



SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMÉRATION BLÉSOISE

SCoT DU BLAISOIS

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE SCoT-DAC

RAPPORT ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

DOSSIER D'APPROBATION

annexé à la délibération du Comité Syndical du 12 JUIL. 2016 approuvant le schéma de cohérence territoriale du Blaisois

SIAB (Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise)

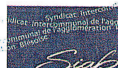
Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys
Communauté de communes du Grand Chambord

REÇU A LA PRÉFECTURE DE LOIR-ET-CHER Le Président

LE : 29 JUIL. 2016



Stéphane BAUDU



DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER

Enquête publique unique portant sur la révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Blaisois et sur l'intégration du Document d'Aménagement Commercial à ce document d'urbanisme.

du 8 avril au 11 mai 2016 inclus

Décision du Président du Tribunal Administratif n° E 16000004/45
du 20 janvier 2016

et

Arrêté n° 002/2016 du Président du Syndicat Intercommunal de
l'Agglomération Blaisoise du 15 mars 2016

Rapport de la commission d'enquête

- Rapport d'enquête
- Conclusions motivées – SCoT du Blaisois
- Conclusions motivées – Document d'Aménagement Commercial

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE

I GENERALITES SUR L'ENQUETE	page 1
II ORGANISATION DE L'ENQUETE	page 13
III DEROULEMENT DE L'ENQUETE	page 17
IV ANALYSE DES OBSERVATIONS	page 20

PIECES JOINTES AU RAPPORT D'ENQUETE	page 33
-------------------------------------	---------

CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE SCOT DU BLAISOIS

I AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	page 1
II CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	page 17

CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

I AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	page 1
II RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION	page 7
III CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	page 10

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

portant sur la révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Blaisois et sur l'intégration du Document d'Aménagement Commercial à ce document d'urbanisme.

I GENERALITES SUR L'ENQUETE

A Origine de l'enquête

Par lettre enregistrée le 6 janvier 2016, le Président du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blaisoise (SIAB) a demandé au Tribunal Administratif d'Orléans la désignation d'une commission d'enquête (CE) en vue de procéder à une enquête publique unique portant sur la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Blaisois et sur l'intégration du Document d'Aménagement Commercial (DAC) à ce document d'urbanisme.

B Objet de l'enquête

Il s'agit de présenter au public le dossier d'enquête préparé par le SIAB sur le SCoT du Blaisois et sur son DAC, de recueillir les observations du public à ce sujet et de proposer à l'issue un avis motivé au Président du SIAB sur chacun de ces deux documents.

C Cadre dans lequel s'inscrit le projet

Le Schéma de Cohérence Territoriale, ou SCoT, premier objet de cette enquête publique unique, est un document de référence pour les politiques publiques d'aménagement dans les domaines économique, social et environnemental institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Le SCoT actuellement en vigueur pour l'agglomération blaisoise a été approuvé en 2006. Le SIAB a décidé d'engager sa révision afin d'y intégrer les prescriptions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010. L'enquête publique unique vise à présenter ce SCoT révisé.

Le Document d'Aménagement Commercial, ou DAC, second objet de cette enquête publique unique, est un outil d'urbanisme commercial intégré au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Il précise les localisations préférentielles de développement commercial et les conditions d'implantation des commerces sur ces différents lieux.

Le DAC présenté à l'enquête publique unique a été formalisé dans le cadre de la révision du SCoT du Blaisois au cours de l'année 2013.

Comme le permet la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014, il est constitué conformément aux prescriptions de l'article L.122-1-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

D Cadre juridique de l'enquête

Le code de l'environnement en vigueur, et notamment les articles L.123-1 à L.123-16 et R.123-1 à R.123-23, le code de l'urbanisme en vigueur, et notamment les articles L.141-1, L.143-22 et R.143-9, ainsi que l'arrêté du Président du SIAB n° 002/2016 du 15 mars 2016 font référence quant à l'organisation et au déroulement de cette enquête publique unique.

E Nature et caractéristiques du projet

Le SIAB a souhaité que la révision du SCoT du Blaisois soit l'occasion de composer un document plus élaboré en matière d'aménagement de l'espace que l'actuel, afin de proposer un développement cohérent du territoire du syndicat regroupant deux intercommunalités, la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys et la Communauté de communes du Grand Chambord, soit 130 000 habitants répartis au sein de 65 communes.

En juin 2011, le bilan du SCoT de 2006 a permis de faire émerger cinq principaux soucis :

- les zonages ne favorisent pas le renouvellement des villages sur eux-mêmes,
- la localisation des futurs secteurs à urbaniser accentue l'étalement urbain et développe parfois les hameaux au détriment d'un recentrage sur le bourg. Ceci peut avoir une influence négative sur les activités agricoles ainsi que sur le patrimoine naturel,
- les surfaces urbanisables sont surdimensionnées par rapport au rythme souhaité par les communes pour l'accueil de nouveaux administrés,
- les règlements ne permettent pas de densifier les terrains,
- l'absence de règles ne permet pas l'amélioration des entrées de villages, la préservation des coupures paysagères et la préservation des coteaux.

Fort de ce constat, la révision du SCoT s'est naturellement orientée et a fait émerger des enjeux de mise en cohérence tant des différentes politiques publiques que d'intégration des évolutions du territoire et des modes de vie (mobilité des habitants, évolution démographique ou phénomène de périurbanisation).

Le SIAB a établi un diagnostic d'ensemble et fait un constat initial sur l'environnement avant de décliner ses propositions au travers des documents essentiels du SCoT que sont le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui intègre le Document d'Aménagement Commercial (DAC).

1) Rapport de présentation - Diagnostic et environnement

Ce premier document met en exergue les grandes caractéristiques du territoire et dessine déjà quelques ébauches de solutions :

- des paysages exceptionnels entraînant des enjeux de protection, de gestion et d'aménagement. Evidemment, il convient d'évoquer en premier lieu le Val de Loire, classé par l'UNESCO, paysage fragile à préserver. Mais il faut également citer la Sologne, tant forestière que viticole, la Beauce, la Gâtine tourangelle, le plateau de Pontlevoy et la vallée de la Cisse,
- un transfert des dynamiques urbaines de la ville-centre vers les communes périphériques, qui se traduit par une démographie en ralentissement et un développement de l'habitat différencié selon les territoires entraînant des déséquilibres. La croissance démographique locale est globalement en perte de vitesse, la ville-centre perdant même des habitants du fait d'un solde migratoire négatif.

Sur le territoire du SIAB, le phénomène de vacance de logements est en augmentation, bien que lié en partie au Programme de Rénovation Urbaine (PRU) des quartiers nord de Blois, engagé en 2003 entre la ville et l'Etat. Par ailleurs, le nombre de résidences secondaires diminue. Enfin, le parc de logements sociaux est déséquilibré, car concentré à plus de 80% sur Blois.

De plus, la dynamique démographique suit le mouvement national de vieillissement et de « desserrement » des ménages, lié à des phénomènes de décohabitation, de séparation et de recomposition.

Ainsi, les besoins en logement principalement dus au « desserrement » des ménages sont modifiés par des évolutions sociales telles que l'allongement de la durée de vie, associé à la volonté de prolonger le maintien des personnes âgées à leur domicile et l'augmentation du

nombre des ménages, combinée à une diminution du nombre des personnes par ménage. Les données du recensement 2011 confirment clairement cette tendance.

- la polarisation des équipements commerciaux et des services au cœur de l'agglomération incluant des équipements commerciaux fortement dimensionnés et des équipements de loisirs suffisants mais regroupés essentiellement à Blois. Le cœur d'agglomération et en particulier la ville-centre concentrent la majorité des équipements commerciaux, culturels, de loisirs, et de santé de proximité. Ces équipements sont donc localisés dans la ville, dans sa proche périphérie et dans les pôles-relais du territoire. La dynamique commerciale est affirmée avec un plancher commercial conséquent (300 000 m²) fortement lié au poids des établissements de plus de 300 m². L'évasion commerciale physique est limitée (8%) tandis que le solde évasion/attraction est positif (24% du chiffre d'affaires est réalisé avec une clientèle extérieure au SIAB), malgré la proximité des deux grandes agglomérations de Tours et Orléans. Le territoire possède une densité d'hypermarchés exceptionnelle qui implique une forte pression sur les prix. Un enjeu fort se ressent pour le centre-ville de Blois qui manque d'une offre alimentaire et qui est largement devancé par les pôles commerciaux périphériques. Il est à noter un taux de vacance faible pour le commerce avec, en plus, un phénomène de rareté des locaux commerciaux (tout particulièrement sur Grand Chambord) et une offre foncière assez limitée qui implique une pression vers des changements de destination : commerce et services à la place de l'industrie et de l'artisanat. Le développement du pôle universitaire blésois et notamment la création de l'INSA Val de Loire confirme le positionnement régional de Blois au niveau de l'enseignement supérieur.

Concernant l'offre médicale, les équipements et accès géographiques aux soins sont suffisants, mais ceci doit être nuancé du fait d'une densité médicale insuffisante, par ailleurs menacée par une proportion élevée de praticiens âgés dont le départ à la retraite entraîne le report des accès aux soins vers les départements limitrophes. Néanmoins, le maillage en services de proximité semble optimum autour des pôles-relais du territoire.

- le développement économique là où il est nécessaire de trouver un équilibre entre les différentes composantes. Le territoire possède une réelle dynamique en matière économique, il est géographiquement localisé sur l'axe ligérien et est bien connecté aux deux pôles majeurs régionaux que sont Tours et Orléans. A l'échelle du Loir-et-Cher, l'agglomération blésoise est le principal pôle d'emploi et bénéficie de

l'implantation de plusieurs entreprises majeures, notamment grâce à un pôle d'activités au nord de Blois.

5

Le Blaisois se trouve de ce fait dans une situation stratégique : c'est le point central du département, mais c'est aussi un point central de la région entre Tours et Orléans, les deux pôles régionaux majeurs. Le territoire du Blaisois présente une image liée à la nature et un cadre de vie de qualité à proximité de ces deux grandes agglomérations. De plus, du fait de sa proximité avec le bassin parisien, un nombre conséquent d'habitants du SIAB travaille à Paris et en Île de France et effectue des migrations pendulaires. C'est aussi un lieu privilégié pour les week-ends et les vacances des Parisiens et des Franciliens du fait de sa proximité, alliée au cadre de vie agréable et aux activités qu'il propose.

Les activités économiques, hors agriculture, sont très consommatrices d'espace. La priorité doit donc être donnée à la mobilisation des potentiels existants par la reconversion des friches industrielles mais aussi par l'optimisation foncière au sein des zones d'activités existantes. Ce choix s'impose afin de rationaliser l'urbanisation et donc de pérenniser, voire de développer l'activité agricole.

Il ne faut pas oublier que l'un des enjeux du développement économique du territoire sera d'anticiper les besoins en terme de services et d'exigences environnementales, ainsi que de renforcer l'attractivité du territoire pour les entreprises. Ces objectifs doivent être réalisés en préservant au maximum la pérennité d'une activité agricole dynamique et porteuse d'une image de qualité pour le territoire. Le territoire devra également être en mesure de proposer une offre foncière et immobilière au niveau de la demande.

Enfin, le développement du territoire blésois doit être recherché sur le plan du tourisme à travers la valorisation des pôles touristiques identifiés et du patrimoine naturel ligérien, mais également en tant que pôle économique majeur avec la ville de Blois, au centre, positionnée comme porte d'entrée du territoire, en particulier en lien avec Tours et Orléans.

Les réseaux et la communication : au croisement de l'axe ligérien et d'axes de communication régionaux et nationaux, le Blaisois est idéalement situé au cœur d'un maillage de circulation et d'échanges multiples confirmant l'importance de son rôle dans une dynamique économique et résidentielle qui s'étend jusqu'au bassin parisien.

On observe que les déplacements motorisés, particulièrement l'automobile, sont omniprésents sur le territoire. C'est pourquoi les enjeux principaux du développement des réseaux et des communications sont l'adaptation de l'offre de transports en commun et l'encouragement d'un usage de modes de transports alternatifs à la voiture, en favorisant en particulier les pistes cyclables utilitaires.

Le réseau ferroviaire est utilisé en particulier pour les gares de Blois-Chambord et Onzain. Il s'agit donc de veiller à la lisibilité de ces lieux, d'en faciliter l'usage et d'encourager les actions favorisant l'utilisation de plusieurs modes de transport.

La communication s'établit aussi via le réseau Internet. La priorité est donc d'offrir une couverture en très haut débit aux habitants du territoire.

Ce constat a permis de déterminer les grands axes d'effort applicables à cette révision du SCoT. Ils ont été traduits et développés dans le détail dans le PADD, puis exprimés en termes de prescriptions et de recommandations dans le DOO.

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

Véritable pierre angulaire du SCoT, le PADD fixe les objectifs des politiques publiques dans tous les domaines (urbanisme, espaces naturels, économie, logement et transports), dans le respect des principes du développement durable et du Grenelle de l'environnement.

Le territoire sera donc désormais piloté selon les quatre axes suivants :

- Faire de l'identité paysagère du Blaisois le socle du projet du territoire. Affirmant les qualités remarquables du Val de Loire classé par l'UNESCO, axe structurant du périmètre du SCoT, le projet tend à généraliser à l'ensemble du territoire ses ambitions en matière de qualité paysagère et de cadre de vie.
 - Tendre vers une exigence de qualité paysagère comparable entre le Val de Loire et le reste du territoire. L'aménagement du Val de Loire classé par l'UNESCO doit répondre aux orientations du Plan de Gestion qui définit les conditions d'une véritable cohésion des paysages. Articulé autour de la protection du patrimoine et des espaces remarquables, d'une organisation du développement urbain garante des qualités paysagères, le document traduit la volonté de porter un discours commun dans l'ensemble du territoire du SIAB, centré sur la qualité des aménagements et des projets liés au paysage.
 - Donner à découvrir et mettre en valeur les paysages du territoire. Pour inciter à la découverte et à la flânerie, les itinéraires piétons et cyclables doivent être étoffés autour des sites patrimoniaux (GR, Loire à vélo, chemins ruraux). En parallèle, une politique ambitieuse de mise en valeur du patrimoine bâti et du potentiel touristique et de loisirs liés à l'agriculture et au terroir doit être résolument menée.

