



# ► MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

## 1-NOTICE EXPLICATIVE

Version projet février 2025



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



## Table des matières

Préambule.....	3
A-Présentation de la procédure.....	5
1- Objet de la modification.....	5
2- Choix de la procédure.....	5
3- Déroulement de la procédure.....	5
B-Exposé des modifications et justifications.....	7
1 / Modification de l'OAP des « Bosseries Sud ».....	7
2 / Modification de l'OAP du « Bois bourdeau ».....	9
3 / Modification de l'OAP « Le Bourg Neuf ».....	13
4 / Modification de l'emplacement réservé « VALE-5 ».....	14
5 / Réduction de l'emplacement réservé « BLOI-19 ».....	15
C- Récapitulatif des pièces qui seront modifiées.....	16

## PRÉAMBULE

### Coordonnées du maître d'ouvrage :

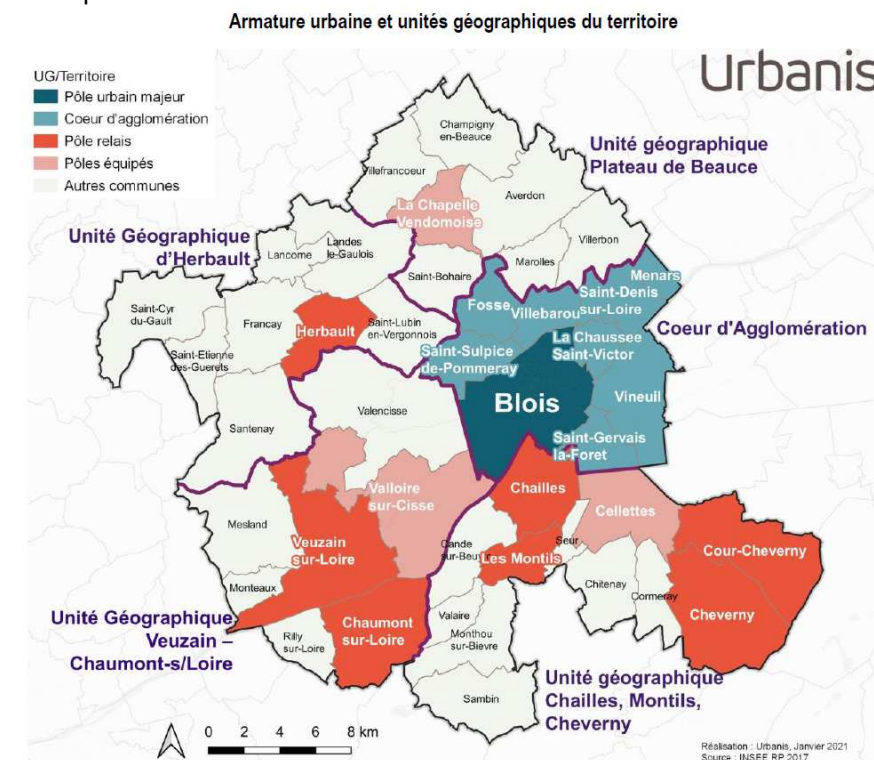
Communauté d'agglomération de Blois – Agglopolys  
1 rue Honoré de Balzac – 41000 BLOIS  
02.54.90.35.35

### Caractéristiques principales du PLUi-HD :

Le PLUi-HD d'Agglopolys est l'expression d'une vision stratégique d'aménagement et de développement de la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys pour la période 2022-2027. Le projet vise une croissance de +6750 habitants, soit 450 habitants par an (+0,4% par an). L'ambition est de **réduire de 40 % la consommation d'espaces** agricoles et naturels en extension à des fins d'urbanisation sur la durée du PLUi-HD, ce qui implique un objectif de 345 ha maximum en extension (23 ha / an) dont 100 ha maximum pour l'économie et 245 ha maximum pour l'habitat et les équipements. Afin de satisfaire les besoins en logements, il prévoit la construction de 8 850 logements, soit 590 logements par an. En termes économiques, l'objectif est de préserver les emplois existants et d'en créer 6 750 à l'horizon 2037, correspondant à une croissance de 0,9% par an.

