



# RÉUNION PUBLIQUE

Habitat, transports,  
environnement, urbanisme...

**VENDREDI 16 NOVEMBRE 2018**

**DE 18H À 20H, au Carroir**

**Route Nationale, La Chaussée Saint-Victor**

**QUELLE  
AGGLOMÉRATION  
POUR DEMAIN ?**

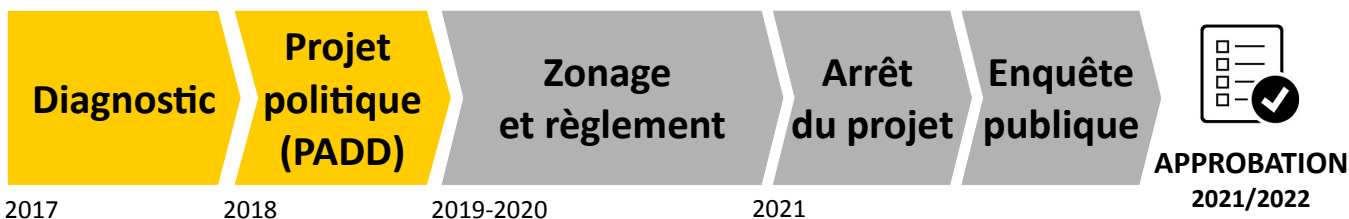


## Qu'est-ce que le PLUi Habitat - Déplacements ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme et de planification qui permet la mise en cohérence des politiques publiques territoriales.

Il a plusieurs objectifs :

- Mettre en œuvre le projet intercommunal, co-construit entre élus de l'agglomération à l'horizon de 10-15 ans.
- Permettre l'articulation des politiques publiques d'aménagement, d'habitat, de transports, mais aussi d'environnement, de climat ou d'activités économiques.
- Donner des droits à construire à la parcelle.



## Le PADD, socle du PLUiHD

### ■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il définit les orientations politiques qui seront mises en œuvre dans le cadre du document d'urbanisme. Ces orientations sont retenues pour l'ensemble du territoire d'Agglopolys. L'élaboration du règlement, du zonage du PLUi et des programmes d'orientations et d'actions découlera des objectifs qui y sont fixés. Le PADD a été débattu dans l'ensemble des conseils municipaux à l'automne et en conseil communautaire le 8 novembre 2018.

### ■ Contenu du projet

Il se fonde notamment sur l'inscription de l'agglomération dans la dynamique ligérienne, la valorisation de ses atouts, et la prise en compte des mutations sociétales en cours. Des objectifs ambitieux ont été définis pour le développement du territoire entre 2020 et 2035.

[Voir le PADD en ligne](#)

[Voir la plaquette de synthèse du PADD en ligne](#)



## La réunion publique

Un temps de présentation et d'échange a été proposé aux habitants pour partager le projet le vendredi 16 novembre 2018 de 18h à 20h au Carroir de La Chaussée Saint-Victor.



**+ 240 participants**

### " Une agglomération humaine, écologique et attractive. "

La démarche du PLUiHD a été introduite par Christophe DEGRUELLE, Président d'Agglopolys et Stéphane BAUDU, vice-Président en charge des questions d'habitat, d'aménagement du territoire et du numérique, dont les missions seront bientôt déléguées à Françoise Bailly, actuellement vice-présidente en charge de la santé, des personnes en exclusion et des gens du voyage.

Les services ont ensuite fait une présentation synthétique du PADD.

Cette réunion a permis de prendre le pouls des préoccupations des habitants. Les prises de parole ont pu illustrer la diversité des communes d'origine des participants (cœur d'agglomération mais aussi Cheverny, Cormeray, Chambon-sur-Cisse, Cellettes,...) représentative de la construction d'un projet à l'échelle intercommunale.

[Voir la présentation en ligne](#)

La concertation en continu tout au long de la procédure permet à chacun de faire part d'observations et d'idées, par courrier ou via les registres de concertation mis à disposition dans les mairies.