- S'accorder sur des principes valorisant la richesse des neuf entités paysagères. Les grands espaces agricoles de la Beauce, les clairières et les lisières du plateau de Pontlevoy et de la Gâtine tourangelle, le Val de Loire UNESCO et ses paysages de carte postale, les paysages blaisois, les reliefs de la vallée de la Cisse, les paysages agricoles de la Sologne viticole, et les landes, forêts et rivières de la Grande Sologne constituent la principale richesse du territoire qu'il convient de préserver et valoriser.
 - Préserver la trame verte et bleue. Afin de sauvegarder et développer la biodiversité, un travail a été mené sur l'identification des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité. L'enjeu est de permettre la protection et la valorisation de ces espaces afin d'assurer le maintien de la circulation des espèces sur des zones d'une taille suffisante et le moins fragmentée possible.
- Renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire par un développement économique équilibré s'appuyant sur un cœur de ville conforté. Ce deuxième axe vise à définir une stratégie économique et commerciale, ambitieuse mais cohérente, avec l'objectif de préservation du paysage du premier axe. L'ambition pour le territoire est de constituer un tissu économique de qualité, porteur d'activité et d'emploi. Il convient donc de s'appuyer sur les nombreux points forts du territoire, en particulier le tourisme qui lui donne une visibilité nationale et internationale, ainsi que des activités porteuses autour des pôles de compétitivité.
- Faire de Blois la porte d'entrée du territoire. Le chef-lieu du département devrait devenir le centre du réseau de transport routier, ferroviaire et aérien du territoire. La ville-centre devrait aussi devenir un pôle important d'enseignement supérieur et de formation de l'Institut National des Sciences Appliquées.
 - S'inscrire dans la dynamique touristique du Val de Loire. Pour affirmer son identité touristique, le Blaisois doit définir un projet touristique commun à l'ensemble du territoire. Il s'agit donc de rendre l'offre touristique plus attractive et de la diversifier en développant de nouvelles formes de tourisme basées sur la nature, le terroir, la culture et les affaires.
 - S'appuyer sur le tissu économique existant pour développer une offre attractive et de belle qualité. Le

Blaisois cherche à développer son attractivité économique en s'appuyant sur les pôles de compétitivité, les pépinières d'entreprises et la mutation des activités industrielles. Le SCoT, par son PADD, s'attache aussi à mettre en œuvre une stratégie de développement durable des zones d'activités en favorisant leur renouvellement, leur qualité paysagère et les services aux entreprises. Enfin, plusieurs pistes sont retenues pour soutenir l'activité agricole : préserver les AOC, soutenir l'agriculture durable et développer les circuits courts de distribution.

- Promouvoir un tissu commercial équilibré, visant la diversité et l'équité de service à la population. Le SCoT privilégie un développement équilibré du commerce et de l'habitat, sans création de nouveaux sites à but commercial. L'objectif est de privilégier leur densification et de limiter leur extension. En ce qui concerne les pôles-relais et les pôles commerciaux de proximité, l'objectif est de permettre leur maintien et leur adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs.

- Promouvoir un développement harmonieux en pôles, garant du cadre de vie et du potentiel touristique. Ce troisième axe vise à définir un modèle de développement territorial de bonne qualité au service de ses habitants. Comptant sur un grand nombre de communes disposant de commerces et de services, le territoire doit s'organiser afin de répondre à deux enjeux majeurs du Grenelle de l'environnement : la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels et la diminution des déplacements longs, réalisés notamment en automobile. Pour ce faire, il convient de définir une configuration urbaine cohérente qui structure le territoire et répond aux objectifs du Grenelle tout en valorisant le cadre de vie et en répondant aux besoins de la population.
 - Permettre l'accueil de nouvelles populations dans un cadre de vie de qualité. L'objectif est d'accueillir 10 000 habitants de plus à l'horizon 2030 en construisant de nouveaux logements, en réhabilitant les logements vacants et en favorisant la création de 10 000 emplois supplémentaires. Le cœur d'agglomération recevra la majorité de ces nouveaux arrivants. Des pôles urbains secondaires, appelés « pôles-relais », accueilleront prioritairement le reste du développement urbain. Cette urbanisation devra s'organiser dans le respect des

coupures et coulées vertes et des principes du développement durable.

- Diversifier et équilibrer l'offre de logements sur le territoire. 14 000 logements devraient être construits, dont 9 000 correspondant aux besoins des habitants déjà présents sur le territoire. Seuls 5 000 de ces nouveaux logements serviront donc à accueillir une nouvelle population. Il s'agit également de diversifier l'offre en logements afin qu'elle réponde aux besoins de l'ensemble de la population : rééquilibrage des logements sociaux, création d'une offre de logements étudiants à Blois, ainsi que d'une offre adaptée pour les personnes âgées.
 - S'engager dans le développement des transports durables. Afin d'assurer une mobilité plus durable, et en cohérence avec les orientations du Plan de Déplacements Urbains (PDU) du Blaisois, le SCoT affirme la volonté de réduire l'usage de l'automobile en privilégiant les modes de déplacement doux, les formes urbaines plus denses et en articulant au mieux les équipements, l'urbanisation et la desserte en transport en commun.
 - Répondre aux besoins de proximité. Tout en adaptant l'offre d'équipements à l'évolution de la population, le SCoT veille à assurer un équilibre à l'échelle du territoire. Le cœur d'agglomération jouera un rôle prépondérant dans l'offre en grands équipements. A l'échelle des bassins de vie, cette offre sera complétée par des équipements mutualisés dans les pôles-relais. Enfin, les services et commerces de proximité de La Chapelle-Vendômoise, Ménars, Chouzy-sur-Cisse, Huisseau-sur-Cosson et Cellettes devront être maintenus.
- Mettre les enjeux environnementaux au service d'un développement éco-responsable. Plusieurs défis environnementaux sont à relever : la prise en compte de la vulnérabilité des personnes et des biens face aux nuisances et aux risques, la lutte contre le réchauffement climatique, l'innovation au niveau des performances énergétiques, la gestion durable de la ressource en eau et les impacts de l'urbanisation sur l'environnement. Le SCoT s'attache à transformer ces défis en opportunité pour le territoire.

- Développement urbain et vulnérabilité des personnes et des biens. La sécurité des habitants doit être assurée en respectant la réglementation existante en matière de risques naturels et technologiques (inondation, mouvement de terrain, risque nucléaire). A cet aspect de la sécurité, il convient en plus de faire en sorte que les personnes subissent moins les bruits provoqués par les infrastructures de transport routières et ferroviaires, en favorisant notamment l'isolation acoustique des bâtiments exposés. En matière de santé, il s'agit de garantir la bonne qualité de l'air ainsi que la bonne qualité des sols.
- Réchauffement climatique et performance énergétique. Le SCoT, dans son PADD, s'engage dans la réduction de la place de la voiture en cantonnant l'urbanisation future autour des axes de transport en commun et en proposant des solutions alternatives, notamment dans les communes où les ménages sont particulièrement vulnérables à l'augmentation du prix du carburant. La lutte contre le réchauffement climatique passe par l'accompagnement des collectivités dans leur politique de réhabilitation thermique du parc des logements existants. Enfin, il faut diversifier l'offre énergétique en encourageant les filières renouvelables (bois-énergie, géothermie, solaire et éolien).
- La ressource en eau et l'environnement face à l'urbanisation. Cet objectif devra se traduire par l'accompagnement des collectivités dans la mise en place de périmètres de protection des points de captage d'eau potable qui n'en sont pas encore dotés. Il faut aussi privilégier une agriculture plus respectueuse de l'environnement tout en favorisant un développement urbain plus compact. Enfin, l'objectif est de poursuivre les efforts de réduction à la source des déchets par la sensibilisation des habitants et par le développement des filières de valorisation des déchets.

3) Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le PADD ayant défini les principes de chacune des politiques d'aménagement du territoire, le DOO les traduit ensuite en termes de prescriptions et de recommandations en s'appuyant sur les dispositions légales et réglementaires du code de l'urbanisme.

Dès l'adoption du SCoT révisé par le SIAB, celui-ci s'imposera de ce fait à tous les futurs documents de planification destinés à encadrer les actions des collectivités territoriales concernées, comme les Plan Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), les Cartes Communales, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

4) Le Document d'Aménagement Commercial (DAC)

Dans son DAC, le SCoT définit des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) qui sont les secteurs de localisation préférentielle des commerces de plus de 500 m² de plancher. La création ou l'extension des commerces se fera préférentiellement dans les communes du cœur d'agglomération et des pôles relais.

Le DAC énonce pour l'ensemble des ZACOM des prescriptions et des recommandations d'ordre général en matière d'implantation et d'extension des commerces, de déplacements et d'accessibilité, d'insertion urbaine et de qualité environnementale.

Pour ne pas porter atteinte à une identité paysagère remarquable, le Val de Loire étant un territoire classé au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO, il demande d'améliorer la qualité paysagère des zones commerciales.

Par ailleurs, pour limiter la consommation d'espace agricole et naturel, il recherche l'optimisation de la consommation foncière en densifiant ces zones commerciales, en requalifiant les friches et en respectant les densités minimales fixées pour les zones d'activité économique.

Enfin, en vue de réduire les déplacements automobiles, il prône la meilleure desserte en transports en commun, ainsi que la continuité des accès par des modes doux sur ces zones.

Les ZACOM sont identifiées et définies par le DAC comme suit :

- le projet énonce la volonté de renforcer l'attractivité et la diversité de l'offre du cœur historique de Blois. Une ZACOM Cœur historique, placée en première priorité (+ + +) y est donc définie. Elle dispose d'une capacité d'extension et des commerces de proximité, intermédiaires et majeurs peuvent y être développés.
- la ZACOM Blois 2, à Villebarou, bénéficie d'une priorité 2 (+ +) ; Les commerces intermédiaires et majeurs peuvent y être développés, avec une extension limitée et surtout une densification.
- les ZACOM Blois Nord-Est, à Blois, et Blois Sud, à Vineuil et Saint-Gervais-la-Forêt, se trouvent placées en troisième priorité (+) avec une capacité d'extension limitée. Pour la ZACOM Blois Sud, son périmètre est de dimensions inférieures à la Zone d'Activité Concertée (ZAC) des Sablons à laquelle elle correspond géographiquement.
- la ZACOM de Saint-Laurent-Nouan, un des pôles-relais, est placée en priorité 2 (+ +), dispose de foncier disponible et d'une capacité d'extension. Les commerces intermédiaires et majeurs peuvent y être développés.

- les autres pôles-relais constituent les ZACOM d'Herbault, Onzain, Chailles et Mont-près-Chambord et reposent sur de grandes et moyennes surfaces alimentaires et sont placées en priorité 3 (+). Elles comportent des commerces de proximité et des commerces intermédiaires.

F Composition du dossier

Le dossier d'enquête publique unique a été mis en place pour consultation du public au siège du SIAB à Blois, au siège de la Communauté de Communes de Grand Chambord à Bracieux, dans les mairies d'Onzain, de Saint-Laurent-Nouan, de Cour-Cheverny et d'Herbault. Il a aussi été placé sous forme numérique sur les sites Internet du SIAB, d'Agglopolys et de Grand Chambord.

Il se compose des pièces suivantes :

- 1 Avertissement au public,
- 2 Lexique complémentaire,
- 3 Résumé non technique de l'évaluation environnementale,
- 4 Avis de l'autorité environnementale,
- 5 Arrêté d'ouverture de l'enquête,
- 6
 - Rapport de présentation T1 Diagnostic
 - Rapport de présentation T1 Etat initial
 - Rapport de présentation T2 Justification des choix retenus
 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)
- 7 Bilan de la concertation,
- 8 Avis des personnes publiques associées (PPA)
- 9 Pièces administratives
- 10 Document d'Aménagement Commercial (DAC)

et du registre d'enquête publique unique.

II ORGANISATION DE L'ENQUETE

A Désignation de la commission d'enquête

Par décision n° E16000004/45 du 20 janvier 2016, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désigne une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président : Monsieur Patrick TICHIT

Membres titulaires : Messieurs Alain VAN KEYMEULEN et Daniel MASSON

Membre suppléant : Monsieur Bernard MENUQUIER

Cette commission est régie par les dispositions suivantes :

En cas d'empêchement de M. Patrick TICHIT, la présidence de la commission d'enquête (CE) sera assurée par M. Alain VAN KEYMEULEN. En cas d'empêchement d'un des membres titulaires, celui-ci sera remplacé par M. Bernard MENUQUIER.

B Modalités de l'enquête

1) Contact préalable

Un premier contact téléphonique et quelques échanges de courriels avec Madame Delphine TACHET, en charge du dossier au SIAB, ont permis de fixer la date de la réunion préparatoire à l'enquête publique et de traiter de l'envoi des dossiers d'enquête aux membres de la CE.

2) Réunion préparatoire, organisation des permanences et réunion de la CE

Cette réunion préparatoire s'est tenue le mercredi 9 mars de 9 heures 15 à 12 heures 15 au SIAB, en présence de Mesdames Delphine TACHET et Julie TRUFFER pour le SIAB et de Messieurs Daniel MASSON, Patrick TICHIT et Alain VAN KEYMEULEN pour la CE, Monsieur Bernard MENUQUIER étant excusé pour des raisons de santé. Elle a permis de fixer l'ensemble des modalités de l'enquête publique et d'étudier les points d'amélioration du dossier d'enquête.

Pour l'organisation de l'enquête, ont ainsi été définis les dates et lieux des permanences tenues par un des membres de la CE et mis au point la publicité de l'enquête, le projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête et l'avis au public. En ce qui concerne le dossier d'enquête, lui ont été ajoutés un document d'avertissement au public permettant de comprendre la modification de la numérotation des articles du

code de l'urbanisme intervenue depuis l'arrêt du projet de SCoT, un lexique complémentaire expliquant certaines abréviations techniques utilisées dans les divers documents du dossier, un résumé non technique de l'évaluation environnementale, un dossier spécifique présentant le DAC, deuxième objet de l'enquête publique unique, ainsi que quelques améliorations au dossier déjà constitué, dont un enrichissement du sous-dossier concernant le bilan de la concertation.

14

L'après-midi du 9 mars, s'est tenue de 14 heures 15 à 14 heures 45 une brève réunion de la CE qui lui a permis d'organiser son travail et d'en fixer les modalités pour chacun de ses membres.

3) Dates de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du vendredi 8 avril 2016 à 9 heures au mercredi 11 mai 2016 à 17 heures inclusivement sur une durée de trente-quatre (34) jours consécutifs.

4) Mise à l'enquête

L'ouverture et l'organisation de l'enquête ont fait l'objet de l'arrêté n° 002/2016 du Président du SIAB du 15 mars 2016.

5) Visite des lieux

Aucune visite des lieux n'a été prévue par la commission d'enquête du fait de l'étendue de 1144 kilomètres carrés concernée par le projet, soit soixante-cinq communes de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys (48 communes et 110 000 habitants) et de la Communauté de Communes de Grand Chambord (17 communes et 20 000 habitants), mais aussi du fait de la dispersion des différentes zones commerciales concernées par le DAC. Par ailleurs, même si, comme le veut la règle, aucun des membres de la CE ne réside sur le territoire du SIAB, tous disposent de la connaissance de plusieurs communes qui en font partie et qu'ils ont découvertes dans le cadre d'enquêtes précédentes, sans parler de leur familiarité avec les différents centres commerciaux de l'agglomération blésoise.

6) Entretien avec Monsieur le Maire de Vineuil

L'examen des observations enregistrées pendant l'enquête publique unique et tout particulièrement la lecture du courrier de Monsieur FROMET, Maire de Vineuil, s'opposant à la réduction du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

des Sablons prévue par le SCoT dans son DAC, accompagné par les courriers de l'entreprise Auchan/Immochan et de la Société Civile Immobilière (SCI) CARLOTTA allant dans le même sens, ont incité la commission d'enquête publique à rencontrer le Maire de Vineuil pour mieux comprendre ce qu'il en est de la ZAC des Sablons et de la ZACOM Blois sud.

Messieurs TICHIT et MASSON, représentant la commission d'enquête, ont donc eu un entretien avec Monsieur FROMET, accompagné de Monsieur GORGE, Maire-adjoint en charge de l'urbanisme, le lundi 30 mai à 14 heures 30 à l'hôtel de ville de Vineuil.

