



## ZONE D'ACTIVITÉS GAILLETROUS III

### LA CHAUSSÉE SAINT-VICTOR (41)

## DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Pour être annexé  
A la délibération du Conseil  
Communautaire de la  
Communauté d'agglomération  
De Blois - Agglopolys

N°

Du 4 juillet 2023

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE

#### **Maître d'ouvrage**

Communauté d'agglomération  
De Blois – Agglopolys  
1 rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS

#### **Contact**

Service Urbanisme  
Opérationnel et Politique  
Foncière  
34 Rue de la Villette  
41000 BLOIS

Tél : 02 54 56 51 61  
E-mail : gestion\_fonciere@blois.fr



<b>ZONE D'ACTIVITÉS GAILLETROUS III</b>	<b>DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE</b>
<b>LA CHAUSSÉE SAINT-VICTOR (41)</b>	<b>À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE</b>

## **SOMMAIRE GÉNÉRAL**

**1. DÉLIBÉRATION**

**2. NOTICE EXPLICATIVE**

**3. PLAN DE SITUATION**

**4. PLAN PÉRIMETRAL**

**5. PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX –**

**CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES**

**LES PLUS IMPORTANTS**

**6. APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES**

**7. ANNEXES**



## **ZONE D'ACTIVITÉS GAILLETROUS III**

### **LA CHAUSSÉE SAINT-VICTOR (41)**

## **DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

### **1. DÉLIBÉRATION**

Pour être annexé  
A la délibération du Conseil  
Communautaire de la  
Communauté d'agglomération  
De Blois - Agglopolys

N°

Du 4 juillet 2023

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE

#### **Maître d'ouvrage**

Communauté d'agglomération  
De Blois – Agglopolys  
1 rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS

#### **Contact**

Service Urbanisme  
Opérationnel et Politique  
Foncière  
34 Rue de la Vilette  
41000 BLOIS

Tél : 02 54 56 51 61

E-mail : gestion\_fonciere@blois.fr

# DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

## 1. DELIBERATION



Pour être annexé  
A la délibération du Conseil  
Communautaire de la  
Communauté d'agglomération  
De Blois - Agglopolys

N°

Du 4 juillet 2023

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE

#### **Maître d'ouvrage**

Communauté d'agglomération  
De Blois – Agglopolys  
1 rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS



**RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 04 JUILLET 2023**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

<b>N° 028</b>	<b>FONCIER</b> – Aménagement en régie d'une nouvelle zone d'activités économiques dite GAILLETROUS III sur la commune de La Chaussée Saint-Victor - Approbation du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et du Dossier d'Enquête Parcellaire - Sollicitation de l'ouverture des enquêtes auprès du Préfet.
---------------	--

**Rapporteur : Madame Françoise BAILLY**

**Rapport :**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.5216-5 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.300-1 et L.442-1 ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique et notamment ses articles L. 110-1 et suivants et R.112-4 ;

Vu les statuts en vigueur de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys approuvés par arrêté préfectoral n° 41-2022-01 12-00019 en date du 12 janvier 2022; dont il ressort que celle-ci exerce sur son territoire :

- au nombre de ses compétences obligatoires, notamment les suivantes :
  - en matière de développement économique : « **création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique (...)** »,
  - en matière d'aménagement de l'espace communautaire : « **en concertation avec les communes, définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme** » ;
- au nombre de ses compétences facultatives, notamment :
  - « **acquisition d'immeubles et constitutions de réserves foncières, au besoin par voie d'expropriation, nécessaire à l'exercice des compétences communautaires** » ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains, approuvé par le Conseil Communautaire le 29 novembre 2022 ;

Vu la délibération n° A-D2023-016 en date du 31 janvier 2023 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé le principe d'aménagement en régie d'une nouvelle zone d'activités sur le site des GAILLETROUS III sur la commune de La Chaussée Saint-Victor, dans la continuité des parcs d'activités GAILLETROUS I et II, sous la forme d'un lotissement, ainsi que le périmètre et les éléments de programme de la future zone ;

Vu l'arrêté en date du 19 avril 2023 de la Préfète de la Région Centre-Val de Loire dispensant de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement pour le projet d'aménagement de cette future zone d'activités d'une superficie d'environ 6 ha, dénommée « GAILLETROUS III » à La Chaussée Saint-Victor ;

Vu le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire annexés à la présente délibération ;

Considérant que :

Le territoire de l'agglomération de Blois est composé de 1 000 ha de parcs d'activités économiques, répartis sur 22 communes. 90 % de ces parcs sont situés sur le cœur d'agglomération et 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 qui s'étale sur 700 hectares et concentre plus de 600 entreprises offrant près de 15 000 emplois. Ce secteur est le « moteur économique principal » de Loir-et-Cher, avec d'importants développements d'entreprises au cours des dernières années (Chiesi, Lavoisier, Enedis, Feuillette...) et projets en cours (IDEC, Agrikomp...).

Le dynamisme économique de l'agglomération s'est traduit par la vente de 7,2 ha par an en moyenne sur la période 2016-2021, dont 60 % dans les parcs d'activités de création récente situés à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier.

Sur ce secteur, les superficies immédiatement disponibles à la commercialisation pour des activités tertiaires, industrielles ou de services sont extrêmement réduites (moins de 1 ha) et les surfaces restant à viabiliser limitées (17 ha). Malgré l'attention portée à la densification des projets, ce stock foncier pourrait donc s'écouler très rapidement (3-4 années), soit à l'horizon 2026-2027 (projections de commercialisation sur le Parc des Châteaux).

Si les sollicitations des entreprises à la recherche de foncier sont nombreuses, le marché immobilier de seconde main devient également tendu, avec le réinvestissement de sites vacants depuis plusieurs années (Alloga, PPR...). De nombreuses friches ont, par ailleurs, 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, Alkopharm ...), représentant un total de 54 ha de foncier réinvesti sur les 5 dernières années.

La communauté d'agglomération continue de mener une politique ambitieuse de réhabilitation des friches industrielles avec l'acquisition récente de la friche AFPA (5 ha) qui, après d'importants travaux de démolition et de dépollution, permettra d'accueillir prioritairement des activités tertiaires, conformément au zonage UM du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) d'Agglopolys approuvé le 29 novembre 2022.

Globalement, le stock de foncier disponible, nouveau ou "recyclé", est réduit sur l'agglomération de Blois, comme sur de nombreuses agglomérations et métropoles. Afin d'accompagner le développement des entreprises présentes sur le territoire et d'attirer de nouveaux projets exogènes, le PLUi-HD prévoit des extensions de parcs d'activités, notamment au nord-est de l'agglomération. Toutefois, celles-ci sont particulièrement réduites, l'objectif étant de limiter l'extension urbaine et de privilégier le renouvellement urbain.

Dans ce contexte de raréfaction du foncier économique disponible sur le territoire d'Agglopolys, situation accentuée par l'objectif « Zéro artificialisation Nette » (ZAN) fixé par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, il est donc nécessaire et urgent, compte tenu des délais inhérents aux procédures d'aménagement, d'initier la création d'un nouveau parc d'activités afin d'anticiper les besoins en foncier des entreprises et de permettre la poursuite du développement économique du territoire.

Dans le cadre de ses compétences statutaires susvisées, la communauté d'agglomération envisage ainsi d'aménager un nouveau parc d'activités dit GAILLETROUS III, situé rue René Descartes, sur la commune de La Chaussée Saint-Victor, dans la continuité des parcs d'activités existants des GAILLETROUS I et II et du Parc A10. L'aménagement de ce parc d'activités, dès l'obtention de la maîtrise foncière du site, permettra de répondre aux besoins d'implantation et de développement sur ce secteur des entreprises industrielles et de la construction et des activités complémentaires à celles-ci, dans l'attente du futur parc d'activités dit « Nord-Est », dont la commercialisation est envisagée à plus long terme.

Le site GAILLETROUS III, d'environ 6 hectares, appartient à six comptes de propriété différents.

Il constitue la dernière « dent creuse » à urbaniser au sein d'un tissu économique constitué et ne présente pas d'enjeux environnementaux, comme relevé par l'autorité environnementale. Sa situation est, au demeurant, stratégique, notamment en termes d'accessibilité – proche de l'autoroute et de grands axes de circulation, pouvant être desservie par le fret –, de proximité avec les entreprises déjà implantées sur les parcs d'activités adjacents – permettant le développement de synergies et de mutualisations – et d'implantation proche de secteurs d'habitat – ce qui permet de réduire l'impact des déplacements domicile-travail pour les futurs salariés de la zone.

Il est bordé au nord par l'ancienne voie de chemin de fer Blois Romorantin, toujours utilisée pour des manœuvres de fret ferroviaire. La bordure sud est consacrée à une piste cyclable permettant de relier les parcs d'activités de la Chaussée Saint-Victor à la Ville de Blois par le franchissement du boulevard des Cités-Unies via

une passerelle. La voie de chemin de fer Paris-Orléans-Tours longe cette piste cyclable. L'entrée du parc d'activités se fait par la zone d'activités des GAILLETROUS II au droit de la déchetterie communautaire.

Auparavant classé en zone AUi (« zone ayant pour vocation principale l'accueil d'activités économiques et d'équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone ») au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Chaussée Saint-Victor, approuvé le 3 juillet 2006 par délibération du Conseil municipal et modifié à plusieurs reprises et en dernier lieu par délibération du Conseil communautaire d'Agglopolys en date du 6 février 2020, ce site est aujourd'hui classé par le PLUi-HD en zone UA1 « grand parc ou site industriel ».

L'objectif de ce secteur 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.) » (extrait du règlement du PLUi-HD).

La communauté d'agglomération a des ambitions fortes pour ce futur parc d'activités en matière de sobriété foncière, d'optimisation de l'espace, de transition écologique et énergétique et de qualité des aménagements mais aussi des programmes de construction qui viendront s'implanter sur ce site.

Dès 2010, consciente des enjeux économiques, la communauté d'agglomération a engagé des négociations avec les propriétaires privés, afin d'acquérir à l'amiable le foncier concerné. Un bon nombre de propriétaires a répondu favorablement et Agglopolys est devenue propriétaire, entre 2012 et 2015, de la moitié des parcelles du site. En 2019, la collectivité s'est rapprochée à nouveau des propriétaires restants, ce qui lui a permis d'acquérir un foncier stratégique de près de 2 ha. Plusieurs relances ont été réalisées depuis, en 2021, 2022 et début 2023, sans qu'elles n'aboutissent à des acquisitions.

A ce jour, la communauté d'agglomération détient 79 % du foncier sur ce site, soit environ 4,7 hectares. Il lui reste environ 1,3 hectares à acquérir pour parvenir à la maîtrise foncière totale du site, lesquels se décomposent ainsi :

- 3 parcelles sur lesquelles la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys a obtenu un accord de vente amiable de la part de la Commune de La Chaussée Saint-Victor, propriétaire. Ces parcelles représentent 2 990 m<sup>2</sup>, soit 5 % du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération, ce qui portera la maîtrise foncière d'Agglopolys à 84 % du site ;
- 7 parcelles appartenant à 4 propriétaires privés en indivision, pour lesquelles les négociations amiables n'ont pas abouti à ce jour. Ces parcelles représentent au total 9 909 m<sup>2</sup>, soit environ 16 % du foncier total nécessaire à la réalisation de l'opération.

Au regard du dimensionnement du projet, la communauté d'agglomération a décidé, par délibération de son conseil communautaire en date du 31 janvier 2023, de procéder à la réalisation de cette opération en régie par voie de lotissement. Un permis d'aménager sera déposé à cet effet. Toutefois, la maîtrise totale du foncier, ou à défaut, l'autorisation des propriétaires du foncier non maîtrisé, est nécessaire à son dépôt.

Afin de répondre aux différents besoins des entreprises, le plan de composition sera adapté à un découpage en une quinzaine de lots, de différentes typologies, de 1 500 m<sup>2</sup> à environ 10 400 m<sup>2</sup>, qui pourront être redécoupés ou fusionnés en fonction des projets des entreprises.

La géométrie de l'emprise du projet, toute en longueur, très peu large et enserrée entre deux voies ferrées, le boulevard des Citées-Unies et la déchetterie, contraint énormément l'aménagement du futur parc d'activités. Cet élément allié tout à la fois aux exigences de sobriété foncière et d'aménagement en lien avec les objectifs de la transition écologique, laissent peu d'alternatives concernant le parti d'aménagement.

Ainsi, afin d'optimiser l'occupation du foncier et de pouvoir dégager une surface cessible la plus importante possible tout en limitant les surfaces imperméables et en intégrant des espaces végétalisés permettant d'infiltrer les eaux pluviales et constituant des îlots de fraîcheur, le choix a été fait de ne réaliser qu'une seule voie d'accès centrale, depuis la rue René Descartes, qui desservira l'ensemble des parcelles commercialisées. Cette voie sera végétalisée, doublée d'une piste cyclable bi-directionnelle et accompagnée d'une aire de retournement et de deux espaces végétalisés d'infiltration à l'ouest de la zone, au point bas. Un espace dédié à la mutualisation est également prévu pour pouvoir, par exemple, accueillir du stationnement véhicules et cycles, des bornes de recharge électrique, un espace de repos pour les salariés, voire un espace de covoiturage.

Le parti d'aménagement retenu permet également d'optimiser les coûts d'aménagement. Ainsi, les dépenses nécessaires à la réalisation de l'opération sont estimées à un montant global d'environ 2 622 000 € HT (la pièce n° 5 du dossier de DUP intitulée « Appréciation sommaire des dépenses » présente les dépenses poste par poste).

Parmi ces dépenses, le coût prévisionnel des acquisitions foncières s'élève à environ 258 500 €, frais et indemnités compris, soit 9,78 % des dépenses totales liées à l'aménagement de la zone d'activités GAILLETROUS III, dont environ 65 500 € pour les acquisitions restant à réaliser et les indemnités à payer, conformément à l'estimation sommaire et globale actualisée de la Direction Générale des Finances Publiques (Service des Domaines) en date du 16 juin 2023, auxquelles s'ajoutent les frais d'acte.

Aujourd'hui, si 79 % du foncier est maîtrisé (84 % en passe de l'être en incluant les parcelles de La Chaussée Saint-Victor), Agglopolys est confrontée à une dureté foncière pour les 16 % restant à acquérir (opposition des propriétaires se manifestant soit par écrit, soit par une absence de réponse aux multiples courriers adressés).

L'acquisition amiable de ces parcelles est et restera privilégiée. Pour autant, la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys souhaite disposer de l'ensemble des moyens lui permettant de maîtriser les terrains nécessaires à l'aménagement de la future zone d'activités des GAILLETROUS III.

Pour ce faire, Agglopolys a décidé d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique de ce projet, se laissant ainsi la possibilité de recourir à l'expropriation dans le cas où les négociations amiables n'aboutiraient pas.

En effet, au regard des actions conjointes diligentées par la communauté d'agglomération en termes de requalification de friches, d'aménagement de sites économiques en tissu urbain constitué et au regard du rythme de commercialisation des parcs d'activités existants (environ 6 à 7 ha en moyenne par an sur les six dernières années), et de la raréfaction du foncier économique immédiatement disponible, l'aménagement du site de GAILLETROUS III est une réponse aux objectifs de développement économique et d'emploi fixés par le PLUI-HD de l'agglomération. L'enjeu est bien de 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.

Parallèlement à l'élaboration du dossier de déclaration d'utilité publique (DUP), Agglopolys a constitué un dossier d'enquête parcellaire (DEP) visant à identifier les parcelles susceptibles de faire l'objet d'une expropriation, si cela s'avérait nécessaire.

En application des articles L. 121-1 et suivants et de l'article R. 131-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, il y aura lieu de solliciter auprès de Monsieur le Préfet de Loir-et-Cher l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et de l'enquête publique parcellaire visant à déterminer la cessibilité des propriétés impactées. Conformément aux dispositions de l'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ces deux procédures peuvent faire l'objet d'une enquête publique conjointe.

Au vu de ses compétences statutaires susvisées, la déclaration d'utilité publique sera demandée au bénéfice de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys.

Considérant la nécessité d'acquérir les parcelles privées susmentionnées nécessaires à la réalisation de la nouvelle zone d'activités dite GAILLETROUS III, au besoin par voie d'expropriation et, à cet égard, d'obtenir la déclaration d'utilité publique des travaux relatifs à ce projet, ainsi que l'arrêté de cessibilité ;

La présente délibération vise à :

- approuver le lancement de procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'enquête parcellaire (DEP), en vue de l'acquisition des parcelles nécessaires au projet d'aménagement du parc d'activités de GAILLETROUS III, au profit de la Communauté d'agglomération de Blois,
- approuver les dossiers de DUP et DEP, tels qu'annexés à la présente,
- autoriser le Président ou son représentant à solliciter le Préfet du Département, afin qu'il diligente l'enquête publique conjointe, lui permettant in fine de prononcer l'Utilité Publique du Projet et délivrer un arrêté de cessibilité, en vue d'une éventuelle saisine, le cas échéant, du juge de l'expropriation.

### **Proposition :**

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- décider de recourir à une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) au profit de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys, aux fins d'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement en régie d'une nouvelle zone d'activités sur le site de GAILLETROUS III,
- approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire, figurant en annexe de la présente délibération,

- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à saisir le Préfet de Loir-et-Cher d'une demande de déclaration d'utilité publique du parc d'activités GAILLETROUS III au profit de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys,
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à solliciter auprès du Préfet de Loir-et-Cher l'organisation et l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de la zone d'activités GAILLETROUS III et à l'arrêté préfectoral de cessibilité des emprises foncières nécessaires audit projet,
- à l'issue de l'enquête publique conjointe, autoriser Monsieur le Président ou son représentant à solliciter du Préfet de Loir-et-Cher :
  - . un arrêté déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la zone d'activités sur le site de GAILLETROUS III,
  - . un arrêté de cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du dit parc d'activités,
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à procéder à toutes les formalités nécessaires à la réalisation de la présente délibération et à signer tous actes et pièces s'y rapportant.



## **ZONE D'ACTIVITÉS GAILLETROUS III**

### **LA CHAUSSÉE SAINT-VICTOR (41)**

## **DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

### **2. NOTICE EXPLICATIVE**

Pour être annexé  
A la délibération du Conseil  
Communautaire de la  
Communauté d'agglomération  
De Blois - Agglopolys

N°

Du 4 juillet 2023

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE

#### **Maître d'ouvrage**

Communauté d'agglomération  
De Blois – Agglopolys  
1 rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS

#### **Contact**

Service Urbanisme  
Opérationnel et Politique  
Foncière  
34 Rue de la Vilette  
41000 BLOIS

Tél : 02 54 56 51 61

E-mail : gestion\_fonciere@blois.fr

### DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

### 2. NOTICE EXPLICATIVE



Pour être annexé  
A la délibération du Conseil  
Communautaire de la  
Communauté d'agglomération  
De Blois - Agglopolys

N°

Du 4 juillet 2023

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE

#### **Maître d'ouvrage**

Communauté d'agglomération  
De Blois – Agglopolys  
1 rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS



## SOMMAIRE

---

<b>Préambule</b>	<b>P. 3</b>
1. Objet du dossier de Déclaration d'Utilité Publique	P. 3
2. Contenu fixé par le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique	P. 5
<b>A. Contexte de l'enquête</b>	<b>P. 6</b>
1. Présentation du territoire	P. 6
1.1 - Présentation d'Agglopolys	P. 6
1.2 - Contexte économique	P. 9
2. État initial du site et de son environnement	P. 11
2.1 - La localisation du site	P. 11
2.2 - Topographie, géologie et hydrogéologie	P. 14
2.3 - Accessibilité	P. 15
2.4 - Les réseaux	P. 20
2.5 - Le paysage du site, proche et lointain	P. 20
2.6 - Les enjeux environnementaux	P. 24
2.7 - L'occupation du site	P. 24
2.8 - Aléa Archéologique	P. 26
3. Le site au regard des documents réglementaires	P. 26
3.1 - Le SCoT	P. 26
3.2 - Le PLUi-HD	P. 27

---

B. L'état du foncier du site	P. 35
C. Les caractéristiques de l'opération non soumise à étude d'impact	P.41
1. Présentation du projet d'aménagement détaillé	P. 41
2. Les conditions d'insertion dans l'environnement	P. 45
3. Les raisons pour lesquelles ce parti d'aménagement a été retenu	P. 46
D. Justifications de l'utilité publique de l'opération	P. 47
1. La nécessité du projet	P. 47
2. L'utilité publique de l'opération d'aménagement	P. 49
2.1 - Le coût et les inconvénients de l'opération	P. 49
2.2 - Les intérêts de l'opération	P. 52
3. Les mesures prises pour limiter les effets de la procédure d'expropriation	P. 53
Conclusion	P. 60

## Préambule

---

### 1. Objet du dossier de Déclaration d'Utilité Publique

La Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys est compétente pour créer et aménager des zones d'activités et acquérir le foncier nécessaire pour ce faire, en vertu de ses statuts en vigueur approuvés par arrêté préfectoral n° 41-2022-01-12-00019 en date du 12 janvier 2022 :

- au titre de ses compétences obligatoires :

. en matière de développement économique, pour les « *création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique (...)* » ;

. en matière d'aménagement de l'espace communautaire, « *en concertation avec les communes, [pour les] définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme* » ;

- au titre de ses compétences facultatives, pour les « *acquisition d'immeubles et constitutions de réserves foncières, au besoin par voie d'expropriation, nécessaire à l'exercice des compétences communautaires* ».

Dans la continuité des parcs d'activités existants au nord du cœur d'agglomération, Agglopolys souhaite aménager un parc d'activités dit Gailletrous III, situé rue René Descartes, sur la commune de La Chaussée Saint-Victor. Ce site d'environ 6 ha est la dernière « dent creuse » à urbaniser au sein d'un tissu économique constitué.

Auparavant classé en zone AUi (« *zone ayant pour vocation principale l'accueil d'activités économiques et d'équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone* ») au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Chaussée Saint-Victor, approuvé le 3 juillet 2006 et modifié à plusieurs reprises et en dernier lieu par délibération du Conseil communautaire d'Agglopolys en date du 6 février 2020, ce site est aujourd'hui classé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) d'Agglopolys, approuvé le 29 novembre 2022, en zone UA1 « *grand parc ou site industriel* ». L'objectif de ce secteur 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.)* » (extrait du règlement du PLUi-HD approuvé).

Par délibération n°A-D2023-016 du 31 janvier 2023, le Conseil communautaire a approuvé le principe d'aménagement en régie d'une nouvelle zone d'activités sur le site des GAILLETROUS III sur la commune de La Chaussée Saint-Victor, dans la continuité des parcs d'activités GAILLETROUS I et II, sous la forme d'un lotissement, ainsi que le périmètre et les éléments de programme de la future zone.

Dès 2010, consciente des enjeux économiques, la Communauté d'agglomération de Blois, dans une optique de développement des parcs d'activités en zone urbaine, a engagé les négociations auprès des propriétaires privés, afin d'acquérir à l'amiable le foncier concerné. A ce jour, 84 % du foncier est maîtrisé ou en passe de l'être (en incluant les parcelles de la commune de La Chaussée Saint-Victor), mais des points de blocage sont constatés s'agissant des parcelles restant à acquérir. Les négociations amiables se poursuivent et restent privilégiées.

Cependant, face à la raréfaction du foncier économique disponible, la collectivité souhaite se doter des moyens lui permettant d'obtenir la maîtrise foncière, afin d'aménager le site et répondre ainsi aux besoins des entreprises. Par délibération de son Conseil communautaire du 4 juillet 2023, Agglopolys a donc décidé de saisir le Préfet de Loir-et-Cher en vue de l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

Conformément aux dispositions de l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et dans la mesure où la collectivité est d'ores et déjà en capacité d'identifier les parcelles à exproprier ainsi que leurs propriétaires, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sera déposé conjointement avec le dossier d'enquête parcellaire.

La présente notice explicative fait partie du dossier portant sur la déclaration d'utilité publique (DUP) de ce projet.

## 2. Contenu fixé par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Le contenu du présent dossier de DUP est conforme aux articles R. 112-4 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui dispose que :  
« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins [...] »:

### 1° Une notice explicative

La notice explicative prévue à l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement ;

→ Cette pièce correspond à la Pièce n°2 « Notice explicative » du présent « Dossier d'enquête préalable à la DUP ».

### 2° Le plan de situation

→ Cette pièce correspond à la pièce n° 3 « Plan de situation » du présent « Dossier d'enquête préalable à la DUP ».

### 3° Le plan général des travaux

→ Cette pièce correspond à la pièce n°4 « Plan général des travaux et caractéristiques principales des ouvrages les plus importants » du présent « Dossier d'enquête préalable à la DUP ».

### 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

→ Cette pièce correspond à la pièce n°4 « Plan général des travaux et caractéristiques principales des ouvrages les plus importants » du présent « Dossier d'enquête préalable à la DUP ».

### 5° L'appréciation sommaire des dépenses

→ Cette pièce correspond à la Pièce n°5 « Appréciation sommaire des dépenses » du présent « Dossier d'enquête préalable à la DUP »

Il est précisé que l'expropriant est la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys.

## A- CONTEXTE DE L'ENQUÊTE

### 1. Présentation du territoire

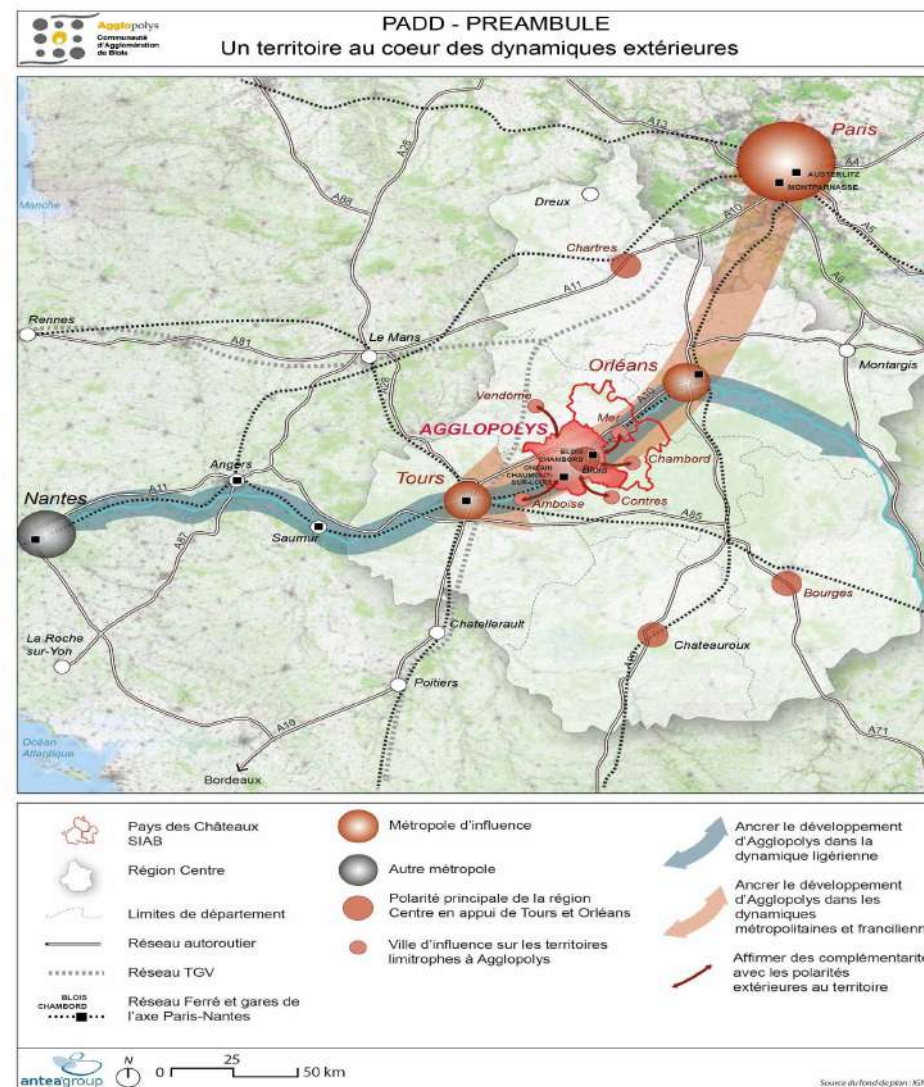
#### 1.1. Présentation d'Agglopolys

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 (actuellement en révision), 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 supplémentaires, 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 + 0,8% contre - 0,6% sur 2013-2017.



Source : Extrait du PADD du PLUi-HD d'Agglopolys en vigueur

Ces objectifs sont repris dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) d'Agglopolys approuvé le 29 novembre 2022.

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).

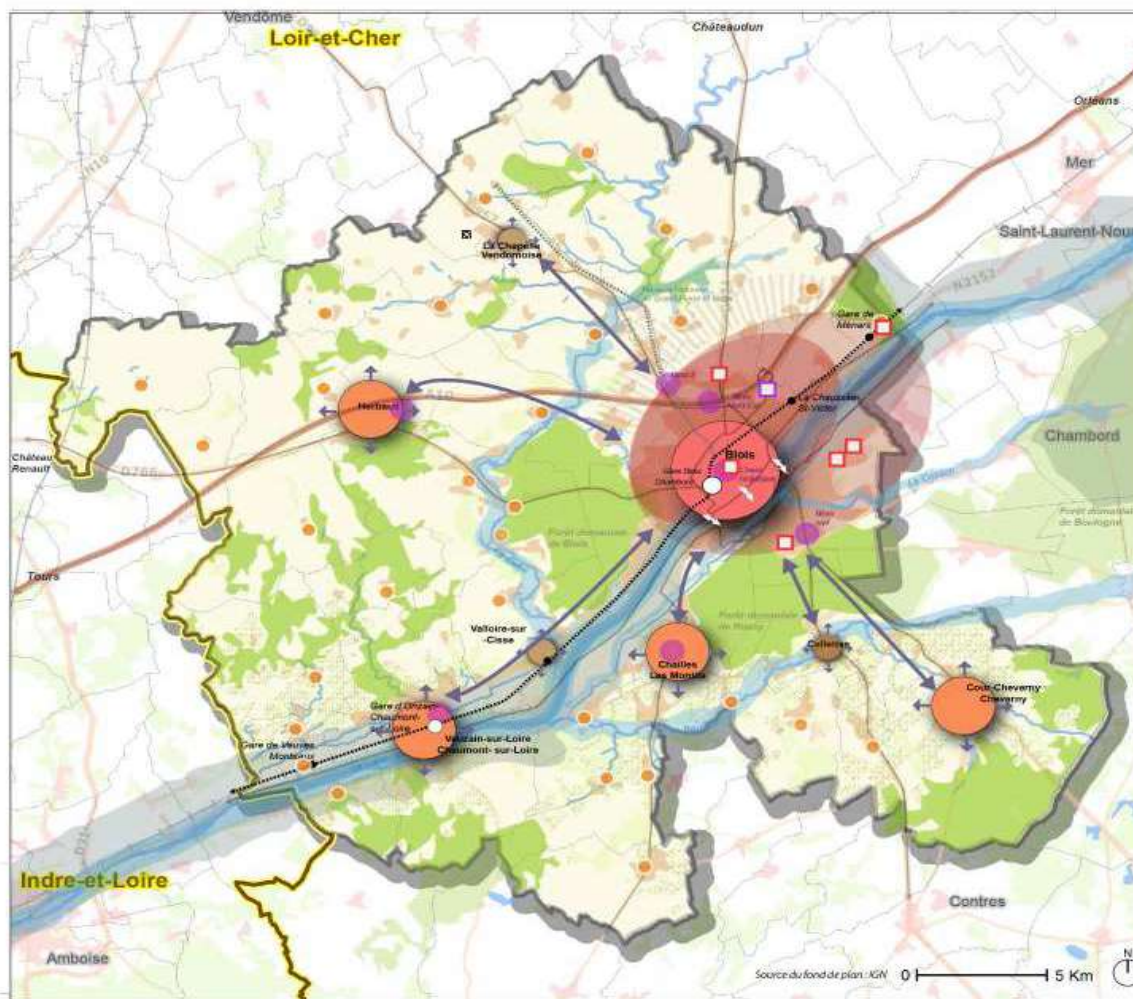
À travers cette ambition, le souhait politique est d'être un territoire de proximité qui tient compte des spécificités du territoire et place le paysage au cœur du projet afin d'assurer l'équilibre entre développement urbain et valorisation des paysages naturels et agricoles. La structuration du territoire 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.





**1. UN COEUR D'AGGLOMERATION QUI RENFORCE SON ATTRACTIVITE AUTOUR DE SA VILLE CENTRE - BLOIS**

- La ville centre : « porte d'entrée » de l'agglomération à travers son projet de renforcement du pôle gare ○
  - Un coeur d'agglomération renforcé au nord / conforté au sud
    - +/- 70% de l'ensemble de la production de logements d'Agglopolys
    - Le développement une offre d'accès en direction des familles en particulier sur la ville-centre
    - Un développement urbain pour répondre aux besoins en optimisation du tissu urbain et en extension sur les secteurs les mieux desservis par les transports en commun
    - Des équipements et services à conforter ou à accueillir pour concourir à l'attractivité
- Des projets stratégiques de développement à l'oeuvre :
- ZAC à dominante d'habitat    ■ Parc d'activité des Châteaux
  - Des secteurs prioritaires en zones d'aménagement commercial : 1. Le coeur historique - 2. Blois 2 - 3. Blois Nord-Est et Blois Sud
  - Améliorer les franchissements de la Loire pour les transports en commun et modes doux

**2. DES POLES RELAIS ET EQUIPES QUI IRRIGENT LEUR BASSIN DE VIE**

- Pôles relais    ● Pôles équipés
- +/- 20% de l'ensemble de la production de logements d'Agglopolys
- Des centralités à affirmer en termes d'équipements, commerces et services ( linéaires de commerces à préserver)
- Un développement urbain en optimisation des enveloppes urbaines et extensions modérées
- Des secteurs prioritaires en zones d'aménagement commercial
- Un pôle gare d'Orzain - Chaumont-sur-Loire à renforcer en améliorant la multimodalité
- ➔ Offre de mobilité pour se rabattre sur le coeur d'agglomération (transports en commun, itinéraires doux, covoiturage...)

**3. DES COMMUNES PERIURBAINES ET RURALES GARANTES D'UN CADRE DE VIE**

- +/- 10% de l'ensemble de la production de logements d'Agglopolys permettant à minima le maintien de la population
- Priorité à l'optimisation des enveloppes urbaines / Des extensions urbaines limitées
- Permettre le développement des équipements nécessaires au bon fonctionnement communal de préférence au sein des enveloppes urbaines
- Des extensions urbaines limitées à réaliser en priorité sur les communes situées dans l'aire d'influence directe du coeur d'agglomération
- ➔ Offre de mobilité pour rejoindre les pôles relais et les pôles équipés (itinéraires cyclables et piétons, co-voiturage...)

Source : Extrait du PADD du PLUi-HD d'Agglopolys en vigueur

Dans le cadre de son PLUi-HD, 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 37 ha/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 ont été 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 22 communes. Cependant, 90 % de ces parcs sont situés sur le cœur d'agglomération, lequel concentre les grands groupes et les principales PME/PMI, 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, forment un vaste pôle, avec un positionnement industriel important (mécanique de précision, industrie pharmaceutique et automobile, industrie chimique et cosmétique, agroalimentaire, etc. ), qui constitue un véritable moteur de développement et de compétitivité économique pour l'ensemble du Loir-et-Cher. Il s'étale sur 700 hectares et concentre plus de 600 entreprises qui offrent près de 15 000 emplois.

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 sur la période 2000 à 2021.

Signe du dynamisme économique de l'agglomération de Blois, cette moyenne annuelle est de 7,2 ha sur la période récente (de 2016 à 2021), essentiellement concentrée à 60 % dans les zones de création récente situées à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier (Parc A10, Parc des Châteaux, Guignières ...). Les sollicitations des entreprises à la recherche de foncier disponible sont aujourd'hui très nombreuses.

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 3-4 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 réhabilités 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 des délais inhérents aux procédures d'aménagement, d'initier dès à présent la création d'un nouveau parc d'activités.

## 2. État initial du site et de son environnement

### 2.1. La localisation du site

Le site dit Gailletrous III se situe dans la continuité des parcs d'activités existants au nord du cœur d'agglomération (Gailletrous I et II, Parc A10), le long de la rue René Descartes, sur la commune de La Chaussée Saint-Victor.

#### Localisation du site Gailletrous III au sein des parcs d'activités Blois-Nord

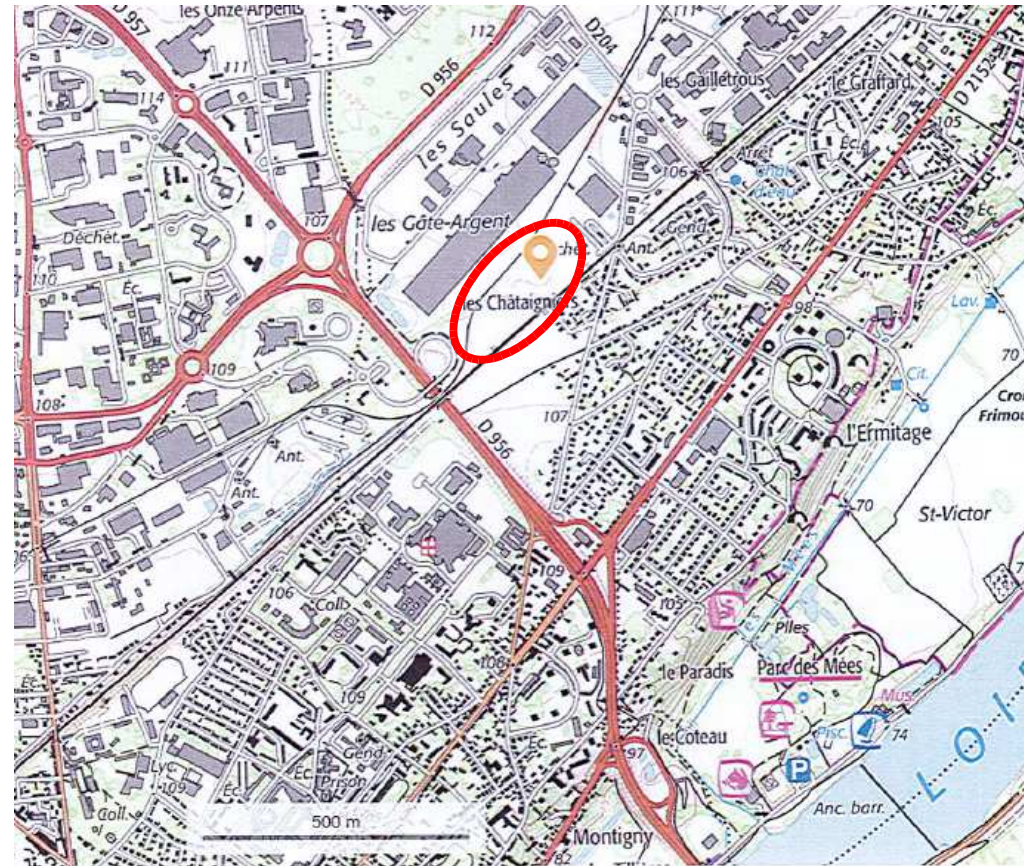


Source : PLUi-HD, OAP sectorielle Blois Nord



Il est délimité au Nord par la présence de l'ancienne voie de chemin de fer Blois-Romorantin, toujours utilisée pour des manœuvres de fret ferroviaire, et au Sud par la piste cyclable permettant de relier le secteur Est au secteur Ouest par le franchissement du boulevard des Cités-Unies via une passerelle. La voie de chemin de fer Paris-Orléans-Tours longe cette piste cyclable. La partie Est du site est bordée par l'emprise correspondant à la déchetterie communautaire. A l'Ouest, se trouve le boulevard des Cités-Unies.

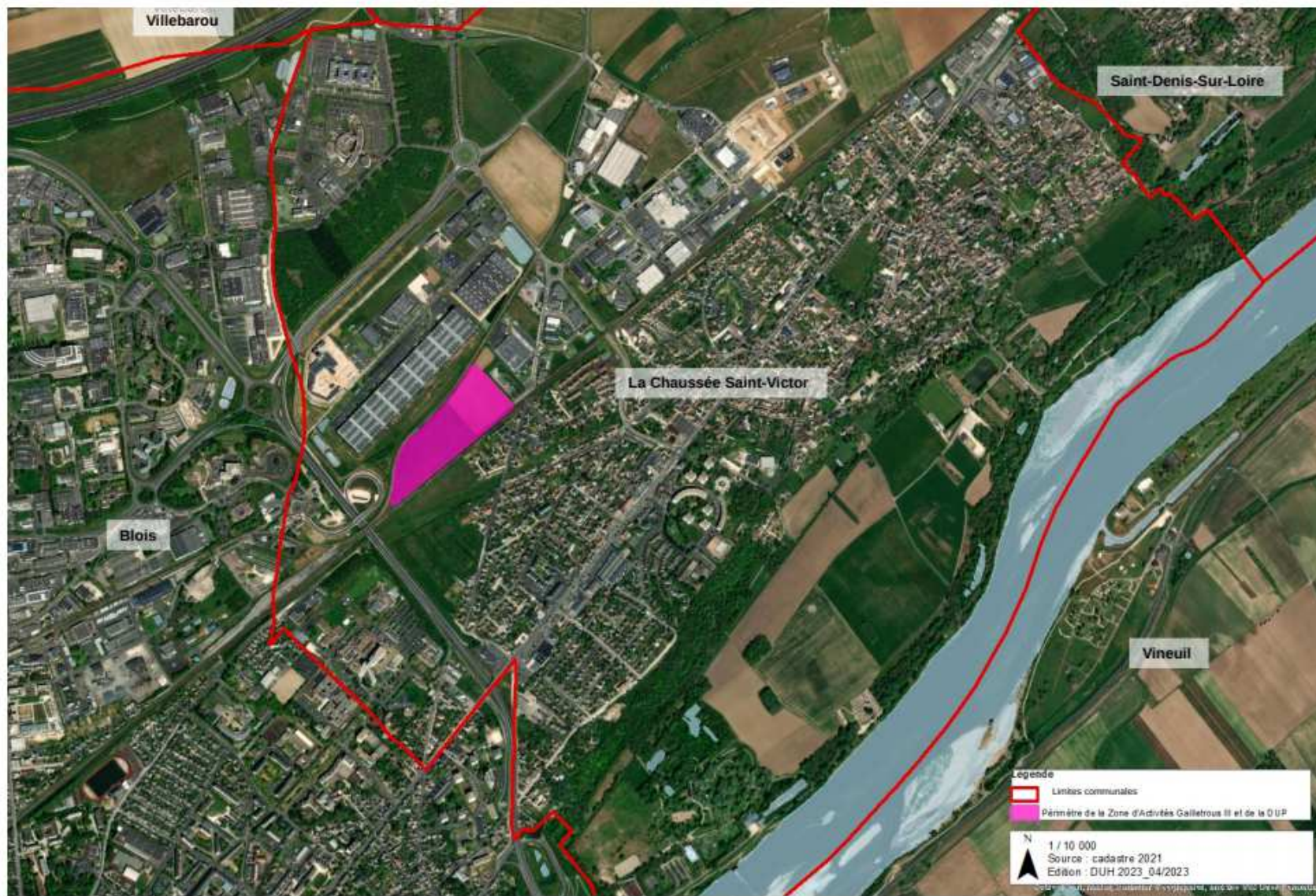
#### Localisation de la Zone d'Activités GAILLETROUS III



Source : IGN- Géoportail



Localisation du site Gailletrous III :



Source : Photo aérienne Cadastre

## 2.2. Topographie, géologie et hydrogéologie

La commune de La Chaussée Saint-Victor, sur laquelle se situe la future zone d'activités Gailletrous III, se trouve au centre du Département de Loir-et-Cher, dans la petite région agricole de la Beauce. À vol d'oiseau, elle se situe à 4,3 km de Blois, préfecture du département. Ladite commune fait, en outre, partie du bassin de vie de Blois.

La commune de La Chaussée Saint-Victor assure la transition entre deux régions naturelles qui sont la petite Beauce au Nord de la Loire et la Sologne au Sud.

La commune est drainée par la Loire (1,339 km) et par un petit cours d'eau Les Mées, constituant un réseau hydrographique de 4,23 km de longueur totale. Le cours de la Loire s'insère dans une large vallée qu'elle a façonnée peu à peu depuis des milliers d'années. Elle traverse d'est en ouest le département de Loir-et-Cher depuis Saint-Laurent-Nouan jusqu'à Veuzain-sur-Loire, avec un cours large et lent. La Loire présente des fluctuations saisonnières de débit assez marquées.

La zone d'activités Gailletrous III possède une topographie peu marquée. Le point haut du site est situé le long de la voie ferrée au nord du terrain avec 109.61m NGF et le point bas au sud-ouest du site avec 105.06m NGF, soit un dénivelé de 4,55 m sur 365 m environ de longueur et une pente de 1.3 % sur un axe nord-sud. La pente maximale est, quant à elle, de 2%.

Le secteur est composé en première couche d'argiles plus ou moins limoneuses à marneuses, à débris divers et passages de blocailles sur 0.1 à 0.5 m d'épaisseur. En seconde couche, elle est composée d'argiles plus ou moins limoneuses, sableuses, marneuses à calcareuses, sensibles au phénomène de retrait-gonflement, identifiées en classe GTR A2 et A3 à passages de blocs et blocailles silex et calcaires. Le substratum est composé par du marno-calcaire plus ou moins altéré et argileux; à passages de blocs, reconnu dès 0.1 à 0.5m de profondeur.

Les essais de perméabilité réalisés dans les argiles (couche 2) et le toit de substratum (couche 3) indiquent un sol perméable dans le toit du substratum calcaire à quasi-imperméable en zone recouvrement argileux.

Le site se situe à proximité direct du plateau de la petite Beauce, composé principalement de grandes cultures. L'intérêt de ces dernières repose essentiellement sur la présence en période reproduction des espèces caractéristiques de l'avifaune de plaine (busards, perdrix grise,...).