## Vos interrogations sur le projet

### ■ Quels moyens financiers seront mobilisés pour élaborer et mettre en œuvre les actions qui seront portées par le PLUi ?

Le budget de l'agglomération sera mobilisé sur ses compétences : habitat, eau, assainissement, transports urbains, zones économiques. Participent aussi sur leurs compétences propres les communes, et les partenaires publics ou privés qui investissent sur le territoire (entreprises, bailleurs sociaux,...). Par exemple l'extension prévue pour l'école d'ingénieur dans le quartier gare sera financée notamment par le rectorat (Etat), le Conseil Régional et Agglopolys. Les particuliers investissent aussi sur le territoire (lotissements, construction/rénovation de logement,...). Le territoire doit aussi être attractif pour accueillir des habitants, des touristes et des investisseurs qui participent au développement local.

Le coût d'élaboration du PLUiHD est d'1 million d'euros, les projets qui seront réalisés dans les 15 années à venir se chiffreront à plusieurs centaines de millions d'euros.

**■ Il y a une incohérence entre la volonté de développer les grandes surfaces commerciales au Nord et au Sud de Blois, et celle de développer le commerce de bourg des pôles relais et équipés, et du centre-ville de Blois.**

Concernant les grandes surfaces commerciales un ordre de priorité est défini (dans le Schéma de Cohérence Territorial du Blaisois) :

- La priorité 1 est de revitaliser le commerce de centre-ville à Blois.
- La priorité 2 est de remodeler et réorganiser le secteur de Cora pour relancer son attractivité, avec une possible extension qui reste modérée.
- La priorité 3 est de terminer la zone de Auchan/Truffaut où il reste des terrains disponibles.

En parallèle, il s'agira de maintenir et privilégier le commerce de proximité dans les centres-bourgs des pôles relais et équipés.

Les modes de consommation vont muter dans les 15 ans à venir avec le développement de l'e-commerce. L'offre foncière dédiée au développement commercial sera peut être surdimensionnée par rapport aux besoins futurs qui sont difficiles à prévoir à ce jour.

**■ Avec seulement 100ha dédiés à l'économie ne risquons nous pas de devoir refuser l'installation d'entreprises sur le territoire ?**

Deux études vont être lancées pour développer du foncier économique au nord est et nord ouest de Blois. La commercialisation du parc des châteaux (La Chaussée Saint-Victor) est bonne, il y a des besoins sur le territoire et nous devons effectivement être volontaristes sur ce sujet. 100 ha peut sembler juste, il faudra tout de même faire des efforts sur la consommation d'espace pour éviter de surconsommer des espaces qui ne sont pas toujours nécessaires. Des efforts ont déjà été fait sur l'habitat où la taille moyenne des parcelles a diminué, il faut que le monde économique en fasse de même. Ces dernières années ce sont des entreprises de logistique qui ont consommé beaucoup d'espaces autour de l'échangeur. Un point d'étape sera fait à 5 ans, à 10 ans, pour réajuster si besoin car, comme pour le foncier commercial, il est difficile d'évaluer le besoin foncier des entreprises à moyen et long termes. Il faudra aussi s'attaquer à la requalification des friches qui représentent un potentiel foncier (ex Cino del Ducca/Québecor à Blois, Truffaut à Vineuil,...).

Le territoire est relativement équilibré : pas trop vieillissant, pas trop jeune, pas trop industrialisé. Le développement économique doit être varié. En tant que chef lieu du département, le territoire accueille des emplois privés et publics (le 1<sup>er</sup> employeur est l'hôpital avec 2600 employés). Mais ces travailleurs n'habitent pas tous et ne consomment pas tous sur le territoire. Agglopolys doit pouvoir offrir un cadre de vie attrayant pour donner envie de venir y habiter. C'est le même raisonnement pour le tourisme (Loire à vélo, châteaux,...) créant des flux financiers qui confortent notre activité économique.