Il ressort de cet entretien que le SCoT 2006, actuellement en vigueur, est postérieur à l'adoption de la ZAC des Sablons qui date pour sa part de 2004, et qu'il en a entériné les caractéristiques. L'équipe municipale de Vineuil a donc été surprise de la disparition d'une partie, de l'ordre d'un dixième de la superficie totale, de la ZAC dans le projet de SCoT et de DAC. Cette modification, que rien ne justifie, va à l'encontre de l'équilibre financier du projet, puisque les coûts ont été calculés sur la totalité de la superficie du projet et que la viabilité économique de la ZAC en est ainsi amoindrie. Le futur SCoT revient ainsi sur un projet entériné de longue date.

Plus largement, pour ce qui concerne l'équilibre de l'aménagement commercial de l'agglomération blésoise, M. le Maire, s'il comprend bien l'intérêt pour la ville de Blois de dynamiser le commerce de son centre-ville, note que tout aménagement en centre-ville est très onéreux et que les habitants des communes périphériques de l'agglomération n'iront pas forcément faire leurs courses en centre-ville pour autant.

Quant à Blois 2 à Villebarou, il est loin de la ville, ce qui ne facilite pas son évolution. Il indique à la commission que les deux derniers projets sur la ZAC des Sablons ont été bloqués et refusés par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), alors que l'investisseur a pour sa part payé pour son investissement. Il conclut à ce propos en remarquant qu'il faut favoriser l'investissement là où il y a des investisseurs.

La crainte pour M. le Maire est que ce dixième de la superficie totale de la ZAC des Sablons disparaisse avec l'adoption du projet de SCoT et que cet amoindrissement ne permette pas le développement de la ZAC dans de bonnes conditions.

Il constate que tout le monde vient habiter au sud, à Vineuil et à Saint-Gervais la Forêt, alors que l'industrie s'est installée au nord de l'agglomération. Dans ces conditions, il faut donc que la ZACOM Blois Sud puisse poursuivre son développement dans les conditions initialement prévues pour la ZAC des Sablons.

Dans un autre domaine, M. GORGE note que le SCoT de 2006 actuellement en vigueur prévoit trois centres commerciaux, Blois centre, Blois nord et Blois sud et que l'implantation du magasin Leclerc n'a donc pas respecté les prescriptions de ce SCoT.

A propos de l'urbanisation, M. GORGE note que celle de Vineuil, commune située en zone suburbaine, s'est faite de manière un peu anarchique et qu'il y a des dents creuses à combler. Cependant, il considère qu'il n'est pas envisageable dans une zone

pavillonnaire de porter la densité à 30/35 logements à l'hectare, car il faudrait construire des immeubles au beau milieu des pavillons, avec tous les risques de conflits de voisinage que cela induirait. Une densité de 20/25 logements à l'hectare, avec certains pavillons bâtis sur des terrains de 400 m², lui semble plus raisonnable et plus réaliste. Il ajoute que, même si le SIAB a indiqué que ces valeurs n'étaient pas des prescriptions mais des recommandations, la municipalité reste inquiète du fait des déclarations à ce propos d'un fonctionnaire du SIAB au cours d'une réunion.

III DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A Phase préalable

1) Publicité

a) Presse

L'avis d'enquête publique a fait l'objet de deux parutions dans la Nouvelle République – Edition du Loir-et-Cher et dans la Renaissance du Loir-et-Cher le vendredi 18 mars et le vendredi 8 avril 2016 (photocopies de ces annonces légales en pièces jointes n° 1 à 4).

b) Affichage

L'avis d'enquête a été placé sur les panneaux d'affichage du SIAB, d'Agglopolys, de Grand Chambord et des mairies des 65 communes membres du SIAB.

c) Site Internet

L'avis d'enquête a aussi été publié sur les sites Internet du SIAB, d'Agglopolys et de Grand Chambord. (pièce jointe n°7)

2) Ouverture des registres

Les registres d'enquête ont été ouverts et paraphés par MM. VAN KEYMEULEN et MASSON pour les deux lieux où ils assuraient l'ouverture de l'enquête, mairies d'Onzain et de Saint-Laurent-Nouan. Pour les quatre autres lieux de consultation, les registres d'enquête ont été ouverts et paraphés par le président de la CE avant leur mise en place au siège du SIAB à Blois, au siège de la Communauté de Communes de Grand Chambord à Bracieux et dans les mairies de Cour-Cheverny et d'Herbault.

Celui-ci a aussi signé l'ensemble des pièces constituant les six dossiers d'enquête publique unique avant leur mise en place sur l'ensemble des lieux de consultation.

B Phase d'enquête

1) Consultation du dossier

Les six dossiers et les six registres d'enquête publique unique ont été tenus à la disposition du public du vendredi 8 avril au mercredi 11 mai 2015 inclusivement, pendant les heures habituelles d'ouverture de chacun des six lieux de consultation.

Le dossier d'enquête a aussi été mis en ligne sur le site Internet du SIAB, avec un lien informatique permettant sa consultation à partir des sites Internet d'Agglopolys et de Grand Chambord. Une adresse Internet spécifique à l'enquête au SIAB, siab-scot-enquetepublique@orange.fr, a été mise en place et mentionnée sur tous les supports d'annonces légales et d'affichage, les messages étant ensuite répercutés sur l'adresse courriel du président de la CE.

2) Permanences des membres de la commission d'enquête

Elles ont été tenues selon la répartition suivante :

siège du SIAB, à Blois : le vendredi 8 avril 2016 de 9 à 12 heures, le mercredi 27 avril 2016 de 15 à 18 heures et le mercredi 11 mai 2016 de 14 à 17 heures par M. TICHIT

siège de la Communauté de Communes de Grand Chambord à Bracieux : le lundi 2 mai 2016 de 9 h 15 à 12 h 15 par M. TICHIT

mairie d'Onzain : le samedi 9 avril 2016 de 9 à 12 heures, le lundi 25 avril 2016 de 14 à 17 heures et le vendredi 6 mai 2016 de 9 à 12 heures par M. VAN KEYMEULEN.

mairie de Saint-Laurent-Nouan : le vendredi 8 avril 2016 de 9 à 12 heures, le jeudi 28 avril 2016 de 15 à 18 heures et le mercredi 11 mai 2016 de 14 à 17 heures par M. MASSON.

mairie de Cour-Cheverny : le vendredi 29 avril 2016 de 15 à 18 heures par M. VAN KEYMEULEN

mairie d'Herbault : le vendredi 22 avril 2016 de 14 à 17 heures par M. MASSON.

3) Incidents/Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions et sans aucun incident. L'intérêt du public est cependant resté très limité, le nombre total de visites pour consultation du dossier relevées au cours de l'enquête dans les six lieux de consultation étant de moins d'une vingtaine. Par ailleurs, les quelques observations du public enregistrées concernent pour l'essentiel des documents d'urbanisme subordonnés au SCoT et en cours d'élaboration. Enfin, plusieurs maires ont adressé des courriers au président de la CE, accompagnés de délibérations de leurs conseils municipaux, avec diverses remarques concernant directement le SCoT, comme l'ont fait aussi une société d'aménagement commercial et une société immobilière concernées par la ZAC des Sablons.

C Phase postérieure à l'enquête

1) Clôture de l'enquête

Les registres du SIAB à Blois, de Saint-Laurent-Nouan et de Cour-Cheverny ont été récupérés par Messieurs MASSON et TICHIT à l'issue de la dernière permanence de l'enquête publique du mercredi 11 mai. Ceux d'Herbault, de Bracieux et d'Onzain ont été récupérés le lendemain matin, jeudi 12 mai, par le président de la CE qui a clos et signé les registres d'enquête ainsi rassemblés.

2) Remise du procès-verbal (P.V.) de synthèse au SIAB

Le président de la CE a remis le P.V. de synthèse à Madame TACHET, représentant le SIAB, en main propre le vendredi 13 mai vers 15 heures 15. Ce document est joint en pièce n° 5 au rapport.

3) Réception de la réponse du président du SIAB

La réponse du président du SIAB a été reçue par le président de la CE le 26 mai, sous la forme d'une lettre placée en pièce jointe à un courrier électronique, puis par courrier le 30 mai 2016. Elle est jointe en pièce n° 6.

4) Transmission des dossiers et des registres

Les dossiers ont été remis par le président de la CE au SIAB le 13 mai, en même temps que le P.V. de synthèse, à l'exception d'un dossier qu'il a conservé pour la rédaction du rapport et des conclusions motivées. Les six registres d'enquête et ce dernier dossier ont été remis au SIAB en même temps que le présent rapport.

5) Décompte des observations

Un total de onze observations a été enregistré au cours de l'enquête.

Trois d'entre elles ont été portées sur les registres d'enquête, dont deux (M. Bahé et M. le Maire de Villefrancoeur) sur celui d'Herbault et une (Mme Bouillet-Rondeau) sur celui de Bracieux.

Six ont été adressées par courrier, une par courriel suivi d'un courrier (SCI CARLOTTA) et une dernière par courriel avec pièces jointe (M. Pare-Le Dantec).

IV ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les observations enregistrées sont présentées par ordre chronologique, suivies de la réponse du SIAB en caractères gras (**R.SIAB**) et de l'avis de la CE en italiques (*ACE*)

A Observations enregistrées le vendredi 22 avril à Herbault

1) Observation de Monsieur Valentin Bahé

M. Bahé, technicien de rivière au sein du Syndicat mixte du bassin de la Cisse, comprend, à la lecture du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), que des objectifs très larges concernant la trame bleue et notamment les cours d'eau sont définis par ce SCoT et s'étonne que le syndicat mixte auquel il appartient n'ait pas ou peu été associé à la réflexion sur ces objectifs. Le syndicat mixte dispose en effet d'un recueil d'informations techniques important sur les masses d'eau du bassin.

Il note que la nouvelle étude de l'état des lieux du bassin réalisée en 2013 n'a pas été reprise dans la révision du SCoT et regrette ce manque de coopération de nature, selon lui, à nuire à la bonne compréhension et à la visibilité des actions communes. Il regrette aussi le manque de pédagogie du DOO supposé être compréhensible par le grand public, en notant que l'atlas du SCoT est très difficile à comprendre et que la cartographie n'est pas lisible.

R.SIAB : Le Syndicat mixte du bassin de la Cisse, représenté par son Président et son Directeur, a été systématiquement convié aux réunions lors de la révision du SCoT et de l'élaboration de la Trame verte et bleue, afin de recueillir l'ensemble des ressources complémentaires susceptibles d'enrichir les études.

ACE : La CE prend bonne note de la réponse du SIAB, qui intéresse au premier chef le Syndicat mixte du bassin de la Cisse.

2) Question de Monsieur Pierre Montaru, maire de Villefrancoeur

21

Monsieur le Maire de Villefrancoeur, Madame Chantal Rabier, sa deuxième adjointe, et Madame Valérie Pommier, secrétaire de mairie, sont venus s'informer sur le contenu du SCoT, en vue de connaître son impact sur le PLUi futur concernant la commune de Villefrancoeur et les contraintes qui pourraient peser sur celle-ci.

Note de la commission d'enquête : Pour une meilleure information du conseil municipal de Villefrancoeur, ainsi que des membres de la commission, cette dernière émet le souhait que le SIAB fasse apparaître l'ensemble des éventuelles contraintes particulières que le SCoT pourrait faire peser sur cette commune.

R.SIAB : Le SIAB indique que le SCoT définit un projet commun et partagé à l'échelle du Blaisois, dont les orientations générales sont formulées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le projet politique porté par les élus du Blaisois est structuré autour des 4 axes prioritaires :

Axe 1 - Faire de l'identité paysagère du blaisois le socle du projet de territoire

Axe 2 - Renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire par un développement économique équilibré s'appuyant sur un cœur d'agglomération confortable

Axe 3 - Promouvoir un développement polarisé et harmonieux garant du cadre de vie et du potentiel touristique du territoire

Axe 4 - Mettre les enjeux environnementaux au service d'un développement éco-responsable

Afin de prendre en compte les spécificités locales dans la mise en œuvre du projet de territoire, le Document d'orientation et d'objectifs définit des objectifs différenciés sur les 9 unités géographiques qui composent le périmètre du SIAB. La commune de Villefrancoeur est intégrée à l'unité géographique du Plateau de la Beauce, avec les communes de la Chapelle-Vendômoise, Champigny-en-Beauce, Averdon, Marolles, Villerbon et Saint-Bohaire (la carte des unités géographiques du Blaisois est intégrée en page 121 du DOO). Ces objectifs territorialisés concernent notamment les mesures en faveur de la préservation/valorisation des paysages (pages 55 à 59) ainsi que les objectifs chiffrés en matière de consommation limitée des espaces pour l'habitat et le développement de l'urbanisation (113 et 115).

La déclinaison à l'échelle communale des objectifs définis par le SCoT sera réalisée dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi. Afin de faciliter la mise en œuvre des objectifs du SCoT, et plus particulièrement des prescriptions du DOO qui détiennent une valeur opposable aux documents locaux d'urbanisme, le tome 2 du rapport de présentation du SCoT intègre un certain nombre de précisions méthodologiques et pédagogiques.

Le SIAB souhaite par ailleurs ajouter que ses techniciens se tiennent à la disposition de la commune pour toute précision concernant la mise en œuvre des objectifs du SCoT.

22

ACE : La réponse du SIAB à la question de M. le Maire de Villefrancoeur met l'accent sur les points importants du SCoT en les personnalisant pour la commune. Elle rappelle aussi la relation entre les objectifs définis par le SCoT et l'élaboration du PLUi.

B Courrier remis le 25 avril 2016 à Onzain

Le courrier de Monsieur Jackie Masnière, demeurant à Monthou-sur-Bièvre, fait remarquer que la limite du périmètre de la Zone d'Orientation, d'Aménagement et de Programmation de l'Artouillat, située sur la commune des Montils, passe entre deux parcelles, cadastrées section C n° 1150 et 1268 dont il est propriétaire avec son épouse.

Il considère qu'il n'est pas cohérent de diviser ce terrain et propose soit d'étendre la ZOA l'Artouillat aux deux parcelles, soit de retirer de la ZOA la parcelle qui y est actuellement incluse.

Il indique par ailleurs adresser un courrier de même nature au commissaire-enquêteur chargé de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de la commune des Montils.

R.SIAB : Le SIAB indique que la présente remarque n'entre pas dans le champ de compétence du SCoT qui n'est pas habilité à régler les conditions de constructibilité à l'échelle de la parcelle.

Le SIAB précise que cette remarque concerne spécifiquement la procédure de révision du PLU du document d'urbanisme de la commune des Montils.

ACE : la CE invite M. Masnière à se tourner vers l'enquête publique portant sur la révision du PLU de la commune des Montils qui pourra répondre à sa question.

C Courrier enregistré le mercredi 27 avril à Blois

Dans un courrier en date du 8 avril, Madame Catherine LHERITIER, Maire de Chouzy-sur-Cisse, adresse au président de la commission la délibération du conseil municipal de sa commune du 18 mars dernier dans laquelle le conseil exprime sa satisfaction de voir remplacée la notion de couronne paysagère dans le SCoT par celle d'identité paysagère et de voir la route de la vallée de la Cisse classée en route touristique. Ce courrier note cependant l'absence de précision sur la zone d'activité économique au nord-ouest de Blois en lien avec

un futur échangeur, ainsi que l'absence d'orientation stratégique en faveur du Nord-ouest de l'agglomération, ce qui constitue une faiblesse du document de son point de vue.

Le conseil municipal renouvelle son souhait de voir le projet d'un second échangeur soutenu et formule le vœu que sa préoccupation d'un développement équilibré de l'agglomération intégrant la zone nord-ouest soit prise en considération.