### 2.3. Accessibilité

#### Réseau viaire :

Bénéficiant d'une localisation stratégique en entrée de ville et dans le prolongement des zones d'activités Gailletrous I et Gailletrous II et, plus à l'Est, du Parc d'activités des Châteaux, le secteur Gailletrous III est desservi directement par la rue René Descartes, voirie d'intérêt communautaire.

La rue René Descartes est elle-même desservie directement ou indirectement par :

- la D 952 A qui relie Blois à Tours et qui constitue l'axe structurant Est/Ouest de La Chaussée Saint-Victor. Il s'agit d'un des principaux axes pénétrant de l'agglomération de Blois,
- la D 956 qui relie la D 952 A au rond point Schuman et au rond point des Châteaux reliant à la Zone d'activités Gailletrous III,
- l'A 10 (Paris-Bordeaux), dont l'échangeur est situé à proximité de la zone (au Nord). La zone d'activités Gailletrous III bénéficiera ainsi d'une excellente accessibilité à l'échelle régionale et nationale : à 40 minutes d'Orléans et Tours et à moins de 2 heures de Paris.

A moyen/long terme, le Parc des Châteaux (au Nord-est), situé dans le prolongement des zones d'activités des Gailletrous, bénéficiera d'un accès direct sur le projet départemental de contournement de La Chaussée Saint-Victor. Celui-ci doit, en effet, permettre de faciliter la circulation automobile en hiérarchisant les flux résidentiels et de transit, de revaloriser l'entrée de l'agglomération et de donner un cadre urbain au futur carrefour tout en faisant disparaître l'image de nœud routier.

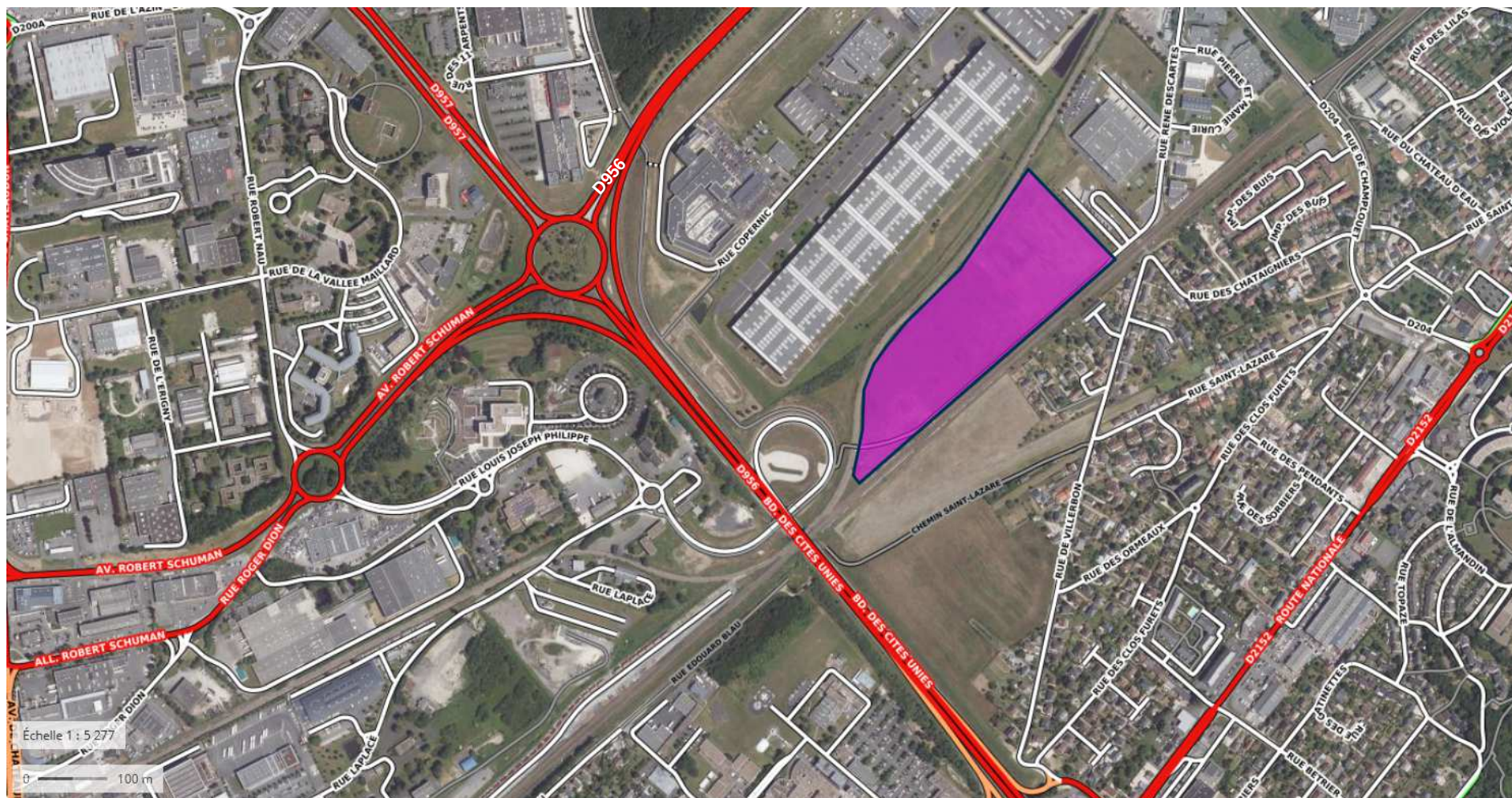
Plan des réseaux viaires (vue élargie)



Source : Géoportail



Plan des réseaux viaires (vue rapprochée)



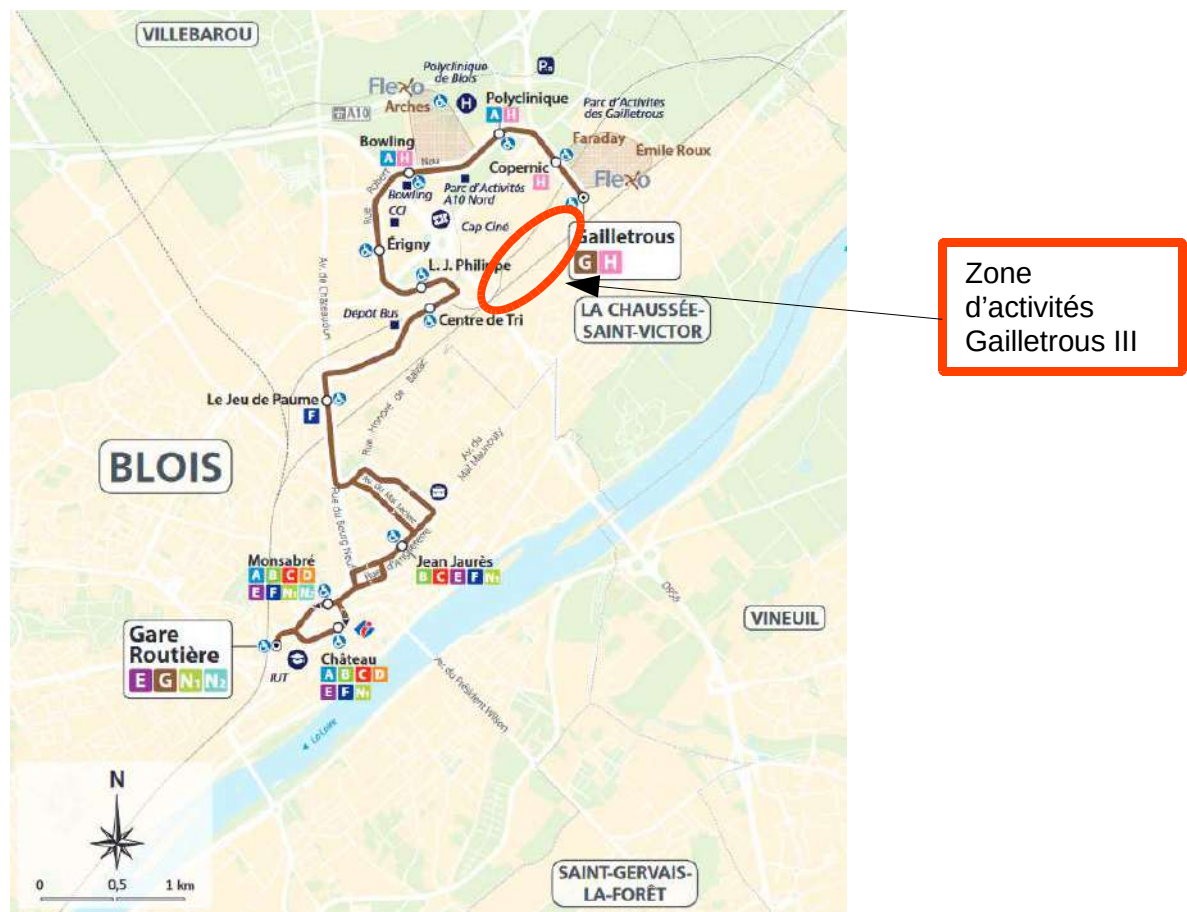
Source : Géoportail



**Transports en commun :**

La desserte du site Gailletrous III en transports en commun peut se faire par le réseau Azalys qui dessert l'agglomération de Blois. L'arrêt de bus le plus proche « Gailletrous » se situe rue de Champlouet. Il est desservi par les lignes G (liaison Gailletrous-Gare routière de Blois) et H (liaison Champlouet-Marivaux/Stade des Allées à Blois).

Plan de la ligne G et H:



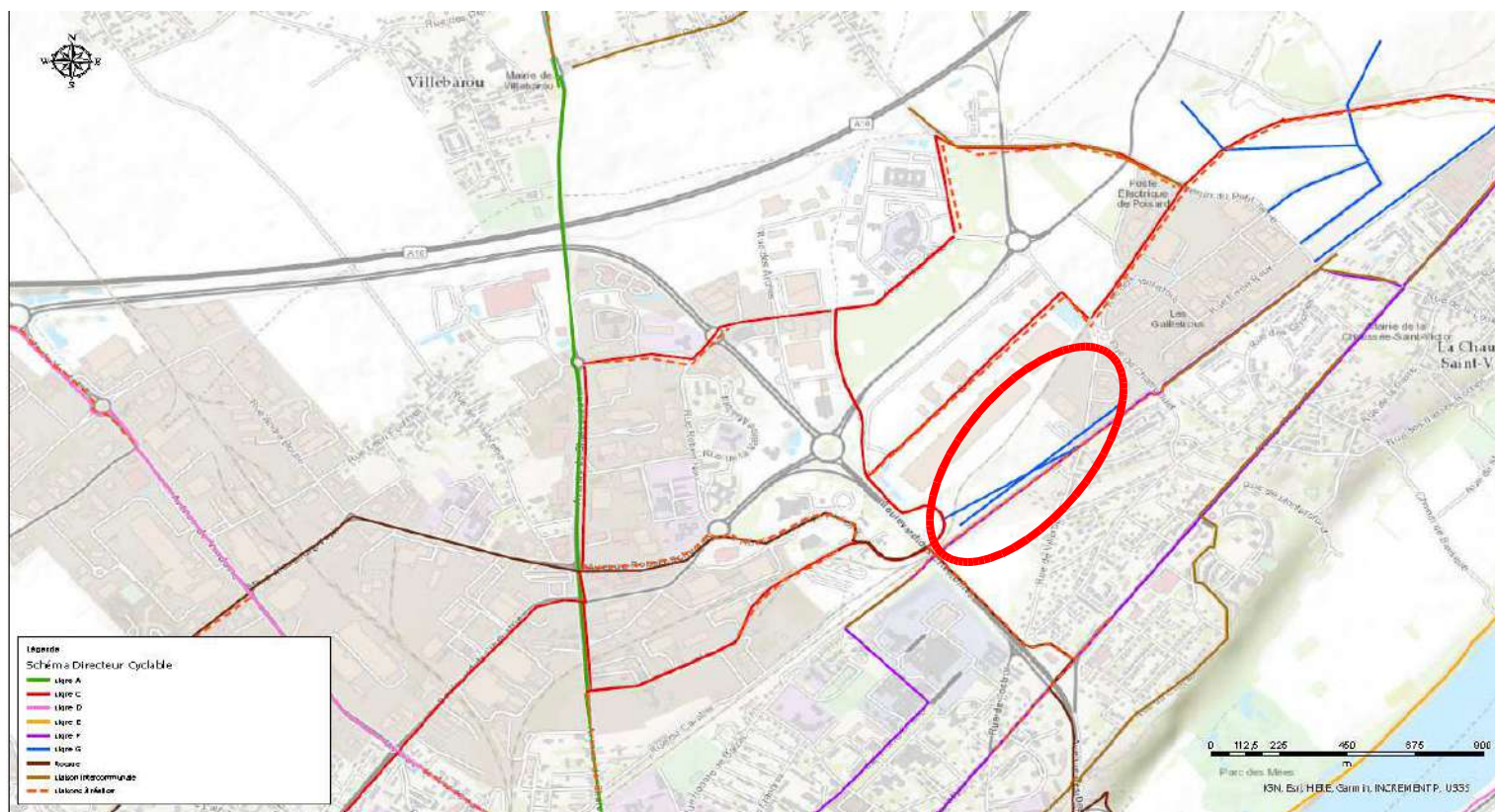
Source: Azalys

La desserte ferroviaire par le TER est assurée depuis les gares de Blois-Chambord et La Chaussée Saint-Victor. Elle permet de relier Tours, Orléans et Paris.

**Circulations douces :**

En ce qui concerne les mobilités douces, Agglopolys a adopté un schéma directeur cyclable afin de valoriser les modes de déplacements doux. La future zone des Gailletrous III est raccordée à la passerelle dédiée aux mobilités douces leur permettant de traverser le boulevard des Cités-Unies et de rejoindre le quartier Laplace, via la rue René Descartes et la rue Copernic. Une voie de circulation douce spécifique est prévue sur la zone dans le cadre du projet d'aménagement.

Schéma directeur cyclable – Lignes Vélopolys



Source: Schéma directeur cyclable d'Agglopolys

## 2.4. Les réseaux

L'ensemble des réseaux (assainissement, adduction d'eau potable, électricité, gaz et télécom), réalisés dans le cadre de la viabilisation de la zone d'activités Gailletrous II, sont présents rue René Descartes. La future zone pourra donc y être raccordée.

La gestion des déchets relève, quant à elle, de la compétence du Syndicat intercommunal de traitement des déchets du Blaisois, ValEco.

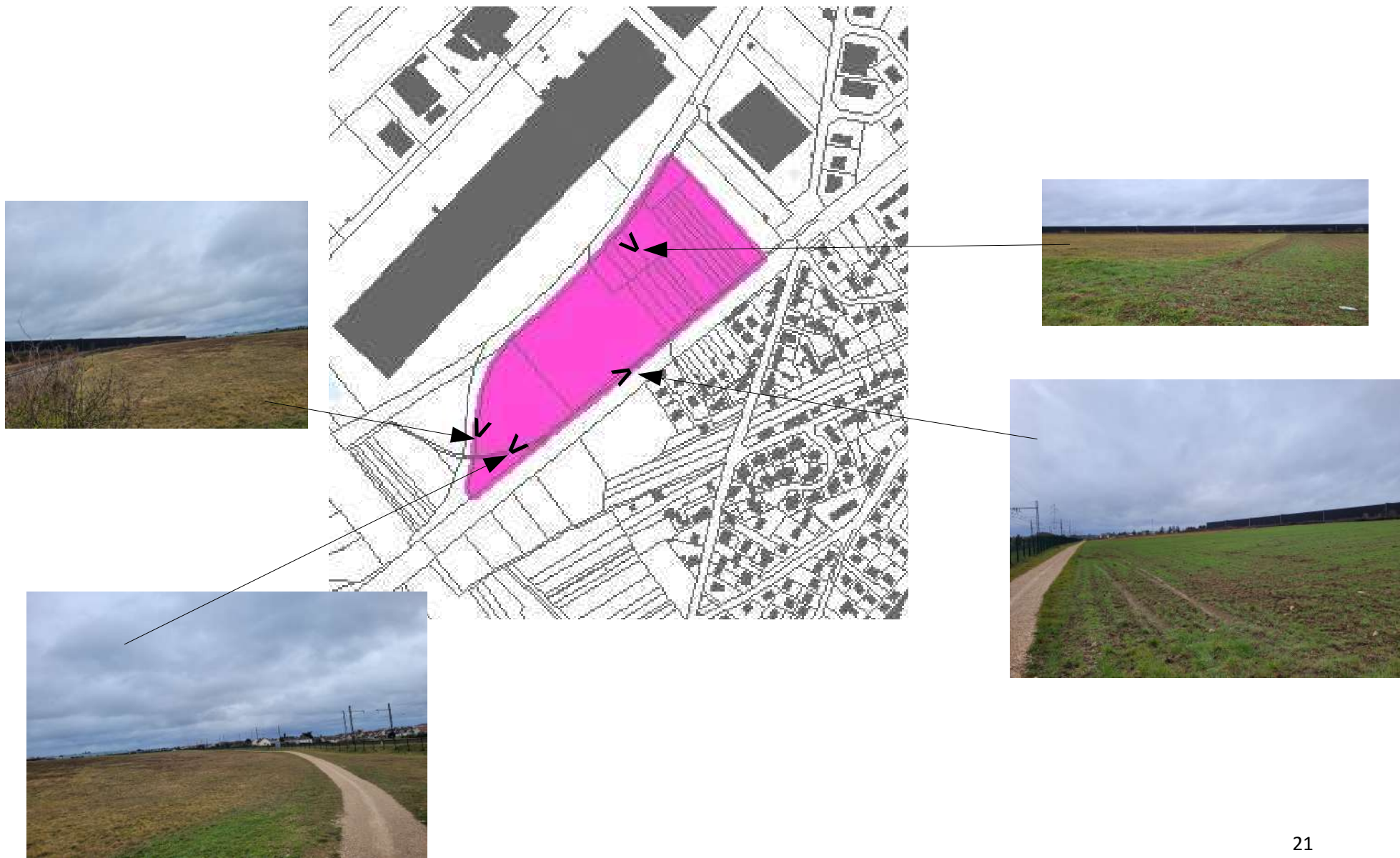
Tout aménagement sur le secteur (avec augmentation des surfaces imperméabilisées) devra prendre en compte la maîtrise des eaux de ruissellement, afin d'éviter des problèmes hydrauliques à l'aval. L'évacuation des eaux pluviales devra se faire par infiltration dans le cadre de la zone, conformément aux dispositions du PLUi-HD et à la politique de gestion intégrée des eaux pluviales portée par Agglopolys.

## 2.5 . Le paysage du site, proche et lointain

Le site des Gailletrous III est clairement délimité au Nord par la présence de l'ancienne voie de chemin de fer Blois-Romorantin, toujours utilisée pour des manœuvres de fret ferroviaire et au Sud par la piste cyclable permettant de relier le secteur Est au secteur Ouest par le franchissement du boulevard des Cités-Unies via une passerelle. La voie de chemin de fer Paris-Orléans-Tours longe cette piste cyclable. La partie Est du site est bordée par l'emprise correspondant à la déchetterie communautaire. A l'Ouest, se trouve le boulevard des Cités-Unies.

Si ce site est aujourd'hui constitué de terres agricoles, il est toutefois localisé au sein d'un tissu urbain constitué et est entouré de bâtiments d'activités au Nord (grands bâtiments de logistique) et à l'Est.

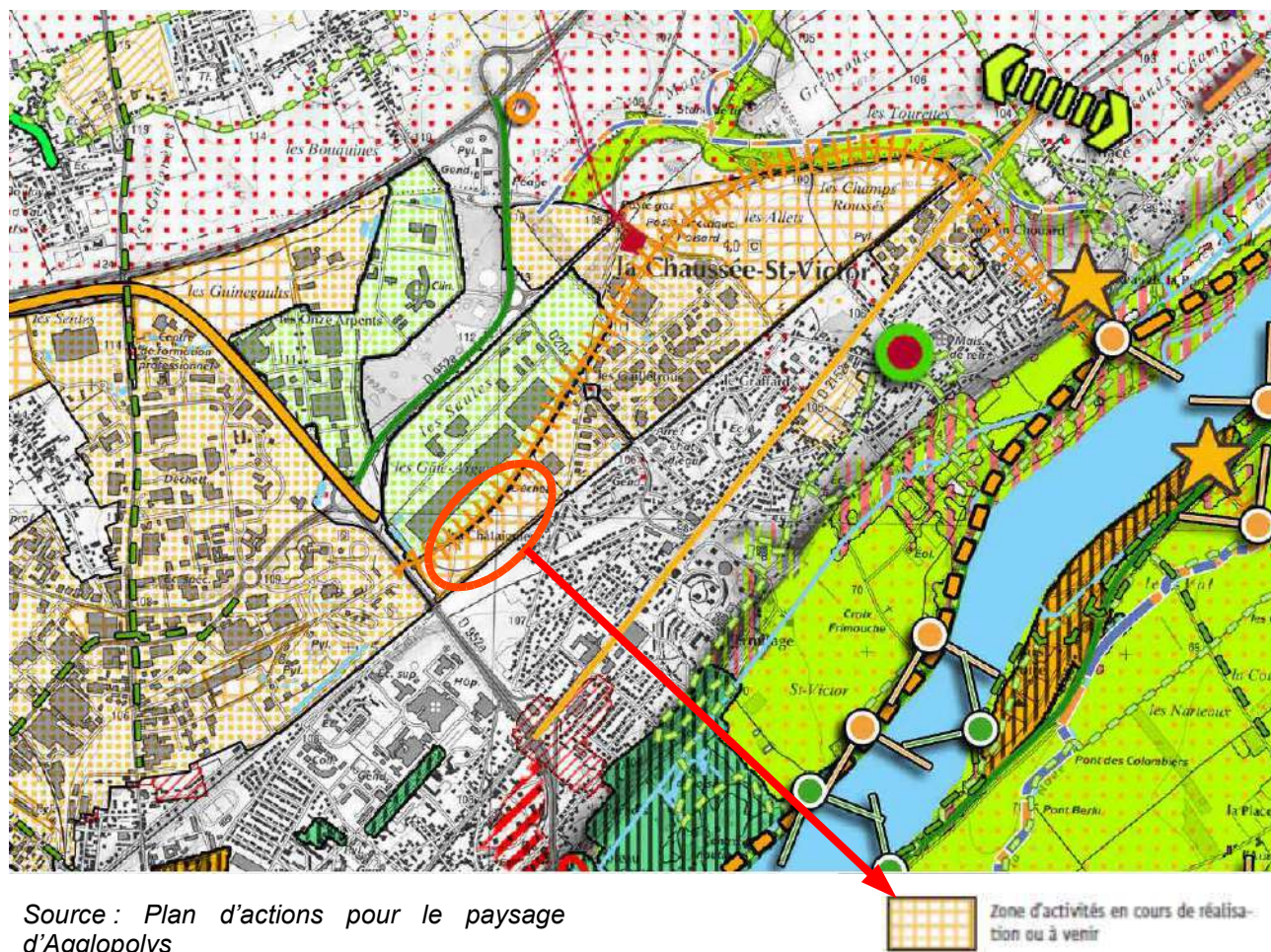
Ambiance paysagère:





Au niveau du Plan d'actions pour le paysage d'Agglopolys approuvé en 2014, le site a clairement été identifié comme une « zone d'activités en cours de réalisation ou à venir » (cf. carte ci-après). Il ne présente donc pas d'enjeu à cet égard.

Cartographie des Enjeux de Paysage



PAYSAGES HABITÉS	PAYSAGES DES ACTIVITÉS	PAYSAGES DES MOBILITÉS	PAYSAGES AGRICOLES	PAYSAGES DE NATURE ET PATRIMOINE CULTUREL
<p><b>ENJEUX DE PROTECTION - PRÉSERVATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Site bâti de qualité</li> <li> Ville, village ou quartier patrimonial</li> <li> Espace public, entrée ou traversée de ville et village de qualité</li> <li> Frange ou limite urbaine de qualité</li> </ul>	<p><b>ENJEUX DE PROTECTION - PRÉSERVATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Zone d'activités de qualité</li> </ul>	<p><b>ENJEUX DE PROTECTION - PRÉSERVATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Circulations douces existantes</li> <li> GR et sentiers pédestres existants</li> <li> Routes paysage (parcours pittoresques ouverts sur le grand paysage) de qualité</li> </ul>	<p><b>ENJEUX DE PROTECTION - PRÉSERVATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Paysages agricoles de qualité à préserver</li> </ul>	<p><b>ENJEUX DE PROTECTION - PRÉSERVATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Crête ou coteau ouvert</li> <li> Fond ouvert</li> <li> Points de vue existants et valorisés</li> <li> Tracés historique majeurs à préserver</li> <li> Espaces de respiration entre les secteurs urbanisés</li> <li> Parc, jardins et espaces de loisirs de qualité</li> <li> Patrimoine construit à préserver (châteaux, fermes, murs...)</li> </ul>
<p><b>ENJEUX DE VALORISATION - CRÉATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ville, village ou quartier</li> <li> Espace public, entrées ou traversées de ville et village à valoriser</li> <li> Frange ou limite urbaine à mettre en valeur</li> <li> Grands projets urbains en cours ou à venir</li> </ul>	<p><b>ENJEUX DE VALORISATION - CRÉATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Zone d'activités à valoriser</li> <li> Zone d'activités en cours de réalisation ou à venir</li> <li> Front bâti d'activités à aménager ou à valoriser</li> </ul>	<p><b>ENJEUX DE VALORISATION - CRÉATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Circulations douces à créer ou paysages de circulations douces à valoriser</li> <li> La Loire à vélo, valorisation à poursuivre</li> <li> Paysage routier dégradé ou aménagement banalisant</li> <li> Projets d'infrastructures (maîtrise de l'inscription paysagère et des abords)</li> <li> Ancienne ligne ferroviaire</li> <li> Aires de co-voiturage existantes à valoriser</li> <li> Non cartographié</li> <li> Accès et parcours en forêt à créer ou valoriser</li> <li> Non cartographié</li> <li> Accès aux rivières ou à la Loire</li> </ul>	<p><b>ENJEUX DE VALORISATION - CRÉATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Paysage agricole de grandes cultures à valoriser ou revaloriser</li> <li> Plis ou fils d'eau au coeur des étendues agricoles</li> <li> Lisière forestière et espace agricole de lisière à préserver</li> </ul>	<p><b>ENJEUX DE VALORISATION - CRÉATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Crête ou coteau boisé</li> <li> Points de vue à créer ou à valoriser</li> <li> Tracés historiques majeurs à valoriser</li> <li> Forêts publiques à valoriser</li> <li> Parcs, jardins et espaces de loisirs à valoriser</li> <li> Réserve naturelle</li> <li> Espace de respiration à retrouver</li> <li> Patrimoine construit à valoriser (châteaux, fermes, murs...)</li> <li> Patrimoine construit linéaire à valoriser (grands murs...)</li> </ul>
<p><b>ENJEUX DE RÉHABILITATION - REQUALIFICATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Bâti isolé problématique</li> <li> Espace public, entrée ou traversée de ville et village dégradés</li> <li> Coteaux/crêtes urbanisées sensibles dans le paysage</li> </ul>	<p><b>ENJEUX DE RÉHABILITATION - REQUALIFICATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Front bâti d'activités peu qualitatifs</li> <li> Réseaux aériens sensibles dans le paysage</li> </ul>	<p><b>ENJEUX DE RÉHABILITATION - REQUALIFICATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Paysage routier dégradé ou aménagement banalisant</li> </ul>	<p><b>ENJEUX DE RÉHABILITATION - REQUALIFICATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Paysage agricole fragilisé, sous pression d'urbanisation</li> </ul>	<p><b>ENJEUX DE RÉHABILITATION - REQUALIFICATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Fond de vallée fermé (boisement, peupleraies, friches) ouvertures à retrouver</li> </ul>



## 2.6. Les enjeux environnementaux

Le site se situe en limite de deux grands secteurs : le plateau de Beauce et la Loire. Le secteur du plateau de petite Beauce, composé de plaines agricoles, est intéressant pour les grands oiseaux de plaine d'intérêt communautaire et pour des milieux particuliers centrés sur la vallée de la Cisse (zones humides, pelouses calcaires). La Loire qui traverse le territoire d'Agglopolys est reconnue pour ses milieux et ses espèces.

En terme de sensibilité, le site se situe en zone tampon du périmètre de protection UNESCO Val de Loire entre Sully/Loire et Chalonnes.

Le secteur de projet est à proximité sans avoir d'incidences sur les espèces faunistiques ou floristiques du site Natura 2000 :

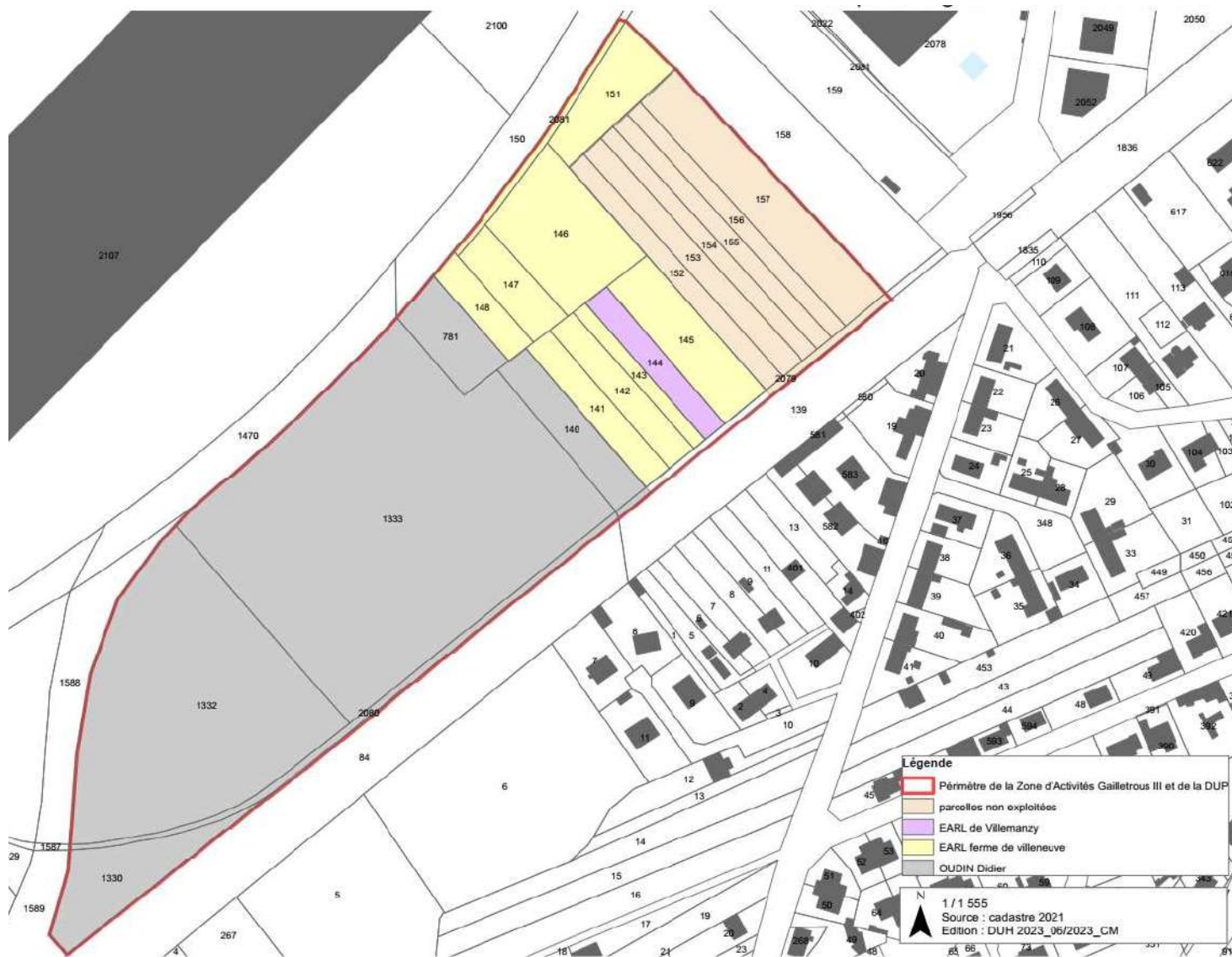
- ZSC Vallée Loire de Mosnes à Tavers
  - > habitats inféodés à la Loire : pas d'impact
  - > espèces (eaux, milieux humides) + prairies ligériennes : pas d'impact
- ZPS Vallée Loire du 41
  - > avifaune inféodée à la Loire : pas d'impact
- ZPS Petite Beauce

Néanmoins, l'Autorité Environnementale, saisie d'une demande d'examen au cas par cas, a dispensé le projet d'évaluation environnementale par décision du 19 avril 2023, au motif qu'il « s'implante au sein d'une zone urbanisée, dans un secteur ne présentant pas de sensibilité notable par rapport à la biodiversité ou au paysage, et potentiellement déjà marquée par des nuisances notamment sonores, en raison de la proximité de la voie ferrée et du trafic routier, et notamment de poids-lourds, générées par les zones d'activités existantes ».

## 2.7. L'occupation du site

D'après les données récupérées auprès de la Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher, le site Gailletrous III est une large parcelle cultivée en partie par trois exploitants agricole.

Occupation agricole du site:



Source: Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher

## 2.8. Aléa archéologique

Le site d'aménagement de la zone d'activités des Gailletrous III est soumis à aléa archéologique. A cet effet, Agglopolys a saisi le Service Régional d'Archéologie pour la réalisation d'un diagnostic. Ce dernier sera réalisé en deux tranches :

- la première tranche est prévue sur le secteur Ouest comprenant des parcelles uniquement propriété de la collectivité,
- la seconde tranche est prévue sur une partie des parcelles appartenant à des propriétaires privés à l'Est.

Le diagnostic archéologique sera d'abord réalisé sur la première tranche, en attendant la possibilité de réaliser le reste du diagnostic, une fois le foncier maîtrisé par la collectivité.

## 3. Le site au regard des documents réglementaires

### 3.1. Le SCoT

#### ► Le SCoT de 2015

Le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB) a approuvé son SCoT en 2015. Dans ce document, il s'agit principalement de respecter, dans une logique de développement durable, les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers. L'enjeu est d'assurer une gestion économe de l'espace en limitant notamment l'urbanisation linéaire.

Ce document 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. L'un d'eux est de s'appuyer sur le tissu économique existant pour développer une offre qualitative et attractive, en œuvrant en faveur de l'optimisation des espaces résiduels ou sous-utilisés dans un objectif de limitation de l'artificialisation des sols, en densifiant des zones d'activités économiques et industrielles et en favorisant la réhabilitation des friches.

Le projet de zone d'activités Gailletrous III se situe dans ce cadre.

### ► Le SCoT en cours de révision

Le SCoT du Blaisois a fait l'objet d'une évaluation à 6 ans, conformément au Code de l'urbanisme. A l'issue de cette évaluation, le SIAB l'a mis en révision par délibération en date du 28 juin 2022. Les objectifs sont de maintenir le niveau d'ambition, de renforcer le volet air-climat-énergie et, d'une manière générale, de rendre le SCoT compatible avec l'évolution du cadre réglementaire.

Le renforcement du volet air-climat-énergie est au cœur de la révision, la notion d'émissions de gaz à effet de serre restant peu développée dans le SCoT actuel et le SRADDET et la réglementation ayant apporté des évolutions fortes. Le volet mobilités évoluera de même. Le projet de loi d'accélération du développement des énergies renouvelables sera également à prendre en compte.

L'objectif est aussi de mieux analyser l'adéquation entre les ressources (présentes et futures) et les besoins du territoire, avec un enjeu particulier pour la ressource en eau.

Le SCoT doit contribuer à la résilience globale du territoire et à la réduction des inégalités sociales. Les stocks fonciers seront redéfinis afin de répondre au SRADDET révisé et de s'inscrire dans la trajectoire du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).

Conformément au Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement Stratégique visera les transitions écologiques, énergétiques et climatiques, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptée aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux. A ce titre, un PAT (Projet alimentaire territorial) est déjà adopté et mis en œuvre à l'échelle du Pays des Châteaux et intègre les objectifs Clim'agri visant une trajectoire à faibles émissions.

### 3.2. Le PLUi-HD approuvé le 29 novembre 2022

Si le territoire d'Agglopolys bénéficie d'un certain rayonnement économique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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 zones U et AU à vocation économique, adossé à un cadre réglementaire dédié ;
- La conception d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (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.

Dans ce cadre, et conformément au PADD, les localisations préférentielles du développement économique ont porté 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.

A cet effet, tous les sites de développement économique ont un règlement adapté où les destinations et sous-destinations sont autorisées, 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).

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 dont dispose la collectivité. Même si spatialement les choix sont pluriels, tous ces espaces ont des vocations déjà bien identifiées.

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'activités pour justement encadrer les possibilités d'optimisation de ces sites existants. Pour encadrer le devenir ou l'évolutivité de ces emprises, chaque secteur fait l'objet d'une OAP. De plus, une OAP thématique vient ajouter des recommandations, définitions ou explications pour rendre plus performants 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 a été définie 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.

Afin d'accompagner le développement des entreprises présentes sur le territoire et d'attirer de nouveaux projets exogènes, le PLUi- HD prévoit donc des extensions limitées des parcs d'activités, notamment au Nord-Est de l'agglomération.

C'est dans ce cadre qu'Agglopolys souhaite aménager le parc d'activités sur le site Gailletrous III, situé rue René Descartes sur la commune de La Chaussée Saint-Victor, dernière "dent creuse" de 6 ha restant à urbaniser, en continuité des parcs existants Gailletrous I et II.

L'aménagement de ce parc d'activités dès l'obtention de la maîtrise foncière permettra de répondre aux besoins des entreprises sur ce secteur. Les principes d'aménagement retenus répondront aux enjeux en matière de transition écologique (densité, gestion intégrée des eaux pluviales, modes doux, mutualisation de stationnement...).

Le PLUi-HD a classé le périmètre de la zone d'activités GAILLETROUS III en zone **UA1** ayant vocation à accueillir à court/moyen terme de l'activité.

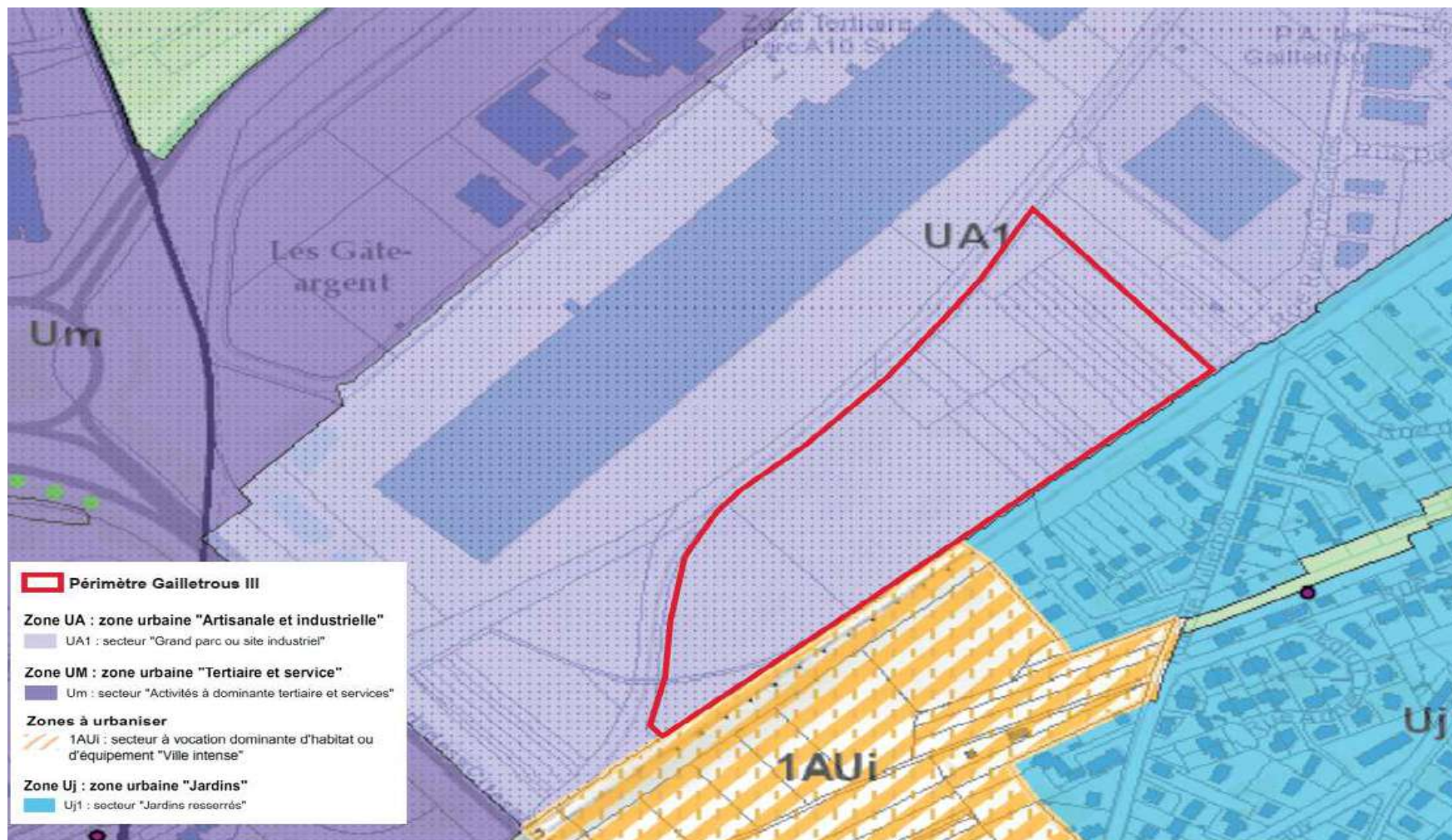
Extrait du règlement du PLUi-HD :

La **zone UA** couvre principalement des 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 réfléchi. 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.

**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.



Plan de zonage du PLUI-HD et périmètre du site



**■** Périmètre Gailletrous III

**Zone UA : zone urbaine "Artisanale et industrielle"**  
 UA1 : secteur "Grand parc ou site industriel"

**Zone UM : zone urbaine "Tertiaire et service"**  
 Um : secteur "Activités à dominante tertiaire et services"

**Zones à urbaniser**  
 1AUj : secteur à vocation dominante d'habitat ou d'équipement "Ville intense"

**Zone Uj : zone urbaine "Jardins"**  
 Uj1 : secteur "Jardins resserrés"

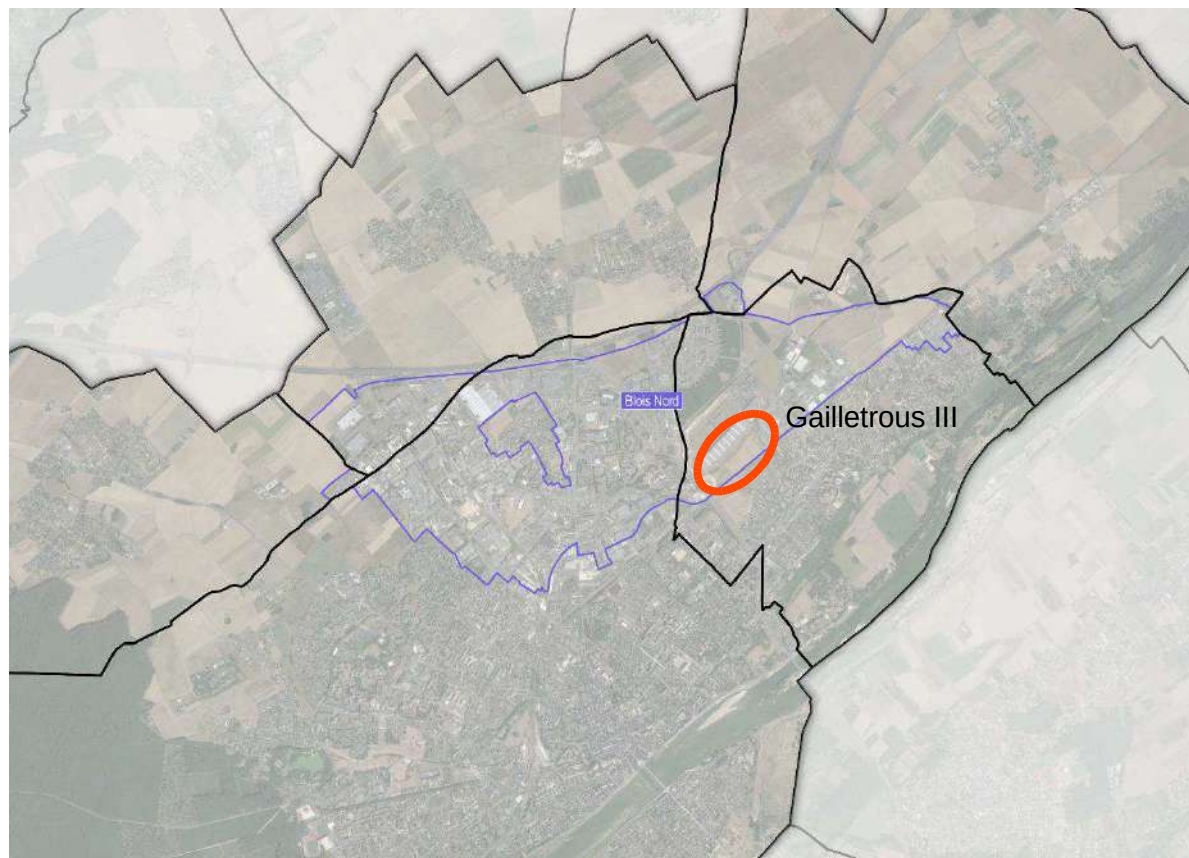


OAP à vocation économique en optimisation et extension urbaine

Source : PLUI-HD

La zone d'activités Gailletrous III est située dans le secteur de l'OAP sectorielle à vocation économique en optimisation et extension urbaine dite « Blois Nord » permettant de répondre aux besoins de différentes entreprises tout en veillant à la cohérence d'aménagement de ce vaste espace économique. Les activités et équipements qui s'y implantent ne peuvent trouver place dans les centralités ou les tissus mixtes.

