

**RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 08 OCTOBRE 2024****EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Le 08 octobre 2024, à compter de 18 h 30, le conseil communautaire, sur convocation adressée par le président le 02 octobre 2024, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni au Carroir - La Chaussée-Saint-Victor.

Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président, préside la séance.

**Présents :**

Stéphanie AMOUDRY, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN jusqu'à la délibération n°A\_D2024\_224, Michèle AUGÉ, Françoise BAILLY, Yves BARROIS, Stéphane BAUDU, Françoise BEIGBEDER, Malik BENAKCHA, Christelle BERENGER, François BORDE, Jérôme BOUJOT, Jean-Albert BOULAY, Henry BOUSSIQUOT, Sébastien CROSNIER, Philippe DAMBRINE, Christophe DEGRUELLE, Kadiatou DIAKITÉ-CAMARA à partir de la délibération n°A\_D2024\_214, Alain DUCHALAIS, Philippe DUMAS, Marie-Claude DUPOU jusqu'à la délibération n°A\_D2024\_235, Marie-Agnès FÉRET, Michel FESNEAU, François FROMET, Lionella GALLARD, Corinne GARCIA, Paul GILLET, Marc GRICOURT jusqu'à la délibération n°A\_D2024\_235, Philippe GUETTARD jusqu'à la délibération n°A\_D2024\_227, Yann LAFFONT, Valéry LANGE, David LEGRAND, Catherine LHÉRITIER à partir de la délibération n°A\_D2024\_214, Cédric MARMUSE, Philippe MASSON, Patrick MENON, Rachid MERESS, Didier MOËLO, Pierre MONTARU, Céline MOREAU, Maryse MORESVE, Jean-Marc MORETTI, Étienne PANCHOUT jusqu'à la délibération n°A\_D2024\_235, Bernard PANNEQUIN, Joël PATIN, Éric PESCHARD, Alain PROT, Christophe REDOUIN, Ludivine REMAY, Audrey ROUSSELET, Joël RUTARD, Mourad SALAH-BRAHIM jusqu'à la délibération n°A\_D2024\_236, Isabelle SOIRAT, Odile SOULÈS, Guy VASSEUR jusqu'à la délibération n°A\_D2024\_225, Benjamin VÉTELÉ jusqu'à la délibération n°A\_D2024\_235, Gildas VIEIRA jusqu'à la délibération n°A\_D2024\_234,

**Pouvoirs :**

Hélène MENOUE donne pouvoir à Marie-Agnès FÉRET, Claire LOUIS donne pouvoir à Cédric MARMUSE, Axel DIEUZAIDE donne pouvoir à Françoise BEIGBEDER, Baptiste MARSEAULT donne pouvoir à Corinne GARCIA, Mathilde DESJONQUÈRES donne pouvoir à Stéphane BAUDU, Ozgür ESKI donne pouvoir à Jérôme BOUJOT, François CROISSANDEAU donne pouvoir Stéphanie AMOUDRY, Christelle LECLERC donne pouvoir à Mourad SALAH-BRAHIM jusqu'à la délibération n°A\_D2024\_236, Fabienne QUINET donne pouvoir à Joël PATIN, Viviane DABIN donne pouvoir à Alain PROT, Catherine LE TROQUIER donne pouvoir à Lionella GALLARD, Pauline SALCEDO donne pouvoir à Yann LAFFONT, Joël PASQUET donne pouvoir à Jean-Albert BOULAY, Denis LESIEUR donne pouvoir à Valéry LANGE, Pierre OLAYA donne pouvoir à Maryse MORESVE, Jean-Noël CHAPPUIS donne pouvoir à Françoise BAILLY, Stéphane LEDOUX donne pouvoir à Christophe DEGRUELLE, Christian MARY donne pouvoir à François FROMET, Florent MARMAGNE donne pouvoir à Joël RUTARD, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN donne pouvoir à Malik BENAKCHA à partir de la délibération n°A\_D2024\_225, Philippe GUETTARD donne pouvoir à Philippe DAMBRINE à partir de la délibération n°A\_D2024\_228, Marie-Claude DUPOU donne pouvoir à Philippe DUMAS à partir de la délibération n°A\_D2024\_236

**Excusés :**

Nicolas ORGELET, Pierre WARDEGA, Serge TOUZELET, Nicole LE BELLU, Gérard CHARZAT, Catherine MONTEIRO, Philippe BOURGUEIL, Guy VASSEUR à partir de la délibération n°A\_D2024\_226, Gildas VIEIRA à partir de la délibération n°A\_D2024\_235, Benjamin VÉTELÉ à partir de la délibération n°A\_D2024\_236, Étienne PANCHOUT à partir de la délibération n°A\_D2024\_236, Marc GRICOURT à partir de la délibération n°A\_D2024\_236, Mourad SALAH-BRAHIM à partir de la délibération n°A\_D2024\_237, Christelle LECLERC à partir de la délibération n°A\_D2024\_237

**Secrétaire de séance :** Madame Ludivine REMAY

**N° A\_D2024\_222 URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi** – Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) d'Agglopolys - Bilan de la mise à disposition du public et approbation

**N° A\_D2024\_222 URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi** – Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) d'Agglopolys - Bilan de la mise à disposition du public et approbation

**Rapporteur : Madame Françoise BAILLY**

**Rapport :**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 29 novembre 2022, a été rendu exécutoire le 13 janvier 2023.

La mise en application du PLUi-HD a permis de mettre en évidence des erreurs et la nécessité d'apporter des précisions ou des corrections au document pour les motifs suivants :

- clarifier le règlement sur certaines dispositions qui posent des problèmes d'interprétation et donc d'instruction des autorisations liées au droit des sols,
- préciser des prescriptions réglementaires qui n'ont pas été écrites correctement lors de l'élaboration du document, apporter ainsi diverses précisions pour assurer la cohérence de l'ensemble du document, sa compréhension et son application,
- assouplir certaines règles notamment d'aspect extérieur qui apparaissent inutilement contraignantes, voire qui ne sont pas cohérentes avec ce qui est prévu dans d'autres zones,
- corriger des erreurs matérielles sur les règlements graphiques et écrits,
- ajuster le règlement graphique et ajouter au repérage des bâtiments oubliés lors de l'approbation pouvant prétendre à un changement de destination en zone non constructible,
- créer un STECAL Ns (zones d'équipements publics ou privés dédiés à la pratique du sport et de loisirs, ainsi que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics en zone Naturelle) à Blois, oublié lors de l'élaboration du document, sur une ancienne friche de vigne, comportant déjà des aménagements, la Ville de Blois y portant un projet pédagogique et agricole.

