontite de Jaubert	*Odontites jaubertianus*
	Orchis brûlé	*Neotinea ustulata*
	Anémone pulsatille	*Anemone pulsatilla*
	Renoncule des marais	*Ranunculus paludosus*
	Scille d'automne	*Prospero autumnale*
	Fougère des marais	*Thelypteris palustris*

La Zone Spéciale de conservation (ZSC) « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers »

La Zone Spéciale de conservation (ZSC) « Vallée de la Loire de Mosnes » s'étend sur 2278 ha essentiellement dans le lit endigué de la Loire dans sa traversée du Loir-et-Cher.

Elle constitue un des sites ligériens les plus remarquables par son originalité avec des milieux naturels incontournables tels que :

- Les habitats d'eaux courantes et stagnantes accueillant de nombreux poissons et autres animaux de l'Annexe II (Castor) ;
- Les pelouses et prairies de grèves et zones inondables ;
- Les forêts alluviales.

Les milieux aquatiques hébergent plusieurs espèces de poissons migrateurs devenus rares.

Les zones émergées en période estivale sont colonisées par un cortège floristique d'herbacées riches en espèces thermophiles similaires à la flore des grands fleuves africains.

Des formations sèches telles les pelouses sur sables, très riches en espèces, se développent sur les berges sableuses.

Les prairies de fauche de la plaine alluviale remarquables en espèces, alternent avec les forêts alluviales résiduelles de bonne qualité.

Tableau 8 : Habitats d'intérêt communautaire de la ZSC FR 2400565

Code N2000	Habitats	Couverture	Conservation
3130	Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea	0,13 %	Excellente

Code N2000	Habitats	Couverture	Conservation
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	57,4 %	Bonne
3270	Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodion rubri p.p. et du Bidention p.p.	0,3 %	Excellente
6120	**Pelouses calcaires de sables xériques**	0,03 %	Bonne
6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)	0,19 %	Bonne
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin	0,4 %	Bonne
91E0	**Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)**	15,25%	Bonne
91F0	Forêts mixtes à Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior ou Fraxinus angustifolia, riveraines des grands fleuves (Ulmenion minoris)	13,74	Excellente

En gras : *habitats prioritaires.*

Intérêt très fort pour toutes les classes d'animaux dont beaucoup sont protégés ou classés aux Annexes II et IV de la directive Habitats.

Tableau 9 : Espèces faunistiques d'intérêt communautaire de la ZSC FR 2400565

Code N2000	Espèces inscrites au FSD annexe II	
1337	Castor d'Europe	*Castor fiber*
5339	Bouvière	*Rhodeus amarus*
1037	Gomphe serpentin	*Ophiogomphus cecilia*
1083	*Cerf-volant*	*Lucanus cervus*
1095	*Lamproie marine*	*Petromyzon marinus*
1096	Lamproie de Planer	*Lampetra planeri*
1102	*La Grande alose*	*Alosa alosa*
1106	*Saumon de l'Atlantique,*	*Salmo salar*
1149	*Loche de rivière*	*Cobitis taenia*
1166	Triton crêté	*Triturus cristatus*

Tableau 10 : Autres espèces importantes de la ZSC FR 2400565

Code N2000	Autres espèces importantes inscrites au FSD	
	Balbuzard pêcheur	*Pandion haliaetus*
	Laiche de la Loire	*Carex ligerica*
	Crypside faux vulpin	*Crypsis alopecuroides*
	Fritillaire pintade	*Fritillaria meleagris*
	Limoselle aquatique	*Limosella aquatica*
	Pulicaire annuelle	*Pulicaria vulgaris*
	Grande pimprenelle	*Sanguisorba officinalis*
	Pigamon jaune	*Thalictrum flavum*

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher »

La ZPS « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » s'étend sur 2398 ha essentiellement dans le lit endigué de la Loire dans sa traversée du Loir-et-Cher.

Les milieux ligériens présents sont particulièrement intéressants notamment pour l'avifaune : grèves de sable exondées à l'étiage, pelouses sur sable très riches en espèces végétales, eaux courantes et stagnantes, forêts alluviales résiduelles de bonne qualité, et prairies de fauche de la plaine alluviale.

Présences de colonies nicheuses de Sternes naines (125 couples) et pierregarin (190 couples). Même si la majorité des effectifs niche sur le site de la Saulas, à Blois (respectivement 71% et 94% en 2003), certaines colonies présentent la particularité de se déplacer d'année en année en raison du changement de physionomie des îlots (dynamique fluviale, végétalisation).

Reproduction également de l'Aigrette garzette, de l'Œdicnème criard, du Martin-pêcheur, du Pic noir, de la Pie-grièche écorcheur et de la Mouette mélanocéphale (1ère reproduction en 2003). Site d'alimentation pour le noyau de population de Balbuzards pêcheurs se reproduisant dans le domaine de Chambord.

En période migratoire, le site présente aussi un intérêt, en particulier pour les limicoles et le Balbuzard pêcheur.

Tableau 11 : Espèces d'intérêt communautaire de la ZPS FR 2 410001

Code N2000	Espèces inscrites au FSD		Effectifs
Espèces annexe I			
A068	Harle piette	*Mergus albellus*	
A026	Aigrette garzette	*Egretta garzetta*	5 à 10
A082	Busard Saint-Martin	*Circus cyaneus*	
A094	Balbuzard pêcheur	*Pandion haliaetus*	
A132	Avocette élégante	*Recurvirostra avosetta*	
A133	Œdicnème criard	*Burhinus oedicnemus*	
A140	Pluvier doré	*Pluvialis apricaria*	

Code N2000	Espèces inscrites au FSD		Effectifs
A151	Chevalier combattant	*Philomachus pugnax*	
A166	Chevalier sylvain	*Tringa glareola*	
A176	Mouette mélanocéphale	*Larus melanocephalus*	2 à 30
A193	Sterne arctique	*Sterna hirundo*	140 à 220
A195	Sterne naine	*Sterna albifrons*	100 à 150
A196	Guifette moustac	*Chlidonias hybridus*	
A197	Guifette noire	*Chlidonias niger*	
A229	Martin-pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis*	
A236	Pic noir	*Dryocopus martius*	0 à 2
A338	Pie-grièche écorcheur	*Lanius collurio*	2 à 5
Espèces oiseaux migrateurs non visées annexe I			
A017	Grand Cormoran	*Phalacrocorax carbo*	
A027	Grande Aigrette	*Egretta alba*	
A030	Cigogne noire	*Ciconia nigra*	
A031	Cigogne blanche	*Ciconia*	
A133	Œdicnème criard	*Burhinus oedicnemus*	
A136	Petit Gravelot	*Charadrius dubius*	50 à 80
A142	Vanneau huppé	*Vanellus*	
A162	Chevalier gambette	*Tringa tetanus*	
A164	Chevalier aboyeur	*Tringa nebularia*	
A165	Chevalier culblanc	*Tringa ochropus*	
A168	Chevalier guignette	*Actitis hypoleucos*	
A179	Mouette rieuse	*Larus ridibundus*	50 à 80
A604	Goéland leucophée	*Larus michahellis*	2 à 3
Autres espèces importantes			
	Hirondelle de rivage	*Riparia*	

ÉVALUATION DES INCIDENCES AU REGARD DES ENJEUX NATURA 2000

Analyse à l'échelle du territoire d'Agglopolys

Les réflexions dans le cadre de l'élaboration du projet de PLUi-HD ont permis d'identifier les secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) significativement par la mise en œuvre du de PLUi-HD, et notamment les extensions urbaines autorisées sur des parcelles hors de l'enveloppe urbaine existante et présentant une occupation du sol agricole et/ou naturelle.

Le tableau ci-après détaille par site Natura 2000 :

- Le nombre et la surface de secteurs susceptibles d'être impactés ;
- Le pourcentage de surface du site Natura 2000 susceptible d'être impacté.

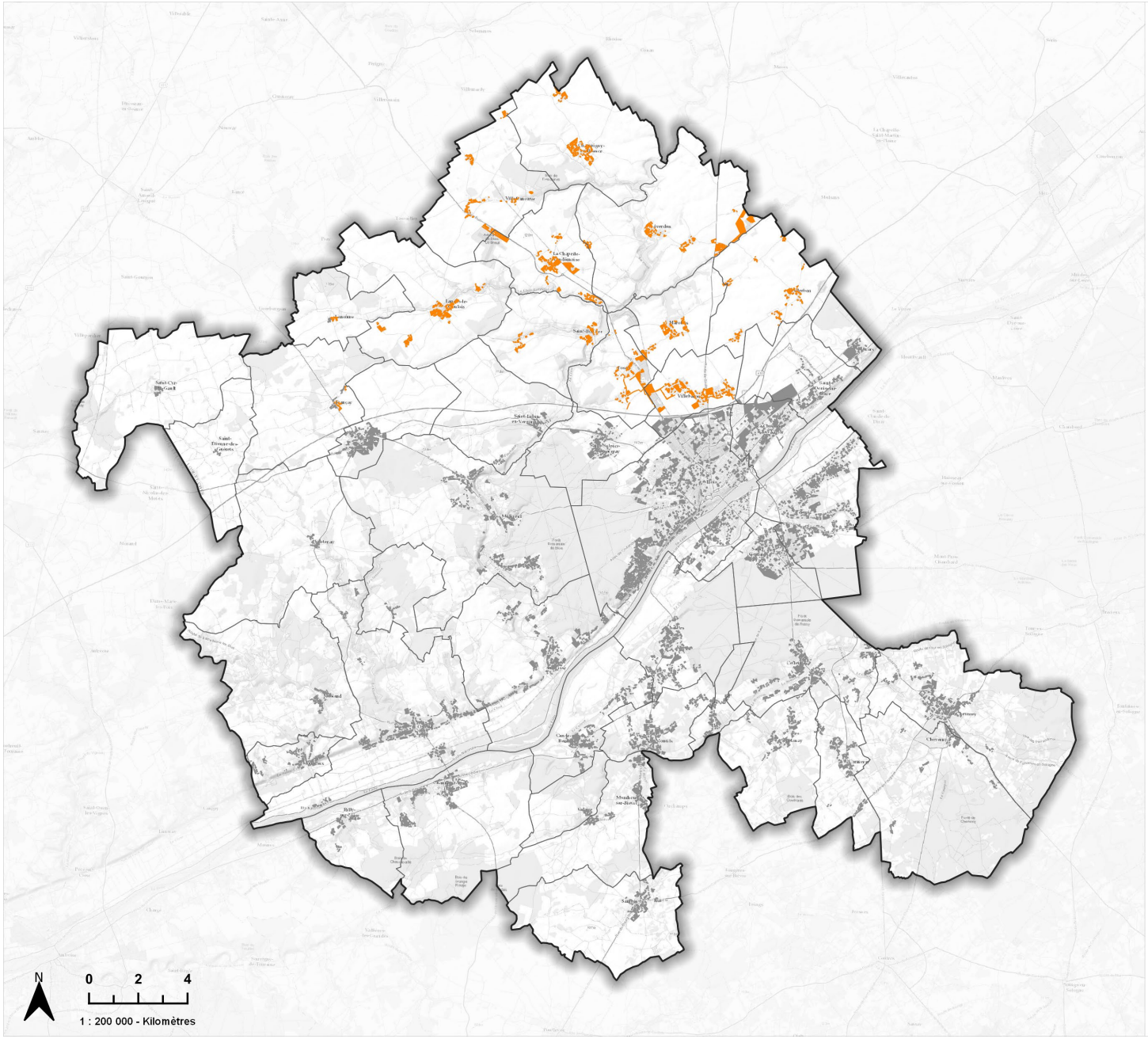
NATURA 2000 Habitat	Superficie totale du site (ha)	Superficie du site sur Agglopolys (ha)	Secteurs susceptibles d'être impactés (U+AU+ER)		% du site potentiellement impacté
			nb	Sup. en ha	
Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers	2 275	1 244	0	0	0 %
Vallée de la Cisse en Amont de St Lubin	335	326	0	0	0 %
Sologne	346 000	2 411	0	0	0 %
NATURA 2000 Oiseaux	**Superficie totale (ha)**	**Superficie du site sur Agglopolys (ha)**	**Secteurs susceptibles d'être impactés (U+AU+ER)**		**% du site potentiellement impacté**
			Nb	**Sup. en ha**	
Petite Beauce	52 487	19 122	561	228 ha	0,4 %
Vallée de la Loire du Loir-et-Cher	2 395	1 244	0	0	0 %

Seule la ZPS « Petite Beauce » qui concerne des communes rurales au Nord de la ville de Blois est concernée par des SEEI. Les 4 autres sites ne sont pas concernés car :

- Les deux sites sur la Loire s'étendent principalement dans le lit endigué de la Loire où aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue ;
- Le site centré sur la Réserve Naturelle Nationale des Vallées de Grand Pierre et de Vitain qui ne fait également l'objet d'aucune ouverture à l'urbanisation ;
- Le site de Sologne occupe la frange boisée est des communes de Cour-Cheverny et Cheverny.

Au maximum, les SEEI représentent 0,4 % de la superficie du site Natura 2000 « Petite Beauce ».

Si on analyse les incidences potentielles des SEEI à l'échelle de la ZPS « Petite Beauce », ces 0,4 % représentent tout de même près de 298 ha de projets portés par le PLUi qui sont susceptibles d'avoir des incidences sur ce site.



PLUI

Plan local d'urbanisme intercommunal

de la communauté d'agglomération de Blois

Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS

Réseau NATURA 2000

Éléments de repère :

- Périmètre du PLUi
- Limite communale
- SSEI non impacté

Périmètre du réseau :

- Directive "Oiseaux" : Zone de Protection Spéciale

Source : ©INPN
Fond : ©Esri Worl Topo
Réalisation : EcoVia 2022

Ces 298 ha recouvrent principalement des zones U qui se trouvent donc au cœur des enveloppes urbaines. On note également des emplacements réservés pour 11 ha. Enfin, de nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation situées le plus souvent en dehors des enveloppes urbaines peuvent avoir des incidences plus significatives notamment au regard des oiseaux de plaines qui peuvent les fréquenter.

Ces zones AU représentent une surface totale d'environ 37 ha.

Ces secteurs ont donc fait l'objet d'une analyse spécifique afin de déterminer leur niveau de sensibilité vis-à-vis du projet envisagé. Ils ont été analysés à partir des cartes numériques Natura 2000 disponibles et par interprétation orthophotographique. Les zones nécessitant des précisions ont été visitées par des experts naturalistes du CDPNE.

L'objectif de ces analyses était principalement de corréler les données sur la nidification du Busard des roseaux, relevées au fil du temps par les naturalistes du CDNPNE (animateur du DOCOB Natura 2000 « Petite Beauce »), avec celles de certains autres rapaces ayant conduit à l'identification de ce périmètre Natura 2000. Ceci afin de s'assurer que les zones de projets ne soient pas situées sur des zones de nidification connues, ce qui démontrerait une perte d'habitat potentiel et un dérangement d'espèces d'intérêt communautaire.

L'ensemble des analyses a permis de conclure à l'absence de zone de nidification connue sur les différentes zones de projets (zones AU) pour le PLUi.

Analyse micro-territoriale sur la base des secteurs susceptibles d'être impactés

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION POUR L'ANALYSE MICRO-TERRITOTIALE

L'évaluation a été réalisée en trois phases, par le CDPNE, association loi 1901 qui œuvre pour la préservation des milieux naturels sur le département du Loir et Cher et qui par ailleurs est animateur du DOCOB pour la ZPS « Petite Beauce » et gestionnaire de la RNN des Vallées de Grand Pierre et de Vitain.

Le travail a été réalisé en trois étapes distinctes et complémentaires :

- Bilan des connaissances, analyse bibliographique et interrogation des bases de données ;
- Détermination de sensibilités écologiques par photo-interprétation couplée à l'excellente connaissance des sites Natura 2000 concernés ;
- Vérifications de terrain en 2020 et 2021.

1) Bibliographie

Les éléments étudiés sont :

- Rédaction du diagnostic écologique du DOCOB « Petite Beauce » en collaboration avec Loir-et-Cher nature et la fédération départementale des Chasseurs ;
- Coordination depuis 2017 du suivi du Busard cendré sur la ZPS « Petite Beauce » avec un double objectif d'étudier l'évolution de la population de Busard cendré sur le périmètre de la ZPS et d'assurer la protection des nichées non volantes avant moisson ;
- Animation non agricole du site Natura 2000 « Petite Beauce » sur le volet contrat Natura 2000 milieux herbacés.

2) Détermination cartographique préliminaire des sensibilités écologiques

Ce travail a été réalisé sur le logiciel SIG *Qgis*. Sur chaque polygone SSEI identifié, les habitats naturels présents officiellement (carte Natura 2000 des DOCOB, au 1/10 000) ont été réexaminés par photointerprétation à partir de la couverture *Google Map*, avec un degré de précision supplémentaire (jusqu'au 1/1 000). Les évolutions d'habitats (dynamique des milieux, destruction…) ont pu le cas échéant être appréhendées.

Les habitats d'espèces ont également été évalués sur la base des exigences des espèces connues de l'expert.

Les sensibilités de chacun des polygones SSEI ont pu être évaluées et hiérarchisées en quatre catégories :

1 : sensibilité forte

2 : sensibilité moyenne

3 : sensibilité faible

4 : absence de sensibilité (ou sensibilité nulle)

N.B. : en l'absence d'une connaissance de la teneur exacte des projets d'aménagement, ce sont les effets d'une destruction totale des milieux au sein des polygones SSEI qui ont été évalués.

3) Vérifications de terrain et détermination définitive des sensibilités écologiques

Sur tous les polygones pouvant comporter des habitats d'intérêt communautaire et des enjeux liés aux espèces Natura 2000, un inventaire ciblé de terrain a été réalisé pour une vérification et une caractérisation précise de la sensibilité. **Les passages ont eu lieu CDPNE en mai, juin et septembre 2020 puis mai, juin 2021.** L'ensemble des enjeux a pu être convenablement évalué, en fonction des différentes saisonnalités.

Sur ces secteurs, une attention particulière a été portée sur les oiseaux de plaine d'intérêt européen par l'observation de la présence des espèces et des potentialités de nidification sur les sites au regard de la qualité des milieux et de la situation de la zone par rapport aux zones urbanisées. Les habitats et espèces Natura 2000 visés aux annexes I et II de la directive 92/43/CEE du Conseil ainsi que les autres espèces de de la flore et de la faune ont pu être appréhendées sur la base des connaissances des experts.

Cette phase de terrain a permis d'entériner les enjeux et sensibilités déterminés.

CLASSEMENT DES SECTEURS EN FONCTION DE LEUR SENSIBILITE

Ces secteurs ont été classés en quatre catégories :

- Catégorie 1 Sensibilité Natura 2000 FORTE : présence d'habitats et/ou d'espèces sensibles d'intérêt communautaire prioritaire (PR) et d'intérêt communautaire (IC) sur une part importante du secteur, sans possibilité d'évitement ni de réduction. Tout aménagement y serait donc RÉDHIBITOIRE.
  Dans le projet de PLUi actuel, **1 zone apparaît en catégorie 1 sur la commune d'Averdon pour une surface de 1,4 ha** ;
- Catégorie 2 Sensibilité Natura 2000 MOYENNE : présence d'habitats et/ou d'espèces d'intérêt communautaire prioritaire (PR) et/ou d'intérêt communautaire (IC) sur tout ou partie du secteur, avec possibilité d'évitement et/ou de réduction. Les aménagements y apparaissent possibles moyennant des mesures d'évitement et/ou de réduction (cf. paragraphe suivant).
  Dans le projet de PLUi actuel, **1 zone apparaît en catégorie 2 sur la commune d'Averdon pour une surface de 1,3 ha** ;
- Catégorie 3 Sensibilité Natura 2000 FAIBLE : absence d'habitat et d'espèces Natura 2000 sur ces secteurs et présence de milieux naturels ordinaires ou déjà artificialisés. Les aménagements y ont possibles moyennant des précautions concernant la préservation des milieux naturels ordinaires.
  Dans le projet de PLUi actuel, **33 zones apparaissent en catégorie 3 pour une surface de 97 ha** ;
- Catégorie 4 Sensibilité Natura 2000 NULLE : milieux déjà artificialisés. Les aménagements y sont possibles sans contrainte particulière.
  Le reste des SSEI, soit 198 hectares.

Les secteurs classés en catégorie 4 ne présentent aucun enjeu lié à Natura 2000, qu'il s'agisse d'habitats ou d'espèces. Leur aménagement n'est donc pas de nature à engendrer une incidence potentielle négative significative.

Le tableau ci-dessous détaille les superficies concernées pour chacune des catégories, du site Natura 2000 « Petite Beauce » concerné :

NATURA 2000	Superficie en catégorie 1 : sensibilité forte, aménagement rédhibitoire	Superficie en catégorie 2 : sensibilité moyenne, mesures ER spécifique	Superficie en catégorie 3 : sensibilité faible, mesures ER générique	Superficie en catégorie 4 : sensibilité nulle	TOTAL
Petite Beauce	1,4	1,3	97	178	**298**

Les 2 secteurs concernés par les catégories 1 et 2 sont occupés majoritairement par des pelouses calcicoles denses à Brome : habitat d'intérêt communautaire code N2000 : 6210. Ces pelouses sont dites secondaires car elles sont issues d'une déforestation suivie de modes de gestion agricoles extensifs. Elles ont un caractère relativement instable et sont susceptibles d'évoluer plus ou moins rapidement vers un boisement en absence de gestion. Ces milieux ont des niveaux de conservation et une diversité floristique variables selon les caractéristiques du sol et des modes de gestion.

Ce type de milieu est peu abondant au sein de la ZPS mais peut être localement assez bien représenté notamment sur les versants et coteaux de la vallée de la Cisse.

Les surfaces au sein de la zone Natura 2000 « Petite Beauce » ne sont pas bien connues mais selon les DOCOB « Petite Beauce », le FSD « Petite Beauce » et le FSD « Vallée de la Cisse en Amont de Saint-Lubin », les surfaces en pelouses peuvent être estimées à moins de 500 ha sur la zone Natura 2000.

Ces milieux herbacés sont des zones relativement importantes pour l'alimentation des oiseaux et notamment des Busards et représentent en ce sens un habitat d'espèces essentiel pour la conservation des oiseaux d'intérêt communautaire de la ZPS.

L'interface avec le plateau calcaire, qui présente des pelouses calcicoles et des friches sur sol pierreux, est quant à elle particulièrement favorable à l'Œdicnème criard et à la Perdrix grise ainsi qu'à de nombreux Orthoptères (source d'alimentation importante pour de nombreuses espèces d'oiseaux).

MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION GENERIQUES CONCERNANT LES SECTEURS DE CATEGORIE 3 ET 4

Ces 97 hectares classés en catégorie 3 présentent des milieux naturels ordinaires et/ou déjà artificialisés.

MESURES ERC

Toutefois, afin d'éviter toute interaction négative potentielle avec des habitats et/ou des espèces potentiellement situés à proximité, l'évaluateur environnemental recommande sur ces secteurs classés en catégorie 3 :

- De respecter les emprises indiquées. Les accès existants doivent être utilisés, sans aménagement ni création supplémentaire même en phase chantier ;
- De limiter les travaux à la période de moindre sensibilité écologique (du 15 octobre au 1er mars) ;
- D'utiliser des matériaux et matériels non pollués et exempts de maladies ou de propagules d'espèces exotiques à caractère envahissant ;
- De ne pas effectuer de végétalisation, sauf à partir d'espèces non envahissantes ou bien d'espèces indigènes d'origine locale et présentes sur le site. CF ; OAP Trame verte et bleue du PLUi-HD ;
- D'interdire l'installation d'éclairage nocturne en continu des aménagements afin de ne pas créer de pollution lumineuse perturbant les espèces.

Sous réserve du respect de ces mesures d'évitement et de réduction, la mise en œuvre du PLUi-HD d'Agglopolys sur ce secteur n'est pas susceptible d'engendrer des incidences significatives négatives sur l'état de conservation d'un habitat et/ou d'une espèce ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 concerné.

ANALYSE DU SECTEUR DE CATEGORIE 2 DU BOURG A AVERDON

L'analyse cartographique du secteur de catégorie 2 sur la commune d'Averdon a révélé la présence d'un habitat d'intérêt communautaire (IC) sur tout ou partie du secteur. Des visites de terrain en mai 2021 ont donc été réalisées par Thierry MOREAU, Yann CHAPELAIN et Michael ROLIN, experts naturalistes, afin d'analyser finement l'intérêt écologique en lien avec les objectifs de préservation communautaires. Ceci afin de proposer les mesures d'évitement et de réduction nécessaires pour éviter toute incidence significative à la suite de la mise en œuvre du projet de PLUi-HD.

Ce secteur, de 1,3 ha est situé sur la commune d'Averdon dans le site Directive Oiseaux « Petite Beauce ». Sur ces 1,3 ha, 1,2 ha sont occupés par une pelouse calcicole à Brome peu riche en orchidées, peu dense et avec des espèces de friches herbacées. Cette zone correspond à l'habitat Natura 2000 suivant :

- **Pelouses calcicoles denses à Brome - code N2000 : 6210. Habitat non prioritaire.** Ces pelouses sont dites secondaires car elles sont issues d'une déforestation suivie de modes de gestion agricoles extensifs. Elles ont un caractère relativement instable et sont susceptibles d'évoluer plus ou moins rapidement vers un boisement en absence de gestion.



Photo 1 : vue sur le site de pelouse ***(Source : In situ - CDPNE)***

Cet habitat est :

- Un habitat ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 ZSC « Vallée de la Cisse en amont de St-Lubin » qui ne concerne pas directement le projet mais une partie de la commune d'Averdon ;
- Un habitat d'espèce ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 « Petite Beauce » concerné par le projet. En effet, l'habitat est favorable notamment au nourrissage des busards et potentiellement favorable à la nidification de l'Œdicnème criard.

Cet habitat est dégradé car de nombreuses espèces végétales caractéristiques des jeunes friches post culturales sont présentes. Ce type de milieu est peu abondant au sein de la ZPS mais peut être localement assez bien représenté notamment sur les versants et coteaux de la vallée de la Cisse.

Aucune espèce végétale Natura 2000, patrimoniale ou protégée n'a été observée sur le site. Il est cependant intéressant de signaler la présence d'une station d'Hélianthème des Apennins *(Helianthemum apenninum)* dans la zone N à proximité sud de la zone là où la pente est plus marquée. Cette espèce très rare en Région Centre – Val de Loire, classée « Préoccupation mineur » sur la liste rouge régionale et déterminante de ZNIEFF s'exprime sur des pelouses calcaires.

L'habitat est favorable notamment au nourrissage des busards et potentiellement favorable à la nidification de l'Œdicnème criard. Cependant, le caractère enclavé du secteur n'est pas favorable à la fréquentation de ces deux oiseaux d'intérêt européen. Aucun indice de présence et de nidification des oiseaux de plaine ayant justifié la désignation de la zone Natura 2000 « Petite Beauce » n'a été observé sur la zone lors de l'inventaire et dans le cadre du suivi annuel des busards sur la ZPS « Petite Beauce ».

Il est cependant intéressant de signaler la présence en période de nidification de deux passereaux comme le Bruand jaune et l'Alouette des champs qui sont des espèces observées sur le site, protégée pour le Bruand jaune et classées « Quasi menacées » sur la liste rouge régionale. Cet espace est également fréquenté par un insecte patrimonial, l'Argus bleu céleste *(Lysandra bellargus)*, espèce de papillon classée « Préoccupation mineure » sur la liste rouge régionale et déterminante de ZNIEFF.

MESURES ERC

Cette zone est proposée en zone Uj au PLUi. Dans le cadre de l'évaluation N2000, il ; est recommandé que les aménagements envisagés sur cette zone permettent :

- Mesures ERC catégories 2 ;
- De maintenir une zone non aménagée en bordure nord-ouest de la zone le long de la haie pour prolonger un secteur herbacé naturel dans le prolongement de la zone N et de l'EBC proche pour favoriser un corridor écologique vers la Cisse ;
- De maintenir les haies périphériques, les renforcer avec des d'espèces indigènes d'origine locale et installer une zone herbeuse en bordure notamment favorable pour certains passereaux ;
- De garantir une surface herbacée d'au moins 30 % afin de conserver une partie de l'habitat naturel à intégrer au schéma d'aménagement paysager de la zone ;
- De garantir une gestion différenciée des zones herbacées maintenues et créées.

Sous réserve du respect de ces mesures d'évitement et de réduction, la mise en œuvre du PLUi-HD d'Agglopolys sur ces secteurs n'est pas susceptible d'engendrer des incidences significatives négatives sur l'état de conservation d'un habitat et/ou d'une espèce ayant entraîné la désignation du site.

ANALYSE DU SECTEUR DE CATEGORIE 1 DES SARRAZINES A AVERDON

L'analyse cartographique du secteur de catégorie 1 sur la commune d'Averdon a révélé la présence d'habitats d'intérêt communautaire (IC) sur tout le secteur. Des visites de terrain en mai, juin et septembre 2020 ont donc été réalisées par Thierry MOREAU, Aurélie Poumailloux et Gabriel Michelin, experts naturalistes, afin d'analyser finement l'intérêt écologique en lien avec les objectifs de préservation communautaires. Ceci afin de proposer les mesures d'évitement et de réduction nécessaires pour éviter toute incidence significative à la suite de la mise en œuvre du projet de PLUi.

Ce secteur, de 1,4 ha est situé sur la commune d'Averdon dans le site Directive Oiseaux « Petite Beauce ». 1,4 ha sont occupés par une pelouse calcicole à Brome intégré à un ensemble plus vaste d'environ 4 ha.

Cette zone correspond à l'habitat Natura 2000 suivant :

- **Pelouses calcicoles denses à Brome - code N2000 : 6210. Habitat non prioritaire.** Ces pelouses sont dites secondaires car elles sont issues d'une déforestation suivie de modes de gestion agricoles extensifs. Elles ont un caractère relativement instable et sont susceptibles d'évoluer plus ou moins rapidement vers un boisement en absence de gestion. Ce type de milieu est peu abondant au sein de la ZPS mais peut être localement assez bien représenté notamment sur les versants et coteaux de la vallée de la Cisse.



Photo 2 : vue sur le secteur de pelouse

(Source : In situ - CDPNE)



Photo 3 : Vue sur le talus

(Source : In situ - CDPNE)

Un talus formé d'un dépôt de pierres calcaires forme un micro-habitat au sein de la zone où ont été notamment observées les espèces les plus patrimoniales.

Cet habitat est :

- Un habitat ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 ZSC « Vallée de la Cisse en amont de St-Lubin » qui ne concerne pas directement le projet mais une partie de la commune d'Averdon ;
- Un habitat d'espèce ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 « Petite Beauce » concerné par le projet. En effet, l'habitat est favorable notamment au nourrissage des busards et potentiellement favorable à la nidification de l'Œdicnème criard.

Sur ce site, l'habitat est d'assez bonne conservation car fauché régulièrement et il héberge un cortège floristique typique des pelouses avec des espèces protégées, menacées, rares et déterminantes de ZNIEFF :

- Euphraise de Jaubert *(Odontites jaubertianus)*, espèce protégée liste nationale, classée « En danger » sur la liste rouge régionale, déterminante de ZNIEFF et qualifiée de très rare au niveau régional. Environ une cinquantaine de pieds ;
- Hélianthème des Apennins *(Helianthemum apenninum)* : classée « Préoccupation mineure » sur la liste rouge régionale, déterminante de ZNIEFF et qualifiée de très rare au niveau régional ;
- Germandrée petit-chêne *(Teucrium chamaedrys)* : classée « Préoccupation mineure » sur la liste rouge régionale, déterminante de ZNIEFF et qualifiée d'assez rare au niveau régional ;
- Luzerne orbiculaire *(Medicago orbicularis)* : classée « Préoccupation mineure » sur la liste rouge régionale, déterminante de ZNIEFF et qualifiée de très rare au niveau régional.

L'habitat est favorable notamment au nourrissage des busards et potentiellement favorable à la nidification de l'Œdicnème criard. Aucun indice de présence et de nidification des oiseaux de plaine ayant justifié la désignation de la zone Natura 2000 « Petite Beauce » n'a été observé sur la zone lors de l'inventaire et dans le cadre du suivi annuel des busards sur la ZPS « Petite Beauce ».

Il est cependant intéressant de signaler la présence en période de nidification de deux passereaux comme le Bruand jaune *(Emberiza citrinella)* et l'Alouette des champs *(Alauda arvensis)* qui sont des espèces observées sur le site, protégée pour le Bruand jaune et classées « Quasi menacées » sur la liste rouge régionale. Cet espace est également fréquenté par des insectes patrimoniaux comme La Petite tortue, espèce de papillon classée « Préoccupation mineure » sur la liste rouge régionale et déterminante de ZNIEFF.

Cet espace est également fréquenté par des insectes patrimoniaux comme :

- Ascalaphe ambré *(Colias alfacariensis)* : classée « Préoccupation mineure » sur la liste rouge régionale, déterminante de ZNIEFF ;
- Petite tortue *(Aglais urticae)* : espèce de papillon classée « Quasi menacée » sur la liste rouge régionale.



Photo 4 : Euphraise de Jaubert

(Source : In situ - CDPNE)



Photo 5 : Germandrée petit-chêne

(Source : In situ - CDPNE)



Photo 6 : Hélianthème des Apennins

(Source : In situ - CDPNE)



Photo 7 : Ascalaphe ambrée

(Source : BD - CDPNE)

MESURES ERC

Cette zone est proposée en zone AUj au PLUi. Dans le cadre de l'évaluation N2000, il ; est recommandé :

- De conserver en l'état le talus situé au Nord de la parcelle et ses abords immédiats ;
- De garantir une surface herbacée afin de conserver une partie de l'habitat naturel à intégrer au schéma d'aménagement paysager de la zone même durant la phase chantier pour tenter de maintenir au maximum l'habitat existant. Cette préconisation est particulièrement valable sur les secteurs de l'OAP conservé en pleine terre pour le cône de vue sur l'église à partir du Nord ;
- De garantir une gestion différenciée des zones herbacées maintenues et créées ;
- De garantir la gestion de la zone adjacente également en pelouse (achat foncier commune) ;
- De classer en zone N ou Ap (inconstructible) la zone de pelouse contiguë.

Actuellement, le projet proposé avec le plan d'aménagement de la zone ne permet pas de garantir une absence d'incidence du projet de PLUi-HD d'Agglopolys sur l'état de conservation de cet habitat d'intérêt communautaire mais situé à plus d'1 km du périmètre Natura 2000 ZSC « Vallée de la Cisse en amont de St-Lubin » :

- D'un habitat ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 ZSC « Vallée de la Cisse en amont de St-Lubin » qui ne concerne pas directement le projet mais une partie de la commune d'Averdon ;
- D'un habitat d'espèce ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 « Petite Beauce » concerné par le projet.

CONCLUSION SUR L'EFFET NOTABLE OU NON DES INCIDENCES DU PROJET DE PLUI AU TITRE DE NATURA 2000

A l'échelle du territoire d'Agglopolys, le projet de zonage du PLUi-HD, donc les secteurs susceptibles d'être impactés en découlant, présentent très peu d'interactions avec le réseau Natura 2000. Une seule zone Natura 2000 est directement concernée, la ZPS « Petite Beauce » où 228 hectares représentant au maximum 0,4 % de la superficie du site seront potentiellement impactés. Dans ce secteur rural, les nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation qui sont situées le plus souvent en dehors des enveloppes urbaines, peuvent avoir des incidences plus significatives notamment au regard des oiseaux de plaines qui peuvent les fréquenter. Ces zones AU sont au nombre de 26 et représentent une surface totale modeste d'environ 37 ha soit 0,07 % du site Natura 2000.

Une centaine d'hectares ont fait l'objet d'une analyse fine, afin de déterminer leur niveau de sensibilité vis-à-vis du projet de PLUi. Les inventaires de terrain ont révélé que 2 zones correspondant à une surface totale d'environ 2,7 ha étaient concernées par un habitat d'intérêt européen et potentiellement d'un habitat d'espèce d'intérêt communautaire.

Des mesures d'évitement et de réduction ont été proposées à la suite des visites de terrain pour le site de la commune d'Averdon proposé en zone Uj (1,3 ha) mais pas pour celui proposé sur la même commune en zone AU (1,4 ha).

Sous réserve du respect des mesures d'évitement et de réduction, la mise en œuvre du PLUi-HD d'Agglopolys n'est pas susceptible d'engendrer des incidences significatives négatives sur l'état de conservation des habitats et/ou des espèces ayant entraîné la désignation des sites Natura 2000 analysés sur le territoire d'Agglopolys mais elle ne permet pas de garantir une absence d'incidence sur un habitat et potentiellement sur un habitat d'espèce d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Petite Beauce ».

EXPLICATION DES CHOIX ENVIRONNEMENTAUX ET PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Note importante :

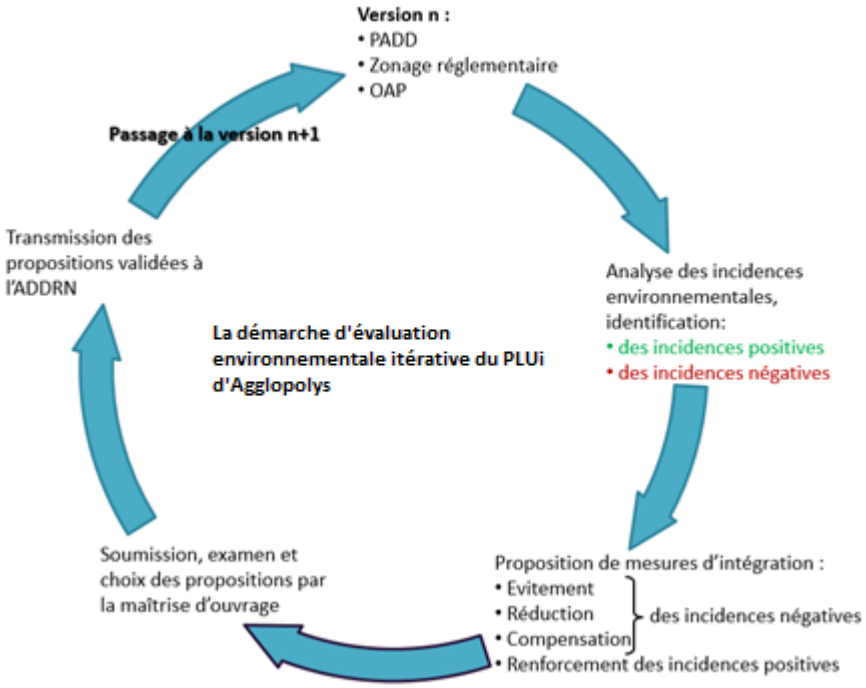
Cette justification des choix présente les grands principes ayant guidé l'élaboration des différentes pièces du PLUi-HD vis-à-vis des enjeux environnementaux du territoire.

Les éléments présentés dans ce document viennent en complément des éléments de justification présentés dans la partie « justification des choix » du rapport de présentation du PLUi-HD ; elle comporte en effet elle aussi, des informations sur certains choix environnementaux effectués pour constituer le règlement, le Zonage et les OAP du PLUi-HD d'Agglopolys.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD

L'élaboration du PLU intercommunal Habitat-Déplacement d'Agglopolys a fait l'objet d'une évaluation environnementale itérative, c'est-à-dire d'une évaluation continue dès le début de sa conception et tout au long de son élaboration, et non pas seulement en fin de parcours. Elle favorise **l'amélioration continue** des différentes pièces du PLUi-HD d'un point de vue environnemental. Elle a donné lieu **en amont** à **un précadrage environnemental** afin que les différents contributeurs au projet disposent d'une bonne connaissance des enjeux environnementaux du territoire, puis **tout au long de son élaboration**, à **des « allers-retours » réguliers** entre le projet et la démarche d'évaluation environnementale afin d'en améliorer le contenu et la performance.

Le schéma ci-après présente le processus itératif suivi lors de l'élaboration du PLUi, et notamment des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi-HD d'Agglopolys :



Le PADD d'Agglopolys a fait l'objet de cette démarche spécifique, afin de permettre une intégration des enjeux environnementaux dès l'origine du projet, et non un « verdissage » environnemental ajouté en fin d'élaboration, une fois le projet économique et social défini. A ce titre, le PADD d'Agglopolys constitue un réel projet de développement durable en lien avec le projet de SCoT du Blaisois.

L'analyse des incidences a reposé sur un système d'évaluation environnementale multicritères, permettant de caractériser et de quantifier les incidences positives comme négatives attendues du fait de la mise en œuvre du projet (voir le chapitre dédié dans l'analyse des incidences). Elle aboutit à une représentation graphique de la prise en compte des enjeux environnementaux du PADD et met, ainsi, en lumière sa plus-value ou moins-value.

Le graphique suivant présente un portait synthétique de l'intégration des enjeux environnementaux dans le PADD d'Agglopolys.

Ce graphique permet de mettre en valeur les thématiques environnementales les plus développées ou les mieux prises en compte dans le PADD d'Agglopolys. Finalement, des thématiques comme la biodiversité et les continuités écologiques ou encore la consommation d'espace ont été les plus développées. Par ailleurs, certaines thématiques peu en lien avec le Code de l'urbanisme comme les déchets ont été intégrées dans une logique de projet de territoire permettant une amélioration de la notation globale.

Les enjeux très bien pris en compte comme les paysages ou l'énergie, les émissions de GES n'ont, quant à eux, pas évolué.

Seul l'enjeu sur les ressources minérales n'a pas été intégré dans le projet politique, lui conférant une notation négative.

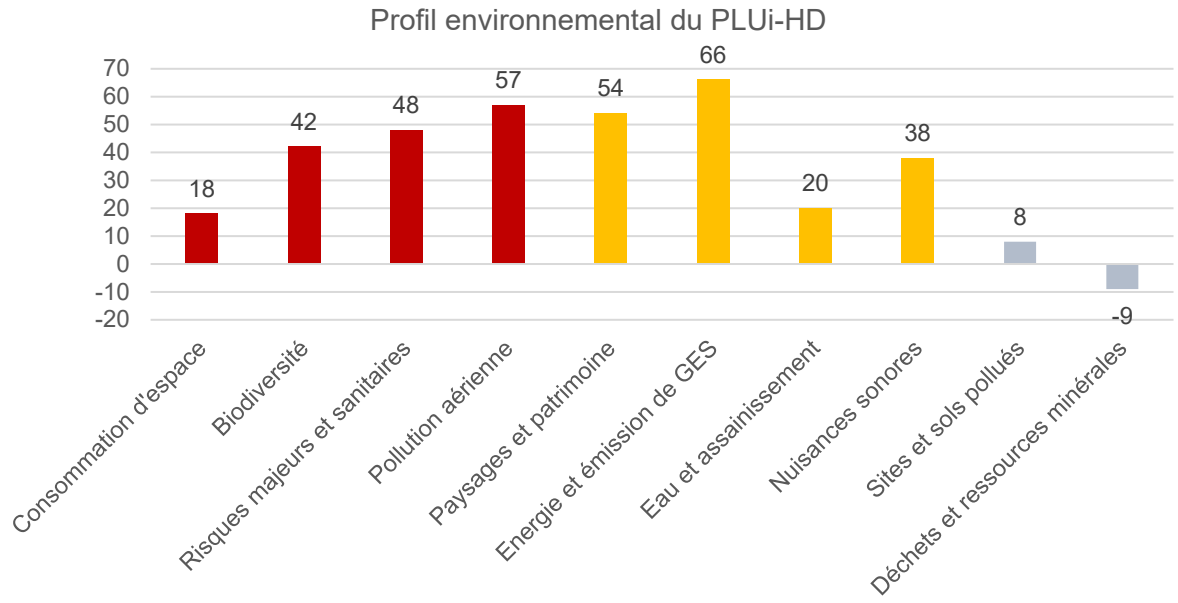
Globalement, la plus-value du PADD en matière environnementale est importante, permettant d'organiser le projet de territoire sur des bases solides d'un point de vue de l'intégration de l'environnement et de témoigner d'une incidence positive attendue sur l'environnement d'Agglopolys.

Le tableau suivant synthétise les enjeux thématiques utilisés pour l'évaluation environnementale.

Enjeux	Pondération
Consommation d'espace	3
Biodiversité	3
Risques majeurs et sanitaires	3
Pollution aérienne	3

Paysages et patrimoine	2
Énergie et émissions de GES	2
Eau et assainissement	2
Nuisances sonores	2
Sites et sols pollués	1
Déchets et ressources minérales	1

La pondération permet de prendre en compte les effets du PADD en fonction de ses leviers.



UN REGLEMENT GRAPHIQUE ELABORE SELON UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE MULTICRITERE

L'évaluation environnementale doit enrichir le projet d'urbanisation et le questionner sur ses choix en matière d'aménagement au regard de l'environnement. Cela nécessite, en amont de la démarche, d'identifier pour les différents contributeurs du PLUi-HD, non seulement les enjeux environnementaux à prendre en compte, mais aussi les zones qu'il serait préférable d'ouvrir à l'urbanisation ou non.

Pour ce faire, au démarrage de la démarche d'évaluation environnementale, un précadrage environnemental a été réalisé. Il a consisté à hiérarchiser et spatialiser les enjeux environnementaux sur le territoire, via un système d'analyse multicritères cartographique. Ce qui a permis de décliner géographiquement chaque composante environnementale sur les différents espaces d'Agglopolys. Il a permis de croiser ces enjeux cartographiés avec les secteurs de projet afin d'identifier les sensibilités environnementales de chaque site concerné (voir le chapitre secteurs susceptibles d'être impactés). Autrement dit, cette analyse a permis de « flécher » les secteurs à investir de façon préférentielle en matière de développement urbain, mais aussi d'identifier sur chaque secteur d'aménagement étudié dans le cadre du PLUi-HD, les parcelles à ne pas aménager ou à aménager selon certaines conditions.

Les critères ayant permis de déterminer le niveau de sensibilité des parcelles sont présentés ci-dessous. Les paramètres « éliminatoires », c'est-à-dire ceux qui ont impliqué une inconstructibilité de la parcelle, sont indiqués en rouge. Ceux à l'inverse devant être priorisés sont indiqués en vert.

- Secteur considéré comme une dent creuse (continuité avec l'existant de part et d'autre) : secteur préférentiel permettant à priori de limiter les impacts sur le paysage, les fonctionnalités écologiques, et de limiter les besoins en extension des réseaux (transports collectifs, AEP et assainissement) ;

- Proximité d'un arrêt de transport collectif (ligne hélyce / gare / gare cadencée), à plus ou moins 400 m et 250 m pour les autres arrêts de bus : secteur préférentiel facilitant l'usage des transports collectifs, et donc favorisant les économies d'énergies et une limitation des émissions sonores et de polluants atmosphériques ;
- Temps de parcours à vélo vers la centralité ;
- Proximité du réseau d'alimentation en eau potable, à plus ou moins 100 m : secteur préférentiel permettant de limiter les besoins en extension du réseau du réseau d'eau potable, et donc d'économiser la ressource par réduction des fuites ;
- Proximité du réseau d'assainissement collectif, à plus ou moins 100 m : secteur préférentiel permettant de limiter les besoins en extension du réseau d'assainissement ;
- Présence d'un site naturel protégé (APPB, ENS, RNR…) ;
- Présence d'un site Natura 2000 ;
- Présence de zones humides ;
- Secteur situé en Réservoir de biodiversité issu du diagnostic TVB du PLUi ;
- Secteur situé en Corridor écologique issu du diagnostic TVB du PLUi ;
- Secteur dont l'occupation du sol actuel est agricole ;
- Secteur situé à moins de 500 d'un bâti agricole ;
- Proximité d'une ICPE : Secteur dont l'artificialisation nécessitera une prise en compte des pollutions potentielles, et des mesures d'évitement/réduction appropriées ;
- Secteur concerné par des nuisances sonores, supérieures à 80 dB : L'évitement de ces secteurs permettra d'éviter l'exposition d'une population supplémentaire à une nuisance majeure ;
- Secteur concerné par des nuisances sonores comprises entre 50 et 80 dB ;
- Secteur touché par une mauvaise qualité de l'air (NOx, SO2, PM10…) : Secteur dont l'artificialisation nécessitera une prise en compte fine des pollutions existantes et des mesures d'évitement/réduction appropriées ;
- Proximité d'un site SEVESO, à plus ou moins 250 m : le tampon de 250 m correspond aux secteurs rendus inconstructibles par un PPRt. L'évitement de ces secteurs permettra de prévenir l'exposition d'une population supplémentaire à un risque majeur ;
- Secteur concerné par un risque naturel (AZI, mouvement de terrain, aléa feu de forêt) ;
- Secteur considéré comme non constructible dans les 3 PPRI de Loire amont, Loire Blois, Loire aval ;
- Secteur considéré comme constructible sous conditions dans le PPRI de la Loire ;
- Secteur concerné par le risque transport matières dangereuses.

Grâce aux outils de traitement d'information géographiquement localisée, cette analyse a pu être menée au niveau de chaque parcelle du PLUi-HD.

Hiérarchisation des enjeux et analyse multicritère

L'état initial de l'environnement permet d'identifier des enjeux thématiques particuliers pour l'évaluation environnementale du PLUi-HD d'Agglopolys. Ces enjeux résultent de problématiques ou d'opportunités détaillées dans le diagnostic. Néanmoins, les leviers d'action d'un PLUi ne permettent pas de répondre de la même manière aux enjeux identifiés. Ils sont, donc, organisés par grands thèmes environnementaux, eux-mêmes hiérarchisés en fonction de l'importance pour Agglopolys et de la capacité du PLUi HD à y répondre.

Le tableau ci-dessous présente cette hiérarchisation au regard des éléments identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Thématiques de l'EE	Levier d'action d'un PLUi	Enjeu pour Agglopolys	Niveau retenu pour le PLUi-HD AGGLOPOLYS
Biodiversité et continuités écologiques	Fort	Fort	**Fort**

Consommation d'espace	Fort	Moyen	**Fort**
Risques (naturels, technologiques, sanitaires)	Fort	Fort	**Fort**
Paysage	Modéré	Fort	**Moyen**
Énergie / GES / air	Modéré (indirect)	Moyen	**Moyen**
Ressource en Eau / assainissement/	Modéré (indirect)	Fort	**Moyen**
Nuisances sonores	Moyen	Faible	**Faible**
Sites et sols pollués	Faible	Moyen	**Faible**
Déchets	Faible	Moyen	**Faible**
Ressources minérales	Faible	Faible	**Faible**

Tableau de déclinaison des paramètres à intégrer à l'analyse multicritères

Ces priorisations thématiques ont été reprises et déclinées à l'aide des paramètres géolocalisables suivants :

pondération enjeux	thématiques	Questionnement	paramètre	tampon / détails	notation	note pondérée
2	Eau et assainissement	Présence du réseau d'assainissement collectif	oui	50 m	2	4
		Présence du réseau d'Alimentation en eau potable	oui	50 m	2	4
		Présence d'un périmètre de captage éloigné	oui		-3	-6
2	Energie, GES,	Présence d'une gare SNCF	Gare cadencée Blois	400 m	3	6
			Autres gares SNCF	400 m	2	4
		Présence d'arrêt de Transport en commun	Lignes principales Azalys	400 m	3	6
			Lignes rémi	400 m	1	2
			Lignes secondaires azalys	250 m	2	4
		Présence d'une aire de co-voiturage		35 km	2	4
		Distance vélo vis-à-vis des centralités		1,5 km	2	4
				5 km	1	2
		Distance vis-à-vis de la voix verte		3 km	2	4
3	Consommation d'espace	Urbanisation dans l'enveloppe urbaine	densification		3	9
			etalement		-3	-9
		Typologie de milieu consommé	friche agricole		1	3
			friche industrielle		3	9
			milieu agricole (exploité)		-3	-9
			proximité bâtis agricoler	500 m	-3	-9
3	Risques et risques "sanitaires"	Atlas zones inondables	faible à moyen		-2	-6
			fort à grave		-3	-9
		Plan Prévention des risque sinondation	zone bleu		-2	-6
		Aléa mouvement de terrain	fort à grave		-2	-6
			moyen et faible		-1	-3
		plan de Prévention des risques technologiques	autorisation sous condition		-2	-6
		Transport matière dangereuse	Canalisation gaz		-1	-3
			Transport routier		-1	-3
	Pollution aérienne	localisation des secteurs les plus pollués (Pollution aérienne)	Lig'air		-1	-3
1	sites et sols pollués	Présence d'une Installation classée pour l'environnement	ICPE non prioritaire	tampon 200 m	-1	-1
			ICPE à enjeux	tampon 200 m	-2	-2
2	nuisances sonores	Plan d'exposition aux bruits zone 3 et 4			-1	-2
		classement sonore réseau routier et ferroviaire	Voiries 1 et 2		-2	-4
			voiries 3, 4 et 5		-1	-2
		PPBE			-2	-4
3	biodiversité	ZNIEFF type 1			-2	-6
		Natura 2000	totalement inclue		-3	-9
			partiellement inclue		-2	-6
		trame verte et bleue	Réservoir biodiversité		-3	-9
			Corridor écologique		-3	-9
		Présence de zones humides	oui		-3	-9

La « sensibilité environnementale » de chaque parcelle du territoire d'Agglopolys a donc été caractérisée grâce à une somme de multiples critères environnementaux présents sur la parcelle concernée. Les secteurs ne pouvant être urbanisés du fait de la réglementation ont été retirés de l'analyse (zone rouge PPRi et PPRt, APPB...).

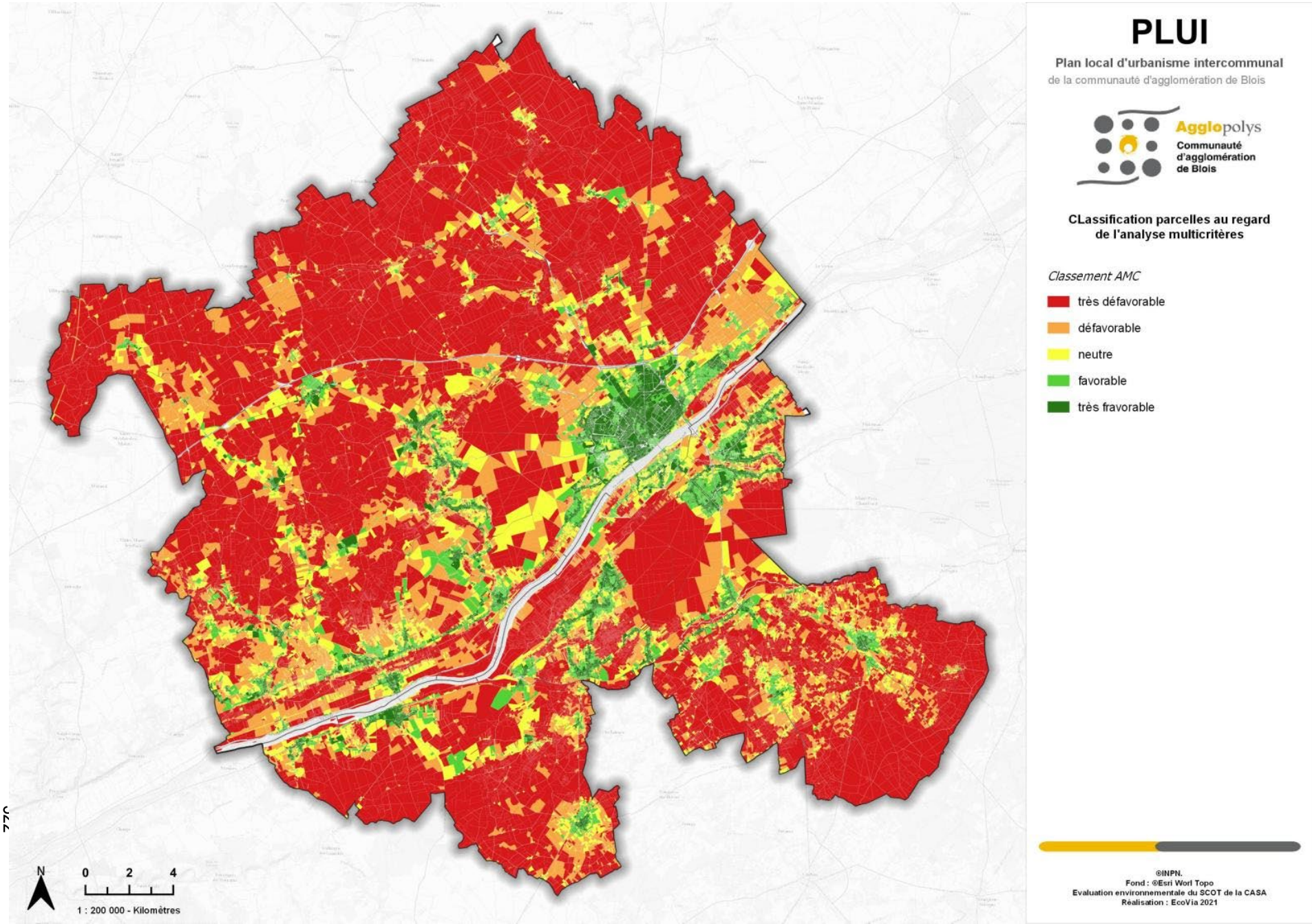
Ce système d'analyse multicritères ou modèle d'analyse cartographique multicritère (AMC) aboutit à l'identification de **différentes classes de secteur** :

- Les **secteurs favorables** et **très favorables à l'urbanisation**, présentant le moins de sensibilités environnementales ;
- Les **secteurs défavorables** et **très défavorables à l'urbanisation**, présentant des sensibilités environnementales importantes justifiant d'éviter ces secteurs.

La carte page suivante présente le résultat de l'analyse à l'échelle du territoire d'Agglopolys.

Il est important de remarquer que dans le système utilisé, les paramètres discriminants sont bien plus nombreux que les paramètres favorables à l'urbanisation. Il est donc statistiquement bien plus probable de trouver des parcelles défavorables à l'urbanisation, surtout celle en zones AU situées en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, les futures zones d'extension à l'urbanisation sont statistiquement, au regard de l'outil utilisé, majoritairement classées comme défavorables à l'urbanisation. De fait, une extension urbaine génère obligatoirement une moins-value environnementale à partir du moment où elle se situe sur un espace ENAF.

Cette hiérarchisation et spatialisation des enjeux environnementaux aboutissent à une stratégie cadre de l'évaluation environnementale qui a guidé l'ensemble de l'élaboration du PLUi-HD.


PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
CLassification parcelles au regard de l'analyse multicritères
Classement AMC
très défavorable
défavorable
neutre
favorable
très fravorable
N
0 2 4
1 : 200 000 - Kilomètres
©INPN.
Fond : ©Esri Worl Topo
Evaluation environnementale du SCOT de la CASA
Réalisation : EcoVia 2021

La plus-value environnementale de cette analyse

L'analyse menée à l'échelle parcellaire a été présentée, débattue puis validée par les élus lors d'un atelier de travail. L'objectif était de faire partager aux élus le principe de l'évaluation environnementale et de légitimer l'utilisation de cette stratégie cadre pour le reste de la démarche. Ces discussions ont permis d'échanger entre élus et techniciens sur le choix des indicateurs et leur hiérarchisation :

- Elles ont accompagné la réalisation des OAP sectorielles en proposant un précadrage environnemental global en amont. Celui-ci a permis d'identifier pour chaque site les enjeux environnementaux donnant aux techniciens et aux élus des éléments concrets pour prendre leurs décisions en toute connaissance de cause ;
- Elles ont accompagné la réalisation du zonage et ont permis de confirmer (ou d'infirmer) les opportunités d'urbanisation des différentes parcelles concernées par le projet. Les résultats de l'analyse ont été comparés avec les éléments du zonage, ainsi qu'avec l'analyse fine de définition des secteurs pouvant être densifiés menée par Agglopolys.

Les critères environnementaux n'ont pas été les seuls éléments de choix dans l'établissement du zonage. Ils ont été soumis à l'arbitrage des élus qui composaient avec d'autres critères – économiques, fonciers, techniques... – (se référer au chapitre D.4 « Explication des choix pour le zonage »).

« Les secteurs à enjeux environnementaux ont-ils été bien traités dans le projet ? ». On est en droit de se poser cette question en phase d'arrêt du PLUi-HD d'Agglopolys. En effet, même si l'évaluation environnementale a posé un cadre en amont des réflexions et des choix, et a accompagné pas à pas les choix en matière d'environnement, qu'en reste-t-il réellement dans le projet final ?

Afin d'y répondre, les secteurs pouvant être aménagés selon le règlement graphique – les zones 1AU et 2AU ayant vocation à être urbanisées dans le cadre du PLUi-HD – ont été croisés avec le modèle d'AMC. Les secteurs dont la vocation est destinée à l'habitat et ceux dont la vocation est économique ont été distingués. L'ensemble de ces secteurs représentent une superficie totale de 258 hectares, répartis pour 135 ha à vocation d'habitat, pour 59 ha à vocation économique et 63 hectares en zone 2AU.

Ces secteurs localisés ont été croisés avec le modèle d'AMC. Les critères de l'AMEC ont été dissociés ou regroupés afin d'obtenir des résultats par grandes thématiques environnementales. Les secteurs potentiels d'artificialisation ont donc été analysés selon sept grandes catégories thématiques :

- Enjeux de biodiversité (regroupant les périmètres Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles (ENS) du département, les ZNIEFF de type I, les Espaces Naturels Remarquables du littoral (au titre du PLU), les Espaces Naturels Protégés, les zones humides et les composantes trames vertes et bleues) ;
- Enjeux liés aux risques majeurs (regroupant les PPRT, les PPRi, les AZI) ;
- Enjeux liés à la consommation d'énergie (en utilisant le niveau de desserte vis-à-vis des transports collectifs) ;
- Enjeux liés à la proximité des réseaux (regroupant la proximité des réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement collectif) ;
- Consommation d'espace qui regroupe l'ensemble des critères utilisés (typologie du sol, densification ou non, bâtis agricole) ;
- Nuisances sonores qui regroupent l'ensemble des critères utilisés (classement des voies, PEB) ;
- Sites et sols pollués qui regroupent l'ensemble des critères utilisés (présence d'une ICPE à proximité).

Il en résulte un classement des parcelles présentes dans les zones AU du PLUi-HD d'Agglopolys :

Classement	Nombre de parcelles	Superficie globale (ha)
Très défavorable	69	28,8
Défavorable	331	87,4
Neutre	423	98,8

Favorable	295	27,8
Très favorable	270	18,2

D'un point de vue global, différentes conclusions peuvent être tirées de cette lecture :

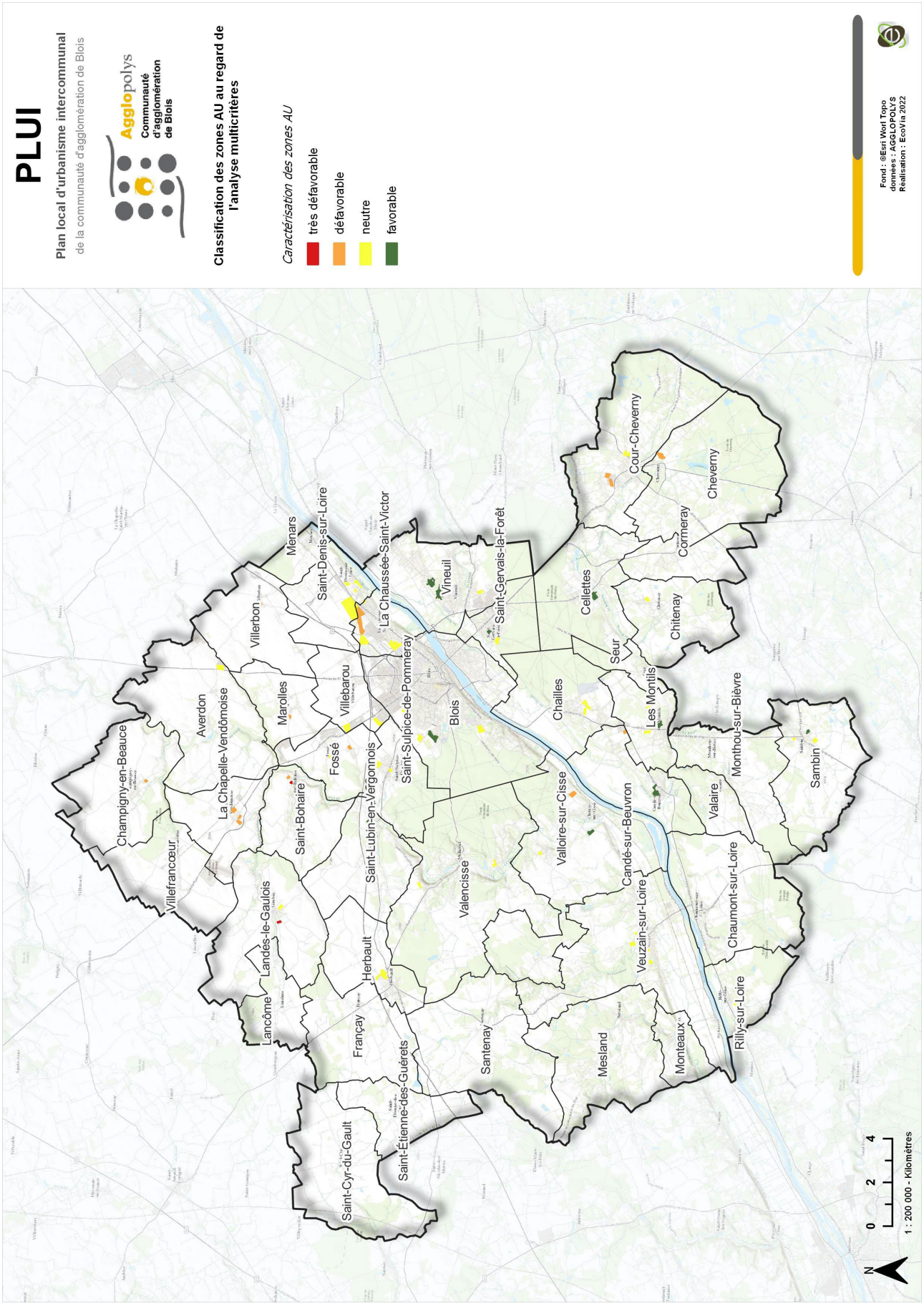
- Le tableau ci-dessus représentant les parcelles classées en zone 1AU ou 2AU et leur sensibilité environnementale montre que près de 29% des parcelles présentent une classification défavorable (très défavorable 5% et défavorable 24%). A l'inverse, 41% des parcelles identifiées comme favorables ou très favorables sont finalement classées en zone 1AU ou 2AU.
  Selon ce même tableau, le nombre de parcelles favorables (423) est beaucoup plus important que le nombre de parcelles très défavorables (69). Cela s'explique par la « localisation » de ces parcelles, qui sont dans la plupart des cas, des parcelles ayant une note négative car elles sont situées sur des espaces naturels ou agricoles, en extension, plus éloignés des centres de vie, et ont une superficie plus importante que les petites parcelles en densification présentant généralement une classification positive dans l'analyse multicritères.
- Si l'on procède à une analyse similaire en faisant un classement moyen de la sensibilité des zones AU (moyenne de l'ensemble des notes de chaque parcelle pour chaque zone AU), on obtient une répartition différente qui met en avant 11 zones favorables et 46 neutres, pour 16 zones défavorables et 1 très défavorable.
  Or, le travail précis de terrain et d'analyse de l'AMC au niveau des OAP a permis de limiter l'impact sur les secteurs les plus sensibles au sein des zones AU permettant donc une meilleure intégration environnementale dans les projets urbains.