OAP sectorielle à vocation économique en optimisation et extension urbaine dite "Blois Nord"



Source : PLUiHD, OAP sectorielle Blois Nord



Plan global de l'OAP sectorielle dite "Blois Nord" du PLUi-HD



Source : PLUiHD, OAP sectorielle Blois Nord

OAP sectorielle "Blois Nord" du PLUi-HD – Zoom sur Gailletrous III



Source : PLUiHD, OAP sectorielle Blois Nord

**Légende générale de l'OAP :**

**1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER**

- Périimètre de l'OAP
- Constructions existantes
- Espace vert, prairie
- Points de vue et perspectives
- Route vitrine
- Route touristique

**2 ARMATURE URBAINÉ ET PAYSAGÈRE À CRÉER**

- Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer
- Façade avec enjeu particulier
- Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer
- Arbre : à préserver ou à créer

**3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE**

- Voie existante conservée en l'état
- Voie ferroviaire
- Accès ou continuité viaire à organiser

**4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**

- TYPE D'INTERVENTION**
- Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace
  - Extension de l'urbanisation

C – zone d'activités  
GAILLETROUS III

Ji-HD

Le site est concerné par les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) suivantes :

**Servitude T1 :**

Il s'agit d'une servitude concernant les propriétés riveraines des chemins de fer et instituées dans des zones définies par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer et par l'article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques.

**Servitude PT2** relative à la transmission électrique de protection contre les obstacles :

Il s'agit d'une servitude instituée en application des articles L. 54 à L. 56-1 du Code des postes et des communications électroniques, afin de protéger les centres radioélectriques contre les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes.

**Servitude I4** relative à l'établissement des canalisations électriques :

Il s'agit d'une servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.

Ces servitudes ont été prises en compte dans le cadre de l'élaboration du schéma d'aménagement.

## B- L'état du foncier du site

Le périmètre de la DUP correspond au périmètre de la future Zone d'Activités Gailletrous III, approuvé par délibération du Conseil communautaire d'Agglopolys du 31 janvier 2023, d'une superficie totale de 60 447 m<sup>2</sup>.

Au sein de ce périmètre de DUP, les propriétés foncières se répartissent comme suit :

- 13 parcelles (pour une surface globale de 47 548 m<sup>2</sup>) appartiennent à la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys et 3 parcelles (représentant au total une surface de 2 990 m<sup>2</sup>) sont en cours d'acquisition auprès de la commune de La Chaussée Saint-Victor pour lesquelles une délibération a été prise par la commune de la Chaussée Saint-Victor le 27 février 2023 et par la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys le 10 mars 2023. Pour ces trois parcelles, il reste à formaliser la signature de l'acte authentique de vente.

Au final, les acquisitions amiables représentent une superficie totale de **50 538 m<sup>2</sup>** au sein du périmètre de la Zone d'Activités Gailletrous III, soit 84 % du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération.

Date de maîtrise du foncier par Agglopolys sur Gailletrous 3		
Références cadastrales	Superficie totale en m <sup>2</sup>	Date d'acquisition
C 140	1 468	15/10/2012
C 142	1 156	15/10/2012
C 143	600	15/10/2012
C 146	2 965	28/05/2015
C 147	1 075	
C 148	786	12/06/2013
C 154	1 130	19/07/2013
C 156	1 134	25/03/2013
C 157	3 274	28/11/2006
C 781	1 311	15/10/2012
C 1330	2 065	12/12/2012
C 1332	11 031	10/05/2012
C 1333	19 553	4/12/2019
C 2079 – 2080 et 2081	2 990	En cours d'acquisition auprès la commune de la Chaussée Saint-Victor
<b>TOTAL</b>	<b>50 538 m<sup>2</sup></b>	

- 7 parcelles appartiennent à 4 propriétaires privés ou indivisions, représentant une superficie totale de 9 909 m<sup>2</sup> au sein du périmètre de la Zone d'Activités Gailletrous III, soit 16 % du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération.

Les démarches amiables entreprises depuis 2010, n'ont pas abouti sur des acquisitions (cf. D. 3. Les mesures prises pour limiter les effets de la procédure d'expropriation).

<b>Foncier non maîtrisé</b>	
<b>Références cadastrales</b>	<b>Superficie totale en m<sup>2</sup></b>
C 141	1178
C 155	1230
C 144	992
C 145	2058
C 151	1537
C 152	1374
C 153	1540
<b>TOTAL</b>	<b>9 909</b>

La Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys a engagé de nombreuses démarches depuis 2010 auprès des propriétaires privés en vue de maîtriser le foncier dans le périmètre de la Zone d'Activités Gailletrous III.

Cependant, malgré la volonté d'Agglopolys de privilégier au maximum les acquisitions amiables, certains propriétaires ont fait part de leur opposition à céder leurs terrains (Cf. partie D-3 de la présente notice : « Les mesures prises pour limiter les effets de la procédure d'expropriation »). Ces derniers étant toutefois nécessaires à la réalisation complète de l'opération et à sa faisabilité technique et financière, Agglopolys a décidé d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique, afin d'obtenir l'utilité publique du projet, et de mener une enquête parcellaire conjointe, afin de pouvoir obtenir la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation complète de l'opération et non encore maîtrisés à ce jour. Le périmètre de l'enquête parcellaire conjointe concernera ainsi 7 parcelles privées appartenant à 4 propriétaires privés ou indivisions.

Les cartes ci-après permettent d'identifier au sein du périmètre de la Zone d'Activités faisant l'objet de la demande de DUP :

- Les parcelles maîtrisées, qui sont propriété de la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys ou qui font l'objet d'un accord amiable entre l'aménageur et leur propriétaire ;
- Les parcelles non maîtrisées, qui sont concernées par l'enquête parcellaire conjointe.

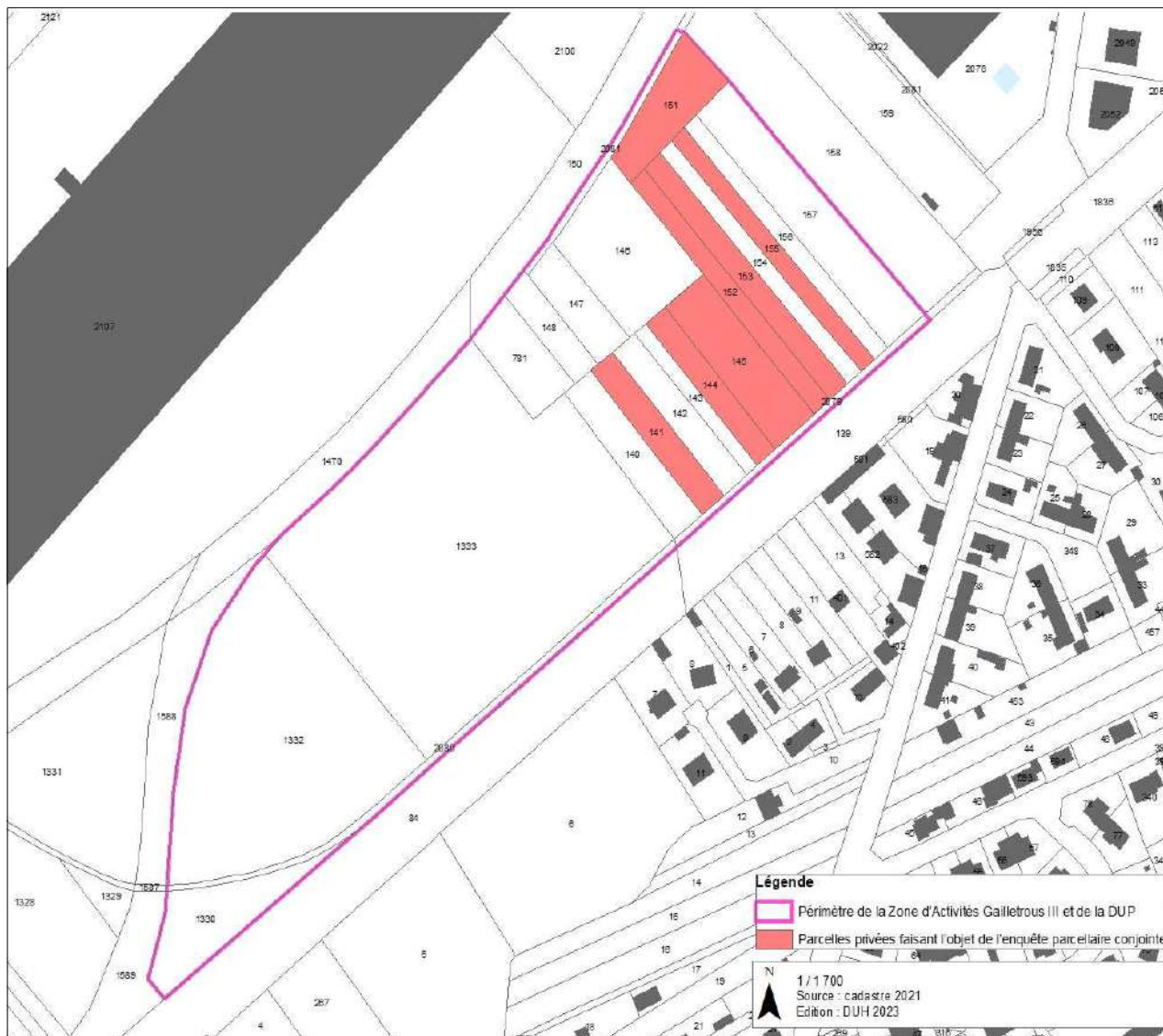


Etat des propriétés au sein du périmètre de DUP



Source : Cadastre 2021

Parcelles concernées par l'Enquête Parcelaire



Source: Cadastre 2021

L'utilité publique d'un projet d'aménagement s'apprécie de manière globale, au regard du projet dans son ensemble. Ainsi, **le périmètre de la DUP est identique à celui de la Zone d'Activités Gailletrous III**. Il représente donc une **superficie totale d'environ 6 hectares**.

Il concerne un total de **23 parcelles**, comprises en tout dans le périmètre de l'opération, dont la propriété est répartie comme suit :

- La Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys ;
- La Commune de La Chaussée Saint-Victor (en cours d'acquisition) ;
- 4 propriétaires et/ou indivisions privé(e)s.

En tant qu'aménageur de la Zone d'Activités Gailletrous III, la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys a notamment pour mission de mener les démarches de négociations et d'acquisitions auprès des propriétaires privés situés dans ce périmètre.

Le site est exploité par trois exploitants agricoles :

- M. OUDIN Didier qui exploite les parcelles C 140 en partie/ C 1330/ C 1332/C 1333/ C 781 déclarées à la PAC en surface en gel,
- l'EARL de Villemanzy représentée par M. MICHEL qui déclare exploiter la parcelle C 144,
- l'EARL de Villeneuve qui exploite les parcelles C 148/ C 147/C 146/ C 145/ C 143/C 142/ C 141 en partie /C 151/ C 157/C 156/C 155/C 157/C 154/C 153/C 152 déclarées à la PAC en triticales et féverolle .

## C- Les caractéristiques de l'opération non soumise à étude d'impact

---

### 1. Présentation du projet d'aménagement détaillé

Le stock de foncier disponible, nouveau ou "recyclé", est réduit sur l'agglomération de Blois, comme sur de nombreuses agglomérations et métropoles. Afin d'accompagner le développement des entreprises présentes sur le territoire et d'attirer de nouveaux projets exogènes, le PLUi-HD prévoit des extensions de parcs d'activités, notamment au nord-est de l'agglomération. Toutefois, celles-ci sont particulièrement réduites, l'objectif étant de limiter l'extension urbaine et de privilégier le renouvellement urbain.

C'est dans ce cadre qu'Agglopolys souhaite aménager un parc d'activités sur le site Gailletrous III, situé rue René Descartes sur la Commune de La Chaussée Saint-Victor, dernière "dent creuse" de 6 ha restant à urbaniser, en continuité des parcs existants Gailletrous I et II. L'aménagement de ce parc d'activités dès l'obtention de la maîtrise foncière du site permettra de répondre aux besoins des entreprises sur ce secteur.

À travers le projet d'aménagement Gailletrous III, la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys envisage de combler de manière maîtrisée et cohérente le délaissé formé au sein de ce tissu économique existant et rééquilibrer ainsi l'urbanisation de part et d'autre de la barrière physique que constitue le passage de la RD 952 A et de la voie ferrée.

L'objectif de ce projet d'aménagement est donc de conforter le territoire dans l'accueil de nouvelles activités économiques.

Au regard du dimensionnement du projet, cette opération sera réalisée en régie par les services de l'agglomération. D'un point de vue procédural, le permis d'aménager est la procédure d'aménagement la plus adaptée. Il requiert, toutefois, une maîtrise totale du foncier préalablement à son dépôt ou, a minima, l'accord de l'ensemble des propriétaires.

L'objet du projet de la zone d'activités Gailletrous III est d'accompagner le développement économique local. Cette zone d'activités n'a pas vocation à accueillir des constructions consommatrices d'espace et peu productrices d'emplois.

Il s'agit d'apporter plus de diversité tant par le type d'activités accueillies que par la taille des entreprises qui les exercent. L'objectif sera de continuer à conforter le tissu local existant ou en cours de création.

Suite à l'expérience acquise par l'aménagement des différentes zones d'activités sur l'agglomération, il a été constaté que :

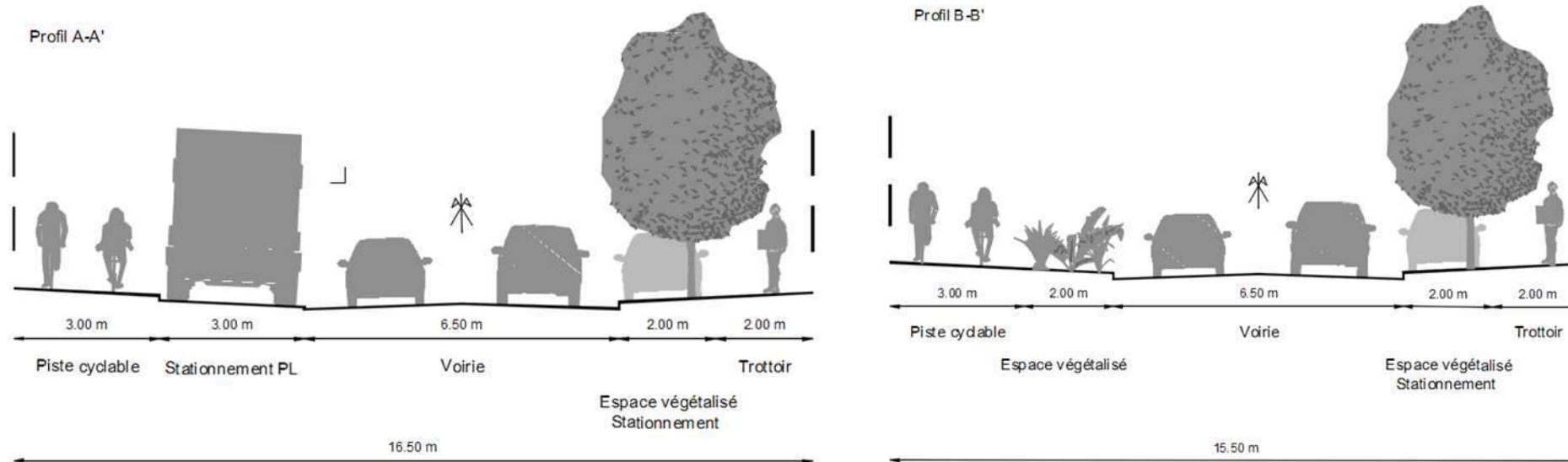


- La demande porte plutôt sur des petits terrains de l'ordre d'environ 1 500 m<sup>2</sup> ; mais il est possible ponctuellement d'avoir des demandes de superficies plus importantes de l'ordre d'environ 3 000 m<sup>2</sup> ;
- La commercialisation est très longue et il n'est pas indispensable, pour des raisons budgétaires, de réaliser la totalité des équipements (voiries, réseaux) en une seule fois.

Par conséquent, afin de s'adapter à la demande, le plan de composition sera adapté à un découpage de lots de différentes typologies, de 1 500 m<sup>2</sup> à environ 10 400 m<sup>2</sup>, qui pourront être redécoupés ou fusionnés en fonction des projets des entreprises.



Coupes:



Source: Agglopolys – Direction de l'Aménagement de l'Espace Public

Le périmètre d'intervention s'étend sur environ 6 hectares, dont des espaces végétalisés (espaces verts et espaces de gestion des eaux pluviales).

Le projet se situe dans une enclave dans le prolongement d'une zone d'activité déjà aménagée, entre la voie ferrée et une infrastructure routière. 72 % des espaces publics seront perméables et l'eau pluviale sera gérée à l'échelle de la zone d'activités. De plus, cette zone bénéficiera de mesures de paysagement et de végétalisation permettant une meilleure insertion dans son environnement. Une zone de parking collectif et d'espace de vie pour la zone d'activités est également en réflexion dans le cadre de l'aménagement. Ce projet, respectueux des principes d'aménagement de la transition écologique, est dispensé d'une évaluation environnementale.

**Le projet dans sa phase travaux :**

1ère phase : réalisation des réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, d'adduction d'eau potable, d'électricité basse et haute tension, de gaz, de télécommunications et d'éclairage public.

2ème phase: aménagement des espaces publics selon deux profils.

- Profil A-A' : emprise 16.50m avec une voie de circulation à double sens d'une largeur de 6.50m, un stationnement poids-lourds (PL) de 3.00m de large, une piste cyclable bi-directionnelle de 3.00m de large, un espace arboré pouvant accueillir du stationnement longitudinal pour les véhicules légers (VL) de 2.00m de large et un trottoir de 2.00m de large.
- Profil B-B' : emprise 15.50m avec une voie de circulation à double sens largeur de 6.50m, une bande végétalisée de 2.00m de large, une piste cyclable bi-directionnelle de 3.00m de large, un espace arboré pouvant accueillir du stationnement longitudinal pour les VL de 2.00m de large et un trottoir de 2.00m de large.

Une aire de retournement et deux espaces de gestion des eaux pluviales pour les espaces publics imperméabilisés sont prévus (voirie sur le profil A-A').

La gestion des eaux pluviales de la piste cyclable sur le profil A-A' se fera sur la bande végétalisée et la gestion du trottoir sur les deux profils se fera sur l'espace arboré.

Un espace mutualisé sera réservé aux stationnements accompagnés d'une zone de convivialité et d'un traitement paysager.

**Le projet dans sa phase d'exploitation :**

Une voie d'accès unique (entrée - sortie) depuis la rue René Descartes assure la desserte des îlots constructibles. Cette voie permet d'accéder directement à des espaces publics paysagers intégrant différentes offres de stationnement.

Cette offre de stationnement est répartie sous les espaces arborés et dans la partie centrale du site pour les véhicules légers, et à l'entrée de la voie d'accès du côté de la piste cyclable pour le stationnement poids-lourds.

Les poches de stationnement sont accompagnées d'espaces verts plantés afin d'assurer un espace de transition entre la partie circulée et stationnée.

Les espaces publics ont une double fonction :

- gérer les eaux pluviales des espaces publics imperméables,
- pour la voie principale, intégrer les déplacements doux dédiés aux cycles et aux piétons et permettre une circulation sécurisée afin de relier les zones d'activités et d'habitations situées à l'Est de la commune de Blois et à l'Ouest de la commune de La Chaussée Saint-Victor. Des espaces paysagers accompagnant ces espaces publics sont envisagés avec un espace de convivialité en cœur de l'îlot (à destination des salariés des futures entreprises).

L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée sur la parcelle pour les porteurs de projets. La quasi-totalité des eaux pluviales de l'espace public sera gérée par infiltration depuis les zones réservées. Elles seront collectées par l'intermédiaire d'un réseau, placé sous la chaussée, qui permettra d'acheminer les eaux de l'espace public.

Par ailleurs, dans le cadre de la cession de ces lots, Agglopolys portera une attention toute particulière à l'architecture et l'aménagement extérieur envisagé, au volet énergétique, à l'optimisation de l'espace ainsi qu'aux ambitions environnementales portées par le projet.

## 2. Les conditions d'insertion dans l'environnement

L'aménagement de cette zone située derrière le Parc A10 permettra de répondre aux besoins en première couronne et d'achever ainsi le pôle économique dit de « Gailletrous », dans la continuité des zones existantes de Gailletrous I et II.

Le périmètre d'intervention s'étend sur environ 6 hectares, dont des espaces végétalisés (espaces verts et espaces de gestion des eaux pluviales) et se situe dans un site Natura 2000 (Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers, Vallée de la Loire du Loir-et-Cher et à proximité ZPS petite Beauce).

Afin d'éviter et/ou de réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables, le projet d'aménagement prévoit :

- des travaux réalisés hors période de reproduction (automne-hiver),
- une sensibilisation des entreprises,
- la limitation du stockage des matériaux en phase travaux,
- la végétalisation du site,
- la gestion intégrée des eaux pluviales,
- des circulations douces,
- une extinction nocturne des éclairages publics.



L'évolution d'un territoire composé de quelques parcelles exploitées par des agriculteurs en zone d'activités va modifier ponctuellement les caractéristiques sonores du secteur de manière très localisée et sans influence notable sur un espace plus large. Une fois l'opération achevée, la fréquentation de la zone d'activités engendrera une augmentation du trafic sur la zone des Gailletrous et sur le projet départemental de contournement de La Chaussée Saint-Victor, mais les nuisances sonores resteront limitées.

L'extension de cette zone d'activités représente une opportunité en matière de création d'emplois. L'opération envisagée aura un impact direct permanent et positif sur l'emploi. Elle participera à la dynamique de développement économique de l'agglomération blaisoise et au renforcement de son aire d'attraction. La création de nouveaux emplois pourra attirer une nouvelle population. La réalisation de la zone aura un impact direct et permanent sur la commune de La Chaussée Saint-Victor et également ses communes limitrophes. L'implantation de locaux d'activités modifiera la perception du site par les habitants.

Conformément aux articles L.214-1 à L.214-11, R.214-1 à R.214-60 du Code de l'environnement, un dossier Loi sur l'Eau sera déposé.

Conformément à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, le projet Gailletrous III a fait l'objet d'un **examen au cas par cas** préalablement à sa création. Saisie en ce sens le 23 février 2023, l'Autorité Environnementale a indiqué par arrêté du 19 avril 2023 que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

### 3. Les raisons pour lesquelles ce parti d'aménagement a été retenu

L'opération « Gailletrous III » est une petite opération portant sur seulement 6 ha, sans enjeux écologiques, à faibles enjeux urbains et au schéma d'aménagement sobre.

La géométrie de l'emprise du projet, toute en longueur, très peu large et enserrée entre deux voies ferrées, la 2 x 2 voies et la déchetterie, contraint énormément l'aménagement du futur parc d'activités. Cet élément allié tout à la fois aux exigences de sobriété foncière, impliquées par l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » fixé par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et le phénomène de raréfaction du foncier économique disponible sur le territoire d'Agglopolys, ainsi qu'aux exigences de sobriété d'aménagement en lien avec les objectifs de la transition écologique, laissent peu d'alternatives concernant le parti d'aménagement.

Ainsi, afin d'optimiser l'occupation du foncier et de pouvoir dégager une surface cessible la plus importante possible tout en limitant les surfaces imperméables et en intégrant des espaces végétalisés permettant d'infiltrer les eaux pluviales et constituant des îlots de fraîcheur, le choix a été fait de ne réaliser qu'une seule voie d'accès centrale plantée qui desservira l'ensemble des parcelles commercialisées, doublée d'une piste cyclable bi-directionnelle avec une aire de retournement et deux espaces végétalisés d'infiltration à la pointe de la zone, au point bas. Un espace dédié à la mutualisation est également

prévu pour pouvoir accueillir du stationnement véhicules et cycles, des bornes de recharge électrique, un espace de repos pour les salariés, voire un espace de covoiturage.

Le parti d'aménagement retenu permet également d'optimiser les coûts d'aménagement et correspond aux besoins des entreprises.

## D. Justifications de l'utilité publique de l'opération

---

### 1. La nécessité du projet

Comme développé précédemment dans la partie consacrée au contexte économique, la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys connaît un bon dynamisme économique, avec la vente en moyenne d'environ 7 ha par an sur les cinq dernières années, en dépit de la pandémie de la Covid19. Si ce rythme de commercialisation se maintient, elle va rapidement être confrontée à un épuisement du foncier économique disponible, particulièrement au nord de son cœur d'agglomération. En effet, ce secteur est une véritable destination économique du territoire, compte tenu notamment de sa desserte par des grands axes routiers et de sa proximité avec l'autoroute, mais également de la proximité d'autres entreprises permettant de créer des synergies.

Aujourd'hui, la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys poursuit sa politique ambitieuse de réhabilitation des friches industrielles menée depuis plusieurs années (voir notamment l'acquisition récente de la friche AFPA de 5 ha qui, après d'importants travaux de démolition et de dépollution, permettra d'accueillir prioritairement des activités tertiaires, conformément au zonage UM du PLUi-HD). Par ailleurs, elle a récemment engagé une stratégie de sobriété foncière dans les zones d'activités et est particulièrement attentive à la densification des projets.

Néanmoins, cela risque d'être insuffisant pour satisfaire les besoins des entreprises, notablement pour certains types d'activités comme l'industrie, dont l'implantation géographique est contrainte compte tenu de leurs besoins et des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer.

La Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys poursuit actuellement l'aménagement et la commercialisation de la zone d'activités du Parc des Châteaux sur la commune de La Chaussée Saint-Victor, à l'Est des zones des Gailletrous I et II. Ce parc connaît un bon rythme de commercialisation (entre 3 et 4 ha par an cédés depuis 2019, excepté en 2021 en raison de la pandémie de la Covid19). Les projections tablent à ce jour sur une fin de commercialisation en 2027.

La Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys a également engagé des études pour la création d'un futur parc d'activités, dit Zone Nord-Est, en extension urbaine dans le prolongement du Parc des Châteaux sur les communes de La Chaussée Saint-Victor et Saint-Denis-Sur-Loire. Toutefois, la

temporalité de ce projet est à plus long terme. A ce titre, il est inscrit au PLUi-HD en zone 2AUA. Cette zone étant aujourd'hui fermée à l'urbanisation, la mise en œuvre de ce projet nécessitera une modification préalable du document d'urbanisme.

Cependant, la collectivité risque de se retrouver sans foncier économique disponible entre la fin de la commercialisation du Parc des Châteaux et le démarrage de celle de la Zone Nord-Est. En outre, ces deux zones, de par leur superficie (environ 37 ha pour le Parc des Châteaux et potentiellement 40 ha pour la Zone Nord-Est) offrent la possibilité de céder des grandes emprises foncières pour la réalisation de projets économiques d'une certaine ampleur.

Ainsi, si la collectivité veut poursuivre le développement économique, et notamment industriel, de son territoire, et pouvoir continuer à répondre aux besoins de développement des entreprises endogènes mais aussi attirer des projets exogènes, elle se doit d'anticiper l'avenir en créant un nouveau parc d'activités sur le secteur Gailletrous III, proposant, en complémentarité des deux zones précitées, des terrains de dimensions plus modestes pour accueillir des entreprises de plus petite taille.

Ce secteur, situé dans la continuité des parcs d'activités existants du nord du cœur d'agglomération (Gailletrous I et II, Parc des Châteaux, Parc A10), à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A10, desservi par les grands axes d'accès au cœur d'agglomération et potentiellement par le fret, est un véritable site d'optimisation économique.

D'une surface d'environ 6 hectares imbriqués entre le tissu économique, la voie ferrée et le continuum aggloméré résidentiel, ce site est, au demeurant, une véritable « dent creuse » au sein d'une zone urbanisée et constitue ainsi un espace stratégique de renouvellement urbain.

Sa situation est, en effet, stratégique, tant en termes d'accessibilité – proche de l'autoroute et de grands axes de circulation, pouvant être desservie par le fret –, que de proximité avec les entreprises déjà implantées sur les parcs d'activités adjacents – permettant le développement de synergies et de mutualisations – et d'implantation proche de secteurs d'habitat – ce qui permet de réduire l'impact des déplacements domicile-travail pour les futurs salariés de la zone.

De surcroît, ce site est déjà anthropisé (aujourd'hui cultivé par des exploitants agricoles) et ne présente pas d'enjeux environnementaux, comme l'a relevé l'autorité environnementale dans sa décision du 19 avril 2023, sur la demande d'examen au cas par cas présentée par la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys, dispensant le projet d'évaluation environnementale.

Ce secteur est identifié de longue date par les documents de planification comme devant accueillir de l'activité :

- Il a été classé en **zone AUi** au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Chaussée Saint-Victor approuvé le 3 juillet 2006 et modifié les 30 juin 2011, 14 mai 2012, 10 juin 2013, 14 novembre 2013, le 31 mars 2016 par délibération du conseil municipal et le 6 février 2020 par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys. Cette zone d'urbanisation future était destinée à permettre « *l'extension des zones urbaines sous la*

*forme d'opérations d'aménagement à vocation d'activités économiques et d'équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone* »(extrait du règlement de la zone AUi du PLU).

- Il répond aux objectifs ambitieux fixés par le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**, approuvé en 2015 (actuellement en révision), pour le développement du territoire du Blaisois, à travers un scénario stratégique et prospectif, condition d'un développement durable, cohérent et raisonné. L'un d'eux est de s'appuyer sur le tissu économique existant pour développer une offre qualitative et attractive, en œuvrant en faveur de l'optimisation des espaces résiduels ou sous-utilisés dans un objectif de limitation de l'artificialisation des sols, en densifiant des zones d'activités économiques et industrielles et en favorisant la réhabilitation des friches.

- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUi-HD) approuvé le 29 novembre 2022 va plus loin et classe en zone **UA1** le secteur situé en extension des zones d'activités Gailletrous I et II. L'objectif de ce secteur 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.)* » (extrait du règlement de la zone UA1 du PLUi-HD ).

Dans le PLUi-HD, est également inscrite une **OAP sectorielle à vocation économique en optimisation et extension urbaine intitulée « Blois Nord »**. Le site Gailletrous III y est présenté comme un « site d'optimisation ». L'objectif de cette OAP est de consolider un site global emblématique au Nord de Blois , de proposer un large éventail d'espaces et d'ambiances diversifiées pour l'économie, de se doter de principes de recomposition urbaine, de requalification, de maîtriser les extensions, de garantir une bonne accessibilité et d'améliorer la lisibilité des espaces pour faciliter le fonctionnement et les dessertes.

## 2. L'utilité publique de l'opération d'aménagement

Une opération peut être déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard aux intérêts qu'elle représente, comme exposé ci-après.

### 2.1. Le coût et les inconvénients de l'opération

#### Les atteintes à la propriété privée :

À ce jour, ainsi que cela a été exposé, **7 terrains appartenant à 4 propriétaires privés restent encore à maîtriser par la collectivité au sein du périmètre de la Zone d'Activités Gailletrous III afin de permettre la réalisation complète de l'opération**. Ces propriétés, comprises dans le périmètre de l'opération et pour lesquelles la Communauté d'agglomération de Blois n'a pas obtenu d'accord exprès de cession amiable, représentent une superficie nécessaire au projet de 9 909 m<sup>2</sup>, soit environ 16 % du périmètre total du projet.



Elles se répartissent comme représentées sur le plan ci-contre (les parcelles en rouge sont celles faisant l'objet d'une opposition à la vente de la part de leurs propriétaires, les parcelles en orange sont celles en cours d'acquisition et les parcelles en vert sont propriété de la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys).

**En l'état, cette dureté foncière fait aujourd'hui obstacle à la réalisation du projet, d'autant que les parcelles non maîtrisées sont situées en entrée de la future zone d'activités Gailletrous III.**

**L'impact agricole, paysager et environnemental :**

Aujourd'hui, ce site est constitué de parcelles agricoles. Le projet de zone d'activités Gailletrous III va donc impacter les exploitants agricoles cultivant les parcelles concernées, lesquels vont devoir être indemnisés financièrement ou faire l'objet d'une compensation foncière, afin d'assurer la pérennité de ces exploitations.

Afin d'intégrer et d'anticiper le plus en amont possible les enjeux agricoles inhérents à l'aménagement de ses zones d'activités, la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys s'est intéressée depuis une dizaine d'années au marché foncier agricole, dans l'objectif de trouver des compensations foncières pour les exploitants agricoles qui seraient concernés par une perte de surface sur une future zone d'activités à aménager. Au gré des mutations, la collectivité a ainsi acquis des parcelles permettant de constituer des réserves foncières agricoles à proposer en échanges aux exploitants.

Des propositions d'échanges ont ainsi été faites aux exploitants situés dans le périmètre de la future zone d'activités Gailletrous III (Messieurs DAUDIN et MICHEL). Toutefois, les exploitants n'y ont pas donné suite à ce jour.

Il est important de souligner que, malgré l'engagement de la présente procédure de DUP, la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys poursuivra autant que possible les négociations amiables avec les propriétaires de ces terrains. La procédure d'expropriation ne sera mise en œuvre qu'en cas d'échec de ces négociations. De plus, la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys s'engage à continuer de mettre à disposition des exploitants les parcelles concernées afin qu'ils puissent poursuivre leur exploitation, ce jusqu'à l'engagement des travaux de mise en œuvre opérationnelle de la future zone.

Le projet d'aménagement va également avoir un impact sur le paysage puisque ce secteur aujourd'hui cultivé va se retrouver urbanisé. Toutefois, cet impact doit être minoré, compte tenu de la localisation du site en zone urbanisée, dans la continuité des zones d'activités existantes, entre deux voies ferrées (dont l'une le sépare de la zone résidentielle située à proximité), la 2 x 2 voies et la déchetterie.

En terme de coût environnemental, la zone d'activités Gailletrous III a pour objet la réalisation d'une voie de desserte centrale accessible aux poids-lourds, ce qui implique l'imperméabilisation d'une partie des sols. Il est néanmoins prévu que 72 % des espaces publics seront perméables et que l'eau pluviale sera

gérée à l'échelle de la zone d'activités. De plus, cette zone bénéficiera de mesures de paysagement et de végétalisation permettant une meilleure insertion dans son environnement.

L'opération doit, en outre, créer une surface cessible de 47 842 m<sup>2</sup>. Si le règlement de la zone UA1 du PLUi-HD, dans laquelle se situe le projet, ne réglemente pas l'emprise au sol, permettant ainsi d'optimiser l'occupation des sols, le document d'urbanisme contient toutefois différentes mesures permettant d'améliorer la qualité des zones d'activités, notamment d'un point de vue environnemental (compensation de surfaces artificialisées, motifs paysagers ...).

La Communauté d'agglomération envisage, par ailleurs, d'accompagner les entreprises afin qu'elles intègrent dans leur projet les enjeux relatifs à la transition écologique et énergétique, notamment par l'intermédiaire des cahiers des charges de cession de terrains.

En outre, il convient de souligner qu'en application de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, le projet Gailletrous III a fait l'objet d'un examen au cas par cas préalable à sa création. Saisie en ce sens le 23 février 2023, l'Autorité Environnementale a indiqué par arrêté du 19 avril 2023 que le projet ne présentait pas d'enjeux environnementaux et n'était, de ce fait, pas soumis à évaluation environnementale. Une vigilance est toutefois attendue au niveau des nuisances sonores pouvant être causées par la future zone d'activités au secteur d'habitat à proximité. Il reviendra, en effet, à la collectivité de prendre les mesures nécessaires pour ne pas accroître les nuisances existantes résultant de la voie ferrée et du trafic routier, notamment de poids-lourds, généré par les zones d'activités existantes. A cet égard, Agglopolys s'engage à prévoir des mesures dans ce sens dans les cahiers des charges de cession de terrains (du type végétalisation des fonds de parcelles donnant sur la voie ferrée afin de créer un écran de verdure ...).

### **Le coût financier de l'opération :**

La pièce n° 5 du dossier « Appréciation sommaire des dépenses » reprend en synthèse les dépenses nécessaires à la réalisation de l'opération dont le montant global est estimé à environ **2 622 000 € HT**. Concernant le poste foncier, le coût des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation complète de l'opération est estimé à environ **258 500 €**, frais et indemnités compris, soit 9.78 % des dépenses totales liées à l'aménagement de la Zone d'Activités Gailletrous III (dont environ 65 500 € pour les acquisitions restant à réaliser et les indemnités à payer).

Le coût financier global de l'opération recouvre plusieurs postes :

- le foncier, acquis et à acquérir, nécessaire pour la réalisation de l'opération. La Direction Générale des Finances Publiques (Service des Domaines) a été saisie d'une demande d'estimation sommaire et globale actualisée par la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys en date du 6 juin 2023. Son avis, daté de moins de dix-huit mois, sera joint au dossier d'enquête publique préalable à la DUP ;
- les frais d'études incluant notamment les coûts inhérents au diagnostic archéologique, au dossier Loi sur l'eau, les prestations de géomètre et levés topographiques, les études de réseaux, etc. ;
- l'ensemble des équipements publics nécessaires à l'aménagement et à l'urbanisation de la zone. Cela comprend le coût des espaces publics créés (voiries, cheminements doux, espaces verts, mobilier urbain, etc.), ainsi que le coût des réseaux techniques nécessaires à la desserte et à la viabilisation de la zone (assainissement, eau potable, électricité, éclairage public, etc.). Une provision pour aléa est également prévue ;

- les frais divers (de communication, reproduction, publications, notifications, etc.).

## 2.2. Les intérêts de l'opération

Au regard des constats susmentionnés et compte tenu du parti d'aménagement retenu, le projet d'aménagement du nouveau parc d'activités Gailletrous III poursuit un certain nombre d'intérêts publics et présente de multiples avantages :

- Il permet, en premier lieu, à la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys de **poursuivre le développement économique, et plus particulièrement industriel, de son territoire et de répondre aux besoins des entreprises industrielles et de la construction et des activités complémentaires à celles-ci**, en disposant d'un stock de foncier économique en cœur d'agglomération pour l'installation de nouvelles entreprises et le développement des entreprises déjà installées qui souhaiteraient s'agrandir. Le projet permet ainsi de saisir une des dernières opportunités foncières pour accroître les capacités d'accueil de l'espace économique blaisois et prévenir la pénurie de terrains disponibles à moyen terme. En effet, la commercialisation des zones d'activités Gailletrous I et Gailletrous II étant achevée et celle du Parc des Châteaux devant l'être d'ici cinq ans, la raréfaction du foncier économique disponible va s'intensifier ;

- La création de ce nouveau parc d'activités concourt en cela au **maintien et à la pérennisation des activités économiques sur le territoire communautaire et à la création d'emplois**. Cette extension « naturelle » du secteur d'activités Blois Nord doit permettre à terme l'implantation d'entreprises qui participeront à la valorisation des parcs d'activités Gailletrous I et II en continuité avec les zones d'activités voisines ;

- Ce projet inscrit également la zone d'activités future dans la continuité des zones d'activités existantes, permettant d'éviter le mitage du territoire. Il porte, en effet, sur l'aménagement d'une « dent creuse » au sein d'une zone urbanisée et constitue, à ce titre, un **espace stratégique de renouvellement urbain** ;

- Ce site est déjà anthropisé et ne présente **pas d'enjeux environnementaux** ;

- Compte tenu de sa localisation, il pourra **aisément être raccordé à l'ensemble des réseaux** situés à proximité, réduisant ainsi les coûts d'aménagement ;

- Ce site se situant dans la continuité de zones d'activités et étant séparé de la zone d'habitat par la voie ferrée, les **nuisances causées à ce dernier seront réduites**. La collectivité veillera, par ailleurs, à prendre les mesures nécessaires pour ne pas accroître les nuisances sonores existant sur ce secteur, notamment en encadrant strictement les futures implantations d'entreprises, particulièrement le long de la voie ferrée ;

- **Le parti d'aménagement retenu permet d'optimiser l'occupation des sols et répond aux objectifs de transition écologique**, en limitant les surfaces imperméables, en intégrant des espaces végétalisés permettant d'infiltrer les eaux pluviales et constituant des îlots de fraîcheur, ou encore en encourageant les mobilités douces, avec la création d'une piste cyclable, et les mutualisations, avec l'aménagement d'un espace dédié pouvant notamment accueillir du

stationnement commun véhicules et cycles, des bornes de recharge électrique ou un espace de repos pour les salariés. Il permet également d'**optimiser les coûts d'aménagement**.

- Le projet est **conforme aux documents d'urbanisme en vigueur** (SCoT, PLUi-HD).

La zone d'activités Gailletrous III, initiée par la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys, revêt donc un caractère d'utilité publique compte tenu des intérêts qu'elle représente pour le territoire, lesquels excèdent les atteintes à la propriété privée et les autres inconvénients énumérés précédemment.

### 3. Les mesures prises pour limiter les effets de la procédure d'expropriation

La Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys a engagé dès 2010 les négociations auprès des propriétaires des terrains situés dans le périmètre de la Zone d'Activités Gailletrous III et nécessaires à sa réalisation. Les discussions foncières avec les propriétaires n'ont jamais cessé depuis lors.

À ce jour, la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys a ainsi pu négocier à l'amiable 16 parcelles, ce qui représente 50 538 m<sup>2</sup>, soit **84 %** du foncier total nécessaire à l'opération (ces chiffres incluent les 3 parcelles en cours d'acquisition auprès de la commune de la Chaussée Saint-Victor - une délibération a été prise par la commune de la Chaussée Saint-Victor le 27 février 2023 et par la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys le 10 mars 2023).

Toutefois, si la démarche amiable a toujours été privilégiée et le sera encore tant que possible, la collectivité se heurte aujourd'hui, concernant les 16 % de foncier restant à acquérir, à un refus de cession de la part des propriétaires ou de certains indivis, et ce malgré des sollicitations maintes fois renouvelées.

Par conséquent, malgré sa volonté de privilégier cette démarche amiable, y compris après la délivrance de l'arrêté déclarant le projet d'utilité publique, **la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys se laisse la possibilité de recourir à l'expropriation en cas d'échec des négociations amiables, afin de ne pas mettre en péril son projet d'aménagement et d'en permettre la réalisation complète à moyen terme au regard des enjeux économiques**. C'est pourquoi une **enquête parcellaire est engagée conjointement** à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Dans l'hypothèse où le recours à l'expropriation serait inévitable, le juge de l'expropriation sera alors saisi selon les règles de la procédure fixée par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, en vue de prononcer l'ordonnance d'expropriation et de fixer, le cas échéant, les indemnités dues aux expropriés.

**État des négociations amiables entreprises auprès des propriétaires depuis 2010 jusqu'à janvier 2023 :**

-> *Parcelles C 152 et C 153 appartenant aux consorts TIERCELIN (8 indivis) :*



M. TIERCELIN Jacques ; Mme ROUSSEAU Chantal, née TIERCELIN ; M. TIERCELIN Yves - M. TIERCELIN Philippe ; Mme DEGENEVE Odile, née TIERCELIN ; Mme NECTOUX- TIERCELIN Agnès ; M. TIERCELIN Didier - M. TIERCELIN Michel

- Le 12 novembre 2010, souhaitant acquérir à l'amiable les parcelles C 152 et C 153, la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys a adressé, au regard des données du cadastre, un courrier aux consorts TIERCELIN (Jacques, Chantal, Yves, Philippe, Odile) leur proposant une offre d'acquisition à 1€/m<sup>2</sup> (correspondant à l'estimation des domaines du 4 mai 2010). A noter que sur ces données du cadastre, tous les indivis n'étaient alors pas mentionnés ; il manquait 3 indivis.

Par mail en date du 23 novembre 2010, seul M. TIERCELIN Yves accuse réception de ce courrier et demande de prendre attache auprès de son frère Jacques TIERCELIN.

- Le 18 octobre 2011, le service Développement économique de la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys et le Maire de la commune de la Chaussée Saint-Victor, ont convié les consorts TIERCELIN connus en novembre 2010 (Jacques, Chantal, Yves, Philippe, Odile), ainsi que M. TIERCELIN Michel (nouvel indivis connu) à une réunion d'information au cours de laquelle la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys a formulé une proposition d'acquisition au prix de 3€/m<sup>2</sup> (correspondant à l'estimation des domaines du 29 juin 2011), confirmée par courrier en date du 18 novembre 2011.

Par courriers respectifs en date du 27 novembre 2011 et du 2 décembre 2011, M. TIERCELIN Yves et Mme ROUSSEAU Chantal, née TIERCELIN, ont donné leur accord pour la cession de ces parcelles au prix de 3 €/m<sup>2</sup>.

Par courrier en date du 30 novembre 2011, M. TIERCELIN Michel a donné son accord pour la cession de ces parcelles au prix de 3 €/m<sup>2</sup>.

Par courrier en date du 19 mars 2012, Mme DEGENEVE Odile, née TIERCELIN, juge la proposition d'acquisition trop basse, mais affirme qu'elle ne bloquera les démarches.

Pour autant, M. TIERCELIN Jacques n'a jamais pris position officiellement par écrit sur cette proposition, ne permettant pas à la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys de finaliser cette acquisition amiable.

- Entre 2012 et 2015, les consorts ont informé la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys que deux indivis supplémentaires M. TIERCELIN Didier et Mme NECTOUX-TIERCELIN Agnès, née TIERCELIN, étaient également propriétaires, bien qu'apparemment non mentionnés dans les données 2011 du cadastre.

Durant cette période, la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys a laissé le temps aux consorts de s'accorder entre eux, afin de privilégier des négociations amiables.

- Par courrier en date du 18 décembre 2015, la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys a adressé un courrier aux consorts TIERCELIN (Jacques, Didier, Philippe) afin de relancer les négociations, en leur proposant une offre d'acquisition à 3€/m<sup>2</sup> (correspondant à l'estimation des domaines du 26 février 2014).

Les consorts n'ont pas donné suite.