Conformément au Code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure simplifiée car elle permet de corriger des erreurs matérielles et ne conduit notamment pas à :

- modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- diminuer ces possibilités de construire
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**1/ La procédure de modification simplifiée**

Le projet de modification simplifiée n° 1 a fait l'objet d'un recensement des besoins auprès des communes à l'été 2023, d'une réunion de travail préalable avec les Personnes Publiques Associées (PPA) le 16 novembre 2023 et d'une présentation de son contenu en bureau communautaire le 17 novembre 2023.

Une fois le projet établi il a été adressé :

- à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, saisie dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas ad hoc, demandant l'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur cette procédure. L'avis conforme rendu le 23 février 2024 confirme l'analyse d'Agglopolys sur l'absence de nécessité de réaliser cette évaluation.
- aux communes et aux PPA pour avis.

Touchant au règlement et au zonage des zones Agricoles et Naturelles, le dossier a de plus été soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) qui s'est réunie le 8 février 2024.

Agglopolys a délibéré le 27 mars 2024 pour acter la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale et définir les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Le dossier complété des différents avis reçus a été mis à disposition du public du 21 mai au 21 juin 2024. Un avis a été diffusé au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition (par voie de presse dans La Nouvelle République, affichage au siège d'Agglopolys et dans les 43 communes et via le site internet d'Agglopolys). En complément du dossier numérique mis à disposition dans toutes les communes et sur le site internet d'Agglopolys, le dossier était consultable en version papier à la Direction de l'Urbanisme et Habitat au 34 rue de la Villette à Blois, et dans les mairies d'Herbault, Veuzain-sur-Loire et Candé-sur-Beuvron. Les avis ont pu être formulés sur papier (courrier ou registres mis à disposition) et via une adresse mail dédiée à la procédure (ms1.plui@agglopolys.fr).

Cette délibération clôture la procédure en réalisant le bilan des avis recueillis sur le projet de modification simplifiée, en précisant les ajustements réalisés sur le dossier suite à ces avis, et enfin en approuvant les modifications.

## 2/ Bilan des avis recueillis sur le projet de modification simplifiée

Les avis sont synthétisés dans l'annexe n° 1 jointe à la présente délibération, le document présentant les réponses de la collectivité et indiquant les suites données.

47 avis sont favorables ou réputés favorables.

17 comprennent des observations, des réserves ou des avis défavorables.

	Communes	PPA+CDPENAF	Public	Total
Pas d'avis – réputé favorable	26	4	-	<b>30</b>
Avis favorables sans remarques	15	2	-	<b>17</b>
Avis favorables avec observations / réserves / avis défavorables	2	5	10	<b>17</b>

Les remarques du public ont principalement été réalisées via l'adresse e-mail créée pour la procédure (10 reçus, dont 1 doublon). Un courrier a été reçu doublant un envoi par e-mail et 1 remarque a été inscrite dans le registre de la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat. Quatre personnes ont formulé la même remarque concernant une règle de hauteur des constructions (remarque n° 21).

## 3/ Le contenu de la modification simplifiée soumise à approbation

**Les modifications portent sur les pièces suivantes (disponibles dans l'annexe n°2) :**

Tome 1 – Rapport de présentation

- 1.4.0 Justification des choix : l'ajustement du rapport de présentation est réalisé à chaque fois que la nature de la modification l'impose.
- Un nouveau dossier est de plus créé pour insérer la notice explicative de cette procédure :  
1.7.0 Évolutions du PLUi-HD / pièce 1.7.1 Notice de la Modification Simplifiée n° 1

Tome 3 – Règlement

- 3.1 Règlement écrit : les règlements des zones U, 1AU, A, N (3.1.1 Règlement Uv / 3.1.2 Règlement Ui / 3.1.3 Règlement Uj / 3.1.4 Règlement Up / 3.1.5 Règlement Ue / 3.1.6 Règlement Ua / 3.1.7 Règlement Uc / 3.1.8 Règlement Um / 3.1.9 Règlement 1AUi-v-j / 3.1.10 Règlement 1AUa-c / 3.1.13 Règlement A / 3.1.14 Règlement N), ainsi que le lexique (3.1.16 Lexique commun à toutes les zones)
- 3.2 Règlement graphique : 115 documents sont modifiés que ce soient des plans de zonage, plans de stationnement, tableaux d'emplacements réservés et tableaux du patrimoine repéré.

**Les modifications sont regroupées selon 5 thématiques et détaillées dans la notice de la procédure (disponible dans l'annexe n°2 – pièce 1.7.1). Voici de façon synthétique les principales modifications effectuées ainsi que les adaptations réalisées sur le dossier suite aux différents avis reçus :**

### Thème A : Éléments graphiques (pièce 3.2 Règlement graphique)

- 18 bâtiments oubliés sont ajoutés au repérage pouvant bénéficier d'un changement de destination (selon l'article L .151-11 du code de l'urbanisme) ;
- des emplacements réservés sont réduits (VEUZ-8, CAN-1, CHAUM-1 et CHEV-4) ou supprimés (CHAI-7, CHAI-8 et CHAI-10) du fait d'erreurs dans la version initiale du document ou encore de projets réalisés ou abandonnés. **L'emplacement CELL-6 à Cellettes est renommé (« préservation d'un corridor écologique ») pour corriger une erreur manifeste suite à la remarque n° 22 formulée dans le cadre de la mise à disposition du dossier au public ;**
- le repérage patrimonial est corrigé à La Chaussée-Saint-Victor, Cheverny et Blois.
- plusieurs erreurs de zonage sont corrigées (zonage de la Loire, risque d'inondation, périmètre de mixité fonctionnelle de Chailles, plans de stationnement). **Les limites du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Blois ont été corrigées, suite à la remarque n° 25 formulée dans le cadre de la mise à disposition du dossier au public constatant une erreur de report sur les plans de zonage ;**
- un STECAL NS est créé à Blois allée de Coulanges, oublié lors de l'élaboration du document, sur une ancienne friche de vigne, comportant déjà des aménagements, la Ville de Blois y portant un projet pédagogique et agricole ;
- [...]

