



Appiché le 17 OCT. 2025
pour 1 mois.



RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 07 OCTOBRE 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le 07 octobre 2025, à compter de 18 h 30, le conseil communautaire, sur convocation adressée par le président le 01 octobre 2025, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salon du Jeu de Paume.

Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président, préside la séance.

Présents :

Stéphanie AMOUDRY, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN, Michèle AUGÉ, Françoise BAILLY, Stéphane BAUDU, Françoise BEIGBEDER, Malik BENAKCHA, François BORDE, Jérôme BOUJOT, Henry BOUSSIQUE, Marie BRANCHU (suppléante d'Alain VÉE), Jean-Noël CHAPPUIS, Gérard CHARZAT, François CROISSANDEAU, Sébastien CROSNIER, Philippe DAMBRINE, Christophe DEGRUELLE, Mathilde DESJONQUÈRES à partir de la délibération A_D2025_193, Axel DIEUZAIDE, Alain DUCHALAIS, Philippe DUMAS, Marie-Claude DUPOU, Özgür ESKI, Marie-Agnès FÉRET, François FROMET jusqu'à la délibération A_D2025_228, Lionella GALLARD, Corinne GARCIA, Paul GILLET à partir de la délibération A_D2025_197, Marc GRICOURT, Yann LAFFONT, Valéry LANGE, Catherine LE TROQUIER, Christelle LECLERC jusqu'à la délibération A_D2025_213, Stéphane LEDOUX, David LEGRAND, Denis LESIEUR, Cédric MARMUSE, Christian MARY, Philippe MASSON, Patrick MENON, Rachid MERESS, Didier MOËLO, Pierre MONTARU, Catherine MONTEIRO, Céline MOREAU, Maryse MORESVE, Jean-Marc MORETTI, Pierre OLAYA, Nicolas ORGELET, Bernard PANNEQUIN, Joël PATIN, Éric PESCHARD, Fabienne QUINET, Audrey ROUSSELET, Joël RUTARD, Isabelle SOIRAT, Odile SOULÈS, Guy VASSEUR, Benjamin VÉTELÉ jusqu'à la délibération A_D2025_228

Pouvoirs :

Yves BARROIS donne pouvoir à Maryse MORESVE, Christelle BERENGER donne pouvoir à Céline MOREAU, Jean-Albert BOULAY donne pouvoir à François CROISSANDEAU, Viviane DABIN donne pouvoir à Michèle AUGÉ, Kadiatou DIAKITÉ-CAMARA donne pouvoir à Marie-Agnès FÉRET, François FROMET donne pouvoir à Françoise BAILLY à partir de la délibération A_D2025_229, Paul GILLET donne pouvoir à Marc GRICOURT jusqu'à la délibération A_D2025_196, Philippe GUETTARD donne pouvoir à Philippe DAMBRINE, Christelle LECLERC donne pouvoir à Fabienne QUINET à partir de la délibération A_D2025_214, Catherine LHÉRITIER donne pouvoir à Didier MOËLO, Claire LOUIS donne pouvoir à Cédric MARMUSE, Florent MARMAGNE donne pouvoir à Alain DUCHALAIS, Baptiste MARSEAUT donne pouvoir à Catherine LE TROQUIER, Hélène MENOU donne pouvoir à Yann LAFFONT, Étienne PANCHOUT donne pouvoir à Stéphane BAUDU, Joël PASQUET donne pouvoir à Jean-Noël CHAPPUIS, Alain PROT donne pouvoir à Christophe DEGRUELLE, Christophe REDOUIN donne pouvoir à Éric PESCHARD, Ludivine REMAY donne pouvoir à Sébastien CROSNIER, Mourad SALAH-BRAHIM donne pouvoir à Özgür ESKI, Pauline SALCEDO donne pouvoir à Françoise BEIGBEDER, Benjamin VÉTELÉ donne pouvoir à Rachid MERESS à partir de la délibération A_D2025_229, Pierre WARDEGA donne pouvoir à Stéphane LEDOUX

Excusés :

Philippe BOURGUEIL, Mathilde DESJONQUÈRES jusqu'à la délibération A_D2025_192, Michel FESNEAU, Nicole LE BELLU, Serge TOUZELET, Gildas VIEIRA

Secrétaire de séance : Madame Audrey ROUSSELET

N° A_D2025_197 URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi – Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) d'Agglopolys - Bilan de la mise à disposition du public et approbation

N° A_D2025_197	URBANISME PRÉVISIONNEL - PLUi – Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) d'Agglopolys - Bilan de la mise à disposition du public et approbation
-----------------------	---

Rapporteur : Madame Françoise BAILLY

Rapport :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 novembre 2022, a été rendu exécutoire le 13 janvier 2023. Une première modification simplifiée n°1 a été approuvée le 8 octobre 2024.