Caractérisation	Nombre	Surface (ha)
Favorable	11	40
Neutre	46	166
Défavorable	16	51
Très défavorable	1	1

Ces derniers résultats s'appuyant sur la moyenne pour chacune des zones AU semble plus pertinente et enclin à mettre en évidence la complexité des débats sur le choix des secteurs en extension.

La carte page suivante montre les zones AU au regard de leur notation par le modèle d'AMC, en différenciant les zones à vocation d'habitat et celles à vocation économique pour lesquelles les enjeux sont différents, notamment vis-à-vis du risque ou des nuisances.

Un atlas cartographique présente, en annexe de ce chapitre, le résultat global de l'AMC sur les parcelles dédiées à l'artificialisation (parcelles classées en AU ou parcelles non bâties classées en U) dans le projet de PLUi-HD, pour chacune des communes d'Agglopolys.


PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
Classification des zones AU au regard de l'analyse multicritères
Caractérisation des zones AU
très défavorable
défavorable
neutre
favorable
Fond : ©Esri Worl Topo
données : AGGLOPOLYS
Réalisation : EcoVia 2022
Champigny-en-Beauce
Villefrancœur
Averdon
La Chapelle-Vendômoise
Landes-le-Gaulois
Lancôme
Saint-Bohaire
Villebarou
Marolles
Villerbon
Menars
Saint-Denis-sur-Loire
Fossé
Saint-Lubin-en-Vergonnois
Herbault
Françay
Saint-Étienne-des-Guérets
Saint-Cyr-du-Gault
Saint-Sulpice-de-Pommeray
La Chaussée-Saint-Victor
Blois
Vineuil
Saint-Gervais-la-Forêt
Valencisse
Santenay
Mesland
Chailles
Valloire-sur-Cisse
Cellettes
Seur
Les Montils
Candé-sur-Beuvron
Veuzain-sur-Loire
Monteaux
Rilly-sur-Loire
Cour-Cheverny
Cheverny
Cormeray
Chitenay
Monthou-sur-Bièvre
Valaire
Chaumont-sur-Loire
Sambin
N
0
2
4
1 : 200 000 - Kilomètres

Les choix opérés par le règlement au regard des thématiques environnementales

Un règlement graphique optimisé

Pour rappel, l'état initial de l'environnement identifie les enjeux environnementaux sur le territoire d'Agglopolys. Ces enjeux, ont été cartographiés et croisés avec les zones pouvant être artificialisées (bâtiments, équipements, infrastructures) selon la réglementation en vigueur, avec les zones des documents d'urbanisme en vigueur et celles du PLUi-HD. Ainsi, on peut observer l'évolution des superficies des secteurs concernés par chaque type d'enjeu et règlementairement classés en U (autorisation d'urbanisation immédiate) et AU (autorisation d'urbanisation à terme). (Se reporter au chapitre « Évaluation environnementale »).

En comparant les zones artificialisables des documents d'urbanisme précédents et du PLUi-HD, plusieurs éléments sont à relever :

- En termes de richesses et de fonctionnalités écologiques, le zonage du PLUi-HD :
  - Apporte une nouvelle trame N vallée ouvrant des obligations pour les porteurs de projets nécessitant d'améliorer la connaissance ainsi que des obligations d'études pour permettre ou non une artificialisation des zones concernées ;
  - Apporte une plus-value significative des fonctionnalités écologiques en réduisant les secteurs artificialisables sur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés par l'état initial de l'environnement ;
  - Est neutre vis-à-vis des Espaces Naturels Sensibles ;
  - Permet l'artificialisation de près de 63 ha sur des périmètres Natura 2000 Directive Habitat. Les incidences ont été analysées de manière fine dans le chapitre spécifiquement dédié aux incidences Natura 2000, et ont conclu à l'absence d'incidences significatives étant de nature à remettre en question l'état de conservation des espèces et/ou habitats ayant entraîné la désignation des sites Natura 2000 en question (se référer au chapitre Natura 2000).
- En termes de paysages emblématiques (sites inscrits et classés), le zonage du PLUi est globalement très similaire aux zonages existants ; Néanmoins les éléments liés à l'OAP ;
- Concernant les nuisances sonores, les extensions se font à proximité des secteurs déjà artificialisés et des voiries existantes, afin de faciliter l'utilisation des modes actifs et des transports collectifs sur les pôles principaux. Toutefois, à l'échelle du PLUi, ces modifications sont peu significatives ;
- En termes de risques, l'ensemble des prescriptions réglementaires ou non a été intégré dans le zonage, permettant de différencier les prescriptions à mettre en œuvre pour les différents porteurs de projets ;
- Concernant les énergies, au-delà du POA déplacement qui apporte une réelle plus-value environnementale en termes de GES et de rejets de polluants aériens, les enjeux liés à l'intégration des transports dans les choix d'urbanisation ont pu être questionner au regard de la proximité des arrêts de bus, des pistes cyclables, des réseaux de chaleur, ou des aires de co-voiturage et ce notamment dans les choix des zones AU à proximité des pôles les plus peuplés.

Le zonage du PLUi-HD prend, donc, largement en compte les enjeux environnementaux d'Agglopolys et apporte une plus-value comparativement au règlement graphique des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire.

Un règlement graphique intégrant des outils spécifiques pour la prise en compte de l'environnement

Outils du règlement permettant une protection de la biodiversité.

Le Code de l'urbanisme permet la mobilisation d'outils matérialisés dans le règlement graphique du PLUi-HD, assortis de prescriptions inscrites dans les dispositions générales du règlement écrit. Il s'agit :

- Du classement en Espaces Boisés et arbres ponctuels à Conserver ou à Créer (EBC), identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol ;
- Du classement en Espaces Boisés à Conserver (EBC) au titre de l'article L121-27 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol ;
- Du repérage des éléments de paysage contribuant au maintien de la nature en ville (jardins, cœur d'îlots, parcs, alignement d'arbres/arbres ou groupes d'arbres) à conserver ou à créer pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Du repérage des espaces à préserver contribuant au maintien des continuités écologiques, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

En complément des EBC, le recours aux articles L.151-19 et L151-23 permet d'empêcher les atteintes à l'intégrité d'éléments du paysage identifiés en fixant des prescriptions de nature à assurer leur préservation.

On recense dans le règlement graphique du PLUi :

- 366 arbres remarquables classés en L151-19 ;
- 453 linéaires d'alignements d'arbres préservés classés en L151-19 pour un linéaire de 85 km ;
- 68 haies identifiées classés en L151-19 pour un linéaire de 12,6 km ;
- 31 ensembles boisés classés en Espaces Boisés Classés pour 164 hectares ;
- 125 fossés, noues et talus classés en L151-23 pour un linéaire de 20 km ;
- 91 mares et sources à préserver classés en L151-23 pour 9,9 hectares ;
- 761 espaces boisés à préserver au titre de leur intérêt paysager classés en L151-19 pour une superficie de 2 054 hectares ;
- 25 Vergers, jardins potagers partagés ou familiaux classés en L151-19 pour 5,5 hectares ;
- 3 399 hectares de zones classées en Nv (naturelle vallée) visant à préserver de toute construction l'ensemble des vallées rivulaires du territoire (la Loire, la Cisse, la petite Cisse, le Connon, le Cissereau, le Cosson et le Beuvron) ;
- 7 989 hectares de boisements classés en Nfr (Naturel forêt réservoir) ;
- 9 962 hectares de boisements classés en Nfc (naturel corridors écologiques).

L'ensemble de ces éléments représente une superficie de l'ordre de 20 000 ha, soit plus de 25 % du territoire d'Agglopolys. La carte page suivante localise ces outils de protection de la biodiversité ordinaire et remarquable.

ZOOM sur les zones humides :

Selon le Code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du Code de l'environnement).

La sélection des zones à urbaniser a été réalisée en tenant compte du principe éviter, réduire, compenser (ERC). Ainsi, certains secteurs identifiés comme zone humide au titre de la loi sur l'eau ont été abandonnés dans le cadre du projet. Par ailleurs, les zones humides identifiées ont été généralement spatialisées sur les OAP afin de les intégrer au projet.

Enfin, certaines zones potentiellement humides (critères pédologiques ou botaniques non concluant au moment des visites de terrain, principalement sur des secteurs agricoles cultivés) ont été identifiées et spatialisées dans les plans des OAP. Sur ces secteurs, des dossiers loi sur l'eau (déclaration > 1000 m² et autorisation > 10 000 m²) devront être réalisés par les porteurs de projets.

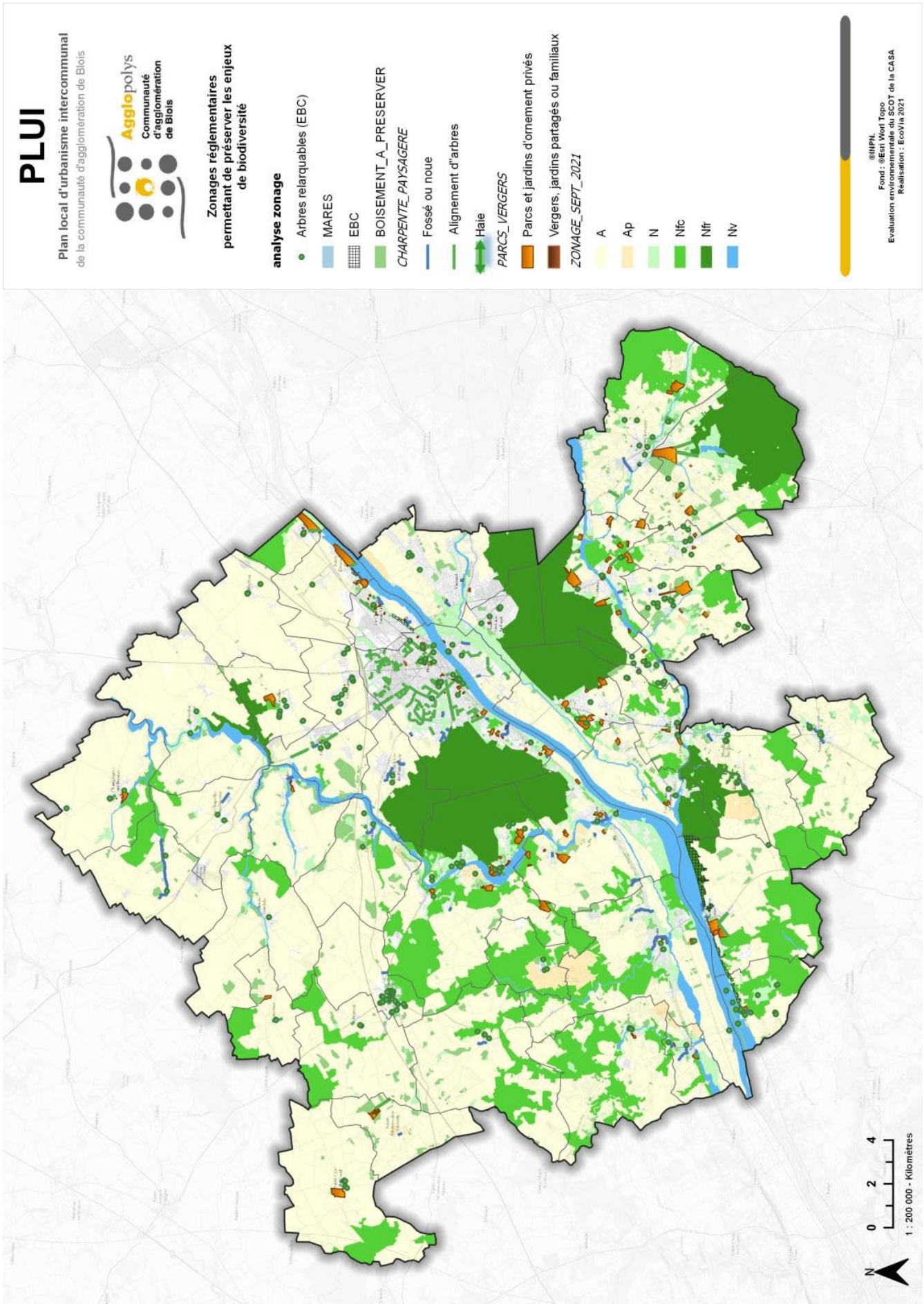
Finalement, la surface concernée par des zones humides potentiellement impactées au sein des zones à urbaniser du PLUi-HD (1AU/2AU) s'avère faible. Cela représente au maximum 14 ha de zones humides potentiellement impactées. Or sur ces 14 hectares, près de 80% sont situés sur des projets considérés comme des « coûts partis » puisque les permis d'aménager sont déjà validés.

Les différentes zones humides ou milieux à dominante humide identifiés sont représentés au niveau des OAP pour une parfaite transmission des données au futur porteur de projet qui devra pour sa part réaliser les dossiers réglementaires nécessaires :

- Dossier loi sur l'eau avec autorisation pour l'ensemble des projets sur une surface de plus de 1 ha et avec déclaration pour les surfaces inférieure à 1 ha ;
- Demande de dossier cas par cas sur les zones présentant plus de 10 000 m² de plancher ;
- Evaluation environnementale complémentaire pour l'ensemble des projets de travaux et de construction sur **une emprise au sol** supérieure à 40 000 m², l'emprise au sol étant définie dans l'article R420- du Code de l'urbanisme comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Par ailleurs, 9,8 ha de zones humides identifiées ont été classés en L 151-23 dans le cadre du zonage du PLUi-HD afin d'assurer leur protection.

L'ensemble des choix réalisés permet de préserver les éléments de biodiversité identifiés à la fois lors du diagnostic trame verte et bleue mais également les éléments plus ponctuels identifiés lors des phases de terrain sur les années 2019 – 2020 au sein des secteurs de projets et cadrés par une orientation d'aménagement et de programmation.


PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
Zonages réglementaires permettant de préserver les enjeux de biodiversité
analyse zonage
Arbres relarquables (EBC)
MARES
EBC
BOISEMENT_A_PRESERVER
CHARPENTE_PAYSAGERE
Fossé ou noue
Alignement d'arbres
Haie
PARCS_VERGERS
Parcs et jardins d'ornement privés
Vergers, jardins partagés ou familiaux
ZONAGE_SEPT_2021
A
Ap
N
Nfc
Nfr
Nv
©INPN.
Fond : ©Esri Wod Topo
Evaluation environnementale du SCOT de la CASA
Réalisation : EcoVia 2021
N
0
2
4
1 : 200 000 - Kilomètres

Outils du règlement permettant une prise en compte affinée des risques

Le territoire d'Agglopolys est fortement exposé aux risques naturels comme technologiques. Dans un tel environnement, son développement ne peut se faire sans en tenir compte rigoureusement. Le risque principal sur le territoire est le risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

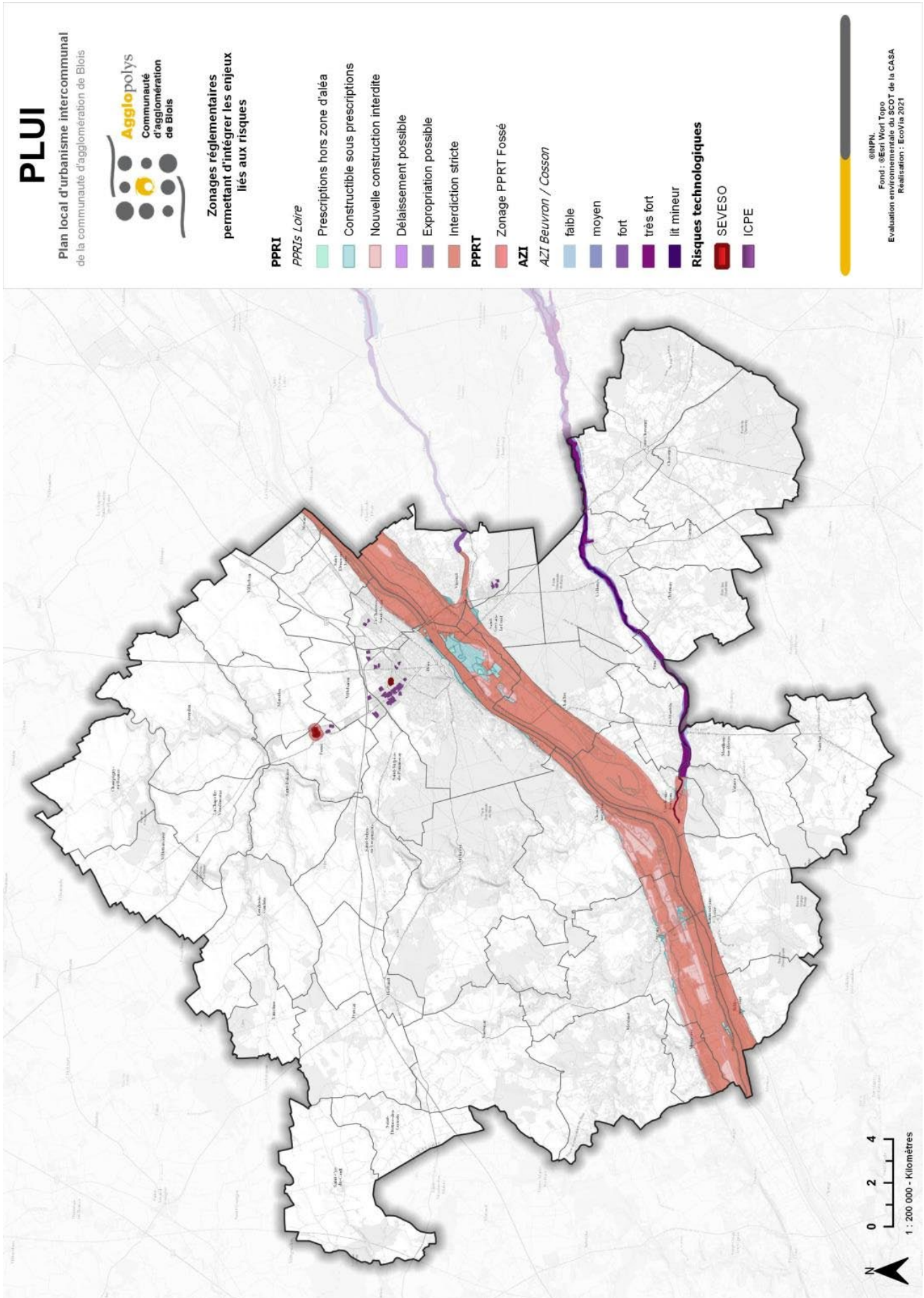
Au-delà des Plans de Prévention des Risques (PPR) adoptés sur le territoire pour chaque risque estimé, porté à connaissance ou ayant fait l'objet d'études particulières ou globales, le PLUi-HD donne des prescriptions permettant de limiter au mieux les conséquences dans les projets urbains en intégrant notamment les atlas des zones inondables, mais également des prescriptions spécifiques présentées dans l'OAP trame verte et bleue qui traite en particulier de la constructibilité dans les pentes.

En revanche, le PLUi-HD ne traite pas du risque lié à l'aléa retrait gonflement d'argile.

- Concernant les risques d'inondation, deux grandes catégories de secteurs ont été identifiées, les zones construites et les zones non construites :
  - Pour les zones déjà construites en aléa fort, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des aménagements présentés aux articles des 3 PPRi en vigueur (habitation agricoles nécessaires, serres agricoles, installations pour les services publics, équipements sportifs…) ;
  - Pour les zones non urbanisées, les constructions nouvelles sont interdites.

- Concernant le risque inondation sans PPR, sur les secteurs considérés par les atlas des zones inondables qui concernent le PLUi-HD d'Agglopolys (AZI Cosson et AZI Beuvron), deux choix ont été réalisés :
  - Pour l'AZI Beuvron, les secteurs en aléa fort et très fort sont interdits pour toute nouvelle construction. Sur les secteurs d'aléa faible à moyen, les nouvelles constructions doivent intégrer l'enjeu d'infiltration naturelle des eaux avec des emprises au sol maximales de 50% ou de 30% sur les secteurs UJ2 et UJ3 qui sont concernés par les aléas.
- Par ailleurs, en dehors de toute zones de prescriptions connus sur le risque inondation, les zones de développement futurs ont intégrés les problématiques liées à la topographie, aux enjeux de solidarité amont-aval vis-à-vis des risques de ruissèlement que ce soit par l'identification des zones de projets ou par la mise en place de solutions techniques sur zone permettant de limiter très fortement les impacts des aménagements sur les secteurs en aval ;
- Concernant les risques technologiques, les périmètres du PPRt sont retranscris sur les planches graphiques du PLUi-HD et dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi-HD avec la délimitation de zones totalement inconstructibles et d'autres constructibles sous condition de respecter les demandes strictes identifiées dans le PPRt.

La carte suivante rappelle les zones réglementaires relatives aux risques majeurs naturels et technologiques.


PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
Zonages réglementaires permettant d'intégrer les enjeux liés aux risques
PPRI
PPRIs Loire
Prescriptions hors zone d'aléa
Constructible sous prescriptions
Nouvelle construction interdite
Délaissement possible
Expropriation possible
Interdiction stricte
PPRT
Zonage PPRT Fossé
AZI
AZI Beuvron / Cosson
faible
moyen
fort
très fort
lit mineur
Risques technologiques
SEVESO
ICPE
©INPN.
Fond : ©Esri Worl Topo
Evaluation environnementale du SCOT de la CASA
Réalisation : EcoVia 2021
N
0
2
4
1 : 200 000 - Kilomètres

Outils du règlement permettant une protection des enjeux paysagers

Le Code de l'urbanisme offre la possibilité d'intégrer de nouvelles connaissances (par exemple, données actualisées d'inventaire) et de nouvelles protections du patrimoine (par exemple, inscription aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme).

Le patrimoine local du territoire d'Agglopolys n'est plus à démontrer. Le patrimoine moyenâgeux en est l'un des éléments les plus connus. Les paysages du val de Loire ainsi que le patrimoine vernaculaire jouent également un rôle important dans la qualité du paysage. Ce patrimoine est constitué d'ouvrages, d'ensemble bâtis ou d'éléments de paysages remarquables à protéger pour des motifs d'ordre historique, architectural, artistique ou culturel.

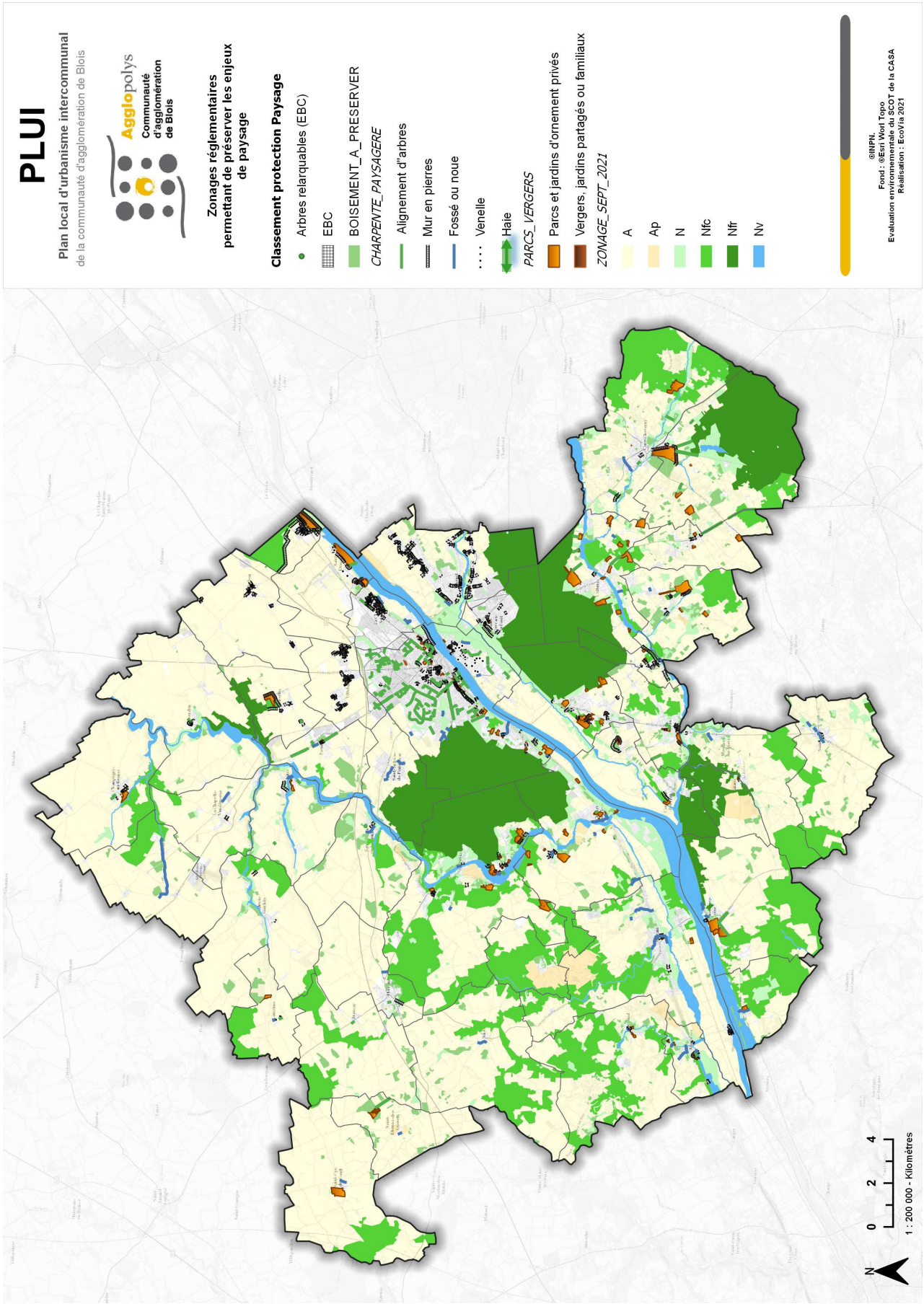
En appui sur un cadre législatif renouvelé, le PLUi-HD poursuit et approfondit les efforts amorcés par les communes depuis plusieurs années en mettant à jour les fichiers du patrimoine local recensé et en affinant les dispositions destinées à le protéger. Il ambitionne notamment de renouveler la perception du patrimoine local. Le règlement « définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Il est également complété par l'OAP construire en pente.

Ainsi, le règlement graphique recense environ :

- 1 184 murs en pierre représentant 67 kilomètres classés en L151-19 et qui font donc l'objet d'une attention particulière ;
- 68 haies identifiées pour un linéaire de 12,6 km classés en L151-23 ;
- 329 arbres remarquables classés en L151-19 ;
- 453 linéaires d'alignements d'arbres préservés classés en L151-19 pour un linéaire de 85 km ;
- 50 haies identifiées pour un linéaire de 8,3 km ;
- 31 ensembles boisés classés en EBC pour 164 hectares ;
- 162 parcs et jardins classés en pour 592 hectares ;
- 91 mares pour 9,9 hectares ;
- 711 espaces boisés à préserver classés en L151-19 du Code de l'urbanisme pour une superficie de 2 037 hectares ;
- 3 399 hectares de zones classées en Nv (naturelle vallée) visant à préserver de toute construction l'ensemble des vallées rivulaires du territoire (la Loire, la Cisse, la petite Cisse, le Connon, le Cissereau, le Cosson et le Beuvron) ;
- 7 988 hectares de boisements classés en Nfr (Naturel forêt réservoir) ;
- 9 962 hectares de boisements classés en Nfc (naturel corridors écologiques).

Enfin une OAP particulière sur l'intégration des grands paysages et des points de vue particuliers sur le Val de Loire a été réalisée pour s'assurer de la non-dégradation de ce patrimoine.

La carte page suivante présente l'ensemble de ces outils de protections liés au patrimoine et aux paysages.


PLUI
Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération de Blois
Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois
Zonages réglementaires permettant de préserver les enjeux de paysage
Classement protection Paysage
Arbres relarquables (EBC)
EBC
BOISEMENT_A_PRESERVER
CHARPENTE_PAYSAGERE
Alignement d'arbres
Mur en pierres
Fossé ou noue
Venelle
Haie
PARCS_VERGERS
Parcs et jardins d'ornement privés
Vergers, jardins partagés ou familiaux
ZONAGE_SEPT_2021
A
Ap
N
Nfc
Nfr
Nv
©INPN,
Fond : ©Esri Worl Topo
Evaluation environnementale du SCOT de la CASA
Réalisation : EcoVia 2021
0
2
4
1 : 200 000 - Kilomètres
N

Outils du règlement permettant une protection des enjeux liés à l'eau

La gestion de la pollution de l'eau ou de la ressource en eau n'est pas aisée dans un document d'urbanisme du fait de ses compétences. L'objectif est souvent de mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire - donc de ses ressources - avec les enjeux de développement économique du territoire.

Sur cet aspect, plusieurs éléments sont à souligner dans le PLUi-HD d'Agglopolys :

- Mise en place d'une **sur-trame zone humide** qui, quel que soit le zonage concerné, ouvrira des obligations d'études aux porteurs de projets leur demandant des études complémentaires pour vérifier ou non la présence de zones humides au titre de la loi sur l'eau et demandera, le cas échant, de justifier du non-impact des aménagements d'un point de vue hydrologique, qualitatif et écologique.
- Sur l'ensemble des zones U et AU, obligation est donnée de **se raccorder au service d'assainissement collectif** lorsque cela est possible. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome, aux normes, précédé d'une étude de sol et contrôlé par le SPANC pourra être mis en place. Si le terrain est situé dans une zone future d'assainissement collectif, le système d'assainissement autonome mis en place devra doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service. La construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées une fois celui-ci réalisé, et ceci aux frais du bénéficiaire.
- Pour la **gestion des eaux pluviales**. Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière nécessitant donc une anticipation, dès la conception du projet, de la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et compenser l'imperméabilisation générée par le projet en favorisant le stockage et/ ou l'infiltration des eaux pluviales à l'unité foncière concernée (jardin d'eau, noue, modelés de terrain, tranchée, bassin ou puits d'infiltration, cuve de rétention/régulation…) afin d'éviter la saturation des réseaux, de préserver la qualité des rejets et d'alimenter la nappe phréatique.
- Concernant les eaux potables, le territoire ne présente pas de manque de réserve en eau, et les pertes du réseau sont très faibles. Des travaux et aménagement sont en cours de réalisation pour faire évoluer la qualité des eaux distribuées sur les quelques points noirs du territoire et notamment Averdon.
- Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application du règlement du service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter ses prescriptions techniques :
  - Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable ;
  - Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées ;
  - Tout déversement au réseau des eaux pluviales ;
  - Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

Les choix opérés par les OAP au regard des thématiques environnementales

Des OAP ayant bénéficié de mesures d'intégration

Les secteurs devant faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont bénéficié d'un précadrage environnemental via l'analyse multicritère présentée précédemment.

Ainsi, chaque secteur susceptible d'accueillir une OAP a fait l'objet d'une identification et d'une hiérarchisation des sensibilités environnementales, accompagnées de préconisations de type « projet » à destination des maîtres d'œuvre de ces OAP. Ainsi, les sensibilités environnementales ont été intégrées le plus en amont possible.

Lors de la phase d'analyse des différents scénarios proposés pour chaque secteur d'OAP, ce précadrage a été complété par des prospections de terrain réalisées par une équipe d'experts écologues confirmés. Ce travail de terrain ne comprenait pas de relevés faune/flore du niveau d'une étude d'impact sur quatre saisons, mais bien une analyse globale ayant vocation à identifier les habitats, les espèces sensibles, permettant d'identifier les sensibilités à préserver ou intégrer au projet d'aménagement.

Ainsi, chacun des secteurs concernés a fait l'objet d'une analyse détaillée qui a permis d'identifier les incidences potentielles de la mise en œuvre de l'OAP. Des mesures d'évitement et de réduction ont été directement intégrées dans le contenu de l'OAP grâce à la méthode itérative employée et en accord avec la maîtrise d'ouvrage. Ces mesures, qualifiées alors de mesures d'intégration, ont permis de réduire très significativement les incidences environnementales potentiellement attendues sur les secteurs d'OAP (se référer au chapitre d'analyse des OAP).

Par ailleurs, une OAP thématique trame verte et bleue a également été établie. Elle porte sur l'ensemble du territoire d'Agglopolys et met en avant certaines préconisations pour les aménagements des futures zones d'aménagement, donc des OAP.

LES INDICATEURS DU SUIVI ENVIRONNEMENTAL

PREAMBULE

Le PLUi fixe des indicateurs de suivi qui vont permettre d'évaluer la progression des objectifs fixés et de répondre aux exigences réglementaires :

- Article R151-4

"Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29."

- Article L153-27

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du Code des transports. L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

- Article L153-28

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans mentionnée à l'article L. 153-27 est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation. L'autorité administrative compétente de l'État peut, après la délibération prévue au deuxième alinéa de l'article L. 153-27, demander les modifications qu'elle estime nécessaire d'apporter au plan lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-2 du Code de la construction et de l'habitation. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître à l'autorité administrative compétente de l'État s'il entend procéder aux modifications. A défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, l'autorité administrative compétente de l'État engage la mise en compatibilité du plan.

- Article L153-29

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'État. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

LA DEFINITION DES INDICATEURS

Les indicateurs jouent plusieurs rôles :

- Vérifier l'atteinte des objectifs prévue par le PLUi ;
- Vérifier que les effets du PLUi sont conformes aux prévisions établies lors de son élaboration ;
- Identifier les éventuels impacts négatifs imprévus de la mise en œuvre du PLUi ;
- Suivre la mise en place des mesures de réduction et de compensation et s'assurer de leur efficacité.

Le dispositif de suivi

La définition d'un référentiel permet de définir la trame des indicateurs. Ce référentiel se veut précis et simple tout en permettant une bonne évaluation du PLUi et de sa mise en œuvre qui décline les orientations du PADD. Le nombre d'indicateurs est réduit afin de permettre un suivi simple au travers de données facilement mobilisables.

Pour une même orientation stratégique, sont définis (en fonction de la donnée disponible) :

- Le **critère (ou seuil**) qui permet de qualifier la bonne ou la mauvaise application ou prise en compte de l'orientation stratégique (évolution attendue des composantes territoriales identifiées, sens de l'évolution, objectifs quantitatifs - chiffrés - ou qualitatifs, etc.) ;
- La **cible (ou variable**) qui permet de définir le levier d'actions à mettre œuvre pour évaluer l'orientation concernée (sur quoi faut-il évaluer, quel type de donnée mettre en œuvre, sur quelle composante du territoire l'orientation stratégique à évaluer doit-elle reposer, etc.).

L'association d'un critère (ou seuil) à une variable (ou cible) constitue l'indicateur d'évaluation. Chaque indicateur renseigne davantage par son évolution et comparaison que par sa valeur absolue, c'est pourquoi les données à partir desquelles il est calculé sont produites régulièrement.

Le suivi au titre de l'environnement

Dans la mesure du possible, trois niveaux sont privilégiés pour la décomposition des orientations stratégiques :

- **Indicateur d'état :** généralement il s'agira de données brutes, chiffrées, proposées en valeur absolue, facilement accessibles et représentatives. Il permettra de définir l'évolution de la variable observée dans le temps ;
- **Indicateur de pression :** il montre des évolutions, les grandes tendances qui pèsent sur l'environnement du territoire et ses composantes. Il s'agira dans la majorité des cas de ratios, voire d'indices qui caractériseront la pression qui s'exerce sur les milieux et le territoire au sens large ;
- **Indicateur de réponse :** il évalue la bonne réussite de la mise en œuvre du PLUi sur le territoire. Il pourra s'agir d'objectifs globaux, chiffrés ou bien qualitatifs. Il s'agit d'une sorte de synthèse des deux premiers types d'indicateurs : un indicateur de performance globale du PLUi sur la thématique considérée.

Chaque indicateur sera le plus possible défini par une variable et un seuil (sous réserve de disponibilité de la bonne information ou de la bonne donnée).

Le tableau suivant précise :

- La nature des indicateurs ;
- La fréquence de renseignement ;
- Le producteur de la donnée ;
- Le niveau géographique de précision.

Sur cette base, Agglopolys organise chaque année l'actualisation des données statistiques et cartographiques.

Thématique	Orientation du PADD associée	N°	Indicateur	Type d'indicateur	Source	Fréquence de suivi	Etat actuel (cf. diagnostic/EIE)
Consommation d'espace	1.2 Un territoire qui restaure son attractivité résidentielle et satisfait mieux les besoins en logements 2.2 Un développement économique dynamique et durable	1	Surface consommée sur les espaces naturels, agricoles et forestiers	Pression	Occupation du sol grande échelle IGN	6 ans	Selon les données cadastrales et MAJIC III sur 2009-2019) : consommation foncière annuelle de 37 ha/an.
Espaces agricoles	2.3 Agriculture et viticulture, soutenir les filières locales	2	Nombre d'hectares de surface agricole utile et % de zones agricoles à enjeux	Etat	RGA, chambre d'agriculture	6 ans	- 39 170 hectares de surface agricole utile (SAU) - 40 350 hectares de secteurs à enjeux (chambre d'agriculture)
Milieux naturels et biodiversité – continuités écologiques	1.1 Un territoire qui se développe dans le respect de ses identités patrimoniales, paysagères, de sa biodiversité et de ses contraintes 3.3 Des communes périurbaines et rurales garantes d'un cadre de vie de qualité	3	Calcul des surfaces des zonages U et AU au sein des continuités écologiques	Pression	Agglopolys	3 ou 6 ans	- 43 hectares
		4	Nombre d'éléments et surface des prescriptions surfaciques de protection de la biodiversité contribuant aux continuités écologiques (classés en L 151-23 du CU)	Suivi	Agglopolys	6 ans	- 711 boisements à préserver pour 2037 hectares - 76 mares pour 5,5 hectares - 22 EBC surfaciques pour 146 hectares
Nature en ville, qualité paysagère		5	Nombre d'éléments et surface des prescriptions surfaciques de protection des paysages contribuant au maintien de la nature en ville (article L151-19 du CU)	Suivi	Agglopolys	3 à 6 ans	- 327 arbres remarquables - 162 parcs et jardins pour une surface de 592 hectares
Eau	1.1 Un territoire qui se développe dans le respect de ses identités patrimoniales, paysagères, de sa biodiversité et de ses contraintes 1.3 Un territoire qui répond aux enjeux et	6	Qualité des milieux et de l'état écologique des masses d'eau	Etat	SDAGE Loire Bretagne (Etat des lieux)	6 ans	La Loire : bon état La Bièvre, la Brenne, la Petite Cisse, le Gault, l'Amasse, le Valaire : état moyen Le Beuvron, le Cosson, la Cisse : état médiocre Les Mées, le Cissereau : mauvais état
		7	Volume d'eau consommé par habitant par an	Pression	Agglopolys (Rapport d'activité eau potable)	1 an	80,4 m3/hab. en 2019 (3 837 811 m3 vendu et 47715 habitants desservis en 2019).
		8	Rendement moyen du réseau de distribution d'eau potable	Etat	Agglopolys	1 an	85,6 % en 2019 ; 85,7% en 2018

Thématique	Orientation du PADD associée	N°	Indicateur	Type d'indicateur	Source	Fréquence de suivi	Etat actuel (cf. diagnostic/EIE)
	objectifs d'une mobilité plus durable				(Rapport d'activité eau potable)		
	1.4 Un territoire au cœur de la transition écologique et solidaire, qui insuffle de la qualité et de l'innovation dans les projets urbains et les constructions	9	Volume des effluents vers le milieu naturel	Pression	Agglopolys (Rapport d'activité assainissement)	1 an	490 612 m3 au total 122 043 kg DBO5/ an soit l'équivalent de la pollution de 7 323 hab/jour
Air, Climat, Energie		10	Consommation énergétique par secteur d'activité	Pression	Oreges Centre, LIG'AIR	2 ans	En 2018 : total : 2 853 GWh Agriculture : 48 GWh (2 %) Industrie : 369 GWh (13 %) Résidentiel : 826 GWh (29 %) Tertiaire : 430 GWh (15 %) Transport routier : 1154 GWh (40 %) Transports non routiers : 26 GWh (1 %)
		11	Emissions de GES par secteur d'activité	Pression	Oreges Centre, LIG'AIR	2 ans	En 2018 : total : 594 663 tCO2e, soit 5,64 tCO2e/hab Agriculture : 9 % Déchets : 2 % Industrie : 8 % Résidentiel : 21 % Tertiaire : 10 % Transport routier : 50 % Transports non routiers : 1 %
		12	Nombre de logements exposés à des valeurs concentrations de polluants atmosphériques supérieures aux limites réglementaires	Etat	LIG'AIR	2 ans	*Non connu actuellement. Se rapprocher de Lig'Air pour établir une valeur à t0*
		13	Nombre d'installations d'énergie renouvelable sur le territoire	Réponse	Oreges Centre	2 ans	0 site de production photovoltaïque 2 chaufferies bois (Blois, Vineuil) 0 site éolien 1 usine d'incinération avec récupération énergétique (Arcante à Blois)
		14	Production d'énergie renouvelable	Réponse	Oreges Centre	2 ans	En 2016, 219 GWh d'EnR, soit 13% de la consommation énergétique
Nuisances	1.1 « Un territoire qui se développe dans le respect de ses identités patrimoniales,	15	Nombre de constructions nouvelles situées dans une zone concernée par un classement sonore et/ou un PEB	Etat	DTT	3 ans	Valeur nulle à t0
		16	Nombre d'ICPE dans le tissu urbain mixte	Etat	Agglopolys, DDT	3 ans	21

Thématique	Orientation du PADD associée	N°	Indicateur	Type d'indicateur	Source	Fréquence de suivi	Etat actuel (cf. diagnostic/EIE)
Risques	paysagères, de sa biodiversité et de ses contraintes »	17	Nombre de constructions nouvelles en secteur soumis aux risques classés en aléas faible à moyen (à détailler par type de risque)	Etat	DTT	3 ans	Valeur nulle à t0
		18	Nombre d'aménagements réalisés pour la gestion des risques (ex : bassins de rétention, protections contre les submersions, etc.)	Réponse	Agglopolys	3 ans	Valeur nulle à t0

ANNEXES

SOURCES CONSULTEES DE L'ETAT INITAL DE L'ENVIRONNEMENT

Sources des données	Thématiques environnementales
• Météo France (consultation en décembre 2016)	Climatologie
• SCOT du Blaisois révisé – TOME 1 « État initial de l'environnement » du Rapport de Présentation approuvé le 29 juillet 2016	Toutes les thématiques
• BRGM – Fond géologique en ligne sur le site InfoTerre (consultation en décembre 2016) et notice n° 428 concernant le secteur de Blois • CD 41 – Schéma départemental des espaces naturels sensibles adopté le 19 octobre 2009	Géologie
• Pilote41, la plateforme de l'information territoriale du Loir-et-Cher (consultation en décembre 2016) • SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé le 4 novembre 2015 • DREAL Centre « Révision des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole à la suite de la cinquième campagne de surveillance » (version de novembre 2012) • Portail national d'accès aux données sur les eaux souterraines ADES (consultation en décembre 2016) • Agence de l'Eau Loire-Bretagne (consultation en décembre 2016)	Eaux superficielles et souterraines
• Système d'Information sur l'Eau du bassin Loire-Bretagne (consultation en décembre 2016) • Patrimoine de données de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Centre-Val de Loire (consultation en décembre 2016)	Zonages règlementaires
• Association LIG'AIR (consultation en mars 2021) Atlas transversal CAE 2018 sur l'agglomération de Blois • PCAET d'Agglopolys (approuvé en décembre 2019) • SRADDET Centre Val de Loire	Qualité de l'air
• Préfecture de Loir-et-Cher (consultation en janvier 2017) • PPBE des infrastructures de l'État concédées — Autoroutes A10 et A71 — approuvé en janvier 2012 • PPBE du Conseil Général de Loir-et-Cher – approuvé en juillet 2012 • PPBE d'Agglopolys – Approuvé en juin 2012 et Seconde échéance (Fév. 2015)	Bruit
• ANPCEN (consultation en janvier 2017)	Pollution lumineuse
• Document d'Information communale sur les Risques majeurs de Blois • Dossier départemental sur les risques majeurs de Loir-et-Cher, édition 2012 • Atlas des zones inondables de la Vallée de la Loire (cartes en vigueur édition 2003), du Beuvron et du Cosson • DDT 41 – SPRICER/PR (consultation en mars 2017) • Symposium européen — Problèmes actuels de la protection contre les inondations — « Loire Blois Reconquête du bras de décharge du déversoir de La Bouillie » • Val de Loire (consultation en février 2017) • BRGM (consultation en janvier 2017) • Georisques.fr (consultation en janvier 2017) • PLU de la ville de Blois approuvé le 18 novembre 2013 • Ville de Blois – Service foncier	Risques majeurs

• Bases de données BASOL et BASIAS du BRGM (consultation en janvier 2017)	Sites et sols pollués
• Observatoire économique des territoires de Loir-et-Cher (consultation en janvier 2017) • Agglopolys (consultation en janvier 2017) et Rapport d'activités 2015 du service « déchets » • Syndicat VAL-ECO (consultation en janvier 2017) et Rapport d'activités 2015	Déchets
• ARS Centre-Val de Loire (consultation en janvier 2017) • Conseil Départemental de Loir-et-Cher (consultation en janvier 2017) • Schéma directeur d'Alimentation en Eau potable de 2012	Eau potable
• Portail d'information sur l'assainissement communal (consultation en janvier 2017) • Rapport sur le prix et la qualité du service 2015 d'Agglopolys	Assainissement
• Agence de l'Eau Loire Bretagne (consultation en janvier 2017)	Eaux pluviales
• SCOT du Blaisois révisé – TOME 1 « Diagnostic de territoire » du Rapport de Présentation approuvé le 29 juillet 2016 • Étude de la SAFER – 2017	Consommation d'espace
• Association LIG'AIR (consultation en mars 2021) Atlas transversal CAE 2018 sur l'agglomération de Blois • SRADDET Centre – Val de Loire • DREAL Centre – Val de Loire (consultation en janvier 2017) • DDT de Loir-et-Cher (consultation en janvier 2017)	Transition énergétique
• DREAL Centre – Val de Loire (consultation des données en février 2017) • Conseil Départemental de Loir-et-Cher (consultation des données en février 2017) • INPN du MNHN (consultation des données en février 2017) • CDPNE de Loir-et-Cher (consultation en février 2017) • Conservatoire d'espaces naturels du Loir-et-Cher (consultation des données en mars 2017)	Milieu naturel
• Plan d'actions pour le paysage — 2014 — Agence de paysagistes-urbanistes Folléa-Gautier – 2014	Paysage
• Mission Val de Loire (consultation en février 2017) • Ville de Blois (consultation en février 2017) • DREAL Centre – Val de Loire (consultation en février 2017) • PSMV de la ville de Blois • DRAC de la région Centre – Val de Loire (consultation en février 2017) • SDAP de Loir-et-Cher (consultation en février 2017)	Patrimoine

MATRICE D'ANALYSE DU PADD

PADD	Consommation d'espace		Biodiversité		Risques majeurs et sanitaires		Pollution aérienne		Paysages et patrimoine		Energie et émission de GES		Eau et assainissement		Nuisances sonores		Sites et sols pollués		Déchets et ressources minérales		Total
Pondération		3		3		3		3		2		2		2		2		1		1	
Total PADD		6		14		16		19		27		33		10		19		8		-9	143
Axe 1 : Les ambitions pour le territoire d'Agglopolys		4		10		10		16		13		21		8		16		1		-2	97
1.1 Un territoire qui se développe dans le respect de ses identités patrimoniales, paysagères, de sa biodiversité et de ses contraintes.		7		8		9		6		9		7		7		4		1		2	60
1.1.1 Préserver nos paysages, un formidable atout	Il s'agit de conserver les coupures d'urbanisation.	2	Il s'agit de préserver la richesse et la biodiversité des coteaux.	2	La préservation des paysages, et des éléments paysagers comme les vergers et forêts participent à la préservation des services écosystémiques, dont la stabilisation des sols ou l'écrêtement des crues.	3	La préservation des paysages et des éléments paysagers comme les vergers et forêts participe à la préservation des services écosystémiques telle l'épuration.	2	Il s'agit de préserver les paysages.	3	La préservation des paysages et des éléments paysagers comme les vergers et forêts participe à la préservation des capacités de stockage du carbone.	3	La préservation des paysages et des éléments paysagers comme les vergers et forêts participe à la préservation des services écosystémiques telle l'épuration.	2							17
1.1.2 Valoriser et protéger les espaces agricoles	Il s'agit de préserver les espaces agricoles et naturels. Un objectif de -50 % de consommation est inscrit.	2	Il s'agit de préserver les espaces naturels. Les lisières urbaines seront traitées, notamment par la végétalisation. Des espèces envahissantes pourraient être introduites.	1					Il s'agit d'éviter le mitage, l'urbanisation linéaire. Les bâtiments agricoles devront être intégrés sur le plan paysager.	2	Il s'agit de permettre le retour en culture des boisements issus d'enfrichement, ce qui pourrait augmenter les émissions, selon le mode de culture.	-1									4
1.1.3 Respecter les formes urbaines et architecturales qui structurent les communes du territoire	L'urbanisation est confortée sur les bourgs et centre-villes.	2					Il s'agit de veiller à limiter l'urbanisation linéaire, qui engendre des déplacements sources de bruit et de pollution.	2	Il s'agit de respecter les formes urbaines et architecturales.	2	Il s'agit de veiller à limiter l'urbanisation linéaire, qui engendre des déplacements sources de bruit et de pollution.	2			Il s'agit de veiller à limiter l'urbanisation linéaire, qui engendre des déplacements sources de bruit et de pollution.	2					10
1.1.4 Préserver la trame verte et bleue	Les réservoirs de biodiversité seront strictement protégés.	3	Les réservoirs de biodiversité seront strictement protégés. Il s'agit de	3	La préservation des milieux naturels permet de maintenir leurs services écosystémiques,	3	La préservation des milieux naturels permet de maintenir leurs services	2	La préservation des milieux naturels	2	La préservation des milieux naturels permet de maintenir leurs services	3	La préservation des milieux naturels permet de maintenir leurs services écosystémiques,	3							19

PADD	Consommation d'espace		Biodiversité		Risques majeurs et sanitaires		Pollution aérienne		Paysages et patrimoine		Energie et émission de GES		Eau et assainissement		Nuisances sonores		Sites et sols pollués		Déchets et ressources minérales		Total
au service de la biodiversité			lutter contre les espèces invasives.		dont la stabilisation des sols et l'écrêtement des crues. Il s'agit de gérer les eaux pluviales selon les techniques alternatives et une gestion au plus près du point de chute.		écosystémiques, dont l'épuration de l'air.		permet de maintenir les paysages.		écosystémiques, dont le stockage de carbone.		dont l'épuration des eaux. Il s'agit de limiter la pollution des milieux aquatiques.								
1.1.5 Anticiper les risques, réduire les nuisances et s'adapter aux contraintes naturelles	Certains équipements pourraient engendrer une consommation d'espaces.	-2	Il s'agit de préserver les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux, comme les zones humides.	2	Il s'agit de réduire la vulnérabilité face aux risques.	3							Il s'agit de préserver les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux.	2	Il s'agit de réduire la vulnérabilité des personnes face aux nuisances sonores.	2	Il s'agit d'anticiper les problèmes de pollution des sols en améliorant la connaissance.	1	Il s'agit d'anticiper la gestion des déchets en lien avec le projet de développement.	2	10
1.2 Un territoire qui restaure son attractivité résidentielle et satisfait mieux les besoins en logements		-4		0		0		0		0		0		-1		0		0		-4	-9
1.2.1. Renverser les tendances démographiques actuelles	L'augmentation du nombre d'habitants devrait engendrer une hausse des consommations d'espace.	-2									L'augmentation du nombre d'habitants devrait engendrer une hausse des consommations d'énergie.	-2	L'augmentation du nombre d'habitants devrait engendrer une hausse des besoins.	-2					L'augmentation du nombre d'habitants devrait engendrer une hausse de la production de déchets.	-2	-8
1.2.2 Conforter l'attractivité résidentielle	Les besoins de logements vont nécessiter du foncier.	-2									Il s'agit de soutenir la rénovation énergétique.	2	L'assainissement devra être pris en compte dans les choix de foncier à mobiliser.	1					La production de logements engendre des déchets.	-2	-1
1.3 Un territoire qui répond aux enjeux et objectifs d'une mobilité plus durable		1		0		-1		8		0		8		0		8		0		0	24
1.3.1 Tenir compte de la réalité du territoire et de ses enjeux particuliers							Il s'agit d'améliorer l'offre de mobilité, notamment en développant le covoiturage ou les TC.	2			Il s'agit d'améliorer l'offre de mobilité, notamment en développant le covoiturage ou les TC.	2			Il s'agit d'améliorer l'offre de mobilité, notamment en développant le covoiturage ou les TC.	2					6
1.3.2. Viser un objectif d'évolution de la mobilité volontariste mais réaliste et pragmatique							Le PADD acte l'objectif d'un déplacement sur deux réalisé en modes	3			Le PADD acte l'objectif d'un déplacement sur deux réalisé en modes alternatifs à la voiture individuelle en 2030.	3			Le PADD acte l'objectif d'un déplacement sur deux réalisé en modes alternatifs à la	3					9

PADD	Consommation d'espace		Biodiversité		Risques majeurs et sanitaires		Pollution aérienne		Paysages et patrimoine		Energie et émission de GES		Eau et assainissement		Nuisances sonores		Sites et sols pollués		Déchets et ressources minérales		Total
							alternatifs à la voiture individuelle en 2030.								voiture individuelle en 2030.						
1.3.3 Une politique de déplacements multimodale qui accompagne et contribue à l'aménagement et au développement du territoire	Il s'agit de densifier et intensifier l'urbanisation le long des axes structurants.	2			Densifier l'urbanisation le long des axes structurants peut induire une augmentation de l'exposition au risque TMD.	-1	L'intensification et la densification permettent de réduire les distances de déplacement, mais peuvent augmenter l'exposition des populations.	1			L'intensification et la densification permettent de réduire les distances de déplacement.	2			L'intensification et la densification permettent de réduire les distances de déplacement, mais peuvent augmenter l'exposition des populations.	1					5
1.3.4 Développer l'approche servicielle de la mobilité	L'aménagement d'aires de covoiturage peut consommer de l'espace.	-1					Il s'agit de développer les mobilités alternatives (électriques, covoiturage, etc.).	2			Il s'agit de développer les mobilités alternatives (électriques, covoiturage, etc.). Le numérique consomme de l'énergie.	1			Il s'agit de développer les mobilités alternatives (électriques, covoiturage, etc.).	2					4
1.4 Un territoire au cœur de la transition écologique et solidaire, qui insuffle de la qualité et de l'innovation dans les projets urbains et les constructions		0		2		2		2		4		6		2		4		0		0	22
1 .4.1 Des droits intangibles pour tous											Il s'agit de garantir le droit à la lumière naturelle, ce qui peut conduire à une baisse des besoins d'éclairage.	1			Il s'agit de garantir une isolation acoustique suffisante.	2					3
1.4.2 Les devoirs des constructeurs et des aménageurs			Dans les espaces verts, les végétaux choisis devront être locaux ou adaptés au climat et au sol.	2	La quantité d'eau ruisselée ne devra pas être augmentée par les projets.	2			L'identité locale des sites de projets doit être prise en compte. Les vestiges archéologiques et du patrimoine doivent être pris en compte.	2	La mixité des fonctions sera recherchée, induisant potentiellement une réduction des distances de déplacements. Les réseaux de chaleur urbains devront être valorisés.	2	Il s'agit de limiter la consommation d'eau potable et les rejets d'eaux usées.	2							10
1.4.3 Promouvoir un bâti durable et									L'intégration des EnR au bâti	2	Tous les dispositifs permettant une bonne efficacité énergétique	1									3

PADD	Consommation d'espace		Biodiversité		Risques majeurs et sanitaires		Pollution aérienne		Paysages et patrimoine		Energie et émission de GES		Eau et assainissement		Nuisances sonores		Sites et sols pollués		Déchets et ressources minérales		Total
performant sur le plan énergétique									traditionnel sera encouragée.		des bâtiments pourront être étudiés. La rénovation énergétique adaptée doit être permise pour le parc existant.										
1.4.4 Les modes actifs, vecteur de transition écologique							Il s'agit d'accompagner et d'encourager les modes actifs.	2			Il s'agit d'accompagner et d'encourager les modes actifs.	2			Il s'agit d'accompagner et d'encourager les modes actifs.	2					6
Axe 2 : Un territoire qui affirme une attractivité portée par le cœur d'agglomération et soutenue par l'ensemble des commune		1		2		2		1		6		4		0		1		5		-5	17
2.1 Un territoire au cœur de dynamiques extérieures qui doit conforter son attractivité		-3		0		0		0		0		2		0		0		0		-3	-4
2.1.1 Conforter Blois comme porte d'entrée majeure du territoire							Le PADD acte le développement d'un pôle multimodal, ce qui pourrait encourager le report modal et la diminution des déplacements.	2			Le PADD acte le développement d'un pôle multimodal, ce qui pourrait encourager le report modal et la diminution des déplacements.	2			Le PADD acte le développement d'un pôle multimodal, ce qui pourrait encourager le report modal et la diminution des déplacements.	2					6
2.1.2. Les « Portes du territoire », lieux de convergence de l'aménagement du territoire et de l'intermodalité							Les déplacements aériens seront potentiellement augmentés.	-2			Les déplacements aériens seront potentiellement augmentés.	-2			Les déplacements aériens seront potentiellement augmentés.	-2					-6
2.1.3 Conforter l'offre d'enseignement supérieur	Les nouvelles filières pourraient avoir des besoins de foncier.	-1																			-1
2.1.4 Améliorer l'accès aux zones d'emploi	Une voie de contournement est prévue.	-2	Une voie de contournement est prévue, qui pourrait impacter les continuités écologiques.	-2					Une voie de contournement est prévue.	-2	Développement des déplacements alternatifs.	2							Une voie de contournement est prévue.	-3	-7

PADD	Consommation d'espace		Biodiversité		Risques majeurs et sanitaires		Pollution aérienne		Paysages et patrimoine		Energie et émission de GES		Eau et assainissement		Nuisances sonores		Sites et sols pollués		Déchets et ressources minérales		Total
2.1.5 Qualifier les entrées de ville et de village			Projet de requalification des entrées de ville.	2					Projet de requalification des entrées de ville.	2											4
2.2 Un développement économique dynamique et durable		2		1		2		0		4		2		0		0		4		-2	13
2.2.1 S'engager sur un objectif d'emploi ambitieux qui affirme le positionnement de l'agglomération en tant que principal bassin d'emploi du Loir-et-Cher											La création d'emplois va peut-être induire de nouveaux besoins en ressources.	-1	La création d'emplois va peut-être induire de nouveaux besoins en ressources.	-1					La création d'emplois va peut-être induire de nouveaux besoins en ressources.	-1	-3
2.2.2 Structurer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises	L'extension des ZA nécessite du foncier.	-2							Le secteur nord fait l'objet de dispositions d'encadrement de la qualité paysagère et bâtie.	2	Le développement des activités peut nécessiter des ressources supplémentaires. Le développement du secteur nord se fera en améliorant la qualité de vie des habitants, notamment en améliorant les mobilités alternatives, en encourageant l'implantation bioclimatique, etc.	1	Le développement des activités peut nécessiter des ressources supplémentaires.	-1			Le développement d'activités artisanales est permis notamment sur des friches.	2	Le développement des activités peut nécessiter des ressources supplémentaires.	-1	1
2.2.3 Maîtriser l'évolution des zones en encadrant les mutations	L'encadrement de l'implantation des commerces permet de réserver les ZAI aux activités adaptées et réduit les besoins en foncier pour ces activités.	2																			2
2.2.4 Améliorer la qualité des zones d'activités économiques et leur fonctionnement	Il s'agit d'optimiser et de densifier, de mutualiser les espaces de stationnement.	2	La végétalisation est encouragée.	1	Les toitures végétalisées et les aménagements limitant l'imperméabilisation des sols sont encouragés.	2			Il s'agit d'assurer une bonne insertion paysagère des parcs d'activités.	2	La continuité des modes doux sera développée.	2	Les toitures végétalisées et les aménagements limitant l'imperméabilisation des sols sont encouragés.	2			Il s'agit d'optimiser et de densifier en favorisant la requalification des friches.	2			13

PADD	Consommation d'espace		Biodiversité		Risques majeurs et sanitaires		Pollution aérienne		Paysages et patrimoine		Energie et émission de GES		Eau et assainissement		Nuisances sonores		Sites et sols pollués		Déchets et ressources minérales		Total
2.3 Agriculture et viticulture, soutenir les filières locales	Il s'agit de limiter la consommation d'espaces.	3	L'agriculture biologique a un impact plus réduit sur la biodiversité.	1			L'agriculture biologique a un impact plus réduit sur la qualité de l'air.	1			Il s'agit d'accompagner la diversification, dont la production EnR.	1	Il s'agit de développer notamment l'agriculture biologique.	1	le développement des exploitations agricoles doit respecter des principes d'éloignement, ce qui limite l'exposition aux bruit.	1	L'agriculture biologique a un impact plus réduit sur la qualité des sols.	1	Il s'agit de développement l'agriculture locale et les filières courtes, qui engendrent généralement moins de déchets.	1	10
2.4 Un fort potentiel touristique à valoriser	Le développement de l'offre de loisir peut engendrer des besoins en ressources.	-1							Il s'agit de valoriser les routes-paysages.	2	Il s'agit de garantir la qualité de l'offre cyclable. Le développement de l'offre de loisir peut engendrer des besoins en ressources. Faciliter l'accès aux touristes pourrait induire une hausse des déplacements.	-1	Le développement de l'offre de loisir peut engendrer des besoins en ressources.	-1					Le tourisme induit généralement des déchets supplémentaires.	-1	-2
Axe 3 : Un territoire qui conforte ses polarités, des rôles spécifiques pour chaque commune au service d'une stratégie globale		1		2		4		2		8		8		2		2		2		-2	29
3.1 Un cœur d'agglomération qui renforce son attractivité autour de sa ville centre – Blois		1		0		2		0		5		4		2		0		2		-1	15
3.1.1 Un cœur d'agglomération qui se renforce à travers le développement d'une offre nouvelle de logements : +/- 70 % de l'ensemble de la production d'Agglopolys	6200 logements seront produits.	-2									6200 logements seront produits.	-2							6 200 logements seront produits.	-2	-6
3.1.2 Optimiser le développement urbain et prévoir des extensions au plus près des services et de l'emploi	Le développement urbain sera réalisé en priorité en optimisation du tissu urbain.	2			Il s'agit de permettre l'adaptabilité des logements en zone inondable.	2			L'urbanisation des Grouets sera encadrée afin de respecter le caractère paysager.	2	L'offre en construction neuve devra se trouver au plus près de l'emploi et des services, ce qui pourrait réduire les	2	L'urbanisation des Grouets sera encadrée afin de respecter les contraintes techniques.	2			La priorité est donnée à la reconquête des friches.	2			12