### Thème B : Lexique (pièce 3.1.16 Lexique commun à toutes les zones)

- des corrections ou précisions sont apportées aux définitions (hauteur, reconstruction à l'identique, clôture, opération d'ensemble). **La définition de l'emprise au sol a elle aussi été corrigée conformément à la définition inscrite dans le Code de l'Urbanisme suite à la remarque n° 27 formulée dans le cadre de la mise à disposition du dossier au public constatant cette erreur matérielle de retranscription ;**
- des définitions manquantes sont ajoutées (tôle ondulée, mur-bahut). **Les illustrations de la définition de « tole ondulée » ont été légendées et une illustration a été remplacée à la définition de « mur-bahut » (pour un exemple de clôture de meilleure qualité) suite aux remarques n° 10 et 11 formulées par l' ABF ;**
- [...]

### Thème C : Destinations des constructions (pièce 3.1 Règlement écrit)

- mise en conformité avec le code de l'urbanisme des règlements des zones A et N concernant les activités agricoles et forestières ;
- précisions apportées dans les secteurs d'intérêt écologique (Nv et Nf), et zone Agricole, notamment du fait de la présence de constructions existantes qui n'ont pas été considérées dans l'écriture du règlement en vigueur (par exemple les moulins en zone Nv). **Le règlement des zones Nv et Nf a été complété pour prendre en compte d'autres équipements existants (par exemple, les stations d'épuration) pour permettre « les travaux de restructuration, adaptation, réfection des installations ou constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics déjà existants » suite à la remarque n° 12 formulée par la Direction Départementale des Territoires (DDT) ;**
- clarifier ce qui est autorisé dans les STECAL à vocation touristique (At, Np2 et Nt) pour ce qui concerne les structures d'hébergements légers de loisirs sous la forme de parcs résidentiels de loisirs, qui sont donc bien autorisés ;
- clarifier le fait que les changements de destination vers des destinations non autorisées en zone Urbaine et A Urbaniser sont interdits ;
- précision de la règle de mixité sociale concernant la commune de Vineuil ;
- mise en concordance entre ce qui est possible dans les OAP et les règlements des zones économiques : autoriser les stations-service et les hôtels prévus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les règlements concernés (Ua et 1AUa-c) ;
- précision pour une meilleure compréhension concernant les activités attendues en zone Ua ;
- [...]

### Thème D : Aspect extérieur (pièce 3.1 Règlement écrit)

- correction des règlements des zones A et N qui ne faisaient pas apparaître les règles spécifiques aux bâtiments à préserver repérés sous la typologie « Urbaine » ;
- correction de l'oubli d'interdiction de création de nouvelles menuiseries en PVC sur les bâtiments repérés au titre du patrimoine (alors que c'est le cas pour les clôtures de ces mêmes bâtiments).

**La formulation a été complétée pour prendre en compte toutes les menuiseries plastiques (« PVC ou matériaux assimilés ») suite à la remarque n° 16 formulée par la DDT ;**

- assouplissement des règles d'aspect extérieur des bâtiments existants non repérés au titre du patrimoine pour la réalisation d'une Isolation Thermique par l'Extérieur. **Des précisions et des corrections de l'écriture réglementaire ont été réalisées suite à la remarque n° 17 formulée par l'ABF :**
  - o **l'assouplissement formulé ne pourra être mis en œuvre que dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) ;**
  - o **le règlement invite dorénavant pour les bâtiments anciens à réaliser cette opération (ITE) avec des matériaux naturels limitant l'apparition de pathologies sur le bâti ancien (incite mais n'impose pas) ;**
- **les règlements ont été précisés pour permettre le fibrociment teinté dans la masse qui peut être utilisé en architecture contemporaine et présente un aspect et une durabilité satisfaisants suite à la remarque n° 10 formulée par l'ABF ;**
- correction des règlements des zones urbaines concernant la forme des toitures, et des zone A et N concernant les toitures des constructions autres qu'à usage d'habitation ;
- assouplissements concernant les clôtures (usage des plaques béton en limite séparative en sous-bassement d'un grillage, suppression des indications sur les types de grillages, possibilité de réaliser un grillage toute hauteur en zone 1AUj) ;
- [...]

Thème E : Autres modifications pour une bonne application du règlement (pièces 1.4.0 Justification des choix et 3.1 Règlement écrit)

- il est précisé que les règles d'implantation des modèles ne s'appliquent pas aux piscines, constructions ouvertes sur tous leurs côtés et serres de jardin ;
- les dispositions concernant l'application des règles d'implantation pour les terrains bordés de plusieurs voies sont assouplies ;
- le modèle jardinier à l'avant est assoupli en zone Ui pour permettre la préservation des éléments paysagers existants ;
- de nouvelles possibilités d'extension sont proposées pour les longères repérées au titre du patrimoine ;
- les règles d'aspect extérieur concernant le patrimoine local repéré seront dorénavant également applicables aux équipements publics et centres des congrès ;
- possibilité de dérogation aux normes de création de places pour les vélos dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne recevant pas de public et/ou peu d'agents sur site ;
- [...]