R.SIAB : Le SIAB rappelle que la carte intégrée en page 65 du DOO spatialise la stratégie de développement économique portée par les élus du Blaisois dans le cadre du SCoT. Il y est notamment indiqué que le renforcement des zones d'activités économiques situées au nord-est de l'agglomération constitue la priorité à court terme pour le développement du territoire. Néanmoins, les élus souhaitent également pouvoir s'appuyer sur l'éventuel second échangeur situé au nord-ouest de l'agglomération afin d'offrir des conditions d'accueil favorables aux entreprises locales et aux porteurs de projets et ainsi développer ce secteur stratégique pour le développement de l'agglomération. En cas de réalisation future du second échangeur, l'intérêt du développement d'une nouvelle zone d'activité pourra être étudié.

Le SIAB rappelle également que le projet d'éventuel second échangeur est mentionné en page 17 du PADD (« Poursuivre les réflexions liées au projet d'un deuxième échangeur au nord-ouest du cœur d'agglomération ») et inscrit sur la carte page 65 du DOO. Par ailleurs, l'orientation 26 du DOO mentionne le projet de second échangeur comme levier majeur en faveur de l'amélioration des conditions d'accès et de déplacement au sein du cœur d'agglomération (« Intégrer le projet d'échangeur autoroutier au nord de Blois sous réserve de la prise en compte des impacts négatifs et des nuisances afin de reporter le trafic routier départemental/régional à l'extérieur du cœur d'agglomération. Le cas échéant, le foncier nécessaire à sa réalisation devra être prévu dans les documents d'urbanisme, dans un souci d'économie et d'optimisation de l'espace », page 148 du DOO).

Le SIAB rappelle également que le SCoT constitue un document de cadrage stratégique pour les 20 prochaines années : les réflexions autour du second échangeur pourront être approfondies dans le cadre du futur PLUi d'Agglopolys, notamment au regard de l'avancée des études sur le projet.

ACE : La CE prend note de la réponse du SIAB et des références faites au DOO du SCoT. Cependant, elle considère que l'option de la réalisation de ce projet d'échangeur devrait être étudiée, certes au conditionnel, mais de manière plus précise dans le SCoT, puisque c'est un document de planification à vingt ans. Il lui semble en effet que la décision de réaliser cet échangeur serait de nature à modifier les priorités définies dans le SCoT et que cette possibilité doit être envisagée clairement dans le document.

D Courrier remis le jeudi 28 avril à Saint-Laurent-Nouan

24

Dans un courrier de Monsieur Christian LALLERON, maire de Saint-Laurent-Nouan, accompagné de la délibération du conseil municipal de sa commune du 3 février dernier, celui-ci informe le président de la commission de la demande de suppression de la coupure verte n° 23, car celle-ci se situe sur l'emplacement de la construction de la caserne de gendarmerie autorisée par un permis de construire accordé le 20 mars 2015. Le conseil municipal a par ailleurs émis dans cette délibération un avis favorable aux autres dispositions du SCoT.

R.SIAB : Le SIAB prend note de cette remarque et indique que la coupure verte n°23 du DOO sera supprimée afin de prendre en compte la délivrance du permis de construire mentionné sur la commune de Saint-Laurent-Nouan.

ACE : La CE prend bonne note de la réponse donnée.

E Courrier remis le vendredi 29 avril à Cour-Cheverny

Dans ce courrier de Monsieur Jean-Claude LEROUX, accompagné de deux documents explicatifs, celui-ci fait état du refus de sa demande de faire passer ses deux parcelles classées en zone agricole entre 2000 et 2008 en zone constructible dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Cour-Cheverny, alors que ces parcelles sont viabilisées.

Il note que le SCoT va confiner les personnes modestes dans des espaces restreints au cœur de la ville de Blois et dans les pôles-relais, alors que les gens qui ont toujours vécu dans des propriétés sans limite de surface ne seront pas concernés par ces mesures d'économie d'espace : il y voit une atteinte à la liberté et à l'égalité. Il ajoute que la construction de maisons dans les « dents creuses » fait disparaître autant de jardins.

En examinant la carte de la commune, il note que si ses parcelles et les quelques-unes qui l'entourent étaient classées en zone constructible, elles complèteraient la zone urbanisée en créant une ligne droite allant de la Voie du Tertre à la Route Départementale 765 Blois - Romorantin et passant par la ZA de l'Ardoise, ce qui délimiterait clairement la séparation entre zone agricole à l'est et zone urbanisée à l'ouest.

Il indique aussi qu'il trouve bizarre, incohérent et injuste qu'un lotissement ait été autorisé à la construction sur un terrain anciennement agricole et non viabilisé d'environ 300 m x 150 m, même si ce dernier est situé en agglomération.

Note de la commission d'enquête : outre la question précise d'urbanisme posée par M. LEROUX, celui-ci émet dans son courrier un certain nombre de remarques concernant le SCoT. Pour l'édification du public en général, il serait bien que ces remarques d'ordre général trouvent dans le mémoire une réponse de principe, si le SIAB le souhaite.

R.SIAB : Le SIAB souhaite apporter plusieurs éléments de réponse d'ordre général concernant la philosophie du SCoT et rappeler le cadre réglementaire dans lequel les documents d'urbanisme et de planification territoriale se situent aujourd'hui.

Le Code de l'urbanisme impose au SCoT de porter une attention particulière à la gestion économe du foncier, à la consommation limitée des espaces agricoles et naturels et à la préservation de la biodiversité. Le Grenelle de l'environnement et la loi ALUR ont d'ailleurs considérablement renforcé ces thématiques, à travers de nouvelles dispositions relatives au développement durable à appliquer dans les documents d'urbanisme.

Le SCoT constitue également un document intégrateur qui doit être compatible avec les documents, plans et programmes qui lui sont hiérarchiquement supérieurs à l'instar du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Schéma régional d'aménagement et de développement durable (SRADDT) par exemple.

Le projet de territoire porté par le SCoT du Blaisois participe donc de ces objectifs. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit l'objectif des élus de s'engager en faveur d'un développement volontariste (accueillir près de 10 000 habitants et 10 000 emplois supplémentaires sur le Blaisois jusqu'en 2030, en permettant notamment la construction de 14 000 nouveaux logements dans les prochaines années), dans un souci de préservation des terres agricoles et naturelles et de protection des paysages emblématiques du Blaisois qui contribuent aujourd'hui pleinement à l'image du territoire et à la qualité du cadre de vie des ménages.

Le DOO définit plus précisément les surfaces potentiellement urbanisables (de l'ordre de 435ha jusqu'en 2030 en urbanisation nouvelle à savoir sur des terres aujourd'hui naturelles ou agricoles et environ 235ha en dents creuses à l'échelle du Blaisois). Il ne s'agit donc pas de grever les capacités de développement des communes du territoire mais bien de définir les conditions favorables à un développement équilibré du territoire, réparti sur le cœur d'agglomération, les pôles relais et les autres communes du Blaisois.

Le choix des pôles relais est également essentiel pour renforcer les bassins de vie du territoire et répondre aux besoins de l'ensemble des habitants du Blaisois. Les pôles relais comptent, à l'exception d'Herbault plus de 3500 habitants. Ils disposent déjà d'un tissu économique et d'équipements important (plus de 200 entreprises à l'exception d'Herbault qui n'en comporte que 84 –commerce, services, activités- et accueillent tous plus de 6 équipements majeurs –scolaire, santé, administratifs- Herbault et Bracieux

étant également chef-lieu de Canton). Ces pôles rayonnent à l'échelle des unités géographiques et doivent jouer un rôle de proximité afin de limiter les déplacements longs, notamment en direction du cœur d'agglomération et des agglomérations voisines (Tours et Orléans principalement).

Concernant le travail sur les dents creuses, le Code de l'urbanisme demande au SCoT de recenser les secteurs au sein desquels les documents d'urbanisme doivent analyser le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

A l'échelle du SCoT, le recensement des dents creuses a été réalisé sur la base de photos aériennes et devra être réalisé de manière plus précise dans les documents d'urbanisme (à l'échelle de la parcelle). Par ailleurs, toutes les dents creuses n'ont pas vocation à être urbanisées. Comme vous le mentionnez, certains espaces non bâtis occupent aujourd'hui un rôle important dans le fonctionnement des communes du territoire : c'est notamment le cas des jardins et vergers présents au cœur des villages, des espaces verts publics et des espaces ouverts qui contribuent à la qualité de vie dans les bourgs et les villages du blaisois. L'urbanisation en dent creuse, sur des espaces généralement desservis par l'ensemble des réseaux et équipements (eau, assainissement, déchets) constitue aujourd'hui un levier intéressant pour limiter l'impact de l'urbanisation sur les terrains agricoles mais également pour relancer l'animation, le lien social et la mixité dans les bourgs du territoire, en permettant notamment de pérenniser les commerces et services existants.

Le travail du SCoT sur les dents creuses a pris en compte ce constat en intégrant un coefficient de rétention foncière dans l'estimation des besoins foncier en urbanisation nouvelle afin de tenir compte des situations de blocage qui peuvent rendre difficile la « mise sur le marché » du foncier réservé à des fins de logements. Le taux de rétention a été estimé à 30% sur les dents creuses du territoire. Une majoration du coefficient de 20% a également été appliquée sur les « villages en haut de coteau » et en « fond de vallée » pour tenir compte des enjeux en matière de préservation des paysages. Le SIAB précise également que le travail sur les dents creuses sera approfondi dans le cadre du futur Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Agglopolys. Il est par ailleurs rappelé que le SCoT est un document évolutif qui doit faire l'objet d'un bilan au plus tard 6 ans à compter de son approbation.

ACE : La CE remercie le SIAB de sa réponse très documentée et très fournie aux remarques de M. LEROUX. Pour sa part, elle souhaite faire une réponse aussi simple que possible :

Elle ne pense pas que le SCoT constitue une atteinte à l'égalité de traitement des citoyens, dans la mesure où tous, quels que soient leurs moyens financiers, seront contraints de limiter leurs projets à Blois et dans les pôles-relais s'ils s'installent. Pour ceux, modestes ou aisés, qui sont déjà installés, le SCoT aura peu d'influence sur leur habitat et sur leurs terrains. La CE souscrit à la remarque de M. LEROUX sur l'atteinte portée à la liberté individuelle par

les contraintes d'urbanisme, mais tient à rappeler que la volonté de préserver l'environnement a été clairement exprimée dans des lois votées par la représentation nationale et qu'elle ne peut être discutée dans une enquête publique concernant le SCoT.

27

En ce qui concerne le comblement des « dents creuses », comme l'indique la réponse du SIAB, il ne devrait pas être fait de manière mécanique et sans réflexion dans le PLUi, d'autant qu'il reste en outre aux propriétaires la liberté de ne pas vendre leurs terrains et leurs jardins...

Pour la question d'urbanisme précise posée par M. LEROUX sur ses parcelles, la CE l'invite à faire cette observation, comme celle du lotissement indiqué comme indûment autorisé à la construction, lors de l'enquête publique qui concernera le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Agglopolys, qui devrait prendre le relais du PLU de Cour-Cheverny le moment venu.

F Observation enregistrée le lundi 2 mai à Bracieux

Mme Michelle BOUILLET-RONDEAU dépose, au nom des Consorts RONDEAU (Guy et Michelle), propriétaires des parcelles W 29 et VH 38 situées sur la commune de Mont-près-Chambord, une demande pour connaître la procédure de classement en zone constructible de ces parcelles. Avertie que le SCoT ne permettrait pas de répondre à cette question, elle souhaite connaître le document d'urbanisme concerné.

R.SIAB : Le SIAB indique que la remarque formulée relève du document d'urbanisme de la commune de Mont-Près-Chambord.

ACE : la CE prend bonne note de la réponse faite à Mme BOUILLET-RONDEAU.

G Courriers enregistrés le mercredi 11 mai à Blois

1) Courrier de la société Auchan/Immochan

Dans un courrier en date du 2 mai, cosigné de Messieurs Bertrand HOUSEAUX, Directeur des opérations de site Immochan, et Geoffroy CANTAT, Directeur développement Auchan/Immochan, la société Auchan/Immochan exprime ses réserves sur la manière dont le SCoT du Blaisois traite le site commercial de Vineuil.

La société voit le site de Vineuil comme un « apporteur de services et de commerces » au plus près des populations périurbaines et rurales du sud d'Agglopolys et même du sud du département de Loir-et-Cher, qui est menacé par le projet de SCoT, celui-ci visant à limiter le développement des pôles Blois nord-est et Blois sud, dont le site de

Vineuil fait partie. Cette lettre demande que la ZACOM « Blois sud » soit inscrite au minimum en niveau 2 de priorité dans les documents du SCoT.

28

Ce courrier souligne aussi que « limiter » ne veut pas dire « stopper le développement », car il faut que l'espace commercial de Vineuil puisse continuer à vivre dans de bonnes conditions, en créant des synergies avec le cœur d'agglomération.

Par ailleurs, il est fondamental pour Immochan que la délimitation de la ZACOM « Blois sud » soit corrigée pour être mise en adéquation avec le périmètre urbanisable de la ZAC des Sablons.

Pour conclure, Immochan propose de lancer une dynamique de projet en coopération entre Agglopolys, la commune de Vineuil et la société Auchan/Immochan.

R.SIAB : Après étude attentive de la requête formulée par Immochan, en lien avec la remarque formulée par la commune de Vineuil dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, et réitérée ci-après, le SIAB souhaite apporter une réponse favorable à la demande relative à la mise en adéquation du périmètre de la ZACOM avec celui de la ZAC des Sablons.

Cette demande ne remet pas en cause l'économie générale du SCoT en matière d'aménagement commercial. En effet, le PADD vise à « limiter le développement commercial des pôles de Blois nord-est et Blois sud » (page 21 du PADD). Par ailleurs, le DOO envisage le développement de la ZACoM par « extension limitée, densification, renouvellement urbain » (page 89 du DOO). L'évolution du périmètre souhaitée par Immochan correspond à une extension de l'espace actuellement urbanisé de la ZACoM de moins de 5%, ce qui constitue bien une extension limitée.

Par ailleurs, le secteur visé par la demande d'Immochan n'est pas concerné par les objectifs du SCoT en matière de protection de l'environnement.

En revanche, le périmètre de la ZACOM est situé de part et d'autre d'une route touristique identifiée au DOO. Il est rappelé que la ZACOM est située au sein de l'enveloppe urbaine, dans le prolongement sud du tissu existant. Elle est donc soumise aux prescriptions suivantes du DOO en matière d'intégration paysagère :

Page 20 :

« Dans les secteurs urbains, les nouvelles constructions devront s'implanter afin de constituer un alignement bâti de qualité et veiller à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes urbaines ».

Page 88 : prescriptions en matière d'insertion urbaine – qualité environnementale

« Les futurs bâtiments visibles à partir des axes de circulation principaux doivent veiller à assurer une qualité architecturale suffisante sous tous les angles de vue. Il s'agit de

veiller à la bonne végétalisation des lieux afin d'atténuer les effets de masse sur les grands linéaires en vue directe à partir des axes de circulation ».

La société Immochan demande également que la ZACOM Blois Sud « soit inscrite au minimum en niveau 2 de priorité dans les documents du SCoT ». Contrairement à la demande précédente, cette requête remet directement en question les choix politiques arrêtés en matière d'aménagement commercial.