### Il organise le développement prévu autour d'une armature urbaine constituée de :

- un cœur d'agglomération de 9 communes dont la ville-centre, Blois ;
- 4 pôles relais (Herbault, Veuzain-sur-Loire -Chaumont-sur-Loire, Chailles -Les Montils, Cour-Cheverny -Cheverny) et de 3 pôles équipés (La Chapelle-Vendômoise, Cellettes et Valloire-sur-Cisse) ;
- des communes périurbaines et rurales.



Afin d'encadrer le développement des nouveaux secteurs d'habitat (zones 1AU) et des secteurs constructibles (zones U) où un potentiel d'optimisation a été identifié, **92 Orientations d'Aménagement** et de Programmation ont été élaborées. Elles permettent d'orienter la conception des opérations pour préserver l'environnement paysager, de définir des principes de desserte, de création d'espaces d'usages communs ou encore d'implantation des constructions propres à chaque secteur. La programmation de logements et le mode de réalisation de l'opération y sont précisés.

Ces OAP sont formalisées sous forme de fiches synthétiques identifiant les surfaces foncières ou les thématiques concernées et présentant les orientations générales d'aménagement déclinées au travers de plusieurs chapitres :

- La présentation du **contexte et des enjeux permettant de resituer le contenu de l'OAP** ;
- **Des objectifs**, opposables, auxquels les projets ne devront pas s'opposer. Ils définissent les intentions principales en matière d'aménagement urbain ;
- **Les principes d'aménagement**, également opposables, énoncés comme des orientations permettant d'atteindre les objectifs préalablement énoncés. Ils sont formalisés autour d'un contenu écrit auquel peut être associé un document graphique puis déclinés sous la forme d'orientations architecturales, urbaines et paysagères.



Exemple de schéma d'une OAP à Averdon – Moulin Chalot / optimisation foncière / production d'environ 15 logements.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) d'Agglopolys, approuvé en conseil communautaire le 29 novembre 2022, est entré en vigueur le 13 janvier 2023. **Le document complet du PLUi-HD en vigueur est consultable sur le géoportail de l'urbanisme ( [www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) ) et sur le site internet d'Agglopolys ( [www.agglopolys.fr/plui](http://www.agglopolys.fr/plui) ).**

Depuis son approbation, le PLUi-HD a connu les évolutions suivantes :

Procédure	Objet	Date d'approbation
Mise à jour n°1	Mise à jour des annexes (SUP, SIS, MH, risques technologiques, PPRI, archéologie)	12 juillet 2023
Mise à jour n°2	Mise à jour des annexes (SUP, MH, Site Classé, risques technologiques, PPRI, captages d'eau, ZAC)	14 juin 2024
Modification Simplifiée n°1	Précisions et corrections au document suite à son entrée en vigueur (changements de destination, emplacements réservés, aspect extérieur des constructions, création d'un STECAL,...)	8 octobre 2024

**Cette notice a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°2 du PLUi-HD et d'en justifier les motivations.**

# A-Présentation de la procédure

## 1- Objet de la modification

La présente procédure de modification simplifiée du PLUi-HD ne porte atteinte ni à son économie générale, ni aux objectifs énoncés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La procédure concerne la modification de 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation et de 2 emplacements réservés. Elle ne touche que 4 communes :

- Valencisse
- Veuzain-sur-Loire
- Sambin
- Blois

## 2- Choix de la procédure

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être effectuée dans :

- les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41
- les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28
- le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

Les modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- 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 réserve foncière classée en zone à urbaniser dont l'ouverture est soumise à conditions,
- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La présente procédure n'aura pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans chaque zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer les possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Par conséquent la procédure de modification simplifiée a pu être retenue.

## 3- Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Elle est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

L'autorité environnementale est 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 de l'Autorité environnementale confirmera ou non l'analyse d'Agglopolys sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation. Agglopolys délibérera ensuite.

Le dossier constitué sera transmis pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet sera également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant

de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition seront précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, un bilan sera présenté devant le conseil communautaire qui délibérera et adoptera le projet modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

## B-Exposé des modifications et justifications

### 1 / Modification de l'OAP des « Bosseries Sud »

**Localisation :** Veuzain-sur-Loire – Onzain parcelles F457-F458-F459-F 463-F 1208-F1673-F1674

**Présentation de la modification :** Suppression dans l'OAP de l'indication réservant le secteur à la réalisation d'un programme de maisons groupées à vocation sociale.