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment, son article L.5216-5,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-23, L.153-36 à L153-40, L153-45 à L153-48, R153-20 à R153-22,

Vu les statuts et compétences de la Communauté d'agglomération de Blois,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 novembre 2022, rendu exécutoire le 13 janvier 2023,

Vu l'arrêté communautaire du 12 juillet 2023 portant mise à jour n°1 du PLUi-HD,

Vu l'arrêté communautaire du 14 juin 2024 portant mise à jour n° 2 du PLUi-HD,

Vu la délibération n°A\_D2024\_074 du 27 mars 2024 par laquelle l'agglomération a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la procédure de modification simplifiée n° 1,

Vu la délibération n°A\_D2024\_075 du 27 mars 2024 par laquelle les modalités de mise à disposition du public ont été définies,

Vu les avis émis par les communes, les personnes publiques associées et consultées, la CDPENAF, l'autorité environnementale et le public sur le projet de modification simplifiée n° 1 du PLUi-HD,



Vu la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée qui s'est déroulée du 21 mai au 21 juin 2024,

Vu le projet de modification simplifié n° 1 du PLUi-HD modifié pour tenir compte des avis et des observations formulées,

Considérant l'exposé des motifs,

Considérant les réponses apportées aux avis des communes, des personnes publiques associées et consultées, de la CDPENAF et du public reportées dans le document joint en annexe,

Considérant que les adaptations apportées au projet de modification simplifiée du PLUi-HD ne modifient pas l'économie générale du projet initial et relèvent des avis et des observations formulées pendant la procédure,

Considérant que les pièces de la modification simplifiée n° 1 du PLUi-HD ci-annexées sont prêtes à être approuvées,

**Proposition :**

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- prendre acte du bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 1 du PLUi-HD,
- approuver la modification simplifiée du PLUi-HD d'Agglopolys telle qu'annexée à la présente délibération,
- autoriser le président à signer toutes les pièces nécessaires à cet objet,

La présente délibération et les dispositions résultant de la modification simplifiée n° 1 du PLUi-HD ne seront exécutoires qu'après un mois suivant leur transmission au Préfet et accomplissement des mesures de publicité.

Une fois exécutoire, le PLUi-HD modifié pourra être consulté par le public sur le site internet d'Agglopolys, sur le géoportail de l'urbanisme, à la direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, ainsi que dans chacune des communes membres.

Liste des annexes :

- annexe n° 1 : le bilan des avis reçus et les réponses apportées par la collectivité
- annexe n° 2 : les pièces de la modification simplifiée n° 1

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

**Pour extrait conforme,**

**Le Président,**

*Certifié acte signé*

**Christophe DEGRUELLE**

**La secrétaire de séance,**

*Certifié acte signé*

**Ludivine REMAY**

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>.

## ANNEXE N°1 A LA DELIBERATION D'APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUI-HD D'AGGLOPOLYS – BILAN DES AVIS REÇUS ET RÉPONSES APPORTÉES PAR LA COLLECTIVITÉ

### Avis des Personnes Publiques Associées et des communes

Structure	Date de l'avis	Avis
Commune d'AVERDON		Réputé favorable
Commune de BLOIS	12/02/2024	Favorable
Commune de CANDÉ-SUR-BEUVRON		Réputé favorable
Commune de CELLETTES		Réputé favorable
Commune de CHAILLES	19/02/2024	Favorable
Commune de CHAMPIGNY-EN-BEAUCE		Réputé favorable
Commune de CHAUMONT-SUR-LOIRE	30/01/2024	Favorable
Commune de CHEVERNY	05/02/2024	Favorable
Commune de CHITENAY		Réputé favorable
Commune de CORMERAY		Réputé favorable
Commune de COUR-CHEVERNY		Réputé favorable
Commune de FOSSE		Réputé favorable
Commune de FRANCA Y	08/02/2024	Favorable avec réserve
Commune d'HERBAULT	30/01/2024	Favorable
Commune de LA CHAPELLE-VENDÔMOISE	05/02/2024	Favorable
Commune de LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR		Réputé favorable
Commune de LANCÔME	08/02/2024	Favorable
Commune de LANDES-LE-GAULOIS		Réputé favorable
Commune de LES MONTILS		Réputé favorable
Commune de MAROLLES		Réputé favorable
Commune de MENARS		Réputé favorable
Commune de MESLAND		Réputé favorable
Commune de MONTEAUX	18/01/2024	Favorable
Commune de MONTHOU-SUR-BIÈVRE		Réputé favorable
Commune de RILLY-SUR-LOIRE	23/02/2024	Avis défavorable sur 1 point – favorable sur le reste
Commune de SAINT-GERVAIS-LA-FORÊT		Réputé favorable
Commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS	13/02/2024	Favorable
Commune de SAINT-SULPICE-DE-POMMERAY	06/02/2024	Favorable
Commune de SAINT-BOHAIRE	23/01/2024	Favorable
Commune de SAINT-CYR-DU-GAULT		Réputé favorable
Commune de SAINT-DENIS-SUR-LOIRE	02/02/2024	Favorable
Commune de SAINT-ÉTIENNE-DES-GUERETS		Réputé favorable
Commune de SAMBIN		Réputé favorable
Commune de SANTENAY		Réputé favorable
Commune de SEUR		Réputé favorable
Commune de VALAIRE	17/01/2024	Favorable
Commune de VALENCISSE	19/01/2024	Favorable
Commune de VALLOIRE-SUR-CISSE		Réputé favorable
Commune de VEUZAIN-SUR-LOIRE	22/02/2024	Favorable
Commune de VILLEBAROU		Réputé favorable

Commune de VILLEFRANCOEUR		Réputé favorable
Commune de VILLERBON		Réputé favorable
Commune de VINEUIL		Réputé favorable
Mission Régionale de l'Autorité Environnementale	23/02/2024	Avis conforme
CDPENAF	08/02/2024	Favorable avec observations
Conseil Régional du Centre Val de Loire		Réputé favorable
Services de l'État en Loir-et-Cher	Reçu le 22/02/2024	Favorable avec observations
Unité Départementale d'Architecture et du Paysage - ABF	23/02/2024	Défavorable sur 3 points, des propositions et observations sur 6 points de la modification simplifiée
Conseil Départemental du Loir et Cher	04/03/2024	Favorable avec observations
Chambre de commerce et d'industrie du Loir-et-Cher	16/02/2024	Favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat		Réputé favorable
Chambre d'Agriculture	19/02/2024	Favorable avec observations
Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise	23/02/2024	Favorable
Communauté d'Agglomération de Blois – AGGLOPOLYS – Autorité en charge du PLH		Réputé favorable
Communauté d'Agglomération de Blois – AGGLOPOLYS – Autorité Organisatrice des Transports		Réputé favorable