Le SCoT affirme en effet que son territoire est déjà très bien doté du point de vue de son offre commerciale. La volonté d'équilibrer l'offre sur le territoire, notamment entre le nord et le sud du cœur d'agglomération, est traduite dans le PADD. L'objectif majeur en termes de commerce consiste à renforcer le centre-ville de Blois par la modernisation de ses commerces, l'accueil d'une nouvelle offre et la qualification des espaces urbains afin de favoriser la dynamique et de préserver l'attractivité de la ville centre. Le développement de la grande distribution au sein du cœur d'agglomération doit donc être maîtrisé et rééquilibré entre le nord de l'agglomération (Renforcer le pôle Blois II) et le sud déjà très développé et qu'il convient de limiter.

ACE : La mise en cohérence du périmètre de la ZACOM Blois Sud et de celui déjà établi de la ZAC des Sablons est une démarche qu'apprécie la CE, puisque cette ZAC date de 2004 et que ses caractéristiques ont été approuvées par le SCoT du Blaisois de 2006. De son point de vue, il ne serait donc pas opportun de revenir dans le projet de SCoT sur une décision déjà entérinée par le précédent document encore en vigueur. Cette décision de mise en cohérence devrait permettre aux responsables économiques de la ZAC des Sablons/ZACOM Blois sud de parvenir à leurs objectifs commerciaux et financiers et, en tout cas, ne devrait pas les pénaliser par une restriction de superficie utilisable inattendue.

En ce qui concerne la définition des priorités entre ZACOM, il semble à la CE que le SIAB doit faire de véritables choix dans le DAC, au risque dans le cas contraire de ne pas jouer son rôle de planification : si les priorités sont toutes les mêmes ou très proches, il n'y a plus de priorité ! Ceci étant posé, la CE considère que cette planification doit être considérée de manière positive par les décideurs, c'est-à-dire qu'elle doit orienter les choix des acteurs économiques vers les zones prioritaires, sans interdire pour autant le développement dans les zones qui ne le sont pas à ses yeux, parce que, au-delà de cette planification établie par le SCoT, les acteurs économiques doivent conserver la liberté de choix qui leur est due dans une économie de liberté...

2) Courrier de Monsieur le Maire de Vineuil

30

Dans ce courrier en date du 3 mai 2016, Monsieur le Maire de Vineuil expose trois observations sur le SCoT du Blaisois.

Il note premièrement que le projet ne prend pas en compte l'intégralité des terrains de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Sablons et émet le souhait que cette opération puisse continuer à se réaliser comme il était prévu initialement.

Il estime ensuite que l'objectif d'une densité de 25 à 30 logements à l'hectare est parfaitement incompatible avec le tissu urbain communal préexistant et qu'il est inenvisageable d'étendre de telles densités de logements à l'ensemble des territoires de la commune.

Enfin, il souhaite que le classement de priorité des zones commerciales soit reconsidéré pour permettre de terminer la montée en puissance de la zone commerciale des Sablons, en tenant compte de l'ancienneté de son lancement et de la nécessité de parfaire les aménagements liés à cette zone.

R.SIAB : Concernant la demande relative à l'évolution du périmètre de la ZACOM, se référer à la réponse au point précédent.

Concernant la question des densités, le SIAB rappelle les éléments suivants. Le SCoT du Blaisois traduit l'ambition des élus de s'engager en faveur d'un développement volontariste et durable du territoire au cours des 20 prochaines années.

Cet objectif se traduit par une ambition d'accueil de 10 000 habitants et de 10 000 emplois supplémentaires sur le territoire à l'horizon 2030. Pour permettre la production des 14 000 nouveaux logements nécessaires pour répondre aux besoins des habitants, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT définit les capacités de développement de l'habitat pour les 15 prochaines années, à travers un stock foncier de 435ha en urbanisation nouvelle, dont 131ha pour le cœur d'agglomération.

Le SIAB rappelle qu'au regard des dispositions du Code de l'urbanisme, le SCoT est tenu de justifier d'une consommation limitée d'espaces agricoles et naturels. Cette disposition, renforcée par le Grenelle de l'Environnement et la Loi ALUR est traduite dans le DOO par un objectif minimum de logements à réaliser au sein des enveloppes urbaines, de l'ordre de 30% à l'échelle du SCoT et de 40% dans le cœur d'agglomération.

Par ailleurs, le SCoT recommande des densités de logements/ha en fonction des différentes typologies de communes du territoire. Le SIAB rappelle que les objectifs de densité définis au sein du DOO constituent des recommandations qui, contrairement aux prescriptions, ne détiennent pas de valeur opposable aux documents locaux d'urbanisme.

Par ailleurs, il convient de rappeler que ces objectifs correspondent à des densités brutes moyennes lissées sur l'ensemble du cœur d'agglomération et non pas des densités minimales à atteindre sur chaque opération de construction et sur chaque commune du cœur d'agglomération. Le SCoT s'engage par ailleurs en faveur de la limitation de l'étalement urbain par la mise en œuvre d'un modèle d'urbanisation durable, optimisé

et de qualité, en accord avec le socle paysager et environnemental dans lequel il s'inscrit. Cet objectif se traduit par des règles de qualité urbaine, architecturale et paysagère au sein du DOO qui visent notamment à intégrer ces thématiques lors de la réalisation d'opérations d'aménagement.

ACE : La CE ne revient pas sur l'avis donné ci-dessus sur les deux premières questions posées par M. le Maire de Vineuil.

Pour ce qui concerne la question de la densité de logements à l'hectare, la CE apprécie la réponse faite par le SIAB indiquant qu'il ne s'agit pas d'exprimer des prescriptions, mais de simples recommandations dans ce domaine et qu'il s'agit, en tout état de cause de densités brutes moyennes.

La CE observe que Vineuil est une commune de peuplement suburbain et donc pavillonnaire et qu'elle ne doit pas être concernée par des objectifs exprimés de manière aussi globale.

3) Courrier de Monsieur JOURNO, de la SCI CARLOTTA

Monsieur JOURNO, au nom de la Société Civile Immobilière (SCI) CARLOTTA, propriétaire d'un terrain sur lequel est exploité un bâtiment commercial de l'enseigne Go Sport dans la ZAC des Sablons à Vineuil, souligne que le SCoT, lorsqu'il cherche à conforter l'armature commerciale de la zone sans créer de nouveaux commerces, induit le risque de provoquer une évasion commerciale du public vers de nouveaux centres plus récents et plus attractifs dans les agglomérations d'Orléans et de Tours.

Il recommande, pour éviter cette évasion commerciale, de conforter et de pérenniser la ZAC des Sablons en y favorisant un développement maîtrisé de qualité.

R.SIAB : L'objectif du SCoT est bien de lutter contre l'évasion commerciale, en rééquilibrant l'offre sur le territoire, comme rappelé ci-dessus.

La mise en adéquation du périmètre de la ZACOM avec celui de la ZAC des Sablons validée par le SIAB (voir réponse ci-dessus), va bien dans le sens souhaité de pérennisation de la ZAC. Par ailleurs, des prescriptions en matière d'insertion urbaine et de qualité environnementale qui s'imposent à la ZACOM ont vocation à garantir un développement qualitatif.

ACE : La CE prend bonne note de cette réponse, qui va dans le sens des réponses précédentes.

4) Document joint à un courriel de Monsieur PARE LE DANTEC

Le document joint au courriel de Monsieur PARE LE DANTEC est un argumentaire très documenté et illustré de nombreuses photographies dont l'objectif est d'obtenir l'inscription d'une seconde perspective remarquable à préserver, celle du secteur dit « du Tertre », dans la commune de Chouzy-sur-Cisse, sur la carte 1 située en page 16 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT. Ce monsieur souligne aussi que Chouzy-sur-Cisse est le seul village de la vallée de la Cisse appartenant au site du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO.

R.SIAB : Au regard de la contribution apportée à l'analyse paysagère du SCoT, le SIAB propose d'ajouter « une seconde perspective remarquable à protéger » à la carte 2 du DOO au niveau du hameau du Tertre sur la commune de Chouzy-sur-Cisse.

ACE : L'amélioration proposée par M. PARE LE DANTEC a été acceptée par le SIAB et la CE s'en réjouit.

Fait à ROMORANTIN-LANTHENAY, le 7 juin 2016

La commission d'enquête,

M. Patrick TICHIT,

Président

M. Alain VAN KEYMEULEN,

Membre

M. Daniel MASSON,

Membre

Original signé

PIECES JOINTES AU RAPPORT D'ENQUETE

n° 1 à 4 Annonces légales de l'enquête

n° 5 P.V. de synthèse des observations

n° 6 Courrier de réponse du SIAB

n° 7 Avis d'enquête publique unique sur Internet

CONCLUSIONS MOTIVEES

concernant le Schéma de Cohérence Territoriale du Blaisois révisé.

I AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

A Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Blaisois révisé

Afin de rendre ses conclusions sur le SCoT, la commission d'enquête publique a étudié le dossier d'enquête et, plus particulièrement, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) sous ses principaux aspects.

1) Sauvegarde des milieux naturels, préservation et restauration des continuités écologiques et protection des réservoirs de biodiversité

Dans l'axe 1 « Faire de l'identité paysagère du Blaisois le socle du projet de territoire » apparaît dans le DOO la volonté de pérenniser le réseau écologique de trame verte et bleue avec comme référence réglementaire donnée aux rédacteurs de documents d'urbanisme la carte de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SIAB au 1/65 000^e en format A3, qu'il est possible de visualiser jusqu'au niveau communal pour rédiger ces documents. Cette carte TVB du SIAB s'appuie sur les données du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et peut-être complétée par des données complémentaires fournies par le Comité Départemental de la Protection de la Nature et de l'Environnement (CDPNE) de Loir-et-Cher.

L'orientation 5 du DOO **Préserver les réservoirs de biodiversité** définit ceux-ci et les identifie par continuum, comme continuum forestier, continuum ouvert et semi-ouvert et continuum aquatique ou humide. Le document prescrit que ces réservoirs de biodiversité doivent être protégés strictement dans les documents d'urbanisme par un classement en zone naturelle ou, dans certains cas, en zone agricole. La réglementation des constructions dans les zones concernées doit correspondre à l'objectif de protection de ces réservoirs, tout comme la gestion des constructions et ouvrages déjà existants. Les lisières forestières, comme les abords des pelouses calcicoles doivent être protégées par une bande de protection.

Pour les réservoirs de biodiversité du continuum aquatique et humide, il est prescrit que les cours d'eau et zones humides doivent être protégés dans les documents d'urbanisme et que toute forme d'occupation du sol de nature à entraîner leur destruction ou à en compromettre les fonctionnalités doit être interdite.

Les nouveaux aménagements dans le lit mineur des cours d'eau sont proscrits s'ils peuvent représenter un obstacle à l'écoulement des eaux et à la circulation des espèces. Les mares et plans d'eau doivent être protégés par l'interdiction stricte de leur comblement. En zone urbanisée ou à urbaniser, une zone-tampon doit être prévue autour des réservoirs de biodiversité aquatiques et humides.

L'orientation 6 du DOO **Préserver et restaurer les corridors écologiques** définit ce qu'ils sont et prescrit la représentation des corridors écologiques prioritaires localisés sur la carte dans les documents d'urbanisme en les délimitant à la parcelle. Ces corridors doivent être protégés strictement en les classant en zone naturelle ou agricole et, quelle que soit leur localisation, ils doivent être protégés par une inscription graphique, en particulier en zone urbanisée. Enfin, toute opération d'urbanisme ou d'aménagement n'est autorisée que sous condition du maintien ou du rétablissement de la continuité écologique.

L'orientation 7 du DOO **Préserver les autres espaces relais** définit ceux-ci comme des espaces naturels et forestiers qui ne peuvent être identifiés comme réservoirs de biodiversité ou comme corridors écologiques, mais qui participent néanmoins du maintien d'une certaine richesse écologique. Elle prescrit que les communes protègent au maximum ces espaces de nature relais dans leurs documents d'urbanisme et précise qu'elles peuvent les localiser dans ces documents pour une meilleure prise en compte.

⇒ *Commission d'enquête (CE) : Les mesures énoncées concourent effectivement à la sauvegarde des milieux naturels, à la préservation et la restauration des continuités écologiques et à la protection des réservoirs de biodiversité.*

2) Limitation de la consommation de l'espace agricole et naturel par l'urbanisation et enrayement du phénomène d'étalement urbain

L'orientation 17 du DOO **Une urbanisation maîtrisée qui limite les pressions sur les espaces naturels et agricoles** prescrit la réalisation d'opérations en optimisation des enveloppes urbanisées. A cette fin, elle demande que les documents d'urbanisme délimitent précisément l'enveloppe urbaine du territoire en identifiant les potentiels de comblement de l'enveloppe urbaine existante, définissant la trame paysagère et la trame verte et bleue de la commune, les secteurs de développement en urbanisation nouvelle et les conditions de protection des espaces naturels et agricoles situés en dehors de l'enveloppe urbaine. Elle demande de réduire l'étalement urbain sur le territoire du Blaisois en définissant des secteurs d'urbanisation future dans le respect d'un maximum de 435 ha à ouvrir à l'urbanisation jusqu'à 2030 ; les opérations en extension urbaine devront faire l'objet de réflexions d'ensemble pour éviter une urbanisation au « coup par coup ». En cœur d'agglomération et dans les pôles-relais, les opérations d'aménagement devront faire l'objet de procédures d'aménagement

d'ensemble, comme les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ou les lotissements, permettant une planification et un phasage à moyen et long terme. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU (urbanisation future) ne sera possible qu'après réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées. Enfin, les documents d'urbanisme devront comporter un travail d'identification et de choix d'aménagement au sein des bourgs et hameaux.

3

L'orientation 22 **Stopper les développements urbains linéaires et préserver les coupures vertes entre les entités urbaines** prescrit de préserver de toute urbanisation les limites franches à l'urbanisation, afin d'éviter le développement d'une urbanisation continue le long des axes routiers. Les parcelles concernées peuvent être classées en zone naturelle ou agricole, en vue d'y interdire toute nouvelle construction ; Il peut aussi être décidé que les seules constructions susceptibles d'être autorisées doivent répondre à un intérêt collectif ou participer à la valorisation des espaces et des milieux.

⇒ *CE : Ces mesures sont de nature à permettre de limiter la consommation d'espace agricole et naturel par l'urbanisation et d'enrayer l'étalement urbain.*

3) Recherche de modes de déplacement alternatifs à la voiture particulière en encourageant l'usage des transports en commun, de modes de transport durables et de circulations douces

L'orientation 17 du DOO **Une urbanisation maîtrisée qui limite les pressions sur les espaces naturels et agricoles** prescrit qu'en cœur d'agglomération, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone est conditionnée à l'existence d'une desserte en transport en commun ou à la mise en place de solutions de déplacement alternatives à la voiture individuelle.

L'orientation 25 du DOO **Orienter la mobilité des ménages autour de déplacements collectifs ou partagés** vise à :

- permettre de renforcer l'usage du transport ferroviaire dans les déplacements quotidiens au sein du territoire et dans des déplacements vers les agglomérations voisines de Tours, Orléans, Amboise et Mer.
- optimiser les lignes existantes du réseau de transport en commun urbain,
- déployer l'offre de transports en commun sur l'ensemble du cœur d'agglomération,
- maintenir le niveau de service du réseau de transport à la demande (Résago) et généraliser l'offre à l'ensemble du territoire,

- renforcer la coordination entre les différents réseaux afin d'améliorer l'efficacité de la chaîne de transport.