- La Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys a de nouveau laissé le temps aux consorts de s'accorder entre eux, afin de privilégier des négociations amiables.
- Par courriers en date du 9 février 2019 pour M. TIERCELIN Yves et en date du 12 février 2019 pour Mme DEGENEVE Odile, née TIERCELIN, ces derniers ont respectivement donné leur accord pour la cession de ces parcelles à 3€/m<sup>2</sup>.
- Suite à ces propositions, afin de relancer les négociations avec l'ensemble des consorts, la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys a adressé des courriers en date du 13 avril 2019 pour certains et du 16 juillet 2019 pour d'autres, en leur proposant une offre d'acquisition à 4 €/m<sup>2</sup>, la collectivité souhaitant faire un effort sur le prix.  
Mme ROUSSEAU Chantal, née TIERCELIN, a donné son accord par courrier en date du 29 avril 2019 au prix de 4€/m<sup>2</sup>.  
M. TIERCELIN Michel a accepté l'offre d'acquisition proposée au prix de 4 €/m<sup>2</sup> par courrier en date du 21 juillet 2019.  
Mme NECTOUX- TIERCELIN Agnès, née TIERCELIN, a refusé l'offre au prix de 4 €/m<sup>2</sup> et proposé un prix de 6 €/m<sup>2</sup>, par courrier en date du 3 septembre 2019.
- Par courrier en date du 10 septembre 2021, la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys a adressé un courrier aux consorts TIERCELIN en leur proposant par erreur une offre d'acquisition à 3€/m<sup>2</sup>, alors que la dernière proposition était de 4 €/m<sup>2</sup>.  
Par courrier en date du 17 septembre 2021, Mme DEGENEVE Odile, née TIERCELIN, et M. TIERCELIN Michel, acceptent l'offre à 3 €/m<sup>2</sup>.  
Par mail en date du 20 septembre 2021, M. TIERCELIN Yves confirme son accord au prix de 4 €/m<sup>2</sup>.  
Par mail en date du 21 septembre 2021, Mme NECTOUX- TIERCELIN Agnès, née TIERCELIN, accepte le prix de 4 €/m<sup>2</sup>.  
Par courrier en date du 22 septembre 2021, M. TIERCELIN Jacques accepte la cession de ces parcelles au prix de 4€/m<sup>2</sup>.  
Les autres consorts n'ont pas donné suite.
- Par courriers recommandés avec accusés de réception en dates des 10 et 16 janvier 2023, la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys a renouvelé sa proposition aux consorts TIERCELIN au prix de 4 €/m<sup>2</sup> (correspondant à l'estimation des domaines du 18 mai 2022) et les a alerté sur le lancement de la présente procédure.  
Par mail en date du 12 janvier 2023, M. TIERCELIN Yves a confirmé son accord à 4 €/m<sup>2</sup>.  
Par courrier en date du 12 janvier 2023, M. TIERCELIN Michel a confirmé son accord à 4 €/m<sup>2</sup>.  
Par courrier en date du 13 janvier 2023, Mme DEGENEVE Odile, née TIERCELIN, a confirmé son accord à 4 €/m<sup>2</sup>.  
Par courrier en date du 20 janvier 2023, Mme ROUSSEAU Chantal, née TIERCELIN, a confirmé son accord à 4 €/m<sup>2</sup>.  
Suite à la mise à jour des données cadastrales et n'ayant jusqu'alors reçu aucune réponse de M. THIÉRCÉLIN Philippe, la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys a adressé, le 16 février 2023, une copie du courrier du 20 janvier 2023 à son fils (M. TIERCELIN Guillaume). Il a exprimé un refus oral de cette proposition, mais aucun écrit n'a été formalisé.  
M. TIERCELIN Didier, quant à lui, n'a jamais répondu à aucun des courriers.

En conclusion de tous ces échanges, la collectivité a obtenu sur les différents courriers envoyés aux 8 indivis TIERCELIN :

- 2 absences de réponse ;
- 6 accords.

La collectivité n'a pas souhaité donner une suite favorable à la proposition financière de Mme TIERCELIN Agnès à 6 €/m<sup>2</sup> du 3 septembre 2019, afin de se conformer à l'évaluation des domaines (avec une marge de + ou moins 10 %), à la fois pour des questions d'équité vis à vis des propriétaires des parcelles déjà acquises, et notamment au regard de la dernière acquisition réalisée le 4 décembre 2019 au prix de 4 €/m<sup>2</sup>, mais également afin d'éviter des effets de spéculations foncières.

**Sur cette base, les indivis n'ayant pas tous formulés leur accord, l'acquisition amiable n'a pu aboutir à ce jour.**

**-> Parcelles C 141 et C 155 appartenant à Monsieur DAUDIN Jacques et Madame DAUDIN Annie, née PEGUET :**

- Le 18 novembre 2011, souhaitant acquérir à l'amiable les parcelles C 141 et C 155, la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys a adressé un courrier à M. et Mme DAUDIN en leur proposant une offre d'acquisition à 3 €/m<sup>2</sup> (correspondant à l'estimation des domaines du 29 juin 2011).

- Cette même offre d'acquisition à 3 €/m<sup>2</sup> a été réitérée par courrier les 5 mars 2012, le 14 décembre 2012 et le 14 mai 2014 (correspondant aux estimations respectives des domaines du 29 juin 2011, 21 juin 2012 et 26 février 2014, toutes à 3 €/m<sup>2</sup>).

- Par courrier en date du 13 avril 2019, la collectivité a adressé un nouveau courrier à M. et Mme DAUDIN en leur proposant une offre à 4 €/m<sup>2</sup>, la collectivité souhaitant faire un effort sur le prix .

- Par courrier en date du 10 septembre 2021, Agglopolys a de nouveau adressé un courrier M. et Mme DAUDIN renouvelant sa proposition à 4 €/m<sup>2</sup>.

- L'offre a 4 €/m<sup>2</sup> a été réitérée par courrier en date du 22 novembre 2021 et par courrier recommandé avec accusé de réception le 10 janvier 2023 (correspondant à l'estimation des domaines du 18 mai 2022). Le courrier du 10 janvier 2023 précisait que la collectivité était prête à étudier la possibilité d'un échange foncier.

L'ensemble de ces courriers est resté sans réponse à ce jour, bien que l'accusé de réception de 2023 ait permis de confirmer que la Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys disposaient des coordonnées exactes depuis le début des échanges.

**N'ayant obtenu aucun accord de M. et Mme DAUDIN, l'acquisition amiable n'a pu aboutir à ce jour.**

-> **Parcelles C 144 appartenant à Monsieur MICHEL Georges et Madame MICHEL Claudette, née LIDOREAU :**

- Le 18 novembre 2011, souhaitant acquérir à l'amiable la parcelle C 144, la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys a adressé un courrier à M. et Mme MICHEL en leur proposant un prix d'acquisition à 3€/m<sup>2</sup>, soit une offre à 3 €/m<sup>2</sup> (correspondant à l'estimation des domaines du 29 juin 2011).

- Cette même offre d'acquisition a été réitérée par courrier les 5 mars 2012, le 14 décembre 2012 et le 14 mai 2014 (correspondant aux estimations respectives des domaines du 29 juin 2011, 21 juin 2012 et 26 février 2014, toutes à 3 €/m<sup>2</sup>).

- Par courrier en date du 13 avril 2019, la collectivité a adressé un nouveau courrier à M. et Mme MICHEL en leur proposant une offre à 4 €/m<sup>2</sup>, la collectivité souhaitant faire un effort sur le prix.

- Par courriers en date du 10 septembre 2021, puis 22 novembre 2021, la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys a renouvelé sa proposition à 4 €/m<sup>2</sup> à M. et Mme MICHEL.

Par courrier en date du 14 décembre 2021, M. et Mme MICHEL ont refusé cette proposition d'acquisition et ont souhaité privilégier l'échange de terres de même valeur pour leur fils M. MICHEL qui exploite cette parcelle.

- Le 30 mars 2022, la collectivité a adressé un courrier à M. et Mme MICHEL, afin de connaître leurs besoins pour leur proposer un échange équivalent de terres agricoles.

Le courrier est resté sans réponse.

- L'offre à 4 €/m<sup>2</sup> a été réitérée par courrier recommandé avec accusé de réception le 10 janvier 2023 (correspondant à l'évaluation des domaines du 18 mai 2022). Ce courrier précisait que la collectivité était prête à étudier la possibilité d'un échange foncier, comme évoqué par M. et Mme MICHEL dans leur courrier du 14 décembre 2021.

Le dernier courrier de proposition d'acquisition ou d'échange de terres est resté sans réponse.

**N'ayant obtenu aucun accord de M. et Mme MICHEL, l'acquisition amiable n'a pu aboutir à ce jour.**

-> **Parcelles C 151 et C 145 appartenant aux conjoints DORION (4 indivis) :**

Madame DORION Clarisse – Madame DORION Françoise – Monsieur DORION Dominique – Monsieur DORION Jean-Pierre



- Le 12 novembre 2010, souhaitant acquérir à l'amiable les parcelles C 151 et C 145, la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys a adressé un courrier aux consorts DORION en leur proposant une offre d'acquisition à 1 €/m<sup>2</sup> (correspondant à l'estimation des domaines du 4 mai 2010). Par courrier en date du 20 novembre 2010 pour Mme DORION Françoise et 3 décembre 2010 pour M. DORION Dominique, ces derniers ont précisé qu'ils n'étaient pas vendeurs en deçà de 3 €/m<sup>2</sup>.
- Par courrier en date du 18 novembre 2011, la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys a adressé un courrier aux consorts DORION en leur proposant une offre d'acquisition à 3 €/m<sup>2</sup> (correspondant à l'estimation des domaines du 29 juin 2011). Mme DORION Françoise et M. DORION Dominique ont accepté cette offre par retour de courrier, respectivement en date du 30 novembre 2011 et 8 décembre 2011. Les autres consorts n'ont pas donné suite.
- Le 5 mars 2012 et le 14 mai 2014, la collectivité a renouvelé sa proposition à 3 €/m<sup>2</sup> (correspondant aux estimations respectives des domaines du 29 juin 2011 et 26 février 2014, toutes les deux à 3 €/m<sup>2</sup>). Par courrier en date du 27 mai 2014, Mme DORION Clarisse a donné son accord de principe sur la cession, mais pas sur le prix. M. DORION Jean-Pierre à quant à lui fait part de son désaccord oralement en 2014, mais ne l'a pas confirmé par écrit. Par courrier en date du 9 mars 2019, Mme DORION Françoise est revenue sur son accord de 2011 et à proposée un prix à 7 €/m<sup>2</sup>.
- Les 4 et 13 avril 2019, la collectivité a adressé des courriers aux consorts DORION en leur proposant une acquisition au prix de 4 €/m<sup>2</sup>, celle-ci souhaitant faire un effort sur le prix. Par courrier en date du 3 mai 2019, Mme DORION Françoise a renouvelé un refus au prix de 4€/m<sup>2</sup> et a proposé un prix de 7 €/m<sup>2</sup>.
- Le 10 septembre 2021, la collectivité a adressé un courrier aux consorts DORION, renouvelant sa proposition au prix de 4 €/m<sup>2</sup>. Par courriel en date du 17 septembre 2021, Mme DORION Françoise a renouvelé un refus à 4 €/m<sup>2</sup> et a proposé un prix de 6 €/m<sup>2</sup>. Par courrier en date du 29 septembre 2021 M. DORION Dominique a refusé la proposition à 4 €/m<sup>2</sup>. Par courriel en date du 4 octobre 2021, Maître DE GEBERT, chargé de la succession de M. DORION Jean-Pierre, a informé la collectivité que les héritiers acceptaient l'offre au prix de 4 €/m<sup>2</sup>. Par courrier en date du 25 octobre 2021, Mme DORION Clarisse a réitéré son accord de principe, mais au prix de 12 €/m<sup>2</sup>.
- Le 22 novembre 2021, la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys a renouvelé auprès des consorts DORION sa proposition au prix de 4 €/m<sup>2</sup>. Mme DORION Françoise a refusé cette offre par courrier en date du 5 décembre 2021 et indiqué qu'elle serait favorable à un prix de 5 €/m<sup>2</sup>.

- Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 10 janvier 2023, la collectivité a adressé un nouveau courrier aux 4 consorts DORION en leur proposant une offre d'acquisition au prix de 4 €/m<sup>2</sup> (correspondant à l'évaluation des domaines du 18 mai 2022).

Par retour de courrier commun en date du 25 janvier 2023, M. DORION Dominique et Mme DORION Françoise ont accepté cette proposition.

Par courrier en date du 20 février 2023, Mme DORION Clarisse a refusé cette proposition et a proposé une cession à 10 €/m<sup>2</sup>.

En conclusion de tous ces échanges, la collectivité a obtenu sur les différents courriers envoyés aux 4 indivis DORION :

- 3 accords (dont la succession en cours pour M. DORION Jean-Pierre) ;
- 1 refus.

La collectivité n'a pas souhaité donner une suite favorable aux propositions financières de certains indivis (5 €, 6 €, 7 € et 10 € le m<sup>2</sup>), afin de se conformer à l'évaluation des domaines (avec une marge de + ou moins 10 %), à la fois pour des questions d'équité vis à vis des propriétaires des parcelles déjà acquises, et notamment au regard de la dernière acquisition réalisée le 4 décembre 2019 au prix de 4 €/m<sup>2</sup>, mais également afin d'éviter des effets de spéculations foncières.

**Sur cette base, les indivis n'ayant pas tous formulés leur accord, l'acquisition amiable n'a pu aboutir à ce jour.**

En sus de tous ces courriers, plusieurs échanges téléphoniques ont également eu lieu avec les différents propriétaires précités, sans aboutissement à ce jour.

## Conclusion :

Au regard de l'ensemble de ce qui précède, le projet d'aménagement d'une nouvelle zone d'activités sur le site Gailletrous III initié par la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys peut être regardé comme d'utilité publique pour l'ensemble des motifs suivants, lesquels excèdent les atteintes portées à la propriété privée et les autres inconvénients que présente le projet tels que l'impact agricole, paysager et environnemental du projet :

- Il permet à la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys de poursuivre le développement économique de son territoire, de répondre aux besoins des entreprises industrielles et de la construction et des activités complémentaires à celles-ci en terrains à vocation économique pour le développement des activités endogènes et l'implantation de projets exogènes, et ainsi de créer des emplois ;
- Il privilégie le développement des activités économiques en continuité des zones existantes, en évitant le mitage, et porte sur l'aménagement d'une « dent creuse » au sein d'une zone urbanisée. Il constitue, à ce titre, un espace stratégique de renouvellement urbain ;
- Il est conforme aux documents d'urbanisme en vigueur ;
- Ce site est déjà anthropisé et ne présente pas d'enjeux environnementaux ;
- Compte tenu de sa localisation, il pourra aisément être raccordé à l'ensemble des réseaux situés à proximité, réduisant ainsi les coûts d'aménagement ;
- Ce site se situant dans la continuité de zones d'activités et étant séparé de la zone d'habitat par la voie ferrée, les nuisances causées à ce dernier seront réduites.



## **ZONE D'ACTIVITÉS GAILLETROUS III**

### **LA CHAUSSÉE SAINT-VICTOR (41)**

## **DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

### **3. PLAN DE SITUATION**

Pour être annexé  
A la délibération du Conseil  
Communautaire de la  
Communauté d'agglomération  
De Blois - Agglopolys

N°

Du 4 juillet 2023

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE

#### **Maître d'ouvrage**

Communauté d'agglomération  
De Blois – Agglopolys  
1 rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS

#### **Contact**

Service Urbanisme  
Opérationnel et Politique  
Foncière  
34 Rue de la Vilette  
41000 BLOIS

Tél : 02 54 56 51 61

E-mail : gestion\_fonciere@blois.fr



# DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

## 3. PLAN DE SITUATION



Pour être annexé  
A la délibération du Conseil  
Communautaire de la  
Communauté d'agglomération  
De Blois - Agglopolys

N°

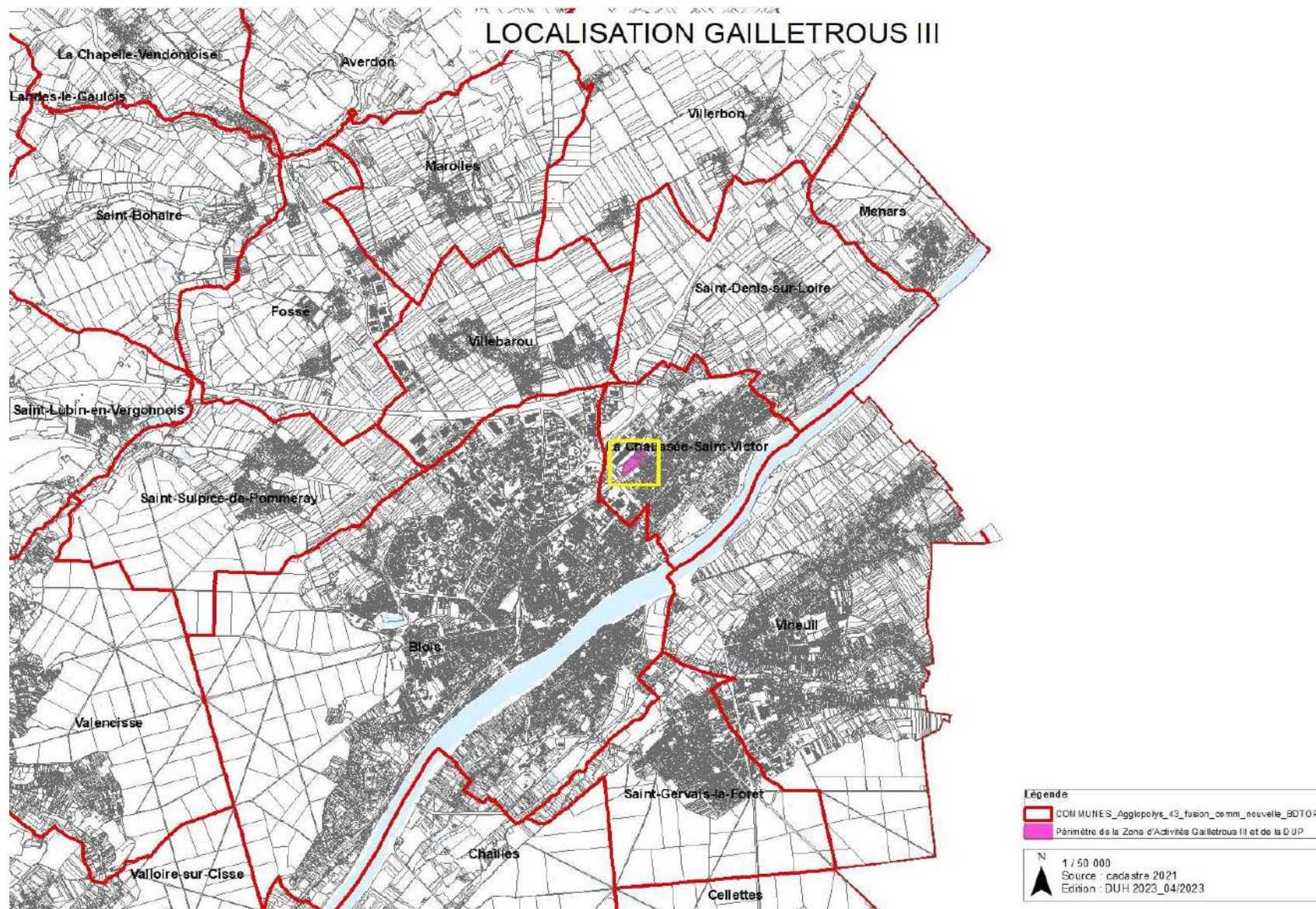
Du 4 juillet 2023

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE

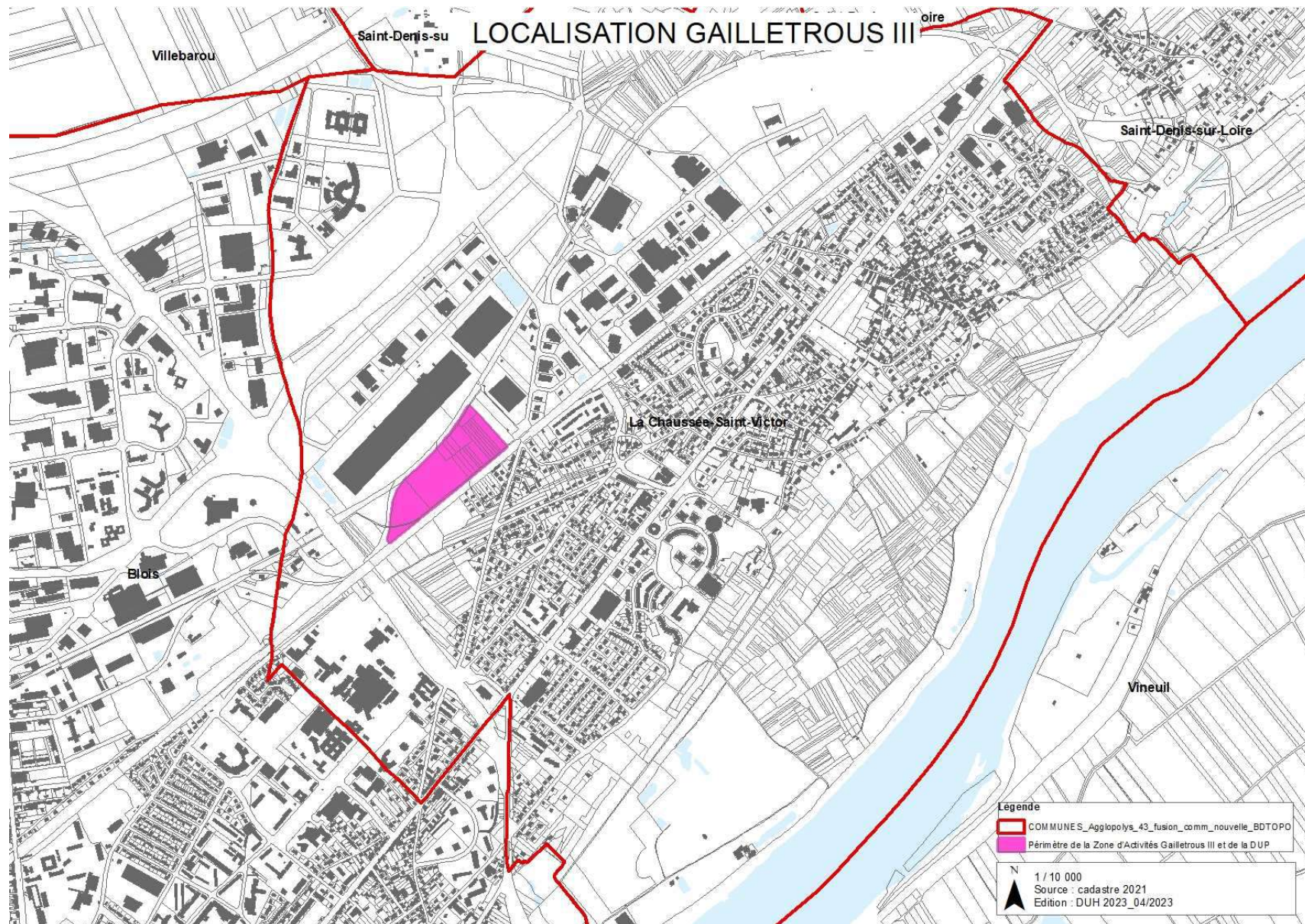
#### Maître d'ouvrage

Communauté d'agglomération  
De Blois – Agglopolys  
1 rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS











## **ZONE D'ACTIVITÉS GAILLETROUS III**

### **LA CHAUSSÉE SAINT-VICTOR (41)**

## **DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

### **4. PLAN PÉRIMÉTRAL**

Pour être annexé  
A la délibération du Conseil  
Communautaire de la  
Communauté d'agglomération  
De Blois - Agglopolys

N°

Du 4 juillet 2023

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE

#### **Maître d'ouvrage**

Communauté d'agglomération  
De Blois – Agglopolys  
1 rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS

#### **Contact**

Service Urbanisme  
Opérationnel et Politique  
Foncière  
34 Rue de la Vilette  
41000 BLOIS

Tél : 02 54 56 51 61

E-mail : gestion\_fonciere@blois.fr



# DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

## 4. PLAN PERIMETRAL



Pour être annexé  
A la délibération du Conseil  
Communautaire de la  
Communauté d'agglomération  
De Blois - Agglopolys

N°

Du 4 juillet 2023

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE

#### **Maître d'ouvrage**

Communauté d'agglomération  
De Blois – Agglopolys  
1 rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS






Agglopolys  
Communauté  
d'agglomération  
de Blois

# DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

ZONE D'ACTIVITÉS GAILLETROUS III  
-  
LA CHAUSSÉE SAINT-VICTOR (41)

## PLAN PÉRIMÉTRAL

### Légende

 Périmètre de la Zone d'Activités Gailletrous III et de la DUP

Plan au 1/1000  
Source : cadastre 2021  
Edition : Agglopolys - DUH juin 2023





## **ZONE D'ACTIVITÉS GAILLETROUS III**

### **LA CHAUSSÉE SAINT-VICTOR (41)**

## **DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

### **5. PLAN GENERAL DES TRAVAUX – CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS**

Pour être annexé  
A la délibération du Conseil  
Communautaire de la  
Communauté d'agglomération  
De Blois - Agglopolys

N°

Du 4 juillet 2023

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE

#### **Maître d'ouvrage**

Communauté d'agglomération  
De Blois – Agglopolys  
1 rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS

#### **Contact**

Service Urbanisme  
Opérationnel et Politique  
Foncière  
34 Rue de la Villette  
41000 BLOIS

Tél : 02 54 56 51 61

E-mail : gestion\_fonciere@blois.fr



# DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

## 5. PLAN GENERAL DES TRAVAUX – CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES



Pour être annexé  
A la délibération du Conseil  
Communautaire de la  
Communauté d'agglomération  
De Blois - Agglopolys

N°

Du 4 juillet 2023

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE

#### Maître d'ouvrage

Communauté d'agglomération  
De Blois – Agglopolys  
1 rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS





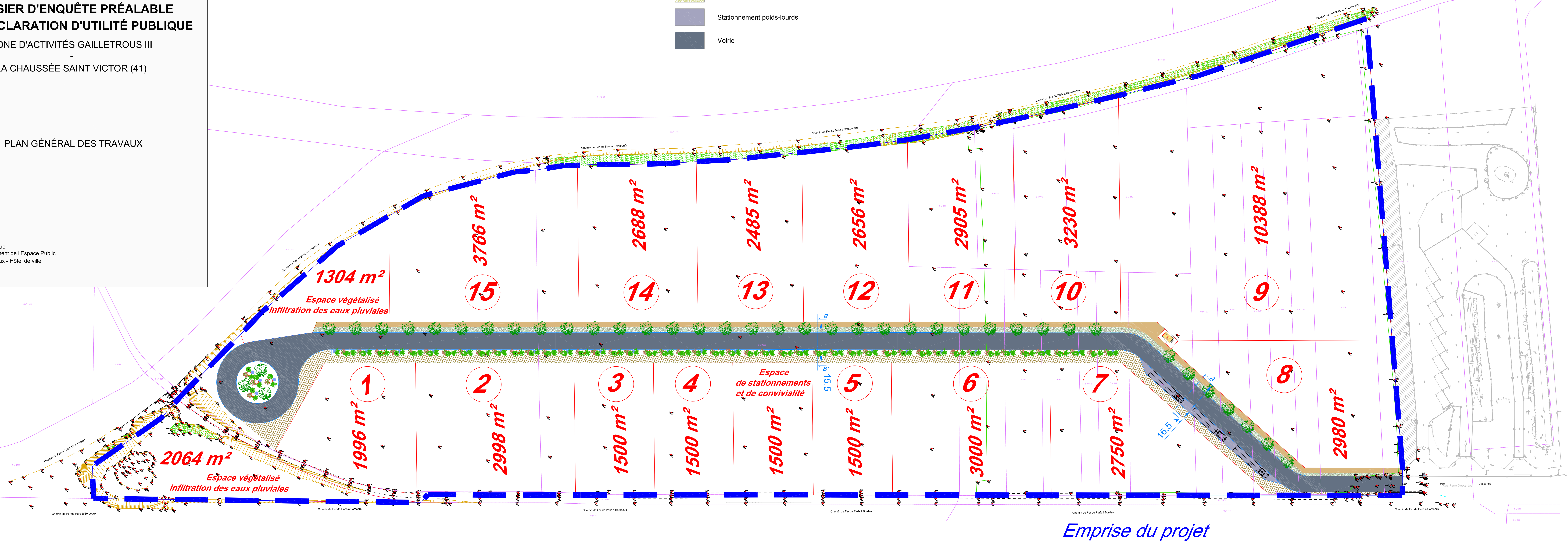
**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE  
À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**  
ZONE D'ACTIVITÉS GAILLETROUS III  
LA CHAUSSÉE SAINT VICTOR (41)

**PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX**

Légende  
Emprise du projet  
Plan au 1/500  
Pôle Transition Ecologique  
Direction de l'Aménagement de l'Espace Public  
Service Études et Travaux - Hôtel de ville

**LEGENDE:**

- Trottoir
- Espace végétalisé / stationnement
- Piste cyclable
- Stationnement poids-lourds
- Voirie
- Plantation d'arbres
- Espace végétalisé



*Emprise du projet*



## Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Le projet porte sur la création d'une voie d'accès unique (entrée - sortie) depuis la rue René Descartes assurant la desserte des îlots constructibles : cette voie permet d'accéder directement à des espaces publics paysagers intégrant différentes offres de stationnement.

Le projet sera desservi par des réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, d'adduction d'eau potable, d'électricité basse et haute tension, de gaz, de télécommunications et d'éclairage public.

L'aménagement des espaces publics sera réalisé selon deux profils (voir profils en travers ci-après) :

- Profil A-A' : emprise 16.50 m avec une voie de circulation à double sens d'une largeur de 6.50 m, un stationnement PL de 3.00 m de large, une piste cyclable bi-directionnelle de 3.00 m de large, un espace arboré pouvant accueillir du stationnement longitudinal pour les VL de 2.00 m de large et un trottoir de 2.00 m de large.
- Profil B-B' : emprise 15.50 m avec une voie de circulation à double sens d'une largeur de 6.50m, une bande végétalisée de 2.00m de large, une piste cyclable bi-directionnelle de 3.00 m de large, un espace arboré pouvant accueillir du stationnement longitudinal pour les VL de 2.00 m de large et un trottoir de 2.00 m de large,

Une aire de retournement et deux espaces de gestion des eaux pluviales pour les espaces publics imperméabilisés (voirie) seront aménagés.

La gestion des eaux pluviales de la piste cyclable se fera sur la bande végétalisée et la gestion du trottoir sur les deux profils se fera sur l'espace arboré.

Un espace sera réservé aux stationnements accompagné d'une zone de convivialité et d'un traitement paysager.

Les espaces publics ont une double fonction : espace de gestion des eaux pluviales des espaces publics imperméables et espace largement paysager. Il convient d'accompagner leur développement en leur offrant des conditions favorables. Ainsi, un maillage doux de cheminements piétonniers et cycles vient accompagner le traitement paysager développé. La voirie principale intègre une voie douce dédiée aux cycles et piétons, permettant une circulation sécurisée



---

et de relier les zones d'activées et d'habitations situées à l'Est de la commune de Blois et à l'Ouest de la commune de la Chaussée Saint-Victor. L'aménagement paysager accompagnant ces espaces publics est envisagé de façon à créer un espace de convivialité en cœur d'îlot (à destination des salariés des futures entreprises).

La voirie et le stationnement poids lourds seront en revêtement imperméable type enrobé pour assurer un dimensionnement adapté au trafic. Les trottoirs et les espaces de stationnement pour les véhicules légers seront perméables type sable calcaire ou autres matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales.



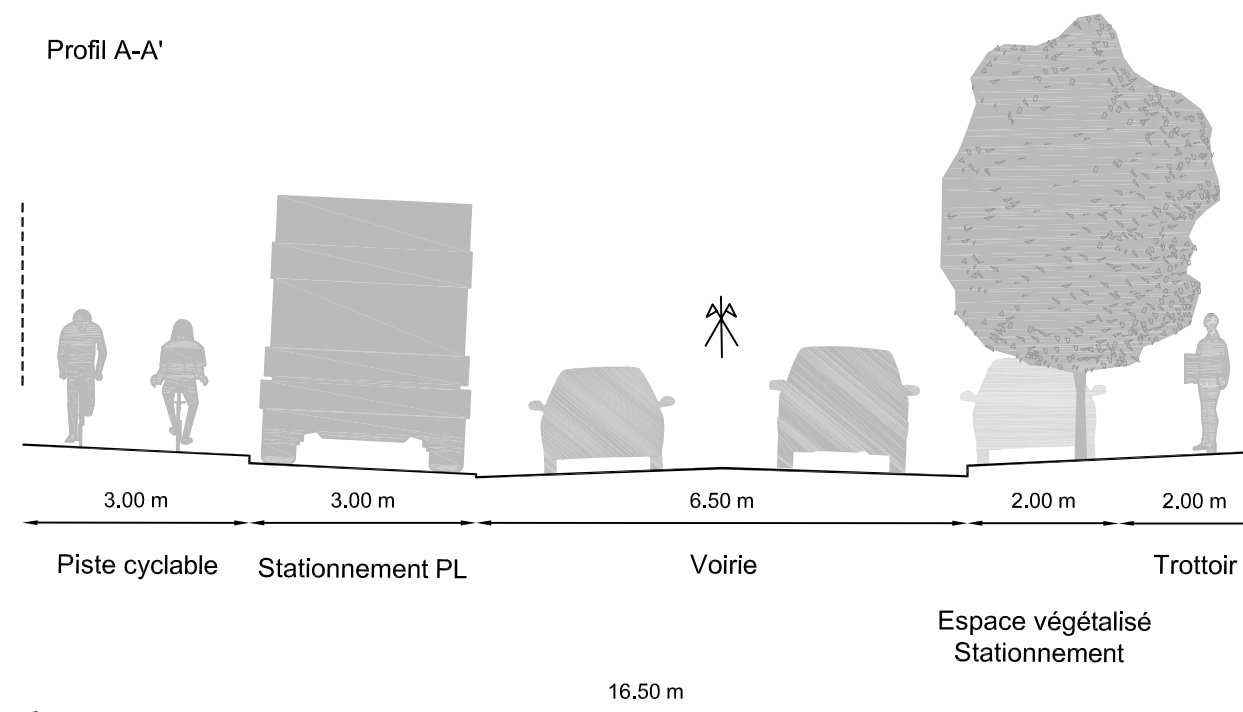
# DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

ZONE D'ACTIVITÉS GAILLETROUS III

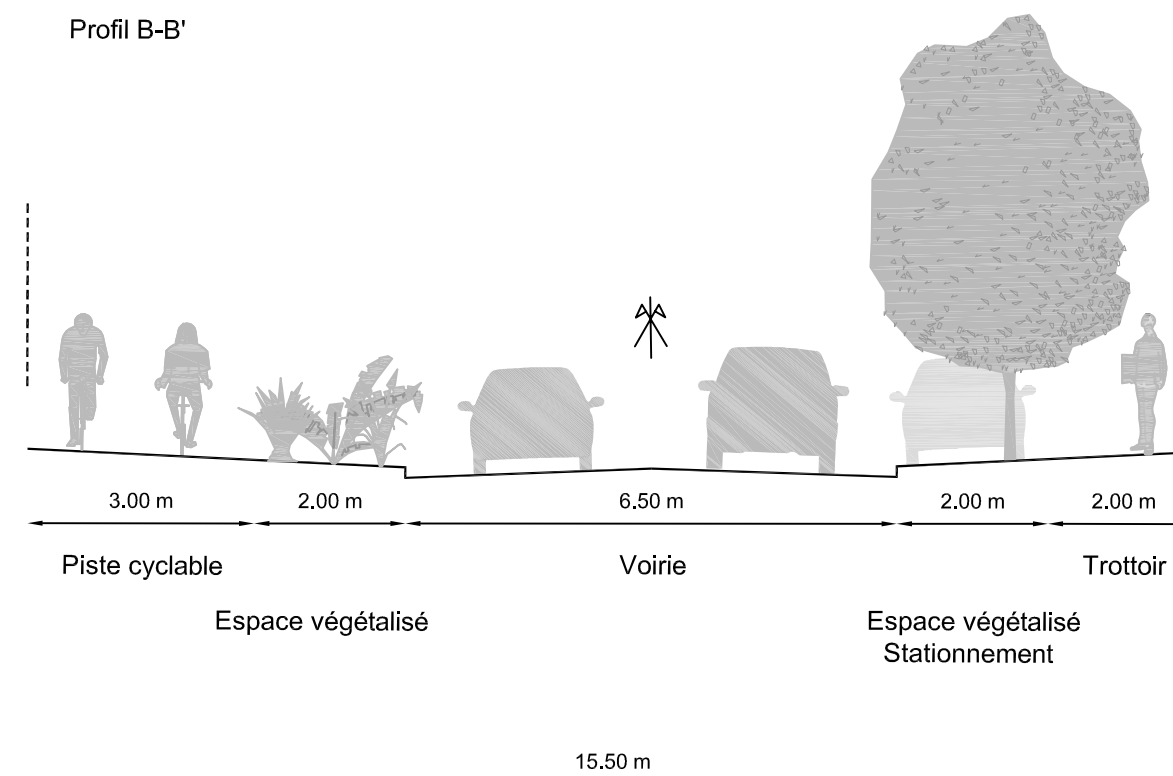
LA CHAUSSÉE SAINT VICTOR (41)

## PROFIL EN TRAVERS

Profil A-A'



Profil B-B'





## **ZONE D'ACTIVITÉS GAILLETROUS III**

### **LA CHAUSSÉE SAINT-VICTOR (41)**

## **DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

### **6. APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES**

Pour être annexé  
A la délibération du Conseil  
Communautaire de la  
Communauté d'agglomération  
De Blois - Agglopolys

N°

Du 4 juillet 2023

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE

#### **Maître d'ouvrage**

Communauté d'agglomération  
De Blois – Agglopolys  
1 rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS

#### **Contact**

Service Urbanisme  
Opérationnel et Politique  
Foncière  
34 Rue de la Vilette  
41000 BLOIS

Tél : 02 54 56 51 61

E-mail : gestion\_fonciere@blois.fr

# DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

## 6. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES



Pour être annexé  
A la délibération du Conseil  
Communautaire de la  
Communauté d'agglomération  
De Blois - Agglopolys

N°

Du 4 juillet 2023

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE

#### **Maître d'ouvrage**

Communauté d'agglomération  
De Blois – Agglopolys  
1 rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS

<b>POSTES DE DÉPENSES PRÉVISIONNELLES</b>	<b>€ HT</b>
<b>FONCIER</b>	<b>258 500,00</b>
Acquisitions réalisées	193 000,00
Acquisitions restant à réaliser (comprenant les frais d'acte et indemnités à payer)	65 500,00
<b>ÉTUDES</b>	<b>93 500,00</b>
Comprenant notamment : diagnostic archéologique, études relatives au dossier Loi sur l'Eau, prestations de géomètre et levés topographiques, études de réseaux	
<b>TRAVAUX</b>	<b>2 261 000,00</b>
Assainissement - AEP	730 000,00
Voirie	742 500,00
Éclairage public – Tranchées techniques	267 000,00
Espaces verts	101 000,00
Enedis	100 000,00
Poste de refoulement	100 000,00
Divers (mobilier urbain, signalisation)	15 000,00
Aléa 10 % du montant des travaux	205 500,00
<b>FRAIS DIVERS (communication, reproduction, publications, notifications ...)</b>	<b>9 000,00</b>
<b>TOTAL DÉPENSES</b>	<b>2 622 000,00</b>





## **ZONE D'ACTIVITÉS GAILLETROUS III**

### **LA CHAUSSÉE SAINT-VICTOR (41)**

## **DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

### **7. ANNEXES**

Pour être annexé  
A la délibération du Conseil  
Communautaire de la  
Communauté d'agglomération  
De Blois - Agglopolys

N°

Du 4 juillet 2023

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE

#### **Maître d'ouvrage**

Communauté d'agglomération  
De Blois – Agglopolys  
1 rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS

#### **Contact**

Service Urbanisme  
Opérationnel et Politique  
Foncière  
34 Rue de la Vilette  
41000 BLOIS

Tél : 02 54 56 51 61

E-mail : gestion\_fonciere@blois.fr



<b>ZONE D'ACTIVITÉS GAILLETROUS III</b>	<b>DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE</b>
<b>LA CHAUSSÉE SAINT-VICTOR (41)</b>	<b>À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE</b>

## **SOMMAIRE DES ANNEXES**

1. Délibération du Conseil communautaire d'Agglopolys n° A-D2021-128 du 8 juillet 2021 portant modification des statuts d'Agglopolys
2. Arrêté préfectoral du 12 janvier 2022 portant modification de l'article 5 des statuts d'Agglopolys, et statuts modifiés
3. Délibération du Conseil communautaire d'Agglopolys n° A-D2023-016 du 31 janvier 2023 relative à l'Aménagement en régie d'une nouvelle zone d'activités économiques dite GAILLETROUS III – Approbation du périmètre, du programme et autorisation de procéder à l'ensemble des formalités administratives
4. Arrêté de la Préfète de Région du 19 avril 2023 portant décision après examen au cas par cas de la demande enregistrée sous le n° F02423P32, en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement
5. Avis de la Direction départementale des Finances publiques - Pôle d'évaluation domaniale en date du 16 juin 2023
6. Règlement de la zone UA « Artisanale et industrielle » du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) approuvé le 29 novembre 2022
7. Extrait Blois-Nord de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle économique du PLUi-HD (PLUi-HD) approuvé le 29 novembre 2022
8. Délibération du Conseil municipal de La Chaussée Saint-Victor n° 2023/011 du 27 février 2023 relative à la cession de parcelles communales à Agglopolys dans le cadre de la future zone d'activités Gailletrous III
9. Délibération du Bureau communautaire d'Agglopolys n° A-DB2023-022 du 10 mars 2023 relative à l'acquisition de plusieurs parcelles auprès de la Commune de La Chaussée Saint-Victor pour la ZAE des Gailletrous III

# DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

## 7. ANNEXES



Pour être annexé  
A la délibération du Conseil  
Communautaire de la  
Communauté d'agglomération  
De Blois - Agglopolys

N°

Du 4 juillet 2023

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE

#### Maître d'ouvrage

Communauté d'agglomération  
De Blois – Agglopolys  
1 rue Honoré de Balzac  
41000 BLOIS



## RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 08 JUILLET 2021

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le 08 juillet 2021, à compter de 18 h 30, le conseil communautaire, sur convocation adressée par le président le 02 juillet 2021, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni au Jeu de Paume à Blois.

Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président, préside la séance.

#### **Présents :**

Stéphanie AMOUDRY, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN, Michèle AUGÉ, Françoise BAILLY, Yves BARROIS, Stéphane BAUDU, Françoise BEIGBEDER, Malik BENAKCHA, Christelle BERENGER, François BORDE, Jérôme BOUJOT, Jean-Albert BOULAY, Philippe BOURGUEIL, Yann BOURSEGUIN, Henry BOUSSQUOT, Jean-Noël CHAPPUIS, Gérard CHARZAT, François CROISSANDEAU, Sébastien CROSNIER, Yves CROSNIER-COURTIN, Viviane DABIN, Philippe DAMBRINE, Christophe DEGRUELLE, Mathilde DESJONQUÈRES, Christèle DESSITE, Kadiatou DIAKITÉ, Axel DIEUZAIDE, Alain DUCHALAIS, Philippe DUMAS, Marie-Claude DUPOU à partir de la délibération n° A-D2021-170, Ozgür ESKI à partir de la délibération n° A-D2021-131, Marie-Agnès FÉRET, El Hassania FRAISSE-ZIRIAB, François FROMET, Lionella GALLARD, Corinne GARCIA, Paul GILLET jusqu'à la délibération n° A-D2021-171, Philippe GUETTARD, Yann LAFFONT, Valéry LANGE, Christelle LECLERC, Stéphane LEDOUX, David LEGRAND, Claire LOUIS, Baptiste MARSEAUT, Christian MARY, Philippe MASSON, Patrick MENON, Hélène MENU, Rachid MERESS, Didier MOËLO, Maryse MORESVE, Jean-Marc MORETTI, Pierre OLAYA, Nicolas ORGELET, Étienne PANCHOUT, Bernard PANNEQUIN, Joël PASQUET jusqu'à la délibération n° A-D2021-172, Éric PESCHARD, Fabienne QUINET, Christophe REDOUIN, Ludivine REMAY, Audrey ROUSSELET, Mourad SALAH-BRAHIM, Pauline SALCEDO, Isabelle SOIRAT, Odile SOULÈS, Guy VASSEUR à partir de la délibération n° A-D2021-150, Pierre WARDEGA.

Suppléants : Éric JANVIER (suppléant de Catherine LE TROQUIER), Dominique ELBORY (suppléant de Pierre MONTARU), Pierre BOUQUIN (suppléant d'Alain PROT).