## Avis du public

Nom	Date de l'avis	Moyen
FLAMERMONT Franck	22/05/24	Mail
HAMELIN J.Benoit	29/05/24	Mail
HAMELIN Olivier	03/06/24	Mail
RUTARD Joël	02/06/24	Mail
BLEYS Bernard	10/06/24	Mail
NGUYEN-NICOLAS Erwan	11/06/24	Mail
FROGER Christophe	12/06/24	Mail
REGNARD Jean-Luc	18/06/24	Mail (+doublé d'un envoi par courrier)
BEIGBEDER François	18/06/24	Mail (+doublé nouvel envoi mail le 19/06/24)
ANONYME	11/06/24	Registre Agglo

N° de la modification correspondante dans la notice de présentation de la procédure / Avis PPA ou Communes résumés / Avis du public résumés

### 1- REMARQUES PORTANT SUR LES MODIFICATIONS SOUMISES AUX AVIS

<b>A-1</b>	Remarque n°1 – <b>Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</b>
Pour les biens situés à Valaire, prendre en compte la situation dans le périmètre UNESCO. Pour les biens situés à Monteaux, tenir compte de leurs situations dans le périmètre UNESCO + servitude AS1.	
<b>A-1</b>	Remarque n°2 – <b>Etat – Direction départementale des Territoires</b>
Sur les biens situés à Monteaux, rappeler leur situation en zone UNESCO + servitude de protection AS1.	

**Réponse** : Le bien situé à Valaire n'est pas situé dans le périmètre UNESCO mais en limite. **Pour les biens situés à Monteaux ces précisions sont apportées dans la notice de présentation de la procédure (UNESCO + servitude AS1).**



<b>A-1</b>	Remarque n°3 – <b>Département du Loir-et-Cher</b>
Le trafic supplémentaire généré par les changements de destination pourra amener le conseil départemental à demander un aménagement particulier ou l'adaptation d'un accès existant. Un examen au cas par cas sera fait et le respect du règlement de la voirie départementale attendu.	
<b>Réponse</b> : L'article R423-53 du Code de l'urbanisme prévoit que « lorsque le projet aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis, celle-ci consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie [...] », le Département sera alors consulté et pourra faire part de ses demandes dans ce cadre.	
<b>A-9</b>	Remarque n°4 – <b>Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF</b>
Le tableau des typologies du diagnostic prévoit une abréviation « Aco » pour les fermes à cour ouverte et « Acf » pour les fermes à cour fermée. Cette référence mérite d'être précisée dans le règlement et le zonage. Superposition d'étiquettes illisibles sur le plan de zonage.	
<b>Réponse</b> : Le zonage et le règlement ne font part que de l'abréviation « Ac », car il n'y a pas de différence dans les règles entre ces deux typologies. L'outil SIG ne permet pas d'améliorer la lisibilité des étiquettes du zonage. Le détail de la typologie exacte des bâtiments est donné par le tableau des bâtiments patrimoniaux.	
<b>A-11</b>	Remarque n°5 – <b>Etat – Direction départementale des Territoires</b>
Il serait nécessaire de différencier le zonage actuel, opposable aux tiers, de celui du périmètre entrant dans la révision des PPRi Loire Amont et Aval. Préciser les éléments graphiques et la légende en ce sens.	
<b>Réponse</b> : Il a été choisi de mettre l'information la plus large possible, sans différenciation des périmètres pour ne pas alourdir le plan de zonage qui comporte déjà beaucoup d'éléments. Cet affichage n'est qu'une information visant à alerter et n'a pas de valeur réglementaire, elle renvoie aux annexes comme indiqué dans la légende (pièce 6.1.3). Certaines contraintes peuvent de plus déjà être appliquées par les services de l'État sur les secteurs en étude qui n'étaient auparavant pas intégrés aux PPRi. La légende renvoie pour plus de détail aux pièces situées en annexe.	
<b>A-13</b>	Remarque n°6 – <b>Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF</b>
Concernant le périmètre de mixité fonctionnelle de Chailles, le caractère champêtre des parcelles et l'allée plantée du Plessis-Villelouet à l'ouest de la RD751 forment un contrepois naturel face à la zone d'activités située de l'autre côté de la route. Cette impression sera altérée par la présence de constructions nouvelles, quelle que soit leur destination. Un retour à un zonage naturel destiné aux loisirs par exemple semblerait plus approprié. <b>Avis défavorable.</b>	
<b>Réponse</b> : <u>Requestionner la zone Urbaine au profit d'un reclassement en zone Naturelle ne peut s'effectuer dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.</u> Les parcelles sont aujourd'hui déjà constructibles avec le zonage du PLUi-HD en vigueur. Il n'est pas donné plus de droits à construire dans le cadre de cette procédure mais seulement l'ajout de destinations possibles. La CCI émet un avis favorable à cette modification qui permettra de conforter la commune dans son rôle de Pôle relais. Le Préfet, dans son avis, approuve le recours à une modification simplifiée. Inclus dans les abords d'un monument historique, l'ABF sera consulté pour les projets qui se dérouleront à cet endroit.	
<b>A-13</b>	Remarque n°7 – <b>Etat – Direction départementale des Territoires</b>
Concernant le périmètre de mixité fonctionnelle de Chailles, ce changement de vocation du secteur Uj pourrait diminuer les possibilités de densification de l'habitat. Ce secteur est inclus en zone UNESCO et dans le périmètre de protection du château de Plessis (AC1 MH).	
<b>Réponse</b> : <b>La position du site en secteur UNESCO et servitude AC1 est précisée dans la notice de présentation de la procédure.</b> L'ajout de destinations possibles sur ces parcelles dans le cadre d'un périmètre de mixité fonctionnelle n'empêche pas la réalisation d'un projet incluant des logements. L'impact sur le potentiel de densification est donc faible.	
<b>A-13</b>	Remarque n°8 – <b>Département du Loir-et-Cher</b>
Le développement de nouveaux commerces à Chailles générera une modification du trafic. Le Département précise dans son avis les modalités d'aménagement à prévoir.	
<b>Réponse</b> : Les parcelles sont aujourd'hui déjà constructibles avec le zonage du PLUi-HD en vigueur. Il n'est pas donné plus de droits à construire dans le cadre de cette procédure seulement l'ajout de destinations possibles pour ces nouvelles constructions. Le PLUi-HD dispose de règles pour la création de places de stationnement et le Département devra être consulté au stade du projet pour les aménagements à réaliser .	
<b>B-1</b>	Remarque n°9 – <b>Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF</b>
Proposition d'une autre formulation de l'écriture d'un paragraphe du lexique présent dans les définitions de la hauteur et des limites séparatives : Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction (par exemple en limite séparative), la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, (le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit à l'égout de la toiture pour une toiture traditionnelle <b>majoritairement parallèle à la limite séparative, soit au faitage pour une toiture traditionnelle majoritairement perpendiculaire à la limite séparative</b> soit à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, <del>soit au faitage dans le cas de façade-pignon</del> ) non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.	
<b>Réponse</b> : Cette proposition d'écriture ne prend pas en compte tous les cas de figure, puisque des constructions traditionnelles perpendiculaires à la limite séparative peuvent présenter une toiture à 4 pans. En ce cas ce n'est pas le faitage mais bien la gouttière qui permet de mesurer la hauteur de référence pour calculer la marge de recul. Cette proposition n'est pas retenue.	