Pour ce qui concerne les activités économiques :

- généraliser les plans de déplacement d'entreprise (PDE) ou interentreprises (PDIE) en priorité sur les zones d'activités économiques de cœur d'agglomération et des pôles-relais,
- mettre en œuvre des plans de mutualisation du stationnement à l'échelle des zones d'activités principales,
- développer des itinéraires de liaisons douces continus et sécurisés pour favoriser l'accès à ces zones d'activités par ces modes de déplacement.

L'orientation 26 du DOO **Permettre l'amélioration des conditions d'accès et de déplacement au sein du territoire** prescrit de soutenir les projets de requalification des axes routiers en :

- intégrant le projet d'échangeur autoroutier au nord de Blois pour reporter le trafic routier départemental et régional à l'extérieur du cœur d'agglomération,
- permettant la réalisation du contournement de la Chaussée Saint-Victor pour limiter le trafic de transit au cœur de l'agglomération,
- permettant l'aménagement du carrefour de la Patte d'oie, nœud majeur de circulation à l'entrée sud de l'agglomération,
- soutenant l'aménagement du carrefour de Cap Ciné, nœud majeur de circulation à l'intersection de la sortie autoroutière et de l'axe départemental nord-sud.

Elle demande aussi d'étudier l'opportunité de création d'aménagements dédiés aux transports partagés et de nature à favoriser la mutualisation des parcs de stationnement existants.

L'orientation 27 du DOO **Développer les circulations douces sur le territoire pour tous les usages** prescrit de s'appuyer sur le réseau de liaisons douces – tout mode de déplacement hors automobile et transports publics – existant pour développer et renforcer le maillage du territoire en favorisant la mise en réseau des différents cheminements et en intégrant la logique du « rabattement » des piétons en direction des transports en commun.

Elle demande de proposer aux habitants des services adaptés à leurs déplacements quotidiens en permettant un partage de l'espace public en faveur des modes doux et en initiant les conditions de réalisation du stationnement cyclable aux différents points de rencontre des modes de transport, elle prescrit l'étude des conditions de réalisation d'aménagements continus dédiés aux modes doux dans le but de relier les communes du cœur d'agglomération à Blois, les principaux pôles-relais au cœur d'agglomération

et les pôles-relais entre eux. Dans les projets d'aménagement, il s'agit de soutenir l'aménagement d'itinéraires dédiés aux liaisons douces, de développer les liaisons douces entre quartiers et de renforcer le lien entre urbanisation et mobilité douce. Pour permettre la découverte du territoire par ces modes doux, elle demande la création de coulées vertes structurantes, afin de garantir la mise en réseau des espaces naturels et paysagers remarquables.

⇒ *CE : Les mesures ci-dessus encouragent effectivement l'usage des transports en commun, sont de nature à améliorer les conditions de circulation dans les zones urbanisées sur le territoire du SIAB et cherchent à développer les modes de transport doux.*

4) Lutte contre le réchauffement climatique et innovation dans le champ de la performance énergétique

L'orientation 35 du DOO **Limiter la demande énergétique et aller dans le sens des économies d'énergie** prescrit que les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) comprennent une évaluation des performances énergétiques des logements dans leur diagnostic.

Elle prévoit que les dispositifs d'amélioration de l'isolation des bâtiments soient encouragés et doivent pouvoir être réalisés dans les marges de retrait et de recul des constructions et au-delà des limites de hauteur maximale imposées par les documents d'urbanisme. Cependant, dans les secteurs d'intérêt patrimonial, ces dispositifs doivent permettre de préserver la qualité paysagère et architecturale de ces sites.

Pour favoriser le recours aux énergies renouvelables, les dispositifs de production de ce type d'énergie sont autorisés et encouragés sur le bâti existant ou sur les nouvelles constructions, sous réserve d'intégration paysagère dans les zones sensibles de ce point de vue. Là aussi, dans les secteurs d'intérêt patrimonial, ces dispositifs doivent permettre de préserver la qualité paysagère et architecturale de ces sites.

L'orientation 36 du DOO **Encourager et assurer la production d'énergies renouvelables** prescrit aux documents d'urbanisme de permettre la mise en place de dispositifs d'exploitation de l'énergie solaire, thermiques ou photovoltaïques en recherchant leur bonne insertion paysagère. Elle demande que la faisabilité et l'opportunité de la réalisation de réseaux de chaleur soit étudiée pour chaque projet urbain. Elle prescrit aussi que les documents d'urbanisme incitent au développement de la performance énergétique du territoire, à la mise en œuvre du bioclimatisme, de la performance énergétique, au recours aux énergies renouvelables, au développement de systèmes éoliens de petit format en s'assurant de leur bonne insertion paysagère et à la

recherche de la récupération de chaleur, en particulier par les réseaux d'eaux usées. Elle demande que soit assurée la performance énergétique du territoire et que les collectivités publiques montrent l'exemple dans ce domaine. Enfin, elle incite à la recherche de pratiques d'éclairage public réfléchies et respectueuses de l'environnement, après avoir mené une réflexion sur les horaires de fonctionnement de l'éclairage public afin d'atténuer la pollution lumineuse et l'impact sur la biodiversité.

=> CE : Les mesures prescrites par le SCoT visent à encourager les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables.

5) Economie et gestion durable de la ressource en eau et réduction des impacts de l'urbanisation sur l'environnement

L'orientation 37 du DOO **Permettre une gestion durable de l'eau potable** prescrit que les projets de développement urbain doivent être adaptés à la capacité d'alimentation en eau potable du secteur et tenir compte des dispositions concernant les Zones de Répartition des Eaux. Elle indique que les documents d'urbanisme doivent respecter les dispositions légales et réglementaires relatives aux périmètres de protection des captages. Surtout, la mise en place des périmètres de protection des captages autour des captages qui en sont encore dépourvus doit être poursuivie et menée à son terme.

L'orientation 38 **Gérer les eaux pluviales** prescrit que :

- les nouvelles zones d'aménagement ou les zones faisant l'objet d'un réaménagement doivent rechercher la non-augmentation du débit et du volume de ruissellement généré précédemment par le site,
- les documents d'urbanisme fixent un coefficient maximal d'imperméabilisation des sols, qui peut être renforcé dans des zones plus sensibles au ruissellement,
- toute imperméabilisation superflue des sols soit évitée,
- la gestion des eaux pluviales sera effectuée en priorité à la parcelle ou à l'échelle de l'opération d'aménagement,
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales soient dimensionnés au minimum aux besoins générés par une pluie décennale,
- les conditions de restitution des eaux stockées vers le réseau ne doivent entraîner aucun préjudice pour l'aval,

- les documents d'urbanisme incitent au choix de toitures végétalisées ou de toitures équipées de systèmes de récupération des eaux pluviales.

L'orientation 39 **Inclure l'assainissement dans la réflexion sur l'urbanisation** prescrit pour sa part de veiller à la couverture intégrale du territoire en zonage d'assainissement, permettant ainsi de définir le type d'assainissement, collectif ou non, par parcelle, commune ou intercommunalité.

L'orientation 40 du DOO **Assurer une gestion durable des déchets** prescrit que les espaces de stockage adaptés aux différentes catégories de déchets collectés et aux objets encombrants soient imposés pour les nouvelles constructions d'habitat collectif ou semi-collectif, d'immeubles à usage tertiaire ou d'équipements.

⇒ *CE : L'ensemble de ces mesures organise une gestion économe et durable de la ressource en eau et une bonne gestion des déchets.*

6) Conditionner le développement urbain à la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels et technologiques et aux nuisances

L'orientation 31 du DOO **Prendre en compte le risque d'inondation pour le développement urbain** rappelle que les documents d'urbanisme doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) existants et en cours de révision. Dans les zones d'aléas connus, non couvertes par un PPRI, en particulier le long du Cosson et du Beuvron, les rédacteurs de documents d'urbanisme doivent prendre en compte l'ensemble des informations connues sur les phénomènes d'inondation. Enfin, les terrains non construits situés en zone inondable doivent être affectés prioritairement à un usage agricole ou à une mise en valeur touristique.

L'orientation 32 du DOO **Organiser le développement urbain en fonction des risques naturels de mouvements de terrain** rappelle que les documents d'urbanisme doivent intégrer les règles édictées par les Plans de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) «Mouvements de terrain» ; Par ailleurs, dans les secteurs identifiés comme potentiellement affectés par des mouvements de terrain, les opérations de construction peuvent être conditionnées à la réalisation d'études géotechniques complémentaires préalables.

L'orientation 33 du DOO **Organiser le développement urbain en fonction des risques technologiques** rappelle que les documents d'urbanisme doivent intégrer les contraintes prescrites par les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) concernant les sites Seveso « seuil haut » de Blois et de Fossé. Elle prescrit que l'implantation d'activités nouvelles générant des risques importants pour les personnes

et les biens ne soit permise qu'à distance des zones urbanisées ou à urbaniser et des réservoirs de biodiversité et que les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne soient implantées que dans des zones d'activités dédiées. Elle demande que les documents d'urbanisme n'augmentent pas la capacité d'accueil de zones urbanisées situées autour des sites recevant des activités à risques.

Dans les zones soumises au risque nucléaire, dans un rayon de deux kilomètres (zone d'aléas à cinétique rapide) autour du Centre Nucléaire de Production d'Electricité (CNPE) de Saint-Laurent des Eaux, cette orientation prescrit que :

- l'augmentation de la capacité d'accueil de la zone urbanisée doit être mesurée,
- les établissements publics n'augmentent pas l'accueil d'une population importante en effectif ou vulnérable,
- les nouvelles urbanisations, autres que celles prévues par le CNPE, ne soient pas admises si elles augmentent significativement la population exposée,
- les espaces naturels et agricoles situés dans un rayon de deux kilomètres ne permettent pas l'implantation d'équipements publics, à l'exception des équipements techniques ou liés à la gestion des risques ne pouvant s'implanter ailleurs,
- en bordure des espaces à cinétique rapide, il faut éviter que l'urbanisation nouvelle rende plus difficile l'évacuation de la population par ses choix d'implantation, son organisation interne ou l'organisation de son réseau de voirie.

L'orientation 34 du DOO **Tenir compte des nuisances dans le développement urbain** prescrit aux documents d'urbanisme de s'appuyer sur les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) pour organiser le développement urbain en dehors des zones de nuisances sonores résultant de la présence d'infrastructures de transport routières (autoroute A 10, routes à grande circulation) ferroviaires (ligne Paris-Bordeaux) et aéronautiques (aérodrome du Breuil). L'urbanisation doit être orientée en fonction du classement sonore des infrastructures de transport. Des dispositifs adaptés de réduction et de protection acoustique doivent être mis en œuvre le long des axes routiers et ferrés les plus bruyants.

⇒ **CE : Les mesures énoncées visent, en rappelant les dispositions réglementaires, à organiser le développement urbain en fonction des risques naturels et technologiques et de la nuisance due au bruit dans l'environnement.**

7) Valoriser l'identité paysagère des territoires du SIAB

L'orientation 1 du DOO **Valoriser et requalifier les routes du Blaisois comme secteur d'images-clefs du territoire** prescrit de :

- interrompre l'urbanisation linéaire le long des axes,
- préserver les points de vue remarquables sur le grand paysage traversé par ces axes, la Loire, les rivières, les villes et villages remarquables et les espaces naturels,
- mettre en valeur ces vues remarquables par des points de vue sécurisés,
- encourager l'implantation des aires de stationnement, de stockage ou de dépôt à l'arrière des constructions, ainsi que les traitements paysagers pour réduire leur impact visuel depuis l'espace public,
- favoriser l'intégration paysagère des constructions existantes et futures situées en bordure ou à proximité de l'axe,
- ne pas augmenter la capacité d'accueil de la population en dehors des enveloppes urbaines existantes,
- favoriser les aménagements doux –cyclistes et piétons – en bas de levée de Loire,
- encourager un partage de la voirie par les différents modes de transport, assurant la cohabitation des piétons et des cyclistes avec les autres véhicules dans les meilleures conditions de sécurité.

L'orientation 2 du DOO **Valoriser les paysages liés à l'eau et protéger les grandes crêtes paysagères des vallées** prescrit de :

- identifier les points de vue remarquables, de les répertorier et de les protéger,
- structurer un maillage de circulations douces autour de l'eau,
- identifier et répertorier le patrimoine construit lié à l'eau et à ses abords, afin de le préserver et de le mettre en valeur,
- préserver les zones agricoles ou les zones boisées sur les coteaux,
- préserver les coteaux de toute urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine et favoriser les occupations du sol de type jardins ou vignes,
- protéger les crêtes de toute implantation et construction hors enveloppe urbaine,

- permettre la valorisation de silhouettes urbaines remarquables en haut de coteau, en ménageant des trouées dans les boisements,
- permettre une implantation de bonne qualité au sein de l'enveloppe urbaine.

L'orientation 3 du DOO **Préserver et valoriser les vues, perspectives et covisibilités remarquables** prescrit de :

- reporter et préciser les cônes de vue remarquables identifiés dans la carte du DOO et compléter cet inventaire des cônes de vue dans les documents d'urbanisme,
- assurer les moyens de la préservation de ces cônes de vue remarquables dans les documents d'urbanisme,
- protéger les espaces ouverts situés dans les cônes de vue,
- dans les espaces déjà urbanisés, maîtriser et organiser l'intégration paysagère de l'urbanisation, en tenant compte de la localisation des cônes de vue pour les choix d'implantation de nouvelles constructions, en veillant à un traitement de qualité de l'aspect extérieur des constructions, en réglementant les hauteurs et volumes des bâtiments situés dans le périmètre des cônes de vue, en organisant l'intégration paysagère des aires et terrains de camping, des terrains de sport et autres équipements sportifs, des cabanes, équipements légers et clôtures et en réglementant la présence d'enseignes et panneaux de publicité dans le périmètre des cônes de vue,
- mettre en œuvre les moyens permettant d'organiser l'accessibilité et la signalisation des vues remarquables.

L'orientation 4 du DOO **Préserver et développer la trame paysagère du Blaisois**

Pour cette orientation, la protection optimale de la trame paysagère implique que les documents recensent les motifs paysagers en définissant une trame paysagère et une politique de mise en valeur, d'organisation et de gestion de cette trame paysagère.

Pour la protection optimale des éléments de patrimoine ordinaire et remarquable, l'orientation préconise le recensement de ces éléments dans les documents d'urbanisme, en associant des dispositions réglementaires à leur identification.

Dans certains secteurs, du fait de la proximité d'éléments de patrimoine bâti caractéristiques, ces documents d'urbanisme doivent définir des règles d'intégration architecturale et paysagères renforcées.

⇒ *CE : Ces mesures sont de nature à mettre en valeur l'atout important que constituent les paysages du territoire du SIAB pour son développement.*

8) S'inscrire dans la dynamique touristique du Val de Loire

Les documents d'urbanisme qui dépendent du SCoT doivent permettre la réalisation des équipements touristiques et d'hébergement structurants sur tout le territoire du SIAB.