**■ Il n'est pas logique de proposer un développement économique au nord de la Loire alors que l'habitat est au sud.**

**■ Il faudrait d'abord développer l'activité économique avant le logement**

Les activités économiques et logement vont ensemble et sont les deux priorités du PLUiHD.

Les grandes zones au nord de Blois présentent un foncier disponible et en cours d'aménagement avec des possibilités d'extension. Le développement économique c'est aussi un maillage de petites zones artisanales réparties sur le territoire qui continuent de se développer et qui sont à renforcer pour réduire les trajets domicile/travail. Contrairement à ce que l'on pense, la population d'Agglopolys se situe en majorité au nord de la Loire. Ces dernières années le sud a bénéficié de son attractivité pour se développer. L'emploi restera quoi qu'il en soit au nord près des infrastructures pour éviter la création d'un quatrième pont sur la Loire. Il faut donc rééquilibrer le développement de l'habitat au plus près des zones d'emploi.

**■ Quel avenir est réservé aux parcelles actuellement constructibles mais qui ne disposent pas à proximité d'un réseau de tout à l'égout ?**

De manière générale il y a des terrains qui ne seront plus constructibles. Il y a des terrains qui n'auront jamais l'assainissement collectif car le coût pour déployer le réseau d'assainissement est très cher pour la collectivité en investissement et en entretien. Un assainissement individuel est alors obligatoire.

**■ L'assainissement collectif va être étendu par Agglopolys pour le projet Caudalie au château du Breuil à Cheverny, pourquoi ?**

Le Conseil Communautaire a débattu et considéré que la réalisation de ce projet est un enjeu important pour l'économie, la création d'emplois et l'attractivité du territoire. Les travaux d'assainissement sont financés en grande partie par l'entreprise. Un hameau de Cormeray va aussi pouvoir bénéficier de cette extension de réseau.

**■ La construction de pavillons traditionnels est gourmande en surface constructible (de grands terrains parfois inutilisés par leurs propriétaires) et énergivore (maison aux quatre vents).**

**■ Consommer moins d'espaces pour construire, rénover, densifier.. Il faudrait être encore plus volontariste sur les normes thermiques, imposer aux constructions nouvelles d'atteindre la norme Bâtiment Basse Consommation (BBC). Cela permettrait d'une part de préserver les paysages et de rendre plus compétitive la restauration du patrimoine ancien vis-à-vis de la construction neuve. Économiquement à l'échelle de 15-20 ans les ménages y gagneraient aussi du fait d'un équilibre entre l'investissement de départ et les économies induites par une construction qui consomme moins.**

Il y aura des exigences de qualité énergétique et de prise en compte du bâti ancien patrimonial dans le futur règlement du PLUiHD, cela doit être débattu dans la prochaine étape. Il ne faudra pas être trop strict, avoir un effet dissuasif et décourager les initiatives. Il faut se fixer des objectifs ambitieux mais atteignables et compatibles avec l'acceptabilité sociale. L'objectif de diviser par deux la consommation d'espaces en extension est dans la moyenne de ce qui se fait sur d'autres territoires. Actuellement les études montrent un potentiel de 5000 logements qui pourraient être réalisés sans étendre les zones constructibles.

**■ Les projets qui n'ont pas encore abouti et qui consommeraient beaucoup d'espace (ex lotissement du Prieuré à Chambon-sur-Cisse : bonnes terres agricoles, espace patrimonial,...) seront-ils mis en sommeil ou le PLUiHD permettra-t-il de les améliorer ?**

Concernant le projet de Chambon-sur-Cisse, un travail a déjà été mené entre Agglopolys et la commune pour trouver un projet d'ensemble satisfaisant. Aujourd'hui ce sont les difficultés techniques et financières induites par l'actuel zonage du PLU qui nécessitent d'attendre le PLUiHD pour lancer la réalisation de l'opération.