<b>B-5</b>	Remarque n°10 – <b>Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF</b>
Légender les exemples photographiques autorisés et non autorisés dans la définition de tôle ondulée : AUTORISE : - tôle ondulée : tôle présentant des ondulations de faible largeur, dite tôle « petites ondes » - bac acier reprenant l'aspect du zinc à joint debout NON AUTORISE : - bac acier nervuré S'assurer de plus que le règlement du PLUi autorise l'utilisation de panneaux en fibrociment teintés dans la masse, utilisés en traitement des façades contemporaines, qui offrent un aspect et une durabilité satisfaisants.	

**Réponse : Cette remarque est prise en compte.**

<b>B-6</b>	Remarque n°11 – <b>Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF</b>
Les photographies présentés dans la définition du mur-bahut montrent des exemples très peu qualitatifs. Montrer des exemples de clôtures avec mur-bahut plus qualitatives (mur bahut ancien en pierre surmonté d'une grille ancienne et accompagné d'une végétation).	

**Réponse : Cette remarque est prise en compte.** Les photos proposées dans l'avis présentent des murs bahuts trop hauts par rapport à la règle du PLUi-HD ; une autre photo d'une clôture de ce type a été choisie pour remplacer l'une des photographies données en exemple.

<b>C-2</b>	Remarque n°12 – <b>Etat – Direction départementale des Territoires</b>
Dans les secteurs Nf et Nv des équipements collectifs (petite STEP...), des services publics ainsi que d'autres bâtiments de type moulin par exemple existent déjà. Afin d'assurer la pérennité de ces infrastructures, autoriser la réfection et l'adaptation, sous peine de les voir périlcliter.	

**Réponse : Cette remarque est prise en compte, le règlement est modifié en ce sens.**

<b>C-2</b>	Remarque n°13 – <b>Chambre d'agriculture</b>
Autoriser en zone N les extensions et annexes liées aux sites agricoles existants dans ces zones. De même, permettre : - dans les prairies en zone N les constructions et installations nécessaires à la gestion agricole des espaces prairiaux. - les projets d'installation en maraîchage et/ou cultures spéciales qui pourraient s'inscrire dans des zones classées naturelles.	

**Réponse :** Le règlement de la zone N permet déjà les extensions et annexes liées aux sites agricoles existants à la date d'approbation du PLUi-HD. Le PADD du PLUi-HD insiste sur la nécessaire protection du patrimoine naturel, afin d'assurer le bon fonctionnement écologique et environnemental du territoire, et la préservation des éléments paysagers du quotidien garants de la qualité du cadre de vie. La zone Naturelle est ainsi considérée dans le règlement comme zone spécialisée, elle limite strictement l'occupation et l'usage du sol. Un travail important a donc été réalisé sur le zonage pour reclasser des parcelles précédemment Naturelle dans les PLU communaux en zone Agricole, afin de ne pas entraver le développement de l'Agriculture. Ce choix a été justifié et étayé lors de l'élaboration du PLUi-HD, au final 57 % du territoire est classé en zone Agricole, contre 34 % pour les zones Naturelles. Les zones Naturelles représentent donc moins d'espace qu'auparavant mais sont mieux préservées par le règlement. La demande de modification du règlement de la zone Naturelle afin de pouvoir y créer des constructions et installations est à étudier et débattre lors d'une modification avec enquête publique ou révision (nouveaux droits à construire en zone Naturelle).

<b>D-1 D-2</b>	Remarque n°14 – <b>Commune de Françay</b>
Le projet de modification ajoute des contraintes pour la réglementation des bâtiments repérés, (qui sont des habitations majoritairement isolées), cela pourrait décourager de futurs acheteurs, il serait souhaitable d'assouplir les règles concernant les bâtiments repérés.	

**Réponse :** Les modifications réalisées visent à corriger des oublis lors de l'écriture du règlement. La modification D-1 permet de réintégrer dans les règlements des zones A et N les règles spécifiques aux bâtiments en typologie Urbaine, cette typologie pouvant ponctuellement se trouver dans ces zones. La modification D-2 vient souligner l'absence de règles à suivre dans le cas de création de nouvelles menuiseries pour les nouvelles ouvertures alors que le remplacement des menuiseries existantes et les matériaux de clôture sont encadrés, ce qui est clairement un oubli.