#### **Pouvoirs :**

Nicole LE BELLU donne pouvoir à Pierre OLAYA, Alain VÉE donne pouvoir à Michèle AUGÉ, Benjamin VÉTELÉ donne pouvoir à Mourad SALAH BRAHIM, Joël RUTARD donne pouvoir à Joël PASQUET, Joël PATIN donne pouvoir à Jérôme BOUJOT, Michel FESNEAU donne pouvoir à François BORDE, Gildas VIEIRA donne pouvoir à Christophe DEGRUELLE, Marc GRICOURT donne pouvoir à Yann BOURSEGUIN, Catherine LHÉRITIER donne pouvoir à Maryse MORESVE, Catherine MONTEIRO donne pouvoir à Fabienne QUINET, Marie-Claude DUPOU donne pouvoir à Stéphane BAUDU jusqu'à la délibération n° A-D2021-169

#### **Excusés :**

Serge TOUZELET, Ozgür ESKI jusqu'à la délibération n° A-D2021-130, Guy VASSEUR jusqu'à la délibération n° A-D2021-149, Paul GILLET à partir de la délibération n° A-D2021-172, Joël PASQUET à partir de la délibération n° A-D2021-173

**Secrétaire de séance :** Monsieur Jean-Marc MORETTI

**N° A-D2021-128 INTERCOMMUNALITÉ** – Modification des statuts d'Agglopolys - Restitution aux communes de la compétence « création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public y afférentes »

<b>N° A-D2021-128</b> <b>INTERCOMMUNALITÉ</b> – Modification des statuts d'Agglopolys - Restitution aux communes de la compétence « création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public y afférentes »
---

**Rapport :**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), notamment son article L. 5216-5 sur les compétences des communautés d'agglomération, son article L. 5211-17, et son article L. 5211-17-1,

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000, promulguée le 13 avril 2000, relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations. Notamment, son article 27-2, donnant compétence aux EPCI, en cas d'inadaptation de l'offre privée, de définir des obligations de service public destinées à assurer la présence effective de certains services sur leur territoire,

Vu la loi NOTRe du 7 août 2015,

Vu la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019, relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique,

Vu la délibération n° 2019 – 261 du 5 décembre 2019 du conseil communautaire d'Agglopolys portant prise de compétence « création et gestion de maisons de service au public et définition des obligations de service public y afférentes »,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 mars 2020 portant modification de l'article 5 des statuts de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys,

Vu les statuts actuellement en vigueur de la Communauté d'agglomération de Blois et en particulier l'article 5 relatif aux compétences obligatoires, optionnelles et facultatives exercées par Agglopolys,

Vu le projet de statuts modifiés joints en annexe de la présente délibération,

Par délibération n° 2019 – 261 du 5 décembre 2019, la communauté d'agglomération de Blois, Agglopolys, a approuvé la prise de la compétence « création et gestion de maisons de service au public et définition des obligations de service public y afférentes *en application, de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000, promulguée le 13 avril 2000, relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.*

Par la suite, le transfert de cette compétence a été approuvé par les délibérations des conseils municipaux des communes membres dans les conditions de majorité requise par l'article L. 5211-17 du CGCT; et a donné lieu à un arrêté du Préfet du 26 mars 2020, portant modification de l'article 5 des statuts d'Agglopolys, avec prise de compétence au 1<sup>er</sup> juin 2020.

Suite à ce transfert précité de compétence, des débats ont été engagés au sein de la communauté d'agglomération pour définir le dispositif qui serait déployé sur le territoire (Espace France Services (EFS) Mobile, permanences itinérantes dans les mairies, EFS fixes, ...).

Aucun schéma ne recueillant de consensus, l'exécutif et le bureau communautaires ont pris la décision de ne pas engager la communauté d'agglomération dans le dispositif, et de restituer la compétence aux communes membres. Des communes intéressées, comme Vineuil et Veuzain sur Loire, se sont dorénavant positionnées auprès des services de l'État pour accueillir un Espace France services. Un bilan d'une année d'expérience sera dressé par ces communes, en lien avec Agglopolys, afin d'évaluer la pertinence d'ouvrir des EFS sur d'autres parties du territoire de la communauté d'agglomération.

Sur le plan procédural, l'article L.5211-17-1 du CGCT, prévoit que les compétences exercées par un établissement public de coopération intercommunale et dont le transfert à ce dernier n'est pas prévu par la loi ou par la décision institutive peuvent, à tout moment, être restituées à chacune de ses communes membres.

En l'actuel de nos compétences statutaires, la compétence afférente aux maisons de services au public est bien exercée à titre facultatif par Agglopolys puisque son transfert initial à Agglopolys n'était pas prévu par la loi ou par la décision institutive. Elle peut en conséquence, à tout moment, être restituée à chacune de ses communes membres, conformément aux dispositions de l'article L.5211-17-1 du CGCT..



S'agissant de la procédure à observer aux termes de l'article L.5211-17-1 du CGCT :

- Cette restitution est décidée par délibérations concordantes de l'organe délibérant de l'établissement et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité requises pour la création de l'établissement.
- Le conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de trois mois, à compter de la notification au maire de la commune de la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, pour se prononcer sur la restitution proposée. A défaut de délibération dans ce délai, sa décision est réputée défavorable.
- La restitution de compétences est prononcée par arrêté du représentant de l'État dans le département.

Sur le plan pratique, et conformément à ces dispositions :

- la présente délibération communautaire sera notifiée à l'ensemble des maires des communes membres d'Agglopolys les invitant à faire délibérer leur conseil municipal dans un délai de 3 mois (délai obligatoire de la consultation) ; étant rappelé qu'à défaut de délibération dans ce délai, la décision sera réputée défavorable.
- il est rappelé que les conditions de majorité requises correspondent aux règles de majorité exigées lors de la création de l'établissement c'est-à-dire ; soit les deux tiers au moins des conseils municipaux des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci ; **soit** la moitié au moins des conseils municipaux des communes intéressées représentant les deux tiers de la population.(cf article L. 5211-5 du CGCT)

### **Proposition :**

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- décider de restituer, à chacune des communes membres d'Agglopolys, la compétence suivante : « création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public y afférentes en application de l'article 27-2 de la loi no 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations » ;
- modifier en conséquence les statuts de la communauté d'agglomération, conformément au projet de statuts joints en annexe de la présente délibération, supprimant ladite compétence ;
- autoriser le Président à saisir le Préfet et les maires des communes membres d'Agglopolys en vue de recueillir l'accord de leurs conseils municipaux sur la restitution de la compétence aux communes, et la modification statutaire en résultant ;
- autoriser en conséquence le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

**Décision :** Adopté à l'unanimité des votants

Pour extrait conforme,  
**Le Président,**

*Certifié acte signé*

**Christophe DEGRUELLE**

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



**Arrêté portant modification de l'article 5 des statuts  
de la communauté d'agglomération de Blois « Agglopolys »**

**LE PRÉFET DE LOIR-ET-CHER,**

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 5211-17-1 ;

**Vu** le décret du 6 janvier 2021 portant nomination de M. François PESNEAU en qualité de préfet de Loir-et-Cher ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2011 modifié, portant création de la communauté d'agglomération de Blois Agglopolys ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 25 janvier 2021 donnant délégation de signature à M. Nicolas HAUPTMANN, secrétaire général de la préfecture de Loir-et-Cher ;

**Vu** la délibération de la communauté d'agglomération de Blois « Agglopolys » en date du 8 juillet 2021, portant modification des statuts pour la restitution aux communes de la compétence « création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public » ;

**Vu** les avis favorables des conseils municipaux des communes de Averdon, Blois, Candé-sur-Beuvron, Cellettes, Chailles, Champigny-en-Beauce, Chaumont-sur-Loire, Cheverny, Chitenay, Cormeray, Cour-Cheverny, Françay, Herbault, La Chapelle-Vendômoise, La Chaussée-Saint-Victor, Landes-le-Gaulois, Les Montils, Ménars, Mesland, Monteaux, Monthou-sur-Bièvre, Rilly-sur-Loire, Saint-Bohaire, Saint-Étienne-des-Guérets, Saint-Gervais-la-Forêt, Saint-Lubin-en-Vergonnois, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Sambin, Santenay, Valencisse, Veuzain-sur-Loire, Villebarou, Villerbon et Vineuil approuvant la modification des statuts ;

**Vu** les avis réputés défavorables des conseils municipaux des communes de Fossé, Marolles, Saint-Cyr-du-Gault, Seur, Valaire, Valloire-sur-Cisse et Villefrancoeur ;

**Vu** la délibération de la commune de Lancôme et Saint-Denis-sur-Loire se prononçant défavorablement sur le projet de restitution aux communes de la compétence « création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public » ;

**Considérant** que les dispositions visées au code général des collectivités territoriales, sont respectées ;

**Sur proposition** du secrétaire général de la préfecture de Loir-et-Cher,

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : À compter du 1<sup>er</sup> février 2022, la compétence optionnelle « Création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public y afférentes en

application de l'article 27-2 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000, promulguée le 13 avril 2000, relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations » est supprimée des statuts.

**ARTICLE 2 :** L'article 5 des statuts, joints en annexe, de la communauté d'agglomération de Blois « Agglopolys » est modifié en conséquence.

**ARTICLE 3 :** Les autres articles des statuts de la communauté d'agglomération de Blois « Agglopolys » restent inchangés.

L'arrêté préfectoral du 12 décembre 2011 portant création de la communauté d'agglomération de Blois « Agglopolys » est modifié en conséquence.

**ARTICLE 4 :** Le président de la communauté d'agglomération de Blois « Agglopolys » est chargé de notifier le présent arrêté à ses communes membres.

**ARTICLE 5 :** Le secrétaire général de la préfecture de Loir-et-Cher, le président de la communauté d'agglomération de Blois « Agglopolys » et les maires des communes intéressées sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Loir-et-Cher et dont copie sera adressée à :

- M. le Directeur départemental des finances publiques,
- M. le Directeur départemental des territoires,
- Mesdames et Messieurs les Maires des communes membres (le président de la communauté d'agglomération est chargé de procéder à cette notification).

Fait à Blois, le **12 JAN. 2022**

Le Préfet,  
P. le Préfet,  
et par délégation,  
Le Secrétaire Général.

  
Nicolas HAUPTMANN

#### DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Dans un délai de deux mois à compter de la publication et la notification du présent arrêté, les recours suivants peuvent être introduits, conformément aux dispositions de l'article R421-1 et suivants du code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration :

- soit un recours gracieux adressé à M. le Préfet de Loir-et-Cher, place de la République - 41006 BLOIS Cedex

- soit un recours hiérarchique adressé à Mme la Ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités, 72, rue de Varenne 75007 PARIS Cedex

Dans ces deux cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

- soit un recours contentieux en saisissant le Tribunal Administratif d'Orléans, 28 rue de la Bretonnerie - 45057 ORLEANS cedex 1.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérecours accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

## Statuts de la communauté d'agglomération de Blois

Version approuvée par le conseil communautaire du 5 décembre 2019  
Entérinée par arrêté du Préfet de Loir-et-Cher n° 41-2020-03-26-012

### I) Dispositions générales

#### Article 1 : Périmètre

En application des dispositions du code général des collectivités territoriales et notamment des articles L. 5216-1 à L. 5216-10 et L. 5211-41-3, a été créée par fusion entre la communauté d'agglomération de Blois et la communauté de communes Beauce Val-de-Cisse et intégration des communes de Chaumont sur Loire et Rilly sur Loire, une communauté d'agglomération, composée des communes de :

- Averdon,
- Blois,
- Candé-sur-Beuvron,
- Cellettes,
- Chailles,
- Champigny-en-Beauce,
- Chaumont-sur-Loire,
- Cheverny,
- Chitenay,
- Commune nouvelle de Valloire-sur-Cisse,
- Commune nouvelle de Valencisse,
- Commune Nouvelle de Veuzain-sur-Loire,
- Cormeray,
  
- Cour-Cheverny,
- Fossé,
- Francay,
- Herbault,
- La Chapelle-Vendômoise,
- La Chaussée-Saint-Victor,
- Lancôme,
- Landes-le-Gaulois,
- Les Montils,
- Marolles,
- Ménars,
- Mesland,
- Monteaux,
- Monthou-sur-Bièvre,
- Rilly-sur-Loire,
- Saint-Bohaire,
- Saint-Cyr-du-Gault,
- Saint-Denis-sur-Loire,
- Saint-Étienne-des-Guérets,
- Saint-Gervais-la-Forêt,
- Saint-Lubin-en-Vergonnois,
- Saint-Sulpice-de-Pommeray,
- Sambin,
- Santenay,
  
- Seur,
- Valaire,
- Villebarou,
- Villefrancœur,
- Villerbon,
- Vineuil.



## **Article 2 : Dénomination**

La communauté d'agglomération ainsi créée prend la dénomination de « communauté d'agglomération de Blois, Agglopolys ».

## **Article 3 : Durée**

Elle est instituée pour une durée illimitée.

## **Article 4 : Siège**

Son siège est fixé à Blois : 1, rue Honoré de Balzac, 41000 Blois.

## **II) Compétences**

### **Article 5 : Compétences**

La communauté d'agglomération exerce les compétences suivantes :

#### **A. Compétences obligatoires**

- 1. En matière de développement économique** : actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme.
- 2. En matière d'aménagement de l'espace communautaire** : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; en concertation avec les communes, définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ; organisation de la mobilité au sens du titre III du livre II de la première partie du code des transports, sous réserve de l'article L. 3421-2 du même code ;
- 3. En matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire** : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire, actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.
- 4. En matière de politique de la ville dans la communauté** : élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville.
- 5. En matière d'accueil des gens du voyage** : création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- 6. Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés**
- 7. Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations**, dans les conditions prévues à l'article L.211-7 du code de l'environnement.
- 8. « eau »**
- 9. assainissement des eaux usées**, dans les conditions prévues à l'article L. 2224-8,
- 10. gestion des eaux pluviales urbaines** au sens de l'article L. 2226-1

## **B. Compétences optionnelles**

1. Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire ; création ou aménagement et gestion des parcs de stationnement d'intérêt communautaire.
2. En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : lutte contre la pollution de l'air ; lutte contre les nuisances sonores ; soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie, étude de Zone de Développement Eolien
3. Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

## **C. Compétences optionnelles exercées à titre facultatif**

Action sociale d'intérêt communautaire.

~~Création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public y afférentes en application de l'article 27-2 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000, promulguée le 13 avril 2000, relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations~~

## **D. Compétences facultatives**

1. Mise en place et gestion d'une fourrière automobile.
2. Définition et mise en œuvre d'une politique de tourisme d'intérêt communautaire.
3. Aménagement, entretien et gestion de refuges fourrières pour animaux ; capture des animaux errants et/ou dangereux, ramassage des cadavres d'animaux sur le domaine public.
4. Information jeunesse.
5. Enseignements musical et artistique d'intérêt communautaire.
6. Création et gestion d'un crématorium.
7. Soutien à l'enseignement supérieur par la conduite d'actions reconnues d'intérêt communautaire. Les actions ayant trait à la vie étudiante restent de la compétence des communes.
8. Mise en place de la numération du cadastre et gestion.
9. Acquisition d'immeubles et constitutions de réserves foncières, au besoin par voie d'expropriation, nécessaire à l'exercice des compétences communautaires.
10. Exercice des missions dites « hors GEMAPI » correspondantes aux Items 6°, 7°, 9°, 10°, 11°, 12° de l'article L. 211-7 du code de l'environnement : 6° La lutte contre la pollution ; 7° La protection et la conservation des eaux superficielles et souterraines ; 9° Les aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile ; 10° L'exploitation, l'entretien et l'aménagement d'ouvrages hydrauliques existants ; 11° La mise en place et l'exploitation de dispositifs de surveillance de la ressource en eau et des milieux aquatiques ; 12° L'animation et la concertation dans les domaines de la prévention du risque d'inondation ainsi que de la gestion et de la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques dans un sous-bassin ou un groupement de sous-bassins, ou dans un système aquifère, correspondant à une unité hydrographique.

## **III) Fonctionnement**

### **Article 6 : conseil communautaire**

La composition du conseil communautaire est établie conformément aux dispositions de l'article L. 5211-6-1 du code général des collectivités territoriales.

La communauté d'agglomération est administrée par un conseil communautaire composé de délégués des communes membres élus dans le cadre de l'élection municipale dans les conditions fixées par la loi et le cadre réglementaire en vigueur.

#### **Article 7 : Réunions**

Le conseil se réunit au moins une fois par trimestre.

Il se réunit au siège de la communauté d'agglomération ou dans un lieu choisi par le conseil dans l'une des communes membres.

Les séances du conseil de communauté sont publiques. Sur la demande de cinq membres ou du président, l'organe délibérant peut décider, sans débat, à la majorité absolue de ses membres présents ou représentés, qu'il se réunit à huis clos.

Le président est obligé de convoquer le conseil, soit sur la demande du tiers, au moins, des membres, soit à la demande du préfet.

Les conditions de validité des délibérations du conseil de communauté et, le cas échéant, de celles du bureau procédant par délégation, les dispositions relatives aux convocations, au quorum, à l'ordre et à la tenue des séances sont celles fixées pour les conseils municipaux.

Un règlement intérieur sera élaboré.

#### **Article 8 : Information sur les affaires de la communauté**

Les délibérations du conseil de communauté sont inscrites dans un registre.

Les arrêtés du président contenant des dispositions générales sont inscrits dans un registre par ordre de date.

Des extraits des comptes-rendus des séances sont affichés au siège de la communauté.

Les délibérations de l'assemblée délibérante et les décisions de l'exécutif sont, soit transmises dans le délai d'un mois et affichées dans les communes membres par les soins du maire, soit publiées dans un recueil des actes administratifs d'une périodicité au moins semestrielle.

Toute personne physique ou morale peut consulter ou obtenir à ses frais copie des délibérations, arrêtés, budgets et comptes de la communauté.

Le président adresse chaque année avant le 30 septembre, au maire de chaque commune membre un rapport d'activité accompagné du compte administratif.

Ce rapport fait l'objet d'une communication par le maire au conseil municipal en séance publique au cours de laquelle les délégués de la commune à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale sont entendus. Le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut être entendu à sa demande par le conseil municipal de chaque commune ou à la demande de ce dernier.

#### **Article 9 : Bureau**

Le bureau de la communauté d'agglomération de Blois est composé du président, d'un ou de plusieurs vice-présidents, et d'un ou de plusieurs autres membres, sachant que chaque commune doit être représentée par au moins un membre. Le nombre de vice-présidents est déterminé par le conseil communautaire, dans les conditions prévues par la loi.

Le mandat des membres du bureau prend fin en même temps que celui des membres du conseil communautaire.

Le bureau peut recevoir délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant à l'exception des dispositions expressément énumérées à l'article L. 5211-10 du code général des collectivités territoriales.

#### **Article 10 : Président**

Conformément à l'article L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales, le président est l'organe exécutif de la communauté d'agglomération.

Il prépare et exécute les délibérations du conseil communautaire. Il est l'ordonnateur des dépenses et il prescrit l'exécution des recettes de la communauté d'agglomération.

Il est seul chargé de l'administration, mais il peut déléguer par arrêté, sous sa surveillance et sa responsabilité, l'exercice d'une partie de ses fonctions aux vice-présidents et, en l'absence ou en cas d'empêchement de ces derniers ou dès lors que ceux-ci sont tous titulaires d'une délégation, à d'autres membres du bureau. Il peut également donner, sous sa surveillance et sa responsabilité, par arrêté, délégation de signature au directeur général des services, au directeur général adjoint des services, au directeur général des services techniques, au directeur des services techniques et aux responsables de service. La délégation de signature donnée au directeur général des services, au directeur général adjoint des services, au directeur des services techniques, au directeur des services techniques et aux responsables de service peut être étendue aux attributions confiées par le conseil communautaire au président en application de l'article L. 5211-10 du code général des collectivités territoriales, sauf si le conseil communautaire en a décidé autrement dans la délibération déléguant ces attributions au président. Ces délégations subsistent tant qu'elles ne sont pas rapportées.

Il est le chef des services de la communauté d'agglomération. Il la représente en justice.

À partir de l'installation de l'organe délibérant et jusqu'à l'élection du président, les fonctions de président sont assurées par le doyen d'âge.

#### **Article 11 : Régime Indemnitaire**

Conformément aux dispositions de l'article L. 5211-12 du code général des collectivités territoriales, les indemnités maximales votées par le conseil communautaire pour l'exercice effectif des fonctions de président et de vice-président sont déterminées par référence au montant du traitement correspondant à l'indice brut terminal de l'échelle indiciaire de la fonction publique.

Conformément aux dispositions de l'article L. 5211-13 du code général des collectivités territoriales, les conseillers communautaires qui ne bénéficient pas d'indemnité au titre des fonctions qu'ils exercent au sein de la communauté d'agglomération peuvent être remboursés des frais de déplacement qu'ils engagent à l'occasion des réunions du conseil, du bureau, des commissions, des comités et commissions consultatifs, des organes délibérants ou des bureaux des organismes où ils représentent la communauté d'agglomération, lorsque la réunion a lieu dans une commune autre que la leur. La dépense est à la charge de l'organisme qui organise la réunion.

### **IV) Dispositions financières et patrimoniales**

#### **Article 12 : Comptabilité**

Les règles de la comptabilité des communes s'appliquent à la comptabilité de la communauté d'agglomération. Les fonctions de receveur sont assurées par le comptable local désigné à cet effet.

#### **Article 13 : Budget**

##### **Recettes**

Conformément à l'article L. 5216-8 du code général des collectivités territoriales, « les recettes du budget de la communauté d'agglomération comprennent :

- 1) les ressources fiscales mentionnées au IV de l'article 1379-0 bis du code général des impôts,
- 2) le revenu des biens, meubles ou immeubles de la communauté d'agglomération,



- 3) les sommes qu'elle reçoit des administrations publiques, des associations, des particuliers en échange d'un service rendu,
- 4) les subventions ou dotations de l'Union européenne, de l'État, de la région, du département et des communes,
- 5) le produit des dons et legs,
- 6) le produit des taxes, redevances ou contributions correspondant aux services assurés,
- 7) le produit des emprunts,
- 8) le produit du versement destiné aux transports en commun prévu à l'article L. 2333-64 du code général des collectivités territoriales ».

#### **Dépenses**

Elles comprennent :

- 1) les frais de fonctionnement de la communauté,
- 2) les dépenses d'investissement et de fonctionnement résultant des compétences de la communauté telles qu'elles résultent de l'article 5 ci-dessus.

#### **Article 14 : Affectations des personnels**

Les personnels, dans leur totalité, sont réputés relever de la communauté d'agglomération dans les conditions de statut et d'emploi qui sont les leurs.

En ce qui concerne le personnel nécessaire à l'exercice des compétences, les conditions définitives de leur affectation seront fixées par délibérations concordantes du conseil de la communauté et de la majorité qualifiée des conseils municipaux, après avis des commissions administratives paritaires concernées.

#### **V) Modifications**

##### **Article 15 : Extension de compétences**

Par délibérations concordantes du conseil communautaire et des conseils municipaux des communes membres et dans les conditions de majorité requises pour la création de la communauté, celle-ci pourra exercer ultérieurement toute autre compétence que les communes membres souhaiteraient lui transférer.

L'extension de compétences ne pourra être effective qu'après la publication et la notification de l'arrêté préfectoral modifiant les statuts.

##### **Article 16 : Extension de périmètre**

Le périmètre de la communauté d'agglomération peut être étendu à de nouvelles communes en application des dispositions posées par l'article L. 5211-18 du code général des collectivités territoriales, sous réserve de l'absence d'opposition de plus du tiers des conseils municipaux des communes membres.

Une procédure d'extension de périmètre, sur initiative du représentant de l'État, est également possible, selon les modalités définies à l'article L. 5216-10 du code général des collectivités territoriales.

##### **Article 17 : Retrait**

Le retrait de communes membres de la communauté d'agglomération s'effectue dans les conditions prévues à l'article L.5211-19 du code général des collectivités territoriales.

**Article 18 : Dissolution**

Conformément à l'article L. 5216-9 du code général des collectivités territoriales, la communauté d'agglomération est dissoute; par décret en Conseil d'État, sur la demande des conseils municipaux des communes membres acquise par vote des deux tiers au moins des conseils municipaux des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci, ou de la moitié au moins des conseils municipaux des communes représentant les deux tiers de la population.

Cette majorité doit en outre nécessairement comprendre le conseil municipal de la commune dont la population est supérieure à la moitié de la population concernée.

Ce décret détermine, conformément aux dispositions de l'article L. 5211-25-1 et dans le respect des droits des tiers, les conditions dans lesquelles la communauté d'agglomération est liquidée.

**Vu pour être annexé  
à l'arrêté du: 12 JAN. 2022**



**P. le Préfet,  
et par délégation,  
Le Secrétaire Général,**

**Nicolas HAUPTMANN**



## RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 31 JANVIER 2023

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le 31 janvier 2023, à compter de 18 h 30, le conseil communautaire, sur convocation adressée par le président le 25 janvier 2023, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni au Jeu de Paume - Blois.

Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président, préside la séance.

#### **Présents :**

Stéphanie AMOUDRY, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN, Michèle AUGÉ, Françoise BAILLY, Yves BARROIS, Stéphane BAUDU, Françoise BEIGBEDER, Malik BENAKCHA, Christelle BERENGER, François BORDE, Jérôme BOUJOT, Jean-Albert BOULAY, Yann BOURSEGUIN, Henry BOUSSQUOT, Gérard CHARZAT, François CROISSANDEAU, Philippe DAMBRINE, Christophe DEGRUELLE, Mathilde DESJONQUÈRES à partir de la délibération n° A-D2023-013, Alain DUCHALAIS, Philippe DUMAS, Marie-Claude DUPOU, Ozgür ESKI, Michel FESNEAU, El Hassania FRAISSE-ZIRIAB à partir de la délibération n° A-D2023-015, François FROMET, Lionella GALLARD, Corinne GARCIA, Paul GILLET, Marc GRICOURT, Philippe GUETTARD, Yann LAFFONT, Valéry LANGE, Nicole LE BELLU, Denis LESIEUR, Christelle LECLERC, Stéphane LEDOUX, David LEGRAND, Catherine LHÉRITIER jusqu'à la délibération n° A-D2023-015, Claire LOUIS, Florent MARMAGNE, Christian MARY, Patrick MENON, Rachid MERESS, Didier MOËLO, Pierre MONTARU, Catherine MONTEIRO, Maryse MORESVE, Jean-Marc MORETTI, Pierre OLAYA, Nicolas ORGELET, Étienne PANCHOUT, Bernard PANNEQUIN, Joël PASQUET, Joël PATIN, Ludivine REMAY, Audrey ROUSSELET, Joël RUTARD, Mourad SALAH-BRAHIM, Isabelle SOIRAT, Odile SOULÈS, Serge TOUZELET, Guy VASSEUR

#### **Suppléants :**

Isabelle CREICHE (suppléante d'Éric PESCHARD), René CHICOINEAU (suppléant de Pierre WARDEGA), Éric JANVIER (suppléant de Catherine LE TROQUIER)

#### **Pouvoirs :**

Jean-Noël CHAPPUIS donne pouvoir à Françoise BAILLY, Sébastien CROSNIER donne pouvoir à Ludivine REMAY, Axel DIEUZAIDE donne pouvoir à Yann LAFFONT, Catherine LHÉRITIER donne pouvoir à Pierre MONTARU à partir de la délibération n° A-D2023-016, Baptiste MARSEAU donne pouvoir à François FROMET, Philippe MASSON donne pouvoir à Jean-Marc MORETTI, Fabienne QUINET donne pouvoir à Christelle LECLERC, Christophe REDOUIN donne pouvoir à Didier MOËLO, Alain VÉE donne pouvoir à Michèle AUGÉ, Benjamin VÉTELÉ donne pouvoir à Marc GRICOURT, Gildas VIEIRA donne pouvoir à Christophe DEGRUELLE

#### **Excusés :**

Philippe BOURGUEIL, Viviane DABIN, Mathilde DESJONQUÈRES jusqu'à la délibération n° A-D2023-012, Kadiatou DIAKITÉ, Marie-Agnès FÉRET, El Hassania FRAISSE-ZIRIAB jusqu'à la délibération n° A-D2023-004, Hélène MENOUE, Alain PROT, Pauline SALCEDO

**Secrétaire de séance :** Monsieur Pierre MONTARU

**N° A-D2023-016 DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE** – Aménagement en régie d'une nouvelle zone d'activités économiques dite GAILLETROUS III - Approbation du périmètre, du programme et autorisation de procéder à l'ensemble des formalités administratives

**Rapporteur : Madame Isabelle SOIRAT**

**Rapport :**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 300-1 et les articles L. 442-1 et suivants,

Vu le code de l'environnement,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par le Conseil communautaire d'Agglopolys le 29 novembre 2022,

Par délibération n° 2006/62 du Conseil communautaire du 17 mars 2006, la Communauté d'agglomération a défini comme d'intérêt communautaire l'ensemble des zones d'activités économiques de l'agglomération, à savoir les zones urbanisées et à urbaniser identifiées dans les documents de planification urbaine comme destinées à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

Le territoire de l'Agglomération de Blois est riche de 1 000 ha de parcs d'activités économiques, répartis sur 22 communes. 90 % de ces parcs sont situés sur le cœur d'agglomération et sont occupés à 96 %

Au nord du cœur d'agglomération, les 16 parcs d'activités contigus constituent un vaste pôle de 700 ha, qui concentre plus de 600 entreprises et près de 15 000 emplois . C'est le « moteur économique principal » du Loir-et-Cher, avec d'importants développements d'entreprises au cours des dernières années (Chiesi, Lavoisier, Enédis, Feuillette...) et projets en cours (IDEC, Agrikomp...).

Le dynamisme économique de l'agglomération s'est traduit par la vente de 7,2 ha par an en moyenne sur la période 2016-2021, dont 60 % dans les parcs d'activités de création récente, situés à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier. Sur ce secteur, les superficies immédiatement disponibles à la commercialisation pour des activités tertiaires, industrielles ou de services sont extrêmement réduites (moins de 1 ha) et les surfaces restant à viabiliser limitées (17 ha). Malgré l'attention portée à la densification des projets, ce stock foncier pourrait s'écouler très rapidement (3-4 années), soit à l'horizon 2026-2027.

Si les sollicitations des entreprises à la recherche de foncier sont nombreuses, le marché immobilier de seconde main devient également tendu, avec le réinvestissement de sites vacants depuis plusieurs années (Alloga, PPR...). De nombreuses friches ont par ailleurs 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, Alkopharm ...), représentant un total de 54 ha de foncier "économisé" sur les 5 dernières années. La communauté d'agglomération continue de mener une politique ambitieuse de réhabilitation des friches industrielles, avec le projet à venir d'acquisition de la friche AFPA (5 ha).

Globalement, le stock de foncier disponible, nouveau ou "recyclé", est réduit sur l'agglomération de Blois, comme sur de nombreuses agglomérations et métropoles. Afin d'accompagner le développement des entreprises présentes sur le territoire et d'attirer de nouveaux projets exogènes, le PLUIHD prévoit des extensions limitées des parcs d'activités, notamment au nord-est de l'agglomération.

C'est dans ce cadre qu'Agglopolys souhaite aménager un parc d'activités sur le site Gailletrous III, situé rue René Descartes sur la Commune de La Chaussée-Saint-Victor, dernière "dent creuse" de 6 ha restant à urbaniser, en continuité des parcs existants Gailletrous I et II. La livraison de ce parc d'activités d'ici 4 à 5 ans permettra de répondre aux besoins des entreprises sur ce secteur.

L'aménagement de ce parc répondra aux principes d'aménagement en lien avec les enjeux en matière de transition écologique (densité, gestion intégrée des eaux pluviales, modes doux, mutualisation de stationnement...).

D'une superficie d'environ 6 hectares, ce site est bordé au nord par l'ancienne voie de chemin de fer Blois-Romorantin, toujours utilisée pour des manœuvres de fret ferroviaire. La bordure Sud est consacrée à une piste cyclable permettant de relier les Parcs d'activités de la Chaussée-Saint-Victor à la Ville de Blois par le franchissement du boulevard des Cités-Unies via une passerelle. La voie de chemin de fer Paris-Orléans-Tours longe cette piste cyclable.



L'entrée du Parc d'activités se fait par la zone d'activité des Gailletrous II au droit de la déchetterie communautaire.

Cette zone est classée en zone UA1 dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par le Conseil communautaire du 29 novembre 2022.

La Communauté d'agglomération de Blois détient à ce jour environ 79 % du foncier sur ce site, soit environ 4,7 hectares. Il lui reste environ 1,3 hectares à acquérir pour parvenir à la maîtrise foncière totale du site, lesquels se décomposent ainsi :

- près de 3 000 m<sup>2</sup> auprès de la commune de La Chaussée Saint-Victor ;
- 7 parcelles privées représentant environ 10 000 m<sup>2</sup>.

Les négociations amiables se poursuivent et restent privilégiées. Néanmoins, en cas de non aboutissement, la collectivité n'exclut pas d'engager une procédure plus coercitive (mise en œuvre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique)

Au regard du dimensionnement du projet et des exigences calendaires, il est proposé de procéder à la réalisation de cette opération en régie par les services de l'agglomération.

D'un point de vue procédural, le permis d'aménager est la procédure d'aménagement la plus adaptée. Il requiert toutefois une maîtrise totale du foncier préalablement à son dépôt.

Par ailleurs, le projet nécessite un certain nombre d'autorisations et/ou de déclarations, notamment au titre du code de l'environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'eau, demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale ; le cas échéant, mise en œuvre d'une procédure d'évaluation environnementale ...).

**Proposition :**

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- approuver le principe d'aménagement en régie d'une nouvelle zone d'activités sur le site des Gailletrous III sur la commune de La Chaussée Saint-Victor, dans la continuité des parcs d'activités Gailletrous I et II, sous la forme d'un lotissement ;
- approuver le périmètre de la future zone d'activités Gailletrous III ;
- approuver le programme de cette future zone ;
- autoriser le Président ou son représentant à déposer et à signer toutes les pièces nécessaires aux demandes d'autorisations et aux déclarations nécessaires à la réalisation de ce projet ;
- autoriser le Président ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

**Décision :** Adopté à l'unanimité des votants

**Pour extrait conforme,**

**Le Président,**

*Certifié acte signé*

**Christophe DEGRUELLE**

**Le secrétaire de séance,**

*Certifié acte signé*

**Pierre MONTARU**

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



**PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
CENTRE-VAL  
DE LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement**

**ARRÊTÉ**

Portant décision après examen au cas par cas  
de la demande enregistrée sous le numéro F02423P32  
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

La Préfète de la région Centre-Val de Loire  
Chevalier de la Légion d'honneur

**VU** la directive 2011/92/UE du Parlement Européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

**VU** le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;

**VU** l'arrêté ministériel du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°23-010 du 18 janvier 2023 portant délégation de signature de la préfète de la région Centre-Val de Loire à Monsieur Hervé BRULÉ, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Centre-Val de Loire ;

**VU** la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F02423P32 relative à l'aménagement d'une zone d'activité économique « Gailletrous III » à La Chaussée-Saint-Victor (41) reçue complète le 16 février 2023 ;

**VU** la décision tacite, née le 24 mars 2023, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de santé du 17 mars 2023 ;

**CONSIDÉRANT** que le projet consiste en l'aménagement d'un terrain d'environ 6 ha, dénommé « Gailletrous III », situé entre les zones d'activités existantes, « Gailletrous I et II » et la voie de chemin de fer à La Chaussée-Saint-Victor, en vue de développer une nouvelle zone d'activité économique ;

**CONSIDÉRANT** que le projet induit la viabilisation de 16 lots pour une zone d'activité, la création d'une voirie, de stationnements poids lourds, d'espaces végétalisés, de trottoirs et d'une voie cyclable en matériaux perméables ;

**CONSIDÉRANT** que le projet relève de la catégorie 39° du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

**CONSIDÉRANT** que le projet s'implante au sein d'une zone urbanisée, dans un secteur ne présentant pas de sensibilité notable par rapport à la biodiversité ou au paysage, et potentiellement déjà marquée par des nuisances notamment sonores, en raison de la proximité de la voie ferrée et du trafic routier, et notamment de poids lourds, générées par les zones d'activités existantes ;

**CONSIDÉRANT** qu'il revient au pétitionnaire de prendre les mesures nécessaires pour ne pas accroître les nuisances sonores notamment sur la zone d'habitat située à proximité de la future zone d'activité, de l'autre côté de la voie ferrée ;

**CONSIDÉRANT** par ailleurs que le projet est situé dans la zone de vigilance du captage d'eau potable en Loire définie par l'arrêté de DUP n°04-2126 du 1<sup>er</sup> juin 2004, et qu'il conviendra dès lors de prendre en compte les dispositions de cet arrêté ;

**CONSIDÉRANT** que les incidences du projet sur l'eau et les milieux aquatiques seront examinées dans le cadre de la procédure au titre de la loi sur l'eau à laquelle le projet est soumis ;

**CONSIDÉRANT** ainsi que le projet n'est pas susceptible d'avoir, sur l'environnement ou la santé humaine, d'autres incidences notables que celles qui seront traitées dans le cadre de la procédure susmentionnée,

## **ARRÊTE**

**ARTICLE 1<sup>ER</sup>** : La décision tacite, née le 24 mars 2023, soumettant à évaluation environnementale le projet d'aménagement d'une zone d'activité économique « Gailletrous III » à La Chaussée-Saint-Victor (41) est annulée.

**ARTICLE 2** : Le projet d'aménagement d'une zone d'activité économique « Gailletrous III » à La Chaussée-Saint-Victor (41) n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

**ARTICLE 3** : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Elle ne préjuge pas d'exigence ultérieure relevant d'autres procédures réglementaires.

**ARTICLE 4** : Les voies et délais de recours sont précisés en annexe du présent arrêté.

**ARTICLE 5** : Le présent arrêté sera publié sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le  
Pour la Préfète de la région  
Centre-Val de Loire et par délégation,

Yann  
DERACO  
yann.deraco



Signature numérique  
de Yann DERACO  
yann.deraco  
Date : 2023.04.19  
17:01:40 +02'00'

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à : **Mme. la Préfète de la région Centre-Val de Loire**  
Secrétariat général pour les affaires régionales  
181, rue de Bourgogne 45042 ORLEANS CEDEX ;

Le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) doit être adressé : **au(x) ministre(s) concerné(s)** ;

Le recours contentieux doit être adressé au : **Tribunal administratif**  
28, rue de la Bretonnerie  
45057 ORLEANS CEDEX 1.

**Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérecours accessible par le site Internet :**  
[www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)





Direction départementale des Finances publiques de l'Eure et Loir  
Pôle Gestion Publique  
Pôle d'évaluation domaniale  
1 place de la République  
28019 CHARTRES Cedex

Téléphone : 02.37.18.70.98  
Mél. : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Olivier ANSQUER  
Téléphone : 02 37 20 72 76 / 06 15 68 67 04  
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. DS : 12838970**  
**Réf OSE : 2023-41047-44999**

Le 16 juin 2023,

Le Directeur à

COMMUNE DE BLOIS

**AVIS DU DOMAINE  
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Commune :	41260 LA CHAUSSEE ST VICTOR (code INSEE 41-047).
Adresse de l'opération:	Terrains de 9.909 m <sup>2</sup> en zone d'activités Les Gailletrous III, cadastrés C n° 141, 144, 145, 151, 152, 153, 155.
Département :	LOIR-ET-CHER.
Dépense prévisionnelle :	<b>45.593 €.</b>

## 1 - SERVICE CONSULTANT

- Commune de BLOIS.
- Affaire suivie par : Mme RIVIERE Laetitia et Mme RAVOY Sylvie.

## 2 - DATE

- Date de consultation :	06/06/2023
- Date de réception du dossier :	06/06/2023
- Date de visite sommaire du périmètre :	
- Date de constitution du dossier en état :	06/06/2023
- Délai négocié au :	
- Date du courrier ou du courriel :	

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'estimation sommaire et globale (ESG) pour constituer le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Le dossier d'enquête préalable à la DUP sera validé en Conseil Communautaire du 04 juillet 2023.

La Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys souhaite développer une zone d'activités économique sur le site de Gailletrous 3 sur la commune de la Chaussée-Saint-Victor, classée en zone UA1 au PLUi-HD approuvé le 29/11/2022. L'aménagement de cette zone, située derrière le Parc A10, permettra de répondre aux besoins en petites parcelles (de 1.500 à 3.000 m<sup>2</sup>) en première couronne, et d'achever ainsi le pôle économique dit de « Gailletrous », dans la continuité des zones existantes de Gailletrous 1 et 2.

La zone présente une surface d'environ 6 ha.

Les acquisitions amiables ont été engagées depuis 2012. Il reste à acquérir par Agglopolys 7 parcelles privées appartenant à 4 propriétaires, dont 2 indivisions, avant de maîtriser complètement le foncier. L'engagement d'une procédure d'expropriation est lancée, les dernières négociations étant arrivées à leurs termes.

Prix proposé par Agglopolys : 4 €/m<sup>2</sup>. Prix demandé par l'un des propriétaires : 6 €/m<sup>2</sup>.

- Actualisation de l'avis n° 2022-41047-33804 du 18/05/2022 qui a évalué les parcelles C n°141, 144, 145, 151, 152, 153, 155, 2080 et 2081, à la valeur de 4 €/m<sup>2</sup> HT.

- Avis antérieurs :

- Avis n° 2014-047V0117 du 26/02/2014 qui avait évalué les parcelles C n° 146 (2.965 m<sup>2</sup>) et 147 (1.075 m<sup>2</sup>), aux valeurs de 8.895 € et 3.225 €, soit 3 €/m<sup>2</sup> HT.

- Avis antérieur : l'avis n° 2011-047V0432 du 29/06/2011 avait évalué les parcelles constituant la future ZA des Gailletrous III, C n° 140 à 146, 148, 151 à 156, 781, 1322 à 1333, 1469, 1470, 1587 à 1589, 2080, soit 91.540 m<sup>2</sup>, en zone Aui, à 278.553 €, soit 3 €/m<sup>2</sup>.

#### 4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Références cadastrales :

Parcelle	Lieu-dit	Nature et Classe	Contenance	Propriétaires
C n° 141	Les Nozillettes	Terre classe T 03	1 178 m <sup>2</sup>	DAUDIN Jacques et Annie
C n° 144	Les Nozillettes	Terre classe T 03	992 m <sup>2</sup>	MICHEL Georges et Claudette
C n° 145	Les Nozillettes	Terre classe T 03	2 058 m <sup>2</sup>	Indiv DORION Clarisse, Dominique, Jean-Pierre, Françoise
C n° 151	Les Nozillettes	Terre classe T 03	1 537 m <sup>2</sup>	Indiv DORION Clarisse, Dominique, Jean-Pierre, Françoise
C n° 152	Les Nozillettes	Terre classe T 03	1 374 m <sup>2</sup>	Indiv TIERCELIN Jacques, Yves, Chantal, Philippe, Didier, Odile
C n° 153	Les Nozillettes	Terre classe T 03	1 540 m <sup>2</sup>	Indiv TIERCELIN Jacques, Yves, Chantal, Philippe, Didier, Odile
C n° 155	Les Nozillettes	Terre classe T 03	1 230 m <sup>2</sup>	DAUDIN Jacques et Annie
		Total :	9 909 m <sup>2</sup>	

Description :

Dans la commune de La Chaussée St Victor (4.510 hab, limitrophe de Blois-Est et notamment de la ZA de Blois-Nord), diverses parcelles dans un ensemble plus grand de terrains nus, situé à l'extrémité Ouest de la rue René Descartes, entre la voie ferrée au Sud et celle désaffectée au Nord, entre la déchetterie au Nord-Est et le Bd des Cités Unies à l'Ouest.

Ce sont des terrains en forme de longues bandes transversales, sauf la parcelle C n° 151 plus courte et perpendiculaire aux autres.

Ensemble non encore viabilisé ni aménagé.



## 5 – DATE DE RÉFÉRENCE

En application de l'article L322-2 du Code de l'expropriation, les biens sont appréhendés à la date de référence et estimés à la date de la décision de première instance, en fonction :

- soit de la constructibilité légale et effective s'il s'agit d'un terrain à bâtir,
- soit de l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens de l'article L322-3.

Il résulte des dispositions combinées des articles L322-2 à L322-6 du Code de l'expropriation et de l'article L213-4 du Code de l'urbanisme que la date de référence, pour les biens qui ne sont ni dans le périmètre d'une ZAD ni soumis au droit de préemption, est fixée un an avant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Au cas d'espèce :

- le lancement de l'enquête publique n'est pas encore intervenu,
- les biens sont des terrains en zone constructible,
- biens hors périmètre d'une ZAD ni soumis au droit de préemption.

En raison de la procédure non encore débutée et à défaut de date précise, la date de référence est fixée provisoirement au **06/06/2022**, soit un an avant la date de la présente demande.

Le consultant devra demander la correction de la date de référence dès la connaissance de la date exacte d'ouverture de l'enquête préalable à la D.U.P.

En application de l'article L322-2 du Code de l'expropriation, les biens sont donc appréhendés à la **date de référence provisoire du 06/06/2022** et estimés à la date de la future éventuelle décision de première instance.

## 6 – URBANISME – RÉSEAUX

### **5.1 Urbanisme :**

- A la date de la présente ESG : les parcelles sont situées, au PLUi de Blois-Agglopolys approuvé le 29/11/2022, en zone urbaine d'activités UA1 : secteur « Grand parc ou site industriel ».

Elles sont également situées dans le périmètre de l'OAP économique artisanal et tertiaire et commercial- Blois Nord.

- Mais à la date de référence provisoire du 06/06/2022, les parcelles étaient situées en zone AUi du PLU en vigueur à cette date : zone à urbaniser à moyen ou long terme pour une vocation d'activités économiques.

Si l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP intervient avant le 29/11/2023, la date de référence sera également inférieure au 29/11/2022 et ce sera toujours le précédent PLU qui sera applicable. Si l'ouverture de l'enquête intervient cependant à compter du 29/11/2023, la date de référence sera également postérieure au 29/11/2022 et le nouveau PLUi-HD du 29/11/2022 sera à retenir. Le consultant devra alors demander une nouvelle ESG.

### **5.2 Réseaux :**

Le grand foncier se situe après la déchetterie, à l'extrémité Ouest de la rue Descartes et de ses réseaux délivrant les bâtiments d'activités de cette zone d'activités.

Le foncier est totalement à aménager et à viabiliser.

## 7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

## 8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les parcelles, ont été valorisées comme suit :

Emprises concernées par nature :	Contenance	Valeurs vénales
Total superficie des parcelles de même nature, du même foncier, même zonage PLU	9 909 m <sup>2</sup>	39 636 €
<b>Total des indemnités principales :</b>	9 909 m <sup>2</sup>	<b>39 636 €</b>

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

<b>Indemnités principales, correspondant à la valeur vénale des biens, estimées à :</b>		39.636 €
<b>Indemnités accessoires et aléas divers, calculés forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, estimés à :</b>		5.957 €
Dont Indemnités de remploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à :	4.964 €	
Dont Indemnités d'éviction qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à :	-	
Dont Majoration pour aléas divers calculée forfaitairement à :	993 €	
<b>DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À :</b>		<b>= 45.593 €</b>

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.