**■ Est-ce qu'avec « construire dans son jardin » (BIMBY) il y aura une obligation de consulter son voisin pour éviter les problèmes de voisinage ?**

L'opération BIMBY menée cet automne permet aux particuliers de consulter un architecte gratuitement pour apporter des conseils sur leur projet et des éléments de réflexion pour en limiter l'impact sur le voisinage. A chaque cas existe une solution différente. L'expérimentation en cours permettra d'alimenter la réflexion du PLUiHD pour que les règles qui seront écrites dans le futur règlement permettent lors de l'instruction des permis de refuser des projets qui ne respecteraient pas les droits du voisinage.

**■ Les taxes foncières et d'habitation sur Blois sont un motif de refus pour de potentiels acquéreurs.**

A l'échelle nationale, la fiscalité dans les villes centres est traditionnellement plus forte que dans les autres communes, elle correspond à des charges de centralité qui bénéficient à tous. La fiscalité locale à l'échelle de l'agglomération permet de répartir plus équitablement les charges à l'échelle des 43 communes (exemple taxe sur les ordures ménagères). Le paysage fiscal tend à évoluer pour un meilleur équilibre. S'observe aussi un phénomène de retour en ville d'une population qui fait le choix de bénéficier de la proximité des commerces, services et équipements.



### ■ **Que deviendront les bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés pour cette activité ?**

Nous devons pouvoir imaginer le développement d'une autre activité dans un ancien bâtiment agricole (habitat, gîte, vente ou transformation de produits du terroir,...) mais cela ne doit pas conduire au développement d'une nouvelle urbanisation autour du bâtiment.

### ■ **Vous n'avez pas parlé de la création d'une deuxième sortie d'autoroute.**

#### ■ **Il faudrait au moins la prévoir.**

### ■ **La sortie d'autoroute actuelle pourrait être améliorée avec des voiries de desserte vers la rocade nord et un contournement de La Chaussée Saint-Victor. Il y a, de plus, du potentiel foncier autour de cette sortie d'autoroute qui pourrait être mobilisé.**

Les acteurs et élus du territoire ont des avis très divergents sur le besoin de créer une nouvelle sortie d'autoroute. Une étude en cours menée avec le Conseil Départemental va permettre d'étudier cette option ainsi que d'autres qui portent sur l'amélioration de la sortie existante. Les résultats de l'étude permettront une prise de décision dans les prochains mois. Ce projet soulève de nombreuses questions autour de l'habitat, de l'attractivité touristique, de l'activité agricole (les terres concernées ont un grand potentiel agronomique), de respect de la biodiversité... Aucune solution n'est arrêtée pour l'instant.

### ■ **L'aménagement de la patte d'oie à Saint-Gervais-la-Forêt est-il pris en compte dans le projet du PLUiHD ?**

Cet aménagement est un dossier plus compliqué que celui de Cap-Ciné. Des discussions sont entamées avec le Conseil Départemental, le Conseil Régional et la Communauté de Communes de Grand Chambord, mais elles doivent être élargies aux territoires extérieurs (Contres,...). Enfin, pour réaliser cette infrastructure qui mord sur la forêt, il faudra prévoir des compensations écologiques importantes.

### ■ **Comment atteindre 1 déplacement sur 2 en mode alternatif à la voiture individuelle ? A ce jour il faut être un adulte en pleine possession de ses moyens pour se déplacer à vélo : traversée dangereuse de ronds-points (ex sur le trajet vallée maillard / La Chaussée Saint-Victor), de carrefours, de la Loire... Il faut des voies dédiées au vélo. - applaudissements -**

### ■ **La loi de 1996 concernant la prise en compte des cyclistes dans les travaux d'aménagement routier n'est pas prise en compte (ex devant le CFA rue André Boulle)**

Cette ambition s'inscrit dans le long terme. Le dialogue avance avec le Conseil Départemental pour que les vélos puissent trouver leur place sur les axes les plus importants. C'est long et c'est cher. Le développement des voies cyclables répondait jusqu'à maintenant à des usages touristiques et de loisirs. Aujourd'hui c'est une autre demande qui s'exprime avec par exemple la réalisation de la voie cyclable entre Saint-Sulpice-de-Pommeray et Blois. Avec l'octroi de plus de 100 subventions par an pour l'acquisition d'un vélo à assistance électrique, nous voyons qu'une culture du vélo se développe. Au delà du vélo, c'est aussi avec les transports en commun que nous pourrions atteindre cet objectif.