<b>D-2</b>	Remarque n°15 – <b>Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF</b>
Compléter la rédaction pour préciser les attentes en matière d'aspect des menuiseries des bâtiments à préserver : Pour les nouvelles menuiseries créées <b>et en cas de remplacement de l'existant, le matériau d'origine et la composition de la menuiserie d'origine devront être repris.</b> L'emploi du PVC est interdit.	

**Réponse :** Il existe déjà une règle en cas de remplacement des menuiseries existantes : « **Les menuiseries existantes en bois sont conservées et refaites à l'identique.** En cas de nécessité de remplacement, les dessins, profils et découpes des nouvelles menuiseries seront identiques à celles d'origine. ». Elle n'interdit pas l'emploi du PVC si la menuiserie existante est déjà en cette matière, cependant elle exige une réfection à l'identique et donc dans le même matériau que celui d'origine lorsque celles-ci sont en bois.

<b>D-2</b>	Remarque n°16 – <b>Etat – Direction départementale des Territoires</b>
Concernant l'aspect des menuiseries des bâtiments à préserver, remplacer l'interdiction de l'emploi du PVC par une phrase de type : « les nouvelles menuiseries devront reprendre le profil, les sections et les matériaux des menuiseries déjà existantes sur le bâtiment ».	

**Réponse :** Selon l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, ilots, immeubles bâtis ou non bâtis [...] à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation*

*ou leur restauration* ». Ainsi le PLUi-HD d'Agglopolys a prévu des dispositions en ce sens nommant certains matériaux comme le PVC. L'Agglomération considère que l'aspect d'un matériau est fortement lié à sa nature. Cela n'a pas fait l'objet de remarques de la part de la DDT lors des consultations en amont de l'approbation du document en 2022.

Cette remarque reflète la doctrine de l'État qui est une interprétation du code, mais la jurisprudence montre qu'une autre interprétation est possible. A ce titre, la cour administrative de Lyon a jugé très explicitement que les PLU peuvent prescrire l'utilisation de certains matériaux pour les constructions et ce qu'elle que soit la zone où elles se trouvent implantées (CAA Lyon 10 mai 2011, Commune de Bard, req. n°09LY0 0729, Contr.-Urba n° juill. 2011, comm. 101, X. Couton). La jurisprudence de Lyon n'ayant pas été contredite depuis, la recommandation de l'État ne sera donc pas suivie. **Il est tout de même ajouté PVC « ou matériaux assimilés » comme dans la règle des clôtures pour englober tous les matériaux plastiques.**

<b>D-3</b>	Remarque n°17 – <b>Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF</b>
Concernant l'assouplissement de l'article relatif aux décors des constructions existantes non repérées au titre du patrimoine : le repérage patrimonial du PLUi-HD n'est pas exhaustif (constructions vernaculaires non repérées). L'altération possible par des travaux d'isolation par l'extérieur de ces constructions contribuerait à banaliser les paysages. L'isolation par l'extérieur des chaînages d'angles, linteaux et encadrements en tuffeau ou en autre matériau poreux, est source de pathologies qui peuvent causer des désordres structurels. <b>Avis défavorable.</b>	

**Réponse** : L'exemple présenté en photo dans l'avis de l'ABF concerne un bâtiment qui a fait l'objet d'un ravalement de façade, sans ajout d'une isolation thermique par l'extérieur. La modification du règlement vise uniquement les projets d'isolation par l'extérieur que l'Agglomération souhaite favoriser (transition énergétique du bâti existant) mais il est convenu que le règlement ne le précise pas explicitement. **Il sera donc précisé dans l'écriture de la règle que cette exception ne pourra s'appliquer que dans ce cadre.** Il faut savoir que, selon l'article L152-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut, par décision motivée, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives notamment à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser notamment la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (sauf en secteur protégé ou constructions repérées au PLU au titre du L151-19 du code de l'urbanisme). La demande de dérogation doit être accompagnée d'une note justificative (article R.431-31-2 du CU). Le recours à cette dérogation est cependant peu connu. C'est donc un choix de la collectivité de l'inscrire dans le document d'urbanisme pour faciliter sa mise en œuvre. **Ces précisions sont donc ajoutées à la notice de présentation de la procédure.** L'Agglomération est cependant sensible à l'argument portant sur les risques de pathologies créées par des travaux d'isolation par l'extérieur par des matériaux inadaptés au bâti ancien. **Ainsi il est ajouté une phrase ayant vocation à sensibiliser les particuliers et les professionnels sur l'usage de matériaux naturels et respirants dans le cadre de réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur de bâtiments anciens.**

<b>D-6</b>	Remarque n°18 – <b>Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF</b>
Assouplir la règle sur les plaques en béton va à l'encontre de la nécessaire simplicité de traitement des clôtures en limites séparatives. Les bordures de soubassement en béton tendent à modifier progressivement le caractère des tissus bâtis ruraux qui finissent par s'apparenter à des tissus péri-urbains, voire industriels. <b>Avis défavorable.</b>	

**Réponse** : Le projet de règlement encadre l'usage de ce type d'installation aux seules limites séparatives, les clôtures sur voies qui sont les plus visibles de l'espace public et impactent fortement l'ambiance d'une rue devant être traitées selon les principes définis à l'article qui leur est dédié. Il limite de plus à 15cm maximum l'affleurement de la bordure en béton, ce qui atténue son impact sur la petite faune et sur l'aspect industriel de la clôture. Le projet de règlement ne sera donc pas modifié.

<b>D-6</b>	Remarque n°19 – <b>Commune de RILLY-SUR-LOIRE</b>
La modification permet d'installer des plaques béton en sous-bassement de grillage uniquement en limite séparative et maintient l'interdiction de plaques béton sur rue. Il aurait été judicieux de l'interdire uniquement dans les périmètres de sites classés. <b>Avis défavorable.</b>	

**Réponse** : Les règles des clôtures du PLUi-HD visent à améliorer qualitativement les aménagements de clôtures sur rue sur le territoire, tout en laissant plus de souplesse pour les clôtures en limite séparative. L'assouplissement prévu par la modification simplifiée reste dans cet esprit.