## 10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Olivier ANSQUER,  
Inspecteur des Finances Publiques.

# Agglopolys

Communauté d'agglomération de Blois

## TOME 03

### ► RÈGLEMENT 3.1.0 RÈGLEMENT ÉCRIT



#### 3.1.6 Zone UA « Artisanale et industrielle »

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

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE



[www.agglopolys.fr](http://www.agglopolys.fr)

CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN





## Caractère dominant de la zone UA

La **zone UA** couvre principalement d'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 réfléchi.

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 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.
- **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 UA** comprend des éléments paysagers qui font l'objet de prescriptions spécifiques édictées aux articles 4 et 5. Ces éléments sont repérés au document graphique du règlement.

Les secteurs sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (pièce n°4.1.3) qui s'appliquent sur le secteur en complément des dispositions du présent règlement.

Cette zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (pièce n°4.2.0) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

**Plusieurs communes sont concernées par :**

- Les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRt). En cas de divergence entre les règles du PLUi-HD et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques où des prescriptions supplémentaires peuvent être émises par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les périmètres délimités par délibération sur des secteurs présentant un intérêt patrimonial bâti ou non bâti, paysager ou des perspectives monumentales et urbaines. Au sein de ces périmètres, l'autorité administrative peut s'opposer à des projets intégrant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, tels que des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les terrains de cette zone peuvent être concernés par l'aléa de retrait et gonflement des argiles (pièce n°6.4.3). Il est donc fortement recommandé pour les terrains potentiellement concernés 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.

## **Vocation générale**

La zone UA est une zone urbaine à **vocation économique** destinée à maîtriser l'évolution des parcs d'activités et sites principalement dédiés aux activités qui n'engendrent pas une fréquentation importante par le grand public, mais peuvent générer des flux importants de poids lourds, d'utilitaires voire d'engins agricoles

Au vu de ces caractéristiques, ce secteur à vocation à accueillir des activités compatibles avec les risques et nuisances, et ne compromettant pas, par leur sensibilité, les possibilités de développement des entreprises en place.

Le règlement de la zone vise à :

- Assurer leur compatibilité avec l'évolution des parcs d'activités et leur vocation dominante telle que définie par les OAP sectorielles, notamment en veillant à leur compatibilité avec les implantations existantes, par exemple avec les risques et nuisances qu'elles induisent, et à ce qu'elles ne compromettent pas, par leur sensibilité, les possibilités de développement du parc d'activités ;
- Favoriser la mixité des activités tout en veillant à préserver la cohérence des environnements, et ainsi à gérer les nuisances et anticiper les risques de conflits d'usage ;
- Favoriser l'intégration paysagère, architecturale et environnementale des projets au service du paysage des parcs d'activités.



## Organisation du règlement

Le règlement se compose du présent règlement de la zone UA et des pièces graphiques (pièce n°3).

**Les pièces graphiques du règlement** intègrent sur l'ensemble du territoire :

> Le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.

- Des dispositions de protection et de mise en valeur ;
- Les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (bâtiment\* patrimonial à protéger, petit patrimoine, murs en pierres) ;
- Le repérage des bâtiments\* susceptibles de changer de destination\* au sein des zones agricoles et naturelles ;
- Les éléments constitutifs de la charpente paysagère (alignements d'arbres, arbres remarquables, fossés\*, noues, mares, venelles) à préserver ;
- Le repérage des fonds de jardins à constructibilités limitées en limite de zones ;
- Les boisements, parcs, vergers, haies à protéger au regard des paysages et des continuités écologiques à préserver ou à restaurer ;
- Les espaces boisés classés à protéger.

> Des dispositions et intentions opérationnelles :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (ouvrages publics, voies publiques, espaces verts/continuités écologiques, installations d'intérêt général, logement social/mixité sociale) ;
- Les linéaires de diversité commerciale ;
- Les périmètres de mixité fonctionnelle ;
- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement\* (pièces n°4.1.0 et 4.2.0).

**Les pièces écrites du règlement** précisent les dispositions s'appliquant aux terrains susceptibles de recevoir des constructions\* ou de faire l'objet d'aménagements\*.

# Sommaire

<b>Chapitre 1 : Destinations* des constructions* , usages des sols et activités .....</b>	<b>6</b>
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans le secteur .....	7
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières .....	8
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions* .....	11
 <b>Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères .....</b>	<b>12</b>
Article 4 : Volumétrie, surfaces non imperméabilisés et implantation des constructions* .....	13
Article 5 : Caractéristiques architecturale, environnementale des constructions* .....	21
Article 6 : Traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* .....	30
Article 7 : Stationnement des véhicules .....	36
 <b>Chapitre 3 : Les équipements et réseaux .....</b>	<b>41</b>
Article 8 : Conditions d'accès* au terrain d'assiette de la construction* .....	42
Article 9 : Conditions de desserte par la voie.....	43
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique.....	44

# Chapitre 1 :

Destinations\* des constructions\*,  
usages des sols et activités

Toutes les occupations et utilisations du sol, qui ne sont pas interdites à l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions particulières à l'article 2, sont autorisées sans conditions.

## **ARTICLE 1 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES DANS LE SECTEUR**

### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- > Les constructions\* et installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2, en UA3.
- > Les constructions\* nouvelles destinées à l'habitat.
- > Les constructions\* nouvelles destinées à l'artisanat et commerce de détail, la restauration, le cinéma, les hôtels et les autres hébergements touristiques.
- > Les constructions\* nouvelles destinées au centre de congrès et d'exposition.
- > L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- > Les terrains affectés au garage collectif des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs\*.
- > L'aménagement\* des terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.
- > Le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- > L'installation de caravane, autre qu'une résidence mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, en dehors des terrains prévus à cet effet.
- > L'installation des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- > L'installation de résidences démontables\* ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière (Habitations Légères de Loisirs).
- > Les parcs d'attractions permanents.
- > Les affouillements ou exhaussements du sol\* non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.
- > Les dépôts et stockages de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.
- > Les démolitions\* des bâtiments repérés au document graphique sous la mention « bâtiment patrimonial à protéger », à l'exception de ceux présentant un risque pour la salubrité ou la sécurité publique.
- > Les démolitions\* des éléments patrimoniaux repérés au document graphique sous la mention « petit patrimoine » et « murs en pierre », à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

- > Les destructions des éléments paysagers repérés au document graphique sous les mentions « boisements et espaces de nature à protéger ou à préserver », « charpente paysagère à préserver ou à créer », et « parcs et vergers à préserver », à moins qu'ils ne présentent un risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Des occupations et usages des espaces occupés par ces éléments peuvent être autorisés sous conditions selon les dispositions décrites à l'article 2.5.
- > Le comblement des éléments paysagers contribuant au maintien des continuités écologiques repérés au document graphique sous la mention « fossés\* » et « mares ».

## **ARTICLE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (pièce n°4.1.0), dont les périmètres sont reportés au document graphique, et thématiques qui s'appliquent à l'ensemble du territoire d'Agglopolys (pièce n°4.2.0).

### **2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique\***

**La reconstruction\* à l'identique\*** d'un bâtiment\* régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment\* initial.

La reconstruction d'un bâtiment\* concerné par un risque certain et prévisible est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

### **2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances**

Dans les espaces repérés dans le règlement graphique par la mention « *secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques* », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement des Plan de Prévention des Risques.

Les constructions\* à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être compatibles avec le fonctionnement et la vocation dominante du site ou du parc d'activités économiques telle qu'elle est définie dans les OAP sectorielles, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, nuisances, risques et dangers.



## 2.3 Conditions particulières relatives à la destination\* des constructions\* et à certains usages

Pour l'application de cet article, le fonctionnement et/ou la vocation dominante sont définis dans les OAP sectorielles quand le site ou le parc d'activités est concerné.

### 2.3.1 SONT AUTORISES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UA

> La sous-destination\* **industrie** à condition d'être compatible - notamment en termes de nuisances induites, de contraintes de sécurité, de fréquentation par des engins ou par le public - avec la vocation dominante du site ou du parc d'activités économiques où les constructions\* s'inscrivent.

> **La destination\* équipement d'intérêt collectif et services publics et les sous-destinations\* activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de gros et bureaux** à condition d'être compatibles (*notamment en termes de sensibilité aux nuisances des activités artisanales et industrielles et de fréquentation par un public étranger aux activités du parc d'activités*) avec le fonctionnement et la vocation dominante du site ou du parc d'activités économiques où les constructions\* s'inscrivent.

> **Les locaux nécessaires à la surveillance et au gardiennage** des activités autorisées dans le secteur, à condition d'être intégrés au bâtiment\* d'activité et de ne pas dépasser 35m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière\*.

> **Les espaces de démonstration ou d'exposition de produits** (showroom), les magasins d'usine et autres locaux similaires, directement liés et complémentaires à l'activité principale des constructions\* de l'unité foncière\*.

> **Les utilisations du sol de type stockages ou dépôts autres que ceux interdits à l'article 1**, à condition d'être liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière\*.

> **Les extensions\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi-HD** relevant de sous destinations\* non autorisées dans la zone autres que la sous-destination\* « logement » dans la limite de 10% de l'emprise au sol\* de la construction\*, sans pouvoir dépasser 250 m<sup>2</sup> par unité foncière\*.

> **Les extensions\* des logements existants à la date d'approbation du PLUi-HD** sous réserve qu'elles soient limitées à 50 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 75 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* supplémentaire, réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

> **Les annexes\* d'un logement existant à la date d'approbation du PLUi-HD** dans la limite de 50 m<sup>2</sup>. Ces constructions\* peuvent être réalisées en une seule ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

### **2.3.2 EST AUTORISEE EN PLUS DU 2.3.1 DANS LE SECTEUR UA3**

> La destination\* **exploitation agricole et forestière**, à condition d'être compatible - notamment en termes de nuisances induites, de contraintes de sécurité, de fréquentation par des engins ou par le public - avec la vocation dominante du site ou du parc d'activités économiques où les constructions\* s'inscrivent.

## **2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de patrimoine repérés au document graphique**

Pour les bâtiments\* repérés au document graphique sous la mention « **bâtiment\* patrimonial à protéger** », les **travaux de réhabilitation\* ou d'extension\*** doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions\*, de l'ordonnancement\* du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière\*.

**Pour les murs en pierres repérés au document graphique**, sont autorisés :

- Les travaux contribuant à la préservation et la mise en valeur de l'élément repéré selon les techniques édictées à l'article 5.5.
- Les travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition\* d'une clôture\* maçonnée en pierre locale, à condition qu'elle soit reconstruite à l'identique\* suivant le nouvel alignement.
- La création d'accès\* à condition de ne pas excéder deux percements par unité foncière\* et de ne pas porter atteinte au linéaire identifié. Si l'unité foncière\* concernée est ceinturée partiellement par une clôture\* maçonnée en pierre locale, la création des accès\* doit être privilégiée dans la partie non maçonnée en pierre locale.

## **2.5 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments de paysage repérés au document graphique**

Les conditions d'occupation décrites ci-dessous sont complétées par les dispositions de l'article 6.1 visant la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage cités ci-après.

<b>Boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager</b>	Certains aménagements* et constructions* peuvent être autorisés au sein de ces emprises sous réserve que les abattages* restent ponctuels pour conserver l'allure générale du boisement, qu'ils soient compensés par la plantation d'essences similaires sur une surface équivalente à celle déboisée et qu'ils respectent la part de surface non imperméabilisée définie à l'article 4.1. Pour aider à la sélection des essences à planter, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».
<b>Espaces Boisés Classés</b>	Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.
<b>Arbres remarquables</b>	Les constructions*, installations, aménagements* ainsi que les réseaux et les affouillements sont autorisés uniquement en dehors de la surface définie par la projection au sol du houppier afin de ne pas compromettre le bon développement de l'arbre.

<b>Fond de jardins à constructibilité limitée</b>	Seules les extensions* des constructions existantes* et les annexes* sont autorisées sous réserve de respecter les règles édictées à l'article 4.1.
<b>Alignements d'arbres</b>	Les constructions*, installations et aménagements* sont autorisées en dehors de l'emprise d'alignement des arbres afin de ne pas compromettre le bon développement des sujets qui le compose. L'emprise minimale à prendre en compte correspond à la projection du houppier. Les accès* aux propriétés et les voies ou accès* créés sont admis ponctuellement en tenant compte des arbres existants, afin de limiter les interruptions dans le linéaire.
<b>Venelles</b>	Les occupations du sol sont autorisées si elles ne compromettent pas la continuité et l'accessibilité des venelles existantes.
<b>Haies</b>	Les haies repérées au document graphique doivent être conservées. Dans le cas de projets de constructions* ou d'aménagements* : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque la haie se trouve en limite d'espace public, les nouveaux accès* sont autorisés sous condition qu'ils demeurent exceptionnels et limités au strict minimum afin de pas porter atteinte à la qualité du linéaire repéré.</li> <li>• Si la parcelle voisine du projet est concernée par cette prescription, le pétitionnaire peut prolonger l'alignement existant.</li> <li>• En cas d'élargissement de la voirie nécessitant l'abattage* de haies plantées le long de la voie, des haies composées de plusieurs essences locales doivent être replantées le long de la nouvelle voie.</li> </ul>
<b>Fossés, mares</b>	<p><b>Le busage des fossés*</b> est autorisé à condition d'être réalisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ponctuellement pour la réalisation d'accès* ;</li> <li>• Pour des constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.</li> </ul> <p>Lorsque les fossés* assurent l'écoulement des eaux pluviales, en cas de recalibrage ou d'aménagement* de voirie, les fossés* doivent être réaménagés le long du nouvel axe.</p> <p><b>Le comblement des mares</b> est autorisé uniquement pour les constructions* et installations nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.</p>

### ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS\*

Sans objet.

# Chapitre 2 :

Caractéristiques urbaines,  
architecturales, naturelles et  
paysagères

Le présent chapitre **définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées et les règles à respecter au regard des formes urbaines** et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction\* et d'aménagement\*, le règlement précise ainsi :

> **La hauteur\* maximale autorisée des constructions\* (H)** qui correspond à la différence de niveau\* entre **l'égout de la toiture ou l'acrotère\*** et le niveau du terrain naturel\* existant avant travaux au droit de la construction\* (article 4).

> **L'emprise au sol\* maximale des constructions\* (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction\* (article 4)

> **La part minimale de surfaces non imperméabilisées (espace de pleine terre\*)** imposée pour chacun des secteurs (article 4 et 6). Des prescriptions spécifiques s'appliquent pour les emprises repérées au document graphique par la mention « boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager ».

> **Les règles d'implantation** par rapport aux voies ou emprises publiques\*, par rapport aux limites séparatives\* qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain (article 4).

> **Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions\* (article 5).** Pour les bâtiments\* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment\* patrimonial à protéger », des dispositions spécifiques selon la typologie de référence du bâti repéré s'appliquent en plus des dispositions générales.

> **Les dispositions concernant le traitement des espaces non bâtis** à préserver, aménager qui peuvent conditionner les constructions\* et aménagements\* autorisés (article 6). **Pour les « fossés\* » ou les « mares », repérés ou non au document graphique**, toute construction\* ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport aux berges du fossé\* et des mares.

> **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** définies par secteurs (article 7)

## **ARTICLE 4 : VOLUMETRIE, SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\***

### **4.1 Volumétrie, emprise au sol\* et surfaces non imperméabilisées des constructions\***

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination\* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».



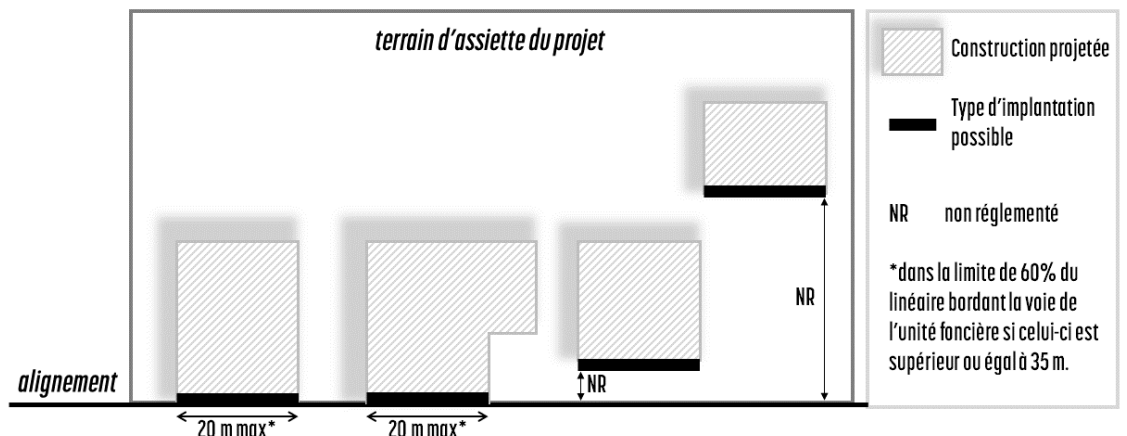
Caractéristiques	UA1	UA2	UA3
<u>Emprise au sol*</u> maximale des constructions* (ES)	Non réglementée		
	Pour les terrains repérés au document graphique sous la mention « <b>boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager</b> », l'emprise au sol* maximale autorisée résulte de l'application de la part minimale de surface non imperméabilisée à conserver.		
<u>Hauteur* maximale des constructions*</u> (H)	<b>(H) inférieure ou égale à 20 m</b>	<b>(H) inférieure ou égale à 10 m</b>	<b>(H) inférieure ou égale à 10 m</b>
	Une hauteur* supérieure est admise, sans toutefois être supérieure à 40 m en UA1 et 15 m en UA2 et UA3 lorsqu'elle est justifiée par des process spécifiques nécessaires à des activités relevant des destinations* et sous-destinations* Exploitation agricole ou forestière, Industrie, ou Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (silo de stockage, tour de séchage, cheminée, etc.), sous réserve de limiter au maximum l'emprise au sol* nécessaire à ces besoins.		
	<b>La hauteur* maximale définie ci-dessus doit être modulée, le cas échéant</b> , en fonction de l'implantation de la construction* ou de la partie de construction* concernée par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives*, selon les règles définies à l'article 4.3.1		
	<b>Pour les constructions existantes* avant la date d'approbation du PLUi-HD</b> , dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation (d'une annexe*, d'une partie du bâtiment) peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser modulée, le cas échéant, en fonction de l'implantation de la construction* ou de la partie de construction* concernée par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives*, selon les règles définies à l'article 4.3.1.		
	<b>Pour les constructions existantes* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment* patrimonial à protéger »</b> , la surélévation est autorisée si le projet ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction existante* (volumétrie, aspect des matériaux...) et s'il ne dépasse pas la hauteur* maximale autorisée de la zone ou celle des constructions limitrophes.		
	Les règles de hauteur* de constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques de très faible emprise indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (souches de cheminées, etc.).		
<i>Part minimale de surfaces non imperméabilisées (<u>espace en pleine terre*</u>)</i>	La part minimale de surfaces non imperméabilisées est définie <b>selon la taille des projets</b> d'après les règles définies à l'article 6.4 du présent règlement.  Toutefois, pour <b>les emprises repérées</b> au document graphique sous la mention « <b>boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager</b> », le calcul de la surface de pleine terre* (PT) est le suivant : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si la surface (S) de l'emprise repérée est inférieure ou égale à 2 500m<sup>2</sup>, PT = (S) * 0,6</li> <li>• Si la surface (S) de l'emprise repérée est supérieure à 2 500m<sup>2</sup>, PT = 1500 + (S-2501) * 0,8</li> </ul>		

## 4.2 Implantation des constructions\*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination\* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

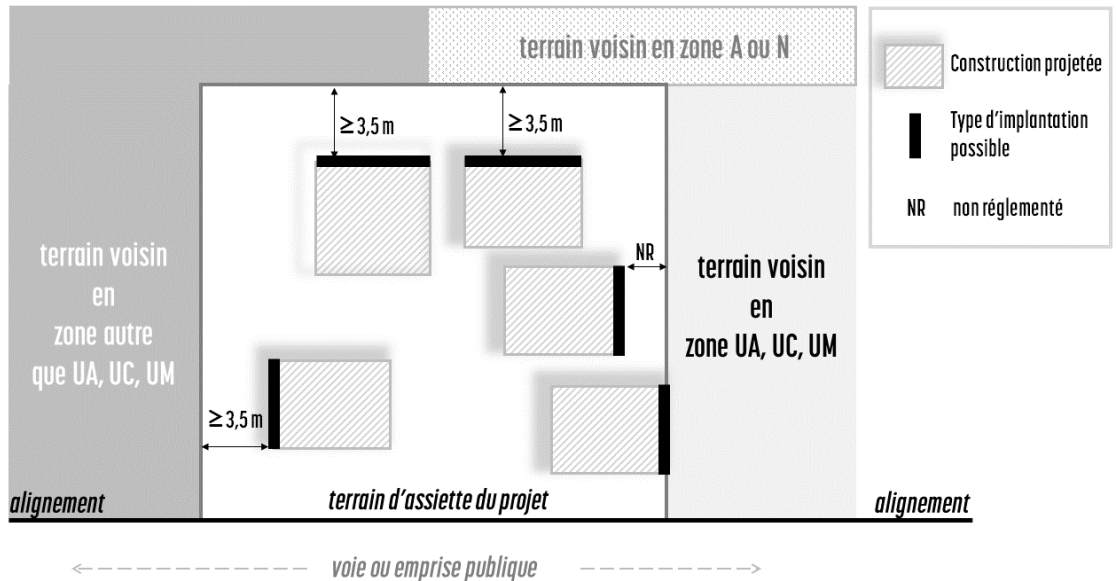
Implantation des constructions* par rapport <u>aux voies et emprises publiques</u>	Nonobstant les règles définies ci-après, le choix d'implantation doit dans tous les cas être adapté, et peut être imposé, pour répondre : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aux obligations de retraits spécifiques pouvant être imposés vis-à-vis de certaines voies repérées au document graphique (route départementale et voies ferrées notamment),</li> <li>• Aux enjeux de sécurité publique ou industrielle,</li> <li>• Ou en application des dispositions des OAP.</li> </ul>
	Par rapport aux voies et emprises publiques, la construction* s'implante <b>sur tout ou partie de la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique ou en retrait</b> , en respectant les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le linéaire de construction* implanté à l'alignement est limité à :                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>20 m d'un seul tenant</b> (des décrochés de façade* sont alors organisés au-delà de 20 m)</li> <li>- <b>et 60% du linéaire</b> bordant la voie de l'unité foncière* si celui-ci est supérieur ou égal à 35 m.</li> </ul>                         ... et fait l'objet de <b>prescriptions qualitatives</b> (voir article 5).                     </li> <li>• En cas de retrait de la construction* ou d'une partie de la construction*, l'espace au contact de la voie fait alors l'objet de <b>prescriptions qualitatives</b> (voir article 4.3.2).</li> </ul>
	Lorsque le projet s'inscrit entre deux constructions existantes* de part et d'autre sur des unités foncières mitoyennes, l'implantation des nouvelles constructions* peut être imposée à l'alignement ou en retrait de l'une de ces constructions*, pour des raisons de rythme architectural ou urbanistique.
	Les extensions* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi-HD qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus doivent veiller à ne pas augmenter la hauteur* maximale existante dans une bande de 6 m de large, comptée à partir de la limite d'emprise de la voie* ou emprise publique.
	Les constructions* implantées sur un terrain joutant une emprise ferroviaire doivent respecter un recul de 2 mètres.

Image non prescriptive – résumé des types d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques



<p>Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*</p>	<p>Nonobstant les règles définies ci-après, le choix d'implantation doit dans tous les cas être adapté, et peut être imposé, pour répondre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aux enjeux de sécurité publique ou industrielle,</li> <li>• Ou en application des dispositions des OAP.</li> </ul>
	<p><b>Par rapport aux limites séparatives*</b>, la construction* s'implante <b>en limite ou en retrait</b>.</p> <p>En cas de limite séparant le terrain d'assiette du projet*, d'une unité foncière* située dans une autre zone que les zones UA, UM et UC, la construction* :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• s'implante avec un retrait supérieur ou égal à 3,5 m</li> <li>• et respecte les principes de hauteur* définis à l'article 4.3.1 dès lors que la zone limitrophe n'est pas une zone A ou N.</li> </ul>
	<p><b>Pour les constructions existantes*</b> à la date d'approbation du PLUi-HD qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus au regard d'une limite séparant le terrain d'assiette du projet*, d'une unité foncière* située dans une autre zone que les zones UA, UM et UC, <b>les extensions* doivent respecter</b> un retrait supérieur ou égal à celui observé par la construction existante* et ne pas augmenter la hauteur* maximale existant dans une bande de 6 m de large comptés à partir de ladite limite.</p>

Image non prescriptive – résumé des types d'implantations par rapport aux limites séparatives\*



### 4.3 Règles à adapter en fonction de l'implantation du projet

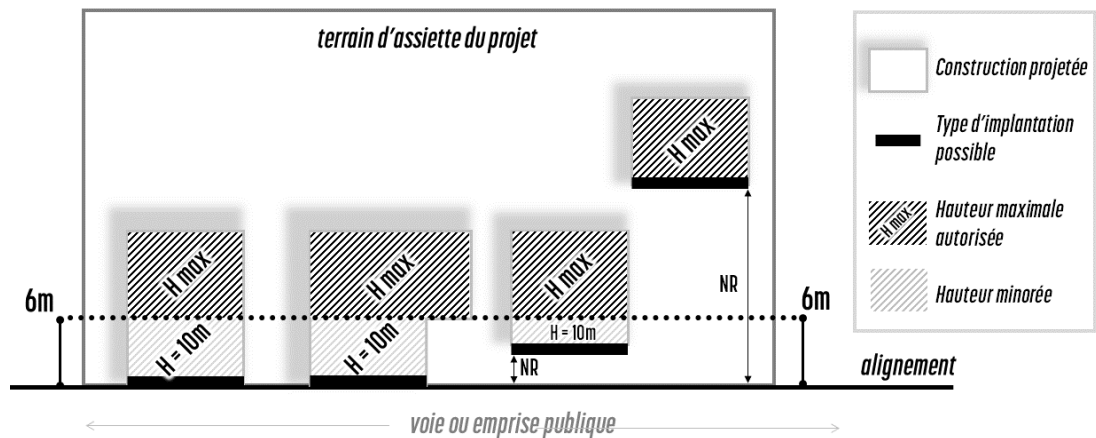
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination\* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

#### 4.3.1. Adaptation de la hauteur\* des volumes bâtis

##### Par rapport aux voies et emprises publiques :

En cas d'implantation dans une bande de 6 m de large comptée à partir de la limite d'emprise de la voie\* ou emprise publique, la hauteur\* de la construction\* ou partie de construction\* implantée dans cette bande est inférieure ou égale à 10 m.

*Image non prescriptive / par rapport aux voies et emprises publiques*



##### Par rapport aux limites séparatives\*

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparant le terrain d'assiette du projet\*, d'une unité foncière\* située dans une autre zone que les zones UA, UM et UC, et dès lors qu'il ne s'agit pas d'une zone A ou N :

- la hauteur\* de la construction\* ou partie de construction\* implantée dans une bande de 6 m de large comptée à partir de la limite est inférieure ou égale à 7 m.
- au-delà de cette bande, la hauteur\* de la construction\* ou partie de construction\* respecte la hauteur\* maximale des constructions\* définie ci-avant  
*Voir schéma 1 page suivante*
- ... et, en secteur UA1, est modulée proportionnellement à la distance de retrait entre la construction\* ou partie de construction\* et ladite limite de telle sorte que la hauteur\* soit inférieure ou égale à la distance de retrait.

*Voir schéma 2 page suivante*

Schéma n°1 : Image non prescriptive / par rapport aux limites séparatives\*

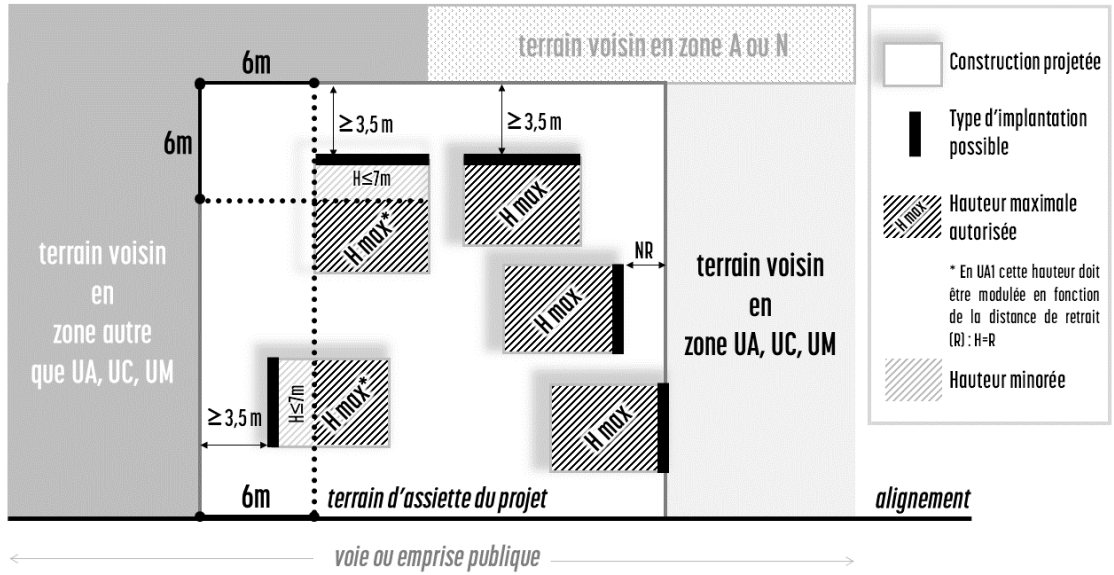
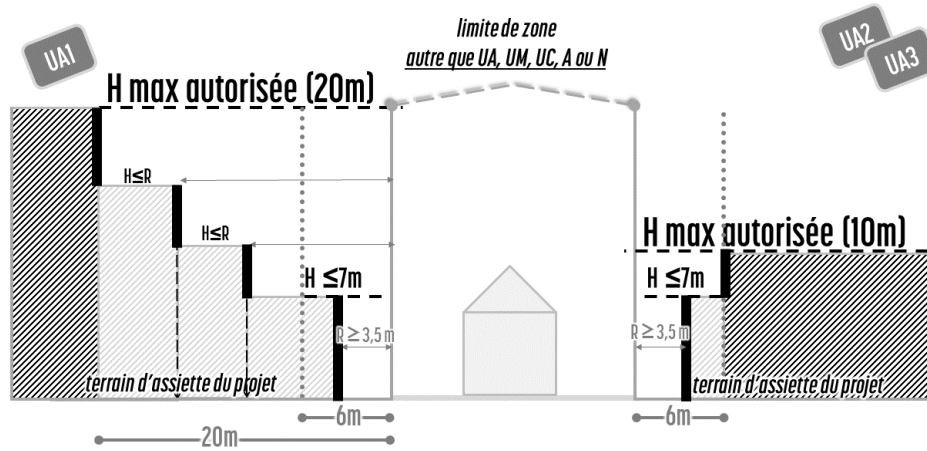


Schéma n°2: Image non prescriptive / principe de hauteur\* modulée par rapport aux limites de zones





### **4.3.2. Traitement de l'espace au contact des limites**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux projets engendrant **moins de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* sur une unité foncière\* déjà bâtie à la date d'approbation du PLUi-HD** (en cas de projets successifs, les emprises au sol se cumulent).

À moins qu'il ne soit bordé par une emprise publique remplissant déjà une fonction de transition paysagère d'au moins 6 mètres de largeur, **l'espace au contact des limites – quand il existe - doit faire l'objet d'un ou plusieurs des traitements suivants** (voir principes de composition page suivante) adaptés en fonction du type d'implantation de la construction\* (voir tableau ci-dessous).

	Type de traitement de l'espace imposé à minima			
	<i>voir descriptif pages suivantes</i>			
<b><u>Implantation de la construction*</u></b>	<i>Ouvert</i>	<i>Bande de pleine terre</i>	<i>Haie</i>	<i>Îlot vert</i>
<b><u>.... par rapport à une voie ou emprise publique*</u></b>				
un retrait <u>inférieur ou égal à 6 m</u>	●			
avec un retrait <u>supérieur à 6 m</u>		●	ou ●	ou ●
<b><u>.... par rapport aux limites séparatives*</u></b>				
<b>... d'autres unités foncières* situées en zone UA, UM ou UC</b>				
Avec un retrait <u>inférieur ou égal à 3,5 m</u>		●		
Avec un retrait <u>supérieur à 3,5 m</u>	<i>Il n'est pas fixé de règle</i>			
<b><u>.... autres limites séparatives*</u></b>				
quel que soit le retrait		●	+	●

Lorsqu'une unité foncière\* est bordée par plus de deux voies ou emprises publiques\*, il pourra être fait application, au-delà de la deuxième limite, des règles définies pour une implantation par rapport aux limites séparatives\*, à condition qu'aucun accès\* n'ouvre vers cette voie ou emprise publique\*, et sous réserve des dispositions éventuellement prévues par les OAP sectorielles concernant le cas échéant l'unité foncière\*.

### **Principes de composition par type de traitement :**

L'OAP thématique définit et illustre les principes de mise en œuvre de ces espaces.

#### **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.

#### **Type bande de pleine terre\***

L'espace est non bâti et constitué à minima d'une **bande en pleine terre\* mesurant au moins 3 mètres au contact de la limite**, si nécessaire interrompue au droit des accès\*. Cette bande est à minima traitée en espace enherbé et peut accueillir des plantations (arbuste, arbre).

Dans le cas d'un retrait inférieur ou égal à 3,5 mètres, cette bande peut être réduite pour satisfaire à l'exigence de surfaces strictement nécessaires au pied des bâtiments\* (drainage, descente de gouttière, etc.).

#### **Type haie**

L'espace est non bâti et constitué d'une **bande en pleine terre\* au moins plantée** :

- d'une haie arbustive ou d'un alignement d'arbres
- composé(e) de plusieurs essences locales

Sa largeur est ainsi adaptée au type de plantation qu'elle supporte.

#### **Type îlot vert**

L'espace est non bâti et traité en **espace de pleine terre\***, à hauteur de **30% au moins de la surface de la marge de recul**. Cet espace est enherbé et peut accueillir des plantations (arbuste, arbre).

## **ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS\***

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination\* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

### **5.1 Aspect extérieur des constructions\* nouvelles**

L'extérieur des façades\* doit présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux.

Le traitement de façade\* doit être adapté à son contexte et veiller à son insertion aux différentes échelles de perception.

#### **5.1.1 Façade\* implantée en limite de voie ou d'emprise publique**

Une façade\* implantée en limite de voie ou d'emprise publique :

- ne peut constituer une façade\* aveugle. Elle doit comprendre au moins une ouverture (baie, porte, accès\* véhicule);
- doit être rythmée par la composition architecturale de la façade\* (rupture du volume, modénature, etc.) à laquelle peuvent contribuer les ouvertures créées en façade\*.

Le traitement et la composition de façade\* doivent notamment permettre de rythmer les perceptions depuis l'espace public à hauteur de piéton.

#### **5.1.2 Façade\* tournée vers une limite séparative\* à l'interface avec une zone A ou N**

Les ouvertures et équipements générateurs de bruit, d'odeurs et/ou de risques technologiques ne peuvent être orientés vers cette limite qu'à condition de limiter leurs impacts paysagers et environnementaux éventuels.

#### **5.1.3 Façade\* tournée vers une limite séparative\* à l'interface avec une zone U ou AU**

La façade\* orientée vers la limite séparative\* doit être aveugle ou ne comporter que des vitrages fixes en partie haute. Aucun équipement générateur de bruit, d'odeurs ou de risques technologiques ne doit être orienté vers cette limite.

#### **5.1.4 Toiture des constructions\* nouvelles**

Les toitures sont traitées avec le même soin que les façades\* des bâtiments\*.

Les ouvrages techniques (climatisation, panneaux solaires, groupes d'extraction d'air, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité depuis les espaces accessibles au public.

### **5.1.5 Les annexes\***

La création d'annexes\* doit :

- s'attacher à créer une cohérence avec le bâtiment\* existant,
- être réalisée avec le même soin que celui apporté à une autre construction\* neuve,
- chercher à améliorer la qualité architecturale et l'insertion dans l'environnement du projet, à la mesure de l'ampleur des interventions envisagées.

En conséquence, les dispositions prévues à l'article 5.9 et 6.4 pour les constructions\* nouvelles s'appliquent également à ces projets, à partir de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* créée.

## **5.2 Aspect extérieur des constructions existantes\* non repérés au document graphique**

### **5.2.1 Activités**

L'adaptation, l'extension\* ou la reconstruction\* partielle de constructions existantes\* doivent :

- s'attacher à créer une cohérence avec le bâtiment\* existant,
- être réalisées avec le même soin que celui apporté à une autre construction\* neuve,
- chercher à améliorer la qualité architecturale et l'insertion dans l'environnement du projet, à la mesure de l'ampleur des interventions envisagées.

En conséquence, les dispositions prévues à l'article 5.9 et 6.4 pour les constructions\* nouvelles s'appliquent également à ces projets, à partir de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* créée.

### **5.2.2 Habitations**

#### **5.2.2.1 Façades\* des habitations**

**Les matériaux apparents en façade\*** doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

**Les enduits** doivent être d'une tonalité, semblable à celle des constructions\* traditionnelles locales, réalisés à la chaux naturelle et aux sables locaux. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

**Toutes les façades\*** doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit.

Les matériaux ne permettant pas d'assurer un vieillissement correct de l'ouvrage, tels que la tôle ondulée et le fibrociment, sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades\* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques\*, propres à la construction\***, positionnés sur les façades\* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade\*.

#### 5.2.2.2 Ouvertures et menuiseries des habitations

Les ouvertures et les menuiseries, par leur nombre et leur proportion, doivent s'intégrer à la composition d'ensemble du bâtiment\*.

#### 5.2.2.3 Toiture des habitations

**Dans le cas d'une réhabilitation\* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise**, la couverture doit être réalisée :

- avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en oeuvre (densité au moins égale à 22 unités/m<sup>2</sup> et équivalente au tissu environnant pour la tuile plate de ton brun-rouge nuancé) ou ardoises ;
- en utilisant des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en oeuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

**Dans le cas d'une réhabilitation\* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates**, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction\* doit être systématiquement envisagée.

Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation\* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux précédemment mentionnés.

**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.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions\* peuvent réemployer le matériau de la construction existante\* ou utiliser 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 doit répondre aux dispositions de l'article 5.8 du présent règlement.

Les toitures vitrées sont autorisées pour les vérandas.



### 5.3 Aspect extérieur des constructions existantes\* repérées au document graphique sous la mention « bâtiment\* patrimonial à protéger »

#### **5.3.1. Dispositions générales**

##### **5.3.1.1 Façades\* des constructions\***

**Les matériaux apparents en façade\*** doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

**Les enduits** sont réalisés au mortier\* de chaux et de sables locaux et doivent affleurer au maximum les éléments d'encadrement et de décor\*. Les surépaisseurs d'enduits sont donc interdites. Leur finition doit être brossée ou talochée. Des teintes différentes peuvent être utilisées à condition d'être ponctuelles et/ou de ne concerner que des extensions ou annexes à la construction principale.

**Les enduits de type « tyrolien\* » ou « écrasés\* »** sont interdits.

Les enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels à la chaux (*ton beige sable légèrement ocré selon la dominante locale. Leur tonalité doit être légèrement plus soutenue que celle du tuffeau*).

Les soubassements\*, encadrements d'ouvertures, chaînages\*, appuis de fenêtre, corniches, ornements de toitures ainsi que les autres **éléments de modénature** doivent être préservés.

**Toutes les façades\*** doivent être traitées avec le même soin, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être recouverts (peints ou enduits) : pierre de taille, brique, enduit, bois laissé à son vieillissement naturel.

Les bardages bois peuvent être autorisés. Toutefois, les matériaux imitant le bois ou d'aspects métalliques sont interdits.

Un soin particulier doit être porté aux détails des façades\* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. **Les ouvrages et équipements techniques\*, propres à la construction\***, positionnés sur les façades\* (paraboles, caissons de climatisation, antenne relais, coffre de volets roulants, descentes d'eaux pluviales) doivent être dissimulés ou soigneusement intégrés à la composition architecturale de la façade\*.

**Le choix des matériaux et dispositifs de mise en œuvre des travaux d'isolation en façade\*** pour l'amélioration de la performance énergétique doivent permettre de préserver la composition architecturale du bâtiment\* (éléments de décors\*, ouvertures, volets...) et l'intégration du projet avec les constructions\* voisines.

Les ouvrages nécessaires à la mise aux normes de l'accessibilité des bâtiments\* (une rampe escamotable par exemple) sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner la disparition d'un perron\* ou d'un escalier ouvragé.

5.3.1.2 Ouvertures et menuiseries des constructions\*

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\*.

5.3.1.3 Toiture des constructions\*

**Dans le cas d'une réhabilitation\* de toiture en petites tuiles plates ou en ardoise**, la couverture doit être réalisée avec les mêmes matériaux et les mêmes procédés de mises en œuvre. Pour les petites tuiles plates, la densité est au moins égale à 22 unités/m<sup>2</sup> ou équivalente à celle remplacée, ou à celle existante lorsqu'il s'agit d'une extension\*. Toutefois, pour la commune de Ménars, la densité minimale à respecter est au moins égale à 44 unités/m<sup>2</sup>.

**Dans le cas d'une réhabilitation\* de toiture non couvertes en ardoise ou petites tuiles plates**, une restitution du matériau supposé à l'origine de la construction\* doit être systématiquement envisagée. Toutefois, le réemploi du même matériau est autorisé pour les travaux de réhabilitation\* sauf dans le cas d'une toiture composée de matériaux de type tôle ondulée et fibrociment où le projet de réfection devra respecter les matériaux autorisés à l'article 5.2.1.3.

**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.

Pour ce type de projet, les toitures des constructions\* peuvent réemployer le matériau de la construction existante\* ou utiliser des matériaux ou procédés contemporains qui, par leur mise en œuvre et leur aspect, s'intègrent parmi les toitures traditionnelles locales.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit répondre aux dispositions de l'article 5.8 du présent règlement.

5.3.2 Dispositions spécifiques

Ces dispositions spécifiques complètent les dispositions générales décrites à l'article 5.3.1 pour les bâtiments\* repérés sous la mention « bâtiment\* patrimonial à protéger » selon les typologies suivantes :

Typologie de bâtiments*	Dispositions spécifiques
<p><b>Singulière</b> (S)</p>	<p><u>Toitures</u> Les toitures terrasses doivent être conservées et la mise en œuvre de l'acrotère* et de son éventuel décor* doit être maintenu.</p>

## 5.4 Aspect extérieur des constructions existantes\* repérées au document graphique sous la mention « petit patrimoine »

L'ensemble des éléments repérés sous la mention « petit patrimoine » au document graphique doit être préservé. Les travaux réalisés doivent permettre leur mise en valeur et la remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur\*, volumétrie, aspect des matériaux...).

## 5.5 Traitement des clôtures\*

Pour les bâtiments\* repérés au document graphique sous la mention « bâtiment\* patrimonial à protéger », l'emploi du PVC ou de matériaux assimilés est interdit.

Dans les espaces inondables, les règlements des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en vigueur peuvent imposer des clôtures ajourées pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux. Il est donc nécessaire de se reporter à ces règlements lorsqu'ils s'appliquent.

### 5.5.1 Clôtures\* existantes

Les travaux de restauration\* des clôtures\* existantes sont autorisés. Les dispositifs de clôtures\* peuvent être complétés en respectant les dispositions de l'article 5.5.2 et 5.5.3 et à condition que le projet ne porte pas atteinte à la qualité d'origine de la clôture\* : maintien de la transparence d'une grille ouvragée\*(l'ajout de plaques festonnées sur une hauteur inférieure à la hauteur totale de la grille est autorisé afin d'occulter les vues) prolongement d'une clôture\* en pierre de taille avec le même matériau pour garantir une cohérence d'ensemble.

**Les murs en maçonnerie traditionnelle** (enduit plein ou enduit à pierre vue) y compris leur couronnement et les murs bahuts surmontés d'un élément de ferronnerie ou de lisses, ainsi que les portes d'accès\* dans les clôtures\* sont conservés, restaurés ou refaits à l'identique selon les techniques traditionnelles et le jointoiement doit être effectué avec un mortier\* à base de chaux. Les chaînages\* de pierre apparente existants sont conservés et entretenus. Cette disposition s'applique pour les murs en pierre repérés au document graphique et, dans la mesure du possible, pour les murs non repérés au document graphique.

Pour les « murs en pierres » repérés au document graphique, les percements sont autorisés selon les conditions définies à l'article 2.4.

L'enduit ciment sur les maçonneries traditionnelles est interdit.

Les grilles en fer forgé doivent être maintenues et restaurées ou remplacées à l'identique.

Les portails et portillons anciens (en ferronnerie ou en bois à un ou deux vantaux) avec leurs ferronneries et leurs piliers en pierre de taille ou brique et pierre sont conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

### **5.5.2 Clôtures\* nouvelles sur la limite d'emprise de la voie\* ou emprises publiques**

Les clôtures\* doivent être traitées avec le même soin que les façades\* des bâtiments\* et les matériaux utilisés doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture\* de par leur forme, leur aspect, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et les portails doivent être proportionnés à la clôture\*.

Elles s'inscrivent notamment en cohérence avec les principes définis aux articles 4.2 et 4.3.2 pour s'adapter au traitement du rapport avec l'espace public.

Les clôtures\* ont **une hauteur maximale de 1,80 mètre**. La hauteur de clôture\* peut être majorée jusqu'à 2 mètres si elle est justifiée par des exigences renforcées de sécurité ou pour les secteurs jouxtant les emprises ferroviaires.

Les clôtures\* sont réalisées en **grillages à maille rectangulaire soudée de couleur sombre**. D'autres types de traitement peuvent être autorisés lorsqu'ils sont justifiés en termes d'harmonie avec le paysage environnant ou celui de la rue, ou en termes de projet architectural et paysager en lien avec le bâti que la clôture\* accompagne ou définis à l'échelle de plusieurs unités foncières notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble\*.