PADD	Consommation d'espace		Biodiversité		Risques majeurs et sanitaires		Pollution aérienne		Paysages et patrimoine		Energie et émission de GES		Eau et assainissement		Nuisances sonores		Sites et sols pollués		Déchets et ressources minérales		Total
											besoins de déplacement.										
3.1.3 Soutenir l'objectif de mobilité alternative											Il s'agit de favoriser la place des TC, de poursuivre le renforcement des modes doux.	2							Les aménagements de voirie consomment des ressources.	-1	1
3.1.4 Un rayonnement commercial à conforter	La réduction de la vacance permet de produire des logements consommant moins d'espace.	2							Une qualité architecturale des pôles de Blois sera assurée, la végétalisation des lieux est prévue.	2	Il s'agit de faciliter les modes actifs et doux.	2							La réduction de la vacance permet de produire des logements consommant moins de ressources.	2	8
3.1.5 Des équipements et services à conforter ou à accueillir sur le cœur d'agglomération pour concourir à l'attractivité	La création d'équipements en extension est possible, mais il s'agira d'éviter les équipements déconnectés du tissu urbain.	-1							Il s'agira d'éviter les équipements déconnectés du tissu urbain.	1											0
3.2 Des pôles relais et équipés qui irriguent leur bassin de vie		-2		0		0		0		1		2		0		0		0		-1	0
3.2.1 Une contribution au développement de l'offre nouvelle de logements de +/- 20% de l'ensemble de la production d'Agglopolys	1770 logements seront produits.	-2									1770 logements seront produits.	-2							1770 logements seront produits.	-2	-6
3.2.2 Optimiser les centres-bourgs et permettre des extensions modérées	Le développement urbain sera réalisé en priorité en optimisation du tissu urbain.	2							Les extensions des centre-bourgs seront qualitatives.	1	Une mixité des fonctions sera favorisée.	2									5
3.2.3 Proposer des solutions de déplacements alternatifs											Il s'agit d'encourager le rabattement vers le pôle multimodal de la gare d'Onzain, de développer des services pour faciliter les modes alternatifs et de renforcer les modes doux.	2									2

PADD	Consommation d'espace		Biodiversité		Risques majeurs et sanitaires		Pollution aérienne		Paysages et patrimoine		Energie et émission de GES		Eau et assainissement		Nuisances sonores		Sites et sols pollués		Déchets et ressources minérales		Total
3.2.4 Des centralités commerciales à affirmer sur les pôles relais	Une extension modérée des grandes et moyennes surfaces et permise.	-2																			-2
3.2.5 Des équipements et services à renforcer	La création d'équipements en extension est possible, mais il s'agira d'éviter les équipements déconnectés du tissu urbain. Une mutualisation sera recherchée.	0																	Une mutualisation sera recherchée, ce qui pourrait permettre de réduire les besoins de matériaux.	1	1
3.3 Des communes périurbaines et rurales garantes d'un cadre de vie de qualité		2		2		2		2		2		2		0		2		0		0	14
3.3.1 Une contribution au développement de l'offre nouvelle de +/- 10 % de l'ensemble de la production d'Agglopolys permettant à minima le maintien de la population	885 logements seront produits.	-2									885 logements seront produits.	-2							885 logements seront produits.	-2	-6
3.3.2 Optimiser les enveloppes urbaines et permettre des extensions urbaines limitées en confortement des bourgs	Il s'agit de s'appuyer en premier lieu sur les gisements fonciers et bâtis disponibles au sein des tissus urbanisés	2																			2
3.3.3 Encourager une mobilité alternative							Les aménagements dédiés aux modes doux seront renforcés.	2			Des solutions de mobilités alternatives seront déployées.	2			Les aménagements dédiés aux modes doux seront renforcés.	2					6
3.3.4 Permettre le développement mesuré des équipements nécessaires au bon fonctionnement communal de préférence au sein	Le développement des équipements se fera de préférence au sein des enveloppes urbaines. La mutualisation sera privilégiée.	2	L'urbanisation des hameaux est interdite sur les continuités écologiques.	2	L'urbanisation des hameaux est interdite sur les risques avérés.	2			L'urbanisation des hameaux tient compte des formes urbaines et architecturales.	2	Le développement des hameaux reliés aux TC est privilégié.	2							La mutualisation des équipements sera privilégiée.	2	12

PADD	Consommation d'espace		Biodiversité		Risques majeurs et sanitaires		Pollution aérienne		Paysages et patrimoine		Energie et émission de GES		Eau et assainissement		Nuisances sonores		Sites et sols pollués		Déchets et ressources minérales		Total
des enveloppes urbaines																					

MATRICE D'ANALYSE DU POA MOBILITE

POA	Consommation d'espace		Biodiversité		Risques majeurs et sanitaires		Pollution aérienne		Paysages et patrimoine		Energie et émission de GES		Eau et assainissement		Nuisances sonores		Sites et sols pollués		Déchets et ressources minérales		Total
Pondération		3		3		3		3		2		2		2		2		1		1	
Total		-4		-3		2		24		1		23		0		21		0		-7	57
Axe 1 : Privilégier les modes actifs pour les déplacements de proximité		-1		0		0		6		2		6		0		6		0		-1	18
01 Introduire un réseau cyclable hiérarchisé et continu		-1		0		0		2		0		2		0		2		0		-1	4
Créer un réseau cyclable structurant pour les usages quotidiens (Blois et continuité urbaines, zones d'emplois)	Les aménagements peuvent consommer de l'espace.	-1					Le développement des déplacements à vélo permet de réduire les émissions de polluants.	2			Le développement des déplacements à vélo permet de réduire les consommations d'énergie et émissions de GES.	2			Le développement des déplacements à vélo permet de réduire les nuisances sonores.	2			Les aménagements peuvent nécessiter des ressources.	-1	4
Compléter le réseau cyclable intercommunal et hors cœur d'agglo																					0
Conforter et prolonger les liaisons vélo touristiques (Aires Cyclotourisme, Loire à Vélo, Coulées Vertes, Cheverny, Chaumont, Chambord)																					0
Piloter / animer / coordonner la mise en œuvre du schéma directeur																					0
02 Faciliter la marche à pied		0		0		0		2		2		2		0		2		0		0	8
Rendre plus confortable, agréable et sécurisée la marche à pied dans les centres ville, les centres de quartiers, les centre bourgs et les abords des écoles							Il s'agit de favoriser la marche.	2	Il s'agit de rendre les espaces d'attente conviviaux (intégration paysagère des arrêts).	2	Il s'agit de favoriser la marche.	2			Il s'agit de favoriser la marche.	2					8
Améliorer les cheminements et l'accès à pied dans les zones d'activité																					0
Adopter des formes urbaines compatibles avec la marche et le transport																					0
03 Encourager la pratique des modes actifs (services / stationnement)		0		0		0		2		0		2		0		2		0		0	6

POA	Consommation d'espace		Biodiversité		Risques majeurs et sanitaires		Pollution aérienne		Paysages et patrimoine		Energie et émission de GES		Eau et assainissement		Nuisances sonores		Sites et sols pollués		Déchets et ressources minérales		Total
Faciliter le stationnement et l'accessibilité des vélos aux commerces, aux grands équipements publics et aux pôles d'emploi							Il s'agit de favoriser le vélo, notamment l'intermodalité avec les TC.	2			Il s'agit de favoriser le vélo, notamment l'intermodalité avec les TC.	2			Il s'agit de favoriser le vélo, notamment l'intermodalité avec les TC.	2					6
Améliorer l'intermodalité entre le vélo et les autres modes alternatifs																					0
Promouvoir l'encouragement à l'acquisition des vélos (aides, location longue durée)																					0
Axe 2 : Développer les offres de mobilité adaptées aux territoires et aux publics de l'agglomération		-1		-1		2		12		-1		12		0		10		0		-3	30
04 Développer et structurer l'offre de transport urbain		0		0		0		2		0		2		0		2		0		-1	5
Renforcer le rôle structurant des lignes A, B et C et l'offre sur les autres lignes							Il s'agit de renforcer et développer les TC.	2			Il s'agit de renforcer et développer les TC.	2			Il s'agit de renforcer et développer les TC.	2			De nouvelles navettes, de nouveaux arrêts sont prévus.	-1	5
Améliorer la desserte des zones d'activités et des trajets transversaux																					0
Mieux irriguer le centre-ville de Blois pour favoriser son dynamisme																					0
S'adapter aux nouveaux rythmes de vie																					0
05 Créer un réseau non urbain		0		0		0		4		0		4		0		2		0		0	10
Proposer une desserte des pôles relais via un transport à la demande							Il s'agit de créer un service de TAD, de développer la relation par le train entre Onzain et Blois.	2			Il s'agit de créer un service de TAD, de développer la relation par le train entre Onzain et Blois, ou d'augmenter l'offre des lignes routières.	2			Il s'agit de créer un service de TAD, de développer la relation par le train entre Onzain et Blois.	2					6
Proposer une intégration tarifaire d'Azalys sur la relation Onzain - Blois																					0
Renforcer le niveau d'offre des lignes routières Rémi																					0
Développer l'accessibilité du Territoire depuis Paris, Tours et Orléans							Le but est d'augmenter l'usage du train.	1			Le but est d'augmenter l'usage du train.	1			Le but est d'augmenter l'usage du train. La multiplication des trains peut augmenter les nuisances de la voie ferrée.	0					2
5- Etudier la faisabilité de la réouverture d'un service ferroviaire entre Blois et Vendôme							Il s'agit d'étudier la possibilité de réouvrir la ligne Blois-Vendôme,	1			Il s'agit d'étudier la possibilité de réouvrir la ligne Blois-Vendôme, pour les	1			Il s'agit d'étudier la possibilité de réouvrir la ligne Blois-Vendôme,	0					2

POA	Consommation d'espace		Biodiversité		Risques majeurs et sanitaires		Pollution aérienne		Paysages et patrimoine		Energie et émission de GES		Eau et assainissement		Nuisances sonores		Sites et sols pollués		Déchets et ressources minérales		Total
							pour les marchandises et les voyageurs.				marchandises et les voyageurs.				pour les marchandises et les voyageurs. De nouvelles nuisances pourront en découler.						
06 Proposer de nouvelles solutions de mobilité (covoiturage, autopartage…)		0		0		0		3		-1		3		0		3		0		-1	7
Elaborer et mettre en œuvre un schéma d'aires de covoiturage	Afin de limiter l'artificialisation des sols, le schéma s'appuiera autant que possible sur les infrastructures existantes. Des aires de covoiturage seront créées.	0					Il s'agit de diminuer l'impact des trajets (développement de l'autopartage, du covoiturage, etc.).	2	Des aires de covoiturages seront créées.	-1	Il s'agit de diminuer l'impact des trajets (développement de l'autopartage, du covoiturage, etc.).	2			Il s'agit de diminuer l'impact des trajets (développement de l'autopartage, du covoiturage, etc.).	2			Des aires de covoiturage seront créées.	-1	4
Créer une aire par commune et une aire d'au moins 150 places à proximité de l'échangeur autoroutier																					0
Expérimenter puis développer l'autopartage de véhicules électriques pour une partie de la flotte publique							Il s'agit d'expérimenter l'autopartage de 4 véhicules électriques.	1			Il s'agit d'expérimenter l'autopartage de 4 véhicules électriques.	1			Il s'agit d'expérimenter l'autopartage de 4 véhicules électriques.	1					3
Permettre le développement des initiatives privées et publiques en matière de covoiturage, de mobilité solidaire et d'autopartage																					0
07 Valoriser et conforter les lieux d'intermodalité		-1		-1		2		2		0		2		0		2		0		-1	5
Créer une offre de parkings relais	Des parkings relais seront potentiellement créés.	-1	Des parkings relais seront potentiellement créés.	-1	Il s'agira de tenir compte du caractère inondable du secteur de la gare d'Onzain.	2	Il s'agit de favoriser l'intermodalité.	2			Il s'agit de favoriser l'intermodalité.	2			Il s'agit de favoriser l'intermodalité.	2			Des parkings relais seront potentiellement créés.	-1	5
Réaménager et proposer de nouveaux services au Pôle Gare de Blois																					0
Conforter la gare d'Onzain																					0
Améliorer la qualité de l'offre Azalys à travers l'accessibilité, la sécurité et le confort des arrêts																					0
08 Faciliter la mobilité via les outils numériques		0		0		0		1		0		1		0		1		0		0	3
Renouveler l'expérience utilisateur des solutions de mobilité proposées par l'agglomération (Information / Billettique)							Il s'agit d'inciter à la multimodalité par le biais du numérique, en améliorant l'information.	1			Il s'agit d'inciter à la multimodalité par le biais du numérique, en améliorant l'information.	1			Il s'agit d'inciter à la multimodalité par le biais du numérique, en améliorant l'information.	1					3

POA	Consommation d'espace		Biodiversité		Risques majeurs et sanitaires		Pollution aérienne		Paysages et patrimoine		Energie et émission de GES		Eau et assainissement		Nuisances sonores		Sites et sols pollués		Déchets et ressources minérales		Total
Améliorer l'information sur l'offre de transport et la diffuser le plus largement possible (opendata, centrale de mobilité)																					0
Axe 3 : Renforcer les synergies entre les politiques territoriales et les acteurs de la mobilité		-2		-2		0		3		0		2		0		2		0		-2	1
09 Mettre en cohérence les compétences liées à la mobilité		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	0
Faire du comité des partenaires une instance de concertation entre les porteurs de compétences liées à la mobilité et les usagers																					0
Proposer un service support pour les communes d'Agglopolys																					0
Réorganiser la fonction transport scolaire																					0
10 Optimiser l'usage des espaces publics		-2		-2		0		1		0		1		0		1		0		-2	-3
Hiérarchiser la voirie dans le cœur d'agglomération	Des contournements routiers pourront être mis en œuvre.	-2	Des contournements routiers pourront être mis en œuvre.	-2			L'abaissement des vitesses permet de réduire les pollutions.	1			L'abaissement des vitesses sur les grands axes devrait permettre de réduire les émissions de GES et les consommations d'énergie.	1			L'abaissement des vitesses permet de réduire les nuisances sonores.	1			Des contournements routiers pourront être mis en œuvre.	-2	-3
Adapter les vitesses dans les secteurs à enjeux de sécurité ou de nuisances environnementales																					0
Réaliser les contournements routiers lorsqu'ils sont indispensables à la pacification de la circulation en centre bourg, conformément au Scot																					0
11 Faire de la politique de stationnement un outil des choix modaux de l'agglomération		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	0
Normes de création de stationnement	Une mutualisation des stationnements sera recherchée. Des stationnements pourront consommer de l'espace.	0																	Une mutualisation des stationnements sera recherchée. Des stationnements seront créés.	0	0
Encourager la mutualisation et le foisonnement du stationnement																					0
Ré-évaluer la vocation, le volume, la tarification du stationnement sur voirie																					0
12 Tendre vers un système de logistique urbaine durable		0		0		0		2		0		1		0		1		0		0	4

POA	Consommation d'espace		Biodiversité		Risques majeurs et sanitaires		Pollution aérienne		Paysages et patrimoine		Energie et émission de GES		Eau et assainissement		Nuisances sonores		Sites et sols pollués		Déchets et ressources minérales		Total
Développer la connaissance des livraisons							Il s'agira de développer la connaissance de la chaine, de mettre en place une charte pour maitriser les nuisances, de modifier la réglementation dans le secteur sauvegardé pour favoriser l'usage des véhicules non polluants.	2			Il s'agira de développer la connaissance de la chaine.	1			Il s'agira de développer la connaissance de la chaine, de mettre en place une charte pour maitriser les nuisances.	1					4
Adapter la règlementation des livraisons en ville																					0
Axe 4 : Développer un écosystème favorable au changement modal		0		0		0		3		0		3		0		3		0		-1	8
13 Accompagner les démarches de management de la mobilité		0		0		0		1		0		1		0		1		0		0	3
Mettre en place un plan de mobilité interadministrations (Agglopolys – Ville – CIAS)							Il s'agit de faire changer l'image des alternatives, d'accompagner les usages dans l'adoption d'offres alternatives.	1			Il s'agit de faire changer l'image des alternatives, d'accompagner les usages dans l'adoption d'offres alternatives (mise en place de plan de mobilité, accompagnement des employeurs dans l'élaboration de plans de déplacement, etc.).	1			Il s'agit de faire changer l'image des alternatives, d'accompagner les usages dans l'adoption d'offres alternatives.	1					3
Accompagner les employeurs dans l'élaboration de plans de déplacements																					0
Créer une Maisons des Mobilités au Pôle Gare de Blois																					0
Donner le réflexe "mobilité douce" en priorité aux enfants et aux jeunes adultes																					0
Animer chaque année un challenge « Un mois sans ma voiture »																					0
14 Développer un plan de communication en faveur du changement des pratiques		0		0		0		1		0		1		0		1		0		0	3
Concevoir et déployer un plan de communication pour accompagner le projet mobilité dans la durée							Il s'agit de déployer un plan de communication visant à promouvoir un modèle vers les mobilités actives et collectives.	1			Il s'agit de déployer un plan de communication visant à promouvoir un modèle vers les mobilités actives et collectives.	1			Il s'agit de déployer un plan de communication visant à promouvoir un modèle vers les mobilités actives et collectives.	1					3

POA	Consommation d'espace		Biodiversité		Risques majeurs et sanitaires		Pollution aérienne		Paysages et patrimoine		Energie et émission de GES		Eau et assainissement		Nuisances sonores		Sites et sols pollués		Déchets et ressources minérales		Total
Expérimenter et faire expérimenter les nouvelles alternatives																					0
15 Accélérer la transition vers les énergies alternatives		0		0		0		1		0		1		0		1		0		-1	2
Accompagner le déploiement de bornes de rechargement rapide sur l'espace public							Il s'agit d'accompagner le déploiement des bornes de recharge électrique.	1			Il s'agit d'accompagner le déploiement des bornes de recharge électrique.	1			Il s'agit d'accompagner le déploiement des bornes de recharge électrique.	1			Il s'agit d'accompagner le déploiement des bornes de recharge électrique, ce qui nécessite des matériaux.	-1	2
Mener la transition énergétique et expérimenter la mise en autopartage d'une partie de la flotte publique																					0
Conduire la transition énergétique des véhicules de Transport (autobus et autocars)																					0

ORIENTATIONS FONDAMENTALES DU SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2022-2027

CHAPITRE 1 : REPENSER LES AMENAGEMENT DES COURS D'EAU DANS LEUR BASSIN VERSANT

1A - Préservation et restauration du bassin versant

1B - Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux

*1C - Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques**

1D - Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau

1E - Limiter et encadrer la création de plans d'eau

*1F - Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur**

1G - Favoriser la prise de conscience

1H - Améliorer la connaissance

1I - Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines

CHAPITRE 2 : REDUIRE LA POLLUTION PAR LES NITRATES

2A - Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire

2B - Adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux

2C - Développer l'incitation sur les territoires prioritaires

2D - Améliorer la connaissance

CHAPITRE 3 : REDUIRE LA POLLUTION ORGANIQUE, PHOSPHOREE ET MICROBIOLOGIQUE

3A - Poursuivre la réduction des rejets ponctuels de polluants organiques et phosphorés

3B - Prévenir les apports de phosphore diffus

3C - Améliorer l'efficacité de la collecte des eaux usées

3D - Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme.58 3E - Réhabiliter les installations d'assainissement non collectif non conformes

CHAPITRE 4 : MAITRISER ET REDUIRE LA POLLUTION PAR LES PESTICIDES

4A – Réduire l'utilisation des pesticides et améliorer les pratiques*

4B - Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités et sur les infrastructures publiques*

4C - Développer la formation des professionnels

4D - Accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides

4E - Améliorer la connaissance

CHAPITRE 5 : MAITRISER ET REDUIRE LES POLLUTIONS DUES AUX MICROPOLLUANTS

5A - Poursuivre l'acquisition des connaissances

5B - Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives

5C - Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations

CHAPITRE 6 : PROTEGER LA SANTE EN PROTEGEANT LA RESSOURCE EN EAU

6A - Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable

6B - Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages

6C - Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages*

6D - Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages

6E - Réserver certaines ressources à l'eau potable

6F - Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales

6G - Mieux connaître les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants

CHAPITRE 7 : GERER LES PRELEVEMENTS D'EAU DE MANIERE EQUILIBREE ET DURABLE

7A - Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau

7B - Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins en période de basses eaux

7C - Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux et dans le bassin concerné par la disposition

7D - Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hors période de basses eaux

7E - Gérer la crise

CHAPITRE 8 : PRESERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES

8A - Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités

8B - Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités

8C – Préserver, gérer et restaurer les grands marais littoraux

8D - Favoriser la prise de conscience

8E - Améliorer la connaissance

CHAPITRE 9 : PRESERVER LA BIODIVERSITE AQUATIQUE

9A - Restaurer le fonctionnement des circuits de migration

9B - Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats

9C - Mettre en valeur le patrimoine halieutique

9D - Contrôler les espèces envahissantes

CHAPITRE 10 : PRESERVER LE LITTORAL

10A – Réduire significativement l'eutrophisation des eaux côtières et de transition

10B – Limiter ou supprimer certains rejets en mer

10C – Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux de baignade

10D – Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones conchylicoles et de pêche à pied professionnelle

10E – Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des zones de pêche à pied de loisir

10F – Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement

10G – Améliorer la connaissance des milieux littoraux

10I – Préciser les conditions d'extraction de certains matériaux marins

CHAPITRE 11 : PRESERVER LES TETES DE BASSIN VERSANT

*11A - Restaurer et préserver les têtes de bassin versant**

*11B - Favoriser la prise de conscience et la valorisation des têtes de bassin versant**

CHAPITRE 12 : FACILITER LA GOUVERNANCE LOCALE ET RENFORCER LA COHERENCE DES TERRITOIRES ET DES POLITIQUES PUBLIQUES

12A - Des Sage partout où c'est « nécessaire »

12B - Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau

12C - Renforcer la cohérence des politiques publiques

12D - Renforcer la cohérence des Sage voisins

12E - Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau

12F - Utiliser l'analyse économique comme outil d'aide à la décision pour atteindre le bon état des eaux

CHAPITRE 13 : METTRE EN PLACE DES OUTILS REGLEMENTAIRES ET FINANCIERS

13A - Mieux coordonner l'action réglementaire de l'État et l'action financière de l'agence de l'eau

13B - Optimiser l'action financière de l'agence de l'eau

CHAPITRE 14 : INFORMER, SENSIBILISER, FAVORISER LES ECHANGES

14A - Mobiliser les acteurs et favoriser l'émergence de solutions partagées

14B - Favoriser la prise de conscience

14C - Améliorer l'accès à l'information sur l'eau

ORIENTATIONS DU PGPRI LOIRE-BRETAGNE (2015-2021).

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Loire Bretagne ;
- Définir des objectifs priorisés pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques importants d'inondation du bassin Loire Bretagne ;

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Le PGRI Loire Bretagne a été approuvé en novembre 2015.

Orientations fondamentales

Les objectifs du PGRI sont les suivants :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale ;
- Stratégie locale de gestion du risque d'inondation.

Dispositions

GRAND OBJECTIF N° 1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines.

- Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées ;
- Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion* des crues et capacités de ralentissement des submersions marines ;
- Disposition 1-3 : Non-aggravation du risque* par la réalisation de nouvelles digues ;
- Disposition 1-4 : Information des commissions locales de l'eau sur les servitudes de l'article L. 211-12 du Code de l'environnement et de l'identification de zones d'écoulements préférentiels ;
- Disposition 1-5 : Association des commissions locales de l'eau à l'application de l'article L. 211 - 12 du Code de l'environnement ;
- Disposition 1-6 : Gestion de l'eau et projets d'ouvrages de protection ;
- Disposition 1-7 : Entretien des cours d'eau ;

GRAND OBJECTIF N° 2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque.

- Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses ;
- Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation ;
- Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation ;
- Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues ;
- Disposition 2-5 : Cohérence des PPR ;
- Disposition 2-6 : Aléa de référence* des PPR ;
- Disposition 2-7 : Adaptation des nouvelles constructions ;
- Disposition 2-8 : Prise en compte des populations sensibles ;
- Disposition 2-9 : Évacuation ;
- Disposition 2-10 : Implantation des nouveaux équipements, établissements utiles pour la gestion de crise ou à un retour rapide à la normale ;

- Disposition 2-11 : Implantation des nouveaux établissements pouvant générer des pollutions importantes ou un danger pour les personnes ;
- Disposition 2-12 : Recommandation sur la prise en compte de l'événement exceptionnel pour l'implantation de nouveaux établissements, installations sensibles ;
- Disposition 2-13 : Prise en compte de l'événement exceptionnel dans l'aménagement d'établissements, installations sensibles à défaut d'application de la disposition 2-12 ;

GRAND OBJECTIF N° 3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable.

- Disposition 3-1 : Priorités dans les mesures de réduction de vulnérabilité ;
- Disposition 3-2 : Prise en compte de l'événement exceptionnel dans l'aménagement d'établissements, installations sensibles ;
- Disposition 3-3 : Réduction des dommages* aux biens fréquemment inondés ;
- Disposition 3-4 : Réduction de la vulnérabilité* des services utiles à la gestion de crise ou nécessaires à la satisfaction des besoins prioritaires à la population ;
- Disposition 3-5 : Réduction de la vulnérabilité* des services utiles à un retour à la normale rapide ;
- Disposition 3-6 : Réduction de la vulnérabilité* des installations pouvant générer une pollution ou un danger pour la population ;
- Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux* générant un risque important ;
- Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru ;

GRAND OBJECTIF N° 4 : Organiser les acteurs et les compétences.

- Disposition 4-1 : Écrêtement des crues ;
- Disposition 4-2 : Études préalables aux aménagements de protection contre les inondations ;
- Disposition 4-3 : Prise en compte des limites des systèmes de protection contre les inondations ;
- Disposition 4-4 : Coordination des politiques locales de gestion du trait de côte et de submersions marines ;
- Disposition 4-5 : Unification de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion des ouvrages de protection ;
- Disposition 5-1 : Informations apportées par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux ;

Objectif 5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation/gestion des eaux.

- Disposition 5-2 : Informations apportées par les stratégies locales de gestion des risques d'inondation ;
- Disposition 5-3 : Informations apportées par les PPR ;
- Disposition 5-4 : Informations à l'initiative du maire dans les communes couvertes par un PPR ;
- Disposition 5-5 : Promotion des plans familiaux de mise en sécurité ;
- Disposition 5-6 : Informations à l'attention des acteurs économiques ;

Objectif 6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

- Disposition 6-1 : Prévision des inondations ;
- Disposition 6-2 : Mise en sécurité des populations ;
- Disposition 6-3 : Patrimoine culturel ;
- Disposition 6-4 : Retour d'expérience ;
- Disposition 6-5 : Continuité d'activités des services utiles à la gestion de crise ou nécessaires à la satisfaction des besoins prioritaires à la population ;
- Disposition 6-6 : Continuité d'activités des établissements hospitaliers et médico-sociaux ;
- Disposition 6-7 : Mise en sécurité des services utiles à un retour rapide à une situation normale.

CARTE DES GISEMENTS D'INTERETS DU SRC

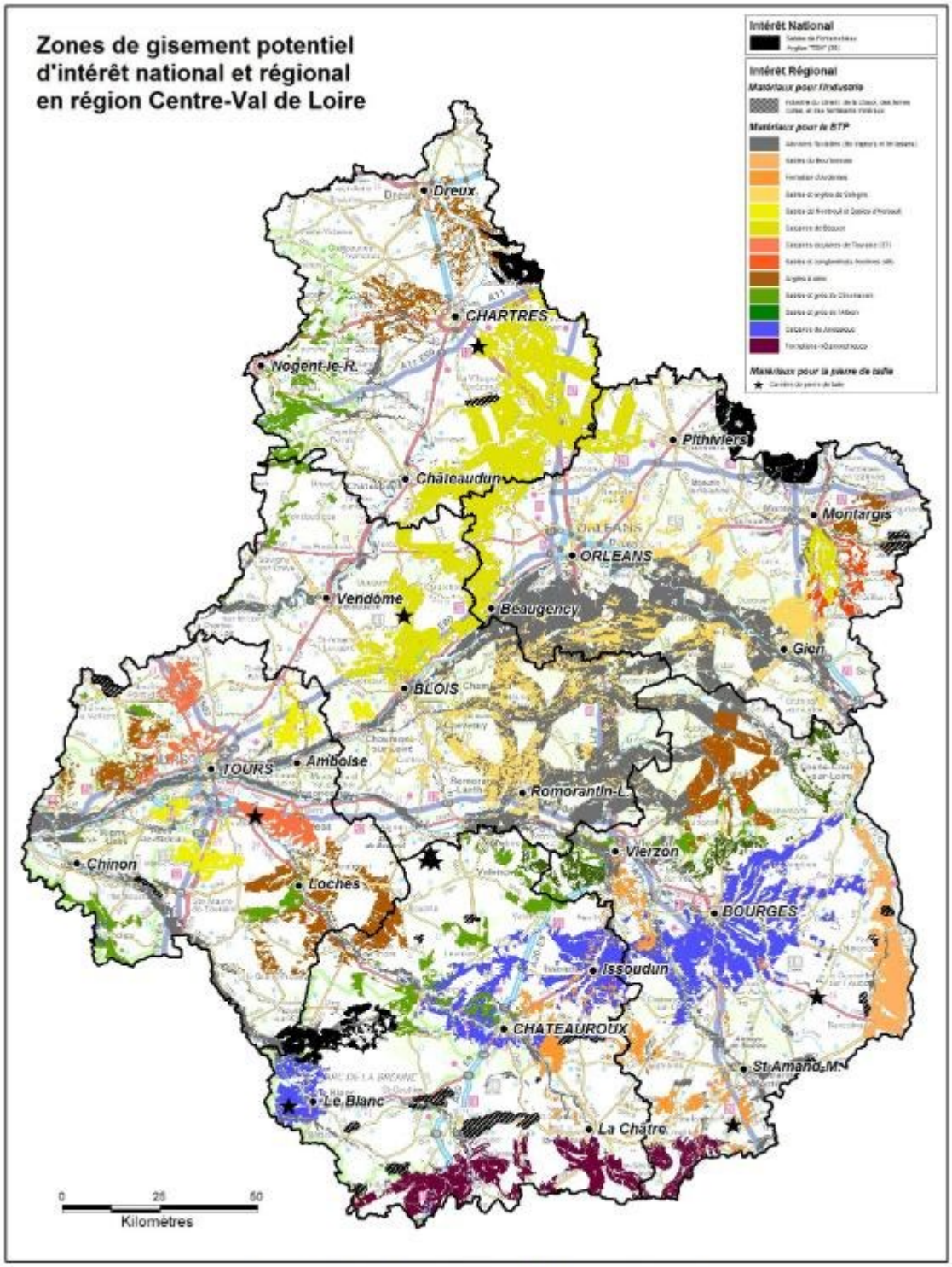


Illustration 5. Zones de gisement potentiel d'intérêt national et régional



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 01

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.6.0 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 29 novembre 2022

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr



CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Sommaire

PREAMBULE 3

RESUME NON TECHNIQUE 4

LE PLUI-HD D'AGGLOPLYS 4

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 7

Synthèse des grands caractéristiques environnementales 7

Synthèse des enjeux du territoire 15

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR 17

Principe de l'articulation 17

Les plans et programmes retenus 17

L'articulation du PLUi-HD d'Agglopolys 18

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI-HD D'AGGLOPOLYS 19

Analyse des incidences du PADD 19

Analyse des émissions de GES du PLUi-HD 21

Passage des PLU communaux au PLUi-HD 22

Analyse des secteurs pouvant être impactés 23

ANALYSE SIMPLIFIEE DES INCIDENCES AU NIVEAU DES SITES NATURA 2000 29

Présentation du réseau sur le territoire 29

Méthode et résultats de l'analyse 30

CONCLUSIONS 32

MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT 33

EXPLICATION DES CHOIX ENVIRONNEMENTAUX ET PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 33

Explication des choix retenus pour la construction du PADD 33

Un règlement graphique élaboré selon une approche environnementale multicritères 33

Un règlement graphique intégrant des outils spécifiques pour la prise en compte de l'environnement 37

Des OAP ayant bénéficié de mesures d'intégration 38

MODALITES, CRITERES ET INDICATEURS DE SUIVI 39

METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 42

UNE DEMARCHE ITERATIVE 42

METHODOLOGIE GENERALE ETAPE PAR ETAPE 42

LIMITES DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 42

PREAMBULE

Conformément au décret n°2005-6008 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur « environnement, l'élaboration du PLUi Habitat Déplacements d'Agglopolys fait l'objet d'une évaluation environnementale dont le contenu est conforme à l'article R.151-19 du code de l'urbanisme.

Les incidences du projet de PLUi-HD sont mesurées dans le cadre de l'évaluation environnementale, réalisée en continu, tout au long du processus d'élaboration du document. Cette évaluation a permis d'éclairer quelques choix et d'intégrer dans les documents de projet (PADD, POA, règlement, OAP) des mesures pour éviter, réduire ou compenser les impacts sur l'environnement.

Conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), au titre de l'évaluation environnementale :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29 du code de l'urbanisme. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

RESUME NON TECHNIQUE

DESCRIPTION DU PROJET DE PLUI-HD D'AGGLOPLYS

Selon le code de l'urbanisme, le PLUi HD est constitué de plusieurs documents :

- Un rapport de présentation
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Des Programmes d'Orientations et d'actions (POA) : pour intégrer les thématiques d'habitat et de déplacements,
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Des pièces réglementaires : règlement écrit qui fixe les règles générales d'utilisation des sols pour chaque zone définie par le règlement graphique (documents cartographiques)
- Les annexes

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD). Son contenu est défini par les termes de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Le PLUi-HD d'Agglopolys est l'expression **d'une vision stratégique d'aménagement et de développement** de la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys **pour les 15 prochaines années.** Le projet vise une croissance de +6750 habitants entre 2022 et 2037, soit 450 habitants par an (+0,4% par an). L'ambition est de réduire de 40 % la consommation d'espaces agricoles et naturels en extension à des fins d'urbanisation sur la durée du PLUI-HD, ce qui implique un objectif de 345 ha maximum en extension (23 ha / an) dont 100 ha maximum pour l'économie et 245 ha maximum pour l'habitat et les équipements. Afin de satisfaire les besoins en logement, il prévoit la construction de 8 850 logements, soit 590 logements par an. En termes économiques, l'objectif est de préserver les emplois existants et de créer 6 750 emplois à l'horizon 2037, correspondant à une croissance de 0,9% par an.

Pour répondre à ces objectifs, le projet propose une stratégie structurée selon trois axes et onze sous-axes :

Tableau 1 : Structure du PADD du PLUi-HD d'Agglopolys

Axe 1 : Les ambitions pour le territoire d'Agglopolys
1.1 Un territoire qui se développe dans le respect de ses identités patrimoniales, paysagères, de sa biodiversité et de ses contraintes.
1.2 Un territoire qui restaure son attractivité résidentielle et satisfait mieux les besoins en logements
1.3 Un territoire qui répond aux enjeux et objectifs d'une mobilité plus durable
1.4 Un territoire au cœur de la transition écologique et solidaire, qui insuffle de la qualité et de l'innovation dans les projets urbains et les constructions
Axe 2 : Un territoire qui affirme une attractivité portée par le cœur d'agglomération et soutenue par l'ensemble des communes
2.1 Un territoire au cœur de dynamiques extérieures qui doit conforter son attractivité
2.2 Un développement économique dynamique et durable
2.3 Agriculture et viticulture, soutenir les filières locales
2.4 Un fort potentiel touristique à valoriser
Axe 3 : Un territoire qui conforte ses polarités, des rôles spécifiques pour chaque commune au service d'une stratégie globale
3.1 Un cœur d'agglomération qui renforce son attractivité autour de sa ville centre – Blois

3.2 Des pôles relais et équipés qui irriguent leur bassin de vie
3.3 Des communes périurbaines et rurales garantes d'un cadre de vie de qualité

Il organise le développement prévu autour d'une armature urbaine constituée de :

- un cœur d'agglomération constitué de 9 communes dont la ville-centre, Blois ;
- 4 pôles relais (Herbault, Veuzain-sur-Loire -Chaumont-sur-Loire, Chailles -Les Montils, Cour-Cheverny - Cheverny) et de 3 pôles équipés (La Chapelle-Vendômoise, Cellettes et Valloire-sur-Cisse) ;
- des communes périurbaines et rurales.

Répartition des logements

Il répartit au sein de cette armature urbaine la construction de logements. +/- 6 200 logements sont prévus sur le cœur d'agglomération (400 log/an), dont plus de 50 % sur Blois. Au sein des pôles relais et équipés, +/- 1770 logements sont prévus (100 log/an). Sur les autres communes, +/- 880 logements sont prévus (70 log/an).

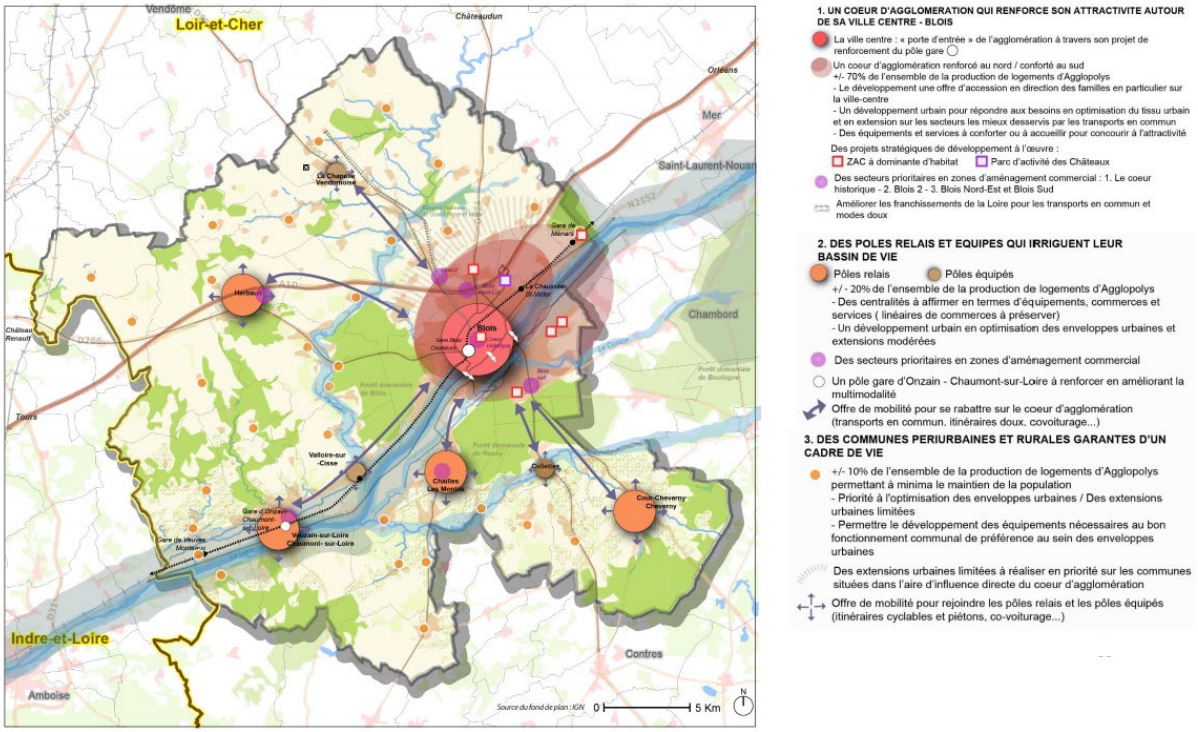


Figure 1 : illustration du projet politique du PLUi-HD d'Agglopolys - source PADD

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Blois - Agglopolys valant également Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains, il doit également répondre aux exigences du code de la construction et de l'habitation et du code des transports quant au contenu de ses orientations.

- Le volet PLH doit définir pour **une durée de six ans**, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux **besoins en logements** et en hébergement, à favoriser **le renouvellement urbain et la mixité sociale** et à améliorer **l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées** en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune **une répartition équilibrée et diversifiée** de l'offre de logements. Il territorialise la production de logements.
- Le volet Déplacement décline **la stratégie de mobilité** de l'agglomération sur les 10 à 15 ans à venir.

La stratégie opérationnelle du POA déplacement est structurée en trois axes et 15 sous-axes :

Tableau 2 : Structure du POA Déplacement du PLUi-HD d'Agglopolys

Axe 1 : Privilégier les modes actifs pour les déplacements de proximité
01 Introduire un réseau cyclable hiérarchisé et continu
02 Faciliter la marche à pied
03 Encourager la pratique des modes actifs (services / stationnement)
Axe 2 : Développer les offres de mobilité adaptées aux territoires et aux publics de l'agglomération
04 Développer et structurer l'offre de transport urbain
05 Créer un réseau non urbain
06 Proposer de nouvelles solutions de mobilité (covoiturage , autopartage, …)
07 Valoriser et conforter les lieux d'intermodalité
08 Faciliter la mobilité via les outils numériques
Axe 3 : Renforcer les synergies entre les politiques territoriales et les acteurs de la mobilité
09 Mettre en cohérence les compétences liées à la mobilité
10 Optimiser l'usage des espaces publics
11 Faire de la politique de stationnement un outil des choix modaux de l'agglomération
12 Tendre vers un système de logistique urbaine durable
Axe 4 : Développer un écosystème favorable au changement modal
13 Accompagner les démarches de management de la mobilité
14 Développer un plan de communication en faveur du changement des pratiques
15 Accélérer la transition vers les énergies alternatives

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) est la première étape de l'évaluation environnementale. Il s'agit d'une photographie à l'instant t des forces, des faibles et des tendances concernant les grandes thématiques environnementales du territoire d'Agglopolys. Cet état initial a permis de mettre en avant les grandes sensibilités environnementales du territoire susceptibles d'avoir des interactions avec la mise en œuvre du futur PLUi-HD.

Synthèse des grands caractéristiques environnementales

Le « cadre physique »

ATOUTS

- Un climat océanique ligérien propice à la mise en œuvre de choix bioclimatiques
- Des reliefs assez doux (plateaux et collines).
- Des vallées (de la Loire, du Beuvron et du Cosson) formant les reliefs les plus spectaculaires.
- Une grande diversité de structures géologiques et de roches, des formes de géotopes variés.
- La présence de nombreuses masses d'eau mobilisables pour l'alimentation en eau potable, sur le territoire d'Agglopolys.
- Une densité de cours d'eau drainant le territoire.

FAIBLESSES

- Des nappes souterraines captées vulnérables, car non protégées par une couche géologique (nappe dite « libre »).
- Des pollutions identifiées dans la nappe des Calcaires de Beauce et dans la nappe de la Craie.
- Une qualité de l'eau des cours d'eau jugée « moyenne » à « mauvaise ».
- Un « bon état écologique » non atteint en 2015 et repoussé en 2027.
- Une dégradation de la morphologie du Beuvron et du Cosson.
- Une localisation du territoire intercommunal en zone « sensible à l'eutrophisation », en zone « vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole », en zone de répartition des eaux (insuffisance chronique des ressources par rapport aux besoins).

ENJEUX

- Préservation et mise en valeur de certains sites géologiques naturels.
- Développement de la connaissance du patrimoine géologique.
- Adaptation de l'urbanisation au socle physique du territoire
- Reconquête de la qualité de l'eau, afin de sécuriser l'approvisionnement en eau potable et d'améliorer la vie biologique des rivières.
- Préservation de la qualité des eaux souterraines.
- Respect des seuils de prélèvements autorisés en ZRE.

OBJECTIFS

- Améliorer les connaissances sur l'identification des géotopes, en tant que patrimoine local d'Agglopolys.
- Restaurer un réseau hydrographique plus naturel, en limitant les sections de cours d'eau recalibrés et en préservant les zones humides.
- Définir des solutions de secours quant à l'approvisionnement en eau potable des populations.

- Maîtrise des rejets.
- Amélioration des pratiques agricoles.

La « qualité de l'environnement »

ATOUTS

- Une qualité de l'air suivie sur la ville centre depuis de nombreuses années.
- Une qualité de l'air jugée « bonne » à « très bonne ».
- Aucun dépassement des seuils règlementaires en ce qui concerne le NO2 en sites urbains, et les particules fines.
- Baisse continue entre 2008 et 2018 des principaux polluants
- Plusieurs Points noirs Bruit recensés sur Agglopolys.
- Une extinction nocturne des éclairages publics totale ou partielle sur l'ensemble des communes d'Agglopolys.

FAIBLESSES

- Des épisodes de pollution à l'ozone de plus en plus fréquent, déclenchant les procédures d'information et de recommandation auprès de la Préfecture (mais phénomène régional).
- Des dépassements de la valeur limite de dioxyde d'azote en sites de proximité automobile.
- Un seuil d'information et de recommandation dépassé plusieurs fois par an s'agissant des particules fines.
- Une partie du territoire d'Agglopolys (11 communes) classé en « zone sensible » au SRCAE Centre – Val de Loire.
- La présence d'infrastructures de transport terrestre classées « bruyantes » (y compris en cœur d'agglomération).
- À Blois, des populations exposées à des niveaux supérieurs aux seuils règlementaires, le jour et la nuit.

ENJEUX	OBJECTIFS
■ La diminution des émissions de polluants atmosphériques par les transports, les secteurs résidentiels, industriels et agricoles. ■ La préservation de la qualité de l'air, enjeu de santé publique. ■ La réduction de l'exposition des populations aux nuisances sonores, et des secteurs acoustiquement altérés. ■ L'abaissement des niveaux de bruit en zones urbaines, enjeu de santé publique. ■ La diminution de la pollution lumineuse.	■ Diminuer les émissions de dioxyde d'azote et de particules fines. ■ Agir sur les mobilités motorisées pour réduire les nuisances sonores et les émissions polluantes. ■ S'assurer que l'urbanisation se fera dans des conditions techniques maitrisées, en termes d'exposition des populations aux nuisances sonores. ■ Limiter la propagation du bruit (écrans acoustiques, isolation des façades…). ■ Poursuivre la démarche d'extinction totale des éclairages publics, la nuit.

La « prévention des risques »

ATOUTS	FAIBLESSES
■ Des risques majeurs bien identifiés. ■ La réalisation d'un atlas des zones inondables de la Vallée de la Loire, du Cosson et du Beuvron. ■ La mise en place de PPRI, dont l'un fait l'objet d'une révision en cours pour une meilleure protection des biens et des personnes (PPRI Vallée de la Loire). ■ La présence des déversoirs de La Bouillie et de Montlivault, en vue de la protection des populations. ■ Un territoire globalement « faiblement » exposé au risque de remontée de nappe phréatique (excepté dans les vallées, où la nappe apparait sub-affleurante). ■ Un territoire « très faiblement » exposé au risque sismique. ■ Un risque « mouvement de terrain » lié à la présence de cavités souterraines globalement « assez faible ». ■ Un aléa « argiles » évalué « moyen » à « faible » sur la majeure partie du territoire intercommunal et « fort » au sud-est de la Loire. ■ La mise en place de 2 PPRT 2 sites SEVESO « seuil haut » identifiés à Blois et Fossé.	■ Un risque d'inondation d'importance majeure sur Agglopolys. ■ La présence de locaux d'activités et de populations à l'aval du déversoir de La Bouillie et au sein du quartier de Vienne, soumise aux aléas inondation, limitant toute possibilité d'urbanisation nouvelle. ■ Une mise en charge des arches du Pont Gabriel dès la crue cinquantennale, pouvant contraindre la circulation. ■ Un cœur d'agglomération bloqué en cas de crue (Blois, Vineuil, Saint-Gervais-la-Forêt). ■ Un aléa « argiles » jugé « fort » en partie sud-est du territoire intercommunal. ■ Une zone de coteau instable, sujette à de nombreux mouvements de terrain (effondrement de cavités, éboulements) ■ Des communes exposées au risque « feu de forêt », et l'absence de PPRIF sur le territoire. ■ Des communes exposées au risque « transport de matières dangereuses » (axes routiers, ligne ferroviaire Paris-Tours, un oléoduc et un gazoduc).

ENJEUX	OBJECTIFS
■ La protection des populations, des biens et de l'environnement. ■ La limitation de l'imperméabilisation des sols. ■ La connaissance des risques sur Agglopolys. ■ La prise en compte des risques technologiques et industriels dans l'urbanisation future du nord de Blois. ■ La poursuite de la surveillance des sites pollués et la mise en place d'opérations de dépollution avant toute urbanisation nouvelle. ■ Renouvellement urbain/Gestion de l'existant.	■ Agir pour la préservation des champs d'expansion des crues. ■ Réduire les volumes et les débits rejetés au réseau et au milieu naturel. ■ Anticiper les évolutions du PPRI en interdisant strictement toute construction dans les zones concernées par un aléa inondation « fort » et « très fort ». ■ Identifier le potentiel de valorisation des espaces rendus inconstructibles par le risque auquel ils sont soumis et les intégrer au projet de développement du territoire. ■ Élaborer une stratégie locale de gestion du risque inondation.

La « gestion des ressources » : déchets, eau, énergie

ATOUTS	FAIBLESSES
Gestion des ressources minérales : ■ Le bassin de consommation de Blois est excédentaire en termes de production de granulats ■ 4 gisements d'intérêts régionaux présents sur le territoire Gestion des déchets : ■ Une diminution des volumes de déchets collectés. ■ Une augmentation générale du tri. ■ Un maillage assez dense de déchetteries. ■ La présence de centres de tri, de compostage et d'unité d'incinération sur Agglopolys. ■ Le développement de la distribution de biocomposteurs à la population. ■ La collecte (et le traitement en unité agréée) des déchets agricoles. ■ Des actions de sensibilisation.	Gestion des déchets : ■ Une saturation du centre d'incinération de Blois.

ATOUTS	FAIBLESSES
Gestion de l'eau : ■ Des possibilités de compensation en cas d'indisponibilité de la ressource en eau, grâce aux stockages d'eau et aux interconnexions entre les réseaux. ■ Des valeurs en nitrates relevés dans les eaux distribuées inférieures à la valeur règlementaire. ■ Un réseau d'assainissement majoritairement de type séparatif. ■ La conformité en équipements et en performance de l'ensemble des stations d'épuration du territoire intercommunal (excepté celle de Marolles). ■ Des réalisations en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales et permettant de réduire les risques de débordements des réseaux (création de bassins de rétention, édition de guides techniques de gestion alternative des eaux pluviales…). Transition énergétique : ■ Des objectifs fixés par le SRADDET CVL dans les domaines des énergies renouvelables, des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. ■ Agglopolys et Blois déclarées TEPCV en 2015. ■ Un PCAET en cours d'élaboration. ■ La présence de puits de carbone sur le territoire (la forêt d'Agglopolys notamment). ■ De fortes potentialités pour le développement des énergies renouvelables. ■ Une légère diminution des consommations d'énergie finale	Gestion de l'eau : ■ La vulnérabilité des nappes captées sans couche géologique protectrice. ■ L'absence de périmètre de protection pour certains captages. ■ Des non-conformités en matière de pesticides relevées sur les eaux distribuées pour 2 communes d'Agglopolys. ■ Le recours à la « dilution » pour abattre les niveaux de pollution. ■ L'existence d'un réseau encore unitaire sur le territoire intercommunal, pouvant engendrer des problèmes de saturation lors d'épisodes pluvieux importants. ■ Une dégradation/disparition des milieux humides Transition énergétique : ■ Des secteurs d'activités sensibles aux modifications du climat et à l'augmentation de la fréquence des phénomènes extrêmes. ■ Une augmentation majeure des consommations d'énergie du secteur des transports ■ Des secteurs d'activités fortement consommateurs en énergie et émetteurs de gaz à effet de serre (transport, résidentiel, tertiaire et industrie).

Le « paysage et patrimoine »

ATOUTS
■ La réalisation d'un Plan Paysages d'Agglopolys. ■ La vallée de la Loire, un paysage majeur fortement relié et dépendant des autres grandes entités paysagères que sont la Beauce et la Sologne. ■ Un territoire fortement marqué par la présence d'espaces naturels, semi-naturels et agricoles. ■ Le Val de Loire, reconnu pour son patrimoine et la richesse de son histoire (inscription UNESCO). ■ La création de la Mission Val de Loire, pour la gestion de ce patrimoine exceptionnel et l'élaboration du Plan de Gestion du site. ■ Un territoire fortement structuré par un aménagement du territoire ancien et chargé d'histoire. ■ Un patrimoine bâti exceptionnel ou vernaculaire à préserver. ■ Blois, labellisée « Ville d'Art et d'histoire ». ■ La présence de 2 sites classés et de 3 sites inscrits. ■ Le Site patrimonial remarquable de Blois. ■ La présence de 28 édifices classés et 76 édifices inscrits au titre des Monuments historiques. ■ Plus de 400 sites archéologiques inventoriés sur Agglopolys.

FAIBLESSES
■ La fragilité de l'écosystème ligérien. ■ Un phénomène d'étalement urbain. ■ Une pression urbaine forte. ■ De grandes infrastructures qui fracturent et dévalorisent le paysage. ■ Des bords de Loire difficilement accessibles et appréciables. ■ Un patrimoine rural des villages identitaires peu pris en compte (sentes, murs, anciens corps de ferme).

ENJEUX
■ La valorisation de la diversité paysagère d'Agglopolys. ■ La préservation des caractéristiques propres du Val de Loire, patrimoine UNESCO. ■ La maîtrise de la pression foncière afin de préserver une activité agricole pérenne. ■ La préservation des vues depuis les deux côtés de la Loire (urbanisation sur coteau – liens de covisibilité). ■ La mise en valeur du patrimoine vernaculaire des villages. ■ La prise en compte des paysages protégés et du patrimoine bâti classé et inscrit. ■ La prise en compte des périmètres de protection des monuments historiques. ■ La prise en considération du secteur sauvegardé, que constitue l'ensemble du centre-ville de la commune de Blois.

OBJECTIFS
■ Préserver et mettre en valeur le patrimoine et les paysages remarquables. ■ Organiser le développement urbain en respectant la logique et l'identité du paysage. ■ Maintenir les paysages ouverts du Val de Loire, et notamment les coupures d'urbanisation. ■ Conforter une trame de « nature en ville ». ■ Favoriser la bonne intégration paysagère des nouveaux aménagements. ■ Promouvoir l'agri-urbanisme en cœur d'agglomération. ■ Faire des principales entrées de ville de Blois des continuités paysagères jusqu'en cœur de ville. ■ Conforter le réseau des circulations douces majeures. ■ Maintenir l'agriculture dans sa vocation multifonctionnelle (paysagère et économique, voire environnementale), notamment dans ses usages représentatifs du Val de Loire ■ Maitriser l'étalement urbain, construire en favorisant la reconquête des friches urbaines et suivant la densification des potentiels du tissu urbain, et localiser les extensions urbaines dans la continuité du tissu urbain existant, en veillant au lien avec le paysage.

Le « milieu naturel »

ATOUTS

- Des milieux naturels riches et diversifiés.
- Une présence forte de grands massifs forestiers.
- De nombreux cours d'eau et milieux aquatiques/humides.
- Des espaces agricoles prégnants en Beauce et Gâtine tourangelle.
- Des outils de protection existants.
- Une cartographie fine du réseau écologique.
- Un réseau d'acteurs à l'expertise reconnue et très mobilisé : associations naturalistes et de protection de la nature, Chambre d'Agriculture, privés.
- Collectivités, associations et syndicats de bassin sensibilisés et engagés dans l'action : acquisitions foncières, réalisation et mise en œuvre de plans de gestion, contractualisation Natura 2000, travaux de restauration de milieux naturels, communication...

FAIBLESSES

- Une pression urbaine forte, et notamment à la périphérie des grands massifs forestiers.
- Une fragmentation des continuités écologiques d'origine anthropique (étalement urbain, axes routiers et ferroviaires, remembrements…).
- Une réduction des espaces végétalisés et une dégradation qualitative, en milieu urbain.
- La présence d'espèces invasives sur le territoire.
- Un déficit d'inventaires des milieux naturels, et notamment sur les zones humides.
- Une dégradation de la qualité de l'eau et morphodynamique des cours d'eau.

ENJEUX

- La préservation et la valorisation de toutes les zones d'intérêts écologiques, majeurs, règlementaires ou visées par des inventaires.
- La protection des noyaux de biodiversité, des milieux associés et des corridors écologiques.
- L'amélioration de la qualité des corridors écologiques et la création de milieux favorables à ceux-ci.
- L'organisation de la fréquentation des espaces forestiers (sentiers, desserte en transport en commun, stationnement en périphérie, etc.) et la préservation de ces espaces.
- Le maintien des espaces agricoles et leur gestion équilibrée.
- La préservation des rôles de la forêt (protection face aux risques naturels, rôle récréatif, paysager et environnemental).
- La prise en compte des écosystèmes dans les projets d'urbanisation et d'infrastructures.

OBJECTIFS

- Protéger de l'artificialisation les milieux naturels.
- Préserver et favoriser le maintien, la restauration ou la création des corridors écologiques.
- Conserver les corridors écologiques en milieu urbain.
- Éviter le fractionnement des espaces naturels (boisements).
- Préserver les espèces (notamment remarquables) du territoire.
- Respecter les zones d'expansion des crues (fonds de vallées accueillant une riche biodiversité).
- Améliorer les pratiques agricoles afin de garantir la biodiversité des espaces agricoles.

Synthèse des enjeux du territoire

Au regard de la situation de l'environnement du territoire d'Agglopolys, les enjeux environnementaux ont été hiérarchisés de la manière suivante :

Enjeux	Pondération
Consommation d'espace	3
Biodiversité	3
Risques majeurs et sanitaires	3
Pollution aérienne	3
Paysages et patrimoine	2
Énergie et émissions de GES	2
Eau et assainissement	2
Nuisances sonores	2
Sites et sols pollués	1
Déchets et ressources minérales	1

Les sensibilités environnementales ont été hiérarchisées selon leur importance et les leviers d'actions du PLUi-HD :

SENSIBILITÉ	IDENTIFICATION DES ÉLÉMENTS
TRÈS FORTE	■ Le risque inondation par débordement de cours d'eau. ■ La vulnérabilité de certains captages d'alimentation en eau potable. ■ Les zonages à portée règlementaires (sites Natura 2000, espaces naturels sensibles, Arrêté de Protection des Biotopes, réserve naturelle nationale Réserve Biologique Domaniale). ■ La trame verte et bleue (réservoirs biologiques et corridors de déplacement des espèces). ■ Les zones humides. ■ Le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO.
FORTE	■ Les zonages règlementaires sur l'eau (zone sensible, zone de répartition des eaux et zone vulnérable). ■ Le réseau hydrographique. ■ Le risque transport de matières dangereuses. ■ La consommation d'espace. ■ La vulnérabilité du territoire aux changements climatiques. ■ Les zonages à portée non règlementaires (ZNIEFF). ■ La diversité paysagère du territoire. ■ La présence de sites inscrits et classés. ■ Le Site patrimonial remarquable de Blois (ancien secteur sauvegardé). ■ La zone tampon du périmètre UNESCO.
MOYENNE	■ Les nappes d'eau souterraines. ■ Les nuisances sonores dues aux infrastructures routières et ferroviaires.

	■ L'aléa retrait-gonflement des argiles. ■ Le risque d'effondrement des cavités souterraines. ■ Le risque feu de forêt. ■ La présence de sites et de sols (potentiellement) pollués. ■ La gestion des eaux pluviales sur le territoire. ■ La présence de monuments historiques inscrits et classés. ■ La présence de zonages archéologiques.
FAIBLE	■ Des reliefs assez doux et des vallées plus « abruptes ». ■ La diversité des structures géologiques. ■ La qualité de l'air. ■ Le risque industriel. ■ La gestion des eaux usées sur le territoire. ■ La gestion des déchets sur le territoire.
ABSENCE	■ Le climat océanique altéré.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Principe de l'articulation

L'évaluation s'attache à étudier les plans les plus pertinents au regard des interactions potentielles avec le PLUi, et intègre d'autres plans susceptibles d'être concernés.

Le schéma ci-après résume les rapports de compatibilité et de prise en compte que le PLUi entretient avec les différents plans et programmes.

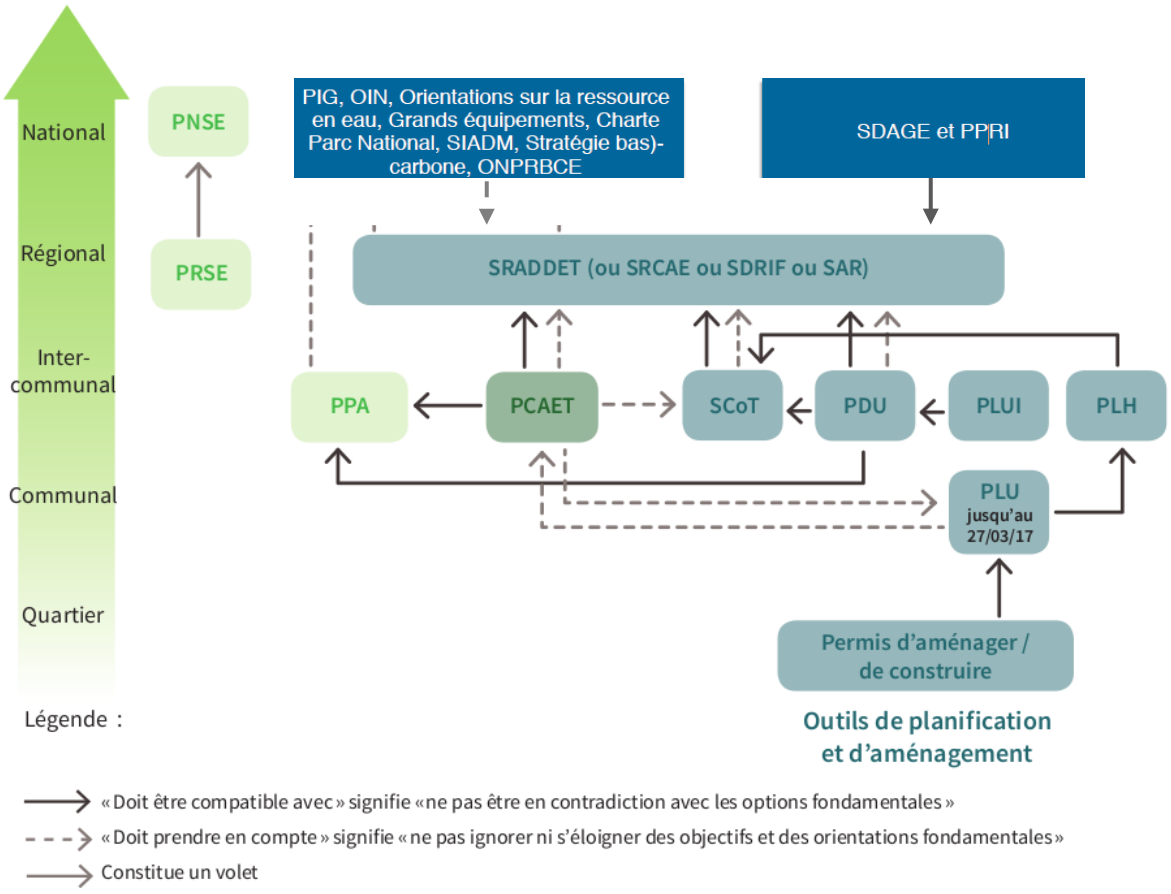


Figure 2 : Illustration de la hiérarchie des normes

Les plans et programmes retenus

L'agglomération de Blois est couverte le SCoT du Blaisois, approuvé en 2016. Il a été établi en compatibilité avec le SDAGE et le PGRI Loire-Bretagne 2015-2021 ainsi qu'avec les SAGE « nappe de Beauce et milieux aquatiques associés », SAGE « Cher aval ». **Le SCoT actuel devra être mis en compatibilité avec les documents approuvés après 2016.**

Dans ce cadre, l'analyse a porté sur les documents suivants :

- La région Centre Val de Loire, auquel appartient le territoire de la Communauté d'agglomération de Blois, a adopté son SRADDET par délibération le 19 décembre 2019. Il a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020. Le SRADDET a été établi en compatibilité avec le SDAGE et le PGRI Loire-Bretagne 2015-2021. L'articulation du PLUi-HD est analysée au regard de la **compatibilité avec les règles du fascicule et la prise en compte des objectifs du rapport du SRADDET**, le document ayant été adopté après le SCoT. Cette démarche tend à anticiper l'évolution future du SCOT intégrateur devant se mettre en comptabilité avec le SRADDET.
- Le Plan climat air énergie territorial (PCAET) 2018-2023 a été adopté en février 2018.

- Au regard des objectifs et thèmes convergents, le **Plan régional santé environnement 3** (PRSE 3) 2017-2021 étant donné les interactions fortes entre la santé des habitants, l'habitat et les pollutions atmosphériques issues des déplacements.
- La compatibilité du PLUi avec le **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, le Plan de gestion des risques d'inondation PGRI** et les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Loire amont et Haut-Allier se fait à travers le SCoT intégrateur du Blaisois. Ainsi, le PLUi est directement compatible avec les orientations du SCoT qui retranscrivent celles du SDAGE et des SAGE. Le SDAGE et le PGPRI 2022-2027 ont été mis en consultation en 2021 et ne sont pas encore en œuvre. Une analyse sur les objectifs ayant évolué entre les documents du cycle 2 (2015-2021) et ceux du cycle 3 a été réalisée afin d'en tirer des conséquences pour l'articulation du PLUi-HD.
- Le schéma régional des carrières de Centre-Val de Loire approuvé en juillet 2020.