<b>D-7</b>	Remarque n°20 – <b>Unité Départementale d'Architecture et du Paysage – ABF</b>
Concernant l'assouplissement des règles appliquées aux grillages : préciser que les grillages en plaques rigides peuvent être acceptés à condition d'être plans et interdire les plaques rigides nervurées. Au titre des teintes sombres non autorisées, il convient notamment de préciser le « gris anthracite ». Préciser que les grillages peuvent être placés derrière ou devant une haie vive d'essences locales. Une bande de bruyère peut être fixée sur le grillage, côté intérieur, le temps que la haie pousse. Les systèmes de brise-vues synthétiques de type bâche plastique, fausse végétation ou lames glissées entre les mailles sont à proscrire.	

**Réponse** : La modification de cette règle sur les grillages ne concerne que les zones Uj et 1AUj, la réalisation d'un grillage toute hauteur en zone Uv et Ui n'étant pas acceptée. Les secteurs Uj et 1AUj sont les zones habitées à l'esprit jardiné et la possibilité d'implanter une haie vive en complément du grillage est déjà précisée dans la règle. Les systèmes de brise vue synthétique et fausse végétation, les moins durables, sont déjà proscrits par le règlement. Il n'est pas souhaité ajouter de contraintes supplémentaires, le règlement étant déjà complexe et détaillé. Dans le cas d'un projet qui manque de qualité il pourra être fait usage de la mention suivante : « *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* ».

----

## 2- AUTRES DEMANDES

----

Remarque n°21 – <b>FLAMERMONT Franck / HAMELIN J.Benoit / HAMELIN Olivier / BEIGBEDER François</b>
Modifier le gabarit possible en zone Uj2 et Uj3 dans la bande B pour autoriser les combles (R+combles), afin de mettre en cohérence le type de

construction autorisée avec la hauteur définie par le règlement (4m50).

**Réponse** : L'ensemble du règlement a été rédigée de la façon suivante : un gabarit maximal est donné par une indication de gabarit (R+...) et une hauteur en mètres (permettant de réglementer des projets divers de destinations autres que le logement pouvant nécessiter des hauteurs sous plafond plus importantes). La règle selon des bandes de constructibilité permet une densification mesurée préservant le caractère végétalisé et l'intimité des cœurs d'îlots et fonds de parcelles. La proposition d'autoriser les combles augmenterait les possibilités de construire de plus de 20 % (double le nombre de niveaux réalisables) ce que la procédure de modification simplifiée ne permet pas. La question des hauteurs des constructions sera éventuellement requestionnée lors d'une modification ou révision du PLUi-HD.

Remarque n°22 – **RUTARD Joël – Maire de Cellettes**

Transfère une demande d'un géomètre demandant la modification de l'intitulé de l'emplacement réservé n°6 de Cellettes qui ne correspond pas à la vocation des lieux. Le Maire appuie cette demande de correction. Nouvel intitulé demandé : « Préservation d'un corridor écologique ».

**Réponse** : L'intitulé de l'emplacement réservé constitue en effet une erreur manifeste. L'article L151-41 du code de l'urbanisme permet la création d'emplacement réservés « aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ». **Cette remarque est donc prise en compte afin de corriger l'erreur matérielle.**

Remarque n°23 – **BLEYS Bernard**

Demande le reclassement en zone Uj2 d'un secteur en Uj3 à Cheverny et le classement en zone U de l'intégralité de sa propriété (actuellement à cheval sur les zones U et A, système d'épandage dans la zone A)

**Réponse** : Le PLUi-HD par son zonage vise à limiter le développement des hameaux et prioriser la production de logements à proximité des équipements, services et commerces. Ici le hameau présente une faible densité, aux parcelles très arborées et de grandes tailles qui présenteraient un potentiel important de densification. La zone Uj3 donne donc des possibilités d'évolution du foncier mais encadre la densification du hameau afin qu'elle reste acceptable. Le découpage du zonage entre zone A et N permet d'éviter l'urbanisation linéaire le long des voies existantes qui engendrerait l'extension linéaire du hameau. La parcelle M331 en majeure partie classée en A n'est pas bâtie et présente une dominante verger et potager. Malgré la présence d'un assainissement sur cette parcelle celle-ci n'a pas vocation à être bâtie. Enfin ces deux demandes n'entrent pas dans le champs de la modification simplifiée mais de la procédure de modification ou de révision (réduction d'une zone Agricole et augmentation des possibilités de construire dans une zone).

Remarque n°24 – **NGUYEN-NICOLAS Erwan – 3 Vals aménagement**

Demande la correction du périmètre de la ZAC Saint-Vincent Gare Médicis du plan des ZAC situé en annexe du PLUi-HD.

**Réponse** : Cette correction a déjà été apportée lors de la Mise à jour n°2 du PLUi-HD (arrêté du 14 juin 2024).

Remarque n°25 – **FROGER Christophe – 3 Vals aménagement**

Constate une erreur de report des limites du PSMV de Blois sur les parcelles DP731/DO8413 et DM79-208, et propose la correction des plans de zonage à l'occasion de cette modification simplifiée.

**Réponse** : **Cette remarque est prise en compte afin de corriger l'erreur matérielle.**

Remarque n°26 – **REGNARD Jean Luc**

Demande repérage en changement de bâtiments situé sur les parcelles F18 et F362 à Candé-sur-Beuvron.

**Réponse** : Les bâtiments de la parcelle F362 sont situés en zone Urbaine, ils peuvent donc bénéficier d'un changement de destination sans repérage sur le plan de zonage, dans les limites des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone (ce repérage n'est nécessaire qu'en zone A et N). Le bâtiment de la parcelle F18 est situé dans un secteur naturel classé Nfr et Nv correspondant à des espaces à forte valeur écologique (corridor et réservoir de la Trame Verte et Bleue). Il n'est de plus pas desservi par les réseaux. Ainsi, la situation du bâtiment n'est pas favorable à un changement de destination. Le PLUi-HD ne sera pas modifié.

Remarque n°27 – **REGISTRE Agglopolys**

Demande correction de la définition de l'emprise au sol conformément au code de l'urbanisme.

**Réponse** : **Cette remarque est prise en compte afin de corriger l'erreur matérielle.**