L'étude de projets a mis à jour de nouveaux besoins d'ajustement du PLUi-HD sur 4 communes :

- modification de 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - à Veuzain-sur-Loire : suppression de la vocation sociale de la zone à urbaniser dite « Bosseries Sud »,
 - et Sambin : suppression de la notion d'opération d'ensemble du secteur d'optimisation urbaine du « Bourg neuf », et modification du principe d'aménagement de la zone à urbaniser du « Bois Bourdeau »,
- réduction de 2 emplacements réservés :
 - VALE-5 à Valencisse (parking du cimetière),
 - BLOI-19 à Blois (création d'une voie depuis la rue Albert 1er).

Conformément au Code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure simplifiée lorsqu'elle ne conduit notamment pas à :

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

1/ La procédure de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée n°2 a fait suite à la sollicitation des 4 communes concernées. Une fois le projet établi il a été adressé :

- à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, saisie dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas ad hoc, demandant l'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur cette procédure. L'avis conforme rendu le 4 avril 2025 confirme l'analyse d'Agglopolys sur l'absence de nécessité de réaliser cette évaluation.
- aux communes concernées par la procédure et aux PPA pour avis.

Agglopolys a délibéré :

- le 26 mars 2025 pour définir les modalités de mise à disposition du dossier au public ;
- le 27 mai 2025 pour acter la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

Le dossier complété des différents avis reçus a été mis à disposition du public du 16 juin au 18 juillet 2025 inclus (hors 14 juillet férié). Un avis a été diffusé au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition (par voie de presse dans La Nouvelle République, affichage au siège d'Agglopolys et dans les 4 communes concernées par la procédure, et via le site internet d'Agglopolys). En complément du dossier numérique mis à disposition sur le site internet d'Agglopolys, le dossier était consultable en version papier à la Direction de l'Urbanisme et Habitat au 34 rue de la Villette à Blois, et dans les mairies de Valencisse, Sambin et Veuzain-

sur-Loire. Les avis ont pu être formulé sur papier (courrier ou registres mis à disposition) et via une adresse mail dédiée à la procédure (ms2.plui@agglopolys.fr).

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

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

12 avis sont favorables ou réputés favorables.

1 avis comprend des observations.

La mise à disposition du dossier au public n'a pas suscité de remarques.

	Communes	PPA	Public	total
Pas d'avis – réputé favorable	2	4	-	6
Avis favorables sans remarques	2	4	-	6
Avis favorables avec observations / réserves / avis défavorables		1	-	1

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

3/ Le contenu de la modification simplifiée soumise à approbation

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

Tome 1 – Rapport de présentation

- 1.4.0 Justification des choix : l'ajustement du rapport de présentation est réalisé à chaque fois que la nature de la modification l'impose.
- 1.7.2 Notice de la Modification Simplifiée n°2 (intégration de la notice)

Tome 3 – Règlement

- 3.2 Règlement graphique : 7 planches de zonage sont modifiées à Blois et Valencisse ainsi que les tableaux des emplacements réservés des deux communes.

Tome 4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- 4.1.2 OAP sectorielles à dominante d'habitat : 3 OAP sont modifiées à savoir :
 - VEUZAIN-SUR-LOIRE - OAP Les Bosseries Sud
 - SAMBIN - OAP du Bois Bourdeau et OAP Le Bourg Neuf

Les modifications sont détaillées dans la notice de la procédure (disponible dans l'annexe n°2 – pièce 1.7.2). Voici de façon synthétique les principales modifications effectuées sur le document d'urbanisme (aucune adaptation n'a été réalisée suite aux différents avis reçus) :

- modification de l'OAP dite « Bosseries Sud » à Veuzain-sur-Loire : suppression de l'indication réservant le secteur à la réalisation d'un programme de maisons groupées à vocation sociale.
- modification de l'OAP dite du « Bourg neuf » à Sambin : modification des orientations concernant les modalités de réalisation de l'opération d'aménagement, afin de permettre la réalisation de ce secteur d'OAP au coup par coup, au fur et à mesure de l'équipement de la zone à aménager.
- modification de l'OAP dite du « Bois Bourdeau » à Sambin : modification des orientations concernant la desserte du secteur d'OAP pour créer une voie interne desservant l'ensemble des lots et bouclant sur le chemin de l'Etang Granger.
- réduction de 2 emplacements réservés :
 - VALE-5 à Valencisse (parking du cimetière), cet emplacement est réduit de 85 %
 - BLOI-19 à Blois (création d'une voie depuis la rue Albert 1^{er}), cet emplacement est réduit de 54 %

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

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

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

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

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

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

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 8 octobre 2024 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi-HD,

Vu l'arrêté communautaire du 11 juillet 2025 portant mise à jour n°3 du PLUi-HD,

Vu la délibération n°A_D2025_112 du 27 mai 2025 par laquelle l'agglomération a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la procédure de modification simplifiée n°2,