L'articulation du PLUi-HD d'Agglopolys

Le SCOT du Blaisois 2016

Le SCOT représente l'outil permettant de maîtriser, d'harmoniser et de coordonner, dans un cadre plus réglementaire, les conséquences spatiales de nos choix de développement. En définissant des règles acceptées par tous pour l'aménagement du territoire, il vise à faire converger les différents territoires autour d'un projet commun. Le SCOT, approuvé en 2016, a un rôle renforcé : il détermine les orientations générales concernant l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre espaces urbains et espaces à urbaniser, naturels, agricoles et forestiers. Le SCoT intégrateur a été adopté avant le SRADDET Centre-Val de Loire.

Le PLUi répond positivement aux objectifs et orientations du SCoT du Blaisois, reprenant presque à l'identique certains objectifs.

Le SRADDET Centre-Val de Loire

Le SRADDET envisage un développement de la région Centre-Val de Loire sur des horizons de moyen (2030) et long-terme (2050) et couvre 11 domaines de compétence : équilibre des territoires, implantation des structures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Le PLUI-HD répond positivement aux objectifs et règles du SRADDET à travers le PADD, le POA et l'OAP mobilité. Certains points pourraient toutefois être renforcés :

- La consommation d'espaces : " Le SRADDET fait l'objet d'une modification, portant notamment sur l'objectif de Zéro artificialisation nette. La territorialisation sera déclinée dans le cadre de la révision du SCoT. Le PLUi-HD est compatible avec le SCoT en vigueur et devra se mettre à compatibilité avec ce dernier lorsqu'il sera révisé.
- les objectifs de densification et les parts renouvellement urbain/extension urbaine ne sont pas chiffrés. Les objectifs de densification reprennent ceux du SCoT.

Le PRSE 3 (Plan Régional Santé Environnement) 2015-2019

Déclinaison régionale du Plan National Santé Environnement, le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) Centre Val de Loire, approuvé par le préfet de région le 14 février 2017, poursuit les actions engagées dans le PRSE 2. Il s'agit d'une initiative locale qui vise à mettre en œuvre des actions concrètes pour améliorer la santé des populations en réduisant leurs expositions environnementales responsables de pathologies, parmi lesquelles celles relatives à la qualité de l'air.

Le PLUi-HD en tant que document d'urbanisme reste peu concerné par les objectifs du PRSE3. Pour autant, il se préoccupe de qualité du cadre de vie et de qualité de vie. A travers le POA mobilité et le recentrage de l'urbanisation sur les pôles principaux de l'armature urbaine, il contribuera à la réduction des pollutions atmosphériques dues aux déplacements.

Le SDAGE Loire Bretagne 2022-2027

Le projet de schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, SDAGE, du cycle 3 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 22 octobre 2020. Il contribue à la mise en œuvre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques en fixant les objectifs de qualité et de quantité des eaux correspondant :

- au bon état pour toutes les eaux ;
- à la prévention de la détérioration de la qualité des eaux ;
- aux exigences particulières définies pour les zones protégées qui font déjà l'objet d'engagements communautaires ;
- à la réduction progressive et à l'élimination des déversements, écoulements, rejets directs ou indirects respectivement des substances prioritaires et des substances dangereuses.

Un unique objectif est modifié entre le cycle 2 et le cycle 3 : 2A - Rendre cohérentes les zones vulnérables avec les objectifs du SDAGE et devient : 2A - Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire. Les objectifs 3B et 3C sont mieux précisés et ciblés sur les eaux usées et l'urbanisme :

- 3C - Améliorer l'efficacité de la collecte des eaux usées
- 3D - Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme.

La question de la collecte des eaux usées est abordée à travers le règlement tandis que la gestion des eaux pluviales se retrouve à plusieurs endroits : PADD, règlement, OAP mobilité et OAP Trame verte et bleue & Paysages.

Le schéma régional des carrières de Centre-Val de Loire.

En région Centre-Val de Loire, le schéma régional des carrières (SRC) a été adopté en juillet 2020 par la préfecture de région. Il comporte 10 orientations, 5 objectifs et 24 mesures qui doivent guider les professionnels et les territoires vers une gestion durable des ressources extraites. Trois mesures sont spécifiques au document d'urbanisme.

Le territoire est concerné par :

- Quatre zones de gisement potentiel d'intérêt régional au titre des matériaux pour le BTP : alluvions fluviales (lits majeurs et terrasses) le long de la Loire et du Beuvron, des sables et argiles de Sologne au sud de la Loire et du Beuvron, des sables de Montreuil et sables d'Herbaut localisés ponctuellement sur les communes de Santhenay, Valloire, Valencisse et Veuzain ainsi que les calcaires de Beauce au nord-est.
- Un point de chargement et de déchargement de matériaux rail/route ou voie d'eau/route : la plateforme embranchée sur la commune de La Chaussée-Saint-Victor utilisé sur la ligne Blois-Orléans et gérée par le Conseil départemental de Loir-et-Cher.

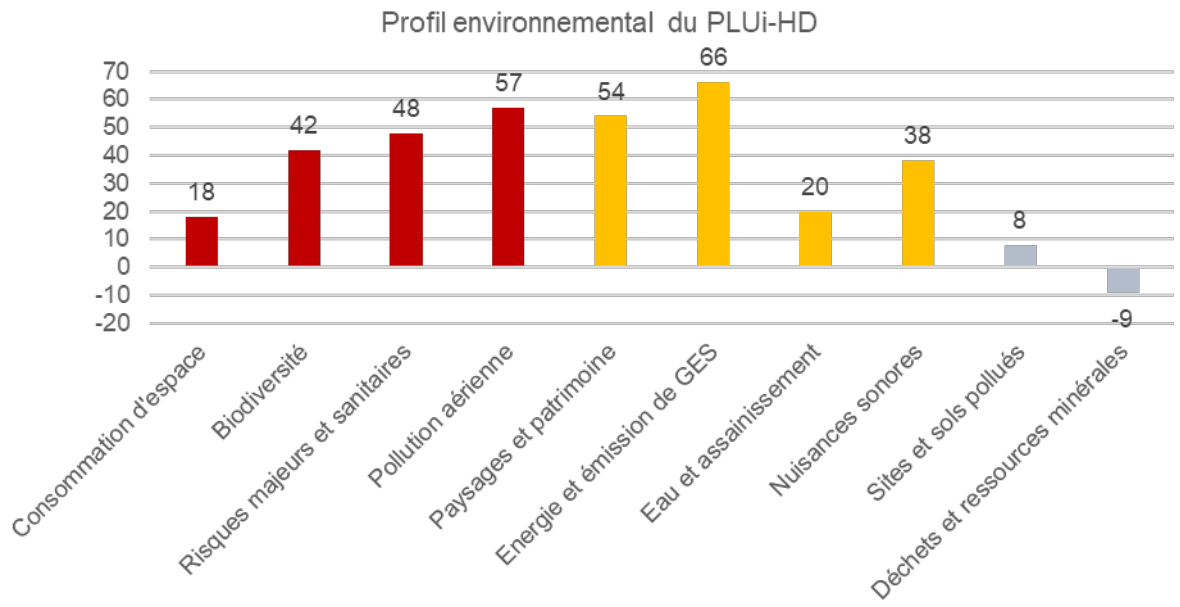
Une réflexion sur la place des carrières existantes dans l'aménagement du territoire est suggérée.

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI-HD D'AGGLOPOLYS

Analyse des incidences du PADD

Ce chapitre de l'évaluation environnementale vise à analyse les effets attendus de la mise en œuvre du projet de PLUi-HD sur l'ensemble des enjeux environnementaux identifiés à l'issue de la réalisation de l'état initial de l'environnement.

Au regard des incidences du projet d'aménagement du PLUi-HD sur les enjeux environnementaux, il apparaît que le projet devrait apporter une plus-value environnementale sur le territoire. Celle-ci est illustrée par le graphique ci-après présentant ce que l'on dénomme « le profil environnemental du PLUi-HD ». Ce profil environnemental présente les incidences cumulées des orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable sur chaque grande thématique environnementale.

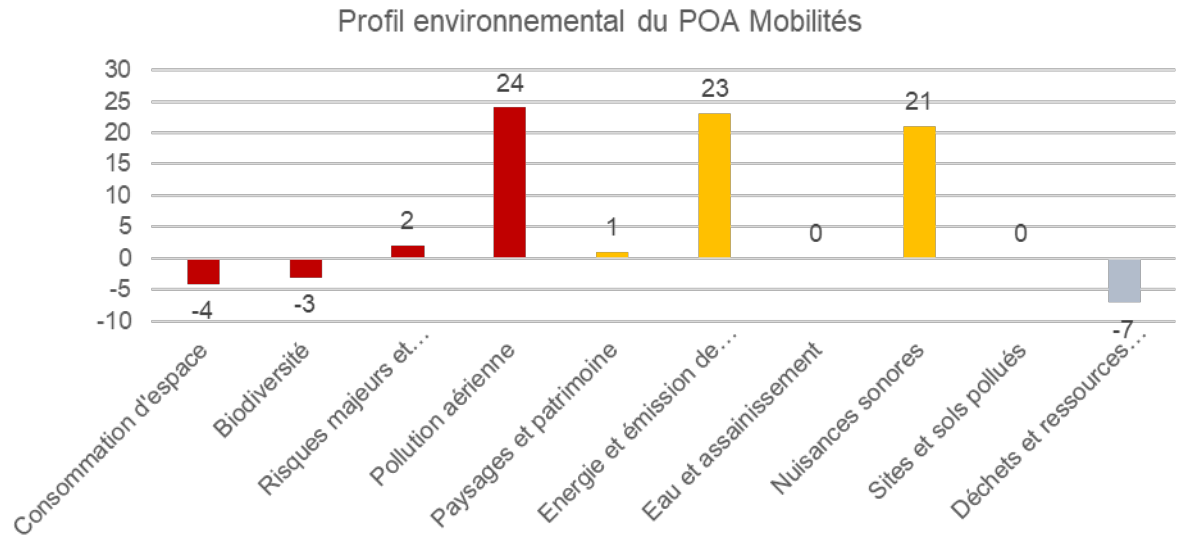


Les scores obtenus montrent que les thématiques « Énergie et Gaz à effet de serre », « pollution aérienne » et « Paysages et patrimoine » présente les incidences les plus positives. Le PADD apporte également une réponse qui prend bien en compte les thématiques biodiversité, Risques, Nuisances sonores, « eau et assainissement » et « consommation d'espace ».

Enfin, les enjeux « Sites et sols pollués » obtiennent une note faible du fait du faible levier d'actions sur cette thématique environnementale des documents d'urbanisme. Le projet de développement de l'urbanisation entraîne une consommation de matériaux pour le BTP et la production de déchets, d'où des incidences négatives sur cette double thématique.

De manière générale, on peut conclure que le PADD prend très bien en compte la hiérarchisation des enjeux réalisée suite à l'état initial de l'environnement. On note toutefois une meilleure prise en compte pour les enjeux « Paysages », « Pollution aérienne » et « Energie et GES ». Leur score est plus important que les autres enjeux thématiques prioritaires « Consommation d'espace », « Risques » et « Biodiversité ». D'autre part, la prise en compte des enjeux thématiques « Sites et sols pollués », « Déchets » et « Ressources minérales » est très faible vis-à-vis des autres thématiques.

Concernant le programme d'orientations et d'actions (POA) mobilité, la plus-value est logiquement davantage centrée sur les thématiques « Pollution aérienne », « énergie et GES », et « nuisances sonores » ; les transports routiers étant les premiers consommateurs de carburants et émetteurs de nuisances et pollutions).



Les actions prévues devraient permettre une amélioration sur ces thématiques, grâce à l'augmentation de la pratique du vélo, de la marche, des usages alternatifs (covoiturage, autopartage) et des transports en commun. Par ailleurs, la diminution du nombre de véhicules en circulation (le POA cible -15% d'autosolisme entre 2018 et 2030) - en parallèle du déploiement de la mobilité électrique, plus silencieuse - devrait induire une baisse des nuisances sonores.

Les thématiques environnementales présentant des incidences négatives sont les déchets et les ressources minérales, la consommation d'espace et la biodiversité. La création d'équipements et d'aménagements nécessaires aux mobilités et aux déplacements (pistes cyclables, voies de contournement, aires de covoiturage) pourrait, en effet :

- Entraîner une consommation d'espaces supplémentaires hors de la tâche urbaine,
- Impacter les continuités écologiques du territoire en augmentant les fragmentations,
- Nécessiteront des matériaux (granulats) pour leur construction, tout en engendrant une production ponctuelle de déchets du BTP.

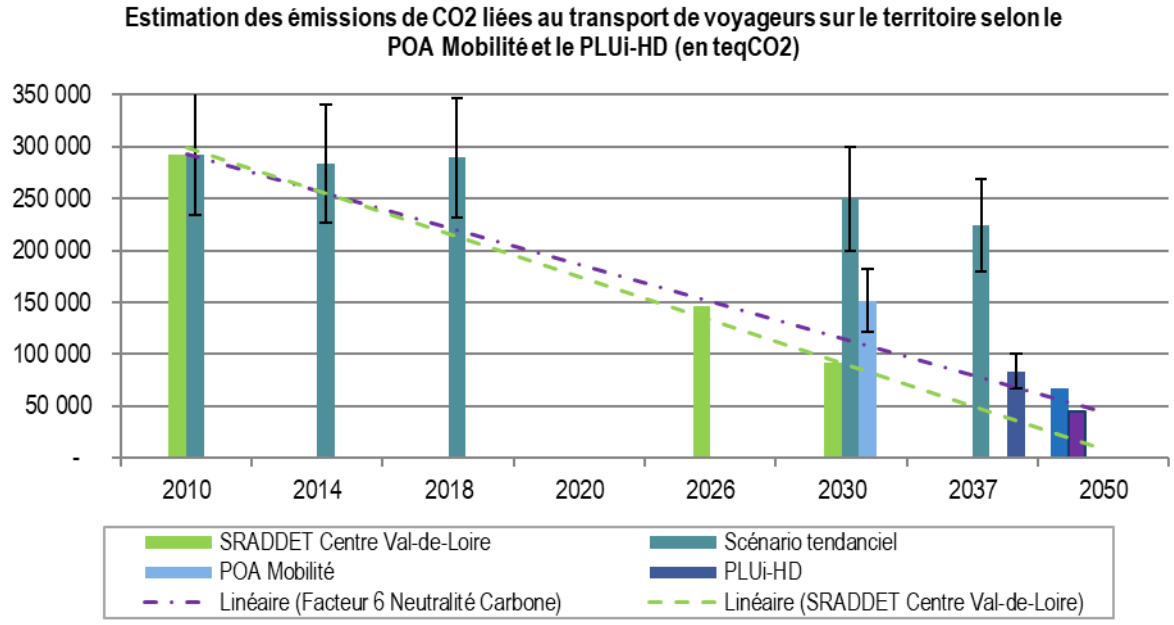
Analyse des émissions de GES du PLUi-HD

Deux modèles d'analyse ont été utilisés, le premier ne prenant en compte que l'évolution des mobilités (outil GES Mobilités d'Ecovia), le second s'appuyant sur le projet global de PLUi-HD (outil GES URBA du CEREMA).

L'évolution des mobilités

Le POA Mobilité est défini pour une période de 6 ans avec des objectifs à l'horizon 2030, tandis que le PLUi-HD court jusqu'en 2037. Ceux-ci ont été comparés à un scénario tendanciel d'usage des modes de transport des voyageurs sur Agglopolys (véhicules particuliers, transports en communs, modes actifs, véhicules électriques ou thermiques). L'utilisation de facteurs d'émissions agrégés, les hypothèses prises ainsi que la précision des données ODACE ont conduit à estimer une marge d'erreur de 20 %.

Les résultats sont synthétisés dans le graphique suivant et comparés avec les objectifs réglementaires en matière de réduction des émissions de GES (Objectifs du SRADDET, Objectifs de la stratégie neutre bas carbone « Facteur 6 »).



Le scénario du POA Mobilité 2022-2028 constitue donc une amélioration quant aux émissions de GES du secteur des transports, vis-à-vis du scénario tendanciel, avec une diminution attendue d'environ -39% des émissions de CO_2 en 2030.

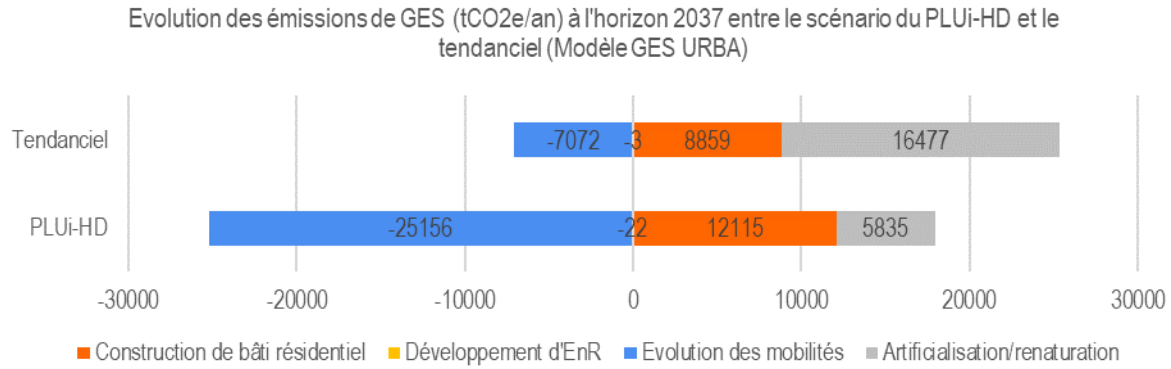
Toutefois, la stratégie mise en œuvre par Agglopolys à travers le POA Mobilité ne semble pas permettre d'atteindre les objectifs de référence à l'horizon 2030. La poursuite des objectifs définis dans le PADD et le renouvellement d'un POA Mobilité jusqu'à l'horizon 2037 permettrait de se rapprocher des objectifs de neutralité carbone à l'horizon 2037.

L'évolution du modèle d'urbanisation

L'évaluation conduite permet d'évaluer les consommations d'énergies et les émissions de GES générées ou évitées entre le projet porté par le PLUi-HD et un scénario tendanciel par :

- L'usage et la construction du bâti neuf (logement).
- Le développement des énergies renouvelables.
- L'évolution des occupations du sols.
- La mobilité des personnes et des marchandises (localisation des constructions nouvelles, développement du transport en commun, articulation entre forme urbaine, organisation de l'espace et transport...)

Le graphique suivant met en lumière les évolutions attendues par rapport au scénario tendanciel.



Dans ses objectifs de développement du territoire et d'accueil de population nouvelle, le scénario mis en œuvre par le PLUi-HD apporte une plus-value supplémentaire, avec une réelle réduction des émissions de GES grâce à deux leviers principaux : la réduction de l'étalement urbain et le développement des nouvelles mobilités. Toutefois, on remarque que l'accueil de population et les objectifs de production de logements plus ambitieux que l'évolution actuelle du territoire entraîneront une augmentation des émissions de GES du bâti résidentiel liées à la construction de nouveaux logements.

Sans tenir compte des mobilités, la mise en œuvre du PLUi-HD devrait permettre de réduire de 41 % par an les émissions de GES à l'horizon 2037 par rapport à une évolution tendancielle grâce à la réorganisation des espaces urbanisés.

Passage des PLU communaux au PLUi-HD

En comparant l'évolution du zonage simplifié entre les anciens PLU communaux et le PLUi-HD de l'intercommunalité, 19 015 ha soit 24 % du territoire voit une évolution de zonage.

La carte page suivante localise ces évolutions de zonage entre les PLU communaux actuellement en vigueur et le PLUi-HD d'Agglopolys.

Ces modifications du zonage sont par ordre d'importance dues au passage de :

- zones naturelles (N) en zones agricoles (A) sur 15 693 ha et zones agricoles (A) en zones naturelles (N) sur 1 593 ha. Ce reclassement de zones naturelles en zones agricoles, et vice-versa, a été réalisé afin d'adapter le zonage réglementaire à la réalité de l'occupation du sol sur le territoire. Cette évolution est majeure dans le PLUi-HD et redonne une vocation agricole (réelle) liée à l'occupation des sols sur 19,8 % du territoire où les zones à vocation agricoles étaient classées en zonage naturel.
- zones à urbaniser (AU) en zone naturelles ou agricoles (N ou A) sur 718 hectares et zones urbaines (U) en zone naturelles ou agricoles (N ou A) sur 479 hectares.

- zones naturelles ou agricoles (N ou A) en zones urbaines (U) sur 297 hectares et zones naturelles ou agricoles (N ou A) en zones à urbaniser (AU) sur 84 hectares. Cette évolution correspond à 381 hectares :
  - 141 ha ont été déclassés de zones agricoles (de A vers U et AU),
  - 240 ha ont été déclassés de zones naturelles (de N vers U et AU).

Globalement, le projet de PLUi-HD a permis de reconquérir 816 ha, soit 1,1 % du territoire en les reclassant zones agricoles et naturelles :

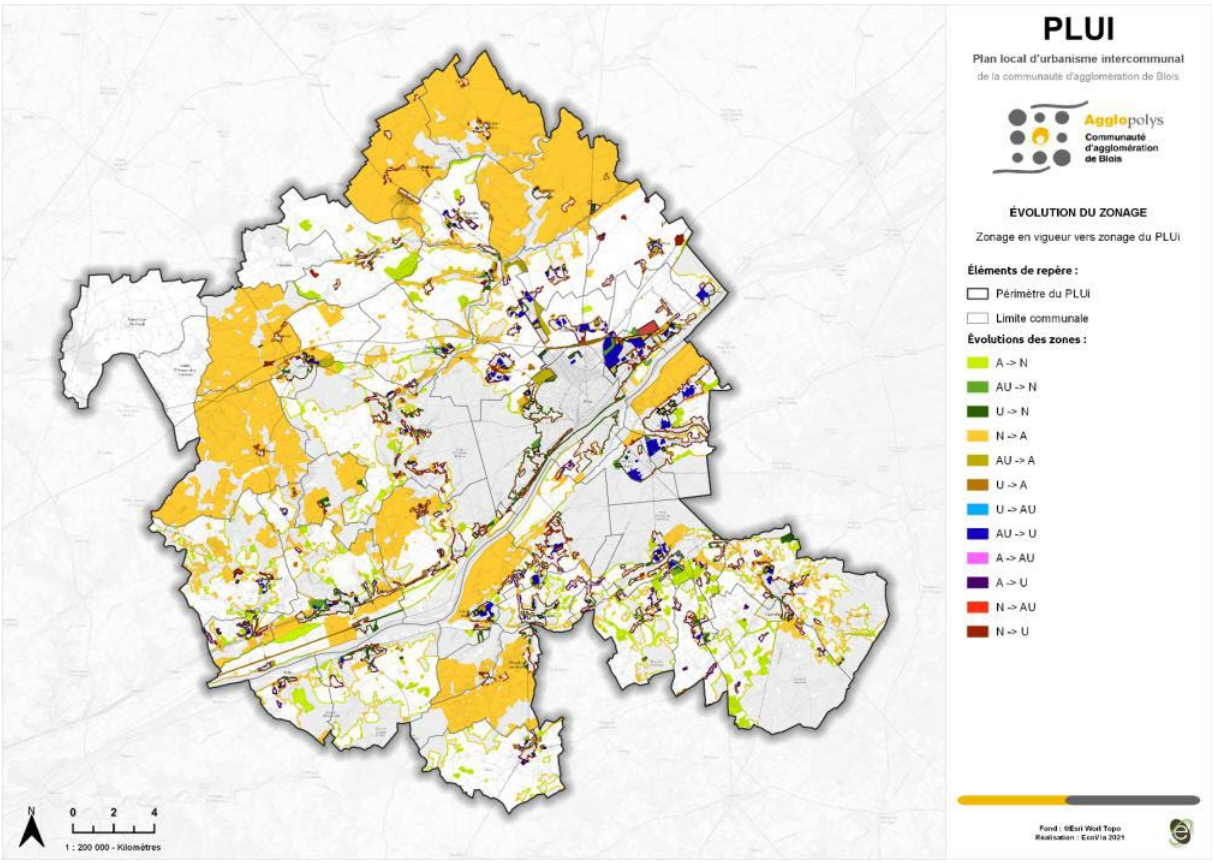
- 609 ha ont été reconquis en zones agricoles (de U et AU vers A),
- 434 ha ont été reconquis en zones naturelles (de U et AU vers N).

La balance globale de ces évolutions reste, donc, positive en ce qui concerne la préservation des espaces naturels et agricole avec une augmentation globale des zones A et N de l'ordre de 435 hectares.

Les zones AU du PLUi-HD d'Agglopolys se subdivisent en deux grandes catégories :

- Les **zones 1AU** situées à proximité des réseaux (voirie, eau, électricité, assainissement) dont la capacité de ces derniers est suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du zonage
- Les **zones 2AU** distantes des réseaux : la capacité des réseaux est insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du zonage.

Elles représentent 273,5 hectares, dont 79 % en zone 1AU et 21% en zone 2AU. Les zones 2AU ne sont pas urbanisables en l'état, et devront faire l'objet de nouvelles études, aussi bien urbanistique qu'environnementale pour voir leur statut évoluer.



Analyse des secteurs pouvant être impactés

Les secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI)

Le PLUi, à travers son règlement, permet des aménagements potentiels sur des secteurs non artificialisés appelés **secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI).** Ainsi le PLUi offre la possibilité d'artificialiser des

milieux agricoles et naturels. Cette artificialisation est à l'origine d'impacts significatifs sur l'environnement qui été analysés par le présent document.

La définition des SSEI s'est déroulée en deux grandes phases par l'identification des SSEI « bruts » puis « résiduels » :

- Les SSEI « bruts »:
  - Sélection de l'ensemble des zones AU du projet de zonage graphique (en retirant les parcelles d'ores et déjà urbanisées) ;
  - Sélection de l'ensemble des parcelles non bâties de plus de 500 m² du territoire et classées en U au projet de zonage permettant une possibilité de construction ;
  - Suppression de l'ensemble des secteurs d'une superficie inférieure à 500 m², les incidences étant considérées comme peu significatives sur les secteurs de plus petites tailles.

Les secteurs concernés par des STECAL ne sont pas intégrés dans cette analyse ainsi que les secteurs dédiés au photovoltaïque.

Ces SSEI « bruts » ne sont pas forcément artificialisables lors de la mise en œuvre du PLUi du fait des outils du règlement visant à assurer la protection de la biodiversité, des paysages et des risques majeurs.

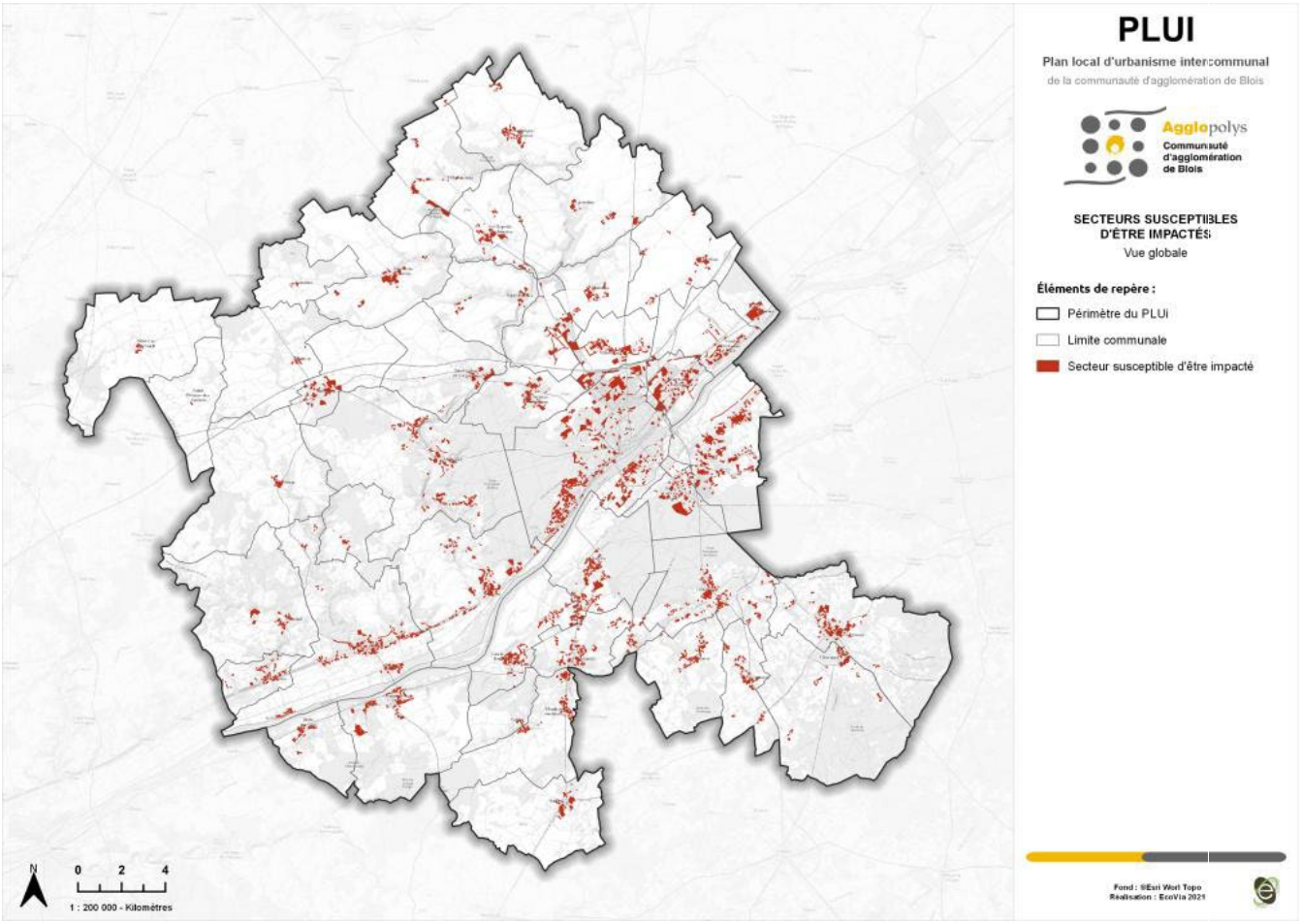
- Les **SSEI « résiduels »** : les véritables secteurs susceptibles d'être impactés correspondent aux SSEI « bruts » une fois l'ensemble des protections portées par le règlement prise en compte.
  - Soustraction de l'ensemble des secteurs protégés précités - les EBC, les parcs et vergers (L151-23), les boisements à préserver (L151-23) et les mares (L151-23) il s'agit donc des secteurs qui en l'état du règlement peuvent être artificialisés.
  - Ces SSEI « résiduels » représentent un total d'environ 1257 hectares, soit 1,5 % du territoire intercommunal.
- Les **emplacements réservés (ER**) dont la vocation d'aménagement pouvait avoir un impact environnemental ont été pris en compte (aménagement de voirie, création de bassins de rétention, aménagements hydrauliques, ZAC, etc.). Ces 154 emplacements réservés représentent une superficie de 52 hectares. Seuls les ER situés en dehors des zones U et AU ont été conservées pour éviter les doubles comptes.

Ces secteurs présentent des sensibilités environnementales distinctes. Aussi, ils ont été croisés avec l'ensemble des enjeux environnementaux cartographiés identifiés par l'état initial de l'environnement :

- Les sites Natura 2000,
- La Trame verte et bleue,
- Les Zones humides,
- Les enjeux de biodiversité, notamment les zones humides connues,
- Les périmètres à enjeux paysagers,
- Les risques majeurs,
- Etc.

Ce croisement associé à une analyse statistique permet d'identifier les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi-HD sur ces secteurs.

La carte suivante représente ces secteurs susceptibles d'être impactés « résiduels ».

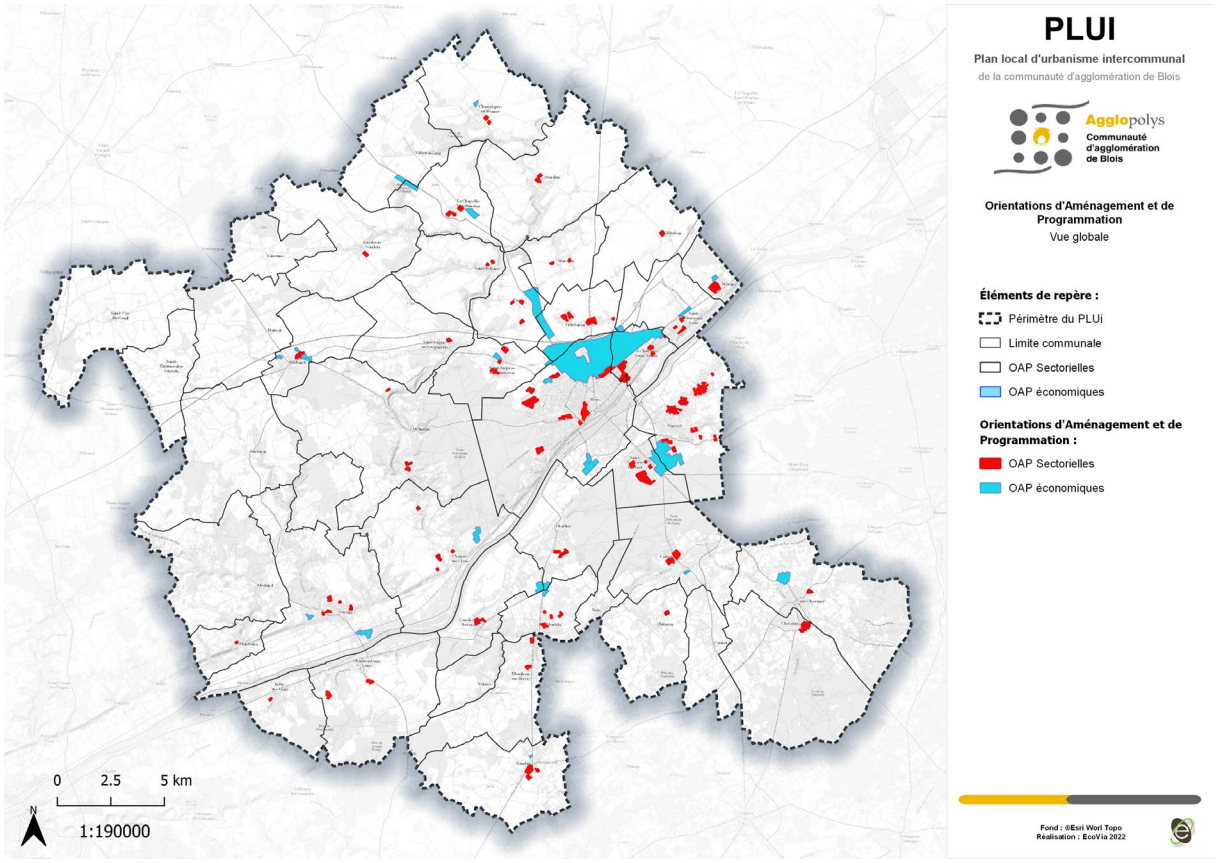


A l'issue de cette analyse, les principales atteintes peuvent concernées :

- Les enjeux relatifs à **la préservation des espaces agricoles** : 329 hectares concernent des parcelles cultivées et près de 206 hectares des parcelles à enjeux agricoles. On dénombre également 213 hectares de secteurs AOC.
- les **enjeux des milieux naturels et de biodiversité** du site Natura 2000 ZPS Petite Beauce ainsi que la préservation des zones humides. En effet, près de trois hectares sont susceptibles d'être impactés sur onze hectares de zones humides identifiés, soit près de 20 %. Environ 220 ha sont susceptibles d'être impactés en secteurs U ou AU.
- Certains périmètres de protection des **monuments historiques** sont concernés sur 10% de la superficie classée L'ensemble des enjeux paysagers ont été particulièrement bien intégrés dans le PLUi-HD.
- L'ensemble des **périmètres de captage** pour l'alimentation en eau sont bien pris en compte dans le PLUi-HD.
- Les secteurs à **risques majeurs** :
  - Au sein des PPRi, 65 hectares sont situés sur des secteurs constructibles sous prescriptions.
  - 30 hectares sont localisés à 250 mètres ou moins d'une ICPE soumise à autorisation.
- Près de 511 hectares sont susceptibles d'être impactés par des **nuisances sonores** issues du trafic routier

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLUi-HD d'Agglopolys comprend 92 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles réparties sur 33 communes et 23 Orientations d'Aménagement et de Programmation économiques.



OAP sectorielles

Deux catégories d'OAP sectorielles sont identifiées :

- 54 OAP sont situées en extension du tissu urbain actuel et sont donc potentiellement les plus susceptibles d'entraîner des incidences potentielles sur l'environnement.
- 38 OAP concernent des secteurs de densification ou de réhabilitation de l'urbain existant (optimisation foncière). Ces orientations en milieu urbain présentent généralement moins d'enjeux environnementaux.

Ces sites sont susceptibles d'être impactés lors de la mise en œuvre du document, indépendamment de la nature actuelle de l'occupation du sol. Ils ont donc été analysés précisément de manière proportionnelle aux enjeux portés par les différents périmètres d'OAP. Les secteurs abritant des zones potentiellement humides ont fait l'objet de prospections de terrain nettement plus approfondies visant à confirmer ou infirmer le caractère humide de la zone. Pour les OAP présentant le plus d'enjeux environnementaux et qui sont susceptibles d'avoir des incidences significatives sur l'environnement, des zooms détaillés ont été réalisés. Au total, deux OAP ont fait l'objet d'un zoom détaillé :

- L'OAP les Puces sur la commune de Cheverny. Celle-ci est concernée par une zone humide et présente des enjeux écologiques et paysagers significatifs.
- L'OAP l'Aubépin sur la commune de Saint-Gervais-la-Forêt correspond à une vaste zone d'habitats agro-naturels en bordure de la ZNIEFF de type II de la Forêt de Russy.

Elles sont concernées par plusieurs enjeux environnementaux, notamment écologiques et paysagers.

D'autres OAP présentent également des enjeux forts concernant certaines thématiques comme des enjeux écologiques liés à la présence du site Natura 2000 ZPS La Petite Beauce (voir Analyse des incidences Natura

2000). Le tableau suivant synthétise les OAP sectorielles présentant des enjeux environnementaux globalement forts.

Commune	OAP	Thématiques concernées	Enjeu environnemental global du secteur	Mesures ERC relictuelles
Averdon	Sarrazines	Ecologique	Fort	Préserver les habitats d'intérêt communautaire autant que possible. Maintenir des espaces non artificialisés.
Averdon	Moulin Chalot	Ecologique		Préserver les habitats d'intérêt communautaire autant que possible. Maintenir des espaces non artificialisés.
Cheverny	Les Puces	Ecologiques, paysagers, risques		Prévoir une marge de recul d'au moins 10 mètres vis-à-vis de ces éléments humides. Préserver la haie buissonnante en limite est. Préserver et renforcer le végétal afin d'intégrer le projet dans le paysage du fait de son caractère d'entrée de ville (notamment en plantant des haies en bordure du secteur). Prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal…). Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (règles de construction…).
Saint-Gervais-la-Forêt	L'Aubépin	Ecologique et paysager		Préserver des îlots arborés, place arborées et alignements d'arbres notamment en bordure avec le boisement. Mettre en place des haies multi-strates et multi-spécifiques notamment le long des futures voies de desserte.

Des mesures d'évitement ou de réduction des incidences écologiques, paysagères ou relatives aux risques et aux nuisances sonores ont été établies.

En l'état et sous condition du respect des mesures proposées au sein de l'évaluation environnementale, les OAP portées par le PLUi-HD d'Agglopolys n'impliqueront pas d'incidences significatives sur l'environnement.

OAP économiques

Le PLUi-HD d'Agglopolys porte également 23 OAP économiques. Elles concernent des secteurs en partie urbanisés et prévoient, ainsi, de développer des zones d'activités existantes. Du fait de leur caractère urbain, les enjeux environnementaux concernent essentiellement des enjeux paysagers, notamment d'intégration paysagère. Les orientations portées par ces OAP intègre ces derniers et permettent, ainsi, d'éviter toute incidence significative concernant cette thématique.

Concernant les enjeux écologiques, certaines OAP économiques sont concernées par des enjeux forts. C'est notamment le cas de l'OAP des Bois Blancs qui impliquera une destruction d'habitats boisés fonctionnels d'un point de vue écologique.

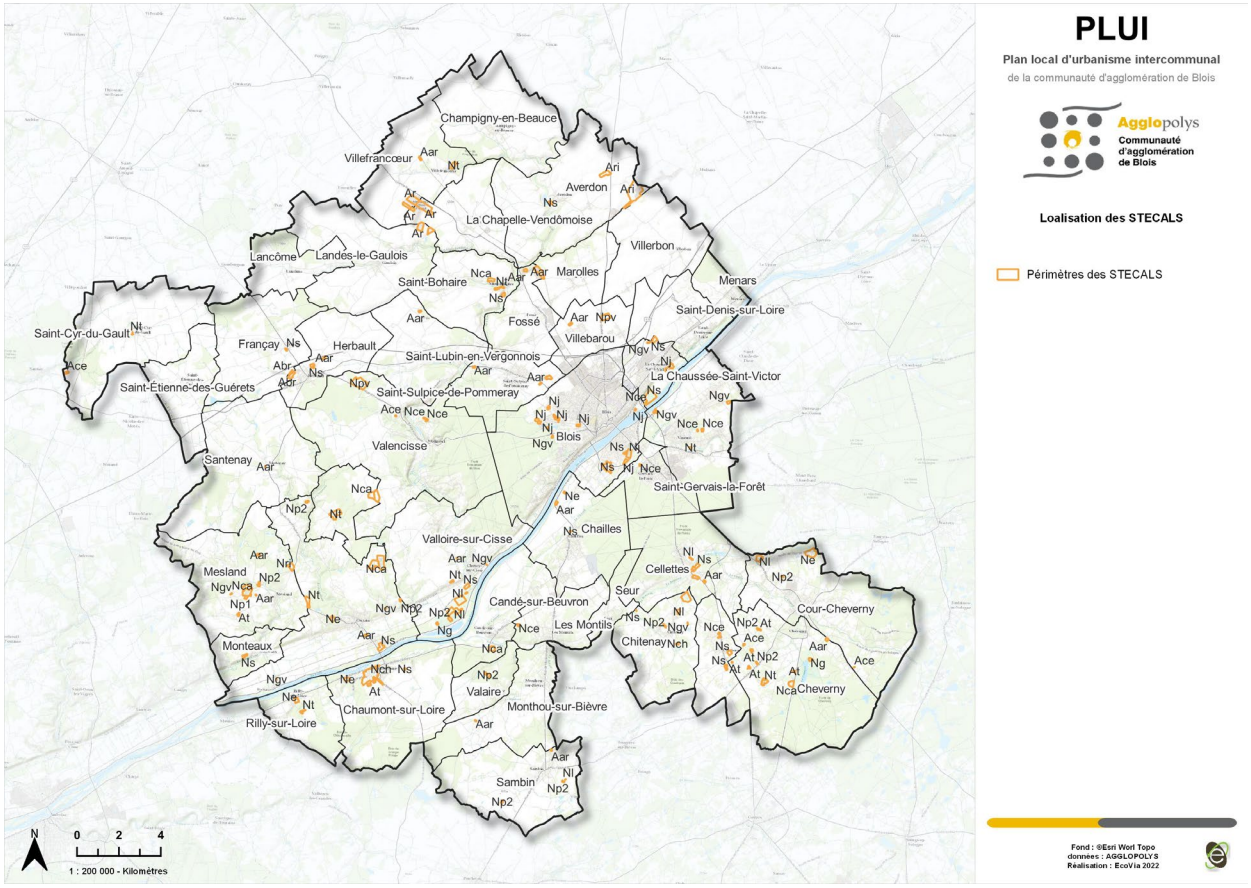
De plus, il est important de noter que 5 OAP économiques présentent des enjeux écologiques liés à la présence d'habitats humides identifiés au sein des secteurs :

- La zone d'activités Euro Val de Loire,
- La zone d'activités Les Muriers,
- La zone d'activités TIAC,
- La zone d'activités du Breuil,
- La zone d'activités les Pantes.

Pour l'ensemble de ces OAP, la présence de ces zones humides n'est pas intégrée et ces dernières seront totalement artificialisées. La destruction de ces zones humides impliquera la réalisation de dossiers Loi sur l'eau accompagnée de mesures compensatoires en compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne.

Les STECAL

Le PLUi-HD d'Agglopolys présente 107 STECAL occupant une surface totale d'environ 447,5 hectares. La nature et les caractéristiques de ces secteurs dépendent de leur zonage et sont précisées dans le règlement. Ils sont localisés sur la carte suivante.



L'analyse multicritère menée a ainsi d'évaluer les STECAL par rapport aux enjeux environnementaux du territoire :

- Un STECAL est identifié comme neutre à très favorable, ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers.
- Les STECAL sont identifiés défavorables et très défavorables lorsque les secteurs présentent plusieurs enjeux environnementaux majeurs (écologiques, paysagers, risques…). Ils sont, donc, plus susceptibles d'entrainer des incidences potentielles sur l'environnement.

Catégorie	Caractérisation des stecals au regard de l'AMC	Superficie (en ha)
Très défavorable	28	76
Défavorable	34	76

Neutre	56	60
Favorable	25	32

Catégorie	Caractérisation des stecals au regard de l'AMC	Superficie (en ha)
Très défavorable	28	76
Défavorable	34	76
Neutre	56	60
Favorable	25	32

Au total, 28 STECAL sont en moyenne classés en très défavorable et 34 STECAL sont classés en moyenne en zones **défavorables**, soit **41 % des STECAL**.

Les deux cartographies suivantes présentent la caractérisation des STECALs et la caractérisation des surfaces artificialisables dans les SCECALS. Cette comparaison permet de mettre en avant 6 stecal, qui de par leur caractérisation et leur superficie apparaissent comme impactant :

- L'aérodrome du breuil, au final, l'extension est limitée à 500 m² soit 2 pour mille de la surface classée en stecal
- Le projet de photovoltaïque sur la commune de Valencisse
- Le projet d'extension de camping sur la commune de Valloire-sur-Cisse
- Le projet d'extension de camping sur la commune de Mesland
- Le projet d'équipement de loisir sur la commune de Valloire-sur-Cisse
- L'extension de la carrière sur la commune d'Averdon

En l'état et en l'absence d'une emprise au sol et d'un projet précis, les STECAL concernés par des enjeux environnementaux significatifs (zones très défavorables et défavorables) sont susceptibles d'engendrer des incidences environnementales. **Sous condition du respect des mesures d'évitement et de réduction édictées, on est en droit d'attendre l'absence d'incidences environnementales significatives de l'ensemble des STECAL.**

ANALYSE SIMPLIFIEE DES INCIDENCES AU NIVEAU DES SITES NATURA 2000

Le projet de PLUi-HD a fait l'objet d'une analyse simplifiée et spécifique des incidences au niveau du réseau Natura 2000.

Présentation du réseau sur le territoire

Pour rappel, le territoire d'Agglopolys est concerné par plusieurs sites Natura 2000 dont **2 ZPS (Directive Oiseaux)** et **3 ZSC (Directive Habitats) :**

- la ZSC FR2400562 « Vallée de la Cisse en amont de Saint-Lubin »,
- la ZSC FR2400565 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers »,
- la ZSC FR2402001 « Sologne »,
- la ZPS FR2410010 « Petite Beauce »,
- La ZPS FR2410001 « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher ».

La ZSC « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » et la ZPS « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » concernent un territoire quasiment identique.

Méthode et résultats de l'analyse

Méthodologie d'évaluation pour l'analyse micro-territoriale

L'évaluation a été réalisée en trois phases, par le CDPNE, association loi 1901 qui œuvre pour la préservation des milieux naturels sur le département du Loir et Cher et qui par ailleurs est animateur du DOCOB pour la ZPS petite Beauce et gestionnaire de la Réserve Naturelle Nationale des Vallées de Grand Pierre et de Vitain :

- Bilan des connaissances, analyse bibliographique et interrogation des bases de données ;
- Détermination de sensibilités écologiques par photo-interprétation couplée à l'excellente connaissance des sites Natura 2000 concernés ;
- Vérifications de terrain en 2020 et 2021.

Bibliographie

Les éléments étudiés sont :

- rédaction du diagnostic écologique du DOCOB « Petite Beauce » en collaboration avec Loir-et-Cher nature et la fédération départementale des Chasseurs
- coordination depuis 2017 du suivi du Busard cendré sur la ZPS « Petite Beauce » avec un double objectif d'étudier l'évolution de la population de Busard cendré sur le périmètre de la ZPS et d'assurer la protection des nichées non volantes avant moisson.
- animation non agricole du site Natura 2000 « Petite Beauce » sur le volet contrat Natura 2000 milieux herbacés.

Détermination cartographique préliminaire des sensibilités écologiques

Ce travail a été réalisé sur le logiciel SIG *Qgis*. Sur chaque polygone SSEI identifié, les habitats naturels présents officiellement (carte Natura 2000 des Docob, au 1/10 000) ont été réexaminés par photointerprétation à partir de la couverture *Google Map*, avec un degré de précision supplémentaire (jusqu'au 1/1 000). Les évolutions d'habitats (dynamique des milieux, destruction…) ont pu le cas échéant être appréhendées.

Les sensibilités de chacun des polygones SSEI ont pu être évaluées et hiérarchisées en quatre catégories :

1 : sensibilité forte

2 : sensibilité moyenne

3 : sensibilité faible

4 : absence de sensibilité (ou sensibilité nulle)

Les habitats d'espèces ont également été évalués sur la base des exigences des espèces connues de l'expert.

N.B. : en l'absence d'une connaissance de la teneur exacte des projets d'aménagement, ce sont les effets d'une destruction totale des milieux au sein des polygones SSEI qui ont été évalués.

Vérifications de terrain et détermination définitive des sensibilités écologiques

Sur tous les polygones pouvant comporter des habitats d'intérêt communautaire et des enjeux liés aux espèces Natura 2000, un inventaire ciblé de terrain a été réalisé pour une vérification et une caractérisation précise de la sensibilité. **Les passages ont eu lieu CDPNE en mai, juin et septembre 2020 puis mai, juin 2021.** L'ensemble des enjeux a pu être convenablement évalué, en fonction des différentes saisonnalités.

Sur ces secteurs, une attention particulière a été portée sur les oiseaux de plaine d'intérêt européen par l'observation de la présence des espèces et des potentialités de nidification sur les sites au regard de la qualité des milieux et de la situation de la zone par rapport aux zones urbanisées. Les habitats et espèces Natura 2000 visés aux annexes I et II de la directive 92/43/CEE du Conseil ainsi que les autres espèces de de la flore et de la faune ont pu être appréhendées sur la base des connaissances des experts.

Cette phase de terrain a permis d'entériner les enjeux et sensibilités déterminés.

Classement des secteurs en fonction de leur sensibilité

Ces secteurs ont été classés en quatre catégories :

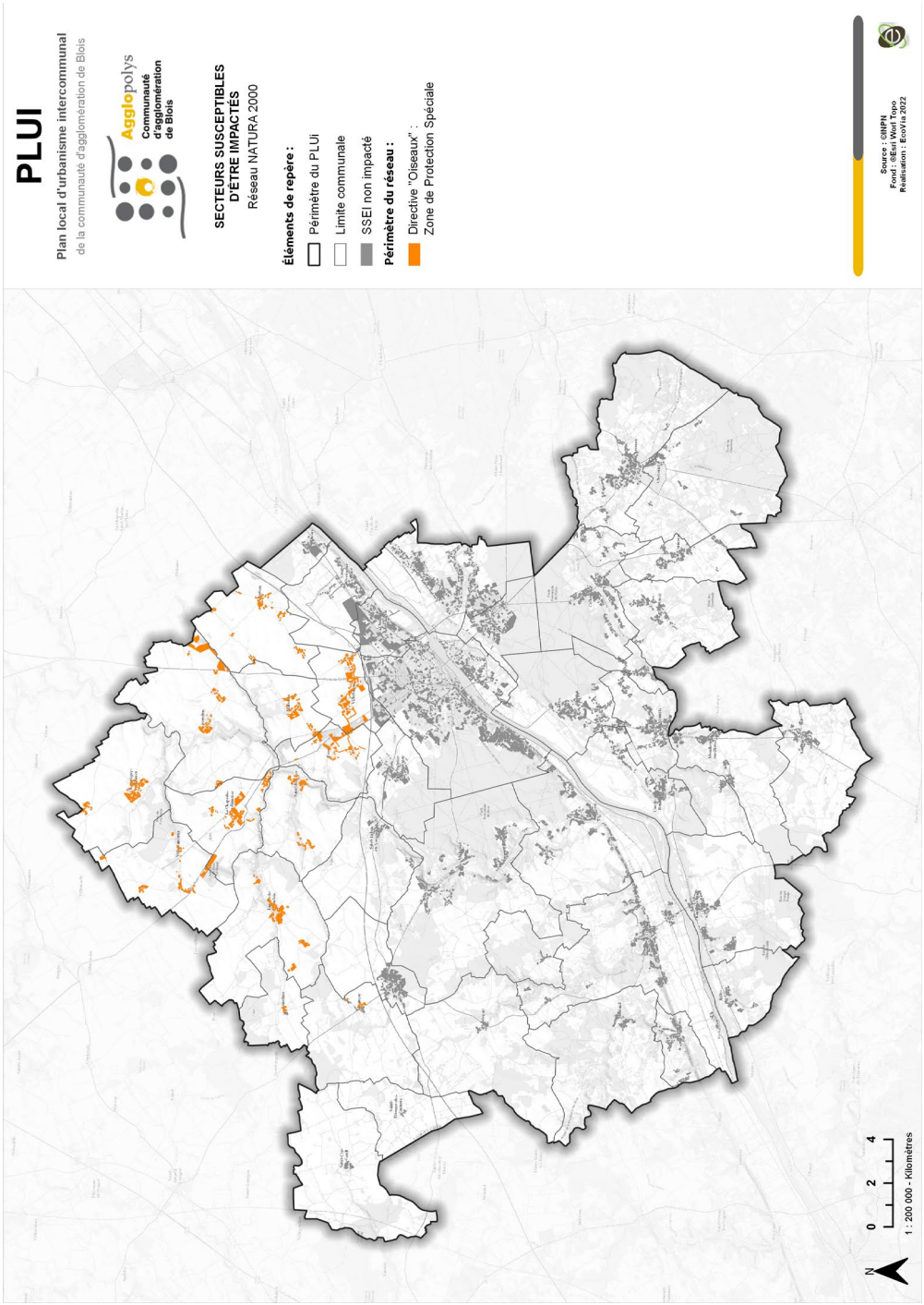
- **Catégorie 1 Sensibilité Natura 2000 FORTE** : présence d'habitats et/ou d'espèces sensibles d'intérêt communautaire prioritaire (PR) et d'intérêt communautaire (IC) sur une part importante du secteur, sans possibilité d'évitement ni de réduction. Tout aménagement y serait donc RÉDHIBITOIRE.
Dans le projet de PLUi-HD actuel, 1 zone apparaît en catégorie 1 sur la commune d'Averdon pour une surface de 1,4 ha.
- **Catégorie 2 Sensibilité Natura 2000 MOYENNE** : présence d'habitats et/ou d'espèces d'intérêt communautaire prioritaire (PR) et/ou d'intérêt communautaire (IC) sur tout ou partie du secteur, avec possibilité d'évitement et/ou de réduction. Les aménagements y apparaissent possibles moyennant des mesures d'évitement et/ou de réduction (cf. paragraphe suivant).
Dans le projet de PLUi-HD actuel, 1 zone apparaît en catégorie 2 sur la commune d'Averdon pour une surface de 1,3 ha.
- Catégorie 3 Sensibilité Natura 2000 FAIBLE : absence d'habitat et d'espèces Natura 2000 sur ces secteurs et présence de milieux naturels ordinaires ou déjà artificialisés. Les aménagements y ont possibles moyennant des précautions concernant la préservation des milieux naturels ordinaires.
Dans le projet de PLUi-HD actuel, 33 zones apparaissent en catégorie 3 pour une surface de 97 ha
- **Catégorie 4 Sensibilité Natura 2000 NULLE** : milieux déjà artificialisés. Les aménagements y sont possibles sans contrainte particulière.
Le reste des SSEI, soit 128 hectares.

Les secteurs classés en catégorie 4 ne présentent aucun enjeu lié à Natura 2000, qu'il s'agisse d'habitats ou d'espèces. Leur aménagement n'est donc pas de nature à engendrer une incidence potentielle négative significative.

Le tableau ci-dessous détaille les superficies concernées pour chacune des catégories, du site Natura 2000 « Petite Beauce » concerné :

NATURA 2000	Superficie en catégorie 1 : sensibilité forte, aménagement rédhibitoire	Superficie en catégorie 2 : sensibilité moyenne, mesures ER spécifique	Superficie en catégorie 3 : sensibilité faible, mesures ER générique	Superficie en catégorie 4 : sensibilité nulle	TOTAL
Petite Beauce	1,4	1,3	97	198	298

L'emprise des sites Natura 2000 a été ainsi croisée avec les secteurs susceptibles d'être impactés par le PLUi-HD (zones U, AU et emplacements réservés) afin de vérifier de la conservation des habitats d'intérêts communautaires.



CONCLUSIONS

Les incidences potentielles résiduelles concernent le site NATURA 2000 ZSC FR2400562 « Vallée de la Cisse en amont de Saint-Lubin », une zone AU étant prévu sur un habitat d'intérêt communautaire.

Des mesures d'évitement et de réduction sont donc prévues afin de :

- conserver en l'état le talus situé au Nord de la parcelle et ses abords immédiats
- garantir une surface herbacée afin de conserver une partie de l'habitat naturel à intégrer au schéma d'aménagement paysager de la zone même durant la phase chantier pour tenter de maintenir au maximum l'habitat existant. Cette préconisation est particulièrement valable sur les secteurs de l'OAP conservé en pleine terre pour le cône de vue sur l'église à partir du Nord.
- garantir une gestion différenciée des zones herbacées maintenues et créées.
- garantir la gestion de la zone adjacente également en pelouse (achat foncier commune)

- classer en zone N ou Ap (inconstructible) la zone de pelouse contiguë au Nord du projet.

Sous réserve du respect des mesures d'évitement et de réduction, la mise en œuvre du PLUi d'Agglopolys n'est pas susceptible d'engendrer des incidences significatives négatives sur l'état de conservation des habitats et/ou des espèces ayant entraîné la désignation des sites Natura 2000 analysés sur le territoire d'Agglopolys mais elle ne permet pas de garantir une absence d'incidence sur un habitat et potentiellement sur un habitat d'espèce d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Petite Beauce ».

MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts (mesures ERC) ont été proposées tout au long de la construction du PLUi-HD dans chacune des pièces le constituant : PADD, règlement, zonage, OAP, etc.

Ces mesures concernent pour la plupart des enjeux peu ou pas pris en compte par le projet et relèvent des thématiques suivantes :

- Au niveau des paysages : enjeux de visibilité paysagère
- Au niveau de la biodiversité : artificialisation de zones humides
- Au niveau des risques : enjeux relatifs aux inondations
- Au niveau des nuisances sonores : enjeux de proximité par rapport à une voie routière classée au titre des nuisances sonores
- Au niveau de la transition énergétiques : enjeux d'éloignements de certains secteurs par rapport à la desserte en transports en commun.

Les mesures définies peuvent être intégrées dans le projet définitif du PLUi-HD, ou bien mises en œuvre par les aménageurs dans le cadre de la conduite des chantiers ou la réalisation des projets.

EXPLICATION DES CHOIX ENVIRONNEMENTAUX ET PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Explication des choix retenus pour la construction du PADD

Le PADD d'Agglopolys constitue un projet de développement durable en lien avec le projet de SCoT du Blaisois. Le choix retenu a été de décliner le scénario du SCoT, à la fois en terme de niveau d'ambition (population, économie, tourisme...) & dans la répartition géographique. Les cadres de vie et la priorisation du développement résidentiel en optimisation ont servi de base pour ajuster le développement au sein des Unités géographiques, dans une logique de préservation des ENAF, des paysages et de la TVB. Ce travail a permis de mettre au cœur du projet la réduction de la consommation d'espace, l'identification d'une trame verte et bleue fonctionnelle.

Les enjeux associés à la biodiversité, aux continuités écologiques ou encore à la consommation d'espace ont été les plus développées. Par ailleurs, certaines thématiques peu en lien avec le code de l'urbanisme comme les déchets ont été intégrées dans une logique de projet de territoire permettant une amélioration de la notation globale.

Un règlement graphique élaboré selon une approche environnementale multicritères

Mise en œuvre d'un précadrage à la parcelle

Au démarrage de la démarche d'évaluation environnementale, un précadrage environnemental a été réalisé. Il a consisté à **hiérarchiser** et **spatialiser** les enjeux environnementaux sur le territoire, via un **système d'analyse multicritère** cartographique. Il a, ainsi, permis de croiser ces enjeux avec les espaces de projets afin d'identifier

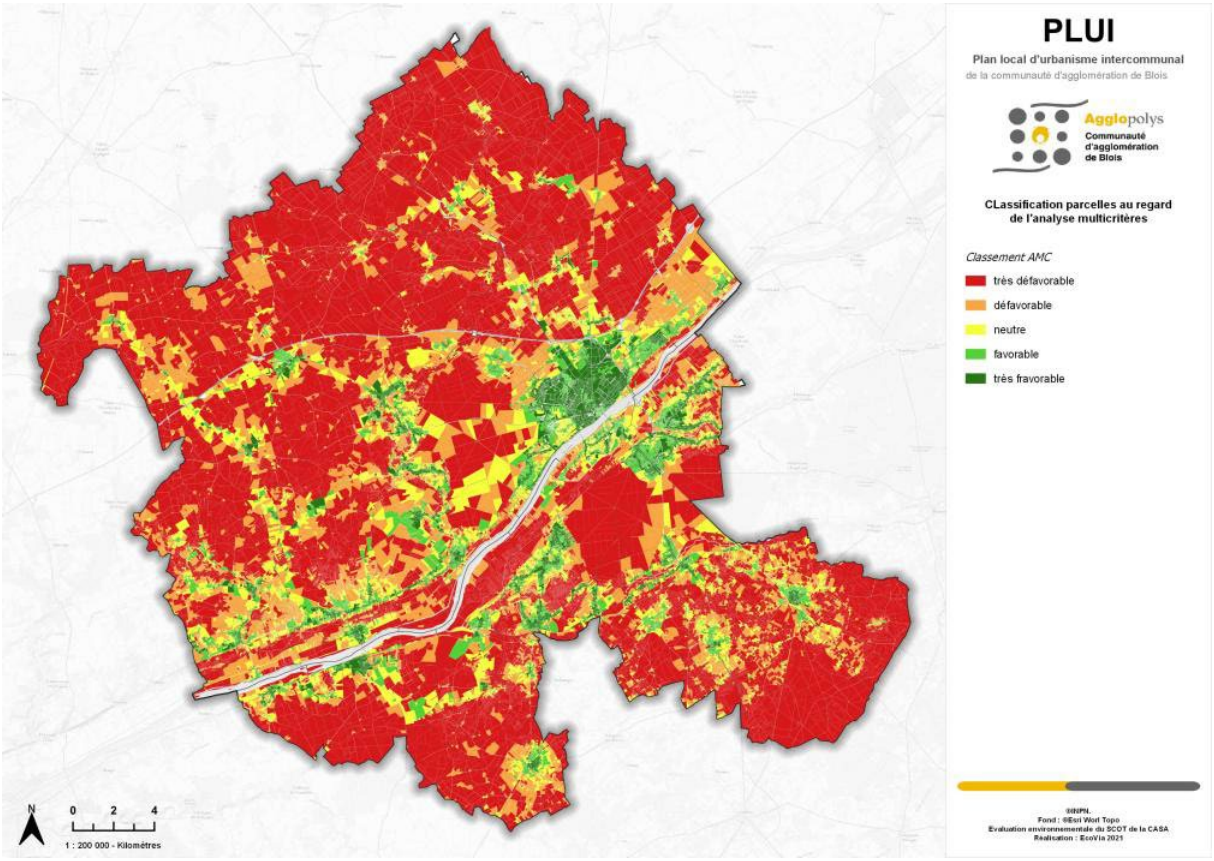
la « **sensibilité environnementale** » au niveau de chaque parcelle du PLUi-HD. Cette sensibilité correspond à la sommation des critères environnementaux se retrouvant sur la parcelle concernée :

pondération enjeux	thématiques	Questionnement	paramètre	tampon / détails	notation	note pondérée
2	Eau et assainissement	Présence du réseau d'assainissement collectif	oui	50 m	2	4
		Présence du réseau d'Alimentation en eau potable	oui	50 m	2	4
		Présence d'un périmètre de captage éloigné	oui		-3	-6
2	Energie, GES,	Présence d'une gare SNCF	Gare cadencée Blois	400 m	3	6
			Autres gares SNCF	400 m	2	4
		Présence d'arrêt de Transport en commun	Lignes principales Azalys	400 m	3	6
			Lignes rémi	400 m	1	2
			Lignes secondaires azalys	250 m	2	4
		Présence d'une aire de co-voiturage		35 km	2	4
		Distance vélo vis-à-vis des centralités		1,5 km	2	4
				5 km	1	2
		Distance vis-à-vis de la voix verte		3 km	2	4
3	Consommation d'espace	Urbanisation dans l'enveloppe urbaine	densification		3	9
			etalement		-3	-9
		Typologie de milieu consommé	friche agricole		1	3
			friche industrielle		3	9
			milieu agricole (exploité)		-3	-9
			proximité bâtis agricoler	500 m	-3	-9
3	Risques et risques "sanitaires"	Atlas zones inondables	faible à moyen		-2	-6
			fort à grave		-3	-9
		Plan Prévention des risque sinondation	zone bleu		-2	-6
		Aléa mouvement de terrain	fort à grave		-2	-6
			moyen et faible		-1	-3
		plan de Prévention des risques technologiques	autorisation sous condition		-2	-6
		Transport matière dangereuse	Canalisation gaz		-1	-3
			Transport routier		-1	-3
	Pollution aérienne	localisation des secteurs les plus pollués (Pollution aérienne)	Lig'air		-1	-3
1	sites et sols pollués	Présence d'une Installation classée pour l'environnement	ICPE non prioritaire	tampon 200 m	-1	-1
			ICPE à enjeux	tampon 200 m	-2	-2
2	nuisances sonores	Plan d'exposition aux bruits zone 3 et 4			-1	-2
		classement sonore réseau routier et ferroviaire	Voiries 1 et 2		-2	-4
			voiries 3, 4 et 5		-1	-2
		PPBE			-2	-4
3	biodiversité	ZNIEFF type 1			-2	-6
		Natura 2000	totalement inclue		-3	-9
			partiellement inclue		-2	-6
		trame verte et bleue	Réservoir biodiversité		-3	-9
			Corridor écologique		-3	-9
		Présence de zones humides	oui		-3	-9

Quatre classes de secteurs sont identifiés :

- les **secteurs favorables** et **très favorables à l'urbanisation**, présentant les moins de sensibilités environnementales,
- les **secteurs défavorables** et **très défavorables à l'urbanisation**, c'est-à-dire ceux présentant des sensibilités environnementales prégnantes.