Les systèmes de brise-vues d'origines synthétiques, tels que les canisses, bâches en plastique, fausse végétation, sont interdits.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit.

### **5.5.3 Clôtures\* nouvelles sur limites séparatives\***

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.

En limite de zones Nfr et Nfc, l'absence de dispositif de clôture\* est à privilégier. Toutefois, en cas de mise en place d'une clôture\* celle-ci doit respecter les conditions ci-après :

- une hauteur maximale de 1,20 mètre ;
- des points de passage pour la petite faune en ménageant des ouvertures au niveau du sol d'environ 20 x 20 cm minimum tous les 10 mètres (ou de façon plus continue).
- l'emploi de matériaux naturels, de type bois.

L'OAP thématique « transition écologique et paysage » définit les principes d'aménagements\* qualitatifs des espaces situés au contact d'une zone agricole ou naturelle.

## 5.6 Traitement des coffrets techniques

Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception (par leur choix de localisation, traitement et leur intégration au traitement architectural et paysager de la construction\*) pour les constructions\* neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public doit être réduite.

## 5.7 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les conteneurs de collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être intégrés dans le bâtiment\* ou dans un local prévu à cet effet.

## 5.8 Insertion et qualité environnementale des constructions\*

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés. Toutefois, ces matériaux et techniques peuvent être refusés pour des raisons de qualité architecturale et paysagère :

- sur les monuments historiques ou dans leurs abords
- en site inscrit ou classé
- sur un immeuble protégé par le PLU en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- dans les périmètres délimités par la collectivité après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour des raisons de protection du patrimoine bâti ou non bâti (cas de Cheverny et Ménars à la date d'approbation du PLUi-HD).

### DISPOSITIFS ET SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENEUVELABLE

Les panneaux solaires doivent être, de couleur uniforme, et être intégrés soigneusement au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture, afin de ne pas créer de points d'accroches importants générant des facteurs de dégradation tels que la stagnation de l'eau, la prolifération de mousses.

Pour les projets créant une emprise au sol\* d'au moins 1000 m<sup>2</sup>, les constructions\* ou installations doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation en vue d'isolation thermique, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositions s'appliquent, sans être moindre que celles imposées par la réglementation en vigueur, aux destinations\* et sous destinations\* suivantes : bureaux, équipements sportifs, équipements d'enseignement, de santé, d'actions sociale, centres de congrès et d'exposition, commerce de gros.



Elles sont réalisées en toiture des bâtiments\* ou sur les ombrières des aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30% de la surface de la toiture et des ombrières créées.

### **ADAPTATION AU SOL**

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être limités et réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel\* de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, à l'exception des secteurs de coteaux où l'aménagement\* de terrasses couplé à la réalisation de murs de soutènement est autorisé. Les sous-sols enterrés sont autorisés à condition qu'il n'y ait aucun dépassement hors-sol débordant du terrain naturel\*, et que les mouvements de terres éventuellement nécessaires à l'insertion du projet soient effectués au plus près du terrain naturel\*.

### **IMPLANTATION ET RESPECT DU TERRAIN NATUREL \***

Les affouillements et les exhaussements du sol\* naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle au plus près du point de chute pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en précisent les principes d'insertion.

## **5.9 Règles à adapter en fonction de l'ampleur du projet**

**A la date d'approbation du PLUi-HD, si le(s) projet(s), crée(nt) plus de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* [en cas de projets successifs, l'emprise au sol\* se cumule], les objectifs définis aux articles 5.9.1 et 5.9.2, fixés en fonction de l'importance du projet, doivent être respectés.**

Dans le cas de l'extension\* ou de la démolition\*/reconstruction partielle d'un bâtiment\* (*l'extension\* ou la démolition\*/reconstruction étant supérieures à 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* en une fois, ou atteignant ce seuil par des projets successifs*), cette règle peut s'appliquer aux seules parties créées et/ou aux parties existantes du bâtiment\* concerné (par exemple en retravaillant une façade\* ou l'entrée du bâtiment\* existant).

### **5.9.1. Jeux d'aspect\***

Tout projet doit comprendre **plusieurs aspects différents** (matériaux, jeu de textures) dont la composition contribuera à **l'insertion paysagère et/ou à l'expression du fonctionnement architectural de la construction\***. Le nombre d'aspects différents minimum est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol\* développée par le projet (en création ou en extension\*).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en précisent les principes de mises en œuvre.

		Constructions* dont l'emprise au sol* est ...			
		≤ 250 m <sup>2</sup> inclus	> 250 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	≥ 1 000 m <sup>2</sup> et < 5 000 m <sup>2</sup>	≥ à 5 000 m <sup>2</sup>
JA	Nombre d'aspects différents (au minimum)	-	2	3	3

- Il n'est pas fixé d'obligation

### **5.9.2. Évènement architectural\***

Tout projet de plus de 250 m<sup>2</sup> doit contribuer à créer, par les jeux de volumes, d'aspect, et la gestion des fonctions, **au moins un « évènement architectural\* »**. Le nombre minimum est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol\* développée par le projet (en création ou en extension\*).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent le type d'évènement pouvant être considéré comme évènement architectural au sens du présent article.

		Constructions* dont l'emprise au sol* est ...			
		≤ 250 m <sup>2</sup> inclus	> 250 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	≥ 1 000 m <sup>2</sup> et < 5 000 m <sup>2</sup>	≥ à 5 000 m <sup>2</sup>
EA	Nombre d'évènements architecturaux *	-	1	2	3

- Il n'est pas fixé d'obligation

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\***

### **6.1 Préservation et mise en valeur des éléments de paysages et des continuités écologiques repérés au document graphique**

Le projet doit être conçu de manière :

- à préserver et mettre en valeur les éléments de paysage repérés ;
- à maintenir ou à remettre en l'état les continuités écologiques repérés (haies, fossés\*, mares) ;
- à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères.

**Pour les éléments de paysage repérés au document graphique** sous la mention :

- « **Espaces Boisés Classés** » : le projet doit préserver la surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.
- « **Arbres remarquables** » : l'abattage\* n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le nécessite, ou pour des raisons de sécurité publique.
- « **Alignements d'arbres** » : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences similaires et/ou des arbres présentant un même potentiel de développement.
- « **Haies** » : les travaux d'entretien et d'arrachage partiels doivent être justifiés par l'état phytosanitaire dégradé des sujets. Les éléments retirés doivent être remplacés par des essences locales ou identiques, de même développement.

Pour les projets nécessitant la plantation de nouvelles essences, une palette végétale est proposée dans l'OAP thématique « transition écologique et paysage ».

## 6.2 Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions\* semi-enterrées et des accès\* doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Ils sont ainsi conçus **de manière à limiter** :

- **les surfaces imperméabilisées et le rayonnement de chaleur au sol**, notamment lorsque les places de stationnement sont destinées aux véhicules légers pour lesquelles le recours à des matériaux clairs et/ou perméables doit être favorisé;
- **et la conception de grandes surfaces d'un seul tenant**, en particulier lorsqu'elles sont très perceptibles depuis l'espace public : les places de stationnement destinées aux véhicules légers sont alors réparties en plusieurs endroits de l'unité foncière\*.

Dans tous les cas, les surfaces dédiées au stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>, si elles ne sont pas réalisées en ouvrage, doivent être fractionnées par des espaces enherbés et plantés d'arbres, selon les principes de traitement proposés dans l'OAP thématique économie.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Si cette fonction est assurée par d'autres dispositifs (type ombrières) les plantations peuvent être regroupées en un ou plusieurs endroits. Les arbres existants qui ne peuvent être conservés doivent, dans la mesure du possible, être remplacés.

### 6.3 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les stockages et équipements techniques\* non intégrés dans le bâtiment\* doivent être :

- Masqués depuis la voie par un traitement paysager ou architectural adapté.
- Situés à plus de 1 mètre compté à partir de la voie ou l'emprise publique.

Dans tous les cas, les espaces extérieurs affectés au stockage doivent être localisés de manière à limiter leur perceptibilité depuis les espaces publics par des usagers extérieurs au parc d'activités. Ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers nécessaires pour limiter cette perceptibilité.

Quand ils participent de l'effet vitrine de l'activité et se destinent à être vus du plus grand nombre, ils sont accompagnés des dispositifs architecturaux et/ou paysagers favorisant leur intégration dans le paysage environnant.

### 6.4 Règles à adapter en fonction de l'ampleur du projet

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les projets relatifs à la destination\* « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

L'article 6.4.1 s'applique aux projets **créant 250 m<sup>2</sup> et plus de surfaces artificialisées\***.

Les articles 6.4.2 et 6.4.3 s'appliquent en plus aux projets **créant 1 000 m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol\***.

### **6.4.1 Compensation des surfaces artificialisées**

Les projets contribuant à créer 250 m<sup>2</sup> et plus de surfaces artificialisées\* doivent limiter leur impact sur l'environnement en réalisant des aménagements\* visant à **compenser l'équivalent de la moitié de la surface artificialisée\* sur l'unité foncière\***.

Plusieurs types de surfaces ou éléments paysagers peuvent répondre à cet objectif, et leur surface est ainsi coefficientée :

<b>SURFACES FAVORABLES À LA NATURE</b>	Coeff.
<b>Surface de pleine terre*</b>	<b>2</b>
<b>SURFACES ÉCO-AMÉNAGÉES</b>	
<b>Surfaces non végétales partiellement perméables</b> <i>Exemple : dalle gazon, graviers, sable tassé, béton poreux, pavés à joints creux</i>	<b>1</b>
<b>Surfaces imperméables recouvertes de substrat végétal</b> <i>Exemple : toiture végétalisée, espace vert sur dalle</i>	<b>1</b>
<b>SURFACES OPTIMISÉES</b>	
<b>Aire de stationnement en ouvrage</b> <i>Exemple : rdc ou sous-sol consacré au stationnement, parking à étage</i>	<b>1</b>
<b>Surfaces dédiées à l'exploitation de l'énergie solaire</b> <i>Exemple : panneaux photovoltaïques en toiture ou sur ombrières.</i>	<b>1</b>
<b>ÉLÉMENTS PAYSAGERS COMPENSATOIRES</b>	Équivalent m <sup>2</sup>
<b>1 arbre planté ou conservé</b>	<b>25 m<sup>2</sup></b>
<b>1 arbre protégé ou dont la plantation est imposée</b> par le règlement graphique ou une OAP sectorielle	<b>50 m<sup>2</sup></b>
<b>1 motif paysager* supplémentaire</b> en plus des obligations définies à l'article 4.3.2	<b>200m<sup>2</sup></b>

Dans le cas d'un projet sur une unité foncière\* déjà en partie artificialisée, qu'il relève de la création d'emprise au sol\* supplémentaire et/ou de l'aménagement\* d'une surface jusqu'alors non artificialisée (exemple : création d'un parking), le porteur de projet a le choix entre :

- Justifier qu'il répond à la présente règle à l'échelle de l'unité foncière\* (existant + projet)
- Montrer que la somme des surfaces artificialisées nouvelles est compensée par leur optimisation ou leur éco-aménagement et/ou par la requalification d'autres surfaces déjà artificialisées sur l'unité foncière\* (exemples : plantations d'arbres sur les parkings, installation d'ombrières photovoltaïques, etc.)



**6.4.2 Intégration paysagère de la gestion des eaux pluviales**

Les projets créant 1 000 m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol\* doivent permettre de valoriser la gestion des eaux pluviales dans le projet architectural ou paysager, au service des usages de la construction\* ou de ses abords (arrosage, zone humide, ...).

L'OAP thématique présente des modèles d'intégration.

**6.4.3 Motifs paysagers\***

En plus des obligations générées par les articles 6.4.1 et 6.4.2, les projets créant 1 000 m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol\* doivent contribuer à créer au moins un « motif paysager\* », parmi ceux listés ci-après. Le nombre minimum de motif imposé est précisé dans le tableau ci-dessous en fonction de la surface d'emprise au sol\* développée par le projet (en création ou en extension\*).

		Constructions* dont l'emprise au sol* est ...			
		≤ 250 m <sup>2</sup> inclus	> 250 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	≥ 1 000 m <sup>2</sup> et < 5 000 m <sup>2</sup>	≥ à 5 000 m <sup>2</sup>
MP	Nombre de motifs paysagers* (au minimum)	-	-	1	3

- Il n'est pas fixé d'obligation

Les principes quantitatifs suivants permettent de raccrocher le projet à l'un des motifs suivants, dont les principes de composition qualitatifs sont définis dans l'OAP thématique.

Ils peuvent :

- être combinés entre eux en additionnant le cas échéant leurs surfaces et obligations de plantations minimales.
- contribuer à répondre simultanément aux objectifs qualitatifs et quantitatifs d'autres prescriptions (traitement des espaces au contact des limites, compensation des surfaces artificialisées).

**Motifs linéaires**

	<b>Dimensionnement</b>	<b>Composition à minima</b>
<b>La « frange bocagère »</b>	- largeur moyenne d' <b>au moins 4 m</b> comptés à perpendiculairement de ladite limite. - positionnée sur au moins 90% du linéaire de ladite limite.	<b>Haie</b> arbustive + Un <b>arbre</b> par tranche entamée de 10 m linéaire
<b>La « lisière paysagée »</b>	- largeur moyenne d' <b>au moins 8 m</b> comptés à perpendiculairement de ladite limite. - composée à plus de 90% d'espaces de pleine terre*	Un <b>arbre</b> par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> + Un <b>élément favorable à la biodiversité</b> tel que défini dans l'OAP thématique

**Motifs surfaciques**

	<b>Superficie</b>	<b>Composition à minima</b>
<b>Le « potager urbain »</b>	<b>Superficie totale supérieure ou égale 100 m<sup>2</sup></b> qui peut être répartie en plusieurs espaces reliés physiquement ou visuellement par le projet paysager	<b>3 arbres fruitiers</b> + Un ou plusieurs <b>aménagements* légers</b> liés à l'usage jardiné
<b>Le « bosquet du midi »</b>	<b>Superficie supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup></b> d'un seul tenant	<b>3 arbres</b> à moyen/grand développement + Un ou plusieurs <b>aménagements* légers</b> liés à l'usage de loisirs
<b>L'«oasis de biodiversité»</b>	<b>Superficie supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup></b> d'un seul tenant	<b>3 arbres</b> à moyen/grand développement + <b>1 zone humide</b>
<b>La « prairie urbaine »</b>	<b>Superficie supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup></b> d'un seul tenant	<b>3 arbres</b> de petit/moyen développement

## **ARTICLE 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **7.1 Modalités de calcul du nombre de places pour les véhicules légers**

Les normes de stationnement s'appliquent par secteur selon la localisation définie dans le document graphique « plan de stationnement ».

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet\* ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire d'une autorisation ne peut satisfaire aux obligations de stationnement sur le terrain d'assiette du projet\* pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 500m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions de distances.

Les normes s'appliquent aux constructions\* nouvelles, ainsi qu'aux réhabilitations\*, aux extensions\* des constructions existantes\* et en cas de changement de destination\* générant des nouveaux besoins.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations\* et sous destination\* et des normes indiquées à l'article 7.3.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

**Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé**, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Le nombre de places de stationnement des véhicules légers à réaliser peut-être exceptionnellement réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante, des possibilités de mutualisation, de l'offre de desserte par les transports en commun, ainsi que des dispositifs d'auto partage éventuels mis à disposition et à condition que ces possibilités puissent être dûment justifiées.

#### **7.1.1 Modalités pour les opérations d'aménagement\* ou de constructions\* comprenant plusieurs constructions\* et/ou destinations\***

Si une opération d'aménagement\* ou de construction\* comporte plusieurs destinations\*, les normes applicables de chaque destination\* doivent être respectées. Dans le cas, d'une règle définie en fonction de la surface de plancher, l'arrondi est effectué postérieurement à l'addition. Toutefois, si les destinations\* et activités correspondent à des occupations non concomitantes, il pourra être tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de place exigé. Ce dernier doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination\* générant le plus de places de stationnement parmi les destinations\* concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations\* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement existant à proximité.

### **7.1.2 Modalités pour les aires de stationnement et de livraisons pour les activités**

Les constructions\* nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvement de marchandises engendrées par le projet sur le domaine public. Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

Lorsque le projet le rend nécessaire, les espaces de stationnement dédiés aux camions, véhicules de transport collectif, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, ou tout autre véhicule nécessaire à l'activité s'ajoutent aux normes de stationnement décrites par ailleurs.

### **7.1.3 Dimensionnements des places de stationnement**

Les places de stationnement dédiées aux véhicules légers tels que demandés dans les dispositions du présent PLUi-HD doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Implantation	Caractéristiques (libre de tout encombrement)
<i>En bataille</i>	Longueur : 5m Largeur: 2,5m
<i>En épi</i>	Longueur : 5m Largeur : 2,2m pour un angle de 45° et 2,3m pour les angles supérieurs

Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations prévues par la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et l'équipement en bornes de rechargement ou le câblage doivent être respectées.

## **7.2 Modalités de calcul du nombre de places pour les vélos**

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.

Le nombre de places est calculé est arrondi à l'entier supérieur.

Le nombre de places vélos mentionné à l'article 7.3 doit être respecté sans être inférieur aux normes en vigueur.

La localisation, l'accessibilité et la sécurité (local, éclairage) doivent respecter les normes en vigueur.

La surface demandée peut être diminuée si des systèmes sont mis en place permettant de justifier du nombre de place nécessaire et qu'elles sont utilisables aisément (racks en hauteur alternée, racks disposés en biais, en décalés, rangement sur deux niveaux, ...).

Tout local ou espace fermé doit faire à minima 5m<sup>2</sup> dans le cadre d'opération sur bâtiment\* existant (réhabilitation\*, changement de destination\*, extension\*, surélévation). Pour les opérations de construction\* neuve, la taille minimum du local ou de l'espace fermé est de 10 m<sup>2</sup>.

L'espace fermé doit mesurer au moins 1,5 m<sup>2</sup>/ place.

### **7.3 Normes minimales de stationnement (Véhicules Légers et vélos)**

La zone UA est concernée uniquement par le secteur 5 reporté au document graphique « plan de stationnement ». Le nombre de places minimum exigé doit respecter les dispositions ci-après. Dans tous les cas, il devra être adapté aux besoins générés par le projet ainsi qu'à sa localisation.



**SECTEUR 5 – ACTIVITES ECONOMIQUES**

Dans la commune de Blois, les normes de stationnement des véhicules légers pour les destinations\* suivantes peuvent être réduites de 20 % dans le cas d'une unité foncière\* située à moins de 500 m de la gare de Blois.

**> Pour la sous-destination\* « logement »**

Projets	REGLES DE CALCUL	
	Nombre de places exigées - Véhicules légers	Nombre de places exigées - Vélos
Transformation ou Amélioration de <b>logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	0 place	0 place
<b>Réhabilitation*, aménagement* ou extension*</b> d'une construction existante* à vocation principale d'habitat <u>sans création de nouveau logement</u>	0 place	
<b>Réhabilitation*, aménagement* ou extension*</b> d'une construction existante* à vocation principale d'habitat impliquant <u>la création de logements ou la création de surface de plancher</u>	<i>Le nombre de place pour les véhicules légers exigé est calculé sur la base de la seule <b>surface de plancher créée en dehors du volume bâti existant</b> à l'occasion d'un projet d'extension* ou de surélévation. Dans ce cas, une place minimum de stationnement est exigée par <b>tranche entière de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>. Les places existantes sur le terrain ne peuvent pas être supprimées ou si elles le sont, elles doivent être compensées.</i>	
<b>Changement de destination*</b> en vue de la <b>création de logements</b> , <u>sans création de surface de plancher</u>	<i><b>Aucune place n'est exigée si le nombre de logements créés est inférieur ou égal à deux.</b> Pour les opérations créant plus de deux logements, le nombre de places de stationnement à créer correspond aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination* précédente)</i>	

Dans le cas de projets de **réhabilitation\***, **aménagement\*** ou **extension\***, pour les destinations\* ou sous-destinations\* présentées ci-dessous, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 60 m<sup>2</sup>. Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition\*.

Les places existantes doivent être conservées. Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet\* ou à proximité immédiate.

> Pour la destination\* commerce et activités de services

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	Projets	Nombre de places exigées - Véhicules légers	Nombre de places exigées - Vélos
- Artisanat et commerce de détail - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions* nouvelles	1 place par 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Changement de destination*	1 place par 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	0 place
- Commerce de gros	Constructions* nouvelles et changement de destination*	1 place par 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	0 place
- Restauration	Constructions* nouvelles et changement de destination*	1 place jusqu'à 100m <sup>2</sup> de surface de la salle de restauration, puis 1/20m <sup>2</sup> supplémentaire	Selon les besoins
- Cinéma		Selon les besoins	
- Hôtels et Autres hébergements touristiques		1 place par chambre à partir de la 5ième chambre. Au-delà de 20 chambres = 0,5 place par chambre.  Un emplacement autocar peut être exigé au-delà de 100 chambres	1 place toutes les 4 chambres à partir de 5 chambres

> Pour la destination\* Equipement d'intérêt collectif et services publics

		REGLES DE CALCUL	
Projets	Nombre de places exigées - Véhicules légers	Nombre de places exigées - Vélos	
Constructions* nouvelles	Selon les besoins	Pour les communes du Cœur d'Agglomération : 1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher Pour les autres : 1,5% de la surface de plancher	

> Pour la destination\* Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

		REGLES DE CALCUL	
Sous destination*	Projets	Nombre de places exigées - Véhicules légers	Nombre de places exigées - Vélos
Bureau	Constructions* nouvelles	1 place par 70m <sup>2</sup> de surface de plancher	1,5% de la surface de plancher
- Industrie - Entrepôt - Centre de congrès et d'exposition		Selon les besoins	

> La sous-destination\* « hébergement » n'est pas réglementée.

> La destination\* Exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.

# Chapitre 3 :

Les équipements et réseaux

## **ARTICLE 8 : CONDITIONS D'ACCÈS\* AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION\***

### **8.1 Dispositions réglementaires générales**

**Pour être constructible**, un terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**Le projet de construction\* ou d'aménagement\* peut être refusé** ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès\* présentent **un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la **position des accès\***, de leur **configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic**.

### **8.2 Nombre et localisation des accès\***

Les accès\* doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers des voies ou de celle des personnes utilisant ces accès\*, de la défense incendie, de la protection civile et du ramassage des déchets. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- **du positionnement sécurisé de l'accès\*** : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès\* au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente
- **de la largeur de l'accès\*** : une largeur plus importante, au minimum exigé ci-après peut être autorisée au regard de l'importance et la localisation de l'opération

### **8.3 Dimensions et traitement des accès\***

Les accès\* doivent **recevoir un traitement en fonction de l'importance** et de la destination\* des constructions\* qu'ils desservent.

La conception des accès\* doit :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales ;
- maintenir la continuité des fossés\* ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès\* destinés aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 3 mètres est exigée.

Lorsque la longueur d'un chemin d'accès\*, destiné aux véhicules motorisés, entre le local d'activité et la voie est supérieure à 100m, les dispositions de l'article 9 s'appliquent.

## **ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE**

### **9.1 Dispositions réglementaires générales**

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### **9.2 Conception et dimensionnement des voies**

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques **doivent être adaptées aux usages** qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à **partir des conditions de sécurité et de visibilité** pour les usagers, ainsi que des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies doivent être conçues pour **s'intégrer et compléter le maillage** du réseau viaire environnant.

**Les voies en impasses d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales** afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'aire de retournement\* doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination\* des constructions\* ou des aménagements\* envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

**Pour les voies en impasses d'une longueur supérieure à 120 mètres, une aire de retournement\* doit être réalisée tous les 120 mètres.**

### **9.3 Dessertes piétonnes et cyclables**

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.



## **ARTICLE 10 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

### **10.1 Eau potable**

**En présence d'un réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire** pour toute construction\* ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément au règlement sanitaire départemental. Dans les zones non desservies par le réseau d'eau potable, le branchement sur le réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, le pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'autorité compétente afin de définir une solution d'alimentation en eau potable.

Une disconnexion totale du réseau d'eau de process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée.

### **10.2 Défense extérieure contre l'incendie (DECI)**

Tout projet doit être couvert par un dispositif de défense incendie adapté à ses besoins.

Lorsque les caractéristiques du réseau d'eau potable le permettent, celui-ci peut être utilisé pour assurer la DECI, conformément au règlement départemental en vigueur. A défaut, le pétitionnaire se rapproche de la collectivité compétente en DECI avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage à la lutte contre l'incendie.

## 10.3 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Lorsque les réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales sont en mode séparatif, les raccordements et les branchements doivent l'être aussi, conformément au règlement d'assainissement.

### 10.3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public collectif d'assainissement ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, localisé sur le terrain en anticipation d'un éventuel raccordement ultérieur au réseau public.

**Les eaux usées non domestiques non assimilées ou industrielles** ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur, décrites notamment dans le règlement de service d'Agglopolys figurant dans les annexes sanitaires.

### 10.3.2 Eaux pluviales

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 l'unité foncière\* sont obligatoires.**

Conformément au règlement de service public de gestion des eaux pluviales urbaines, l'agglomération n'a pas l'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements\* projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet\* par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

Ces aménagements\* nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

**A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur l'unité foncière\*** (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.

Dans ce cas, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Les bassins apparents doivent être traités de manière naturelle, avec des pentes douces afin d'éviter les clôtures\*, dans des formes organiques, et faire l'objet d'un aménagement\* paysager à dominante végétale, comprenant des plantations champêtres, contribuant ainsi à l'insertion qualitative et fonctionnelle de cet ouvrage dans son environnement naturel et bâti.

#### 10.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades\* de la manière la moins apparente possible. Une attention particulière doit être portée à la préservation des caractéristiques architecturales des éléments bâtis patrimoniaux, repérés au document graphique sous les mentions suivantes « murs en pierres » et « bâtiment\* patrimonial à protéger ».

Dans les opérations d'ensemble\*, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

Toutefois, le raccordement aérien en décroché des façades\* des constructions\* peut être autorisé pour des raisons techniques ou de sécurité ne permettant pas un autre type de raccordement.

#### 10.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction\* neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique.

**Les projets d'ensemble** doivent réserver un emplacement sur le terrain d'assiette de la construction\* pour la réalisation d'un local technique adapté en vue d'accueillir le réseau à la charge de l'aménageur.



# TOME 04

## ► ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 4.1.0 OAP SECTORIELLES

### 4.1.3 OAP sectorielles économiques

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

Le Président,  
Christophe DEGRUELLE

PRÉFECTURE  
DE LOIR-ET-CHER

13 DEC. 2022

Bureau du Courrier



[www.agglopolys.fr](http://www.agglopolys.fr)

# SOMMAIRE

## 4.1.3 OAP SECTORIELLES ECONOMIQUES

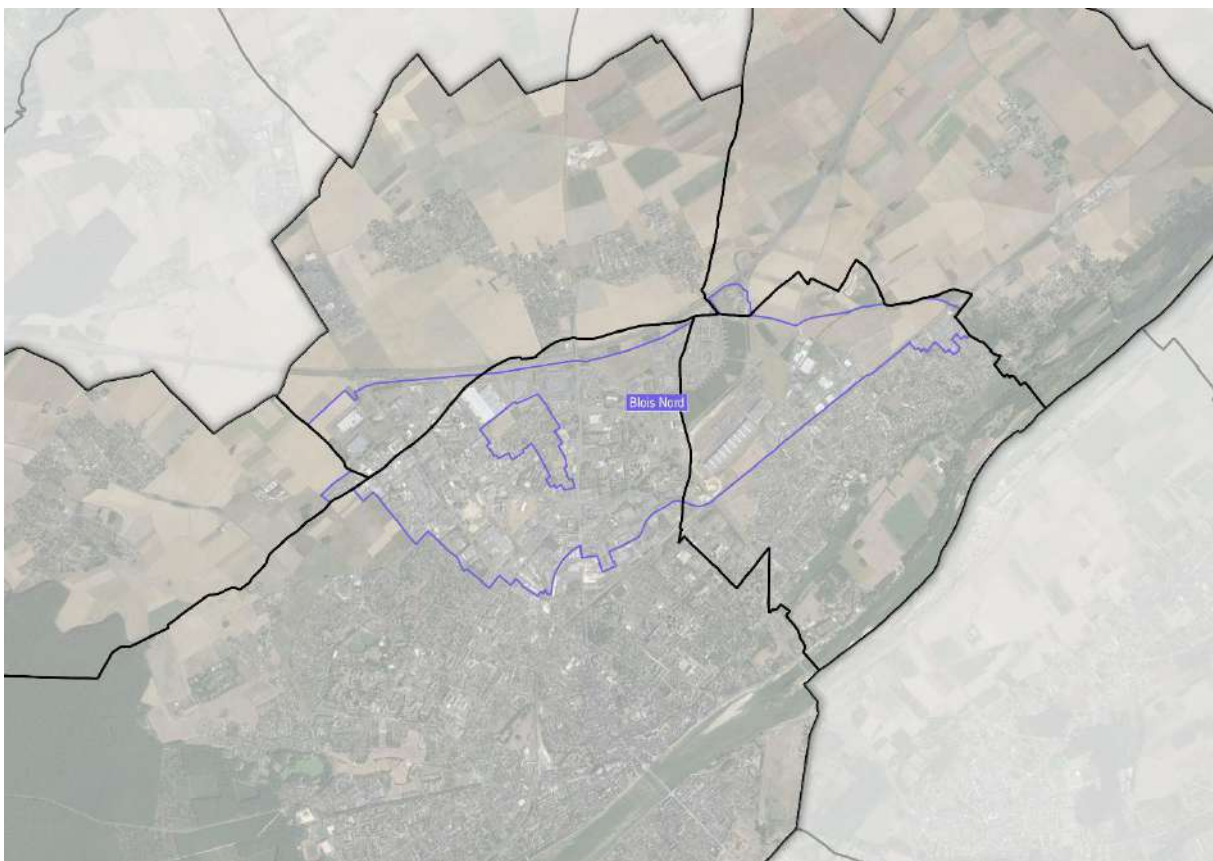
<b>BLOIS, LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR, SAINT-SULPICE DE POMMERAY, SAINT-DENIS SUR LOIRE, VILLEBAROU</b> .....	<b>3</b>
Blois Nord.....	4
<b>BLOIS</b> .....	<b>28</b>
PA Duguesclin.....	29
PA des Grands Champs .....	35
<b>CANDE-SUR-BEUVRON / CHAILLES / LES MONTILS</b> .....	<b>42</b>
PA de l'Artoillat.....	43
<b>CELLETES</b> .....	<b>50</b>
PA de la Rozelle.....	51
<b>CHAMPIGNY EN BEAUCE</b> .....	<b>56</b>
PA de Champigny en Beauce .....	57
<b>COUR-CHEVERNY</b> .....	<b>62</b>
ZA de l'Ardoise.....	63
<b>FOSSE - MAROLLES - VILLEBAROU</b> .....	<b>70</b>
PA Euro Val de Loire.....	71
<b>HERBAULT</b> .....	<b>77</b>
PA de la Tremblaie.....	78
PA des Muriers.....	84
PA de la Valstière.....	90
Site TIAC.....	97
<b>LA CHAPELLE VENDOMOISE - VILLEFRANCOEUR</b> .....	<b>103</b>
PA du Breuil .....	104
Site Affinity .....	110
<b>MENARS</b> .....	<b>115</b>
PA du Courtois .....	116
<b>SAMBIN</b> .....	<b>121</b>
PA des Plantes.....	122
<b>ST-DENIS-SUR-LOIRE</b> .....	<b>127</b>
PA des Sarrazinières .....	128
<b>SAINT SULPICE DE POMMERAY</b> .....	<b>134</b>
PA de la Boissière.....	135

<b>VALLOIRE-SUR-CISSE</b> .....	<b>140</b>
Innothera .....	141
<b>VEUZAIN-SUR-LOIRE</b> .....	<b>146</b>
PA des Bois Blancs.....	147
PA de la Gare.....	152
<b>VILLEBAROU</b> .....	<b>159</b>
PA des Couratières .....	160
<b>VINEUIL – SAINT-GERVAIS-LA-FORET</b> .....	<b>167</b>
PA des Clouzeaux.....	168



# BLOIS, LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR, SAINT-SULPICE DE POMMERAY, SAINT-DENIS SUR LOIRE, VILLEBAROU

Nom de l'OAP	Type	Superficie de l'OAP	Zonage	Echéancier
Blois Nord	Zone d'activités économiques	610 ha	Um, Umr, UC1, UA1, 1AUA1	Court terme



Nom de l'OAP	Type	Superficie de l'OAP	Zonage	Echéancier
Blois Nord	Zone d'activités économiques	610 ha	Um, Umr, UC1, UA1, 1AUA1	Court terme

Vue depuis le nord (autoroute) sur le parc A10, le parc des Châteaux et le futur parc Nord-Est / En arrière-plan : la Loire



Différentes ambiances : types d'activités et traitement d'espaces publics



Pages suivantes :

- 1/ vue est-ouest depuis le boulevard des Cités Unies
- 2/ vue ouest-est depuis le rond-point des Mardeaux











## 1. Le contexte et les objectifs de l'OAP

### a. Éléments de contexte

#### **Le principal espace économique du territoire : une carte de visite**

S'étirant le long de l'autoroute d'est en ouest, sur les communes de Saint-Sulpice de Pommeray, Villebarou, Blois et la Chaussée-Saint-Victor, et bientôt Saint-Denis-Sur-Loire, le nord de l'agglomération constitue un espace aggloméré, véritable destination économique du territoire. Facilement accessible depuis la sortie de l'autoroute A10, et traversé par les grands axes d'accès au cœur d'agglomération, son accessibilité routière depuis le nord de la Loire constitue un ingrédient d'attractivité. Longé par l'autoroute, il offre une vitrine économique stratégique, exploitée par de grandes entreprises.

#### **Un « morceau » de ville de 740 ha**

Aménagé petit à petit sous la forme de Zones d'Aménagement Concertées ou des lotissements, ce développement a fini par rattraper et enserrer le hameau historique de Villejoint, accueillant encore équipements, services et habitations, et constituant une pièce à part du puzzle économique. « Le poids d'une deuxième ville ! » C'est ce qui représente tout cet espace de Blois Nord, à cheval sur plusieurs communes, mais constituant un véritable pôle économique régional à lui seul. Sans centralité et s'étendant sur plus de 5 kilomètres d'Est en Ouest, ce vaste site constitue un système global. Toutefois les infrastructures (voies routières, voies ferrées) fragmentent ce grand quartier économique, contraignant les déplacements est-ouest au sein de cet espace et ne facilitent pas la compréhension de ce puzzle économique.

#### **Un espace, une mosaïque de fonctions**

Il accueille tout type d'entreprises mais possède différentes ambiances, voire différentes vocations. Aujourd'hui, certains secteurs artisanalo-industriels ont pu être investis par du commerce ou des services grand public, d'autres secteurs voient leur vocation plus affirmée autour de bureaux. Ainsi, les tissus bâtis dévoilent une grande mixité de formes, avec des espaces non bâtis aux abords des constructions, plus ou moins paysagers, plus ou moins fonctionnels, ... Toutefois, au sein de cet espace, certains pôles d'activités se dessinent. Au-delà de la gestion des cohabitations, demeure la question de la gestion de la fréquentation par des publics différents (grand public, poids lourds, ...) et des solutions apportées à l'optimisation des déplacements.

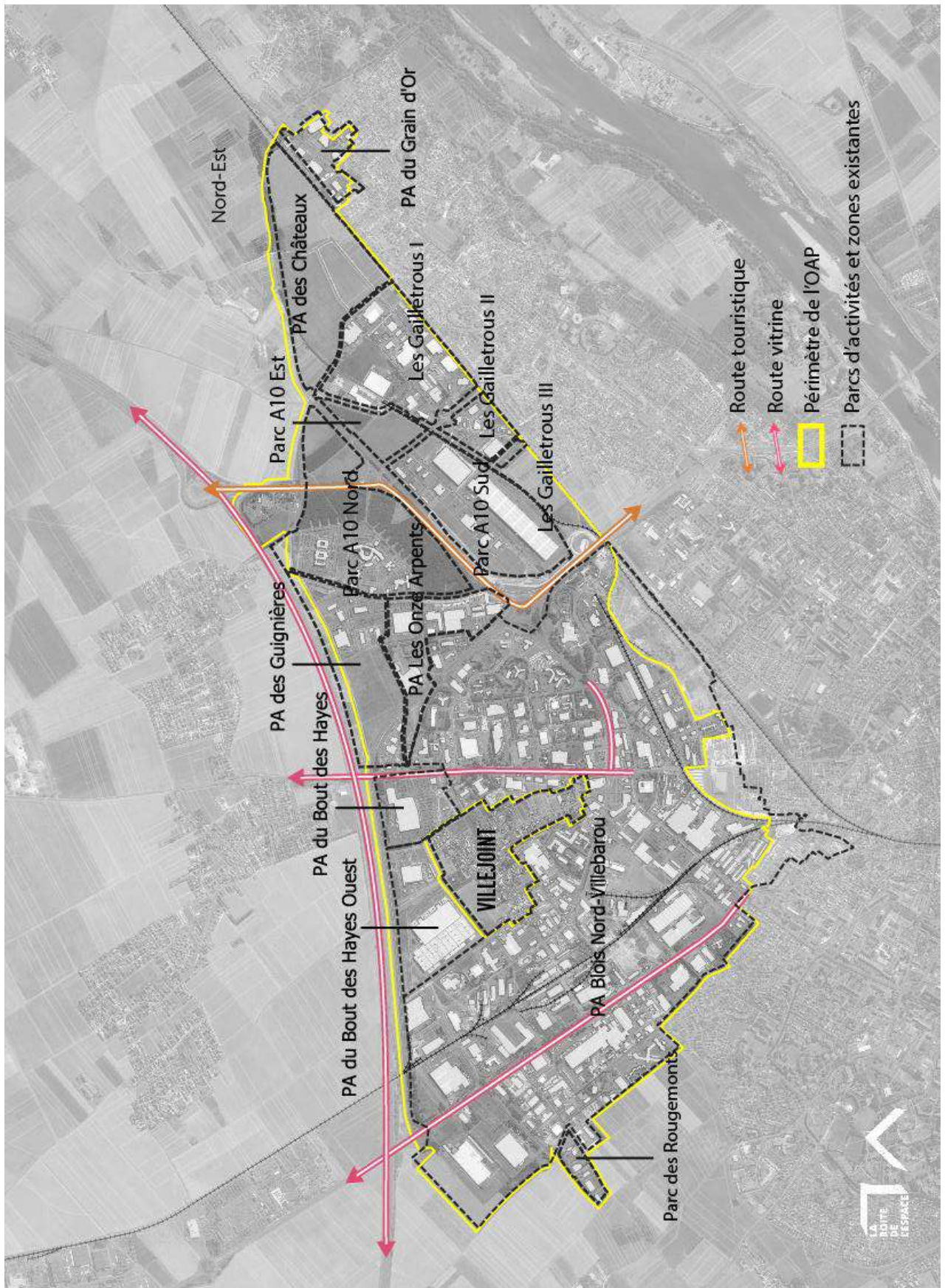
#### **Des pénétrantes routières**

Des entrées de ville de périphérie avec de larges boulevards, une ambiance routière, des enseignes et des volumes banalisés... c'est ce qui ressort aujourd'hui lorsque l'on traverse cet espace depuis les grandes pénétrantes urbaines. Si certains secteurs aménagés plus récemment (notamment en sortie d'autoroute) témoignent d'un effet vitrine plus qualifiant, les avenues de Vendôme et de Châteaudun mais aussi l'avenue Robert Schuman constituent de grands axes de faubourg et d'entrée de ville dont le traitement paysager et d'espaces publics valorisent peu l'image dans un cœur d'agglomération pourtant situé autour d'un bien inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco.

#### **Entre autoroute et Val de Loire : le tampon UNESCO**

Longée par l'autoroute qui constitue une limite franche séparant l'espace économique du plateau de Beauce, le sud de cet espace est constitué des faubourgs et quartiers résidentiels de Blois et la Chaussée-Saint-Victor, tournés vers la Loire. Cette proximité avec le cœur de ville et l'identité ligérienne est confirmée 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.

## Plan de situation des parcs d'activités dans le périmètre





## b. Objectifs de l'OAP

- *Consolider un site global emblématique au Nord de Blois*

Face à la responsabilité du territoire quant à la qualité patrimoniale du Val de Loire, les orientations doivent permettre d'harmoniser les aménagements pour ne pas dévaloriser ce site sensible et patrimonial, tout en tenant compte d'ambiances différenciées selon les secteurs. Chaque projet peut ainsi réfléchir à cette dimension et prendre en compte une forme d'identité, en intégrant cette notion à son dessein.

Prendre la mesure de l'ampleur de cette ville économique et de ses enjeux de rythme urbain, de parcours doit à la fois permettre d'améliorer son fonctionnement, ses mutations et sa pérennité et le rendre plus lisible pour révéler la dimension de ce pôle et la diversité de ces composantes.

- *Proposer un large éventail d'espaces et d'ambiances diversifiées pour l'économie*

Destination économique majeure, vitrine de l'agglomération, le secteur Blois-Nord doit être conforté dans ses vocations et sa mixité économique. L'objectif est d'adapter ces espaces à leurs usages et donc de prendre conscience de leurs fonctions, notamment l'effet vitrine sur les boulevards et pénétrantes accueillant souvent des entreprises tertiaires et des équipements ou encore des services et commerces.

L'objectif est donc de favoriser un traitement adapté des ambiances et aménagements en fonction des vocations, en ménageant des transitions nécessaires avec par exemple les secteurs où sont déjà implantés des activités qui créent des nuisances et d'autres situés à proximité du tissu aggloméré et plus résidentiel de Blois.

- *Se doter de principes de recomposition urbaine, de requalification et maîtriser les extensions*

Les interventions sur ce secteur doivent permettre de valoriser l'existant et d'encadrer les extensions. La mutation des avenues et des espaces publics associés mais aussi les évolutions bâtementaires, des enseignes ou des aires de stationnement doivent suivre les nouvelles volontés règlementaires et orientations paysagères.

Le travail de hiérarchisation à partir des grands axes doit leur permettre de devenir plus « urbains » : pour améliorer la lisibilité de l'espace, intensifier les usages, gagner en densité et en volumes bâtis, valoriser le paysage d'entrée de ville...

- *Garantir une bonne accessibilité et améliorer la lisibilité des espaces pour faciliter le fonctionnement et les dessertes*

Entre valorisation des pénétrantes et connexions internes, la gestion des mobilités doit aussi être améliorée sur l'existant. Dans la prévision de mutations des espaces urbanisés, la place de la voiture, du piéton, du camion doit être réfléchi. Que ce soit pour le stationnement mais aussi et surtout la circulation, les conflits d'usages doivent être évités. Et les traitements ne seront pas forcément identiques entre un espace à vocation tertiaire et un autre plus industriel. La desserte doit trouver ses alternatives au tout voiture en développant notamment les transports en commun ou tout simplement en les mettant en valeur. Tout comme le vélo et ses parcours sécurisés et accessibles, les aménagements

pour des modes de déplacements plus écologiques sont à renforcer en priorité sur les avenues mais aussi au cœur des zones par vocation.

- *Offrir de nouveaux services et les organiser sur les secteurs stratégiques de la zone*

La zone doit aussi repenser ses services pour garantir une bonne insertion et l'évolution des entreprises. À l'exemple d'une aire de stationnement pour les poids-lourds ou encore des espaces de respirations, les sites serviciels sont à imaginer au cœur de la zone et en rapport avec les vocations et fonctionnements des différents espaces.

Et de même pour les réseaux et la gestion des ressources. Une entreprise en place ou future doit adhérer au contrat de la zone (lorsqu'il y en a un) mais doit assurer la pérennité de son économie et de ses approvisionnements. Les réseaux doivent donc être à la hauteur d'une intensification des flux, des usages et des consommations. Que ce soit l'énergie, la gestion des eaux pluviales et eaux usées, la fibre... tous ces éléments favorisent une bonne image de la zone et des services associés.

## 2. Les principes d'aménagement

### a. Parti général d'aménagement

Les principes d'aménagement concernent l'ensemble du périmètre de l'OAP. Des « zooms » sont rédigés et dessinés par secteur pour aborder des principes plus précis et localisés.

Ces principes précisent le parti général par secteur à urbaniser.