⇒ *CE : La mesure annoncée, bien que succincte, s'inscrit dans la dynamique touristique du Val de Loire.*

9) Promouvoir un développement économique, industriel et artisanal cohérent avec les enjeux du développement durable

L'orientation 9 du DOO porte l'intitulé ci-dessus et prescrit :

- qu'afin de réduire l'étalement urbain et la consommation d'espaces à vocation économique, une part d'au moins la moitié du besoin total à réaliser le soit par optimisation des zones d'activités existantes en permettant l'utilisation prioritaire du foncier immédiatement disponible sur ces zones,
- que soient définis des stocks fonciers maximaux à ouvrir à l'urbanisation correspondant aux besoins fonciers nécessaires (environ 157 ha) pour atteindre l'objectif de création de 10 000 emplois jusqu'en 2030,
- de favoriser l'optimisation des espaces résiduels ou sous-utilisés dans un objectif de limitation de l'artificialisation des sols et de densification des zones d'activités économiques et industrielles,
- de favoriser la réhabilitation des friches, ainsi que la mobilisation des locaux d'activités vacants ou en situation de sous-occupation,
- que les documents d'urbanisme intègrent une réflexion spécifique sur un aménagement de bonne qualité pour le secteur nord de l'agglomération,
- que les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) identifient des secteurs de projets cohérents à l'échelle intercommunale, afin de mettre en œuvre une politique foncière adaptée aux besoins des porteurs de projets,
- que les projets de création ou d'extension de zones d'activités économiques fassent l'objet d'une réflexion d'ensemble quant à l'aménagement de la zone en précisant

les principes gouvernant l'accessibilité et la desserte de la zone par les transports en commun et les solutions alternatives à la voiture individuelle, la gestion du stationnement, l'implantation et le gabarit des constructions, le traitement des espaces publics et la valorisation des espaces à caractère naturel,

12

- que soient mis en œuvre des aménagements permettant une gestion économe du foncier et donnant une capacité d'action sur la densité des implantations économiques,
- que soient mis en œuvre des principes permettant d'améliorer la performance environnementale,
- que soit prévue l'intégration d'espaces extérieurs végétalisés dans les aménagements des zones d'activité,
- que soit favorisée la végétalisation des bandes de recul, des espaces libres et des aires de stationnement,
- que la qualité du traitement des zones d'activités soit renforcée le long des linéaires de façade sur les axes routiers les plus importants, en prévoyant un aménagement paysager de qualité et en réalisant des espaces techniques à l'arrière des bâtiments.

L'orientation 10 **Un environnement économique attractif et adapté aux besoins des porteurs de projet** prescrit :

- de développer une offre en locaux d'activités diversifiée pour répondre à l'évolution des besoins en fonction du cycle de vie des entreprises locales,
- d'étudier les conditions de réalisation d'une offre d'accueil aux entreprises en cœur d'agglomération et dans les pôles-relais innovante,
- de permettre le développement des activités artisanales compatibles avec l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine sur l'ensemble du territoire,
- d'étendre la couverture numérique en Très Haut Débit sur l'ensemble des zones d'activités économiques et industrielles du territoire.

⇒ ***CE : Les mesures ci-dessus participent à la promotion du développement économique, industriel et artisanal sur le territoire du SIAB tout en tenant compte des enjeux du développement durable.***

10) Conforter un tissu commercial équilibré sur le territoire du SIAB en offrant qualité et équité du service rendu aux populations urbaines et rurales

L'orientation 11 du DOO **Des localisations préférentielles en commerces au plus proche des besoins de la population dans le cœur d'agglomération et les pôles-relais** prévoit par l'intermédiaire du Document d'Aménagement Commercial (DAC), d'orienter le développement de l'aménagement commercial de façon privilégiée vers le cœur d'agglomération, avec deux localisations préférentielles pour la création ou l'extension des commerces, le cœur d'agglomération de Blois et les pôles-relais. Cinq secteurs prioritaires, délimités en Zones d'Activité Commerciale (ZACOM), reçoivent les priorités suivantes au sein du cœur d'agglomération :

- en priorité 1, le cœur historique de Blois, à affirmer et à renforcer,
- en priorité 2, le pôle majeur de Blois 2 à Villebarou, à renforcer,
- en priorité 3, les pôles de Blois nord-est et de Blois sud, qui seront limités dans leur développement avec une extension limitée du foncier à usage commercial ;

Dans les pôles-relais, les priorités sont les suivantes :

- en priorité 1, le pôle de Saint-Laurent-Nouan, à conforter,
- en priorité 2, des aménagements favorisant la modernisation et la pérennisation des grandes et moyennes surfaces existantes dans les autres pôles-relais, en visant une consommation économe de l'espace.

Cette orientation prescrit aux documents d'urbanisme que les nouvelles implantations commerciales supérieures à 500 m² de surface de plancher soient localisées prioritairement à l'intérieur des ZACOM, tout projet commercial inférieur à ces 500 m² de surface de plancher restant du ressort des documents d'urbanisme en question.

⇒ *CE : Les mesures prévues par le DAC visent à conforter et équilibrer l'aménagement commercial sur le territoire du SIAB en recherchant la qualité d'un service rendu équitablement à toute la population du territoire.*

11) Valoriser un projet agricole de qualité

L'orientation 14 du DOO **Préserver l'enveloppe foncière agricole et limiter durablement les conflits d'usage** prescrit de :

- préserver le caractère agricole des terres,
- mettre en œuvre des conditions de préservation des sites d'exploitation,
- permettre la reconversion des bâtiments d'exploitation agricole vers des activités de diversification, sans que celles-ci ne constituent le point de départ d'une nouvelle urbanisation,
- prendre en compte la problématique des circulations agricoles, afin de limiter les obstacles à l'exploitation,

L'orientation 15 du DOO **Valoriser un terroir blaisois respectueux du capital paysager et environnemental** prescrit quant à elle de préserver le caractère agricole du territoire :

- en préservant les herbages et les prairies par une délimitation précise de ces espaces dans les documents d'urbanisme et une identification comme zone agricole,
- en préservant strictement les zonages d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) du territoire par une délimitation précise des parcelles classées et une identification en zone agricole,
- en identifiant les secteurs viticoles les plus menacés, situés en lisière de zone urbanisée ou le long des voies de communication.

⇒ ***CE : Ces mesures devraient permettre de mettre en valeur et de préserver les activités agricoles sur le territoire du SIAB.***

12) Diversifier et renouveler l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous et relancer durablement l'attractivité du territoire

L'orientation 23 du DOO **Permettre la diversification de l'offre en logements et répondre aux besoins de l'ensemble des ménages** prescrit :

- en cœur d'agglomération, de poursuivre le rattrapage du parc de logements sociaux dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU,
- d'œuvrer, sur l'ensemble du territoire au rééquilibrage du parc de logements sociaux. Une part de logement social sera prévue dans les opérations nouvelles à vocation d'habitat,

- que les Programmes Locaux d'Habitat (PLH) doivent prévoir les conditions d'une offre en logements diversifiée permettant de répondre à l'ensemble des besoins,
- que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent intégrer a minima des objectifs à respecter lors de futures opérations en matière de typologie de l'habitat, de statuts d'occupation des logements et de leurs dimensions,
- de développer les actions d'accompagnement à l'insertion sociale des gens du voyage en cohérence avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de Loir-et-Cher (SDAGV41),
- de renforcer l'implication des collectivités locales en matière d'accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage,
- - de permettre le maintien et l'adaptation de l'offre en hébergement d'urgence à destination des plus modestes, en cohérence avec les objectifs du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de Loir-et-Cher (PDALHPD 41 2008-2012)

⇒ ***CE : Les mesures prescrites sont de nature à améliorer l'offre de logements en répondant aux besoins de tous sur l'ensemble du territoire.***

B Dossier d'enquête

Mis au point au cours de la phase préparatoire de l'enquête, il inclut tous les documents prévus par les textes et contribuant à la bonne information du public. Il a été mis à la disposition de ce dernier au siège du SIAB à Blois, au siège de la Communauté de Communes de Grand Chambord à Bracieux, dans les mairies d'Onzain, de Saint-Laurent-Nouan, d'Herbault et de Cour-Cheverny, ainsi qu'en version électronique sur les sites Internet du SIAB, d'Agglopolys et de Grand Chambord.

C Visite des lieux

Sans objet

D Synthèse du déroulement de l'enquête

L'enquête publique unique ayant pour un de ses objets la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Blaisois s'est déroulée dans d'excellentes conditions et sans incident du vendredi 8 avril 2016 à 9 heures au mercredi 11 mai 2016 à 17 heures. Pendant toute la

durée de l'enquête, les dossiers d'enquête ont pu être consultés au siège du SIAB à Blois, au siège de la Communauté de Communes de Grand Chambord à Bracieux et dans les mairies d'Onzain, de Saint-Laurent-Nouan, de Cour-Cheverny et d'Herbault. Par ailleurs, le dossier d'enquête a pu être consulté sur le site Internet du SIAB, avec un lien informatique vers celui-ci sur les sites Internet d'Agglopolys et de Grand Chambord. Dans les six lieux de consultations cités, un registre d'enquête publique a été mis en place pour permettre au public d'y consigner ses observations. Une adresse Internet spécifique à l'enquête a permis au public d'adresser ses observations par voie électronique à la commission d'enquête par l'intermédiaire du SIAB.

La clôture de l'enquête a été effectuée en conformité avec les textes, le PV de synthèse des observations a été remis le 13 mai 2016 à Madame Delphine TACHET, représentant le SIAB, et la réponse du SIAB est parvenue à la commission d'enquête sous forme électronique le 26 mai.

L'intérêt du public est resté très limité, le nombre total des visites pour consultation du dossier relevées au cours de l'enquête dans les six lieux de consultation étant de moins d'une vingtaine. Par ailleurs, les quelques observations du public enregistrées s'adressent pour l'essentiel à des documents d'urbanisme subordonnés au SCoT et en cours d'élaboration. Enfin, plusieurs maires ont adressé des courriers au président de la CE, accompagnés de délibérations de leurs conseils municipaux, avec diverses remarques concernant directement le SCoT, comme l'ont fait une société d'aménagement commercial et une société immobilière concernées par la ZAC des Sablons.

II CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- Puisque l'enquête publique concernant la révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Blaisois s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et sans aucun incident du 8 avril au 11 mai 2016 inclus,
- que le dossier mis au point au cours de la phase préparatoire de l'enquête inclut bien tous les documents prévus par les textes en vigueur et a pu être consulté par le public au siège du SIAB à Blois, au siège de la communauté de Communes de Grand Chambord à Bracieux et dans les mairies d'Onzain, de Saint-Laurent-Nouan, d'Herbault et de Cour-Cheverny, ainsi que sur les sites Internet du SIAB, d'Agglopolys et de la communauté de communes de Grand Chambord, et que le public a eu la possibilité de s'exprimer à son sujet,
- que le SCoT du Blaisois participe à la sauvegarde des milieux naturels, à la préservation et la restauration des continuités écologiques et à la protection des réservoirs de biodiversité,
- qu'il est de nature à permettre de limiter la consommation d'espace agricole et naturel par l'urbanisation et d'enrayer le phénomène d'étalement urbain,
- qu'il favorise l'usage des transports en commun, est de nature à améliorer les conditions de circulation dans les zones urbanisées du territoire et cherche à développer les modes de transport doux,
- qu'il encourage les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables,
- qu'il prescrit une gestion économe et durable de la ressource en eau et une bonne gestion des déchets,
- qu'il contribue, en rappelant les dispositions réglementaires, à organiser le développement urbain en fonction des risques naturels et technologiques et de la nuisance du bruit dans l'environnement,
- qu'il cherche à mettre en valeur l'atout important que constituent les paysages du territoire du SIAB pour son développement,

- qu'il s'inscrit bien dans la dynamique touristique du Val de Loire,
- qu'il cherche à promouvoir le développement économique, industriel et artisanal sur le territoire en prenant en compte les enjeux du développement durable,
- qu'il vise à conforter et équilibrer l'aménagement commercial sur le territoire en recherchant la qualité du service rendu équitablement à toute la population de ce territoire,
- qu'il cherche à mettre en valeur et à préserver les activités agricoles sur le territoire,
- qu'il vise à améliorer l'offre de logements en répondant aux besoins de tous,

la commission d'enquête émet à l'unanimité **un avis favorable** au Schéma de Cohérence Territoriale révisé qui a fait l'objet de cette enquête publique.

Fait à ROMORANTIN-LANTHENAY, le 6 juin 2016

M. Patrick TICHIT,
Président

M. Alain VAN KEYMEULEN,
Membre

M. Daniel MASSON,
Membre

Original signé

CONCLUSIONS MOTIVEES

concernant le Document d'Aménagement Commercial intégré au Schéma de Cohérence Territoriale révisé.

I AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

A Le dossier d'enquête

Mis au point au cours de la phase préparatoire de l'enquête, il inclut tous les documents prévus par les textes et contribuant à la bonne information du public. Il a été mis à la disposition de ce dernier au siège du SIAB à Blois, au siège de la Communauté de Communes de Grand Chambord à Bracieux, dans les mairies d'Onzain, de Saint-Laurent-Nouan, d'Herbault et de Cour-Cheverny, ainsi qu'en version électronique sur les sites Internet du SIAB, d'Agglopolys et de Grand Chambord.

Inséré dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, le DAC est organisé et rédigé conformément à l'article L.122-1-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, comme l'autorise la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 aux organes délibérants des établissements publics ayant engagé la révision de leur SCoT avant le 26 mars 2014.

Dans le dossier, le DAC apparaît à la fois inséré dans le corps du DOO et dans un sous-dossier particulier reprenant toutes les informations le concernant, pour permettre une bonne prise de connaissance de ce document spécifique par le public.

B Le Document d'Aménagement Commercial

L'article L.122-1-9 du code de l'urbanisme en vigueur avant la loi ALUR précise que le DOO comprend un Document d'Aménagement Commercial (DAC) qui délimite des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) en prenant en compte les exigences d'aménagement du territoire. Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect des conditions qu'il fixe et qui portent notamment sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect des normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire. Le DAC est aussi décrit à l'article L.752-1 du code du commerce.

Afin de rendre ses conclusions sur le DAC, la commission d'enquête publique a étudié l'orientation 11 du DOO, en page 73, qui fixe toutes les informations, recommandations et prescriptions du DAC.

Orientation 11 Des localisations préférentielles en commerces au plus proche des besoins de la population dans le cœur d'agglomération et dans les pôles-relais :

Le DAC définit les localisations préférentielles des surfaces commerciales de plus de 500 m² de plancher, considérées comme faisant partie du « grand commerce ». La localisation des surfaces commerciales de moins de 500 m² relève quant à elle des documents d'urbanisme locaux et intercommunaux.

Compte tenu des orientations en matière d'habitat, le développement de l'aménagement commercial s'oriente de manière privilégiée sur le cœur d'agglomération et prend en compte l'évolution démographique des centres-bourgs.

Dans ces centres-bourgs, l'implantation ou l'extension de surfaces commerciales de plus de 500 m² est privilégiée, mais ces locaux ne doivent pas dépasser 1500 m².

Le DAC indique deux localisations préférentielles pour la création ou l'extension de commerces, le cœur d'agglomération et les pôles-relais dont l'aménagement commercial doit favoriser les centres-bourgs.

Les Zones d'Aménagement Commercial ou ZACOM reçoivent les priorités suivantes pour le cœur d'agglomération :

- le cœur historique – Blois, priorité 1 (+ + + +), à affirmer et renforcer,
- le pôle majeur de Blois 2 – Villebarou, priorité 2 (+ +), à renforcer,
- les pôles Blois Nord-Est – Blois, priorité 3 (+) et Blois Sud – Vineuil – Saint-Gervais la Forêt, priorité 3 (+), limités dans leur développement,

et pour les pôles-relais de centre-bourg :

- le pôle Saint-Laurent-Nouan, priorité 2 (+ +) à conforter,
- Herbault, Onzain, Chailles et Mont-près-Chambord, priorité 3 (+), pour pérenniser et moderniser les grandes et moyennes surfaces existantes.