La carte suivante montre la lecture du territoire d'après ce système de catégorisation de la sensibilité environnementale des parcelles du territoire.



L'analyse menée à l'échelle parcellaire a été présentée, débattue puis validée par les élus lors d'un atelier de travail. Les discussions ont permis d'échanger entre élus et techniciens sur le choix des indicateurs et leur hiérarchisation :

- Elles ont accompagné la réalisation des OAP sectorielles en proposant en amont un précadrage environnemental global. Celui-ci a permis d'apporter des éléments concrets pour prendre des décisions en toute connaissance de cause des enjeux environnementaux à la parcelle.
- Elles ont accompagné la réalisation du zonage et ont permis de confirmer (ou d'infirmer) les opportunités d'urbanisation des différentes parcelles concernées par le projet. Les résultats de l'analyse ont été comparés avec les éléments du zonage, ainsi qu'avec l'analyse fine de définition des secteurs pouvant être densifiés menée par Agglopolys.

Les critères environnementaux n'ont pas été les seuls éléments de choix dans l'établissement du zonage. Ils ont été soumis à l'arbitrage des élus qui composaient avec d'autres critères – économiques, fonciers, techniques...

Conséquence sur le choix des secteurs à urbaniser

Les secteurs potentiels d'artificialisation ont été analysés selon sept grandes catégories thématiques :

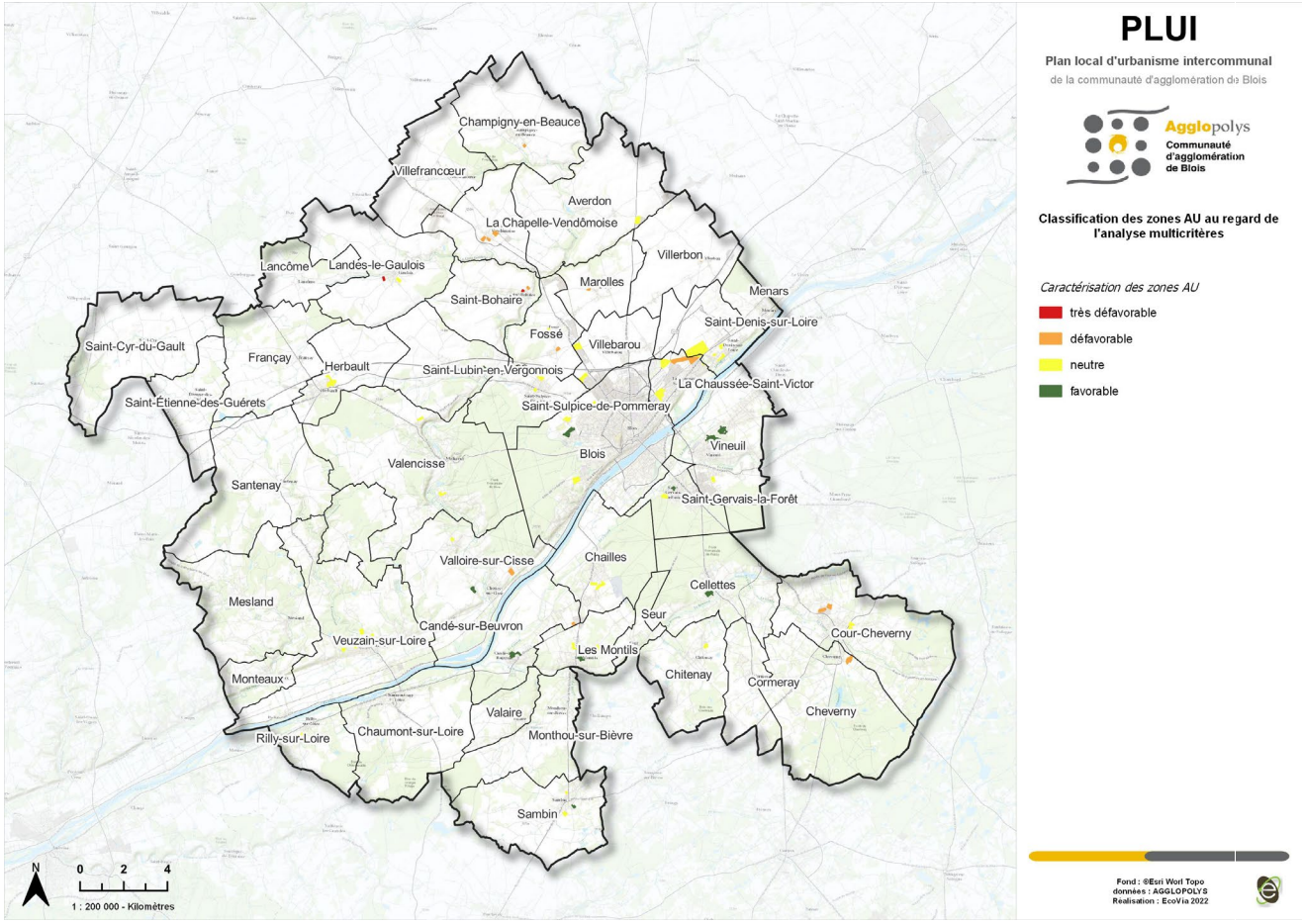
- enjeux de biodiversité (regroupant les périmètres Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles (ENS) du département, les ZNIEFF de type I, les Espaces Naturels Remarquables du littoral (au titre du PLU), les Espaces Naturels Protégés, les zones humides et les composantes trames vertes et bleues) ;
- enjeux liés aux risques majeurs (regroupant les PPRT, les PPRi, les AZI) ;
- enjeux liés à la consommation d'énergie (en utilisant le niveau de desserte vis-à-vis des transports collectifs) ;
- enjeux liés à la proximité des réseaux (regroupant la proximité des réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement collectif) ;
- consommation d'espace qui regroupe l'ensemble des critères utilisés (typologie du sol, densification ou non, bâtis agricole)
- nuisances sonores qui regroupent l'ensemble des critères utilisés (classement des voies, PEB)

- sites et sols pollués qui regroupent l'ensemble des critères utilisés (présence d'une ICPE à proximité)
- Il en résulte un classement des parcelles présentes dans les zones AU du PLUi-HD d'Agglopolys :
-

Classement	Nombre de parcelles	Superficie globale (ha)
Très défavorable	69	28,8
Défavorable	331	87,4
Neutre	423	98,8
Favorable	295	27,8
Très favorable	270	18,2

Le Tableau ci-dessus des parcelles classées en zone 1AU ou 2AU et de leur sensibilité environnementale montre que près de 44 % des parcelles présentent une classification défavorable (très défavorable 11 % et défavorable 33 %). Seulement 19 % de parcelles identifiées entre favorables ou très favorables sont finalement classées en zone 1AU ou 2AU.

La carte page suivante montre les zones AU au regard de leur sensibilité, en différenciant les zones à vocation d'habitat et celles à vocation économique pour lesquelles les enjeux sont différents, notamment vis-à-vis du risque ou des nuisances.



Un règlement graphique optimisé par rapport à l'existant

En comparant les zones AU des documents d'urbanisme en vigueur et du PLUi-HD, le projet a fait les choix suivants :

- En termes de richesses et de fonctionnalités écologiques :
  - nouvelle trame N vallée (obligations de connaissances ou d'études pour permettre ou non une artificialisation)

- réduction des secteurs artificialisables sur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- artificialisation de près de 63 ha sur des périmètres Natura 2000 Directive Habitat.

- En termes de paysages emblématiques (sites inscrits et classés), zonage globalement très similaire aux zonages existants
- Concernant les nuisances sonores, les extensions se font à proximité des secteurs déjà artificialisés et des voiries existantes, afin de faciliter l'utilisation des modes actifs et des transports collectifs sur les pôles principaux
- En termes de risques, intégration de l'ensemble des prescriptions réglementaires ou non
- Concernant les énergies, au-delà du POA Mobilités, intégration des transports dans le choix des zones AU questionnées au regard de la proximité des arrêts de bus, des pistes cyclables, des réseaux de chaleur, ou des aires de co-voiturage et ce notamment à proximité des pôles les plus peuplés.

Le zonage du PLUi-HD apporte une plus-value comparativement aux règlements graphiques des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire.

Un règlement graphique intégrant des outils spécifiques pour la prise en compte de l'environnement

Le zonage et le règlement du PLUi-HD prennent en compte les enjeux environnementaux du territoire grâce à plusieurs prescriptions spécifiques et outils réglementaires.

Enjeux liés aux milieux naturels la biodiversité ainsi qu'aux paysages et au patrimoine

Le code de l'urbanisme permet la mobilisation des outils suivants :

- Les Espaces Boisés et arbres ponctuels à Conserver ou à Créer (EBC), identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les Espaces Boisés à Conserver (EBC) au titre de l'article L121-27 du Code de l'Urbanisme, en lien avec la loi « Littorale »,
- Les éléments de paysage contribuant au maintien de la nature en ville (jardins, cœur d'îlots, parcs, alignement d'arbres/arbres ou groupes d'arbres) à conserver ou à créer pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les espaces à préserver contribuant au maintien des continuités écologiques, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le règlement graphique recense environ :

- 366 arbres remarquables classés en L151-19 ;
- 453 linéaires d'alignements d'arbres préservés classés en L151-19 pour un linéaire de 85 km ;
- 68 haies identifiées classés en L151-19 pour un linéaire de 12,6 km ;
- 31 ensembles boisés classés en Espaces Boisés Classés pour 164 hectares ;
- 125 fossés, noues et talus classés en L151-23 pour un linéaire de 20 km ;
- 91 mares et sources à préserver classés en L151-23 pour 9,9 hectares ;
- 761 espaces boisés à préserver au titre de leur intérêt paysager classés en L151-19 pour une superficie de 2 054 hectares ;
- 25 Vergers, jardins potagers partagés ou familiaux classés en L151-19 pour 5,5 hectares ;
- 3 399 hectares de zones classées en Nv (naturelle vallée) visant à préserver de toute construction l'ensemble des vallées rivulaires du territoire (la Loire, la Cisse, la petite Cisse, le Connon, le Cissereau, le Cosson et le Beuvron) ;
- 7 989 hectares de boisements classés en Nfr (Naturel forêt réservoir) ;
- 9 962 hectares de boisements classés en Nfc (naturel corridors écologiques).

Enfin, deux OAP particulières sur la trame verte et bleue et l'intégration des grands paysages et sur les points de vue du Val de Loire UNESCO et de l'agglomération ont été réalisées pour s'assurer de la non-dégradation de ces patrimoines.

Enjeux liés aux risques naturels et technologiques :

Au-delà des Plans de Prévention des Risques (PPR) adoptés sur le territoire pour chaque risque estimé, porté à connaissance ou ayant fait l'objet d'études particulières ou globales, le PLUi-HD donne des prescriptions permettant de limiter au mieux les conséquences dans les projets urbains en intégrant notamment les atlas des zones inondables, mais également des prescriptions spécifiques présentées dans l'OAP trame verte et bleue qui traite en particulier de la constructibilité dans les pentes.

Les périmètres du PPRt sont retranscris sur les planches graphiques du PLUi-HD et dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi-HD avec la délimitation de zones totalement inconstructibles et d'autres constructibles sous condition de respecter les demandes strictes identifiées dans le PPRt.

Enjeux liés à l'eau

Les éléments à souligner dans le PLUi-HD d'Agglopolys :

- Mise en place d'une **sur-trame zone humide** (obligations d'études pour vérifier la présence de zones humides et justifier l'absence d'incidences).
- Sur l'ensemble des zones U et AU, obligation de **se raccorder au service d'assainissement collectif** lorsque cela est possible. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome, aux normes, précédé d'une étude de sol et contrôlé par le SPANC pourra être mis en place.
- Pour la **gestion des eaux pluviales**, le schéma directeur de gestion des eaux pluviales définit les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales en précisant le mode de gestion (infiltration et/ou régulation) et, s'il y a lieu, le débit de fuite imposé.
- Les points noirs pour les prélèvements eau potable et assainissement sont identufiés et font ou vont faire l'objet de mesures réparatrices.

Des OAP ayant bénéficié de mesures d'intégration

Les secteurs devant faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont bénéficié, via l'analyse multicritère, d'un véritable précadrage environnemental.

Chacun des secteurs OAP a fait l'objet d'une analyse détaillée, qui a permis d'identifier les incidences potentielles de la mise en œuvre de l'OAP sur le secteur concerné, et de proposer des mesures d'évitement/réduction et de compensation des impacts.

Une OAP thématique trame verte et bleue a également été spécifiquement réalisée et met en avant des préconisations communes pour les aménagements futurs afin de favoriser la préservation des continuités écologiques et le déplacement d'espèces.

MODALITES, CRITERES ET INDICATEURS DE SUIVI

Afin de mesurer les effets de la mise en œuvre du PLUi-HD et d'observer ses conséquences sur l'évolution du territoire, la collectivité devra être en mesure de mettre en place une démarche d'analyse des résultats de l'application du PLUi-HD.

Pour orienter une telle démarche, les modalités de suivi, ainsi que les critères et les indicateurs d'analyse sont d'ores et déjà définis et partagés dès l'élaboration du PLUi-HD. Le POA Mobilité identifie, ainsi, ses propres indicateurs de suivi. L'analyse des résultats de l'application du plan devra se faire dans un délai de six ans au plus à compter de la date d'approbation.

Pour mesurer l'impact du PLUi-HD sur son environnement et sur l'évolution du territoire, une liste d'indicateurs de suivi a été définie à partir des principales orientations du PADD. Celle-ci combine des **indicateurs d'état, de pression et de réponse.**

Thématique	Orien-tation PADD	Indicateur	Type	Etat actuel (cf. diagnostic/EIE)
Consommation d'espace	1.2 2.2	Surface consommée sur les espaces naturels, agricoles et forestiers	Pression	Selon les données cadastrales et MAJIC III sur 2009-2019) : consommation foncière annuelle de 37 ha/an.
Espaces agricoles	2.3	Nombre d'hectares de surface agricole utile et % de zones agricoles à enjeux	Etat	39 940 hectares de surface agricole utile (SAU), soit 55% de la surface totale du territoire
Milieux naturels et biodiversité – continuités écologiques	1.1 3.3	Calcul des surfaces des zonages U et AU au sein des continuités écologiques	Pression	
		Nombre d'éléments et surface des prescriptions surfaciques de protection de la biodiversité contribuant aux continuités écologiques (classés en L 151-23 du CU)	Réponse	711 boisements à préserver pour 2037 hectares 76 marres pour 5,5 hectares 22 EBC surfaciques pour 146 hectares
Nature en ville, qualité paysagère		Nombre d'éléments et surface des prescriptions surfaciques de protection des paysages contribuant au maintien de la nature en ville (article L151-19 du CU)	Réponse	327 arbres remarquables 162 parcs et jardins pour une surface de 592 hectares
Eau	1.1 1.3 1.4	Qualité des milieux et de l'état écologique des masses d'eau	Etat	La Loire : bon état La Bièvre, la Brenne, la Petite Cisse, le Gault, l'Amasse, le Valaire : état moyen Le Beuvron, le Cosson, la Cisse : état médiocre Les Mées, le Cissereau : mauvais état
		Volume d'eau consommé par	Pression	42,27 m3/hab. en 2019 (4 457 354

Thématique	Orien-tation PADD	Indicateur	Type	Etat actuel (cf. diagnostic/EIE)
		habitant par an		m3 consommés et 105 445 habitants en 2019 (population INSEE)).
		Rendement moyen du réseau de distribution d'eau potable	Etat	85,6 % en 2019 ; 85,7% en 2018
		Volume des effluents vers le milieu naturel	Pression	490 612 m3 au total 122 043 kg DBO5/ an soit l'équivalent de la pollution de 7 323 hab/jour
Air, Climat, Energie		Consommation énergétique par secteur d'activité	Pression	En 2018 : total : 2 853 GWh Agriculture : 48 GWh (2 %) Industrie : 369 GWh (13 %) Résidentiel : 826 GWh (29 %) Tertiaire : 430 GWh (15 %) Transport routier : 1154 GWh (40 %) Transports non routiers : 26 GWh (1 %)
		Emissions de GES par secteur d'activité	Pression	En 2018 : total : 594 663 tCO2e, soit 5,64 tCO2e/hab Agriculture : 9 % Déchets : 2 % Industrie : 8 % Résidentiel : 21 % Tertiaire : 10 % Transport routier : 50 % Transports non routiers : 1 %
		Nombre de logements exposés à des valeurs concentrations de polluants atmosphériques supérieures aux limites réglementaires	Etat	Non connu actuellement. Se rapprocher de Lig'Air pour établir une valeur à t0
		Nombre d'installations d'énergie renouvelable sur le territoire	Réponse	0 site de production photovoltaïque 2 chaufferies bois (Blois, Vineuil) 0 site éolien 1 usine d'incinération avec récupération énergétique (Arcante à Blois)

Thématique	Orien-tation PADD	Indicateur	Type	Etat actuel (cf. diagnostic/EIE)
		Production d'énergie renouvelable	Réponse	En 2016, 219 GWh d'EnR, soit 13% de la consommation énergétique
Nuisances	1.1	Nombre de constructions nouvelles situées dans une zone concernée par un classement sonore et/ou un PEB	Etat	Valeur nulle à t0
		Nombre d'ICPE dans le tissu urbain mixte	Etat	21
Risques		Nombre de constructions nouvelles en secteur soumis aux risques classés en aléas faible à moyen (à détailler par type de risque)	Etat	Valeur nulle à t0
		Nombre d'aménagements réalisés pour la gestion des risques (ex : bassins de rétention, protections contre les submersions, etc.)	Réponse	Valeur nulle à t0

METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

UNE DEMARCHE ITERATIVE

L'élaboration du PLUi-HD a fait l'objet d'une évaluation environnementale itérative, c'est-à-dire d'une évaluation continue dès le début de sa conception et tout au long de son élaboration, et non pas seulement en fin de parcours. Cette démarche « d'aller-retour » a pour avantage l'amélioration permanente des différentes pièces du projet d'un point de vue environnemental.

Les pièces du PLUI-HD telles que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi que le règlement graphique (zonage), les Programmes d'Orientations et d'Actions habitat et déplacements (POA), et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont fait l'objet de cette démarche spécifique afin d'intégrer les enjeux environnementaux dès le début du projet.

Ces pièces ont fait l'objet d'une analyse des incidences sur l'environnement au moyen d'outils calibrés à la précision des informations. Après avoir mené ces analyses, l'évaluation environnementale a pu proposer des modifications, des suppressions et/ou des compléments ayant pour objectif d'augmenter la plus-value environnementale du PADD, du règlement, des POA, et des OAP. Selon les cas, et toujours en accord avec le projet politique porté par les élus du territoire, la maîtrise d'ouvrage a alors choisi d'intégrer (ou non) ces différentes propositions.

METHODOLOGIE GENERALE ETAPE PAR ETAPE

La méthodologie retenue pour établir l'évaluation environnementale du PLUi-HD a consisté à :

- élaborer l'état initial de l'environnement dans lequel les atouts, les faiblesses, les enjeux et les objectifs sont présentés à travers des grilles de synthèse ;
- identifier et définir des enjeux environnementaux sur la base des grilles de synthèse. Ces derniers ont été hiérarchisés et spatialisés ;
- croiser les enjeux identifiés avec les orientations du PADD et le zonage réglementaire pour estimer les effets du PLUi-HD sur l'environnement, y compris sur les sites Natura 2000 ;
- définir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts ;
- proposer des indicateurs de suivi afin de suivre l'évolution de l'environnement et de mesurer la performance du PLUi-HD lorsque celui-ci sera approuvé ;
- élaborer un résumé non technique autoportant dans un dernier temps.

L'analyse des incidences environnementales du PLUi-HD d'Agglopolys est en grande partie centrée sur l'analyse des secteurs susceptibles d'être impactés (secteurs d'ouverture conditionnée à l'urbanisation, périmètre d'OAP et emplacements réservés). C'est en effet au niveau de ces secteurs que les incidences environnementales sont potentiellement les plus importantes.

LIMITES DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La méthode d'évaluation environnementale reprend, l'adaptant, le contenu de l'étude d'impact des projets, à la différence près que, visant des orientations d'aménagement du territoire, les projets qui en découlent ne sont pas toujours définis et localisés avec précision. Chaque projet, notamment les projets d'infrastructures, doit faire l'objet d'une étude d'impact particulière.

Les enjeux à prendre en compte et les mesures à proposer ne sont ni de même nature, ni à la même échelle et au même degré de précision que ceux évalués dans le cadre d'un projet d'aménagement localisé et défini précisément dans ses caractéristiques techniques. Ainsi, les incidences des différents projets inscrits dans le PLUi-HD ne sont abordées qu'au regard de leur état d'avancement. En revanche, des recommandations ont été formulées pour encadrer les projets dont les contours précis restent fous au regard des enjeux environnementaux localisés à leur niveau ou à proximité. En résumé, l'analyse s'adapte donc en fonction degré de précision du ou des projets portés par le PLUi-HD.

La quantification des incidences environnementales de la mise en œuvre du PLUi-HD est effectuée dans la mesure du possible. Bien que l'estimation des surfaces consommées par l'urbanisation soit facilement accessible, ce n'est pas le cas pour toutes les données environnementales. Par exemple, l'estimation de l'évolution des émissions de gaz à effet de serre reste difficile par manque d'outils et d'objectifs chiffrés. L'évaluation quantitative des orientations du PLUi-HD est réalisée au mieux des outils et données disponibles tandis que l'analyse qualitative des orientations du PLUi-HD est menée de manière systématique.

Des sessions de terrain ont été effectuées sur les secteurs susceptibles d'être impactés (notamment les secteurs à urbaniser, les OAP). Elles ont permis d'affiner l'analyse environnementale sur ces secteurs à enjeux (secteurs situés dans ou à proximité d'un périmètre Natura 2000).



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 01

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.7.0 EVOLUTIONS DU PLUi-HD

1.7.1 NOTICE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Dossier approuvé par délibération
du Conseil Communautaire du
8/10/2024

Le Président,
Chistophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Table des matières

Préambule....4
A-Présentation de la procédure....6
1- Objet de la modification....6
2- Choix de la procédure....6
3- Déroulement de la procédure....6
B-Exposé des modifications et justifications....8
1- Thème A : Éléments graphiques....10
A-1 / Ajout de 18 bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination....10
A-2 / Réduction de l'emplacement réservé VEUZ-8....17
A-3 / Réduction de l'emplacement réservé CAN-1....18
A-4 / Réduction de l'emplacement réservé CHEV-4....19
A-5 / Suppression des emplacements réservés CHAI-7 CHAI-8 et CHAI-10....20
A-6 / Réduction de l'emplacement réservé CHAUM-1....23
A-7 / Correction d'une erreur de repérage « bâtiment patrimonial à protéger » à La Chaussée-Saint-Victor....24
A-8 / Correction d'une erreur de repérage « bâtiment patrimonial à protéger » à Blois, suppression....25
A-9 / Ajustement du repérage « bâtiment patrimonial à protéger » à Cheverny....26
A-10 / Rectification d'une erreur de zonage de la Loire....28
A-11 / Rectification de la représentation du risque inondation....29
A-12 / Création d'un STECAL Ns à Blois....31
A-13 / Correction du périmètre de mixité fonctionnelle à Chailles....33
A-14 / Correction des plans de stationnement....35
A-15 / Correction de l'intitulé de l'emplacement réservé CELL-6....36
A-16 / Correction du contour du PSMV de Blois....37
2- Thème B : Lexique....38
B-1 / Précisions au terme « Hauteur »....38
B-2 / Précisions au terme « Reconstruction à l'identique »....39
B-3 / Précisions au terme « Clôture »....39
B-4 / Correction au terme « Opération d'ensemble »....40
B-5 / Ajout d'une définition pour « Tôle ondulée »....40
B-6 / Ajout d'une définition pour « Mur-bahut »....41
B-7 / Correction au terme « Emprise au sol »....42
3- Thème C : Destinations des constructions....43
C-1 / Précision des destinations autorisées en zone Agricole et en zone Naturelle....43
C-2 / Précision des destinations autorisées en zone Naturelle....43
C-3 / Précision concernant la réfection des constructions existantes en zone Agricole....44
C-4 / Précision sur les STECAL à vocation touristique....45
C-5 / Précision concernant les changements de destination en zone Urbaine ou A Urbaniser. 46
C-6 / Précision de la règle de mixité sociale de la commune de Vineuil....47
C-7 / Correction concernant des stations services en zone économique Ua et en zone 1AU à vocation économique....47
C-8 / Correction concernant les hôtels en zone 1AU à vocation économique....48
C-9 / Précision du caractère dominant de la zone Ua....48
4- Thème D : Aspect extérieur....49
D-1 / Correction au tableau des typologies de patrimoine repéré dans le règlement des zones Agricoles et Naturelles....49
D-2 / Interdiction des menuiseries PVC sur les bâtiments repérés au titre du patrimoine....49

D-3 / Assouplissement de règles qui concernent les façades des constructions existantes.....50
D-4 / Correction du règlement concernant la forme des toitures en zone urbaine.....52
D-5 / Correction du règlement des toitures en zone agricole et naturelle.....54
D-6 / Assouplissement concernant l'usage de plaques béton en limite séparative.....54
D-7 / Correction de la formulation et assouplissement des règles pour les clôtures.....56
5- Thème E : Autres modifications et précisions pour une bonne application du règlement.....58
E-1 / Précision sur l'application des règles des modèles d'implantation.....58
E-2 / Adaptation du modèle jardinet à l'avant en Ui.....59
E-3 / Ajout de nouvelles possibilités d'extension des longères repérées.....60
E-4 / Extension des règles aux équipements publics et centres de congrès.....61
E-5 / Précision de l'intitulé d'une règle en zone économique.....62
E-6 / Correction de la règle de traitement de l'espace au contact des limites en zone économique.....62
E-7 / Précision de la règle concernant les espaces boisés classés.....62
E-8 / Précision de la règle concernant la collecte des déchets ménagers.....63
E-9 / Dérogation au nombre de places vélo pour les équipements à faible fréquentation.....63
E-10 / Correction des sommaires de règlements.....64
E-11 / Mise à jour du recensement du patrimoine bâti repéré.....65
6- Récapitulatif des pièces modifiées.....67

PRÉAMBULE

Coordonnées du maître d'ouvrage :

Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys
1 rue Honoré de Balzac – 41000 BLOIS
02.54.90.35.35

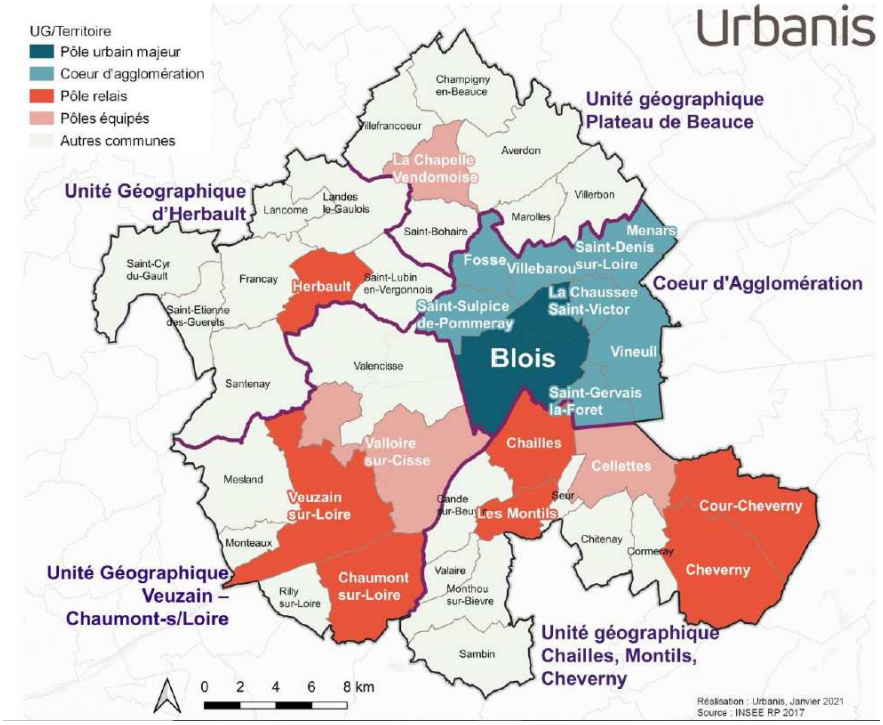
Caractéristiques principales du PLUi-HD :

Le PLUi-HD d'Agglopolys est l'expression d'une vision stratégique d'aménagement et de développement de la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys pour les 15 prochaines années. Le projet vise une croissance de +6750 habitants entre 2022 et 2037, soit 450 habitants par an (+0,4% par an). L'ambition est de **réduire de 40 % la consommation d'espaces** agricoles et naturels en extension à des fins d'urbanisation sur la durée du PLUI-HD, ce qui implique un objectif de 345 ha maximum en extension (23 ha / an) dont 100 ha maximum pour l'économie et 245 ha maximum pour l'habitat et les équipements. Afin de satisfaire les besoins en logements, il prévoit la construction de 8 850 logements, soit 590 logements par an. En termes économiques, l'objectif est de préserver les emplois existants et d'en créer 6 750 à l'horizon 2037, correspondant à une croissance de 0,9% par an.

Il organise le développement prévu autour d'une armature urbaine constituée de :

- un cœur d'agglomération de 9 communes dont la ville-centre, Blois ;
- 4 pôles relais (Herbault, Veuzain-sur-Loire -Chaumont-sur-Loire, Chailles -Les Montils, Cour-Cheverny -Cheverny) et de 3 pôles équipés (La Chapelle-Vendômoise, Cellettes et Valloire-sur-Cisse) ;
- des communes périurbaines et rurales.

Armature urbaine et unités géographiques du territoire



Le règlement favorise la créativité architecturale, la diversité des formes urbaines et le respect des identités culturelles locales en développant **le recours à des règles qualitatives**. La nouveauté majeure du règlement est l'introduction de « modèles » qui, sous forme d'illustrations en trois dimensions, donne à voir aux porteurs de projets l'étendue des options d'insertion et d'implantation des constructions.



Une attention particulière a été portée sur le **volet environnemental, paysager et patrimonial** du document d'urbanisme. Sont notamment repérés sur le territoire :
- les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
- les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones agricoles et naturelles
- les éléments constitutifs de la charpente paysagère à préserver
- les continuités écologiques à préserver ou à restaurer

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) d'Agglopolys, approuvé en conseil communautaire le 29 novembre 2022, est entré en vigueur le 13 janvier 2023. **Le document complet du PLUi-HD en vigueur est consultable sur le géoportail de l'urbanisme (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) et sur le site internet d'Agglopolys (www.agglopolys.fr/plui).**

Depuis son approbation, le PLUi-HD a connu les évolutions suivantes :

Procédure	Objet	Date d'approbation
Mise à jour n°1	Mise à jour des annexes (SUP, SIS, MH, risques technologiques, PPRI, archéologie)	12 juillet 2023
Mise à jour n°2	Mise à jour des annexes (SUP, MH, Site Classé, risques technologiques, PPRI, captages d'eau, ZAC)	14 juin 2024

La mise en application du PLUi-HD a permis de mettre en évidence des erreurs matérielles et la nécessité d'apporter des précisions ou des corrections au document pour une meilleure compréhension et permettre la réalisation de projets bloqués. Cette notice a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLUi-HD et d'en justifier les motivations. Elle complète le rapport de présentation.

A-Présentation de la procédure

1- Objet de la modification

La présente procédure de modification simplifiée vise à apporter des retouches au PLUi-HD que sa mise en œuvre requiert, sans porter atteinte ni à son économie générale, ni aux objectifs énoncés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Clarifier le règlement sur certaines dispositions qui posent des problèmes d'interprétation et donc d'instruction des autorisations liées au droit des sols,
- Préciser des prescriptions réglementaires qui n'ont pas été écrites correctement lors de l'élaboration du document, apporter ainsi diverses précisions pour assurer la cohérence de l'ensemble du document, sa compréhension et son application,
- Assouplir certaines règles notamment d'aspect extérieur qui apparaissent inutilement contraignantes, voir qui ne sont pas cohérentes avec ce qui est prévu dans d'autres zones,
- Corriger des erreurs matérielles sur les règlements graphiques et écrits,
- Ajuster le règlement graphique et ajouter au repérage des bâtiments oubliés lors de l'approbation pouvant prétendre à un changement de destination en zone non constructible,
- Créer un STECAL Ns (zones d'équipements publics ou privés dédiés à la pratique du sport et de loisirs, ainsi que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics en zone Naturelle) à Blois, oublié lors de l'élaboration du document, sur une ancienne friche de vigne, comportant déjà des aménagements, la Ville de Blois y portant un projet pédagogique et agricole.

2- Choix de la procédure

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être effectuée dans :
- les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41
- les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28
- le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

Les modifications envisagées ne sont pas de nature à :
- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une réserve foncière classée en zone à urbaniser dont l'ouverture est soumise à conditions,
- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La présente procédure n'aura pas pour effet :
- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans chaque zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
-de diminuer les possibilités de construire ;
-de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
-d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Par conséquent la procédure de modification simplifiée a pu être retenue.

3- Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Elle est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

Une réunion d’échange a été organisée pour élaborer la modification simplifiée avec certaines personnes publiques associées (ont participé à cette réunion l’Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine, la Direction Départementale des Territoires, le Syndicat intercommunal de l’Agglomération Blésoise, et la Chambre de Commerce et de l’Industrie).

L’autorité environnementale a été saisie le 19 décembre 2023 dans le cadre d’une procédure d’examen au cas par cas ad hoc, demandant l’avis conforme de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur cette procédure. L’avis conforme de l’Autorité environnementale rendu le 23 février 2024 confirme l’analyse d’Agglopolys sur l’absence de nécessité de réaliser une évaluation. Agglopolys a délibéré le 27 mars 2024 pour acter cette décision.

Le dossier constitué a été transmis le 9 janvier 2024 pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet a également été notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Touchant au règlement et au zonage des zones Agricoles et Naturelles, le dossier est de plus soumis à l’avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) qui s’est réunie le 8 février 2024.

Le projet de modification, l’exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées et la CDPENAF ont été mis à disposition du public pendant un mois du 21 mai au 21 juin 2024 inclus, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par le conseil communautaire (séance du 27 mars 2024) et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

A l’issue de la mise à disposition, le 8 octobre 2024 un bilan a été présenté devant le conseil communautaire qui a délibéré et adopté le projet modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public..

B-Exposé des modifications et justifications

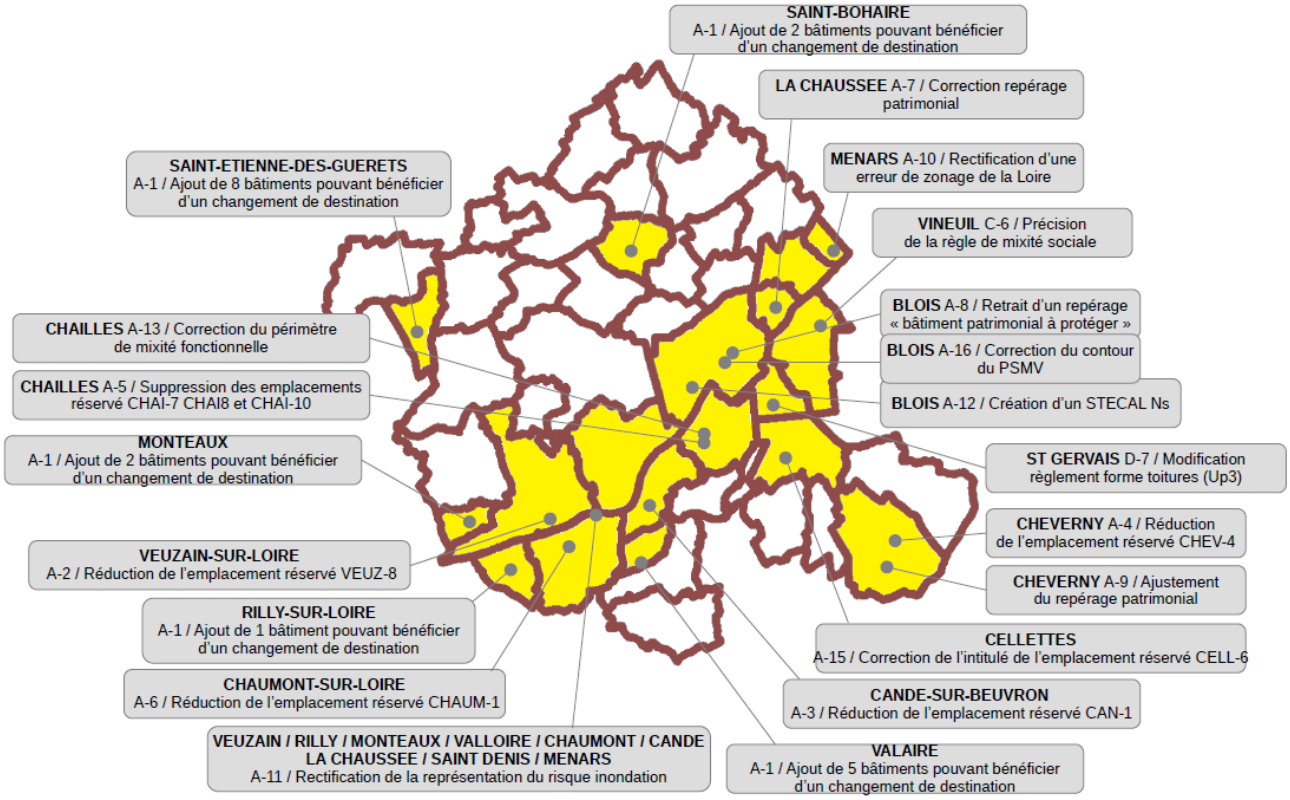
Les modifications proposées sont regroupées selon 5 thématiques :
Thème A : Éléments graphiques
Thème B : Lexique
Thème C : Destinations des constructions
Thème D : Aspect extérieur
Thème E : Autres modifications pour une bonne application du règlement
Les modifications sont codées par thème : exemple : **A-1 = Thème A - modification n°1**

L'ajustement du rapport de présentation est réalisé à chaque fois que la nature de la modification l'impose.

Code	Intitulé de la modification	Pièces concernées
A-1	Ajout de 18 bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination	3.2 Règlement graphique
A-2	Réduction de l'emplacement réservé VEUZ-8	
A-3	Réduction de l'emplacement réservé CAN-1	
A-4	Réduction de l'emplacement réservé CHEV-4	
A-5	Suppression des emplacements réservés CHAI-7 CHAI-8 et CHAI-10	
A-6	Réduction de l'emplacement réservé CHAUM-1	
A-7	Correction d'une erreur de repérage « bâtiment patrimonial à protéger » à La Chaussée-Saint-Victor	
A-8	Correction d'une erreur de repérage « bâtiment patrimonial à protéger » à Blois, suppression	
A-9	Ajustement du repérage « bâtiment patrimonial à protéger » à Cheverny	
A-10	Rectification d'une erreur de zonage de la Loire	
A-11	Rectification de la représentation du risque inondation	
A-12	Création d'un STECAL Ns à Blois	
A-13	Correction du périmètre de mixité fonctionnelle à Chailles	
A-14	Correction des plans de stationnement	
A-15	Correction de l'intitulé de l'emplacement réservé CELL-6	
A-16	Correction du contour du PSMV de Blois	
B-1	Précisions au terme « Hauteur »	3.1.16 Lexique
B-2	Précisions au terme « Reconstruction à l'identique »	
B-3	Précisions au terme « Clôture »	
B-4	Correction au terme « Opération d'ensemble »	
B-5	Ajout d'une définition pour « Tôle ondulée »	
B-6	Ajout d'une définition pour « Mur-bahut »	
B-7	Correction au terme « Emprise au sol »	
C-1	Précision des destinations autorisées en zone Agricole et en zone Naturelle	3.1 Règlement écrit
C-2	Précision des destinations autorisées en zone Naturelle	
C-3	Précision concernant la réfection des constructions existantes en zone Agricole	
C-4	Précision sur les STECAL à vocation touristique	
C-5	Précision concernant les changements de destination en zone Urbaine ou A Urbaniser	
C-6	Précision de la règle de mixité sociale de la commune de Vineuil	
C-7	Correction concernant les stations services en zone économique Ua et en zone 1AU à vocation économique	
C-8	Correction concernant les hôtels en zone 1AU à vocation économique	
C-9	Précision du caractère dominant de la zone Ua	
D-1	Correction au tableau des typologies de patrimoine repéré dans le règlement	

Code	Intitulé de la modification	Pièces concernées
	des zones Agricoles et Naturelles	
D-2	Interdiction des menuiseries PVC sur les bâtiments repérés au titre du patrimoine	
D-3	Assouplissement de règles qui concernent les façades des constructions existantes	
D-4	Correction du règlement concernant la forme des toitures en zone urbaine	
D-5	Correction du règlement des toitures en zone agricole et naturelle	
D-6	Assouplissement concernant l'usage de plaques béton en limite séparative	
D-7	Correction de la formulation et assouplissement des règles pour les clôtures	
E-1	Précision sur l'application des règles des modèles d'implantation	
E-2	Adaptation du modèle jardinet à l'avant en Ui	
E-3	Ajout de nouvelles possibilités d'extension des longères repérées	
E-4	Extension des règles aux équipements publics et centres de congrès	
E-5	Précision de l'intitulé d'une règle en zone économique	
E-6	Correction de la règle de traitement de l'espace au contact des limites en zone économique	
E-7	Précision de la règle concernant les espaces boisés classés	
E-8	Précision de la règle concernant la collecte des déchets ménagers	
E-9	Dérogation au nombre de places vélo pour les équipements à faible fréquentation	
E-10	Correction des sommaires de règlements	
E-11	Mise à jour du recensement du patrimoine bâti repéré	1.4 Justification des choix

Certaines modifications affectent le zonage ou une règle ciblant une commune en particulier et sont donc localisées :



1- Thème A : Éléments graphiques

Il s'agit de corriger des erreurs ou oublis observés suite à l'approbation du document, supprimer ou réduire des emplacements réservés, ajuster les repérages du patrimoine et ajouter des bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination.

A-1 / Ajout de 18 bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination

Localisation : Valaire, Saint-Etienne-des-Guérêts, Monteaux, Saint-Bohaire et Rilly-sur-Loire

Présentation de la modification : Il s'agit d'ajouter 5 bâtiments sur les plans de zonage de Valaire, 8 bâtiments sur les plans de zonage de Saint-Etienne-des-Guérêts, 2 sur les plans de zonage de Monteaux, 2 sur les plans de zonage de Sain-Bohaire et 1 sur les plans de zonage de Rilly-sur-Loire, ces bâtiments n'ayant pas été repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Justification : Les zones A et N sont des zones agricoles, naturelles ou forestières dans lesquelles la constructibilité est strictement limitée afin de ne pas porter atteinte au caractère naturel et agricole de la zone. Cependant, des constructions y existent déjà dont certaines ayant servi pour une activité agricole qui n'existe plus. Certains de ces bâtiments présentent des qualités architecturales et un intérêt patrimonial local. Ainsi, le PLUi-HD identifie ces bâtiments sur le plan de zonage pour leur permettre de changer de destination, vers les destinations autorisées par le règlement à savoir :

- habitat ;
- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hôtels et autres hébergements touristiques;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- bureau.

Le repérage complémentaire concerne des granges, longères, un château d'eau désaffecté et une loge de vigne. Certains de ces bâtiments sont déjà repérés au titre des bâtiments patrimoniaux et du petit patrimoine à protéger. Le repérage permettra de donner un nouvel usage à ce patrimoine local participant ainsi à sa sauvegarde.

Cette identification est notamment importante pour la dynamique des communes de Saint-Etienne-des-Guérêts et Valaire qui s'appuie essentiellement sur la rénovation/transformation de bâtiments anciens pour accueillir de nouveaux habitants.

Les bâtiments identifiés à Valaire, Saint-Etienne-des-Guérêts et Saint-Bohaire font partie d'ensembles bâtis (fermes composées de granges et de longères) qui sont ou ont déjà en partie été habités.
La loge de vigne de Rilly-sur-Loire est située en limite avec la zone urbaine du bourg.
Le château d'eau désaffecté de Monteaux est situé à proximité du bourg, accessible par le chemin de la Chausonnerie, il pourrait être transformé en hébergement touristique insolite.
Les biens situés à Monteaux sont situés en secteur UNESCO (zone tampon ou bien inscrit) et en périmètre de servitude AS1 (captage d'eau).

Le bâtiment situé route de Mesland à Monteaux a subi un sinistre il y a plusieurs années. Une partie du bâtiment est en bon état, l'autre ne dispose plus de charpente et de toiture et peut être qualifiée de ruine. Il pourra être envisagé une reconstruction à l'identique (si les critères sont remplis) ou la mobilisation de l'article L111-11 du code de l'urbanisme (restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs – sur justification de l'intérêt patrimonial ou architectural du bâtiment).

Les bâtiments remplissent les critères pour être identifiés comme pouvant changer de destination : ils présentent un intérêt patrimonial et/ou architectural, ils ne sont pas un état de ruine (sauf une partie du bâtiment route de Mesland à Monteaux), ne sont pas isolés (sauf route de Mesland à Monteaux), ils sont accessibles et des réseaux sont présents à proximité.

La Bretonnerie
Saint-Etienne-des-Guérêts
parcelle ZR57



L'Epinière
Saint-Etienne-des-Guérêts
parcelle ZO16



La Perrinière
Saint-Etienne-des-Guérêts
parcelle ZN71



La Martinière
Saint-Etienne-des-Guérêts
parcelle A141



Les Pseaux
Saint-Etienne-des-Guérêts
parcelle ZI24



La Chaudronnerie
Saint-Etienne-des-Guérêts
parcelle ZH41



Chemin de bagatelle
Rilly-sur-Loire
parcelle AM333



La Pieuse - Valaire
parcelle D29



La Pieuse - Valaire
parcelle D29



La Pieuse - Valaire
parcelles D30 et D33



Château d'eau – Monteaux
parcelle D424



Rue de Landaison – Saint-Bohaire
ZA89



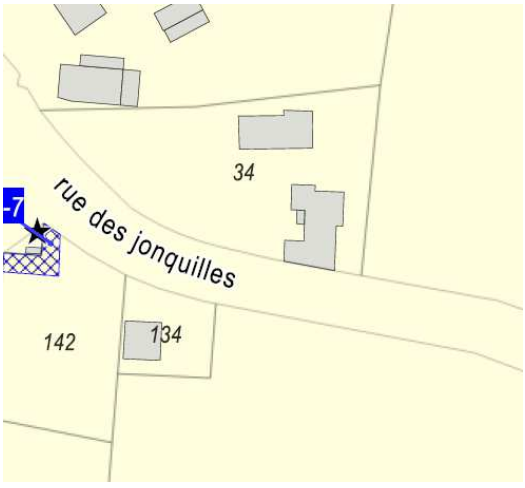
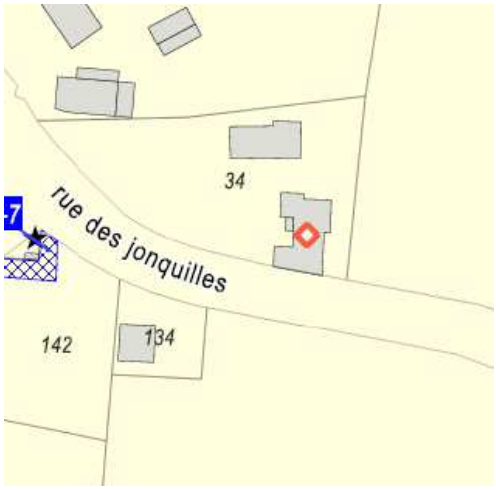
Rue des Jonquilles – Saint-Bohaire
ZA34

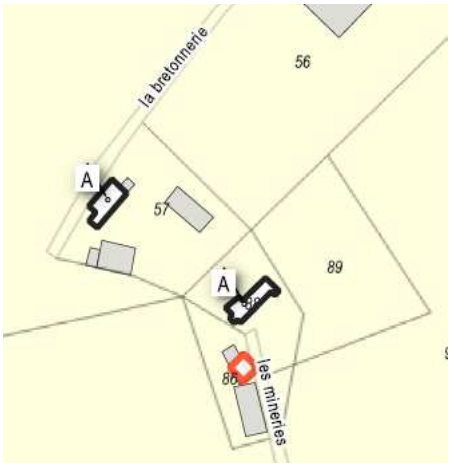
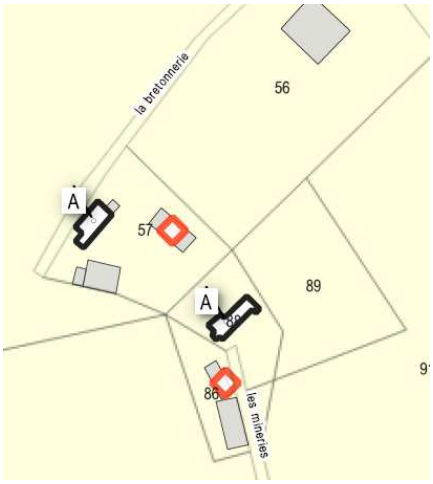
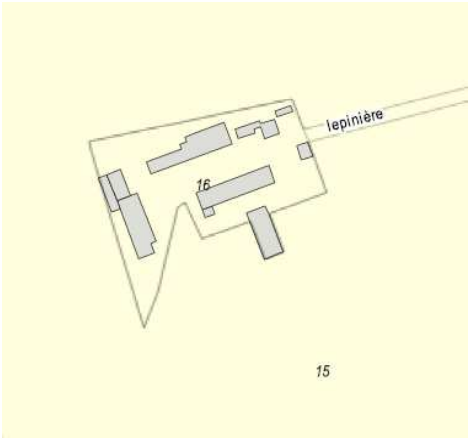
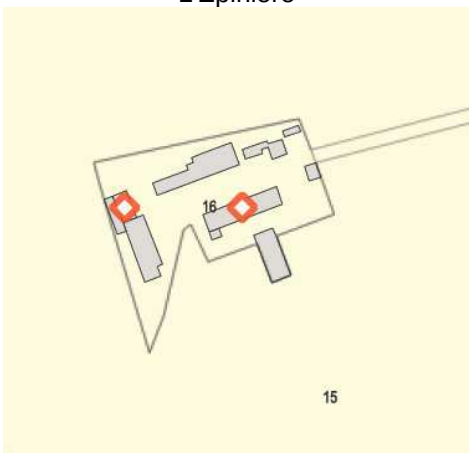
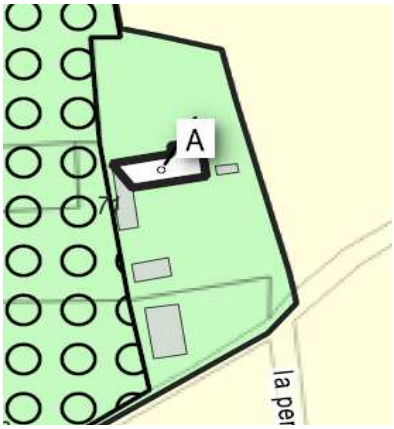
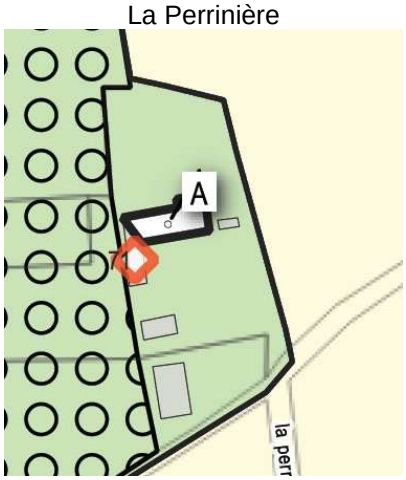


Route de Mesland – Monteaux
D247



Conséquence sur le PLUi-HD :

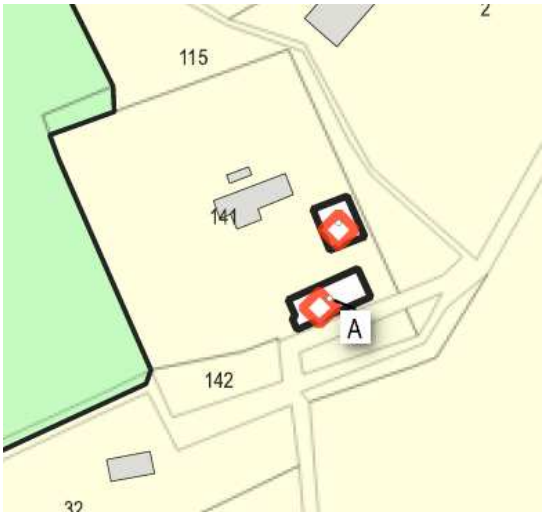
Pièces concernées	Planche zonage 3.2.29.1 ST BOHAIRE Nord 1/2 Planche zonage 3.2.29.2 ST BOHAIRE Sud 2/2 Planche zonage 3.2.29.4 ST BOHAIRE 2/2
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
Rue de Landaison – Saint-Bohaire  Rue des Jonquilles – Saint-Bohaire  	Rue de Landaison – Saint-Bohaire  Rue des Jonquilles – Saint-Bohaire 

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.32.1 SAINT-ETIENNE-DES-GUERETS NORD 1/2 Planche zonage 3.2.32.2 SAINT-ETIENNE-DES-GUERETS SUD 2/2
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
La Bretonnerie – Saint-Etienne-des-Guérêts 	La Bretonnerie 
L'Epinière – Saint-Etienne-des-Guérêts 	L'Epinière 
La Perrinière – Saint-Etienne-des-Guérêts 	La Perrinière 

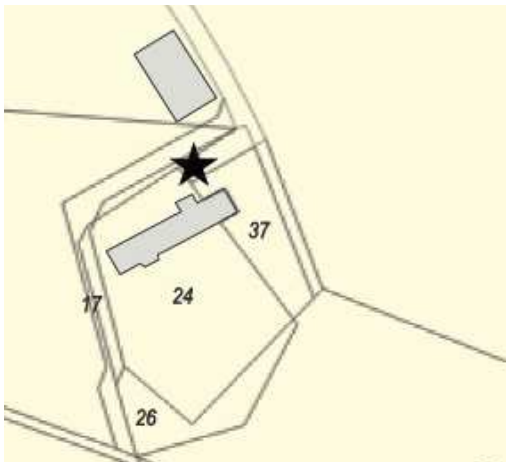
La Martinière – Saint-Etienne-des-Guérêts



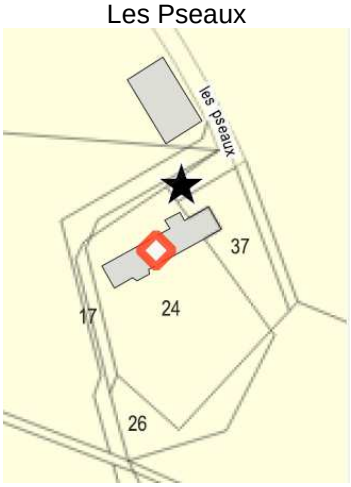
La Martinière



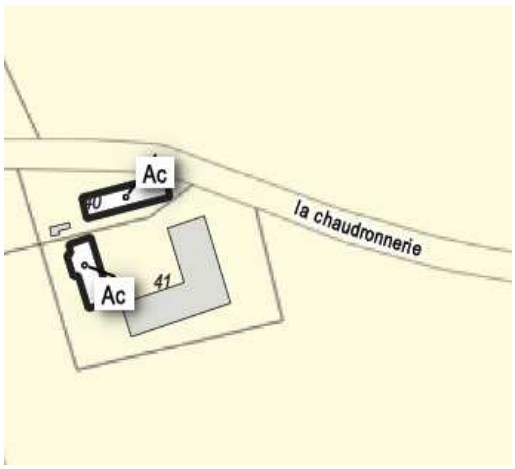
Les Pseaux – Saint-Etienne-des-Guérêts



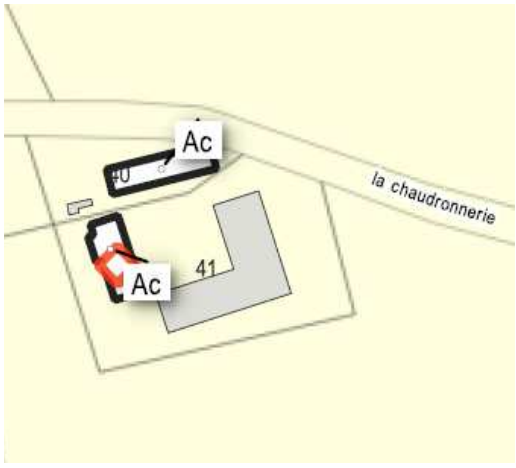
Les Pseaux

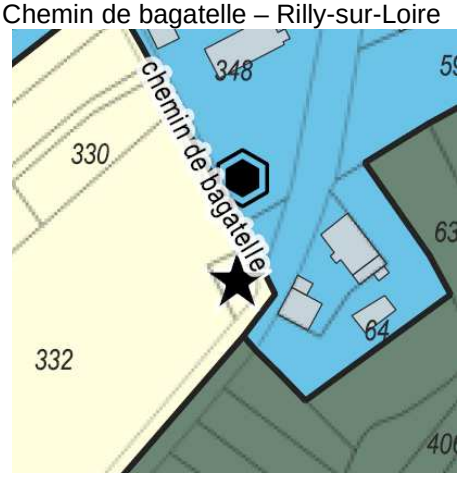
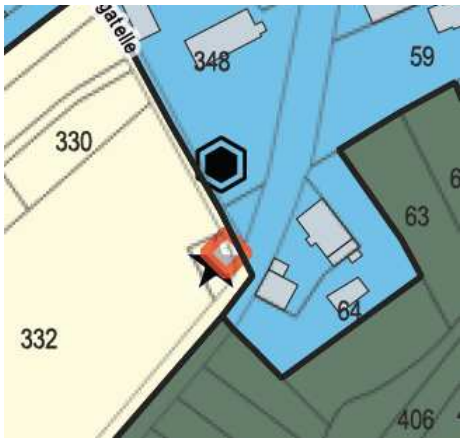


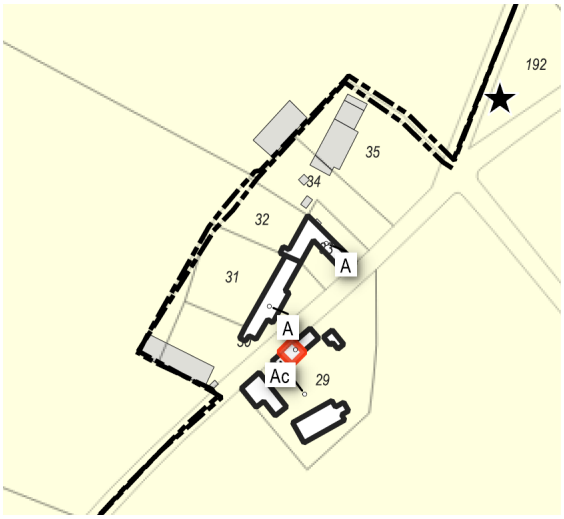
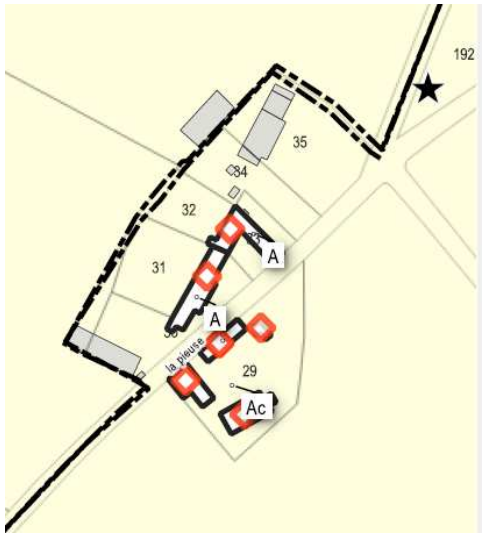
La Chaudronnerie – Saint-Etienne-des-Guérêts

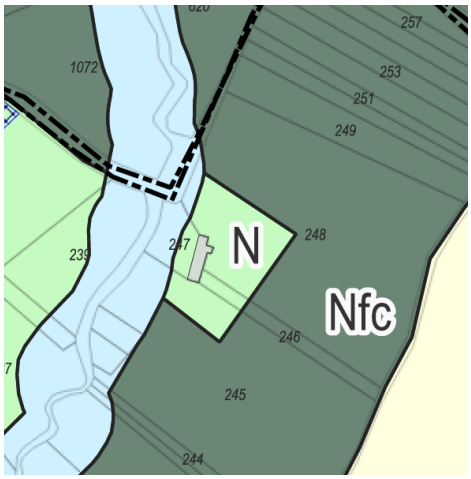
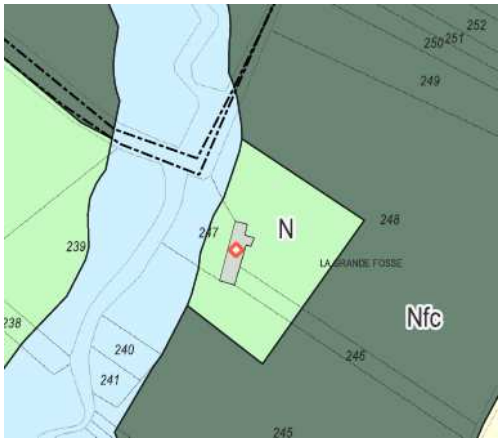


La Chaudronnerie



Pièces concernées	Planche zonage 3.2.25.1 RILLY-SUR-LOIRE NORD 1/2 Planche zonage 3.2.25.2 RILLY-SUR-LOIRE SUD 2/2 Planche zonage 3.2.25.3 RILLY-SUR-LOIRE 1/1
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
Chemin de bagatelle – Rilly-sur-Loire 	Chemin de bagatelle – Rilly-sur-Loire 

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.36.1 VALAIRE
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
La Pieuse – Valaire 	La Pieuse – Valaire 

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.23.1 MONTEAUX Planche zonage 3.2.23.2 MONTEAUX 1/1
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
Château d'eau – Monteaux  Route de Mesland - Monteaux  	Château d'eau – Monteaux  Route de Mesland – Monteaux 

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 / partie 2.1.3 page 82

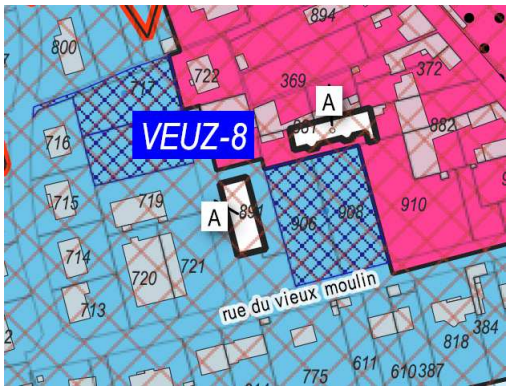
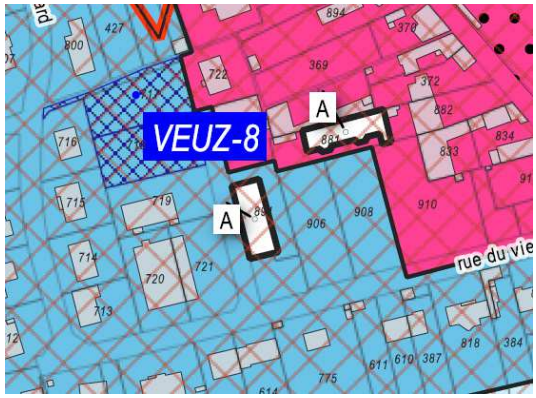
A-2 / Réduction de l'emplacement réservé VEUZ-8

Localisation : Veuzain-sur-Loire – rue du vieux moulin à Onzain – parcelle R906 et 908

Présentation de la modification : L'emplacement réservé VEUZ-8 est dédié à la création d'un espace de stationnement pour faciliter l'accès aux équipements publics situés à proximité notamment l'ALSH (Accueil de Loisirs Sans Hébergement), la médiathèque et l'école de musique. Cet emplacement réservé comprenait 4 parcelles, il sera supprimé sur les parcelles 410167 R906 et 908. Il est conservé sur les parcelles 410167 R717 et 718.