Vu la délibération n°A_D2025_062 du 26 mars 2025 par laquelle les modalités de mise à disposition du public ont été définies,

Vu les avis émis par les communes, les personnes publiques associées et consultées, et l'autorité environnementale sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi-HD,

Vu la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée qui s'est déroulée du 16 juin au 18 juillet 2025 inclus (hors 14 juillet férié), lors de laquelle aucune observation n'a été formulée par le public,

Vu le projet de modification simplifié n°2 du PLUi-HD,

Considérant l'exposé des motifs,

Considérant les réponses apportées aux avis des personnes publiques associées et consultées reportées dans le document joint en annexe,

Considérant que les pièces de la modification simplifiée n°2 du PLUi-HD ci-annexées sont prêtes à être approuvées,

Proposition :

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- prendre acte du bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du PLUi-HD,
- approuver la modification simplifiée du PLUi-HD d'Agglopolys telle qu'annexée à la présente délibération,
- autoriser le Président à signer toutes les pièces nécessaires à cet objet,

La présente délibération et les dispositions résultant de la modification simplifiée n°2 du PLUi-HD ne seront exécutoires qu'après un mois suivant leur transmission au Préfet et accomplissement des mesures de publicité.

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

Liste des annexes :

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

Décision : Adopté à l'unanimité des votants

Pour extrait conforme,

Le Président,

Certifié acte signé

Christophe DEGRUELLE

La secrétaire de séance,

Certifié acte signé

Audrey ROUSSELET

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

ANNEXE N°1 A LA DELIBERATION D'APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLUI-HD D'AGGLOPOLYS – BILAN DES AVIS REÇUS ET RÉPONSES APPORTÉES PAR LA COLLECTIVITÉ

Avis des Personnes Publiques Associées et des communes

Structure	Date de l'avis	Avis
Commune de BLOIS	17/03/2025	Favorable
Commune de SAMBIN		Réputé favorable
Commune de VALENCISSE	21/03/2025	Favorable
Commune de VEUZAIN-SUR-LOIRE		Réputé favorable
Mission Régionale de l'Autorité Environnementale	04/04/2025	Avis conforme
Conseil Régional du Centre Val de Loire		Réputé favorable
Services de l'État en Loir-et-Cher	24/04/2025	Favorable
Conseil Départemental du Loir-et-Cher	09/05/2025	Favorable
Chambre de commerce et d'industrie du Loir-et-Cher	09/04/2025	Favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	10/03/2025	Favorable
Chambre d'Agriculture	25/03/2025	Favorable avec recommandation
Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise		Réputé favorable
Communauté d'Agglomération de Blois – AGGLOPOLYS – Autorité en charge du PLH		Réputé favorable
Communauté d'Agglomération de Blois – AGGLOPOLYS – Autorité Organisatrice des Transports		Réputé favorable

Remarque n°1 – **Chambre d'Agriculture 41**

Orientations d'Aménagement Programmées (OAP)

De manière générale, nous rappelons l'importance de l'aménagement de zones tampons entre la zone A et les futures zones d'habitations, afin d'éviter les nuisances et de ne pas contraindre l'activité agricole. De plus, l'extension et l'aménagement des zones de logements doit notamment se faire en compatibilité avec les mobilités agricoles. Nous préconisons particulièrement ces modalités pour l'OAP Bois Bourdeau (Sambin) au vu de la proximité avec les terres agricoles au nord-est, situées juste de l'autre côté de la voirie (parcelles 068 à 071).

Réponse : L'OAP du Bois Bourdeau à Sambin organise le développement du nouveau lotissement autour d'une voie nouvelle de desserte (accès des parcelles, stationnement). Aucune parcelle ne sera accessible depuis la rue existante (rue de l'Etang Granger) afin de limiter les conflits d'usage. La rue de l'Etang Granger marquant la transition entre l'espace aménagé et l'espace agricole restera un espace de circulation ouvert aux circulations agricoles.

Remarque n°2 – **Chambre d'Agriculture 41**

Autres remarques : maraîchage en zone N

Si l'exploitation des parcelles est autorisée pour une activité agricole en zone N, nous regrettons toutefois que l'implantation de nouvelles structures (hors annexes et extensions) reste impossible. Nous serons toutefois vigilants à ce que le sujet soit traité lors de la prochaine révision du document, en préconisant par exemple une évolution de la réglementation de la zone N, un reclassement en zone A pour les parcelles concernées ou à travers la mise en place d'un STECAL dédié à l'activité maraîchère en zone N.

Réponse : Cette remarque n'a pas de lien avec le contenu de cette modification simplifiée. Elle sera à traiter lors d'une révision du document d'urbanisme.

Avis du public

Nom	Date de l'avis	Moyen
// AUCUN AVIS DÉPOSÉ //		