■ **Dans les communes les plus éloignées, les services publics disparaissent. Il sera difficile dans ce contexte de diminuer les déplacements.**

Il faut imaginer pour demain des regroupements de services publics : banques, poste, maisons de services publics... afin de proposer plusieurs services aux habitants. Il n'y a pas une réponse unique à cette problématique, cela dépend de la nature de chaque commune.

■ **Qu'est-ce qui est prévu pour aider les personnes âgées à accéder aux services numériques ?**

La Région développe des actions sur le territoire (bus numérique, sos numérique...). Sur l'agglomération, le CIAS recherche des opérateurs pour mener des projets prochainement.

■ **Quelle sera la prise en compte de la loi de 2005 sur l'accessibilité PMR ? Le territoire semble en retard.**

Le règlement d'urbanisme devra permettre la mise en application de cette loi dans les projets privés et publics.

■ **Le PADD parle de créer des espaces verts de qualité, il faudrait surtout que les plantations nouvelles dans nos espaces publics soient des essences mellifères pour les abeilles et autres pollinisateurs (ex d'une commune ayant planté 5 arbres correspondant aux 5 continents mais dont aucun n'est mellifère).**

- *applaudissements* -

Des actions ont été mises en place depuis le comice agricole de Marolles sur ce sujet de la préservation des abeilles : trottoirs fleuris, plantation de 1 000 arbres, destruction des nids de frelons asiatiques,...

■ **Le quartier des Grouets à Blois n'a pas été évoqué, il n'y a plus de services, les voiries sont dégradées.**

■ **Les habitations de ce quartier n'ont pas accès à internet alors que les fils sont à quelques mètres.**

La ville et l'agglomération interviennent sur ce quartier selon leurs propres compétences. Orange réalise le déploiement de la fibre mais cela est plus complexe en aérien qu'en souterrain. L'objectif du déploiement sur 26 communes était fixé à fin 2020. Agglopolys s'interroge sur la tenue des engagements d'orange.

■ **Le quartier Villejoint à Blois vieillit, il n'est pas attractif, les transports en commun ne sont pas adaptés aux scolaires, Leclerc apporte des nuisances, quels projets pour ce quartier ?**

Cela traduit la mutation sociologique des quartiers, il n'est pas facile de trouver une solution. Ce quartier est concerné par la réflexion sur le secteur nord de Blois, Villejoint aura un rôle à jouer dans le PLUiHD.

■ **Pourquoi les transports en commun s'arrêtent à Leclerc-Salamandre et ne vont pas jusqu'à Villebarou ? Aller à pied ou à vélo jusqu'à l'arrêt de bus sur la D924 est dangereux.**

Cela est actuellement en réflexion avec Azalys.

■ **La piste cyclable qui traverse La Chaussée Saint-Victor n'en est pas une, c'est une simple ligne marquée au sol. Elle n'est pas respectée par les automobilistes et camions (ex stationnement sur la piste). Est-ce qu'il y aura à l'avenir une piste sécurisée ?**

Une commission a été créée par le conseil des sages sur le sujet des liaisons cyclables. L'objectif est de connecter les différentes pistes avec Blois. Ces projets nécessitent des ouvrages et des investissements importants, comme les passerelles en cours d'installation autour de cap-ciné.

■ **L'enquête publique aura lieu en 2021, quelle sera la marge de manœuvre à ce moment là ?**

Auparavant pour l'élaboration des plans d'urbanisme c'est la commune qui concertait avec ses habitants. Le PLUiHD est un processus long et complexe. La communauté d'agglomération reçoit déjà des demandes d'administrés pour que leur parcelle soit intégrée au zonage constructible. L'agglomération étudiera ces demandes en concertation avec les Maires. L'enquête publique permettra à chacun de faire des remarques sur le document. Ces remarques seront débattues.