Justification : La commune ne juge plus utile cette partie de l'emplacement réservé et a demandé son retrait.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.39.2 VEUZAIN-SUR-LOIRE CENTRE 2/4 Planche zonage 3.2.39.6 VEUZAIN-SUR-LOIRE 2/5 Planche zonage 3.2.39.8 VEUZAIN-SUR-LOIRE 4/5
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
	

Pièce concernée	3.2.39.11 VEUZAIN-SUR-LOIRE Tableau des emplacements réservés					
Extrait du PLUi-HD en vigueur	VEUZAIN SUR LOIRE	Emplacement réservé aux ouvrages publics	Création parking pour ALSH	Commune	VEUZ-8	763
	VEUZAIN SUR LOIRE	Emplacement réservé aux ouvrages publics	Création parking pour ALSH	Commune	VEUZ-8	1827
Extrait de la modification réalisée	VEUZAIN SUR LOIRE	Emplacement réservé aux ouvrages publics	Création parking pour ALSH	Commune	VEUZ-8	763

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 / partie 2.3.2 page 88-89 / partie 4.1.2 page 226

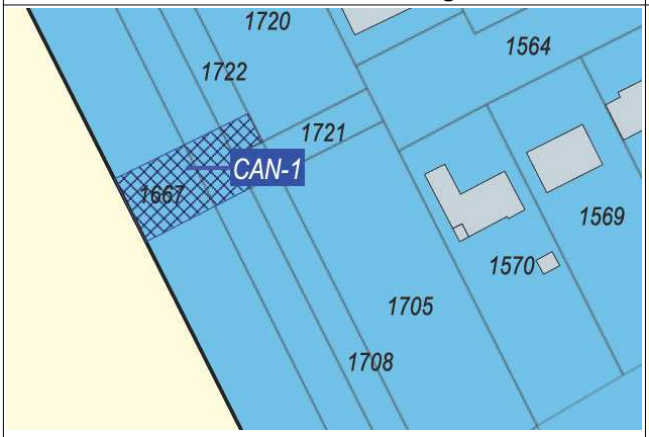
A-3 / Réduction de l'emplacement réservé CAN-1

Localisation : Candé-sur-Beuvron – rue des Grands Cèdres – parcelles G1667-1665-1722

Présentation de la modification : Réduction de l'emplacement réservé CAN-1 sur les parcelles G1667-1665-1722.

Justification : L'emplacement réservé CAN-1 dédié au prolongement de la rue des grands cèdres a été mal dessiné sur le zonage. Il ne peut être redessiné intégralement sous une procédure de modification simplifiée, mais seulement réduit sur la partie de terrain dont l'utilité n'est pas avérée.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.3.1 CANDE-SUR-BEUVRON NORD 1/2 Planche zonage 3.2.3.2 CANDE-SUR-BEUVRON SUD 2/2 Planche zonage 3.2.3.3 CANDE-SUR-BEUVRON 1/2
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
	

Pièce concernée	3.2.3.6 CANDE-SUR-BEUVRON Tableau des emplacements réservés

Extrait du PLUi-HD en vigueur

Commune	Objet	Précisions	Bénéficiaire	Numéro	Surface (m²)
CANDE SUR BEUVRON	Emplacement réservé aux voies publiques	Prolongement voirie	Commune	CAN-1	376

Extrait de la modification réalisée

Commune	Objet	Précisions	Bénéficiaire	Numéro	Surface (m²)
CANDE SUR BEUVRON	Emplacement réservé aux voies publiques	Prolongement voirie	Commune	CAN-1	173

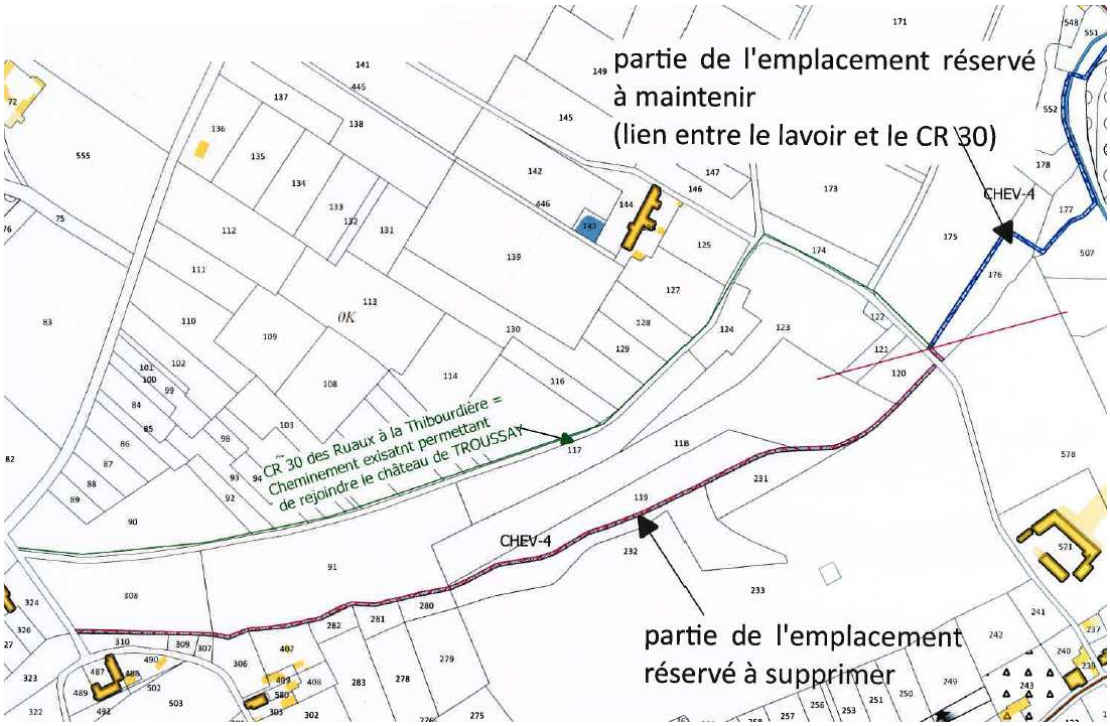
Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 / partie 4.1.2 page 226

A-4 / Réduction de l’emplacement réservé CHEV-4

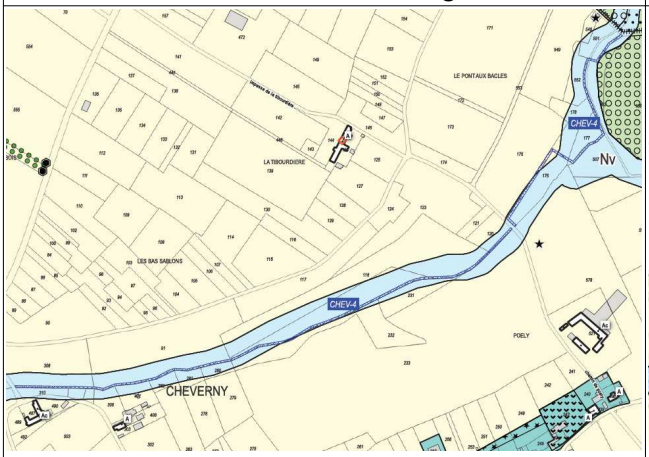
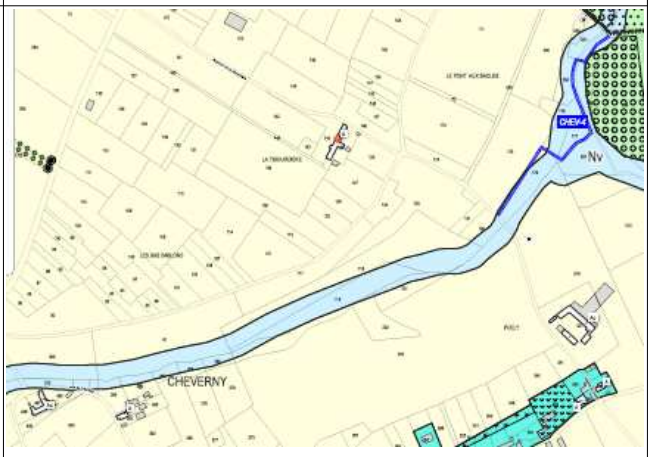
Localisation : Cheverny–chemin le long du Courpin-parcelles K120-308-91-176-118-119

Présentation de la modification : Réduction de l’emplacement réservé CHEV-4 sur les parcelles K120-308-91-176-118-119.

Justification : Après réflexion, la commune a souhaité supprimer une partie de cet emplacement réservé, dédié à la création d’un chemin piéton depuis le lavoir, du fait de l’existence du chemin rural 30 entre les Ruaux et la Thibourdière. Ce tracé est plus adapté pour la création d’un itinéraire de découverte de la commune car il permettra de rejoindre le château de Troussay et de faire découvrir une cressonnière communal.



Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.8.1 CHEVERNY NORD 1/3 Planche zonage 3.2.8.3 CHEVERNY EST 3/3
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
	

Pièce concernée	3.2.8.6 CHEVERNY Tableau des emplacements réservés
Extrait du PLUi-HD en vigueur	CHEVERNY | Emplacement réservé aux voies publiques | Cheminement piéton depuis le lavoir | Commune | CHEV-4 | 1437 CHEVERNY | Emplacement réservé aux voies publiques | Cheminement piéton depuis le lavoir | Commune | CHEV-4 | 2715
Extrait de la modification réalisée	CHEVERNY | Emplacement réservé aux voies publiques | Cheminement piéton depuis le lavoir | Commune | CHEV-4 | 1388

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 / partie 4.1.2 page 226

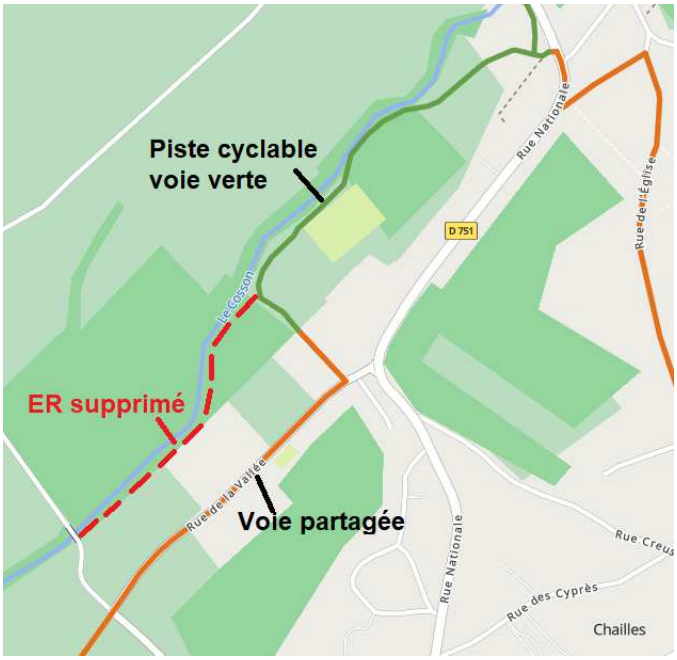
A-5 / Suppression des emplacements réservés CHAI-7 CHAI-8 et CHAI-10

Localisation : Chailles – Chemin du Clos – Rue Nationale - Cosson

Présentation de la modification : Suppression des emplacements réservés :
- CHAI-7 sur les parcelles AI 10-11-12-18-19-20-21-23-24-26-27-28-29-30-31-32
- CHAI-8 sur les parcelles AI 352 et 371
- CHAI-10 sur les parcelles AV 199-200-201

En conséquence l'emplacement réservé CHAI-9 est renommé CHAI-7.

Justification : L'emplacement réservé CHAI-7 prévu pour le prolongement de la piste cyclable le long du Cosson est abandonné, du fait de la difficulté de mener les démarches d'acquisition auprès des nombreux propriétaires. L'itinéraire actuel de la Loire à vélo passant par la rue de la Vallée sera conservé sur un principe de rue partagée.

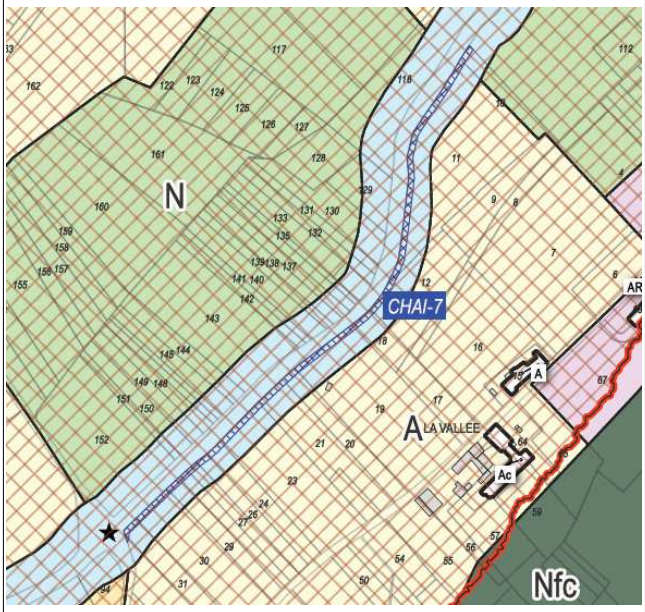
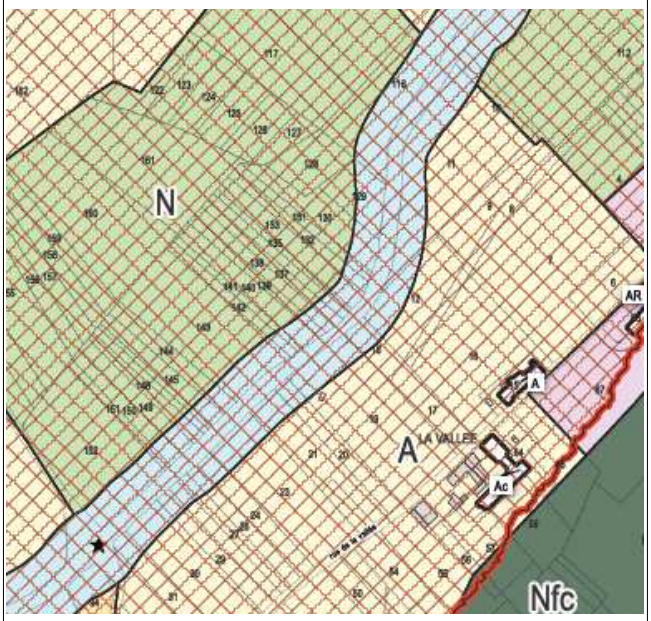
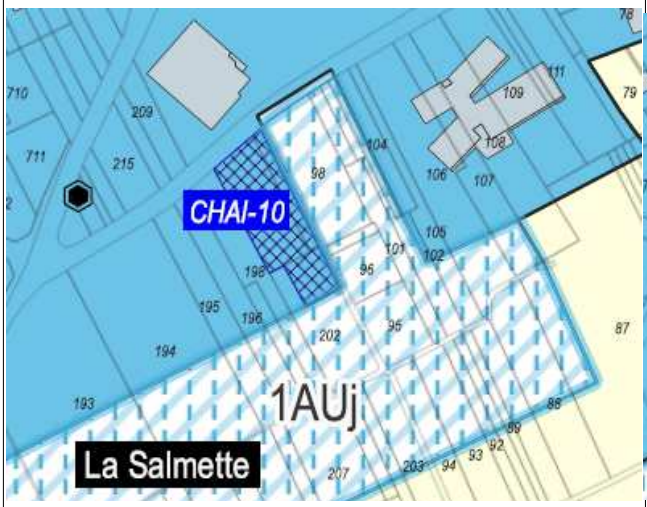
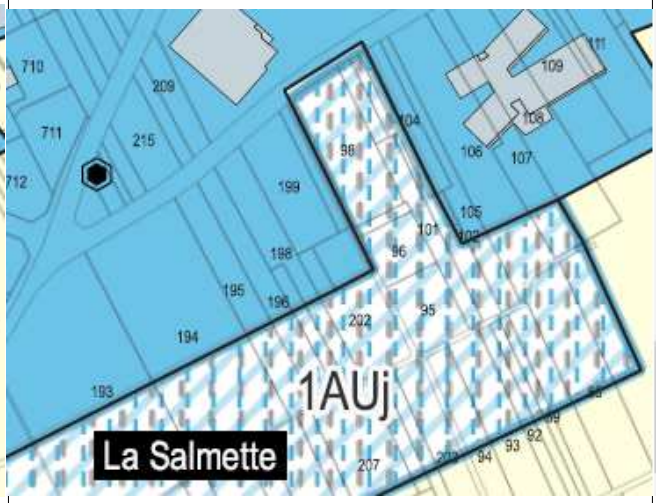


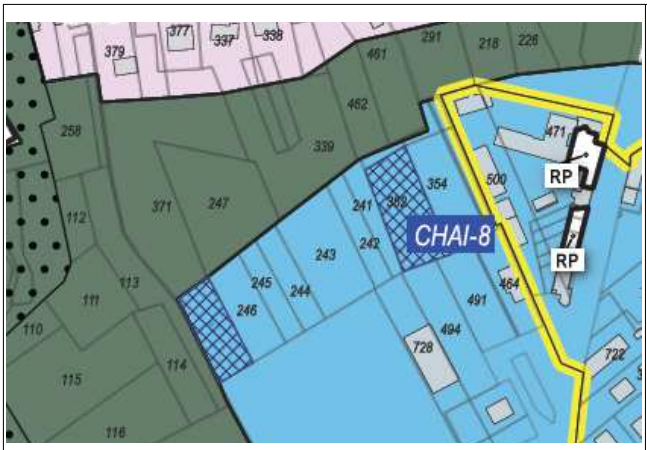
Les parcelles de l'emplacement CHAI-8 sont pour l'une acquise et l'autre en cours d'acquisition pour l'aménagement du pôle d'équipements sportifs. Le figuré sur le plan de zonage n'est donc plus nécessaire.

L'emplacement prévu pour la création de logements sociaux CHAI-10 fige la localisation de ces futurs logements. Hors, la réflexion en cours sur la réalisation du nouveau lotissement amène à questionner l'emplacement de ces logements. Afin de laisser plus de possibilités dans l'étude de l'emplacement des

logements sociaux l'emplacement réservé est supprimé. La commune de Chailles ne fait pas partie des communes ciblées prioritairement pour la création de logements sociaux.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.5.1 CHAILLES NORD 1/2 Planche zonage 3.2.5.2 CHAILLES SUD 2/2 Planche zonage 3.2.5.3 CHAILLES 1/3 Planche zonage 3.2.5.5 CHAILLES 3/3
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
	
	





Pièce concernée	3.2.5.7 CHAILLES Tableau des emplacements réservés

Extrait du PLUi-HD en vigueur

CHAILLES	Emplacement réservé aux voies publiques	Sécurisation carrefour	Commune	CHAI-6	531
CHAILLES	Emplacement réservé aux voies publiques	Prolongement de la piste cyclable du Cosson	Commune	CHAI-7	1771
CHAILLES	Emplacement réservé aux ouvrages publics	Aménagement du pôle d'équipement sportif	Commune	CHAI-8	938
CHAILLES	Emplacement réservé aux ouvrages publics	Aménagement du pôle d'équipement sportif	Commune	CHAI-8	1404
CHAILLES	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	Agrandissement pompe de relevage	Agglopolys	CHAI-9	231
CHAILLES	Emplacement réservé logement social / mixité sociale	Création de logements sociaux	Commune	CHAI-10	2057

Extrait de la modification réalisée

CHAILLES	Emplacement réservé aux voies publiques	Sécurisation carrefour	Commune	CHAI-6	531
CHAILLES	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	Agrandissement pompe de relevage	Agglopolys	CHAI-7	231

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 / partie 1.2.4 page 53/ partie 2.3.2 page 88-89 / partie 4.1.2 page 226

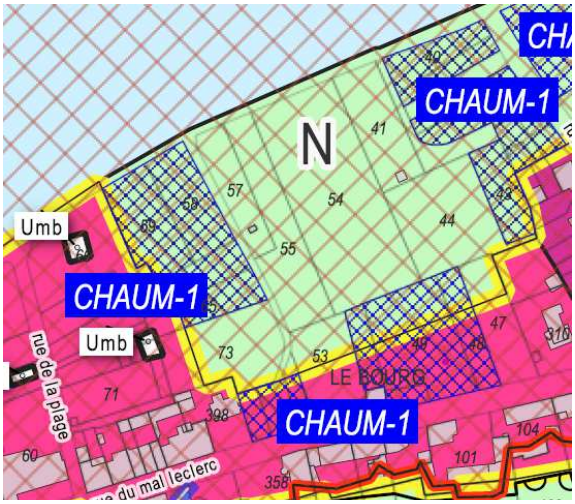
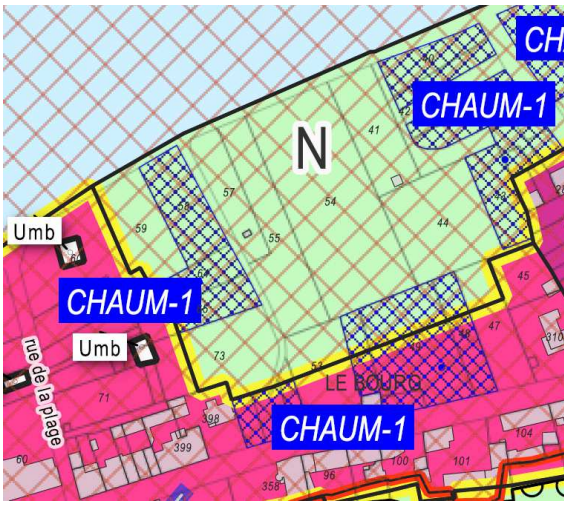
A-6 / Réduction de l'emplacement réservé CHAUM-1

Localisation : Chaumont-sur-Loire – parcelle Ai59

Présentation de la modification : La parcelle Ai59 est retirée de l'emplacement réservé CHAUM-1 portant sur la création d'aménagements touristiques.

Justification : La parcelle Ai58 est en cours d'acquisition par la commune. Cette parcelle permettra de réaliser les aménagements envisagés. La commune ne souhaite donc plus se rendre propriétaire de la parcelle Ai59, la servitude est donc supprimée.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.7.1 CHAUMONT SUR LOIRE Centre 1/3 Planche zonage 3.2.7.2 CHAUMONT SUR LOIRE Nord 2/3 Planche zonage 3.2.7.5 CHAUMONT SUR LOIRE 2/2
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
	

Pièce concernée	3.2.7.7 CHAUMONT SUR LOIRE Tableau des emplacements réservés					
Extrait du PLUi-HD en vigueur	CHAUMONT SUR LOIRE	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	Aménagement touristique	Commune	CHAUM-1	601
	CHAUMONT SUR LOIRE	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	Aménagement touristique	Commune	CHAUM-1	850
	CHAUMONT SUR LOIRE	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	Aménagement touristique	Commune	CHAUM-1	1973
	CHAUMONT SUR LOIRE	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	Aménagement touristique	Commune	CHAUM-1	2808
	CHAUMONT SUR LOIRE	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	Aménagement touristique	Commune	CHAUM-1	2587
	CHAUMONT SUR LOIRE	Emplacement réservé aux voies publiques	Création stationnement	Commune	CHAUM-2	927
Extrait de la modification réalisée	CHAUMONT SUR LOIRE	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	Aménagement touristique	Commune	CHAUM-1	601
	CHAUMONT SUR LOIRE	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	Aménagement touristique	Commune	CHAUM-1	850
	CHAUMONT SUR LOIRE	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	Aménagement touristique	Commune	CHAUM-1	1973
	CHAUMONT SUR LOIRE	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	Aménagement touristique	Commune	CHAUM-1	1809
	CHAUMONT SUR LOIRE	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	Aménagement touristique	Commune	CHAUM-1	2587
	CHAUMONT SUR LOIRE	Emplacement réservé aux voies publiques	Création stationnement	Commune	CHAUM-2	927

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 / partie 4.1.2 page 226

A-7 / Correction d'une erreur de repérage « bâtiment patrimonial à protéger » à La Chaussée-Saint-Victor

Localisation : **La Chaussée-Saint-Victor - Rue des Basses Roches – parcelle F837**

Présentation de la modification : Repérer au titre des bâtiments patrimoniaux à protéger un pigeonnier.

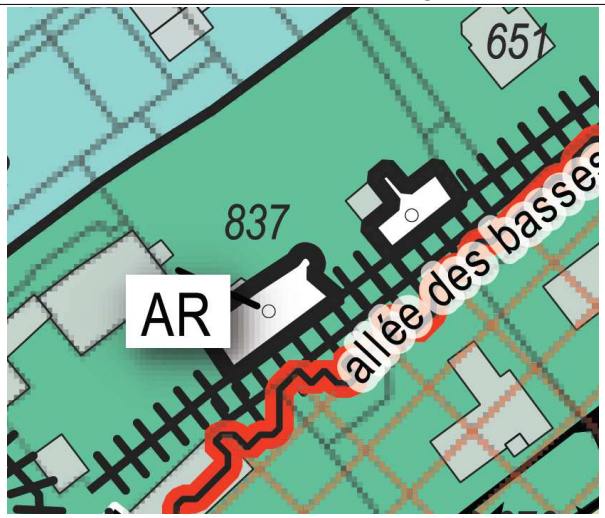
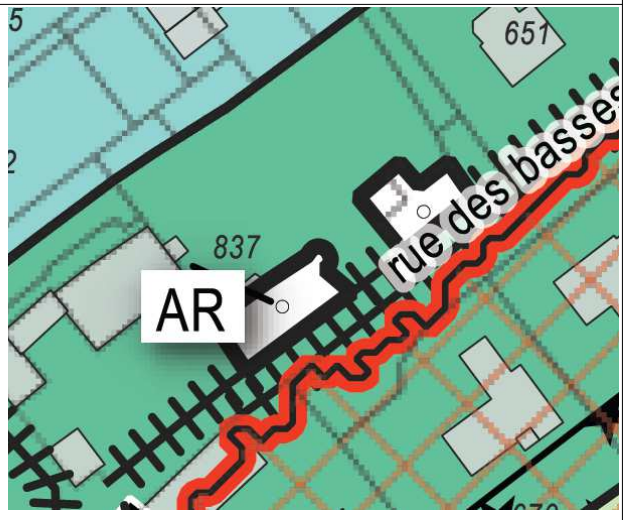
Justification : Le diagnostic du PLUi-HD a révélé la présence de plusieurs typologies de bâtiments caractéristiques de l'identité patrimoniale d'Agglopolys et dont la préservation est un des objectifs clés du PADD. Un repérage précis de ces éléments dans le règlement graphique témoigne de l'histoire patrimoniale et culturelle d'Agglopolys et est associé à des prescriptions spécifiques en fonction de chacune des typologies.

Il s'agit de corriger une erreur matérielle, cet élément du bâtiment ayant un intérêt architectural et historique mais n'étant pas repéré sur le plan de zonage lors de l'approbation du document, alors que la bâtisse à laquelle il est rattaché est repérée (AR – patrimoine aristocratique). Le propriétaire en a relevé lui-même cet oubli et a demandé son identification. Il s'agit d'un pigeonnier carré avec en toiture un clocheton surmonté d'un épi de faîtage représentant un oiseau.





Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.16.1 LA CHAUSSEE_ST_VICTOR Planche zonage 3.2.16.3 LA CHAUSSEE_ST_VICTOR 2/2
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
	

A-8 / Correction d'une erreur de repérage « bâtiment patrimonial à protéger » à Blois, suppression

Localisation : Blois – place Michel Moser – parcelle CT443

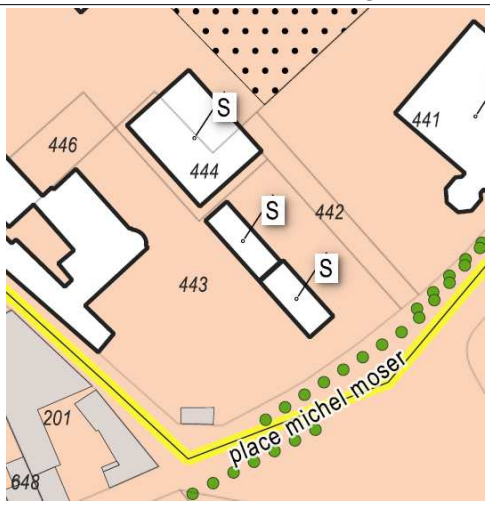
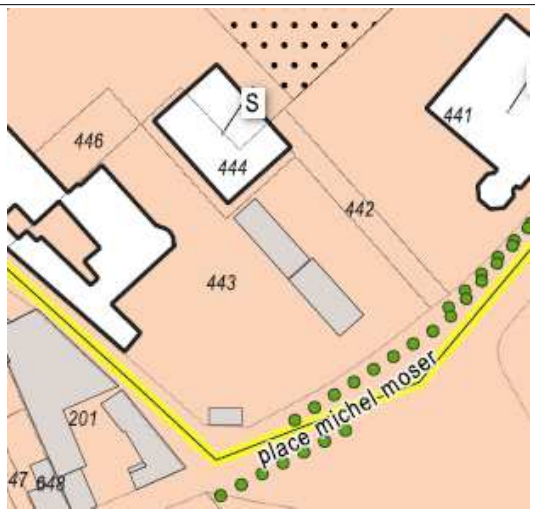




Présentation de la modification : Il s'agit de retirer 2 bâtiments en préfabriqués identifiés par erreur sous la typologie « SI » sur la parcelle CT443.

Justification : Ces bâtiments ne présentent pas de valeur patrimoniale ou architecturale nécessitant des règles particulières d'urbanisme puisqu'il s'agit de bâtiments préfabriqués temporaires. Il s'agit là d'une erreur matérielle à corriger.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.2.1 BLOIS NORD 1/4 Planche zonage 3.2.2.5 BLOIS 1/9 Planche zonage 3.2.2.7 BLOIS 3/9 Planche zonage 3.2.2.10 BLOIS 6/9
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
	

A-9 / Ajustement du repérage « bâtiment patrimonial à protéger » à Cheverny

Localisation : **Cheverny – Les petites Peraudières - Ferme des Gallochères**

Présentation de la modification : Elle concerne des ajustements du zonage et du tableau de recensement des bâtiments patrimoniaux :
- correction du référencement parcellaire de certains bâtiments dans le tableau joint au zonage (Les petites Peraudières, ferme des Gallochères)
- correction de la typologie de plusieurs bâtiments sur les parcelles M62 et M357 (Les petites Peraudières)

Justification : La commune de Cheverny a procédé à une vérification fine du patrimoine repéré et a proposé quelques ajustements permettant une meilleure prise en considération du patrimoine et application de la protection patrimoniale.

Ainsi aux petites Peraudières, les bâtiments de la parcelle M62 présentant un mur côté rue et une cour close de bâtiments, classés en ferme à cour ouverte (Ac) sont reclassés en ferme à cour fermée (Ac).
Le bâtiment de la parcelle M357 est reclassé en habitat rural (A), il est adossé au bâtiment voisin mais ne présente pas les caractéristiques d'une ferme à cour (il n'y a pas d'autre bâtiment accessible depuis la parcelle).

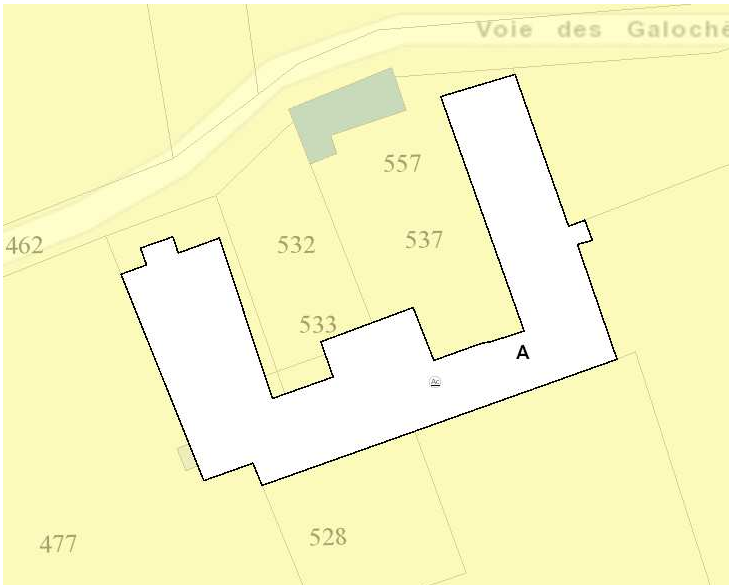


Bâtiments reclassés en ferme à cour fermée - M62

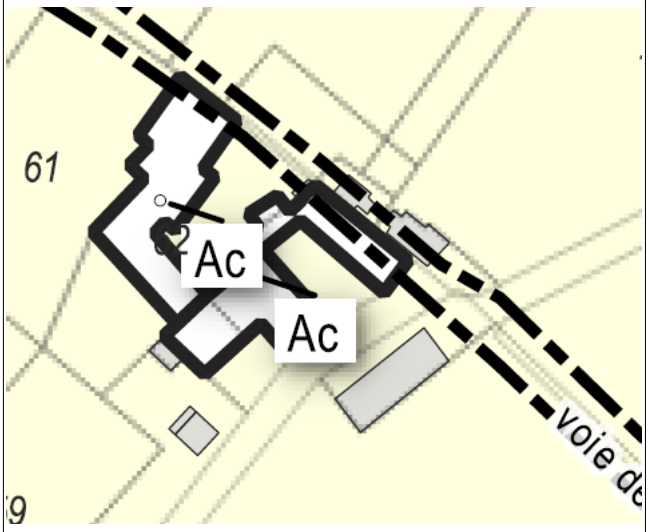
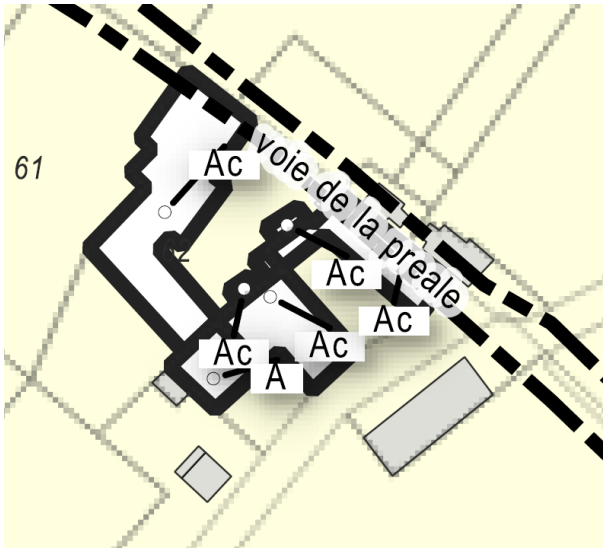


Bâtiment reclassé habitat rural - M357

Toutes les références parcellaires sur la ferme des Gallochères sont à lister dans le tableau du patrimoine repéré afin qu'il n'y ait pas de doute sur l'application des règles liées au patrimoine protégé sur l'ensemble des parties du bâti.



Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.8.1 CHEVERNY NORD 1/3
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
Les petites Peraudières	Les petites Peraudières
	

Pièce concernée	3.2.8.7 CHEVERNY Tableau des bâtiments patrimoniaux à protéger

Extrait du PLUi-HD en vigueur

Cheverny	Ac	Agricole - Ferme à cour fermée	K0532,K0534
[…]			
Cheverny	Ac	Agricole - Ferme à cour ouverte	M0062
Cheverny	Ac	Agricole - Ferme à cour ouverte	M0062,M0357
Cheverny	A	Agricole - Closerie	M0046

Extrait de la modification réalisée

Cheverny	Ac	Agricole - Ferme à cour fermée	K477,K530,K531,K0532,K0534, K537,K556,K557
[…]			
Cheverny	Ac	Agricole - Ferme à cour fermée	M0062
Cheverny	Ac	Agricole - Ferme à cour ouverte	M0356
Cheverny	Ac	Agricole - Ferme à cour ouverte	M0064
Cheverny	A	Agricole - L'habitat rural	M0357
Cheverny	A	Agricole - Closerie	M0046

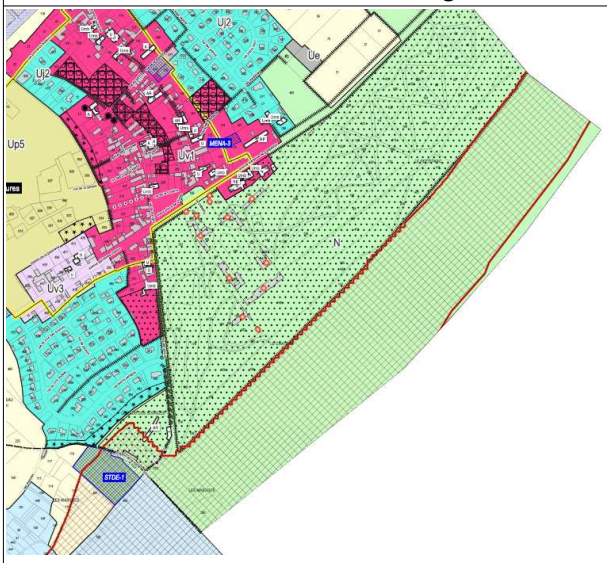
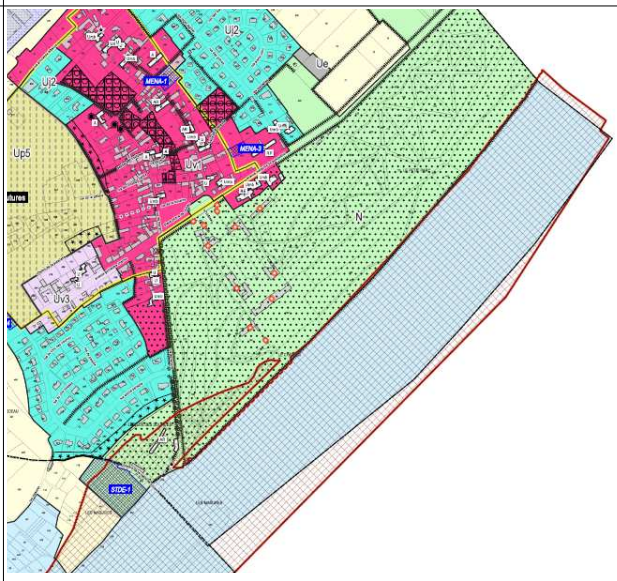
A-10 / Rectification d’une erreur de zonage de la Loire

Localisation : Ménars

Présentation de la modification : Reclasser en zone Nv une partie de la Loire inscrite en zone N au PLUi-HD en vigueur.

Justification : La Loire est zonée en Nv sur l’ensemble du territoire sauf à Ménars, cette zone étant la traduction réglementaire de la trame bleue (les cours d’eau et leurs espaces proches). Il s’agit là d’une erreur matérielle à corriger.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.21.1 MENARS Planche zonage 3.2.21.2 MENARS 1/1
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
	

A-11 / Rectification de la représentation du risque inondation

Localisation : Candé-sur-Beuvron, Chaumont-sur-Loire, Monteaux, Valloire-sur-Cisse, Veuzain-sur-Loire, Rilly-sur-Loire, La Chaussée-Saint-Victor, Ménars et Saint-Denis-sur-Loire.

Présentation de la modification : Modification du périmètre représentant le risque d'inondation sur les plans de zonage.

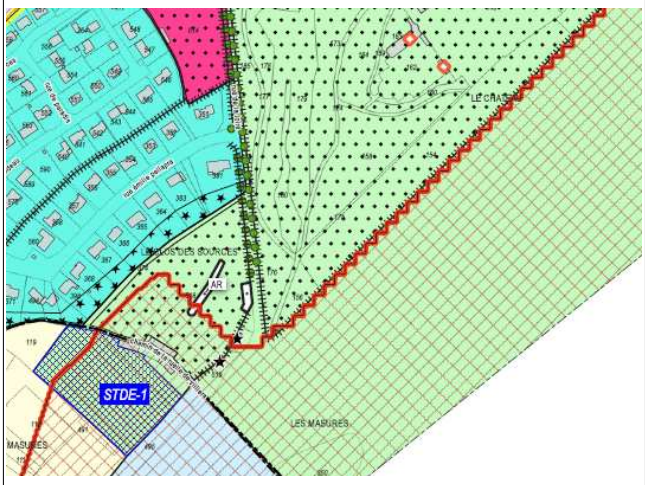
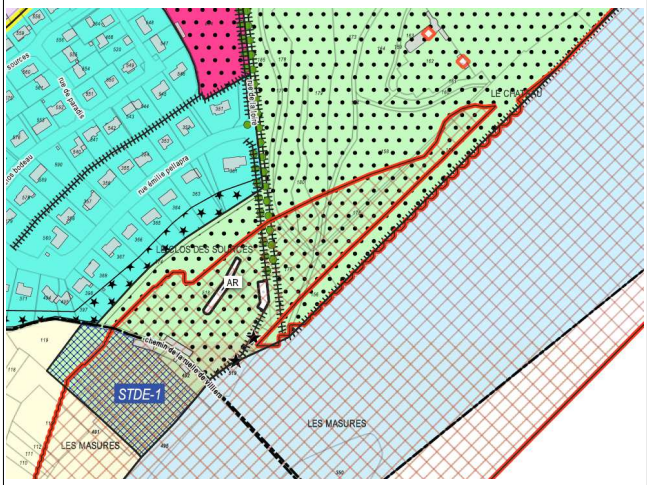
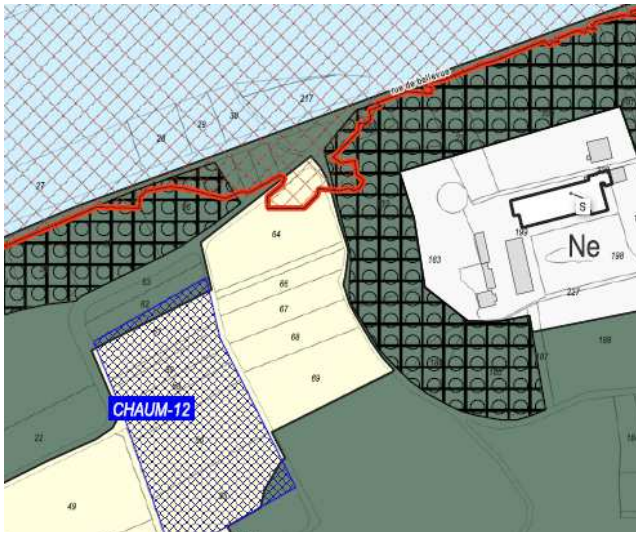
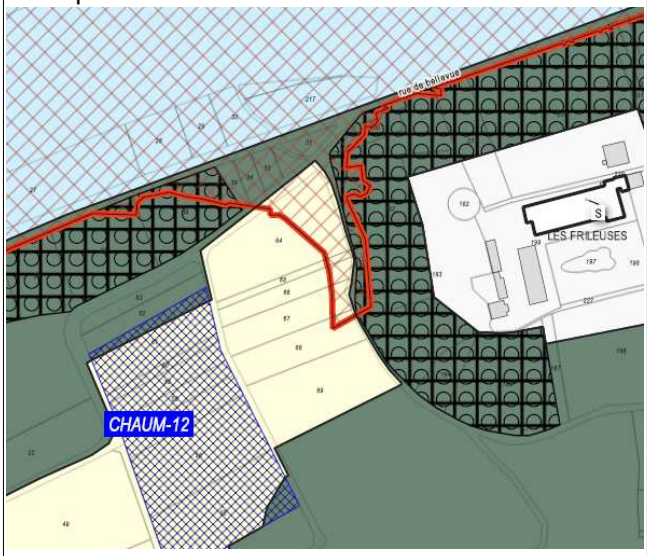
Justification : La représentation du risque d'inondation, figurant sur les plans de zonage, ne correspond pas aux Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRi) Loire amont et Loire aval en vigueur. Il s'agit en réalité des périmètres d'étude de révision de ces PPRi. Pour une bonne information du public sur l'étendue du risque inondation, il a été choisi de fusionner les périmètres des PPRI en vigueur avec ceux servant à l'étude de leur révision au sein d'un même périmètre. Cela permet d'identifier des parcelles qui seraient à risque mais qui ne sont pas intégrées dans les périmètres des PPRI en vigueur. La légende précise bien le renvoi à la pièce 6.1.3 dans laquelle figurent les PPRi en vigueur. Cette évolution est réalisée dans la continuité de la Mise à jour n°1 qui a déjà permis d'actualiser les cartes des servitudes d'utilité publique jointes en annexe (tome-6).

Les communes sont donc directement concernées par l'évolution du zonage graphique induite par l'intégration des périmètres des PPRi en vigueur Loire amont et Loire aval qui viennent parfois élargir la zone potentiellement concernée par le risque : planches de Candé-sur-Beuvron, Chaumont-sur-Loire, Monteaux, Valloire-sur-Cisse, Veuzain-sur-Loire, Rilly-sur-Loire, La Chaussée-Saint-Victor, Ménars et Saint-Denis-sur-Loire. Les planches de Blois, Vineuil, Saint-Gervais-la-Forêt et Chailles ne sont pas impactées, le PPRi ayant été approuvé en 2021.

La légende est modifiée sur l'ensemble des planches de zonage du PLUi-HD où cette information est visible et sur les planches qui ont fait l'objet d'évolutions dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 (voir page 67). Sur les autres planches, la légende n'est pas modifiée, elle le sera cependant automatiquement au fur et à mesure des futures procédures d'évolution du PLUi-HD impactant graphiquement ces autres planches.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.3.1 CANDE-SUR-BEUVRON Nord 1/2 Planche zonage 3.2.3.2 CANDE-SUR-BEUVRON Sud 2/2 Planche zonage 3.2.3.3 CANDE-SUR-BEUVRON 1/2 Planche zonage 3.2.3.4 CANDE-SUR-BEUVRON 2/2 Planche zonage 3.2.7.1 CHAUMONT-SUR-LOIRE Centre 1/3 Planche zonage 3.2.7.2 CHAUMONT-SUR-LOIRE Nord 2/3 Planche zonage 3.2.7.4 CHAUMONT-SUR-LOIRE 1/2 Planche zonage 3.2.7.5 CHAUMONT-SUR-LOIRE 2/2 Planche zonage 3.2.16.1 LA CHAUSSEE_ST_VICTOR Planche zonage 3.2.16.2 LA CHAUSSEE_ST_VICTOR 1/2 Planche zonage 3.2.16.3 LA CHAUSSEE_ST_VICTOR 2/2 Planche zonage 3.2.21.1 MENARS Planche zonage 3.2.21.2 MENARS 1/1 Planche zonage 3.2.23.1 MONTEAUX Planche zonage 3.2.23.2 MONTEAUX 1/1 Planche zonage 3.2.25.1 RILLY Nord 1/2 Planche zonage 3.2.25.2 RILLY Sud 2/2 Planche zonage 3.2.25.3 RILLY 1/1 Planche zonage 3.2.31.1 ST-DENIS-SUR-LOIRE Planche zonage 3.2.31.2 ST-DENIS-SUR-LOIRE 1/2 Planche zonage 3.2.31.3 ST-DENIS-SUR-LOIRE 2/2 Planche zonage 3.2.38.3 VALLOIRE-SUR-CISSE Est 3/4 Planche zonage 3.2.38.4 VALLOIRE-SUR-CISSE Sud 4/4 Planche zonage 3.2.38.7 VALLOIRE-SUR-CISSE 3/3 Planche zonage 3.2.39.1 VEUZAIN-SUR-LOIRE Ouest 1/4 Planche zonage 3.2.39.2 VEUZAIN-SUR-LOIRE Centre 2/4 Planche zonage 3.2.39.3 VEUZAIN-SUR-LOIRE Nord 3/4 Planche zonage 3.2.39.5 VEUZAIN-SUR-LOIRE 1/5 Planche zonage 3.2.39.6 VEUZAIN-SUR-LOIRE 2/5 Planche zonage 3.2.39.7 VEUZAIN-SUR-LOIRE 3/5 Planche zonage 3.2.39.8 VEUZAIN-SUR-LOIRE 4/5 Planche zonage 3.2.39.9 VEUZAIN-SUR-LOIRE 5/5

Extrait du PLUi-HD en vigueur	Extrait de la modification réalisée
Exemple d'évolution du trait à Ménars	Exemple d'évolution du trait à Ménars
	
Exemple d'évolution du trait à Chaumont	Exemple d'évolution du trait à Chaumont
	

Pièces concernées	Légende de toutes les planches concernées par la procédure de modification simplifiée n°1 (voir page 67).
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
Secteur couvert par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Secteur inondable (pièce n°6.1.3)	**Secteur couvert par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en vigueur ou périmètre de révision** Secteur inondable (pièce n°6.1.3)

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 / partie 1.2.3 page 51

A-12 / Création d'un STECAL Ns à Blois

Localisation : Allée de Coulanges – Blois – parcelle CD41

Présentation de la modification : Création d'un STECAL Ns de 1036 m² exactement (800 m² sur la parcelle CD41 + 236 m² pour la partie de la route classée en Ns) en bordure de route.

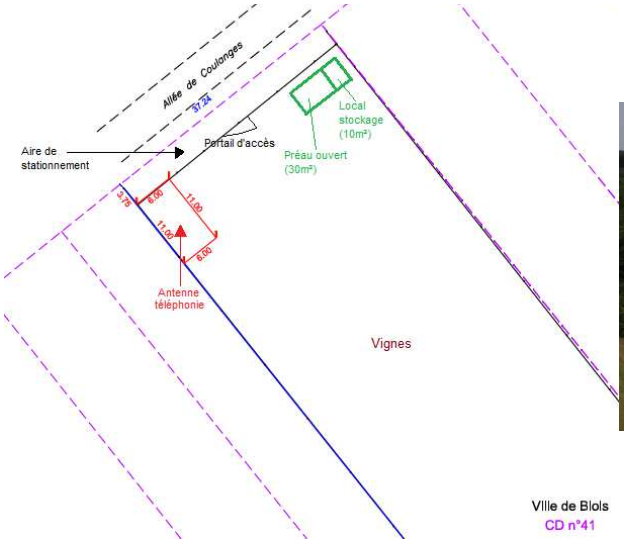
Justification : Propriétaire d'une ancienne parcelle viticole, la Ville de Blois a engagé un projet de replantation de la vigne avec l'aide d'un vigneron du Blaisois en 2022 sur la parcelle CD41. Historiquement, ce secteur de Blois a été réputé pour son vignoble avant d'être peu à peu abandonné. Ce projet a déjà fait l'objet d'aménagement sur le site mais n'a pas été délimité par un STECAL dans le PLUi-HD approuvé. Cette opération viticole à but pédagogique présente différents enjeux patrimoniaux, éducatifs, environnementaux et scientifiques :

- contribuer au rayonnement de la ville et à l'identité d'un territoire ;
- assurer une mission pédagogique et de transmission des savoirs aux scolaires ;
- cultiver la vigne en agriculture biologique pour réaliser un vin d'appellation « Vin de France » (cépage Pineau d'Aunis) ;
- participer à la relance d'un cépage rare et ancien du Centre–Val-de-Loire : le Lignage de Blois (expérimentation sur une partie de la parcelle).

Des informations sur ce projet peuvent être consultées sur le site internet de la Ville (https://www.blois.fr/info/2022/11/vignes)

Outre la replantation de vignes, ce projet nécessite la construction d'un espace de 40m² comprenant un local de stockage (outils, piquets de vignes, etc) de 10m² et un préau ouvert de 30m² permettant l'accueil des groupes. Il est envisagé un branchement électrique mais pas d'arrivée d'eau. Des toilettes sèches seront éventuellement installées.

La construction projetée n'est pas nécessaire à l'activité agricole, mais liée au projet pédagogique. Ainsi un classement en zone Agricole n'aurait pas été adapté à ce projet. Un stecal Ns correspondant aux zones d'équipements publics ou privés dédiés à la pratique du sport et de loisirs, ainsi que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics est plus adapté. Ce STECAL est ajusté aux besoins du projet selon une délimitation depuis la voie, comprenant la partie parking déjà aménagée.

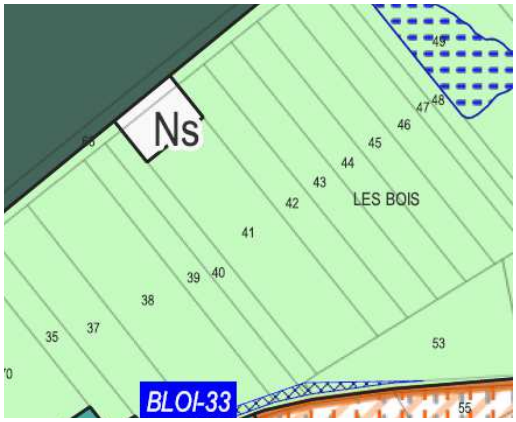


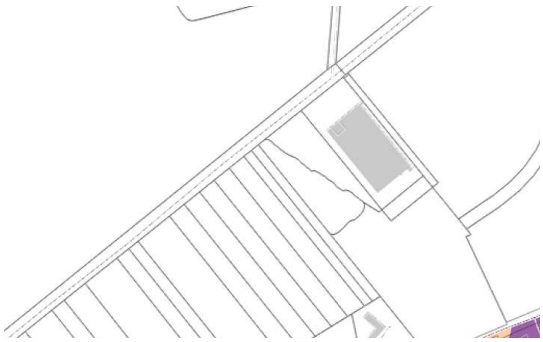
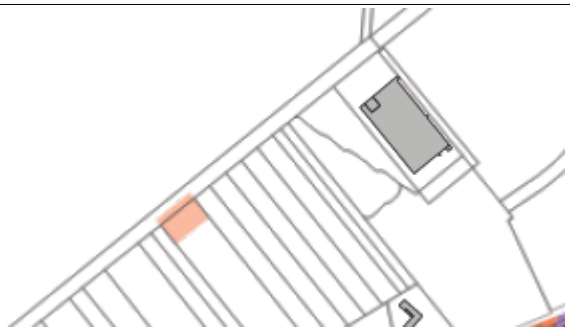


La création de ce STECAL ne réduit pas la surface de la zone Naturelle du PLUi-HD et n'augmente pas possibilité de construire de plus de 20% dans la zone N, et dans les STECAL NS. L'ajout d'un STECAL de 1036m², porte de 92,9ha à 93ha la surface de STECAL NS sur Agglopolys. Ces zones d'équipements publics dédiés à la pratique du sport et de loisirs, ainsi que ceux nécessaires au fonctionnement des

services publics, bénéficient d'une emprise au sol maximale des constructions inférieure ou égale à 10% de l'unité foncière concernée, soit ici 80m².

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.2.2 BLOIS SUD 2/4 Planche zonage 3.2.2.3 BLOIS NORD-OUEST 3/4 Planche zonage 3.2.2.4 BLOIS SUD-OUEST 4/4 Planche zonage 3.2.2.12 BLOIS 8/9
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
	

Pièces concernées	3.2.2.14 BLOIS plan de stationnement
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
	

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 /partie 3.1.1 page 99 / partie 3.1.2 pages 139-182-198 / partie 3.1.3 pages 209 et 210

A-13 / Correction du périmètre de mixité fonctionnelle à Chailles

Localisation : Chailles – parcelles AV114-115-118-119-122-123 – rue Nationale

Présentation de la modification : Correction du périmètre de mixité fonctionnelle sur les parcelles AV114-115-118-119-122-123.

Justification : Le règlement graphique du PLUi-HD identifie des périmètres de mixité fonctionnelle qui ont vocation à encadrer les nouvelles implantations commerciales dans les communes du Cœur d'Agglomération et les Pôles Relais. La définition des périmètres de mixité fonctionnelle se justifie par l'objectif de conforter voire renforcer la dynamique commerciale existante sur les communes du Cœur d'Agglomération et des pôles relais, vectrice d'attractivité résidentielle. Aussi, sur ces communes, les nouvelles constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail doivent impérativement s'implanter au sein des périmètres de mixité fonctionnelle. Cela permet d'éviter des implantations non stratégiques pour le rayonnement commercial des communes.
Chailles est une commune pôle relais, elle a donc un rôle de centralité intermédiaire avec une offre d'équipements, services et commerces de proximité qui vient mailler l'ensemble du territoire et profiter aux communes alentours. Alors que ces communes pôles bénéficient d'un niveau d'équipements et de commerces de proximité jugé satisfaisant, le projet porté à travers le PLUi-HD vise à affirmer le poids de ces pôles relais en tant que centralités intermédiaires à même de proposer une offre commerciale et d'équipements susceptible d'irriguer un territoire beaucoup plus large, proche du bassin de vie.

La commune de Chailles bénéficie d'un périmètre de mixité fonctionnelle entre la rue Nationale et la rue des Cormiers. Au nord, le périmètre est occupé par les principaux équipements municipaux, quelques commerces, et des habitations. Au sud, s'y trouvent les principaux commerces et services installés dans un ensemble dit « zone des Cormiers » aménagé depuis 2013. Il reste 2000m² libres pour lesquels plusieurs porteurs de projets ont porté leur intérêt pour installer des commerces de proximité. Cette surface sera cependant insuffisante pour satisfaire toutes les demandes.

A tort, les parcelles AV114-115-118-119-122-123 d'une surface de 3513m², classées en zone Urbaine n'ont pas été intégrées au périmètre de mixité fonctionnelle lors de l'élaboration du PLUi-HD. En effet, elles sont enclavées au cœur d'un espaces dédié aux équipements (sportifs, bibliothèque) aux services, à l'artisanat et au commerce, au sud cernées par espace boisé classé en zone Naturelle et la zone Agricole. La présence d'une antenne-relais et de la route départementale sont des facteurs défavorables à l'installation de nouveaux logements à cet endroit. Intégrer ces parcelles dans le périmètre de mixité fonctionnelle permettra d'intégrer des constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail dans la réflexion d'un projet d'aménagement venant compléter l'offre existante et consolider cette centralité. Cette erreur est donc corrigée.

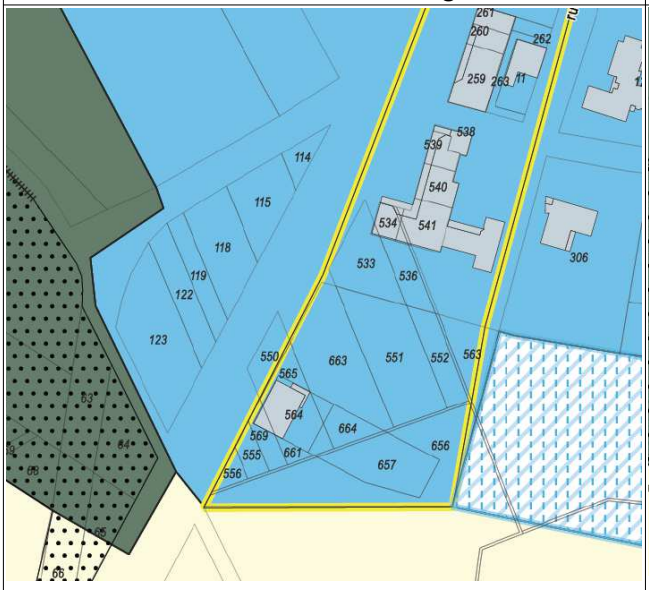
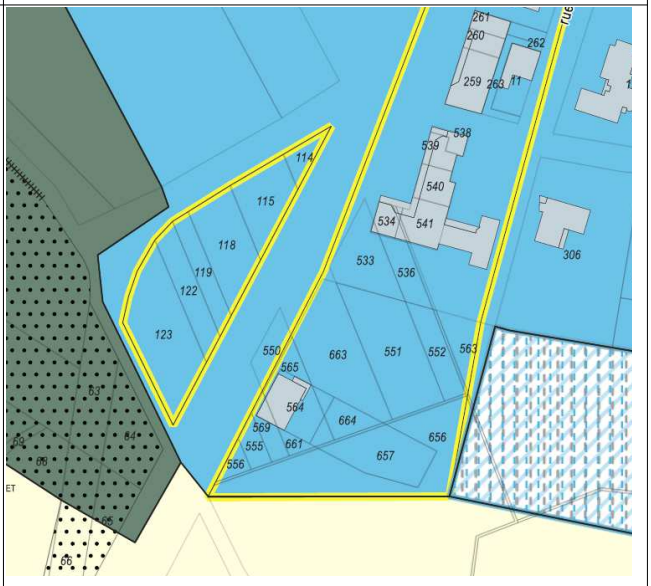
Le site est situé dans la bande tampon UNESCO et en périmètre de monument historique (servitude AC1).



Activités / équipements existants le long de la route nationale de Chailles et rue des Cormiers	
Contrôle technique auto	Coiffeur
Artisan peinture	Banque
Opticien	Boucherie-charcuterie
Médiathèque	Pharmacie
Boulangerie	Epicerie fine
Restaurant	Restauration rapide
Maison médicale et établissements de santé	Cave à vin
Agence immobilière	Institut de beauté
Fleuriste	Ecole
Mairie	Auto-école
Equipements sportifs	Maison d'Assistantes Maternelles
Agence postale communale	Clinique vétérinaire



Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.5.2 CHAILLES SUD 2/2 Planche zonage 3.2.5.3 CHAILLES 1/3
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
	

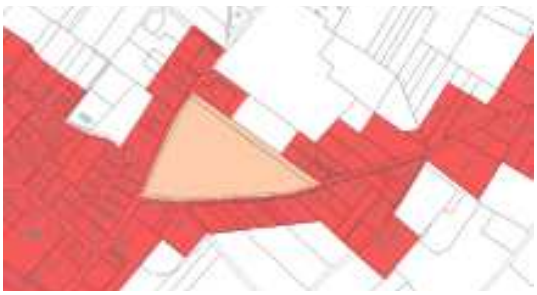
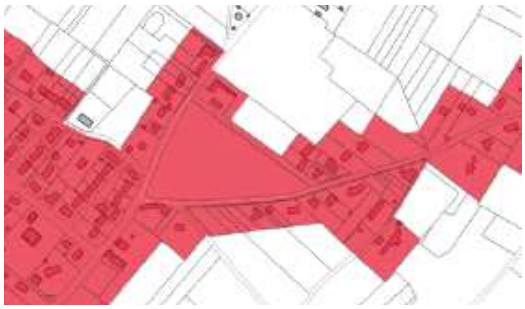
A-14 / Correction des plans de stationnement

Localisation : **Averdon - Blois – Cande-Sur-Beuvron - Cellettes – Chailles - Champigny En Beauce – Cheverny - Chitenay – Cour-Cheverny – Fosse – Herbault - La Chapelle-Vendomoise - La Chaussee-St-Victor – Landes-Le-Gaulois - Les Montils – Marolles – Monteaux – Rilly-Sur-Loire – Sambin - Saint-Bohaire - St-Denis-Sur-Loire - St-Lubin-En-Vergonnois - St-Sulpice-De-Pommeray - Valencisse - Valloire-Sur-Cisse - Veuzain-Sur-Loire - Villebarou - Villerbon - Vineuil**

Présentation de la modification : Il s'agit d'une correction des plans de stationnement afin que les zones 1AUi, 1AUv et 1AUj figurent en secteur 4.

Justification : Les plans de stationnement présentent une erreur puisque les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat sont zonées en secteur 5 normalement dédié aux zones économiques et aux STECAL. Le règlement écrit 1AUi-v-j renvoie bien aux règles du secteur 4 correspondant aux secteurs pavillonnaires hors du cœur d'agglomération et aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. Cette erreur matérielle relevée lors de l'examen d'un projet est donc corrigée pour l'ensemble du territoire d'Agglopolys concerné par les zones 1AUi, 1AUv et 1AUj.