## Légende générale de l'OAP :



### b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères

*Déclinées par zoom/secteur.*

## 3. Les accès et le fonctionnement viaire

*Orientations déclinées par zoom*



## SECTEUR OUEST



### 1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- |                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Périimètre de l'OAP      | Points de vue et perspectives |
| Constructions existantes | Route vitrine                 |
| Espace vert, prairie     | Route touristique             |

### 3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Voie existante conservée en l'état | Accès ou continuité viaire à organiser |
| Voie ferroviaire                   |  |

### 2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

- |  |  |
|--|--|
| Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer | Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer |
| Façade avec enjeu particulier                      | Arbre : à préserver ou à créer                                   |

### 4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- TYPE D'INTERVENTION**
- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| Rencouvellement urbain ou optimisation de l'espace | Extension de l'urbanisation |
|--|-----------------------------|



- A. **Secteur de recomposition** : ce secteur dispose de capacités de densification via des recombinaisons parcellaires permettant de conserver le traitement paysager le long de la route vitrine, voire de requalifier certaines façades pour assurer une transition urbaine qualitative de l'avenue de Vendôme vers le centre-ville.
- H. **Site d'extension (ouest)** : cet espace permet le développement des entreprises en place sur la partie Ouest de la zone économique. L'aménagement de ce site doit prendre en compte les accès et voies existantes et les optimiser. Il faut garantir un bon fonctionnement avec les espaces environnants.
1. **Gérer la frange avec le monde rural** : Les abords de la zone sont en contact direct ou indirect (autoroute) avec les espaces agricoles. Caractérisés par de grandes plaines cultivées et larges prairies, les paysages sont profonds et la lisière avec le site économique est à qualifier. Il faut garantir la pérennité des aménagements paysagers ou les créer, notamment lorsqu'il s'agit de zones à urbaniser en extension du tissu urbanisés existant dédié aux activités.  
Les principes généraux de traitements des franges peuvent être utilisés et les exemples déclinés dans l'OAP thématique économie peut aussi nourrir les projets. Le traitement n'est pas forcément opaque mais doit favoriser une gestion paysagère locale et végétale. Ces espaces doivent aussi faire tampon entre deux mondes économiques différents pour conserver la qualité des espaces agro-naturels et limiter les pollutions et nuisances issues des espaces urbanisés. La bande paysagère le long de l'autoroute doit aussi dans son traitement permettre de faire tampon au niveau du bruit généré par l'infrastructure.
  2. **Favoriser la couture urbaine entre espace économique et résidentiel** : Le continuum aggloméré se prolonge et la rupture ne se distingue pas visuellement entre deux tissus qui ont pourtant des fonctions bien différentes. On passe d'un milieu résidentiel à une zone d'activités parfois sans s'en apercevoir. Et les nuisances, fonctionnements, trafics, ressentis, fréquentations... ne sont pas les mêmes ; les espaces publics aussi se retrouvent peu adaptés. L'objectif est de permettre, lors de mutations, des aménagements pour marquer deux fonctionnements différents, et de caractériser des ambiances adaptées aux vocations et usages. Tout en recherchant une forme de mixité fonctionnelle, il faut favoriser des traitements lisibles et adéquats à la fois à une zone d'activités et à un tissu habité.  
A défaut, il pourra aussi être proposé des espaces en transition, qui basculent d'une vocation principale à une autre et qui arborent des aménagements mixtes, mêlant résidentiel et activités compatibles.
  3. **Valoriser des avenues urbaines** : Les pénétrantes du continuum aggloméré de Blois par le Nord se font par une traversée d'un espace essentiellement dédié aux activités économiques en tout genre. Ces axes peuvent admettre un développement plus intense pour qualifier les entrées de l'agglomération et accompagner la lisibilité d'un tissu urbain dense jusqu'au cœur de la ville. Les jeux de volumes, d'alignement et d'implantations, les murets ou encore les traitements au sol peuvent marquer ces avenues aujourd'hui décousues et peu structurées.  
L'effet vitrine doit être travaillé : lorsque l'on parle de vitrine sur une avenue on aborde la question du rapport à la rue, des bâtiments mais aussi des aménagements privés ou publics. Même si le maintien de la végétation existante est un principe fort pour conforter la structure d'un axe vitrine, il ne s'agit pas uniquement de composer avec des éléments végétaux mais aussi avec les formes urbaines, les détails architecturaux, les implantations ou encore les espaces publics ou de fonctionnement (aire de stationnement, espace vert ou de détente). Les enseignes devront aussi s'harmoniser avec les bâtiments ou aménagements pour éviter de multiplier le mobilier urbain le long de la voie.

## SECTEUR CENTRE



### 1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

- |                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Périimètre de l'OAP      | Points de vue et perspectives |
| Constructions existantes | Route vitrine                 |
| Espace vert, prairie     | Route touristique             |

### 2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

- |  |  |
|--|--|
| Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer | Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer |
| Façade avec enjeu particulier                      | Arbre : à préserver ou à créer                                   |

### 3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Voie existante conservée en l'état | Accès ou continuité viaire à organiser |
| Voie ferroviaire                   |  |

### 4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- TYPE D'INTERVENTION**
- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| Renouvellement urbain ou optimisation de l'espace | Extension de l'urbanisation |
|---|-----------------------------|

- B Secteur de recomposition** : ce secteur constitue un secteur de renouvellement urbain important, à l'interface avec les quartiers résidentiels de Blois, sur la partie Sud, notamment le secteur Laplace. (Voir l'OAP sectorielle Laplace 2). Il doit pouvoir accueillir une forme de mixité économique, compatible avec un environnement industriel et avec des milieux habités proches ou à venir. La rue Laplace doit répondre au principe de bande active donnant une place aux piétons et aux cycles par des aménagements dédiés. L'aménagement de la rue doit prolonger les principes de trame verte et bleue.
1. **Gérer la frange avec le monde rural** : Les abords de la zone sont en contact direct ou indirect (autoroute) avec les espaces agricoles. Caractérisés par de grandes plaines cultivées et larges prairies, les paysages sont profonds et la lisière avec le site économique est à qualifier. Il faut garantir la pérennité des aménagements paysagers ou les créer, notamment lorsqu'il s'agit de zones à urbaniser en extension du tissu urbanisés existant dédié aux activités.  
Les principes généraux de traitements des franges peuvent être utilisés et les exemples déclinés dans l'OAP thématique économie peut aussi nourrir les projets. Le traitement n'est pas forcément opaque mais doit favoriser une gestion paysagère locale et végétale. Ces espaces doivent aussi faire tampon entre deux mondes économiques différents pour conserver la qualité des espaces agro-naturels et limiter les pollutions et nuisances issues des espaces urbanisés. La bande paysagère le long de l'autoroute doit aussi dans son traitement permettre de faire tampon au niveau du bruit généré par l'infrastructure.
  2. **Favoriser la couture urbaine entre espace économique et résidentiel** : Le continuum aggloméré se prolonge et la rupture ne se distingue pas visuellement entre deux tissus qui ont pourtant des fonctions bien différentes. On passe d'un milieu résidentiel à une zone d'activités parfois sans s'en apercevoir. Et les nuisances, fonctionnements, trafics, ressentis, fréquentations... ne sont pas les mêmes ; les espaces publics aussi se retrouvent peu adaptés. L'objectif est de permettre, lors de mutations, des aménagements pour marquer deux fonctionnements différents, et de caractériser des ambiances adaptées aux vocations et usages. Tout en recherchant une forme de mixité fonctionnelle, il faut favoriser des traitements lisibles et adéquats à la fois à une zone d'activités et à un tissu habité.  
A défaut, il pourra aussi être proposé des espaces en transition, qui basculent d'une vocation principale à une autre et qui arborent des aménagements mixtes, mêlant résidentiel et activités compatibles.
  3. **Valoriser des avenues urbaines** : Les pénétrantes du continuum aggloméré de Blois par le Nord se font par une traversée d'un espace essentiellement dédié aux activités économiques en tout genre. Ces axes peuvent admettre un développement plus intense pour qualifier les entrées de l'agglomération et accompagner la lisibilité d'un tissu urbain dense jusqu'au cœur de la ville. Les jeux de volumes, d'alignement et d'implantations, les murets ou encore les traitements au sol peuvent marquer ces avenues aujourd'hui décousues et peu structurées.  
L'effet vitrine doit être travaillé : lorsque l'on parle de vitrine sur une avenue on aborde la question du rapport à la rue, des bâtiments mais aussi des aménagements privés ou publics. Même si le maintien de la végétation existante est un principe fort pour conforter la structure d'un axe vitrine, il ne s'agit pas uniquement de composer avec des éléments végétaux mais aussi avec les formes urbaines, les détails architecturaux, les implantations ou encore les espaces publics ou de fonctionnement (aire de stationnement, espace vert ou de détente). Les enseignes devront aussi s'harmoniser avec les bâtiments ou aménagements pour éviter de multiplier le mobilier urbain le long de la voie.

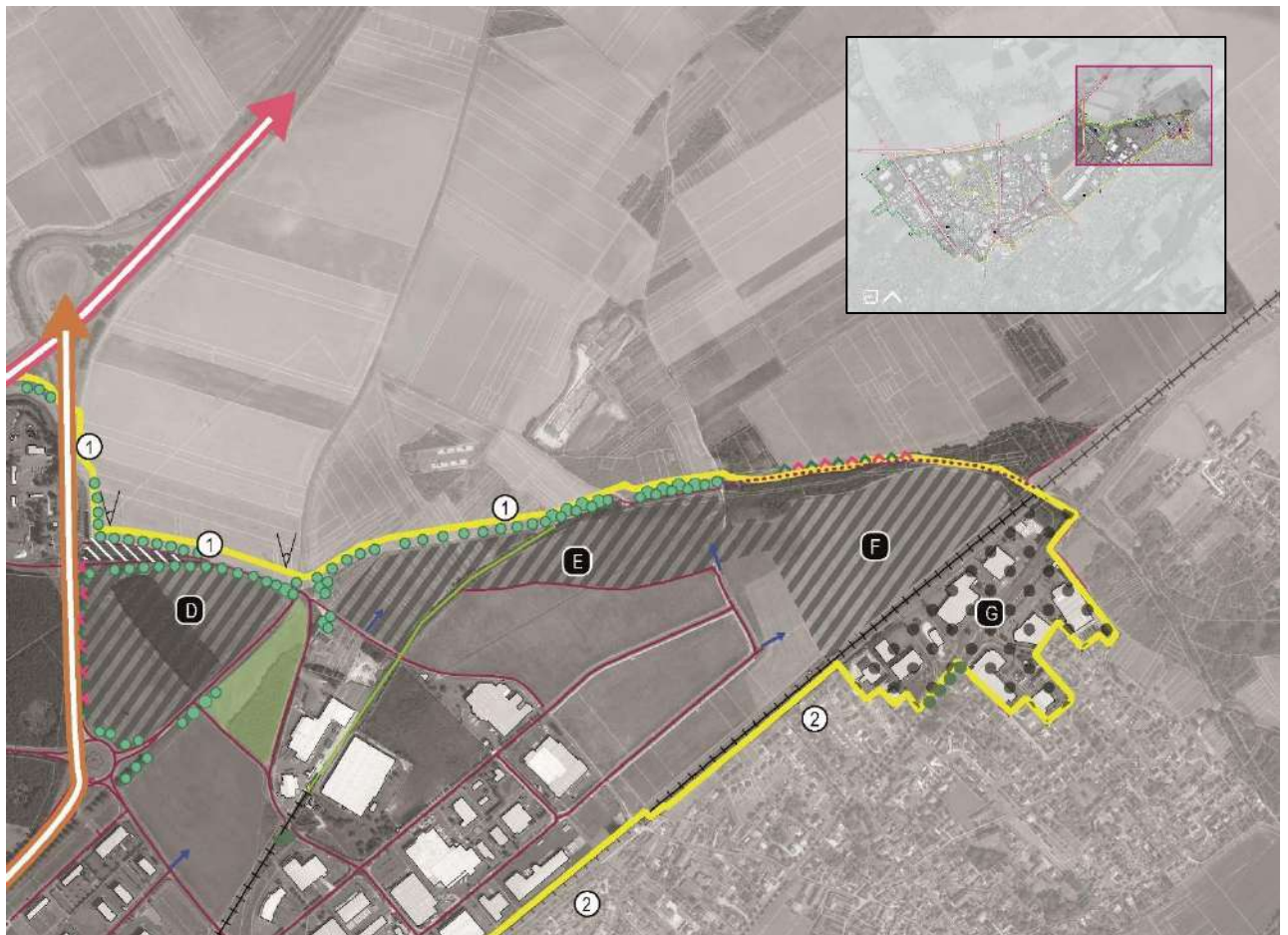




- C Site d'optimisation** : Un large espace imbriqué entre le tissu économique logistique, la voie ferrée et le continuum aggloméré résidentiel permet d'accueillir de nouvelles entreprises. Ce site d'environ 6 hectares est accessible et sa localisation en fait un espace stratégique de renouvellement urbain. Il mérite une réflexion globale notamment sur l'optimisation des accès et la gestion des réseaux avant tout aménagement particulier.
- D Site d'extension** : Un espace naturel autour d'un petit bois permet de composer un nouveau site d'accueil d'entreprises. Située en frange avec le monde agricole, une attention particulière sera demandée sur l'intégration paysagère et la qualification de la lisière. Aucun nouvel accès sur la RD 50, ni sur le giratoire des Châteaux (RD 956) n'est autorisé. La desserte de cette extension doit être privilégiée par le seul chemin du Petit Tertre qui sera raccordé à la RD50 par un giratoire dans le cadre du projet de contournement de La Chaussée Saint-Victor. Les composantes végétales existantes à proximité devront favoriser la qualité du site et aménagements d'espaces libres et/ou publics. Les composantes végétales existantes pourront être compensées ou déplacées sur l'unité foncière pour conserver les ambiances naturelles existantes.
- 1. Gérer la frange avec le monde rural** : Les abords de la zone sont en contact direct ou indirect (autoroute) avec les espaces agricoles. Caractérisés par de grandes plaines cultivées et larges prairies, les paysages sont profonds et la lisière avec le site économique est à qualifier. Il faut garantir la pérennité des aménagements paysagers ou les créer, notamment lorsqu'il s'agit de zones à urbaniser en extension du tissu urbanisés existant dédié aux activités.  
Les principes généraux de traitements des franges peuvent être utilisés et les exemples déclinés dans l'OAP thématique économie peut aussi nourrir les projets. Le traitement n'est pas forcément opaque mais doit favoriser une gestion paysagère locale et végétale. Ces espaces doivent aussi faire tampon entre deux mondes économiques différents pour conserver la qualité des espaces agro-naturels et limiter les pollutions et nuisances issues des espaces urbanisés. La bande paysagère le long de l'autoroute doit aussi dans son traitement permettre de faire tampon au niveau du bruit généré par l'infrastructure.
  - 2. Favoriser la couture urbaine entre espace économique et résidentiel** : Le continuum aggloméré se prolonge et la rupture ne se distingue pas visuellement entre deux tissus qui ont pourtant des fonctions bien différentes. On passe d'un milieu résidentiel à une zone d'activités parfois sans s'en apercevoir. Et les nuisances, fonctionnements, trafics, ressentis, fréquentations... ne sont pas les mêmes ; les espaces publics aussi se retrouvent peu adaptés. L'objectif est de permettre, lors de mutations, des aménagements pour marquer deux fonctionnements différents, et de caractériser des ambiances adaptées aux vocations et usages. Tout en recherchant une forme de mixité fonctionnelle, il faut favoriser des traitements lisibles et adéquats à la fois à une zone d'activités et à un tissu habité.  
A défaut, il pourra aussi être proposé des espaces en transition, qui basculent d'une vocation principale à une autre et qui arborent des aménagements mixtes, mêlant résidentiel et activités compatibles.
  - 3. Valoriser des avenues urbaines** : Les pénétrantes du continuum aggloméré de Blois par le Nord se font par une traversée d'un espace essentiellement dédié aux activités économiques en tout genre. Ces axes peuvent admettre un développement plus intense pour qualifier les entrées de l'agglomération et accompagner la lisibilité d'un tissu urbain dense jusqu'au cœur de la ville. Les jeux de volumes, d'alignement et d'implantations, les murets ou encore les traitements au sol peuvent marquer ces avenues aujourd'hui décousues et peu structurées.  
L'effet vitrine doit être travaillé : lorsque l'on parle de vitrine sur une avenue on aborde la question du rapport à la rue, des bâtiments mais aussi des aménagements privés ou publics. Il ne s'agit pas uniquement de composer avec des éléments végétaux mais aussi avec les formes urbaines, les détails architecturaux, les implantations ou encore les espaces publics ou de fonctionnement (aire de stationnement, espace vert ou de détente). Les enseignes devront aussi s'harmoniser avec les bâtiments ou aménagements pour éviter de multiplier le mobilier urbain le long de la voie.



## SECTEUR NORD EST



### 1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE À PRÉSERVER / VALORISER

Périmètre de l'OAP	Points de vue et perspectives
Constructions existantes	Route vitrine
Espace vert, prairie	Route touristique

### 3 ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Voie existante conservée en l'état	Accès ou continuité viaire à organiser
Voie ferroviaire	

### 2 ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE À CRÉER

Haie, alignement d'arbres : à préserver ou à créer	Boisement, bosquet ou épaisseur arborée : à préserver ou à créer
Façade avec enjeu particulier	Arbre : à préserver ou à créer

### 4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

#### TYPE D'INTERVENTION

Rencardement urbain ou optimisation de l'espace	Extension de l'urbanisation
---	-----------------------------

### Secteur Parc des châteaux

**E/F Parc des Châteaux** : Le parc d'activités du parc des Châteaux est couvert par un dossier de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté et une opération globale d'aménagement. Ces éléments sont annexés au PLUi pour garantir la logique initiale du projet. La continuité devra être garantie avec les autres espaces en cours d'urbanisation et avec l'extension à plus long terme au Nord-est. En parallèle, les traitements des interfaces avec le monde agricole et les grands paysages devront être travaillés, tout comme les connexions avec les espaces plus résidentiels ou mixtes. *(à titre d'exemple, plan joint en annexe)*

**G Secteur de recomposition** : ce secteur constitue un secteur de renouvellement urbain, à l'interface avec les quartiers résidentiels de Blois, Il doit pouvoir accueillir une forme de mixité économique, compatible avec un environnement industriel et avec des milieux habités proches ou à venir.

1. **Gérer la frange avec le monde rural** : Les abords de la zone sont en contact direct ou indirect (autoroute) avec les espaces agricoles. Caractérisés par de grandes plaines cultivées et larges prairies, les paysages sont profonds et la lisière avec le site économique est à qualifier. Il faut garantir la pérennité des aménagements paysagers ou les créer, notamment lorsqu'il s'agit de zones à urbaniser en extension du tissu urbanisés existant dédié aux activités.

Les principes généraux de traitements des franges peuvent être utilisés et les exemples déclinés dans l'OAP thématique économie peut aussi nourrir les projets. Le traitement n'est pas forcément opaque mais doit favoriser une gestion paysagère locale et végétale. Ces espaces doivent aussi faire tampon entre deux mondes économiques différents pour conserver la qualité des espaces agro-naturels et limiter les pollutions et nuisances issues des espaces urbanisés.

2. **Favoriser la couture urbaine entre espace économique et résidentiel** : Le continuum aggloméré se prolonge et la rupture ne se distingue pas visuellement entre deux tissus qui ont pourtant des fonctions bien différentes. On passe d'un milieu résidentiel à une zone d'activités parfois sans s'en apercevoir. Et les nuisances, fonctionnements, trafics, ressentis, fréquentations... ne sont pas les mêmes ; les espaces publics aussi se retrouvent peu adaptés. L'objectif est de permettre, lors de mutations, des aménagements pour marquer deux fonctionnements différents, et de caractériser des ambiances adaptées aux vocations et usages. Tout en recherchant une forme de mixité fonctionnelle, il faut favoriser des traitements lisibles et adéquats à la fois à une zone d'activités et à un tissu habité.

A défaut, il pourra aussi être proposé des espaces en transition, qui basculent d'une vocation principale à une autre et qui arborent des aménagements mixtes, mêlant résidentiel et activités compatibles.

## 4. Programmation, mixité fonctionnelle

### a. Vocation

Cet espace économique doit permettre de répondre aux besoins de différentes entreprises tout en veillant à la cohérence d'aménagement de ce vaste espace économique.

Les activités et équipements qui s'y implantent ne peuvent trouver place dans les centralités ou les tissus mixtes.

#### Les projets s'implantent en tenant compte des enjeux de vocation dominante...

- **Les secteurs à dominante artisanalo-industrielle** doivent pouvoir permettre le développement et l'accueil des grandes industries, des entreprises de constructions et des activités logistiques, ainsi que l'accueil des activités complémentaires de ces entreprises (ex : bureaux d'études industrielles, marchands de matériaux, loueur de matériel de chantier, etc.).

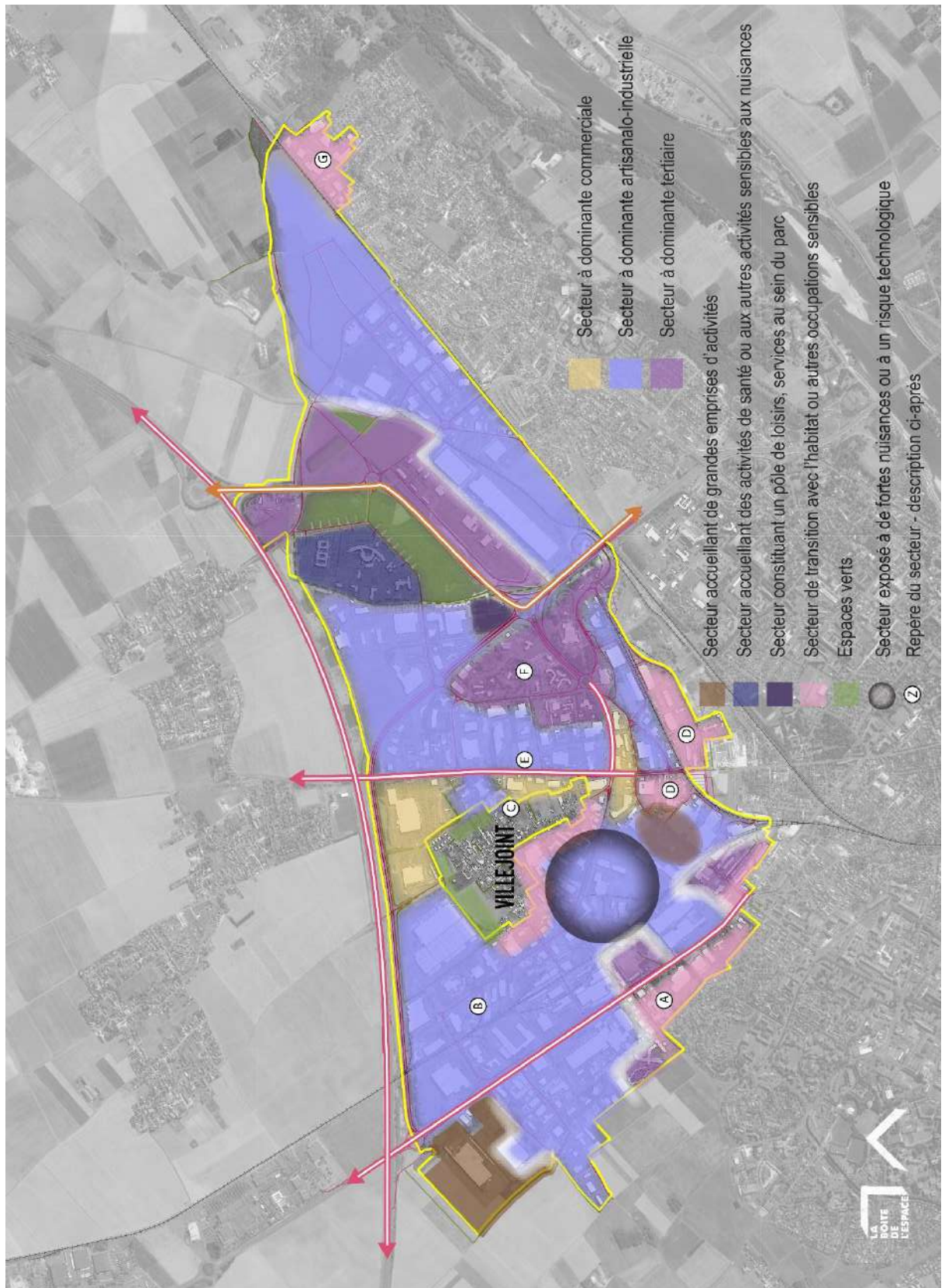
Il s'agit d'activités n'engendrant pas une fréquentation importante par le grand public, mais pouvant nécessiter des flux importants de poids lourds, d'utilitaires voire d'engins agricoles. Les bâtiments peuvent être de taille importante et comporter des équipements bruyants ou présentant des risques 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 réfléchi. Au vu de ces caractéristiques, ce secteur a vocation à accueillir des activités compatibles avec ces risques et nuisances, et ne compromettant pas - par leur sensibilité - les possibilités de développement des entreprises en place.

- **Les secteurs à dominante tertiaire** doivent permettre le développement et l'accueil d'activités industrielles et logistiques peu nuisantes (centres de recherches, ...) ou d'activités à dominante tertiaire (bureaux, services, hôtellerie associée à de la restauration), ou encore d'activités de type concession automobile. Ces secteurs ont vocation à accueillir tout type d'activités économiques - hors commerce « grand public » - à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances ou de risques technologiques importants et que leurs activités ne nécessitent pas des installations techniques et stockages extérieurs incompatibles avec l'objectif de qualité paysagère et environnementale de la zone. Il s'agit d'activités qui peuvent accueillir du public et ont un enjeu de représentation à travers leur site et leurs bâtiments. Dans tous les cas, leur localisation doit être adaptée à l'environnement immédiat afin de ne pas engendrer des flux inadaptés aux abords d'activités existantes, et en fonction du type de fréquentation, positionné près des axes de desserte en transports en commun.
- **Les secteurs à dominante commerciale** correspondent aux secteurs périphériques identifiés comme Zone d'Aménagement COMmercial au SCoT. Tissu de faubourg commercial de périphérie, ce secteur a vocation à accueillir prioritairement de grands commerces, dans une logique de complémentarité avec l'offre commerciale des centralités. Ces activités qui génèrent une fréquentation multimodale par le public doivent participer à qualifier les espaces urbains et être compatibles avec leur situation en entrée de ville.
- **Dans les secteurs à l'interface entre ces vocations dominantes**, les projets et le type d'activités doivent être adaptés à cette situation d'interface pour gérer une transition favorable à la cohabitation entre activités.

... et d'enjeux liés à leur environnement, dont certains sont précisés sur la carte ci-après.



Principes de vocations dominantes à affirmer



**A Sud de l'avenue de Vendôme / bd de l'Industrie**

Les activités qui s'implantent doivent prendre en compte les dynamiques d'évolution du parc d'activités (mutation du site Québecor, salle de spectacles du Chato'Do) et la qualité du traitement paysager de l'avenue (maintien des alignements, retrait des entreprises, traitement végétal du retrait). L'objectif est de réserver le foncier économique dédié pour des activités ne pouvant pas trouver de place dans les tissus mixtes. Des solutions ambulantes pourraient permettre de répondre aux besoins des salariés du secteur sur un espace public repensé. En effet, le sud du secteur recèle d'un potentiel de densification important qui pourrait permettre d'accueillir des activités compatibles avec la proximité des quartiers résidentiels et assurant une transition vers les secteurs artisanalo-industriels du boulevard de l'industrie.

**B Secteur rue André Boule Nord**

Ce secteur, à proximité directe d'une voie ferrée, est relativement sous-occupé et peu qualifié. Il dispose de capacités de densification via des recompositions parcellaires. Les activités qui s'implantent et se développent doivent maintenir l'identité artisanalo-industrielle du secteur et limiter les mutations vers d'autres types d'activités à proximité directe de grandes emprises industrielles.

**C Secteur frange est de Villejoint**

Sur la frange est, les capacités de densification doivent permettre de gérer la transition avec le hameau habité de Villejoint en conservant la dimension paysagée et rural (arbres fruitiers, arbres de haute tige...). Ainsi les activités sont compatibles avec un traitement paysagé des espaces libres.

**D Secteur Châteaudun-Laplace**

Ce secteur dont la mutation est déjà engagée par l'implantation d'activités de services (clinique vétérinaire) constitue un secteur de renouvellement à moyen et long terme. Le développement et l'accueil de nouvelles activités doit être compatible avec le possible développement de solutions d'hébergement voire de logements, dans le prolongement de l'esprit du secteur Laplace (Voir OAP sectorielle Laplace 2) L'implantation d'hébergements et de logements est également possible. Toutefois la présence de sites industriels majeurs dans l'environnement immédiat (BorgWarner, HB Fuller...) doit être prise en compte. Les nouvelles occupations du sol, notamment l'habitat, ne doivent ainsi pas générer de conflits d'usage avec le tissu économique déjà en place. Le secteur peut accueillir des équipements d'intérêt collectif.

**E Secteur avenue de Châteaudun Ouest / Robert Schuman**

Face à la vocation commerciale de l'Est de l'avenue de Châteaudun, les activités qui s'implantent sur le côté est doivent participer à la qualification de l'entrée de ville et à la transition entre ce tissu commercial et le cœur du secteur est, potentiellement artisanal, industriel, ou tertiaire. Aussi, l'implantation d'activités aux formes urbaines de type bureau/hôtel peut contribuer à constituer un tissu de transition, ainsi que toute activité participant à qualifier l'avenue et ne générant pas des flux incompatibles avec la proximité commerciale.

**F Pôle tertiaire**

Ce secteur dispose de capacités de densification notamment par l'optimisation des surfaces de stationnement qui permettrait de compléter le tissu de bureaux et des services aux entreprises, tout en maintenant leur caractère paysager (voire en le renforçant). La mutation du site AFPA, au regard de son importance et de sa situation centrale, devra faire l'objet d'une attention particulière et permettre de gérer l'interface entre un secteur à vocation plutôt tertiaire et un autre où le potentiel d'espaces libres dédiés à l'artisanat peut être important.

**G Secteur du Grain d'Or**

Ce secteur d'entrée de ville doit pouvoir évoluer progressivement vers de l'habitat. Les activités qui s'implantent doivent assurer la compatibilité avec cette mutation à long terme. L'implantation d'hébergements et de logements est également possible.



## b. Programmation

Cet espace économique dispose encore de quelques possibilités d'optimisation qui peuvent répondre à la demande de petites unités industrialo-artisanales, notamment en travaillant autour d'une recomposition parcellaire en cœur d'îlot ou d'espaces non bâtis qui doit être recherchée en priorité. Toutefois, ce travail peut être complexe, notamment au vu des enjeux de cohabitation d'activités aux enjeux parfois variés.

Certains secteurs présentent des enjeux de renouvellement urbain plus importants (A, B), et pourraient faire l'objet de mutations, optimisant les usages de ces secteurs.

La mobilisation de terrains déjà équipés et en partie artificialisés ou enclavés (C, D) peut être aussi mobilisé.

Enfin, des extensions (E, F, G) peuvent répondre aux besoins des entreprises existantes ou anticiper l'implantation de nouvelles entreprises.

Tableau des secteurs de projets de l'OAP repérés sur le schéma de principes

N°	Nom du secteur	Type d'intervention possible	Artificialisation
A	avenue de Vendôme / bd de l'Industrie	Optimisation	Déjà artificialisé/bâti
B	rue André Boulle Nord	Optimisation	Déjà artificialisé/bâti
C	Secteur frange est de Villejoint	Optimisation	Déjà artificialisé/bâti
D	Châteaudun-Laplace	Recomposition	Déjà artificialisé/bâti
E	avenue de Châteaudun Ouest / Robert Schuman	Optimisation	Déjà artificialisé/bâti
F	Pôle tertiaire	Optimisation	Déjà artificialisé/bâti
G	Grain d'Or	Recomposition	Déjà artificialisé/bâti

## 5. Gestion des réseaux

### Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est la mise en œuvre d'une gestion intégrée. Il s'agit de favoriser l'infiltration au plus près du point de chute et de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement grâce à des techniques alternatives au « tout tuyau » et à l'utilisation de matériaux drainants.

En cas d'impossibilité technique ou réglementaire de gérer tout ou partie des eaux pluviales, avérée et justifiée par une note hydraulique de dimensionnement et/ou une disposition réglementaire, une demande de dérogation au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être sollicitée auprès de la collectivité compétente (Agglopolys ou Communes).

### Assainissement

**Secteur A** : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue de Vendôme.

**Secteur B** : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue de Châteaudun et rue Roger Dion.

**Secteur C** : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant au nord-ouest de la parcelle.

**Secteur D** : L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension des réseaux sur le domaine public par Agglopolys jusqu'en limite de propriété. Cette extension sera réalisée par Agglopolys au moment de la déclaration d'ouverture du chantier pour les travaux d'aménagement.

**Secteur E** : L'aménagement de ce secteur est conditionné à l'extension du réseau jusqu'au poste de refoulement existant "les champs rousses". Cette extension sera réalisée par l'aménageur.

**Secteur F** : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant rue Roland Moreno.

**Secteur G** : L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys.

Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

### Eau potable

**Secteur A** : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant sur la rue de Châteaudun et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

**Secteur B** : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant sur la rue de Châteaudun et la rue Roger Dion et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

**Secteur C** : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant au nord-ouest de la parcelle et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

**Secteur D** : L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys.

Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

**Secteur E** : L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys.

Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité technique).

**Secteur F** : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant rue Roland Moreno et assurer le maillage du réseau (sauf impossibilité technique).

**Secteur G** : L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une étude de modélisation à la charge d'Agglopolys. Si l'aménagement de l'opération nécessite un renforcement du réseau existant, il est alors conditionné à la réalisation de ces travaux par Agglopolys.

Les opérations permettent d'assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible (sauf impossibilité

## Annexes :

Quelques contributions, études et exemples pouvant être repris dans les traitements et aménagements :

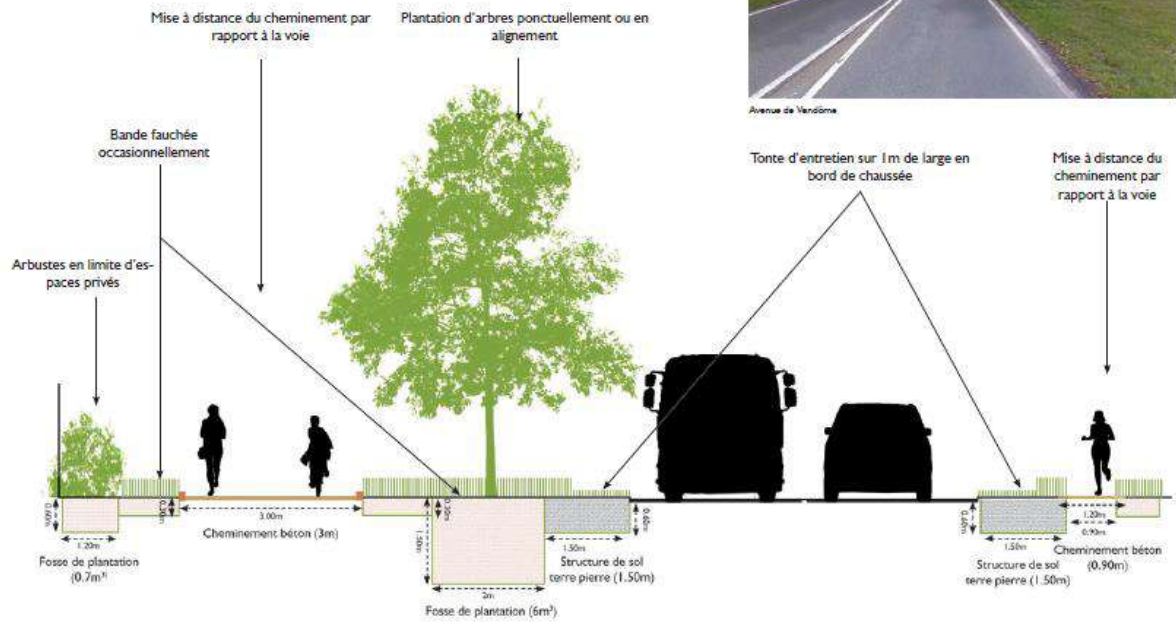
- Plan paysage (2015)
- Plan d'actions pour les paysages (2015) : principes d'aménagement des zones d'activités le long des entrées de ville de Blois
- Etude secteur Nord-est
- Etude secteur Nord-ouest
- Etudes diverses et ZAC

### EXTRAITS DU PLAN PAYSAGE

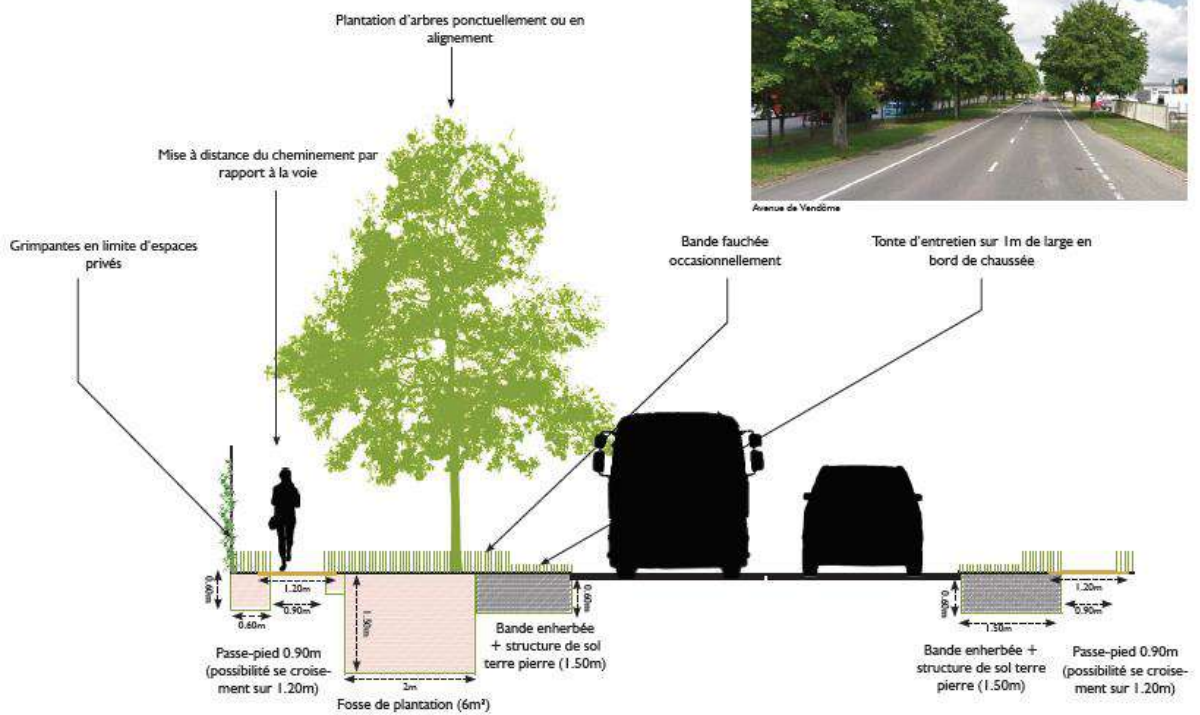


Rendu « après » l'application de 7 principes d'aménagement sur la recomposition des voies principales d'entrée de ville de Blois (plan paysage)

Exemple de coupe type sur des emprises très larges (5m et plus)



Exemple de coupe type sur des emprises moyennes (3-4m)







LA CHAUSSEE-SAINTE-VICTOR

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mille vingt-trois, le lundi 27 février, le conseil municipal de la commune de LA CHAUSSEE-ST-VICTOR, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, sous la Présidence de monsieur Stéphane BAUDU, Maire.

**Date de convocation du conseil municipal : mardi 21 février 2023.**

PRÉSENTS : M. Stéphane BAUDU Maire, Mme Marie-Claude DUPOU, M. Philippe DUMAS, Mme Valérie RACAULT, Mme Audrey ARDOUIN-NAURIS, M. Alexandre GOUFFAULT, Mme Elisabeth PERINET, adjoints, Mme Danielle HOLTZ, M. Gérard FARINEAU, M. Claude GILLARD (à partir de la délibération n° 2023/14), M. Franck PÉRION, Mme Anne SANTALLIER, Mme Agnès DAUDIN, M. Thierry GONZALEZ, Mme Catherine LERIN, Mme Cécile ALET, M. Serge DOS SANTOS, M. Nicolas PASCAL, Mme Carole VION, M. Alexis DELAHAYE (jusqu'à la délibération n° 2023/17), M. Thibaud BARRANDON, M. Alexandre SIROP.

POUVOIRS : M. Yves BALDERAS à M. Claude GILLARD  
M. Eric LECLAIRE à Mme Danielle HOLTZ  
Mme Sylvie LAFON à M. Alexandre GOUFFAULT

ABSENTS EXCUSES : M. Claude GILLARD (jusqu'à la délibération n°2023/13)  
M. Georges HADDAD  
Mme Françoise POISSON  
M. Alexis DELAHAYE (à partir de la délibération 2023/18)

SECRÉTAIRE : M. Franck PERION

Délibération n° 2023/011

### CESSION DE PARCELLES COMMUNALES A AGGLOPOLYS DANS LE CADRE DE L'AMENAGEMENT DE LA FUTURE ZONE D'ACTIVITES GAILLETROUS 3.

Dans le cadre de l'aménagement de la future zone d'activités Gailletrous 3, la communauté d'agglomération, Agglopolys, s'est rendu propriétaire de la quasi-totalité des parcelles de ce secteur (encore quelques parcelles à acquérir auprès de propriétaires privés).

Accusé de réception en préfecture  
041-214 100471-20230227-2023-DEL011-DE  
Date de réception préfecture : 10/03/2023



La commune possède les parcelles cadastrées C 2079,2080 et 2081 pour une surface totale de 2 990m<sup>2</sup>, situées sur le secteur de cette future zone d'activités qu'il est nécessaire de céder à l'agglomération.

Le Pôle d'évaluation domaniale a estimé ces parcelles à 12 000,00 €.

Il est proposé de céder ce foncier à Agglopolys à l'euro symbolique.

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés :**

- **céde** les parcelles sus mentionnées à AGGLOPOLYS à l'euro symbolique,
- **dit** que les frais liés à cette vente (frais de notaire) seront à la charge de l'acquéreur,
- **désigne** Maître Emmanuelle BRUNEL, 1 rue de la Creusille, 41000 BLOIS pour réaliser l'acte de vente.

Fait en séance les jour, mois et an susdits.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme.

La Chaussée-Saint-Victor, le 08 mars 2023

Stéphane BAUDU  
Maire



Transmis à la Préfecture le 10 MARS 2023

Reçu à la Préfecture le 10 MARS 2023

Publié le 02/03/2023

Acte certifié exécutoire

Le Maire

Stéphane BAUDU



**RÉUNION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 10 MARS 2023****EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Le 10 mars 2023, à compter de 10 h 00, le bureau communautaire, sur convocation adressée par le président le 02 mars 2023, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle Michel Angers - Hôtel d'agglomération.

Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président, préside la séance.

**Présents :**

Michèle AUGÉ, Françoise BAILLY, Yves BARROIS, François BORDE, Jérôme BOUJOT, Jean-Albert BOULAY, Yann BOURSEGUIN, Henry BOUSSQUOT, Jean-Noël CHAPPUIS, Philippe DAMBRINE, Christophe DEGRUELLE, Alain DUCHALAIS, Michel FESNEAU, François FROMET, Lionella GALLARD, Corinne GARCIA, Marc GRICOURT, Philippe GUETTARD, Yann LAFFONT, Valéry LANGE, Stéphane LEDOUX, Denis LESIEUR, Florent MARMAGNE, Christian MARY, Philippe MASSON, Patrick MENON, Didier MOËLO, Pierre MONTARU, Maryse MORESVE, Jean-Marc MORETTI, Nicolas ORGELET, Bernard PANNEQUIN, Joël PASQUET, Éric PESCHARD, Alain PROT, Christophe REDOUIN, Audrey ROUSSELET, Joël RUTARD, Guy VASSEUR, Alain VÉE

**Pouvoirs :**

Stéphane BAUDU donne pouvoir à Christophe DEGRUELLE, Gérard CHARZAT donne pouvoir à Yann BOURSEGUIN, François CROISSANDEAU donne pouvoir à Didier MOËLO, Catherine LE TROQUIER donne pouvoir à Lionella GALLARD, Catherine LHÉRITIER donne pouvoir à Joël RUTARD, Pierre OLAYA donne pouvoir à François BORDE, Isabelle SOIRAT donne pouvoir à François FROMET

**Excusés :**

Philippe BOURGUEIL, Viviane DABIN, Ozgür ESKI, Baptiste MARSEAULT, Serge TOUZELET, Pierre WARDEGA

**Secrétaire de séance :** Monsieur Guy VASSEUR

**N° A-DB2023-022 FONCIER – ZAE des Gailletrous III sur la commune de la Chaussée-Saint-Victor - Acquisition de plusieurs parcelles auprès de la commune de La Chaussée-Saint-Victor**



**Rapporteur : Madame Françoise BAILLY**

**Rapport :**

Vu la délibération n° A-D2020-086 du Conseil communautaire du 10 juillet 2020, donnant délégation au Bureau communautaire des attributions de l'assemblée délibérante notamment pour décider des acquisitions de biens et droits immobilier ou mobilier dans le cadre de programmes et opérations adoptés par le conseil communautaire et autoriser le Président ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'exécution de ces décisions.

Par délibération du Conseil communautaire du 17 mars 2006, la Communauté d'agglomération de Blois Agglopolys a défini comme d'intérêt communautaire l'ensemble des zones d'activités économiques de l'agglomération, à savoir les zones urbanisées et à urbaniser identifiées dans les documents de planification comme destinées à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

La zone des « GAILLETROUS III » située sur la commune de La Chaussée-Saint-Victor a été identifiée comme étant une zone d'activités économique d'intérêt communautaire.

Par délibération n° A-D2023-016 du Conseil communautaire du 31 janvier 2023, la Communauté d'agglomération de Blois a approuvé le principe d'aménagement en régie sous la forme d'un lotissement, le périmètre et le programme de cette future zone d'activités sur le site des « GAILLETROUS III » sur la commune de La Chaussée-Saint-Victor, dans la continuité des parcs d'activités Gailletrous I et II.

Préalablement à l'aménagement de cette zone, Agglopolys doit procéder à la maîtrise du foncier. A ce jour, la collectivité détient 80 % du foncier, mais il reste encore à acquérir quelques parcelles, appartenant en majorité à des propriétaires privés et pour partie à la commune de La Chaussée-Saint-Victor.

En ce début d'année, Agglopolys s'est rapprochée à nouveau des propriétaires afin de renouveler les propositions d'acquisition. Dans ce cadre, la commune de La Chaussée-Saint-Victor a donné son accord, par courrier du 12 janvier 2023, pour céder à Agglopolys les parcelles cadastrées C 2073, C 2080 et C 2081, représentant une superficie totale de 2 990 m<sup>2</sup>, à l'euro symbolique.

Les frais d'acte seront supportés par Agglopolys.

**Proposition :**

Il est donc proposé au bureau communautaire de bien vouloir :

- approuver l'acquisition, à l'euro symbolique, des parcelles communales cadastrées C 2073, C 2080 et C 2081 d'une superficie totale de 2 990 m<sup>2</sup>,
- dire que les frais d'acte seront supportés par Agglopolys,
- autoriser le Président ou son représentant à signer tout acte ou pièce nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

**Décision :** Adopté à l'unanimité des votants

Pour extrait conforme,

Le Président,

*Certifié acte signé*

Christophe DEGRUELLE

**Le secrétaire de séance,**

*Certifié acte signé*

**Guy VASSEUR**

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