⇒ **La CE estime que le projet de DAC prévoit un développement commercial organisé et respectueux de l'environnement. Ce projet cherche à promouvoir un tissu commercial varié et équilibré de nature à garantir qualité et équité du service rendu à toutes les populations du territoire du SIAB et à répondre aux besoins de proximité des commerces sur ce même territoire. Il vise à**

conforter l'armature commerciale existante et tout particulièrement à renouveler les commerces du cœur historique de la ville de Blois, en renforçant leur attractivité.

Dans la perspective d'une consommation économe de l'espace, les surfaces commerciales existantes sont confortées par densification, réorganisation ou extension modérée, mais sans création de nouveau site.

⇒ **CE : le projet fait en sorte d'optimiser et de limiter la consommation d'espace agricole et naturel par les activités commerciales sur les sites existants, sans créer de nouveaux sites commerciaux.**

Le DAC propose pour l'ensemble des ZACOM des prescriptions et recommandations en matière d'implantation et d'extension des commerces, de déplacement et d'accessibilité, d'insertion urbaine et de qualité environnementale.

Le but est de favoriser la requalification et la restructuration des zones commerciales existantes, afin d'améliorer la qualité de ces zones et la qualité des entrées de ville, où elles se trouvent souvent.

Il s'agit :

- d'améliorer la qualité paysagère des zones commerciales, afin de ne pas affaiblir l'identité paysagère remarquable du territoire,
- d'optimiser la consommation foncière en densifiant les zones commerciales existantes, en favorisant le renouvellement urbain et la requalification des friches, en permettant la mutualisation des espaces de stationnement et en respectant les densités minimales de construction fixées pour les zones d'activité économique,
- d'assurer la desserte en transports en commun et la continuité des accès par des modes de déplacement doux sur ces zones et depuis les zones d'habitat et d'emploi.

⇒ **La CE constate que le projet cherche à améliorer l'intégration des ZACOM dans le paysage par la qualité architecturale des bâtiments, l'implantation d'une végétation adaptée et le traitement paysager des parcelles,**

⇒ **Le projet prévoit aussi la desserte des ZACOM par les transports en commun, de nature à limiter partiellement les déplacements automobiles vers ces zones et la pollution atmosphérique ainsi produite,**

- ⇒ **Il fait en sorte de favoriser les cheminements doux vers et à l'intérieur des ZACOM, pour y limiter la circulation automobile et la pollution atmosphérique.**

C Visite des lieux

Sans objet.

D Entretien avec Monsieur le Maire de Vineuil

L'examen des observations enregistrées pendant l'enquête publique unique et tout particulièrement la lecture du courrier de Monsieur FROMET, Maire de Vineuil, s'opposant à la réduction du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Sablons prévue par le SCoT dans son DAC, accompagné par les courriers de l'entreprise Auchan/Immochan et de la Société Civile Immobilière (SCI) CARLOTTA allant dans le même sens, ont incité la commission d'enquête publique à rencontrer le Maire de Vineuil pour mieux comprendre ce qu'il en est de la ZAC des Sablons et de la ZACOM Blois sud.

Messieurs TICHIT et MASSON, représentant la commission d'enquête, ont donc eu un entretien avec Monsieur FROMET, accompagné de Monsieur GORGE, Maire-adjoint en charge de l'urbanisme, le lundi 30 mai à 14 heures 30 à l'hôtel de ville de Vineuil.

Il ressort de cet entretien que le SCoT 2006, actuellement en vigueur, est postérieur à l'adoption de la ZAC des Sablons qui date pour sa part de 2004, et qu'il en a entériné les caractéristiques. L'équipe municipale de Vineuil a donc été surprise de la disparition d'une partie, de l'ordre d'un dixième de la superficie totale, de la ZAC dans le projet de SCoT et de DAC. Cette modification, que rien ne justifie, va à l'encontre de l'équilibre financier du projet, puisque les coûts ont été calculés sur la totalité de la superficie du projet et que la viabilité économique de la ZAC en est ainsi amoindrie. Le futur SCoT revient ainsi sur un projet entériné de longue date.

Plus largement, pour ce qui concerne l'équilibre de l'aménagement commercial de l'agglomération blésoise, M. le Maire, s'il comprend bien l'intérêt pour la ville de Blois de dynamiser le commerce de son centre-ville, note que tout aménagement en centre-ville est très onéreux et que les habitants des communes périphériques de l'agglomération n'iront pas forcément faire leurs courses en centre-ville pour autant.

Quant à Blois 2 à Villebarou, il est loin de la ville, ce qui ne facilite pas son évolution.

Il indique à la commission que les deux derniers projets sur la ZAC des Sablons ont été bloqués et refusés par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), alors que l'investisseur a pour sa part payé pour son investissement. Il conclut à ce propos en remarquant qu'il faut favoriser l'investissement là où il y a des investisseurs.

La crainte pour M. le Maire est que ce dixième de la superficie totale de la ZAC des Sablons disparaisse avec l'adoption du projet de SCoT et que cet amoindrissement ne permette pas le développement de la ZAC dans de bonnes conditions.

5

Il constate que tout le monde vient habiter au sud, à Vineuil et à Saint-Gervais la Forêt, alors que l'industrie s'est installée au nord de l'agglomération. Dans ces conditions, il faut donc que la ZACOM Blois Sud puisse poursuivre son développement dans les conditions initialement prévues pour la ZAC des Sablons.

Dans un autre domaine, M. GORGE note que le SCoT actuellement en vigueur prévoit trois centres commerciaux, Blois centre, Blois nord et Blois sud et que l'implantation du magasin Leclerc n'a donc pas respecté les prescriptions du SCoT de 2006.

A propos de l'urbanisation, M. GORGE note que celle de Vineuil, commune située en zone suburbaine, s'est faite de manière un peu anarchique et qu'il y a des dents creuses à combler. Cependant, il considère qu'il n'est pas envisageable dans une zone pavillonnaire de porter la densité à 30/35 logements à l'hectare, car il faudrait construire des immeubles au beau milieu des pavillons, avec tous les risques de conflits de voisinage que cela induirait. Une densité de 20/25 logements à l'hectare, avec certains pavillons bâtis sur des terrains de 400 m², lui semble plus raisonnable et plus réaliste. Il ajoute que, même si le SIAB a indiqué que ces valeurs n'étaient pas des prescriptions mais des recommandations, la municipalité reste inquiète du fait des déclarations à ce propos d'un fonctionnaire du SIAB au cours d'une réunion.

E Synthèse du déroulement de l'enquête

L'enquête publique unique ayant pour un de ses objets le Document d'Aménagement Commercial (DAC) s'est déroulée dans d'excellentes conditions et sans incident du vendredi 8 avril 2016 à 9 heures au mercredi 11 mai 2016 à 17 heures. Pendant toute la durée de l'enquête, les dossiers d'enquête ont pu être consultés au siège du SIAB à Blois, au siège de la Communauté de Communes de Grand Chambord à Bracieux et dans les mairies d'Onzain, de Saint-Laurent-Nouan, de Cour-Cheverny et d'Herbault. Par ailleurs, le dossier d'enquête a pu être consulté sur le site Internet du SIAB, avec un lien informatique vers celui-ci sur les sites Internet d'Agglopolys et de Grand Chambord. Dans les six lieux de consultations cités, un registre d'enquête publique a été mis en place pour permettre au public d'y consigner ses observations. Une adresse Internet spécifique à l'enquête a permis au public d'adresser ses observations par voie électronique à la commission d'enquête par l'intermédiaire du SIAB.

La clôture de l'enquête a été effectuée en conformité avec les textes, le PV de synthèse des observations a été remis le 13 mai 2016 à Madame Delphine TACHET, représentant le SIAB, et la réponse du SIAB est parvenue à la commission d'enquête sous forme électronique le 26 mai 2016.

L'intérêt du public est resté très limité, le nombre total de visites pour consultation du dossier relevées au cours de l'enquête dans les six lieux de consultation étant de moins d'une

vingtaine. Par ailleurs, les quelques observations du public enregistrées s'adressent pour l'essentiel à des documents d'urbanisme subordonnés au SCoT et en cours d'élaboration. Enfin, plusieurs maires ont adressé des courriers au président de la CE, accompagnés de délibérations de leurs conseils municipaux, avec diverses remarques concernant directement le SCoT, comme l'ont fait une société d'aménagement commercial et une société immobilière concernées par la ZAC des Sablons.

II RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Note liminaire : l'examen du Document d'Aménagement Commercial et l'étude des observations reçues par la commission lui ont fait apparaître trois points particuliers importants et discutables dans le document.

Après mûre réflexion, la CE a décidé de ne pas émettre de réserves sur ces points dans ses conclusions motivées, pour ne pas amener le SIAB à recommencer un cycle réglementaire complet, au prix d'un délai et de coûts supplémentaires.

Elle a donc décidé d'émettre trois recommandations donnant ainsi à l'organe délibérant du SIAB l'opportunité d'améliorer le DAC sur ces trois points importants avant de l'adopter.

A) Le SIAB répond à la question de Mme Catherine LHERITIER, maire de Chouzy-sur-Cisse, (voir rapport d'enquête page 22/23) à propos de la création de la zone d'activités économiques nord-ouest en relation avec un second échangeur et de l'encouragement d'un développement équilibré de l'agglomération en lui indiquant qu'en cas de réalisation future du second échangeur, l'intérêt du développement d'une nouvelle zone d'activités pourra être étudié et en rappelant que le SCoT est un document de cadrage stratégique pour les vingt prochaines années.

⇒ **La CE pense que les implications de l'option de la réalisation du projet de second échangeur autoroutier nord-est sur les priorités d'aménagement commercial devraient être étudiées, peut-être de manière conditionnelle, mais de façon plus précise dans le DAC, puisque cette option pourrait modifier l'ordre des priorités définies dans le document pour les ZACOM et qu'elle devrait en tout cas être planifiée pour préparer l'avenir. Elle recommande que le DAC évolue en ce sens.**

B) Plusieurs observations faites par des élus ou des sociétés (pages 27 à 31 du rapport d'enquête) demandent des modifications des priorités retenues entre les différentes ZACOM.

Les orientations du SCoT et en particulier de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoient de renforcer le centre-ville de Blois et le pôle Blois 2 (Villebarou) et de limiter le développement commercial des pôles de Blois nord-est et de Blois sud.

- ⇒ **Le SIAB est tenu, dans un document de planification du type du SCoT, de fixer clairement des priorités. Celles définies par le DAC doivent avoir une action positive sur le développement du commerce en constituant un encouragement au développement des ZACOM prioritaires, mais ne doivent pas constituer un frein au développement commercial des autres ZACOM par le blocage de toute évolution de ces dernières. Il paraît en effet souhaitable que les décisions politiques encouragent et accompagnent le développement commercial là où il est considéré comme prioritaire, mais tout aussi important qu'elles ne le freinent pas indûment ailleurs, les acteurs économiques ayant parfois des raisons d'agir que la planification officielle ignore.**

Pour la CE, renforcer le centre-ville de Blois et le pôle Blois 2 se justifie, mais ne rend pas nécessaire de limiter le développement commercial de Blois nord-est et de Blois sud, puisque les priorités de développement ont été clairement exprimées dans le DAC et qu'il ne semble pas utile, par les temps qui courent, de brider une activité économique qui cherche à se développer.

C) Les priorités définies pour les ZACOM sont les suivantes pour le cœur d'agglomération :

- Cœur historique – Blois en priorité 1 (+ + + +)
- Blois 2 – Villebarou en priorité 2 (+ +)
- Blois Nord-Est – Blois en priorité 3 (+)
- Blois Sud – Vineuil – Saint-Gervais la Forêt aussi en priorité 3 (+)

et pour les pôles-relais de centre-bourg :

- Saint-Laurent-Nouan en priorité 2 (+ +)
- Herbault, Onzain, Chailles et Mont-près-Chambord en priorité 3 (+)

- ⇒ **Comme indiqué ci-dessus, la commission comprend la nécessité pour le SIAB de faire des choix clairs dans ses priorités, mais, contrairement au choix prioritaire du cœur historique de Blois, ne voit pas beaucoup de justifications dans le dossier à la prééminence donnée à la ZACOM Blois 2 – Villebarou sur les ZACOM Blois Nord-Est – Blois et Blois Sud – Vineuil et Saint-Gervais la Forêt, en dehors du constat d'un besoin de rééquilibrage entre nord et sud qui ne semble pas**

s'appuyer sur une étude comparative des caractéristiques démographiques et industrielles du nord et du sud de l'agglomération.

9

Pour maintenir le choix justifié d'une priorité plus élevée de cette ZACOM Blois 2, il semble nécessaire à la commission que l'argumentaire soit plus nourri par des faits et données en faveur de Blois 2.

III CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- Puisque l'enquête publique relative à l'intégration du Document d'Aménagement Commercial (DAC) dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et sans aucun incident du 8 avril au 11 mai 2016 inclus,
- que le dossier mis au point au cours de la phase préparatoire de l'enquête inclut bien tous les documents prévus par les textes en vigueur et a pu être consulté par le public au siège du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blaisoise (SIAB) à Blois, au siège de la communauté de Communes de Grand Chambord à Bracieux et dans les mairies d'Onzain, de Saint-Laurent-Nouan, d'Herbault et de Cour-Cheverny, ainsi que sur les sites Internet du SIAB, d'Agglopolys et de Grand Chambord, et que le public a eu la possibilité de s'exprimer à son sujet,
- que le projet de DAC prévoit un développement économique et commercial organisé et respectueux de l'environnement,
- qu'il fait en sorte d'optimiser et de limiter la consommation d'espace agricole et naturel par les activités commerciales sur les sites existants,
- qu'il cherche à promouvoir un tissu commercial varié et équilibré de nature à garantir la qualité et l'équité du service rendu aux populations de Blois, d'Agglopolys et de la Communauté de communes de Grand Chambord et à répondre aux besoins de proximité des commerces sur l'ensemble du territoire du SIAB, qu'il soit urbanisé ou rural,
- qu'il vise à conforter l'armature commerciale existante, sans créer de nouveaux sites commerciaux, et tout particulièrement à renouveler les commerces du cœur historique de la ville de Blois, en renforçant l'attractivité de ces derniers,
- qu'il cherche à améliorer l'intégration des zones d'activité commerciale (ZACOM) dans le paysage par la qualité architecturale des bâtiments, l'implantation d'une végétation adaptée et le traitement paysager des parcelles,
- qu'il prévoit la desserte des ZACOM par des transports en commun, ce qui est de nature à limiter partiellement les déplacements automobiles vers ces zones et la pollution atmosphérique qui en découle,

- qu'il cherche à favoriser les cheminements doux vers et à l'intérieur de ces ZACOM, pour y limiter la circulation automobile et donc la pollution atmosphérique,

la Commission d'enquête émet à l'unanimité **un avis favorable** au Document d'Aménagement Commercial intégré au SCoT révisé qui a fait l'objet de cette enquête publique,

Fait à ROMORANTIN-LANTHENAY, le 6 juin 2016

M. Patrick TICHIT,
Président

M. Alain VAN KEYMEULEN,
Membre

M. Daniel MASSON,
Membre

Original signé