Conséquence sur le PLUi-HD :

<table>
<tr><td>Pièces concernées</td><td colspan="2">3.2.1.6 AVERDON plan de stationnement
3.2.2.14 BLOIS plan de stationnement
3.2.3.5 CANDE-SUR-BEUVRON plan de stationnement
3.2.4.7 CELLETTES plan de stationnement
3.2.5.6 CHAILLES plan de stationnement
3.2.6.5 CHAMPIGNY EN BEAUCE plan de stationnement
3.2.8.5 CHEVERNY plan de stationnement
3.2.9.5 CHITENAY plan de stationnement
3.2.11.7 COUR-CHEVERNY plan de stationnement
3.2.12.5 FOSSE plan de stationnement
3.2.14.4 HERBAULT plan de stationnement
3.2.15.4 LA CHAPELLE-VENDOMOISE plan de stationnement
3.2.16.4 LA CHAUSSEE-ST-VICTOR plan de stationnement
3.2.18.5 LANDES-LE-GAULOIS plan de stationnement
3.2.19.4 LES MONTILS plan de stationnement
3.2.20.5 MAROLLES plan de stationnement
3.2.23.3 MONTEAUX plan de stationnement
3.2.25.4 RILLY-SUR-LOIRE plan de stationnement
3.2.26.4 SAMBIN plan de stationnement
3.2.29.5 SAINT-BOHAIRE plan de stationnement
3.2.31.4 ST-DENIS-SUR-LOIRE plan de stationnement
3.2.34.4 ST-LUBIN-EN-VERGONNOIS plan de stationnement
3.2.35.4 ST-SULPICE-DE-POMMERAY plan de stationnement
3.2.37.8 VALENCISSE plan de stationnement
3.2.38.8 VALLOIRE-SUR-CISSE plan de stationnement
3.2.39.10 VEUZAIN-SUR-LOIRE plan de stationnement
3.2.40.4 VILLEBAROU plan de stationnement
3.2.42.4 VILLERBON plan de stationnement
3.2.43.9 VINEUIL plan de stationnement</td></tr>
<tr><td>Extrait du PLUi-HD en vigueur</td><td colspan="2">Extrait de la modification réalisée</td></tr>
<tr><td>Exemple à Cour-Cheverny – zone 1AUj en secteur 5
  </td><td colspan="2">Exemple à Cour-Cheverny – zone 1AUj en secteur 4
  </td></tr>
</table>

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 / partie 4.1.1 page 225

A-15 / Correction de l'intitulé de l'emplacement réservé CELL-6

Localisation : **Cellettes – rue du Conon – AE 201 et 203**

Présentation de la modification : L'emplacement réservé CELL-6 est renommé « préservation d'un corridor écologique » et son objet devient « emplacement réservé aux espaces verts/continuités écologiques ».

Justification : Il n'existe plus de zone à urbaniser à l'arrière de la rue du Conon. L'intitulé de l'emplacement réservé « chemin d'accès à la zone à urbaniser du Conon depuis la rue du Conon » constitue donc une erreur manifeste. Cet espace à proximité de la forêt joue un rôle de corridor écologique. Ainsi, la commune souhaite préserver la coupure d'urbanisation existante pour maintenir les traversées d'animaux. L'article L151-41 du code de l'urbanisme permet la création d'emplacement réservés « aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièce concernée	3.2.4.8 CELLETTES Tableau des emplacements réservés
Extrait du PLUi-HD en vigueur	publiques CELLETTES | Emplacement réservé aux voies publiques | Chemin d'accès à la zone à urbaniser du Conon depuis la rue du Conon | Commune | CELL-6 | 1027
Extrait de la modification réalisée	CELLETTES | Emplacement réservé aux espaces verts/continuités écologiques | Préservation d'un corridor écologique | Commune | CELL-6 | 1027

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 / partie 3.2.2 page220

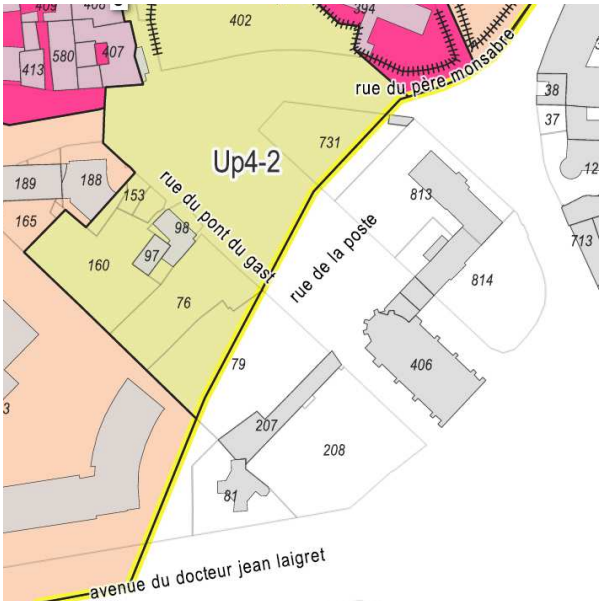
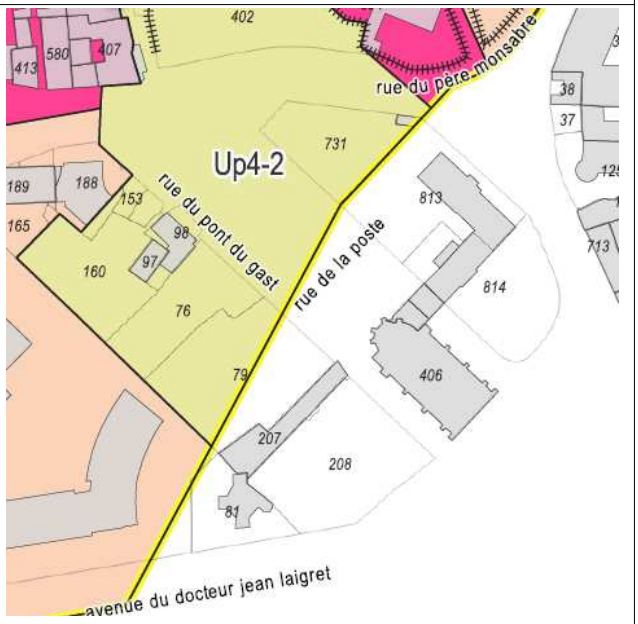
A-16 / Correction du contour du PSMV de Blois

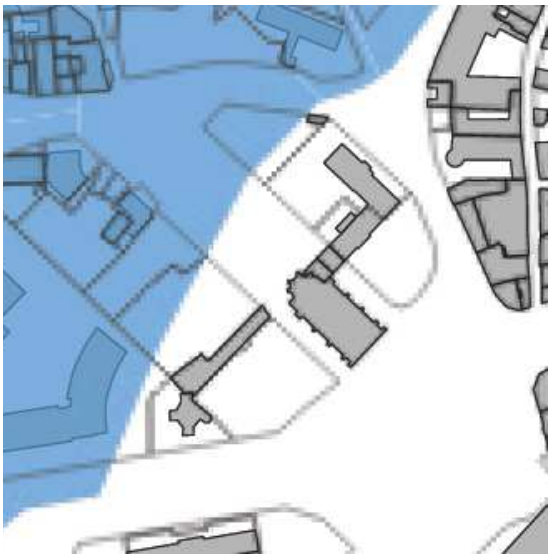
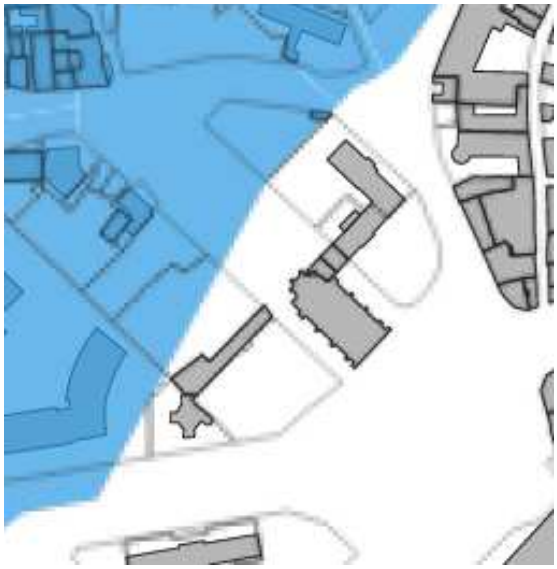
Localisation : Blois – pont du Gast / Monsabré

Présentation de la modification : Les limites des secteurs U jouxtant le PSMV de Blois sont corrigées.

Justification : Les limites du PSMV ont été mal reportées sur le plan de zonage et le plan de stationnement.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.2.2.1 BLOIS NORD 1/4 3.2.2.2 BLOIS SUD 2/4 3.2.2.5 BLOIS 1/9 3.2.2.10 BLOIS 6/9
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
	

Pièces concernées	3.2.2.14 BLOIS plan de stationnement
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
	

2- Thème B : Lexique

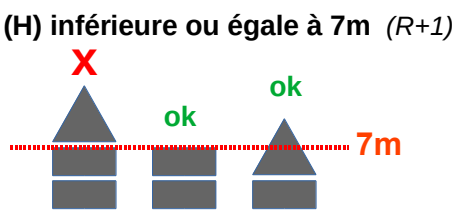
Préciser certains termes du lexique et ajouter des définitions nécessaires afin de faciliter l'interprétation et l'application du règlement.

B-1 / Précisions au terme « Hauteur »

Présentation de la modification : Il s'agit de préciser dans le lexique le fait que :
- l'application de la règle de hauteur prend en compte de façon cumulative l'indication en mètres ET l'indication de gabarit maximal lorsqu'il est indiqué
- lorsque la règle est exprimée selon un recul H/2 (limite séparative), il faut considérer le point le plus haut de la façade, donc le faîtage de la toiture en cas de mur pignon.

Justification : L'inscription du gabarit, dans la règle de hauteur du règlement, entre parenthèses laisse supposer qu'elle n'est qu'indicative alors que ce n'est pas l'intention du document. Il est bien souhaité maîtriser le volume qui sera perçu depuis l'extérieur, comme cela est détaillé dans la justification des choix : *« - la règle quantitative : elle constitue une norme absolue, principalement exprimée sous forme métrique (distances minimales, reculs, hauteurs maximales, pourcentage, nombre de niveaux, etc.) pour formuler une obligation stricte ; »* (p.23).
La définition de « limites séparatives » est plus précise quant à l'application de la règle de recul exprimée selon la hauteur de la construction. Le contenu de cette définition est donc copié pour éviter toute confusion.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièce concernée	3.1.16 Lexique commun à toutes les zones
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Hauteur La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit à l'égout de la toiture pour une toiture traditionnelle soit à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade comme décrit dans le paragraphe précédent, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc. [...]
Extrait de la modification réalisée	Hauteur La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit à l'égout de la toiture pour une toiture traditionnelle soit à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Lorsque la règle de hauteur est exprimée de deux façons, une hauteur en mètres et un gabarit (R + nombre de niveaux + éventuellement un comble), ces deux indications sont cumulatives et doivent être toutes deux respectées. Par exemple s'il est indiqué « (H) inférieure ou égale à 7m (R+1) », l'égout ou l'acrotère ne doit pas dépasser les 7m ET la construction comporter un RDC + 1 niveau maximum. Illustration :  Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction (par exemple en limite séparative), la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade ~~comme décrit dans le paragraphe précédent,~~ (le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit à l'égout de la toiture pour une toiture traditionnelle soit à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, soit au faîtage dans le cas de façade pignon) non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur,

	locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc. […]

B-2 / Précisions au terme « Reconstruction à l'identique »

Présentation de la modification : La définition du terme reconstruction à l'identique est complétée dans le lexique renvoyant aux conditions définies dans le code de l'urbanisme et précisant ce qui est entendu par une reconstruction stricte (volume, implantation, surface, destination, aspect et matériaux).

Justification : Il était nécessaire d'apporter un éclairage sur ce dispositif qui est encadré par le code de l'urbanisme et la jurisprudence.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièce concernée	3.1.16 Lexique commun à toutes les zones
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Reconstruction à l'identique La notion de reconstruction à l'identique s'entend comme une possibilité ou une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli, tel qu'il avait été initialement autorisé : même volume, même implantation, etc.
Extrait de la modification réalisée	Reconstruction à l'identique La notion de reconstruction à l'identique s'entend comme une possibilité ou une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli, tel qu'il avait été initialement autorisé ~~: même volume, même implantation, etc~~. Les conditions de la reconstruction à l'identique sont précisées par la loi (article L111-15 du code de l'urbanisme) complétée par de la jurisprudence. Une construction est considérée « identique » à celle d'origine lorsqu'elle présente un volume, une implantation, une surface, et une destination semblables. La nature des matériaux et l'aspect de la construction doivent aussi globalement être respectés mais de légères modifications sont possibles si celles-ci constituent une amélioration (remplacer une toiture en ardoise fibrociment par de l'ardoise naturelle par exemple).

B-3 / Précisions au terme « Clôture »

Présentation de la modification : Dissociation des notions de mur maçonné et de plaque béton dans la définition de la clôture.

Justification : Cette correction est apportée afin de ne pas porter à confusion, les plaques béton et les murs maçonnés étant bien deux dispositifs de nature différentes.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièce concernée	3.1.16 Lexique commun à toutes les zones
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Clôture Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage qui délimite une propriété vis-à-vis d'une autre mitoyenne ou de l'espace public. Les dispositions sur les clôtures s'appliquent aussi aux dispositifs implantés en retrait de la limite de propriété et qui ont pour but d'empêcher l'accès au terrain, c'est-à-dire de clore ce dernier. Par exemple, au contact d'une zone agricole, l'édification de murs maçonnés est interdite (ce qui inclut notamment les plaques bétons), il est donc interdit de détourner la règle, en implantant des dispositifs non autorisés en retrait de la limite d'un terrain.
Extrait de la modification réalisée	Clôture Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage qui délimite une propriété vis-à-vis d'une autre mitoyenne ou de l'espace public. Les dispositions sur les clôtures s'appliquent aussi aux dispositifs implantés en retrait de la limite de propriété et qui ont pour but d'empêcher l'accès au terrain, c'est-à-dire de clore ce dernier. Par exemple, au contact d'une zone agricole, l'édification de murs maçonnés ou en plaques béton est interdite ~~(ce qui inclut notamment les plaques bétons)~~, il est donc interdit de détourner la règle, en implantant des dispositifs non autorisés en retrait de la limite d'un terrain, dès lors qu'ils empêchent de pénétrer sur le terrain.

B-4 / Correction au terme « Opération d'ensemble »

Présentation de la modification : Suppression de la référence à la règle de stationnement dans la définition de l'opération d'ensemble.

Justification : La règle de stationnement ne se base pas sur cette notion d'opération d'ensemble. Elle mentionne simplement les projets de plus de 10 logements afin de ne pas porter à confusion.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièce concernée	3.1.16 Lexique commun à toutes les zones
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Opération d'ensemble La notion d'opération d'ensemble (ou de projet d'ensemble) renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble ou un projet d'ensemble, sauf mention contraire du règlement (par exemple, le règlement impose des règles spécifiques en matière de stationnement uniquement pour les opérations d'ensemble de 10 logements et plus).
Extrait de la modification réalisée	Opération d'ensemble La notion d'opération d'ensemble (ou de projet d'ensemble) renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble ou un projet d'ensemble, sauf mention contraire du règlement ~~(par exemple, le règlement impose des règles spécifiques en matière de stationnement uniquement pour les opérations d'ensemble de 10 logements et plus)~~.

B-5 / Ajout d'une définition pour « Tôle ondulée »

Présentation de la modification : Il est précisé par la création d'une nouvelle notion au lexique ce qui est interdit sous le terme tôle ondulée et ce qui peut être accepté.

Justification : Le règlement interdit parfois « les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée et le fibrociment ». Il existe différents matériaux types tôle ondulée ou bac acier. Cependant, l'objet de cette règle est d'interdire les matériaux les moins durables dans le temps et présentant un aspect peu qualitatif. Seuls les matériaux présentant un aspect se rapprochant de celui du zinc ou un matériau de qualité employé dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine pourront être autorisés. Apporter une illustration dans le lexique facilitera sa mise en œuvre.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièce concernée	3.1.16 Lexique commun à toutes les zones
Extrait du PLUi-HD en vigueur	
Extrait de la modification réalisée	Tôle ondulée : Plaque d'acier de faible épaisseur ondulée, nervurée ou plissée. Elle est utilisée en couverture ou en bardage et parfois appelée « bac acier ». Lorsque son usage est encadré par le règlement, ce matériau ne pourra être autorisé que dans le cadre d'un traitement rappelant l'aspect du zinc ou d'un projet architectural contemporain avec un matériau de qualité. Exemples pouvant être autorisés :



Photos 1 et 2 : bac acier reprenant l'aspect du zinc à joint debout / Photo 3 : tôle présentant des ondulations de faible largeur, dite tôle « petites ondes »

Exemples ne pouvant pas être autorisés :



Bac acier nervuré

La création de cette légende implique l'intégration d'étoiles chaque fois que le terme apparaît dans un règlement.

B-6 / Ajout d'une définition pour « Mur-bahut »

Présentation de la modification : Il est précisé par la création d'une nouvelle notion au lexique ce qui est entendu sous le terme « mur-bahut » afin de lever toute confusion quand à sa nature.

Justification : Le règlement propose en clôture sur rue dans plusieurs zones la réalisation de murs-bahuts surmontés d'une grille ouvragée ou d'un dispositif à claire voie. Un mur-bahut ne doit pas être confondu avec une plaque béton utilisée en sous-bassement d'un grillage. Un mur implique un maçonnage.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièce concernée	3.1.16 Lexique commun à toutes les zones
Extrait du PLUi-HD en vigueur	
Extrait de la modification réalisée	Mur-bahut Élément de clôture qui prend la forme d'un mur en maçonnerie de faible hauteur sur lequel repose un autre élément de clôture de nature différente (grille, grillage,…). Une plaque en béton n'est pas considérée comme un mur-bahut.    

La création de cette légende implique l'intégration d'étoiles chaque fois que le terme apparaît dans un règlement.

B-7 / Correction au terme « Emprise au sol »

Présentation de la modification : Inclusion des débords et surplombs de la construction dans le calcul de l'emprise au sol.

Justification : La définition n'était pas conforme à l'article R420-1 du code de l'urbanisme à savoir «l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » ce qui constitue une erreur matérielle.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièce concernée	3.1.16 Lexique commun à toutes les zones
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Emprise au sol L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs exclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Extrait de la modification réalisée	Emprise au sol L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs ~~exclus~~ inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

3- Thème C : Destinations des constructions

Ajuster l'écriture des articles pour mieux correspondre aux choix établis pendant l'élaboration du PLUi-HD sur la vocation des différentes zones.

C-1 / Précision des destinations autorisées en zone Agricole et en zone Naturelle

Présentation de la modification : La modification consiste à préciser que les constructions en zone Agricole et Naturelle destinées aux exploitations agricoles et forestières doivent être justifiées comme nécessaires à leur activité. Le terme exploitation forestière est de plus supprimé en zone Agricole.

Justification : Cette rectification met en conformité le PLUi-HD avec le code de l'urbanisme (article R151-23 et R151-25).

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.13 Règlement A Article 2.3.2
Extrait du PLUi-HD en vigueur	> Les constructions* et installations liées aux exploitations agricoles ou forestières. [...]
Extrait de la modification réalisée	> Les constructions* et installations nécessaires et liées aux exploitations agricoles ~~ou forestières~~. [...]

Pièces concernées	3.1.14 Règlement N Article 2.3.1
Extrait du PLUi-HD en vigueur	> Les constructions* destinées aux exploitations forestières. [...]
Extrait de la modification réalisée	> Les constructions* destinées et nécessaires aux exploitations forestières. […] inchangés

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0/partie 3.1.1 page 91/partie 3.1.2 page 135

C-2 / Précision des destinations autorisées en zone Naturelle

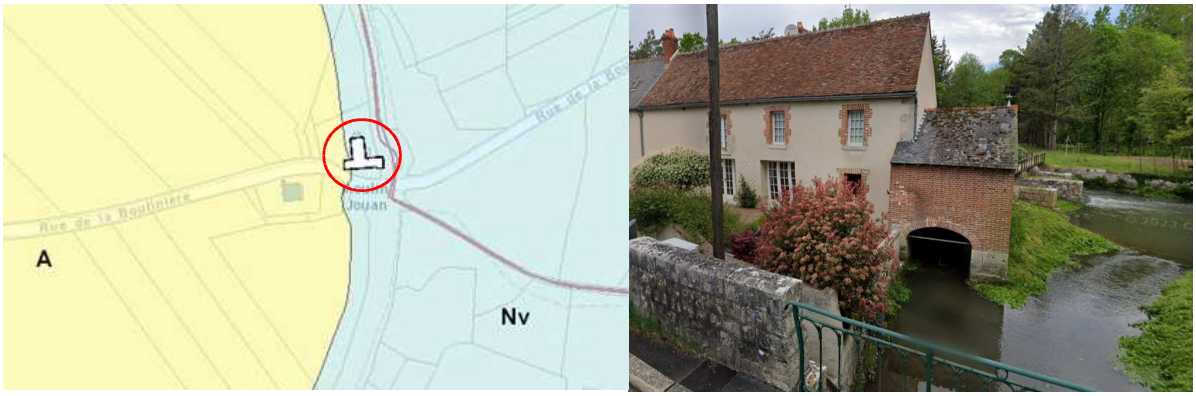
Présentation de la modification : Rectifier le titre et le contenu de l'article 2.3 du règlement de la zone Naturelle concernant les usages et destinations autorisés afin de :
- restreindre l'application de l'article 2.3.1 aux zones N hors secteur Nv et Nf et hors STECAL
- inscrire la réfection et l'adaptation des installation et constructions existantes en Nv et Nf

Justification : Les secteurs Nf et Nv et les STECAL disposent de leurs propres articles (2.3.2 et 2.3.3). Cependant l'article 2.3.1 dans la rédaction actuelle de son titre laisse à penser qu'il s'applique à toutes les zones N, donc secteur Nf et Nv et STECAL inclus. Hors, ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir tous les usages et destinations listés à cet article comme cela se comprend à la lecture des articles 2.3.2 et 2.3.3 qui reprennent de manière exhaustive ce qui y est autorisé.

Par exemple, contrairement à ce qui est indiqué dans l'article 2.3.1, il n'est pas souhaité autoriser les extensions et annexes d'habitations en zone Nf et Nv, définies pour couvrir les cours d'eau et leurs espaces proches associés à la trame bleue du territoire, les réservoirs de biodiversité formés par les écosystèmes forestiers, et les corridors de biodiversité constitués de boisements. En effet, ces secteurs ont un intérêt écologique et peuvent de plus être exposés à des risques (inondation, feu de forêt). Il existe des constructions dans ces zones Nf et Nv, principalement des habitations mais aussi des constructions agricole ou d'intérêt patrimonial comme des moulins, ainsi que des équipements ou infrastructures comme les

stations d'épuration ou la piscine du lac de Loire. Afin de permettre leur entretien, la réalisation de travaux d'amélioration et de modification de l'aspect extérieur des constructions il est tout de même nécessaire de reporter à l'article 2.3.2 la possibilité qui était offerte dans l'article 2.3.1 de pouvoir adapter et réparer les constructions existantes.

Exemple à Coulanges – Valloire-sur-Cisse d'un moulin situé au bord de la Cisse en zone Nv



Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.14 Règlement N Article 2.3.1 concernant les usages et destinations autorisés en zone N
Extrait du PLUi-HD en vigueur	2.3.1 SONT AUTORISES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N
Extrait de la modification réalisée	2.3.1 SONT AUTORISES DANS ~~L'ENSEMBLE DE~~ LA ZONE N (hors secteurs Nv Nf et STECAL)

Pièces concernées	3.1.14 Règlement N Article 2.3.2 concernant les usages et destinations autorisés en zones Nf et Nv
Extrait du PLUi-HD en vigueur	> Les aménagements légers* nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels. > Les infrastructures de franchissement des cours d'eau de type ponts, passerelles. > Les affouillements et exhaussements du sol* liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
Extrait de la modification réalisée	> Les aménagements légers* nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels. > Les infrastructures de franchissement des cours d'eau de type ponts, passerelles. > Les affouillements et exhaussements du sol* liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. > L'adaptation et la réfection des constructions existantes* et les travaux de restructuration, adaptation, réfection des installations ou constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics déjà existants.

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0/partie 3.1.2 page 136

C-3 / Précision concernant la réfection des constructions existantes en zone Agricole

Présentation de la modification : Dupliquer l'item correspondant à l'adaptation et la réfection des constructions existantes de l'article 2.3 du règlement de la zone Agricole afin que celle-ci soit possible dans toute la zone A, y compris en zone Ap.

Justification : La reconstruction à l'identique est permise dans l'ensemble de la zone A. Il n'était pas logique que l'adaptation et la réfection des constructions existantes en zone Ap ne puissent pas être réalisées. Il

s'agit donc de corriger une erreur matérielle du règlement. Il existe en effet sur le territoire un bâtiment en état délabré à Mesland (lieu dit le Vivier) en zone Ap.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.13 Règlement A Article 2.3.1 concernant les usages et destinations autorisés en zone A
Extrait du PLUi-HD en vigueur	> Les aménagements légers* nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles. > Les infrastructures (voies routières, ferroviaires, autoroutes, aire de stationnement liée à la mise en valeur des sites etc.), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien. > Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. > Les installations techniques de faibles emprises liées aux activités agricoles (tour antigel).
Extrait de la modification réalisée	> Les aménagements légers* nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles. > Les infrastructures (voies routières, ferroviaires, autoroutes, aire de stationnement liée à la mise en valeur des sites etc.), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien. > Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. > Les installations techniques de faibles emprises liées aux activités agricoles (tour antigel). > L'adaptation et la réfection des constructions existantes*.

C-4 / Précision sur les STECAL à vocation touristique

Présentation de la modification : La modification consiste à préciser dans les STECAL à vocation touristique que la possibilité de réaliser Hébergements Légers de Loisirs (HLL) induit la possibilité d'aménager des parcs résidentiels de loisirs.

Justification : Le parc résidentiel de loisirs au sens de l'article L443-1 du code de l'urbanisme et de l'article D333-3 du code du tourisme est destiné à l'accueil des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs et des caravanes. La création d'un parc résidentiel de loisirs est soumise à permis d'aménager. Les activités touristiques attendues en Np2, At et Nt peuvent notamment se réaliser sous la forme de parcs résidentiels de loisirs, ce qui n'était pas indiqué dans le règlement comme étant autorisé.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.13 Règlement A Article 2.3.4
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**En secteur At** > Les constructions* destinées à la restauration, les hôtels et autres hébergements touristiques. > L'installation de résidences démontables* ou transportables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière (HLL) si elles ne constituent pas la résidence principale de leurs occupants. > Les constructions*, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement de leurs activités.
Extrait de la modification réalisée	**En secteur At** > Les constructions* destinées à la restauration, les hôtels et autres hébergements touristiques. > L'installation de résidences démontables* ou transportables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière (HLL) si elles ne constituent pas la résidence principale de leurs occupants. > Les constructions*, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement de leurs activités. > Les parcs résidentiels de loisirs.

Pièces concernées	3.1.14 Règlement N Article 2.3.4
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**En secteur Np2 :** > L'aménagement* de terrain accueillant des habitations légères de loisirs (HLL)* et résidences mobiles de loisirs* si elles ne constituent pas la résidence principale de leurs occupants. > Les constructions*, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement de leurs activités. **En secteur Nt :** > Les constructions* destinées à la restauration, les hôtels et autres hébergements touristiques. > L'installation de résidences démontables* ou transportables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière (HLL) si elles ne constituent pas la résidence principale de leurs occupants. > Les constructions*, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement de leurs activités.
Extrait de la modification	**En secteur Np2 :** > L'aménagement* de terrain accueillant des habitations légères de loisirs (HLL)* et résidences mobiles de

réalisée	loisirs* si elles ne constituent pas la résidence principale de leurs occupants. > Les constructions*, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement de leurs activités. > Les parcs résidentiels de loisirs. **En secteur Nt :** > Les constructions* destinées à la restauration, les hôtels et autres hébergements touristiques. > L'installation de résidences démontables* ou transportables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière (HLL) si elles ne constituent pas la résidence principale de leurs occupants. > Les constructions*, aménagements* et installations nécessaires au fonctionnement de leurs activités. > Les parcs résidentiels de loisirs.

C-5 / Précision concernant les changements de destination en zone Urbaine ou A Urbaniser

Présentation de la modification : Il s'agit de préciser le fait qu'il n'est pas possible de changer un bâtiment de destination vers une destination ou sous-destination qui est interdite pour les constructions nouvelles dans la zone.

Justification : L'écriture du règlement prête à confusion et mérite d'être complétée :

- en zones économiques : l'intention est bien de réserver les zones économiques à certaines activités qui ne peuvent s'implanter ailleurs. Ainsi l'objectif initial était d'interdire les nouvelles implantations d'activités (et pas seulement les nouvelles constructions) correspondant aux destinations et sous destinations listées tout en permettant à celles existantes de perdurer.
Ceci est explicité dans le rapport de présentation (pièce 1.4.0 partie 2.1.1 page 59) : « *Cette hiérarchisation des zones selon le type d'activités conduit à définir de manière plus précise et orientée les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées à condition ou interdites afin d'encadrer plus finement l'évolutivité des secteurs existants. Cette déclinaison a permis notamment de limiter la sous-destination « restauration » dans les zones UA, UM et 1AUA car cette activité est déjà très présente sur ces secteurs et l'objectif recherché est de ne pas fragiliser la restauration dans les centres-villes et les bourgs. Toutefois, cette disposition comporte des exceptions sur des sites où un besoin a été relevé. Les OAP sectorielles identifient et traduisent les secteurs pouvant être exempts de cette disposition : c'est le cas notamment de projets à Cour- Cheverny et à Vineuil.* »

- en zones mixtes habitées : la volonté était de limiter strictement les nouvelles implantations commerciales aux périmètres de mixité fonctionnelle dans les communes concernées par le dispositif. Tel qu'écrit, le règlement n'interdisait que les constructions nouvelles mais permettait la transformation de constructions existantes vers cette sous-destination en dehors des périmètres définis.
De la même manière le rapport de présentation confirme le sens qu'il était souhaité donner à cet outil (pièce 1.4.0 partie 2.1.2 page 81) : « *Par ailleurs, le règlement graphique du PLUi-HD identifie des périmètres de mixité fonctionnelle et des linéaires destinés à la diversité commerciale qui ont respectivement vocation à encadrer les nouvelles implantations commerciales dans les communes du Coeur d'Agglomération et les Pôles Relais et à assurer la pérennité des cellules commerciales existantes.* »

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.1Règlement Uv 3.1.2 Règlement Ui 3.1.3 Règlement Uj 3.1.4 Règlement Up 3.1.5 Règlement Ue 3.1.6 Règlement Ua 3.1.7 Règlement Uc 3.1.8 Règlement Um 3.1.9 Règlement 1AUi-v-j 3.1.10 Règlement 1AUa-c Article 1 concernant les usages, affectations des sols et activités interdites
Extrait du PLUi-HD en vigueur	[...]
Extrait de la modification réalisée	> les changements de destination des constructions existantes vers des destinations et sous destinations interdites pour les constructions et installations nouvelles dans la zone. […] inchangés

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0/partie 2.1.2 page 81

C-6 / Précision de la règle de mixité sociale de la commune de Vineuil

Localisation : **Vineuil**

Présentation de la modification : Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ainsi, il existe une servitude de mixité sociale dans le PLUi-HD spécifique à la commune de Vineuil imposant 25 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 5 logements. Cette règle sera complétée de la mention suivante :
« Dans le cas d'un projet réalisé en plusieurs phases sur une même unité foncière d'origine, dont la première autorisation aura été délivrée après la date du 13 janvier 2023, le porteur de projet devra justifier qu'il répond à la présente règle à l'échelle de l'unité foncière. »

Justification : La règle telle qu'écrite dans le PLUi-HD approuvé n'encadre pas assez les projets car elle peut être contournée par divisions parcellaires successives ou par montage de plusieurs opérations distinctes, de façon à rester en dessous du seuil de 5 logements au-delà duquel la création de logements sociaux est imposée. L'objectif de cette modification est justement de pouvoir appliquer la règle même dans ces cas de figure.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.1Règlement Uv 3.1.2 Règlement Ui 3.1.3 Règlement Uj Article 3.1 concernant les servitudes de mixité sociale
Extrait du PLUi-HD en vigueur	> Pour la commune de Vineuil, les dispositions applicables en matière de diversité sociale sont les suivantes : • Pour toute opération de plus de 5 logements, il est exigé 25% de logements sociaux. Cette règle s'applique au secteur repéré au document graphique sous la mention « secteur de diversité sociale ». En cas d'opérations mixtes, elle s'applique uniquement à la part de surface de plancher destinée au logement. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur. • Pour les secteurs concernés par une OAP sectorielle repérée au document graphique, le taux de logements sociaux défini dans la partie « programmation, mixité fonctionnelle et sociale » est majoré à 30% minimum et le seuil des 5 logements n'est plus applicable.
Extrait de la modification réalisée	> Pour la commune de Vineuil, les dispositions applicables en matière de diversité sociale sont les suivantes : • Pour toute opération de plus de 5 logements, il est exigé 25% de logements sociaux. Cette règle s'applique au secteur repéré au document graphique sous la mention « secteur de diversité sociale ». Dans le cas d'un projet réalisé en plusieurs phases sur une même unité foncière d'origine, dont la première autorisation aura été délivrée après la date du 13 janvier 2023, le porteur de projet devra justifier qu'il répond à la présente règle à l'échelle de l'unité foncière. En cas d'opérations mixtes, elle s'applique uniquement à la part de surface de plancher destinée au logement. [A LA LIGNE] Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur (par exemple pour un lotissement de 6 à 7 logements : 1 logement social sera exigé, pour un lotissement de 8 à 11 logements : 2 logements sociaux…). • Pour les secteurs concernés par une OAP sectorielle repérée au document graphique, le taux de logements sociaux défini dans la partie « programmation, mixité fonctionnelle et sociale » est majoré à 30% minimum et le seuil des 5 logements n'est plus applicable.

C-7 / Correction concernant des stations services en zone économique Ua et en zone 1AU à vocation économique

Présentation de la modification : Autoriser dans le règlement des activités de la sous-destination artisanat et commerce de détail en zone Ua et 1AUa-c lorsque les OAP sectorielles les mentionnent.

Justification : Les OAP sectorielles à vocation économiques évoquent la possibilité de pouvoir éventuellement créer des stations-services par exemple à Onzain (PA les bois blancs), Sambin (PA les plantes) et Cour-Cheverny (ZA de l'ardoise). Cependant le règlement ne le permet pas actuellement cette activité entrant dans la sous-catégorie « artisanat et commerce de détail ». Il s'agit là d'une erreur matérielle non relevée pendant la procédure d'élaboration du document. Le terme station service doit s'entendre de façon élargie pour permettre le développement des stations de recharge pour les véhicules électriques ou encore les stations liées aux nouvelles énergies comme l'hydrogène par exemple, pour les particuliers mais aussi pour le transport professionnel.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.6 Règlement Ua Article 1 concernant les usages, affectations des sols et activités interdites
Extrait du PLUi-HD en vigueur	> Les constructions* nouvelles destinées à l'artisanat et commerce de détail, la restauration, le cinéma, les hôtels et autres hébergements touristiques. [...]
Extrait de la modification réalisée	> Les constructions* nouvelles destinées à l'artisanat et commerce de détail, la restauration, le cinéma, les hôtels et autres hébergements touristiques, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2. […] inchangés

Pièces concernées	3.1.6 Règlement Ua → Article 2.3.1 relatif aux destinations autorisées sous condition en Ua 3.1.10 Règlement 1AUa-c → Article 2.3.2 relatif aux destinations autorisées sous condition en 1AUa
Extrait du PLUi-HD en vigueur	[...]
Extrait de la modification réalisée	> Des activités relevant de la sous-destination artisanat et commerce de détail uniquement si l'OAP sectorielle les mentionnent. […] inchangés

C-8 / Correction concernant les hôtels en zone 1AU à vocation économique

Présentation de la modification : Autoriser les hôtels en zone 1AUa-c lorsque les OAP sectorielles les mentionnent.

Justification : L'OAP de la zone de l'Ardoise à Cour-Cheverny prévoit la réalisation d'un hôtel ou hôtel-restaurant, cependant cette sous-destination est interdite dans la rédaction actuelle du règlement. Il s'agit là d'une erreur matérielle non relevée pendant la procédure d'élaboration du document.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.10 Règlement 1AUa-c Article 2.3.1
Extrait du PLUi-HD en vigueur	[...]
Extrait de la modification réalisée	> les hôtels sont autorisés à condition d'être prévus dans les OAP sectorielles uniquement. […] inchangés

C-9 / Précision du caractère dominant de la zone Ua

Présentation de la modification : Il s'agit d'expliciter dans l'introduction du caractère de la zone ce qui est entendu par la notion d'activités artisanales.

Justification : Le règlement présente la zone Ua comme une zone artisanale. Le vocabulaire utilisé porte cependant à confusion avec les destinations du code de l'urbanisme, car « l'artisanat et le commerce de détail » au sens du code y sont interdit. Il est donc important de préciser ce qui est attendu dans la zone.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.6 Règlement Ua Introduction - Caractère dominant de la zone Ua
Extrait du PLUi-HD en vigueur	- Dans le secteur UA2 « parc à dominante artisanale », l'objectif est de permettre l'implantation et le développement d'activités artisanales et d'industries nécessitant une logique de proximité, ainsi que des services et autres activités tertiaires non concurrentielles des centralités. Les gabarits* y sont plus mesurés qu'en UA1.
Extrait de la modification réalisée	- Dans le secteur UA2 « parc à dominante artisanale », l'objectif est de permettre l'implantation et le développement d'activités artisanales sans espace de vente relevant de la destination « autres activités du secteur secondaire et tertiaire » et d'industries nécessitant une logique de proximité, ainsi que des services et autres activités tertiaires non concurrentielles des centralités. Les gabarits* y sont plus mesurés qu'en UA1.

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 / partie 2.1.1 page 58

4- Thème D : Aspect extérieur

Il s'agit de corriger des erreurs dans l'écriture des règles des différentes zones afin de mieux correspondre à l'esprit dans lequel les règles ont été écrites, apporter des assouplissements pour permettre certains dispositifs en clôtures, ou encore en faveur de l'isolation par l'extérieur.

D-1 / Correction au tableau des typologies de patrimoine repéré dans le règlement des zones Agricoles et Naturelles

Présentation de la modification : Ajouter une ligne au tableau de l'article 5.4.2 dans les règlements des zones A et N concernant la typologie Urbaine (U, Umb).

Justification : Il existe des bâtiments repérés « bâtiment patrimonial à protéger » avec l'étiquette U ou Umb dans les zones A et N. Cette ligne du tableau ne figurant pas à l'article 5.4.2 du règlement de ces zones les dispositions spécifiques appliquées à cette typologie dans les autres zones ne s'appliquent donc pas. Il s'agit d'un oubli les mêmes règles s'appliquant à l'ensemble des zones pour le patrimoine repéré.

Conséquence sur le PLUi-HD :

<table>
<tr><td>Pièces concernées</td><td>3.1.13 Règlement A
3.1.14 Règlement N
Article 5.4.2 concernant les dispositions spécifiques aux typologies de patrimoine repéré</td></tr>
<tr><td>Extrait du PLUi-HD en vigueur</td><td><table><tr><td>Républicaine
(RP)</td><td>Toitures
Sur les façades visibles de l'espace public, la création de lucarne* est interdite</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Extrait de la modification réalisée</td><td><table><tr><td>Républicaine
(RP)</td><td>Toitures
Sur les façades* visibles de l'espace public, la création de lucarne* est interdite</td></tr><tr><td>Urbaine
(U, Umb)</td><td>Toitures
La création de lucarne* est autorisée sur les villas (Uvi) à condition qu'elle reprenne les proportions et matériaux de lucarnes* existantes dans la typologie villa.
La création de lucarne* est interdite sur les maisons bourgeoises (Umb).
Les nouveaux châssis* de toit sont autorisés sur les parties de couverture non visibles depuis l'espace public.</td></tr></table></td></tr>
</table>

D-2 / Interdiction des menuiseries PVC sur les bâtiments repérés au titre du patrimoine

Présentation de la modification : Le règlement est complété pour interdire l'usage des menuiseries PVC ou matériaux assimilés lors de la création de nouvelles ouvertures sur les bâtiments repérés « bâtiment patrimonial à protéger ».

Dans la continuité de cette modification, l'article concerné des règlements Uj et Ue sont complétés car il manquait dans la version approuvée les items portant sur le remplacement des anciennes portes de grange et des portes charretières en bois.

Justification : Le règlement interdit les clôtures en PVC ou matériaux assimilés pour les propriétés disposant de bâtiments repérés au titre du patrimoine. Sur ces bâtiments, les menuiseries existantes en bois doivent être conservées et refaites à l'identique. Rien n'interdit selon l'écriture du PLUi-HD approuvé l'usage du PVC ou autres matériaux assimilés pour la création de menuiseries lors de la création de nouvelles ouvertures sur ces mêmes bâtiments. Cela relève d'une erreur matérielle. Il est en effet incohérent que les matériaux plastiques ne soient pas aussi interdits pour les nouvelles menuiseries. Ainsi cette précision est ajoutée.

Le complément apporté aux règlements Uj et Ue permet de mettre en cohérence les règles avec les règlements des autres zones qui comportent ces items (Uv, Ui, Up, A et N).

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.1Règlement Uv 3.1.2 Règlement Ui 3.1.3 Règlement Uj 3.1.4 Règlement Up 3.1.5 Règlement Ue (article 5.3.1.2) 3.1.13 Règlement A 3.1.14 Règlement N Article 5.4.1.2 concernant les ouvertures et menuiseries des constructions repérées au titre du patrimoine
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Les nouvelles ouvertures doivent s'inspirer d'un modèle d'ouverture et de volets déjà existants sur la façade* ou les autres façades* de la construction*. Elles doivent respecter le rythme de la façade* et les principes d'alignement des baies. Les ouvertures, sauf portes de garages, baies vitrées et vitrines de rez-de-chaussée, sont de préférence plus hautes que larges. [...]
Extrait de la modification réalisée	Les nouvelles ouvertures doivent s'inspirer d'un modèle d'ouverture et de volets déjà existants sur la façade* ou les autres façades* de la construction*. Elles doivent respecter le rythme de la façade* et les principes d'alignement des baies. Les ouvertures, sauf portes de garages, baies vitrées et vitrines de rez-de-chaussée, sont de préférence plus hautes que larges. Pour les nouvelles menuiseries créées, l'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit. […] inchangé

Pièces concernées	3.1.6 Règlement Ua 3.1.8 Règlement Um Article 5.3.1.2 concernant les ouvertures et menuiseries des constructions repérées au titre du patrimoine
Extrait du PLUi-HD en vigueur	La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*.
Extrait de la modification réalisée	La composition des ouvertures, les percements et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment*. L'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

Pièces concernées	3.1.3 Règlement Uj (article 5.4.1.2) 3.1.5 Règlement Ue (article 5.3.1.2)
Extrait du PLUi-HD en vigueur	[...]
Extrait de la modification réalisée	Les anciennes portes de granges peuvent être remplacées par une surface vitrée de type industriel* dans l'emprise exacte de l'ouverture de la porte. Les portes charretières* en bois ainsi que toute porte en bois encore en place sur les annexes* sont conservées et refaites à l'identique. En cas de nécessité de remplacement, la nouvelle porte reprendra le dessin de l'ancienne : planches verticales, largeurs inégales le cas échéant. […] inchangé

D-3 / Assouplissement de règles qui concernent les façades des constructions existantes

Présentation de la modification : Il s'agit d'apporter de la souplesse pour permettre :
- la suppression des encadrements, éléments en pierre et en briques des constructions existantes non repérées au titre du patrimoine dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur ;
- l'usage du fibrociment teinté dans la masse.

En complément, une phrase est ajoutée pour sensibiliser les porteurs de projet aux matériaux utilisés dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur sur des bâtiments anciens non repérés au titre du patrimoine (matériaux naturels à privilégier).

Justification : L'article tel que rédigé dans le PLUi-HD est bloquant pour les réhabilitations avec isolation par l'extérieur que l'Agglomération souhaite favoriser (transition énergétique du bâti existant). Selon l'article L152-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut, par décision motivée, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives notamment à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser notamment la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (sauf en secteur protégé ou constructions repérées au PLU au titre du L151-19 du code de l'urbanisme). La demande de dérogation doit être accompagnée d'une note justificative (article R.431-31-2 du CU). Le recours à cette dérogation est cependant peu connu. C'est donc un choix de la collectivité de l'inscrire dans le document d'urbanisme pour faciliter sa mise en œuvre sur les bâtiments non repérés au titre du patrimoine. La nouvelle

écriture doit permettre ces travaux tout en exigeant de recréer des effets/reliefs, que les projets ont tendance à faire disparaître. Cela peut se faire en réintroduisant des volets ou des éléments comme des brise-soleil ou contrevents qui contribuent à améliorer les performances énergétiques du bâti. Des jeux de matériaux, d'aspect ou de couleur peuvent aussi participer à mettre en valeur les encadrements d'ouvertures.

L'Agglomération souhaite alerter les porteurs de projet des risques de pathologies créées par des travaux d'isolation thermique par l'extérieur avec des matériaux inadaptés au bâti ancien. En effet, nombre de bâtiments anciens ne sont pas repérés au titre du patrimoine et sont construits dans des matériaux naturels non compatibles avec des matériaux non respirants.



Le règlement interdit parfois « les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée et le fibrociment ». Il existe différents matériaux en fibrociment. Cependant, l'objet de cette règle est d'interdire les matériaux les moins durables dans le temps et présentant un aspect peu qualitatif. L'usage de panneaux fibrociment teintés dans la masse, en traitement des façades contemporaines par exemple, assure une durabilité et le maintien d'un aspect satisfaisant du matériau dans le temps.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièce concernée	3.1.1Règlement Uv 3.1.2 Règlement Ui 3.1.3 Règlement Uj 3.1.4 Règlement Up Article 5.3.2 relatif aux décors des constructions existantes non repérées au titre du patrimoine
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Les encadrements, éléments en pierres et en briques doivent être maintenus. [...]
Extrait de la modification réalisée	Les encadrements, éléments en pierres et en briques doivent être maintenus excepté dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur. Il sera alors demandé de recréer de nouveaux éléments d'architecture pour animer les façades visibles depuis l'espace public (encadrements, brise-soleil, volets battants, etc ...). [...]inchangé

Pièce concernée	3.1.1 Règlement Uv 3.1.2 Règlement Ui 3.1.3 Règlement Uj 3.1.4 Règlement Up — Article 5.3.1 3.1.5 Règlement Ue → Article 5.2.1 3.1.6 Règlement Ua → Article 5.2.2.1 3.1.7 Règlement Uc → Article 5.2.2.1 3.1.8 Règlement Um → Article 5.2.2.1 3.1.9 Règlement 1AUi-v-j → Article 5.3.1 3.1.13 Règlement A→ Article 5.3.1 3.1.14 Règlement N→ Article 5.3.1
Extrait du PLUi-HD en vigueur	
Extrait de la modification réalisée	Dans le cas de travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur pour les bâtiments anciens il est conseillé l'usage de matériaux naturels respirants (fibre de bois, chanvre, liège, chaux,…) afin d'éviter les problèmes d'humidité.

Pièce concernée	3.1.1 Règlement Uv 3.1.2 Règlement Ui 3.1.3 Règlement Uj 3.1.4 Règlement Up — Articles 5.2.1, 5.2.3, 5.3.1 et 5.4.1.1 3.1.5 Règlement Ue → Articles 5.2.1 et 5.3.1.1 3.1.6 Règlement Ua → Articles 5.2.2.1 3.1.7 Règlement Uc → Articles 5.2.2.1 3.1.8 Règlement Um → Articles 5.1.2.3 et 5.2.2.1 3.1.9 Règlement 1AUi-v-j → Articles 5.2.1, 5.2.2 et 5.3.1 3.1.13 Règlement A→ Articles 5.2.1.1, 5.2.1.3, 5.4.1.1 3.1.14 Règlement N→ Articles 5.2.1.1, 5.2.1.3, 5.4.1.1
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée et le fibrociment, sont interdits. […]
Extrait de la modification réalisée	Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée et le fibrociment non teinté dans la masse, sont interdits. […]inchangé

D-4 / Correction du règlement concernant la forme des toitures en zone urbaine

Présentation de la modification : Il s'agit de remplacer certains paragraphes concernant la forme des toitures afin de donner plus de souplesse pour la réalisation de projets présentant une architecture contemporaine dans les secteurs appropriés, ou de renforcer certaines prescriptions lorsque cela le nécessite.

Le règlement de la zone Uv où les toitures sont le plus fortement encadrées n'est pas modifié.
Le règlement de la zone Uj où les toitures à un pan sont interdites n'est pas modifié.
L'écriture des règlements Um et Ui est harmonisée avec celle du règlement de la zone Uj sans interdire les toitures à un pan.
Le règlement Um est harmonisé avec les autres règlements concernant les toitures des bâtiments repérés au titre du patrimoine.
Le règlement Up est assoupli pour permettre sans condition en Up3 (Saint-Gervais-la-Forêt, ZAC de l'Aubépin) les toits à un pan pour les annexes.

Justification : Les règles concernant l'encadrement des pentes de toitures, des toitures terrasses et des toitures à un pan manquent de cohérence entre les différentes zones.
A l'origine de cette règle, la volonté était d'encadrer fortement la forme des toitures dans les centralités anciennes bourgs et hameaux correspondant au zonage Uv, sur les bâtiments repérés sous la mention « bâtiment patrimonial à protéger », et d'interdire les toitures à un pan en zone Uj.

Dans les secteurs d'ambiance plus urbaine Ui et les zones économiques pouvant muter vers de l'habitation (secteurs Umr à Blois et La Chaussée-Saint-Victor) des formes plus urbaines peuvent être autorisées, avec des toitures traitées de façon plus contemporaine, ce que limite le règlement dans sa rédaction actuelle.
Le règlement concernant les bâtiments repérés sous la mention « bâtiment patrimonial à protéger » devrait de plus être rédigé de la même manière dans toutes les zones, ce qui n'est pas le cas actuellement en Um.

En Up3, les toitures à un pan pour les annexes étaient interdites sauf conditions particulières, il est souhaité assouplir la règle pour permettre les annexes à toiture 1 pan sans condition.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièce concernée	3.1.8 Règlement Um Article 5.1.2.3 concernant les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Lorsque la toiture comporte 2 pans, celle-ci doit être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour des éléments secondaires de liaison entre deux volumes principaux ou lorsqu'il s'agit d'extensions* (article 5.3.4 et 5.4.1.4), d'annexes*, de vérandas non visibles du domaine public. Pour les constructions principales*, les toitures à un pan et terrasses sont interdites. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées pour des éléments secondaires de liaison entre deux volumes principaux ou lorsqu'il s'agit d'extensions* ou d'annexes*.
Extrait de la modification réalisée	~~Lorsque la toiture comporte 2 pans, celle-ci doit être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour des éléments secondaires de liaison entre deux volumes principaux ou lorsqu'il s'agit d'extensions* (article 5.3.4 et 5.4.1.4), d'annexes*, de vérandas non visibles du domaine public.~~ ~~Pour les constructions principales*, les toitures à un pan et terrasses sont interdites. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées pour des éléments secondaires de liaison entre deux volumes principaux ou lorsqu'il s'agit d'extensions* ou d'annexes*.~~ Lorsque la toiture comporte 2 pans, celle-ci doit être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être autorisées, à condition que le projet s'intègre au tissu environnant.

Pièce concernée	3.1.8 Règlement Um Article 5.3.1.3 concernant les toitures des constructions existantes repérées sous la mention « bâtiment patrimonial à protéger »
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.
Extrait de la modification réalisée	Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses dès lors que le projet s'inscrit comme un élément de liaison entre deux volumes principaux non visibles du domaine public et à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pièce concernée	3.1.2 Règlement Ui Article 5.2.3 concernant les toitures des constructions nouvelles Article 5.3.4 concernant les toitures des constructions existantes non repérées au titre du patrimoine
Extrait du PLUi-HD en vigueur	A l'article 5.2.3 : Lorsque la toiture comporte 2 pans, celle-ci doit être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être autorisées, pour des éléments secondaires de liaison entre deux volumes principaux ou lorsqu'il s'agit d'extensions* (article 5.3.4 et 5.4.1.4), d'annexes*, de vérandas non visibles du domaine public . A l'article 5.3.4 : Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses dès lors que le projet s'inscrit comme un élément de liaison entre deux volumes principaux non visibles du domaine public et à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.
Extrait de la modification réalisée	A l'article 5.2.3 : Lorsque la toiture comporte 2 pans, celle-ci doit être comprise entre 40 et 50°. Toutefois, des pentes plus faibles peuvent être autorisées, ~~pour des éléments secondaires de liaison entre deux volumes principaux ou lorsqu'il s'agit d'extensions* (article 5.3.4 et 5.4.1.4), d'annexes*, de vérandas non visibles du domaine public~~ à condition que le projet s'intègre au tissu environnant. A l'article 5.3.4 : Pour les projets d'extension*, sont autorisés les toitures à 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, les pentes plus faibles ainsi que les toitures plates de type toit terrasses ~~dès lors que le projet s'inscrit comme un élément de liaison entre deux volumes principaux non visibles du domaine public et~~ à condition de s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment* et des constructions* voisines.

Pièce concernée	3.1.4 Règlement Up Article 5.2.3 concernant les toitures des constructions nouvelles
Extrait du PLUi-HD en vigueur	En secteur Up3 Pour les annexes*, les toitures à une seule pente sont interdites sauf si l'annexe* est implantée en mitoyenneté avec un faîtage* sur la limite séparative* et si sa hauteur* ne dépasse pas 3,5 m.
Extrait de la modification réalisée	En secteur Up3 ~~Pour les annexes*, les toitures à une seule pente sont interdites sauf si l'annexe* est implantée en mitoyenneté avec un faîtage* sur la limite séparative* et si sa hauteur* ne dépasse pas 3,5 m.~~

D-5 / Correction du règlement des toitures en zone agricole et naturelle

Présentation de la modification : Suppression de règles concernant les toitures des constructions nouvelles autres que celles à usage d'habitation.

Justification : Les mesures concernant les bâtiments non destinés à l'habitation comprenaient des règles sur la forme et les matériaux des toitures qui ne correspondent pas aux types de bâtiments pouvant être projetés dans ces zones (hangar agricole, exploitation forestière). Cela pose problème à la mise en œuvre des projets qui présentent des volumes importants, ou encore des pentes de toiture spécifiques liées à ces activités.

Le rapport de présentation (partie 3.1.1 page 92 et partie 3.1.2 page 136) liste les principes d'encadrement architectural pour ces bâtiments (façade d'aspect mat et de teinte neutre, toiture pus foncée que la façade et présentant une teinte sombre et un aspect mat) et ne précise rien sur ces notions proposées à la suppression. L'aspect extérieur des bâtiments inscrit la vocation du bâtiment dans le paysage, calquer les règles sur celles des constructions destinées à l'habitation constitue une erreur matérielle.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièce concernée	3.1.13 Règlement A 3.1.14 Règlement N Article 5.2.2.2 concernant les toitures des constructions nouvelles autres (que l'habitation et ses annexes)
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Les toitures doivent respecter une teinte plus foncée que celle des façades. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise) ou rouge sombre. Lorsque la toiture comporte 2 pans, la pente principale doit être comprise entre 40° et 50°. Les toitures des constructions* nouvelles doivent être en harmonie avec les toitures traditionnelles locales soit : • en utilisant les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en oeuvre, à savoir : - en ardoises ; - en petites tuiles plates en terre cuite de ton brun-rouge nuancé, de densité au moins égale à 22 unités/m² et équivalente au tissu environnant. Concernant la petite tuile plate, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m². Pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m². • en utilisant, des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en oeuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales. L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable devra répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.
Extrait de la modification réalisée	Les toitures doivent respecter une teinte plus foncée que celle des façades. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise) ou rouge sombre. ~~Lorsque la toiture comporte 2 pans, la pente principale doit être comprise entre 40° et 50°.~~ ~~Les toitures des constructions* nouvelles doivent être en harmonie avec les toitures traditionnelles locales soit :~~ ~~• en utilisant les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en oeuvre, à savoir :~~ ~~- en ardoises ;~~ ~~- en petites tuiles plates en terre cuite de ton brun-rouge nuancé, de densité au moins égale à 22 unités/m² et équivalente au tissu environnant.~~ ~~Concernant la petite tuile plate, pour la commune de Cheverny, une densité de 66 unités par m² est à privilégier sans pour autant descendre sous 44 unités/m². Pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m².~~ ~~• en utilisant, des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en oeuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.~~ L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable devra répondre aux dispositions de l'article 5.9 du présent règlement.

D-6 / Assouplissement concernant l'usage de plaques béton en limite séparative

Présentation de la modification : Sur les limites séparatives, où la plaque béton est interdite en clôture, la règle est complétée pour permettre les soubassements béton jusqu'à 15 cm affleurant en assise d'un grillage.

En zone A et N l'interdiction de la plaque béton n'était pas suffisamment explicite. Cela est rectifié.

Justification : La règle actuelle interdit les plaques bétons et ne permet pas la réalisation de sous-bassement en cette matière alors que cela permet de faciliter l'entretien au pied des grillages entre les propriétés et d'assurer un maintient des poteaux. La hauteur affleurante est encadrée pour bien signifier le

fait que la plaque de sous-bassement sert uniquement à matérialiser physiquement la limite entre les sols des différentes propriétés. Enfin, cela ne sera possible qu'en limite séparative car l'impact visuel des plaques bétons peut être important et pas suffisamment qualitatif pour être utilisé côté rue / espace public.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.1Règlement Uv → Article 5.6.3 3.1.2 Règlement Ui → Article 5.6.3 3.1.3 Règlement Uj → Article 5.6.3 3.1.4 Règlement Up → Article 5.6.3 3.1.5 Règlement Ue → Article 5.5.3 3.1.9 Règlement 1AUi-v-j → Article 5.5.3
Extrait du PLUi-HD en vigueur	La hauteur*maximale des clôtures* ne doit pas excéder 2 mètres. Les plaques de type béton sont interdites. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit. Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits. En limite de zone agricole ou naturelle, le mur plein maçonné est interdit (plaque béton incluse). En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.
Extrait de la modification réalisée	La hauteur*maximale des clôtures* ne doit pas excéder 2 mètres. Les plaques de type béton sont interdites. Elles sont néanmoins autorisées en sous bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maximum. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit. Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits. En limite de zone agricole ou naturelle, le mur plein maçonné est interdit ~~(plaque béton incluse)~~. En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.

Pièces concernées	3.1.6 Règlement Ua → Article 5.5.3 3.1.7 Règlement Uc → Article 5.4.3 3.1.8 Règlement Um → Article 5.5.3
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Les plaques de type béton sont interdites. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit. Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits. A l'exception des parcelles voisines comportant une habitation, le mur plein maçonné est interdit (plaque béton incluse). En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.
Extrait de la modification réalisée	Les plaques de type béton sont interdites. Elles sont néanmoins autorisées en sous bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maximum. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit. Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits. A l'exception des parcelles voisines comportant une habitation, le mur plein maçonné est interdit ~~(plaque béton incluse)~~. En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.

Pièces concernées	3.1.10 Règlement 1AUa-c → Article 5.3.2
Extrait du PLUi-HD en vigueur	A l'exception des parcelles voisines comportant une habitation, le mur plein maçonné est interdit (plaque béton incluse). En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.
Extrait de la modification réalisée	Les plaques béton sont autorisées en sous bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maximum. A l'exception des parcelles voisines comportant une habitation, le mur plein maçonné est interdit ~~(plaque béton incluse)~~. En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.

Pièces concernées	3.1.13 Règlement A 3.1.14 Règlement N Article 5.6.3 concernant les clôtures sur limites séparatives.
Extrait du PLUi-HD en vigueur	La hauteur maximale des clôtures* est fixée à 2 mètres. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit. Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

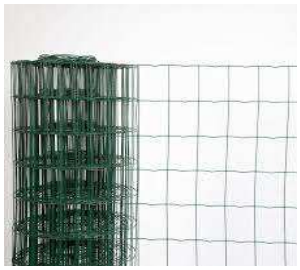
	A l'exception des parcelles voisines comportant une habitation, le mur plein maçonné est interdit (plaque béton incluse). En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.
Extrait de la modification réalisée	La hauteur maximale des clôtures* est fixée à 2 mètres. Les plaques de type béton sont interdites. Elles sont néanmoins autorisées en sous bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maximum. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit. Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits. A l'exception des parcelles voisines comportant une habitation, le mur plein maçonné est interdit ~~(plaque béton incluse)~~. En cas de mise en place de grillage, celui-ci doit être de teinte foncée.

D-7 / Correction de la formulation et assouplissement des règles pour les clôtures

Présentation de la modification : Plusieurs modifications sont apportées sur les règles des clôtures :
- suppression de la notion de modèles d'insertion et d'implantation dans la règle des clôtures sur voie en zone Ui, Uj, Uv et 1AUi-v-j
- ajout d'une exception pour les équipements publics quand à la composition des clôtures
- suppression de la notion de grillage « souple » et « simple torsion ou soudé » en zone Uj
- permettre la réalisation d'un grillage toute hauteur doublé ou non d'une haie en zone 1AUj

Justification : Il s'agit en premier lieu de corriger une erreur d'écriture pour les zones habitées, la règle proposant différentes compositions de clôtures doit s'appliquer à toutes les clôtures sur voie. Concernant la spécificité du modèle « second rang » un paragraphe précise ce qui est attendu quelques lignes plus bas.
Il est ajouté une exception à cette même règle de composition des clôtures pour les équipements publics. En effet, ceux-ci peuvent présenter des contraintes techniques spécifiques nécessitant un aménagement de clôture particulier (pour des questions de sécurité par exemple).

Il existe différents types de grillages, la règle actuelle ne permettant que les grillages souples simple torsion ou soudé en zone Uj. Il est souhaité simplifier la phrase pour élargir le choix du type de grillage pour les pétitionnaires.
De plus le règlement de la zone 1AUi-v-j ne permet pas la réalisation d'un grillage toute hauteur doublé ou non d'une haie. Reprenant le même vocabulaire que le règlement de la zone Uj « jardin », la zone 1AUj devrait aussi en reprendre les principales caractéristiques. Le caractère végétal, naturel et paysager de ces zones doit pouvoir se traduire dans le projet de clôture. Cette erreur matérielle sera corrigée.


Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.1Règlement Uv Article 5.6.2 3.1.2 Règlement Ui Article 5.6.2 3.1.3 Règlement Uj Article 5.6.2
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Pour l'ensemble des modèles d'insertion et d'implantation*, à l'exception du modèle « second rang », les clôtures* doivent être constituées soit : […]
Extrait de la modification réalisée	~~Pour l'ensemble des modèles d'insertion et d'implantation*, à l'exception du modèle « second rang »,~~ A l'exception des projets relevant de la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics », les clôtures* doivent être constituées soit : […] inchangé

Pièces concernées	3.1.9 Règlement 1AUi-v-j Article 5.5.2
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Pour l'ensemble des modèles d'insertion et d'implantation*, à l'exception du modèle « second rang », les clôtures* doivent être constituées soit :

	• d'un mur plein maçonné et enduit ; • d'un mur en moellons* apparents ou en matériaux recouverts du même enduit que le bâtiment* principal, et chapeauté ; • d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie* (grillages, lisses resserrées...) doublés ou non de haies vives d'essences variées. Dans ce cas, la hauteur du mur-bahut ne peut excéder 0,80 mètre.
Extrait de la modification réalisée	~~Pour l'ensemble des modèles d'insertion et d'implantation*, à l'exception du modèle « second rang »,~~ A l'exception des projets relevant de la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics », les clôtures* doivent être constituées soit : • d'un mur plein maçonné et enduit ; • d'un mur en moellons* apparents ou en matériaux recouverts du même enduit que le bâtiment* principal, et chapeauté ; • d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie* (grillages, lisses resserrées...) doublés ou non de haies vives d'essences variées. Dans ce cas, la hauteur du mur-bahut ne peut excéder 0,80 mètre~~.~~ ; • en 1AUj uniquement : d'un grillage toute hauteur*, de teinte ni trop claire (blanc, blanc cassé,…) ni trop sombre, privilégiant l'aspect galvanisé non plastifié, doublé ou non de haies vives d'essences variées.

Pièces concernées	3.1.3 Règlement Uj Article 5.6.2
Extrait du PLUi-HD en vigueur	• d'un grillage souple toute hauteur* simple torsion ou soudé, de teinte ni trop claire (blanc, blanc cassé,…) ni trop sombre, privilégiant l'aspect galvanisé non plastifié, doublé ou non de haies vives d'essences variées. [...]
Extrait de la modification réalisée	• d'un grillage ~~souple~~ toute hauteur* ~~simple torsion ou soudé~~, de teinte ni trop claire (blanc, blanc cassé,…) ni trop sombre, privilégiant l'aspect galvanisé non plastifié, doublé ou non de haies vives d'essences variées. […] inchangé

5- Thème E : Autres modifications et précisions pour une bonne application du règlement

E-1 / Précision sur l'application des règles des modèles d'implantation

Présentation de la modification : Il s'agit d'apporter des précisions dans l'application des règles des modèles pour mieux identifier ce à quoi elles s'appliquent.

Justification : Les règles des modèles ont été élaborées pour proposer différentes logiques d'implantation selon les cadres de vie, reflétant une diversité d'ambiances urbaines, de modes de vie mais également de potentiel d'évolution des espaces déjà bâtis. Ces dispositions illustrées ont vocation à proposer, à chaque pétitionnaire, une exhaustivité des possibilités d'insertion et d'implantation de nouveaux bâtis sur un terrain et ce dans le respect du contexte urbain et paysager.
A l'usage, de nombreuses questions se posent sur l'application des modèles pour les piscines, ou encore certaines annexes, dont l'impact visuel est moindre dans le paysage. Ainsi il est proposé d'apporter un peu de souplesse en excluant du dispositif les piscines, les constructions ouvertes sur tous leurs côtés et les serres de jardin transparentes ou translucides.
De même l'application des règles d'implantation des modèles par rapport aux limites séparatives pour des terrains à l'angle de deux rues peut être complexe selon les situations. Un allègement de la règle est nécessaire, l'exigence principale restant le respect de l'implantation par rapport à la voie, tout en maintenant la possibilité pour l'autorité délivrant l'autorisation d'urbanisme de la faire appliquer en cas de nécessité de cohérence urbaine.
Enfin, l'article 4.2.5 cite les équipements publics alors qu'ils ne sont pas concernés par les règles des modèles, ceci doit être corrigé.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.1Règlement Uv 3.1.2 Règlement Ui 3.1.3 Règlement Uj 3.1.9 Règlement 1AUi-v-j Article 4.2 concernant les modèles d'insertion et d'implantation
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ». L'implantation d'annexes d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur* inférieure ou égale à 3,50 mètres n'est pas soumise aux dispositions ci-après.
Extrait de la modification réalisée	Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ». L'implantation d'annexes d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur* inférieure ou égale à 3,50 mètres n'est pas soumise aux dispositions ci-après. Enfin, ne sont pas soumises aux règles ci-après : • Les piscines (dont bassin, margelle, plage ou terrasse, couverture transparente/ translucide < 1m80 de hauteur) • Les constructions ouvertes sur tous leurs côtés • Les serres de jardin transparentes / translucides

Pièces concernées	3.1.1Règlement Uv 3.1.2 Règlement Ui 3.1.3 Règlement Uj 3.1.9 Règlement 1AUi-v-j Article 4.2.1 concernant les principes de mise en œuvre des modèles
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Pour les terrains bordés par plusieurs voies, chaque bâtiment* doit satisfaire les règles d'un ou de plusieurs modèles admis, admis sous conditions sur au moins une des façades du terrain. Pour les projets comprenant plusieurs bâtiments* sur une même unité foncière*, le porteur de projet doit justifier de l'application des modèles choisis, qui peuvent être différents, pour chaque bâtiment*. Les projets de surélévation des constructions existantes* doivent mettre en valeur le plan des façades* existantes. La superficie du projet doit être proportionnée à la surface de plancher sur laquelle il s'appuie pour éviter les effets de tour ou tourelle.
Extrait de la modification	Pour les terrains bordés par plusieurs voies, chaque bâtiment* doit satisfaire les règles d'un ou de plusieurs modèles admis, admis sous conditions sur au moins une des façades du terrain. Le respect des règles

réalisée	d'implantation vis à vis des limites séparatives n'est pas imposé sauf en cas de nécessité de cohérence urbaine. Pour les projets comprenant plusieurs bâtiments* sur une même unité foncière*, le porteur de projet doit justifier de l'application des modèles choisis, qui peuvent être différents, pour chaque bâtiment*. Les projets de surélévation des constructions existantes* doivent mettre en valeur le plan des façades* existantes. La superficie du projet doit être proportionnée à la surface de plancher sur laquelle il s'appuie pour éviter les effets de tour ou tourelle.

Pièces concernées	3.1.1Règlement Uv 3.1.2 Règlement Ui 3.1.3 Règlement Uj Article 4.2.5 relatif aux dispositions des modèles pour certaines destinations
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Des modèles d'insertion et d'implantation* différents de ceux admis dans la zone peuvent être autorisés pour les constructions* relatives à la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » et pour les sous-destinations* « centre de congrès et d'exposition » et « cinéma » au regard de besoins spécifiques, d'un projet faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.
Extrait de la modification réalisée	Des modèles d'insertion et d'implantation* différents de ceux admis dans la zone peuvent être autorisés pour les constructions* relatives ~~à la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » et pour les~~ aux sous-destinations* « centre de congrès et d'exposition » et « cinéma » au regard de besoins spécifiques, d'un projet faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

E-2 / Adaptation du modèle jardinet à l'avant en Ui

Présentation de la modification : Il s'agit de pouvoir ponctuellement autoriser un recul plus important pour les constructions en jardinet à l'avant en Ui dans le cas où il est souhaité préserver une végétation existante.

Justification : En milieu urbain certains alignements d'arbres existants marquants le paysage des rues se trouvent sur des espaces privés. Les modèles d'implantation proposés en Ui1 ne permettent pas un recul des constructions suffisant pour les préserver et le modèle jardin à l'avant est interdit. Ce recul pourra être autorisé selon la nouvelle écriture de la règle par décision de l'autorité délivrant le permis de construire si la végétation participe à marquer le paysage d'un axe principal, et que le retrait n'excède pas ce qui est nécessaire pour la bonne vie de l'élément paysager (arbre, arbuste) à préserver.

Conséquence sur le PLUi-HD :

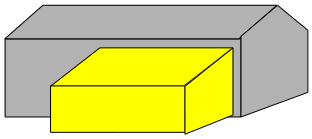
Pièces concernées	3.1.2 Règlement Ui Article 4.2.2 réglementant les modèles d'implantation
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Jardinet à l'avant **La construction principale* doit être implantée avec un retrait** mesuré depuis la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie. **En Ui1 et Ui3, Retrait compris entre 3 et 6 mètres** Un retrait supérieur à 6 mètres mesuré depuis la limite d'emprise de la voie* est autorisé pour les constructions* de type annexes* ou garages. **En Ui2, Retrait compris entre 4 et 10 mètres**
Extrait de la modification réalisée	Jardinet à l'avant **La construction principale* doit être implantée avec un retrait** mesuré depuis la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie. **En Ui1 et Ui3, Retrait compris entre 3 et 6 mètres** Pourra être autorisé un retrait supérieur en cas d'élément paysager existant repéré ou non au document graphique. Ce retrait sera adapté à l'élément paysager préservé. Un retrait supérieur à 6 mètres mesuré depuis la limite d'emprise de la voie* est autorisé pour les constructions* de type annexes* ou garages. **En Ui2, Retrait compris entre 4 et 10 mètres**

E-3 / Ajout de nouvelles possibilités d'extension des longères repérées

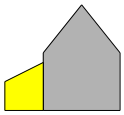
Présentation de la modification : Ajout d'une possibilité supplémentaire d'extension à l'arrière des longères repérées au titre du patrimoine.

Justification : L'extension des constructions repérées par la typologie « Agricole - longère » est encadrée pour respecter l'architecture linéaire des longères. Dans le règlement approuvé, seule l'extension dans le prolongement du faîtage de la construction principale est autorisée. Un autre modèle d'évolution traditionnel serait cependant possible sans compromettre la préservation de longère d'origine, selon un principe d'ajout d'appentis à l'arrière du bâtiment. Cet ajout permettra d'offrir des possibilités d'évolution supplémentaires pour la réhabilitation des longères. Afin de maîtriser le volume de cette extension, la taille de l'extension est limitée et proportionnelle à la longère à savoir au maximum 50 % de la longueur de la longère et 60 % de l'épaisseur du pignon.

Ajout extension sur la façade arrière



Vue du pignon avec ajout d'une extension sur la façade arrière

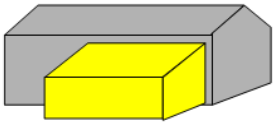


Exemples d'extensions traditionnelles de longères rue des Valineaux à Villerbon et rue des Lions à Villebarou





Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.1Règlement Uv Article 4.2.4 pour les projet d'extension des constructions existantes 3.1.2 Règlement Ui Article 4.2.4 pour les projet d'extension des constructions existantes 3.1.3 Règlement Uj Article 4.2.4 pour les projet d'extension des constructions existantes 3.1.13 Règlement A Article 4.2.2 concernant l'implantation des extensions pour les bâtiments repérés 3.1.14 Règlement N Article 4.2.2 concernant l'implantation des extensions pour les bâtiments repérés
Extrait du PLUi-HD en vigueur	• dans le cas d'une typologie agricole (A) renvoyant à la famille « Agricole – longère », l'extension* de la construction* doit être réalisée dans le prolongement du faîtage* de la construction principale*, les évolutions vers le modèle maison sur cour sont interdites ;
Extrait de la modification réalisée	• dans le cas d'une typologie agricole (A) renvoyant à la famille « Agricole – longère », l'extension* de la construction* doit être réalisée dans le prolongement du faîtage* de la construction principale*, ou sur la façade arrière (aveugle) selon le principe de l'appentis, les évolutions vers le modèle maison sur cour sont interdites ; L'extension selon le principe de l'appentis est limitée à maximum 50 % de la longueur de la longère et 60 % de l'épaisseur du pignon, et doit être implantée dans le sens parallèle au bâti (non perpendiculairement). Illustrations non prescriptives de l'extension selon le principe de l'appentis : Ajout extension sur la façade arrière  Vue du pignon avec ajout d'une extension sur la façade arrière 

E-4 / Extension des règles aux équipements publics et centres de congrès

Présentation de la modification : Il s'agit de rectifier l'écriture du règlement afin de bien rendre opposables certaines règles d'aspect extérieur aux équipements publics et centres des congrès repérés comme du patrimoine local à protéger.

Justification : Il existe des bâtiments publics repérés au titre du patrimoine. Les collectivités doivent participer à la réalisation de rénovations qualitatives et respectueuses de ce patrimoine, au même titre que les particuliers y sont tenus. Il est donc important que l'article concernant les bâtiments identifiés au titre du patrimoine s'applique pour les équipements publics. Ce principe est d'ailleurs indiqué dans le règlement de la zone Ue dédiée aux équipements, il n'était donc pas cohérent que dans les autres zones les équipements n'y soient pas soumis. Il s'agit donc de corriger cette erreur matérielle.
De même en zone économique, les articles concernant le petit patrimoine, le traitement des clôtures, les coffrets techniques, la collecte des déchets ménagers, l'insertion et qualité environnementale des constructions, ne s'appliquent pas aux équipements publics alors que ces principes s'appliquent dans les autres zones ce qui constitue une erreur à corriger.

Les dispositions des bâtiments patrimoniaux à protéger, du petit patrimoine, des clôtures, coffrets techniques, collecte des déchets ménagers et d'insertion et qualité environnementale des constructions s'appliqueront donc à tous les projets sans distinction.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.1Règlement Uv 3.1.2 Règlement Ui 3.1.3 Règlement Uj Article 5.1 relatif aux règles d'aspect extérieur applicables aux constructions nouvelles et existantes
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Les dispositions des articles 5.2 à 5.4 ne s'appliquent pas aux projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics » et à la sous-destination* « centre de congrès et d'exposition ».
Extrait de la modification réalisée	Les dispositions des articles 5.2 ~~à 5.4~~ et 5.3 ne s'appliquent pas aux projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics » et à la sous-destination* « centre de congrès et d'exposition ».

Pièces concernées	3.1.4 Règlement Up 3.1.13 Règlement A 3.1.14 Règlement N Article 5.1 relatif aux règles d'aspect extérieur applicables aux constructions nouvelles et existantes
Extrait du PLUi-HD en vigueur	La disposition ci-dessous ainsi que celles des articles 5.2 à 5.4 ne s'appliquent pas aux projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
Extrait de la modification réalisée	La disposition ci-dessous ainsi que celles des articles 5.2 ~~à 5.4~~ et 5.3 ne s'appliquent pas aux projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Pièces concernées	3.1.6 Règlement Ua 3.1.7 Règlement Uc 3.1.8 Règlement Um Article 5 relatif aux règles architecturales et environnementales
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
Extrait de la modification réalisée	Les dispositions ~~du présent article~~ des articles 5.1, 5.2 et 5.9 ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Pièces concernées	3.1.10 Règlement 1AUa-c Article 5 relatif aux règles architecturales et environnementales
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
Extrait de la modification réalisée	Les dispositions ~~du présent article~~ des articles 5.1, 5.2 et 5.7 ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

E-5 / Précision de l'intitulé d'une règle en zone économique

Présentation de la modification : Le titre de l'article 5.1.3 du règlement des zones économiques est précisé pour mieux cibler dans quel cas celui-ci s'applique à savoir dans le cas d'un projet situé en limite de zone économique et donnant sur une zone mixte à vocation principale d'habitat.

Justification : Cette règle a été écrite pour limiter les nuisances des projets situés sur les pourtours de la zone économique sur les propriétés voisines habitées ou vouées à accueillir des habitations.
Le rapport de présentation explique cette intention (pièce 1.4.0 / partie 2.2.1 page 85) : « Implantation par rapport aux limites séparatives : l'attention réglementaire est différente selon que le projet s'inscrive à proximité d'une limite séparative « interne » à la zone ou avec d'autres zones d'activités, ou selon qu'il s'implante à proximité d'une parcelle située dans d'autres zones (agricole, naturelle ou urbaine). Dans ce cas, l'attention est plus élevée notamment en matière de gestion des hauteurs et de gestion des interfaces (installations techniques, clôtures…) »
Il est donc nécessaire de le préciser.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.6 Règlement Ua 3.1.7 Règlement Uc 3.1.8 Règlement Um 3.1.10 Règlement 1AUa-c – Article 5.1.1.3 Article 5.1 concernant l'aspect extérieur des constructions nouvelles
Extrait du PLUi-HD en vigueur	5.1.3 Façade* tournée vers une limite séparative* à l'interface avec une zone U ou AU
Extrait de la modification réalisée	5.1.3 Façade* tournée vers une limite séparative* à l'interface avec une zone U ou AU habitée (Uj, Ui,Uv, 1AUi-v-j, Up)

E-6 / Correction de la règle de traitement de l'espace au contact des limites en zone économique

Présentation de la modification : La notion de muret est supprimée des principes de composition d'un espace de type ouvert.

Justification : La notion de muret est contradictoire à la notion de forte perméabilité visuelle. Le muret correspond plutôt au paysage des zones habitées.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.6 Règlement Ua 3.1.7 Règlement Uc 3.1.8 Règlement Um 3.1.10 Règlement 1AUa-c Article 4.3.2 concernant le traitement de l'espace au contact des limites
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Type ouvert** L'espace est non bâti et au moins en partie végétalisé (arbuste, arbre, ou strate herbacée). La clôture* - si elle existe - doit assurer une forte perméabilité visuelle entre l'espace public et la façade* de manière à faire participer cet espace à la qualification du paysage perceptible depuis la rue. Elle est composée d'un muret de 0,5 m maximum de hauteur surmonté ou non d'un dispositif ajouré.
Extrait de la modification réalisée	**Type ouvert** L'espace est non bâti et au moins en partie végétalisé (arbuste, arbre, ou strate herbacée). La clôture* - si elle existe - doit assurer une forte perméabilité visuelle entre l'espace public et la façade* de manière à faire participer cet espace à la qualification du paysage perceptible depuis la rue. ~~Elle est composée d'un muret de 0,5 m maximum de hauteur surmonté ou non d'un dispositif ajouré.~~

E-7 / Précision de la règle concernant les espaces boisés classés

Présentation de la modification : Il s'agit de préciser l'usage d'une règle concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) qui ne s'applique que le cas où seulement un arbre est identifié comme tel.

Justification : Les EBC sont repérés sur le plan de zonage par la délimitation d'un périmètre sur lequel tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit. A l'article 6 des précisions sont apportées mais elles ne concernent que le cas où seul un arbre serait repéré en EBC.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.1Règlement Uv 3.1.2 Règlement Ui 3.1.3 Règlement Uj 3.1.5 Règlement Ue 3.1.6 Règlement Ua 3.1.7 Règlement Uc 3.1.8 Règlement Um 3.1.9 Règlement 1AUi-v-j 3.1.13 Règlement A 3.1.14 Règlement N Article 6.1 traitant de la préservation et de la mise en valeur des éléments de paysages
Extrait du PLUi-HD en vigueur	• « Espaces Boisés Classés »: le projet doit préserver la surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. [...]
Extrait de la modification réalisée	• « Espaces Boisés Classés »: lorsqu'un seul arbre est identifié en EBC, le projet doit préserver la surface minimale de protection à prendre en compte correspondant à la projection au sol du houppier. […] inchangé

E-8 / Précision de la règle concernant la collecte des déchets ménagers

Présentation de la modification : Il s'agit d'intégrer une règle pour exiger la création d'un espace de stockage des poubelles.

Justification : La règle du PLUi-HD n'exigeait que la réalisation d'une aire de présentation des déchets. Cependant dans le cas d'un projet d'immeuble collectif, notamment si il est implanté en limite sur rue, il est plus cohérent de parler d'un espace de stockage des déchets.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.1Règlement Uv 3.1.2 Règlement Ui 3.1.3 Règlement Uj 3.1.4 Règlement Up 3.1.9 Règlement 1AUi-v-j (Article 5.7) Article 5.8
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Une ou plusieurs aire(s) de présentation* des déchets doivent être prévues dans les opérations de plus de 5 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de voie publique. Elles doivent être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.
Extrait de la modification réalisée	Le stockage des conteneurs de collecte des déchets ménagers et assimilés doit être intégré dans le bâtiment* ou dans un local prévu à cet effet ou dissimulés grâce à l'aménagement* de dispositifs légers ou de plantations. Une ou plusieurs aire(s) de présentation* des déchets doivent être prévues dans les opérations de plus de 5 lots ~~et dans les immeubles collectifs~~, lorsque le porte à porte n'est pas possible, en limite de voie publique. Elles doivent être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

E-9 / Dérogation au nombre de places vélo pour les équipements à faible fréquentation

Présentation de la modification : Il s'agit de créer une possibilité de dérogation aux normes de création de places pour les vélos dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public et/ou peu d'agents sur site.

Justification : Selon les secteurs, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il peut être imposé un nombre de places de stationnement vélo (par exemple 1 place par 50 m2 de surface de plancher). Pour les bâtiments qui n'accueillent pas de public et/ou nécessitant peu d'agents sur site mais qui présentent une surface importante, comme par exemple le quai de transfert de Valeco (pas de public et un seul salarié), cette règle entraînerait la création de places vélo inutiles. Il est donc nécessaire de créer une possibilité de dérogation.
L'article 7.2 du règlement de la zone 1AUa-c n'était pas rédigé comme les autres zones, le texte est complété pour être identique.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.1Règlement Uv 3.1.2 Règlement Ui 3.1.3 Règlement Uj 3.1.4 Règlement Up 3.1.5 Règlement Ue 3.1.6 Règlement Ua 3.1.7 Règlement Uc 3.1.8 Règlement Um 3.1.9 Règlement 1AUi-v-j 3.1.13 Règlement A 3.1.14 Règlement N Article 7.2 concernant les modalités de calcul du nombre de places pour les vélos
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Les dispositions s'appliquent à toutes les constructions*. Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée, les projets de réhabilitation*, d'aménagement* ou d'extension* des constructions existantes* peuvent y déroger.
Extrait de la modification réalisée	Les dispositions s'appliquent à toutes les constructions*. Il peut être fait exception à la règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public, le nombre de places sera fonction des besoins. Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée, les projets de réhabilitation*, d'aménagement* ou d'extension* des constructions existantes* peuvent y déroger.

Pièces concernées	3.1.10 Règlement 1AUa-c Article 7.2 concernant les modalités de calcul du nombre de places pour les vélos
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Les dispositions s'appliquent à toutes les constructions*.
Extrait de la modification réalisée	Les dispositions s'appliquent à toutes les constructions*. Il peut être fait exception à la règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public, le nombre de places sera fonction des besoins. Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée, les projets de réhabilitation*, d'aménagement* ou d'extension* des constructions existantes* peuvent y déroger.

E-10 / Correction des sommaires de règlements

Présentation de la modification : Ajout d'articles dans les sommaires de règlements.

Justification : Éléments manquants dans les sommaires pour une bonne information et navigation dans les articles du document.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	3.1.10 Règlement 1AUa-c Sommaire
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères Article 4 : Volumétrie, surfaces non imperméabilisées et implantation des constructions* Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions* Article 7 : Stationnement des véhicules
Extrait de la modification réalisée	Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères Article 4 : Volumétrie, surfaces non imperméabilisées et implantation des constructions* Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions* Article 6 : Traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* Article 7 : Stationnement des véhicules

Pièces concernées	3.1.7 Règlement Uc 3.1.8 Règlement Um Sommaire
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères Article 4 : Volumétrie, surfaces non imperméabilisées et implantation des constructions* Article 5 : Caractéristiques architecturale, environnementale des constructions* Article 6 : Traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*
Extrait de la modification réalisée	Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères Article 4 : Volumétrie, surfaces non imperméabilisées et implantation des constructions* Article 5 : Caractéristiques architecturale, environnementale des constructions* Article 6 : Traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* Article 7 : Stationnement des véhicules

E-11 / Mise à jour du recensement du patrimoine bâti repéré

Présentation de la modification : Il s'agit d'intégrer dans la justification des choix (pièce 1.4.0) un tableau précisant le nombre d'édifices identifiés au zonage au titre des différentes typologies de patrimoine bâti et l'étiquette correspondante utilisée dans les plans de zonage et le règlement.

Justification : Les abréviations du tableau situé page 456 du diagnostic (pièce 1.1.0) correspondent aux abréviations de typologie utilisées lors du diagnostic et détaillés dans la version SIG du PLUi mais ne correspondent pas aux étiquettes utilisées sur les plans de zonage et dans le règlement. De plus le nombre d'édifices n'a pas été mis à jour avant l'approbation et ne prend pas en considération les derniers ajustements réalisés en élaboration du PLUi-HD. Le tableau est conservé mais il ne sera pas mis à jour.
Un tableau est ajouté dans la justification des choix où il aura plus sa place, précisant l'étiquette réglementaire utilisée sur le zonage et dans le règlement. Le nombre d'édifices identifié au zonage sera mis à jour.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	1.4.0 Justification des choix – Chapitre 3.2.1 – page 218
Extrait du PLUi-HD en vigueur	Pas de tableau
Extrait de la modification réalisée	

Typologie de bâtiments	Typologie	Abréviations diagnostic	Etiquettes zonage	Nombre
Patrimoine féodal - antérieur au XV°	château et domaine associé	**FE**	**FE**	6
Patrimoine aristocratique	château / et parc associé	**AR**	**AR**	391
	gentilhommière et parc ou jardin associé			
Patrimoine religieux	église	**RE**	**RE**	57
	chapelle			
	presbytère, prieuré			
Patrimoine hydraulique	moulin	**HY**	**H**	56
Patrimoine agricole	ferme à cour fermée	**Acf**	**Ac**	306
	ferme à cour ouverte	**Aco**	**Ac**	337
	longère	**Al**	**A**	262
	closerie	**Acl**	**A**	27
	Habitat rural	**Ahr**	**A**	355
	Annexe	**Aan**	**A**	171
	maison forestière	**Amf**	**A**	6
Patrimoine urbain	maison de bourg	**Ubo**	**U**	124

Patrimoine ligérien	maison bourgeoise	**Umb**	**Umb**	227
	maison de ville	**Umv**	**U**	77
	Villa XXe	**Uvi**	**U**	161
	maisons de tête de pont/levée	**Ltp**	**L**	6
	Les fermes à cour ouverte des varennes	**Lco**	**Lco**	37
Patrimoine républicain	Mairie, école, salle des fêtes	**RP**	**RP**	84
	poste, gare, mairie-école …			
Édifices singuliers	château d'eau, usine, …	**SI**	**S**	77
	coopérative 20e, immeuble 20e			

6- Récapitulatif des pièces modifiées

TOME 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.4.0 Justification des choix

1.7.0 Évolutions du PLUi-HD (création du dossier)

1.7.1 Notice de la Modification Simplifiée n°1 (intégration de la présente notice)

TOME 3 RÈGLEMENT

3.1 Règlement écrit

ZONE/ARTICLE	intro	sommaire	- Chap 1 - destinations et usages			- Chap 2 - caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères												
			1	2.3	3.1	4.2	4.3	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	6.1	7.2
3.1.1Règlement Uv			x		x	x			x	x	x	x		x		x	x	x
3.1.2 Règlement Ui			x		x	x			x	x	x	x		x		x	x	x
3.1.3 Règlement Uj			x		x	x			x	x	x	x		x		x	x	x
3.1.4 Règlement Up			x						x	x	x	x		x		x		x
3.1.5 Règlement Ue			x							x	x		x				x	x
3.1.6 Règlement Ua	x		x	x			x	x	x	x	x		x				x	x
3.1.7 Règlement Uc		x	x				x	x	x	x		x					x	x
3.1.8 Règlement Um		x	x				x	x	x	x	x		x				x	x
3.1.9 Règlement 1AUi-v-j			x			x				x	x		x		x		x	x
3.1.10 Règlement 1AUa-c		x	x	x			x	x	x		x							x
3.1.13 Règlement A				x		x			x	x	x	x		x			x	x
3.1.14 Règlement N				x		x			x	x	x	x		x			x	x

3.1.16 Lexique commun à toutes les zones

3.2 Règlement graphique

3.2.1.6 AVERDON plan de stationnement
3.2.2.1 BLOIS NORD 1/4
3.2.2.2 BLOIS SUD 2/4
3.2.2.3 BLOIS NORD-OUEST 3/4
3.2.2.4 BLOIS SUD-OUEST 4/4
3.2.2.5 BLOIS 1/9
3.2.2.6 BLOIS 2/9
3.2.2.7 BLOIS 3/9
3.2.2.10 BLOIS 6/9
3.2.2.11 BLOIS 7/9
3.2.2.12 BLOIS 8/9
3.2.2.13 BLOIS 9/9
3.2.2.14 BLOIS plan de stationnement
3.2.3.1 CANDE-SUR-BEUVRON NORD 1/2
3.2.3.2 CANDE-SUR-BEUVRON SUD 2/2
3.2.3.3 CANDE-SUR-BEUVRON 1/2
3.2.3.4 CANDE-SUR-BEUVRON 2/2
3.2.3.5 CANDE-SUR-BEUVRON plan de stationnement
3.2.3.6 CANDE-SUR-BEUVRON Tableau des emplacements réservés
3.2.4.7 CELLETTES plan de stationnement
3.2.4.8 CELLETTES Tableau des emplacements réservés
3.2.5.1 CHAILLES NORD 1/2
3.2.5.2 CHAILLES SUD 2/2
3.2.5.3 CHAILLES 1/3
3.2.5.5 CHAILLES 3/3
3.2.5.6 CHAILLES plan de stationnement
3.2.5.7 CHAILLES Tableau des emplacements réservés
3.2.6.5 CHAMPIGNY EN BEAUCE plan de stationnement
3.2.7.1 CHAUMONT-SUR-LOIRE Centre 1/3
3.2.7.2 CHAUMONT-SUR-LOIRE Nord 2/3
3.2.7.4 CHAUMONT-SUR-LOIRE 1/2
3.2.7.5 CHAUMONT-SUR-LOIRE 2/2
3.2.7.7 CHAUMONT SUR LOIRE Tableau des emplacements réservés
3.2.8.1 CHEVERNY NORD 1/3
3.2.8.3 CHEVERNY EST 3/3
3.2.8.5 CHEVERNY plan de stationnement
3.2.8.6 CHEVERNY Tableau des emplacements réservés
3.2.8.7 CHEVERNY Tableau des bâtiments patrimoniaux à protéger
3.2.9.5 CHITENAY plan de stationnement
3.2.10.5 CORMERAY plan de stationnement
3.2.11.1 COUR-CHEVERNY OUEST 1/4
3.2.11.7 COUR-CHEVERNY plan de stationnement
3.2.12.5 FOSSE plan de stationnement
3.2.13.4 FRANCAY plan de stationnement
3.2.14.4 HERBAULT plan de stationnement
3.2.15.4 LA CHAPELLE-VENDOMOISE plan de stationnement
3.2.16.1 LA CHAUSSEE_ST_VICTOR
3.2.16.2 LA CHAUSSEE_ST_VICTOR 1/2
3.2.16.3 LA CHAUSSEE_ST_VICTOR 2/2
3.2.16.4 LA CHAUSSEE-ST-VICTOR plan de stationnement
3.2.18.5 LANDES-LE-GAULOIS plan de stationnement
3.2.19.1 LES MONTILS

3.2.19.4 LES MONTILS plan de stationnement
3.2.20.5 MAROLLES plan de stationnement
3.2.21.1 MENARS
3.2.21.2 MENARS 1/1
3.2.22.3 MESLAND SUD 3/3
3.2.22.5 MESLAND plan de stationnement
3.2.23.1 MONTEAUX
3.2.23.2 MONTEAUX 1/1
3.2.23.3 MONTEAUX plan de stationnement
3.2.24.1 MONTHOU-SUR-BIEVRE NORD 1/3
3.2.24.2 MONTHOU-SUR-BIEVRE OUEST 2/3
3.2.24.7 MONTHOU-SUR-BIEVRE plan de stationnement
3.2.25.1 RILLY-SUR-LOIRE NORD 1/2
3.2.25.2 RILLY-SUR-LOIRE SUD 2/2
3.2.25.3 RILLY-SUR-LOIRE 1/1
3.2.25.4 RILLY-SUR-LOIRE plan de stationnement
3.2.26.4 SAMBIN plan de stationnement
3.2.28.1 SEUR
3.2.28.3 SEUR plan de stationnement
3.2.29.1 ST BOHAIRE Nord 1/2
3.2.29.2 ST BOHAIRE Sud 2/2
3.2.29.4 ST BOHAIRE 2/2
3.2.29.5 SAINT-BOHAIRE plan de stationnement
3.2.30.3 ST-CYR-DU-GAULT EST 3/3
3.2.31.1 ST-DENIS-SUR-LOIRE
3.2.31.2 ST-DENIS-SUR-LOIRE 1/2
3.2.31.3 ST-DENIS-SUR-LOIRE 2/2
3.2.31.4 ST-DENIS-SUR-LOIRE plan de stationnement
3.2.32.1 SAINT-ETIENNE-DES-GUERETS NORD 1/2
3.2.32.2 SAINT-ETIENNE-DES-GUERETS SUD 2/2
3.2.33.1 ST-GERVAIS-LA-FORET
3.2.33.2 ST-GERVAIS-LA-FORET 1/1
3.2.33.3 ST-GERVAIS-LA-FORET plan de stationnement
3.2.34.4 ST-LUBIN-EN-VERGONNOIS plan de stationnement
3.2.35.4 ST-SULPICE-DE-POMMERAY plan de stationnement
3.2.36.1 VALAIRE
3.2.37.8 VALENCISSE plan de stationnement
3.2.38.3 VALLOIRE-SUR-CISSE Est 3/4
3.2.38.4 VALLOIRE-SUR-CISSE Sud 4/4
3.2.38.7 VALLOIRE-SUR-CISSE 3/3
3.2.38.8 VALLOIRE-SUR-CISSE plan de stationnement
3.2.39.1 VEUZAIN-SUR-LOIRE Ouest 1/4
3.2.39.2 VEUZAIN-SUR-LOIRE Centre 2/4
3.2.39.3 VEUZAIN-SUR-LOIRE Nord 3/4
3.2.39.5 VEUZAIN-SUR-LOIRE 1/5
3.2.39.6 VEUZAIN-SUR-LOIRE 2/5
3.2.39.7 VEUZAIN-SUR-LOIRE 3/5
3.2.39.8 VEUZAIN-SUR-LOIRE 4/5
3.2.39.9 VEUZAIN-SUR-LOIRE 5/5
3.2.39.10 VEUZAIN-SUR-LOIRE plan de stationnement
3.2.39.11 VEUZAIN-SUR-LOIRE Tableau des emplacements réservés
3.2.40.4 VILLEBAROU plan de stationnement
3.2.41.5 VILLEFRANCOEUR plan de stationnement
3.2.42.4 VILLERBON plan de stationnement
3.2.43.1 VINEUIL NORD 1/3
3.2.43.2 VINEUIL CENTRE 2/3
3.2.43.3 VINEUIL SUD 3/3
3.2.43.4 VINEUIL 1/5
3.2.43.5 VINEUIL 2/5
3.2.43.6 VINEUIL 3/5
3.2.43.7 VINEUIL 4/5
3.2.43.8 VINEUIL 5/5
3.2.43.9 VINEUIL plan de stationnement

Pièces concernées directement par une modification (la modification graphique concerne la commune)

Pièce concernée indirectement par une modification (la modification concerne la légende du PPRi et/ou une modification graphique sur une commune voisine qui est visible sur le plan- ces pièces ne sont pas listées précédemment dans le détail de cette notice mais doivent être remplacées pour une bonne cohérence du dossier)



Agglopolys
Communauté d'agglomération de Blois

TOME 01

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.7.0 EVOLUTIONS DU PLUi-HD

1.7.2 NOTICE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Dossier approuvé par délibération
du Conseil Communautaire du
7/10/2025

Le Président,
Chistophe DEGRUELLE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi
Habitat
Déplacements
Agglopolys

www.agglopolys.fr

Table des matières

Préambule....3
A-Présentation de la procédure....5
1- Objet de la modification....5
2- Choix de la procédure....5
3- Déroulement de la procédure....5
B-Exposé des modifications et justifications....7
1 / Modification de l'OAP des « Bosseries Sud »....7
2 / Modification de l'OAP du « Bois bourdeau »....9
3 / Modification de l'OAP « Le Bourg Neuf »....13
4 / Modification de l'emplacement réservé « VALE-5 »....14
5 / Réduction de l'emplacement réservé « BLOI-19 »....15
6 / Récapitulatif des pièces modifiées....16

PRÉAMBULE

Coordonnées du maître d'ouvrage :

Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys
1 rue Honoré de Balzac – 41000 BLOIS
02.54.90.35.35

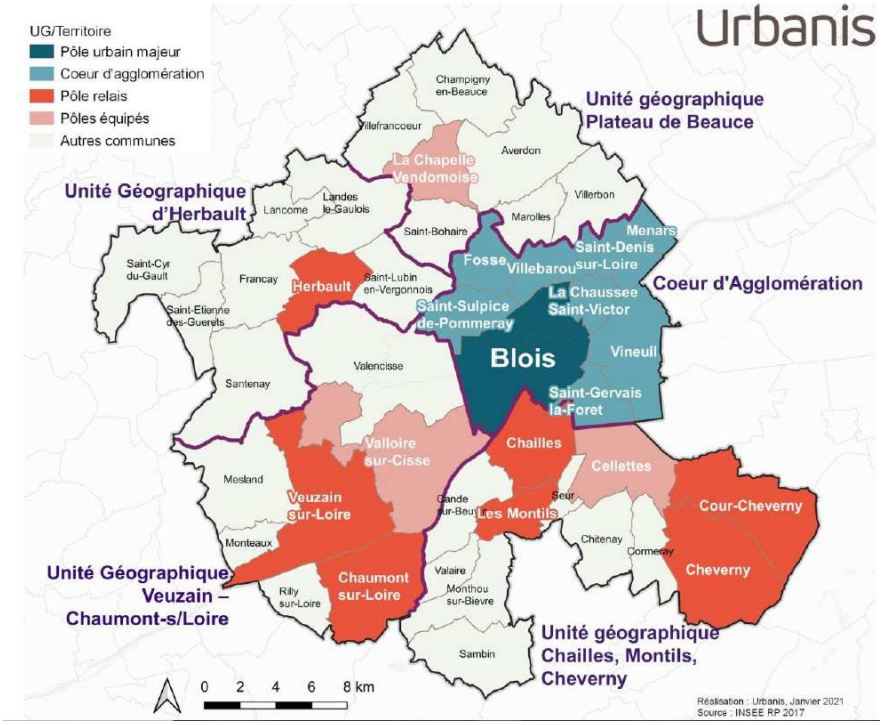
Caractéristiques principales du PLUi-HD :

Le PLUi-HD d'Agglopolys est l'expression d'une vision stratégique d'aménagement et de développement de la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys pour la période 2022-2027. Le projet vise une croissance de +6750 habitants, soit 450 habitants par an (+0,4% par an). L'ambition est de **réduire de 40 % la consommation d'espaces** agricoles et naturels en extension à des fins d'urbanisation sur la durée du PLUI-HD, ce qui implique un objectif de 345 ha maximum en extension (23 ha / an) dont 100 ha maximum pour l'économie et 245 ha maximum pour l'habitat et les équipements. Afin de satisfaire les besoins en logements, il prévoit la construction de 8 850 logements, soit 590 logements par an. En termes économiques, l'objectif est de préserver les emplois existants et d'en créer 6 750 à l'horizon 2037, correspondant à une croissance de 0,9% par an.

Il organise le développement prévu autour d'une armature urbaine constituée de :

- un cœur d'agglomération de 9 communes dont la ville-centre, Blois ;
- 4 pôles relais (Herbault, Veuzain-sur-Loire -Chaumont-sur-Loire, Chailles -Les Montils, Cour-Cheverny -Cheverny) et de 3 pôles équipés (La Chapelle-Vendômoise, Cellettes et Valloire-sur-Cisse) ;
- des communes périurbaines et rurales.

Armature urbaine et unités géographiques du territoire



Afin d'encadrer le développement des nouveaux secteurs d'habitat (zones 1AU) et des secteurs constructibles (zones U) où un potentiel d'optimisation a été identifié, **92 Orientations d'Aménagement** et de Programmation ont été élaborées. Elles permettent d'orienter la conception des opérations pour préserver l'environnement paysager, de définir des principes de desserte, de création d'espaces d'usages communs ou encore d'implantation des constructions propres à chaque secteur. La programmation de logements et le mode de réalisation de l'opération y sont précisés.

Ces OAP sont formalisées sous forme de fiches synthétiques identifiant les surfaces foncières ou les thématiques concernées et présentant les orientations générales d'aménagement déclinées au travers de plusieurs chapitres :
- La présentation du **contexte et des enjeux permettant de resituer le contenu de l'OAP ;**
- **Des objectifs**, opposables, auxquels les projets ne devront pas s'opposer. Ils définissent les intentions principales en matière d'aménagement urbain ;
- **Les principes d'aménagement**, également opposables, énoncés comme des orientations permettant d'atteindre les objectifs préalablement énoncés. Ils sont formalisés autour d'un contenu écrit auquel peut être associé un document graphique puis déclinés sous la forme d'orientations architecturales, urbaines et paysagères.



Exemple de schéma d'une OAP à Averdon – Moulin Chalot / optimisation foncière / production d'environ 15 logements.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) d'Agglopolys, approuvé en conseil communautaire le 29 novembre 2022, est entré en vigueur le 13 janvier 2023. **Le document complet du PLUi-HD en vigueur est consultable sur le géoportail de l'urbanisme (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) et sur le site internet d'Agglopolys (www.agglopolys.fr/plui).**

Depuis son approbation, le PLUi-HD a connu les évolutions suivantes :

Procédure	Objet	Date d'approbation
Mise à jour n°1	Mise à jour des annexes (SUP, SIS, MH, risques technologiques, PPRI, archéologie)	12 juillet 2023
Mise à jour n°2	Mise à jour des annexes (SUP, MH, Site Classé, risques technologiques, PPRI, captages d'eau, ZAC)	14 juin 2024
Modification Simplifiée n°1	Précisions et corrections au document suite à son entrée en vigueur (changements de destination, emplacements réservés, aspect extérieur des constructions, création d'un STECAL,...)	8 octobre 2024
Mise à jour n°3	Mise à jour des annexes (SUP, Obligation Légale de Débroussaillement, MH, ZAC, DPU, Classement sonore).	11 juillet 2025

Cette notice a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°2 du PLUi-HD et d'en justifier les motivations.

A-Présentation de la procédure

1- Objet de la modification

La présente procédure de modification simplifiée du PLUi-HD ne porte atteinte ni à son économie générale, ni aux objectifs énoncés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
La procédure concerne la modification de 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation et de 2 emplacements réservés. Elle ne touche que 4 communes :
- Valencisse
- Veuzain-sur-Loire
- Sambin
- Blois

2- Choix de la procédure

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être effectuée dans :
- les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41
- les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28
- le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

Les modifications envisagées ne sont pas de nature à :
- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une réserve foncière classée en zone à urbaniser dont l'ouverture est soumise à conditions,
- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La présente procédure n'aura pas pour effet :
- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans chaque zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
-de diminuer les possibilités de construire ;
-de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
-d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Par conséquent la procédure de modification simplifiée a pu être retenue.

3- Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Elle est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

L'autorité environnementale a été saisie dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas ad hoc, demandant l'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur cette procédure. L'avis de l'Autorité environnementale du 4 avril 2025 a confirmé l'analyse d'Agglopolys sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation. Agglopolys a délibéré le 27 mai 2025 en ce sens.

Le dossier constitué a été transmis le 10 mars 2025 pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet a également été notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à disposition du public pendant un mois du 16 juin au 18 juillet 2025 inclus (hors 14 juillet férié), dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par délibération du conseil communautaire le 26 mars 2025 et ont été portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le dossier n'a pas été modifié. Le 7 octobre 2025, un bilan a été présenté devant le conseil communautaire qui a délibéré et adopté le projet.

B-Exposé des modifications et justifications

1 / Modification de l'OAP des « Bosseries Sud »

Localisation : Veuzain-sur-Loire – Onzain parcelles F457-F458-F459-F 463-F 1208-F1673-F1674

Présentation de la modification : Suppression dans l'OAP de l'indication réservant le secteur à la réalisation d'un programme de maisons groupées à vocation sociale.

Justification : Lors de l'élaboration du PLUi-HD, la commune a réalisé des arbitrages sur la vocation de chaque secteur d'OAP en vue d'assurer la production de logements sociaux.

L'opération « Derrière le Four » portée par Nexity a fait l'objet d'un permis de construire validé le 6 septembre 2024. Il s'agit d'un programme de 39 logements sociaux répartis en 6 bâtiments, dont l'un abrite une résidence intergénérationnelle intégrant une salle commune. Les travaux de cette opération vont démarrer en septembre 2025, la livraison est prévue pour la fin de l'année 2026. Ce foncier présente une proximité immédiate avec le centre-bourg et les équipements de la commune, particulièrement adaptée au public visé par cette opération. Cette opération va permettre de réaliser une partie des objectifs de création de logements sociaux de la commune alors que l'OAP ne le prévoyait pas spécifiquement à l'origine.

Extrait du permis du projet Nexity – Derrière le Four



En 2023, 16 logements locatifs sociaux ont déjà été mis en service. La commune dispose en janvier 2025 de 181 logements locatifs sociaux pour 1 596 résidences principales soit un taux de 11,3 % de logements sociaux (contre 9,8 % en 2022). Afin de ne pas déséquilibrer la production de logements et de produire également du lot libre, la commune souhaite donc que la programmation initialement envisagée sur le secteur des « Bosseries sud », propriété de la commune, soit modifiée. Cette OAP était initialement réservée à la création d'environ 12 logements sociaux sous la forme de maisons groupées.

Le bilan de cette modification reste positif pour la dynamique de production de logements sociaux sur la commune puisque leur taux de production prévu dans les OAP, prenant en compte les logements en cours de réalisation sur l'opération « Derrière le Four », passe de 26 % à 46 % :

Récapitulatif de la production de logements sociaux attendue dans les OAP de Veuzain-sur-Loire avant et après modification

Nom de l'OAP	Nombre de logements projetés	Part de logements sociaux prévue par l'OAP	Total logements sociaux attendus
AVANT MODIFICATION			
Les Plantes 1	Environ 54	Environ 20	20
Les Champs Marquiers 1	Environ 12	Pas d'orientation	0
Derrière le Four	Environ 35	Pas d'orientation	0
Les Bosseries Sud	Environ 12	100 %	12
Les Maillardières 1	Environ 8	50 % majoritairement sous forme accession sociale à la propriété	4
Les Maillardières 2	Environ 15	Pas d'orientation	0
Total	**136**		**36**
APRES MODIFICATION			
Les Plantes 1	Environ 54	Environ 20	20
Les Champs Marquiers 1	Environ 12	Pas d'orientation	0
Derrière le Four	Environ 35	Pas d'orientation	**39** en cours de réalisation
Les Bosseries Sud	Environ 12	**Pas d'orientation**	**0**
Les Maillardières 1	Environ 8	50 % majoritairement sous forme accession sociale à la propriété	4
Les Maillardières 2	Environ 15	Pas d'orientation	0
Total	**136**		**63**

Les objectifs de production déclinés dans le POA Habitat ne sont pas impactés par cette modification.

Enfin, la notion de maisons groupées, étroitement liée au projet de construction d'une opération de logements sociaux, est également supprimée. En effet, ce type de projet sur le territoire d'Agglopolys est généralement porté par les bailleurs publics qui disposent des ressources et de l'expertise nécessaires pour garantir leur succès.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	4.1.2 OAP sectorielles à dominante d'habitat VEUZAIN-SUR-LOIRE - OAP Les Bosseries Sud
Extrait du PLUi-HD en vigueur	d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **12** logements, sous la forme de maisons groupées. Elle comprend uniquement du logement social.
Extrait de la modification réalisée	d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ **12** logements~~, sous la forme de maisons groupées~~. ~~Elle comprend uniquement du logement social.~~

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 / partie 1.1.3 page 34 et partie 1.3 page 56

2 / Modification de l’OAP du « Bois bourdeau »

Localisation : Sambin – parcelles AK 77 - AK 82 - AK 83

Présentation de la modification : Modification des orientations concernant la desserte du secteur d’OAP.

Justification : Un permis de construire a été délivré par la commune le 30 août 2021 sur la parcelle n°AK83, dont les travaux ont démarré en décembre 2021. Cette autorisation a été délivrée pendant le processus d’élaboration du PLUi-HD mais l’information n’a pas été relayée pendant l’élaboration des Orientations d’Aménagement et de Programmation. Il se trouve que cette construction se tient sur un foncier qui devait permettre de réaliser un bouclage de la voie de desserte de l’OAP entre la rue du Bois Bourdeau et la rue de l’Etang Granger. La réalisation de cette opération est aujourd’hui bloquée car la desserte n’est pas réalisable telle qu’imaginée lors de l’élaboration du PLUi-HD. C’est tout le principe de desserte, d’accès et de réseaux qui est à repenser.



Ainsi, les modification suivantes sont apportées dans le texte de l’OAP et sur son schéma :
- la notion de bouclage entre la rue du Bois Bourdeau et la rue de l’Etang Granger est supprimée, les futures constructions seront desservies par une boucle donnant sur la rue de l’Etang Granger ;
- la notion de double sens de la voie est retirée, cette voie ne desservant que les lots du futur lotissement ;
- les accès directs de lots sur la rue de l’Etang Granger sont supprimés, tous les accès se feront par la nouvelle voie créée afin de limiter les entrées/sorties sur la rue existante ;
- la notion de desserte des fonds de jardin voisins de l’OAP est retirée ;
- les principes paysagers sont ajustés ;
- la desserte en assainissement collectif ne pourra plus se faire par la rue du Bois Bourdeau mais par la rue de l’étang Granger ;
- l’assainissement devra être raccordé au réseau existant sur la rue de l’Etang Granger, un poste de refoulement sera à créer.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	4.1.2 OAP sectorielles à dominante d'habitat SAMBIN - OAP du Bois Bourdeau
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**1. Le contexte et les objectifs de l'OAP** a. Eléments de contexte **[...]** Le secteur est accessible depuis la rue du Bois Bourdeau via une parcelle en lanière et depuis la rue de l'Etang Granger. Sa localisation avantageuse permet d'être à proximité des services. **[photos]** 1/ Equipement sportif de l'autre côté de la rue de la Croix 2/ Le secteur OAP à gauche et la zone agricole à droite, le long de la rue de l'Etang Granger 3/ Accès nord du secteur depuis la rue du Bois Bourdeau b. Objectifs de l'OAP • *Créer un bouclage entre la rue du Bois Bourdeau et la rue de l'étang Granger* • *Créer un coeur d'îlot végétalisé* • *Permettre l'accès aux fonds de parcelles de part et d'autre de l'entrée nord* **[...]** ***2.* Les principes d'aménagement** a. Parti général d'aménagement L'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouvelles habitations à proximité immédiate du bourg grâce à la création d'une voie de desserte en double sens qui boucle entre la rue du Bois Bourdeau et la rue de l'Étang Granger. L'aménagement permet également de désenclaver des fonds de jardins voisins au secteur d'OAP depuis la voie créée.  **[...]** b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères **[...]** La végétation existante est conservée et renforcée sur les franges du secteur afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes. Des plantations d'arbres et/ou arbustes ponctuelles peuvent venir accompagner la nouvelle voie créée, à l'ouest, depuis la rue du Bois Bourdeau. Des accès vers les terrains privés situés au contact du secteur OAP sont conservés afin de permettre de desservir ces fonds de jardins ultérieurement. c. Les accès et le fonctionnement viaire Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le coeur d'ilot est desservi par une voie en double sens qui permet un bouclage entre la rue du Bois Bourdeau, et la rue de l'Etang Granger. Cette voie d'aspect tranquille et résidentiel, peut être longée ponctuellement de places de stationnement longitudinal pour répondre aux besoins des habitants. Quelques terrains sont accessibles directement depuis la voie existante, la rue de l'Etang Granger. Les autres accès aux logements créés se font depuis la nouvelle voie aménagée dans le cadre de l'opération. C'est également le cas pour les terrains hors secteur au nord, qui peuvent aménager des accès sur la voie de desserte de l'opération pour désenclaver les fonds de parcelles. e. Gestion des réseaux **[...]** Assainissement Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue du

	Bourdeau. **[...]**
Extrait de la modification réalisée	**1. Le contexte et les objectifs de l'OAP** a. Eléments de contexte **[...]** Le secteur est accessible ~~depuis la rue du Bois Bourdeau via une parcelle en lanière et~~ depuis la rue de l'Etang Granger. Sa localisation avantageuse permet d'être à proximité des services. **[photos]** 1/ Equipement sportif de l'autre côté de la rue de la Croix 2/ ~~Le secteur OAP à gauche et la zone agricole à droite, le long de la rue de l'Etang Granger -~~ Depuis la rue du Bois Bourdeau, avant la construction d'une maison en 2021-2022 3/ ~~Accès nord du secteur depuis la rue du Bois Bourdeau~~ Le secteur OAP à gauche et la zone agricole à droite, le long de la rue de l'Etang Granger b. Objectifs de l'OAP • *Créer un bouclage ~~entre la rue du Bois Bourdeau et~~ viaire sur la rue de l'étang Granger* • *Créer un coeur d'îlot végétalisé* • ~~*Permettre l'accès aux fonds de parcelles de part et d'autre de l'entrée nord*~~ **[...]** ***2.* Les principes d'aménagement** a. Parti général d'aménagement L'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouvelles habitations à proximité immédiate du bourg grâce à la création d'une voie de desserte ~~en double sens~~ qui boucle ~~entre la rue du Bois Bourdeau et~~ sur la rue de l'Étang Granger. ~~L'aménagement permet également de désenclaver des fonds de jardins voisins au secteur d'OAP depuis la voie créée.~~  **Le schéma est remplacé et les éléments de la légende sont adaptés au schéma** **[...]** b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères **[...]** La végétation existante est conservée et renforcée sur les franges du secteur afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes. ~~Des plantations d'arbres et/ou arbustes ponctuelles peuvent venir accompagner la nouvelle voie créée, à l'ouest, depuis la rue du Bois Bourdeau. Des accès vers les terrains privés situés au contact du secteur OAP sont conservés afin de permettre de desservir ces fonds de jardins ultérieurement.~~ c. Les accès et le fonctionnement viaire Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le coeur d'ilot est desservi par une voie ~~en double sens~~ qui permet un bouclage ~~entre la rue du Bois Bourdeau, et~~ sur la rue de l'Etang Granger. Cette voie d'aspect tranquille et résidentiel, peut être longée ponctuellement de places de stationnement longitudinal pour répondre aux besoins des habitants. ~~Quelques terrains sont accessibles directement depuis la voie existante, la rue de l'Etang Granger.~~ Les ~~autres~~ accès aux logements créés se font depuis la nouvelle voie aménagée dans le cadre de l'opération. ~~C'est également le cas pour les terrains hors secteur au nord, qui peuvent aménager des accès sur la voie de desserte de l'opération pour désenclaver les fonds de parcelles.~~ e. Gestion des réseaux **[...]**

	Assainissement Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés ~~rue du Bourdeau~~ de l'Etang Granger. Si le raccordement en gravitaire n'est pas possible, un poste de refoulement à la charge de l'aménageur est à prévoir. **[...]**

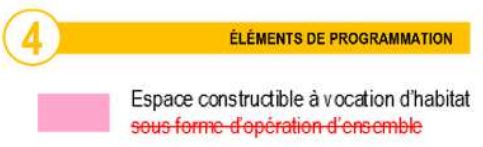
3 / Modification de l'OAP « Le Bourg Neuf »

Localisation : Sambin – Le Bourg

Présentation de la modification : Modification des orientations concernant les modalités de réalisation de l'opération d'aménagement, afin de permettre la réalisation de ce secteur d'OAP au coup par coup, au fur et à mesure de l'équipement de la zone à aménager.

Justification : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation, telle qu'elle est actuellement rédigée exige la réalisation de l'OAP du Bourg Neuf par des opérations d'ensemble (à partir de 5 lots ou 5 logements). Cette exigence bloque aujourd'hui la réalisation de projets portés par des particuliers sur des parcelles dont la desserte est aujourd'hui déjà assurée. Ce secteur d'OAP est prioritaire pour accueillir du logement sur la commune puisqu'il est le seul en optimisation d'une zone U existante. La commune de Sambin, située en milieu rural, voit ses opérations d'aménagement principalement réalisées grâce à l'initiative des particuliers. Il est essentiel que l'optimisation du foncier en centre-bourg puisse se faire progressivement, en saisissant les opportunités foncières au fur et à mesure de leur apparition, sans nécessiter une opération d'ensemble. Les projets successifs devront rester compatibles avec le schéma d'ensemble de l'OAP. Cette approche permettra de valoriser le patrimoine foncier de manière flexible et adaptée aux besoins locaux, tout en respectant les spécificités de l'environnement rural.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	4.1.2 OAP sectorielles à dominante d'habitat SAMBIN - OAP Le Bourg Neuf
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**[…]** b. Objectifs de l'OAP • *Préserver l'ambiance paysagère rurale et la présence végétale (fruitiers, vigne…)* • *Desservir des terrains en cœur d'ilot dans un secteur bien situé* • *Permettre un bouclage à l'échelle de l'îlot, dans une ambiance villageoise mais intime* • *Penser à un phasage de l'opération en deux parties d'un seul tenant, afin que chaque opérateur réalise la voie desservant son îlot* **2. Les principes d'aménagement** a. Parti général d'aménagement **[…]**  **[…]** a. Phasage et modalités de mise en œuvre L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en deux phases distinctes, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.
Extrait de la modification réalisée	**[…]** b. Objectifs de l'OAP • *Préserver l'ambiance paysagère rurale et la présence végétale (fruitiers, vigne…)* • *Desservir des terrains en cœur d'ilot dans un secteur bien situé* • *Permettre un bouclage à l'échelle de l'îlot, dans une ambiance villageoise mais intime* ~~• *Penser à un phasage de l'opération en deux parties d'un seul tenant, afin que chaque opérateur réalise la voie desservant son îlot*~~ **2. Les principes d'aménagement** a. Parti général d'aménagement **[…]**  **[…]** a. Phasage et modalités de mise en œuvre L'aménagement du secteur ~~fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en deux phases distinctes,~~ peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.

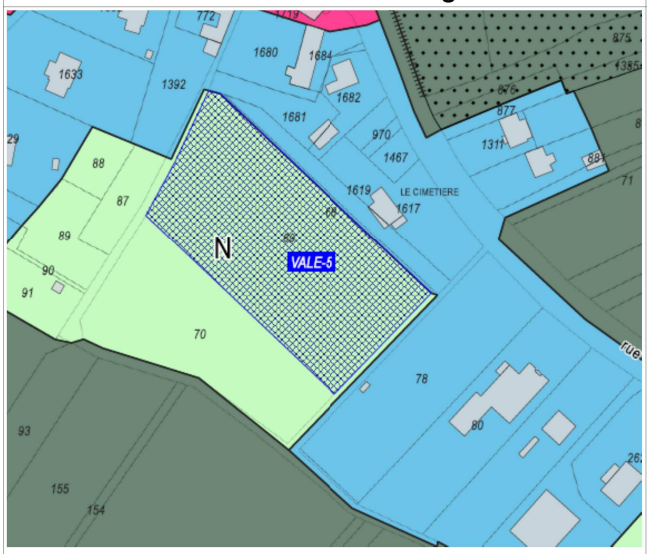
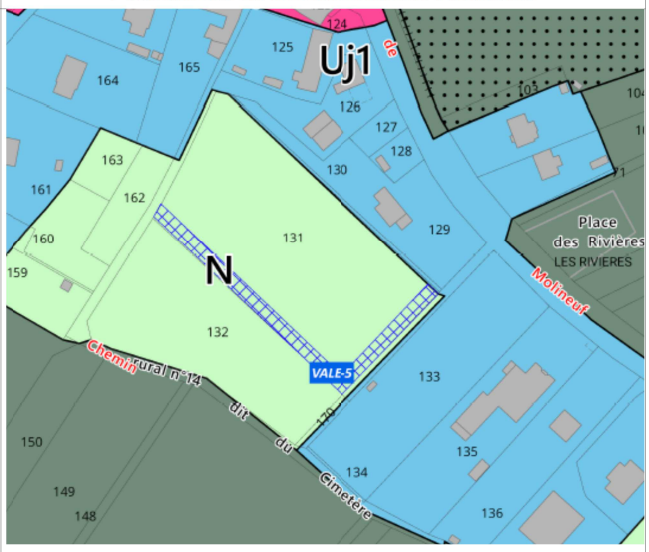
4 / Modification de l'emplacement réservé « VALE-5 »

Localisation : **Valencisse – Orchaise parcelle AB131**

Présentation de la modification : Réduction et modification de l'intitulé de l'emplacement réservé initialement prévu pour une extension du stationnement pour le cimetière d'Orchaise.

Justification : Après réflexion, la commune de Valencisse a réévalué son projet d'extension du stationnement pour le cimetière. La surface prévue en emplacement réservé est trop importante pour ce besoin. Ainsi l'emplacement réservé est réduit en une bande de terrain de 5 mètres longeant le chemin existant jouxtant le cimetière, et une bande de 5 mètres traversant la parcelle jusqu'à la rue du paradis, avec un plan coupé de 5 m sur 5 m devant l'entrée du cimetière. Ceci permettra d'une part d'aménager des places de parking le long du chemin qui mène au cimetière et d'autre part de créer des accès d'entretien. L'intitulé est ainsi aussi précisé : création de stationnements pour le cimetière et d'accès pour l'entretien des abords.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.37.2 VALENCISSE Nord-Est 2-4 5000e Planche zonage 3.2.37.5 VALENCISSE 1-3 2000e
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
	

Pièces concernées	3.2.37.9 VALENCISSE Tableau des emplacements réservés					
Extrait du PLUi-HD en vigueur	VALENCISSE	ouvrages publics	Déplacement monument aux morts	Commune	VALE-4	816
	VALENCISSE	Emplacement réservé aux ouvrages publics	Extension stationnement cimetière	Commune	VALE-5	5823
	VALENCISSE	Emplacement réservé aux	Aménagement loisirs	Commune	VALE-6	2704
Extrait de la modification réalisée	VALENCISSE	Emplacement réservé aux ouvrages publics	Création de stationnements pour le cimetière et d'accès pour l'entretien des abords	Commune	VALE-5	820
		Emplacement réservé aux				

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 / partie 4.1.2 page 226

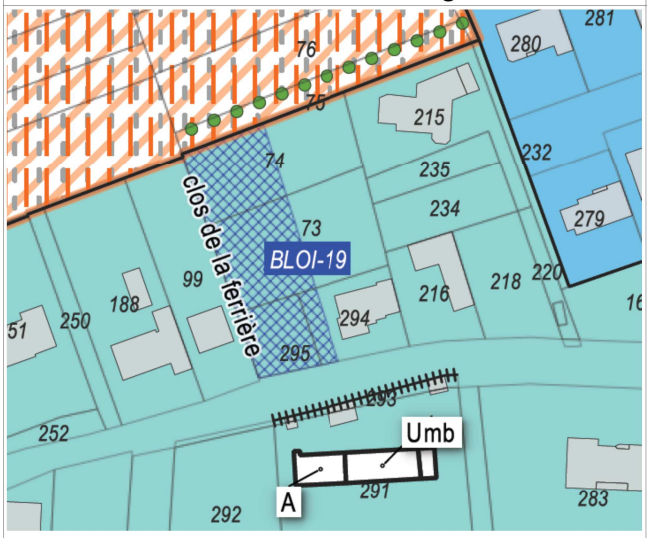
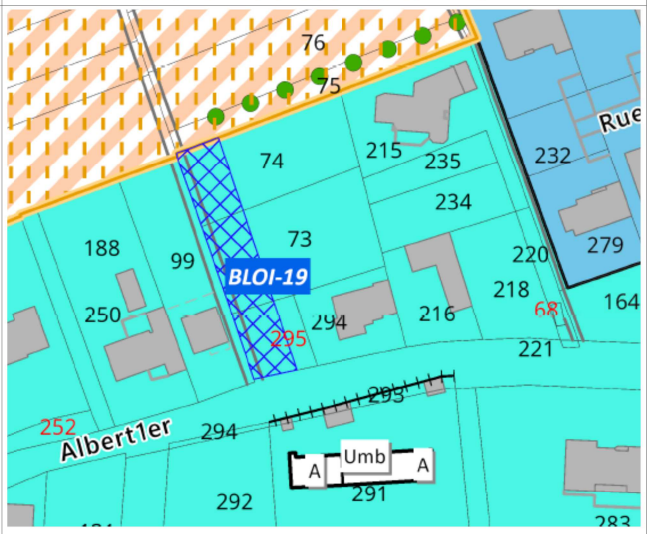
5 / Réduction de l’emplacement réservé « BLOI-19 »

Localisation : Blois - parcelles CD73-CD74-CD294-CD295

Présentation de la modification : Réduction de l’emplacement réservé prévu pour créer un accès à la zone 1AU Saint-Georges.

Justification : L’emplacement réservé prévu initialement mesure 19m de large ce qui est supérieur au besoin. L’OAP de la zone 1AU demande une voie d’accès double sens à cet emplacement, la ville de Blois a alors réévalué à 10m la largeur nécessaire à la réalisation de cet aménagement.

Conséquence sur le PLUi-HD :

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.2.2 BLOIS SUD 2-4 5000e Planche zonage 3.2.2.3 BLOIS NORD-OUEST 3-4 5000e Planche zonage 3.2.2.4 BLOIS SUD-OUEST 4-4 5000e Planche zonage 3.2.2.11 BLOIS 7-9 2000e Planche zonage 3.2.2.12 BLOIS 8-9 2000e
Extrait du PLUi-HD en vigueur	**Extrait de la modification réalisée**
	

Pièces concernées	3.2.2.15 BLOIS Tableau des emplacements réservés				
Extrait du PLUi-HD en vigueur	BLOIS	publiques	Elargissement voirie entre la rue Bel Air et l'avenue de Vendome	Commune	BLOI-18	47
	BLOIS	Emplacement réservé aux voies publiques	Création d'un accès sur la rue Albert 1er	Commune	BLOI-19	1088
	BLOIS	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement voirie rue de l'amiral Querville	Commune	BLOI-20	86
Extrait de la modification réalisée	BLOIS	publiques	Elargissement voirie entre la rue Bel Air et l'avenue de Vendome	Commune	BLOI-18	47
	BLOIS	Emplacement réservé aux voies publiques	Création d'un accès sur la rue Albert 1er	Commune	BLOI-19	500
	BLOIS	Emplacement réservé aux voies	Elargissement voirie rue de l'amiral Querville	Commune	BLOI-20	86

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 / partie 4.1.2 page 226

6 / Récapitulatif des pièces modifiées

TOME 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.4.0 Justification des choix

1.7.2 Notice de la Modification Simplifiée n°2 (intégration de la notice)

TOME 3 RÈGLEMENT

3.2 Règlement graphique

3.2.2.2 BLOIS SUD 2-4 5000e
3.2.2.3 BLOIS NORD-OUEST 3-4 5000e
3.2.2.4 BLOIS SUD-OUEST 4-4 5000e
3.2.2.11 BLOIS 7-9 2000e
3.2.2.12 BLOIS 8-9 2000e
3.2.2.15 BLOIS Tableau des emplacements réservés

3.2.37.2 VALENCISSE Nord-Est 2-4 5000e
3.2.37.5 VALENCISSE 1-3 2000e
3.2.37.9 VALENCISSE Tableau des emplacements réservés

TOME 4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.1.2 OAP sectorielles à dominante d'habitat

- VEUZAIN-SUR-LOIRE - OAP Les Bosseries Sud
- SAMBIN - OAP du Bois Bourdeau et OAP Le Bourg Neuf