**Justification :** Lors de l'élaboration du PLUi-HD, la commune a réalisé des arbitrages sur la vocation de chaque secteur d'OAP en vue d'assurer la production de logements sociaux.

L'opération « Derrière le Four » portée par Nexity a fait l'objet d'un permis de construire validé le 6 septembre 2024. Il s'agit d'un programme de 39 logements sociaux répartis en 6 bâtiments, dont l'un abrite une résidence intergénérationnelle intégrant une salle commune. Les travaux de cette opération vont démarrer en septembre 2025, la livraison est prévue pour la fin de l'année 2026. Ce foncier présente une proximité immédiate avec le centre-bourg et les équipements de la commune, particulièrement adaptée au public visé par cette opération. Cette opération va permettre de réaliser une partie des objectifs de création de logements sociaux de la commune alors que l'OAP ne le prévoyait pas spécifiquement à l'origine.

Extrait du permis du projet Nexity – Derrière le Four



En 2023, 16 logements locatifs sociaux ont déjà été mis en service. La commune dispose en janvier 2025 de 181 logements locatifs sociaux pour 1 596 résidences principales soit un taux de 11,3 % de logements sociaux (contre 9,8 % en 2022). Afin de ne pas déséquilibrer la production de logements et de produire également du lot libre, la commune souhaite donc que la programmation initialement envisagée sur le secteur des « Bosseries sud », propriété de la commune, soit modifiée. Cette OAP était initialement réservée à la création d'environ 12 logements sociaux sous la forme de maisons groupées.

Le bilan de cette modification reste positif pour la dynamique de production de logements sociaux sur la commune puisque leur taux de production prévu dans les OAP, prenant en compte les logements en cours de réalisation sur l'opération « Derrière le Four », passe de 26 % à 46 % :

Récapitulatif de la production de logements sociaux attendue dans les OAP de Veuzain-sur-Loire avant et après modification

Nom de l'OAP	Nombre de logements projetés	Part de logements sociaux prévue par l'OAP	Total logements sociaux attendus
<b>AVANT MODIFICATION</b>			
Les Plantes 1	Environ 54	Environ 20	20
Les Champs Marquiers 1	Environ 12	Pas d'orientation	0
Derrière le Four	Environ 35	Pas d'orientation	0
Les Bosseries Sud	Environ 12	100 %	12
Les Maillardières 1	Environ 8	50 % majoritairement sous forme accession sociale à la propriété	4
Les Maillardières 2	Environ 15	Pas d'orientation	0
<b>Total</b>	<b>136</b>		<b>36</b>
<b>APRES MODIFICATION</b>			
Les Plantes 1	Environ 54	Environ 20	20
Les Champs Marquiers 1	Environ 12	Pas d'orientation	0
Derrière le Four	Environ 35	Pas d'orientation	<u>39 en cours de réalisation</u>
Les Bosseries Sud	Environ 12	<u>Pas d'orientation</u>	<u>0</u>
Les Maillardières 1	Environ 8	50 % majoritairement sous forme accession sociale à la propriété	4
Les Maillardières 2	Environ 15	Pas d'orientation	0
<b>Total</b>	<b>136</b>		<b>63</b>

Enfin, la notion de maisons groupées, étroitement liée au projet de construction d'une opération de logements sociaux, est également supprimée. En effet, ce type de projet sur le territoire d'Agglopolys est généralement porté par les bailleurs publics qui disposent des ressources et de l'expertise nécessaires pour garantir leur succès.

**Conséquence sur le PLUi-HD :**

<b>Pièces concernées</b>	4.1.2 OAP sectorielles à dominante d'habitat VEUZAIN-SUR-LOIRE - OAP Les Bosseries Sud
<b>Extrait du PLUi-HD en vigueur</b>	<b>d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale</b> La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ 12 logements, sous la forme de maisons groupées. Elle comprend uniquement du logement social.
<b>Extrait de la modification réalisée</b>	<b>d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale</b> La programmation doit être compatible avec les orientations développées dans l'OAP thématique « mixité et diversité de l'habitat ». L'opération permet la construction d'environ 12 logements, <del>sous la forme de maisons groupées. Elle comprend uniquement du logement social.</del>

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 / partie 1.1.3 page 34 et partie 1.3 page 56

## 2 / Modification de l'OAP du « Bois bourdeau »

**Localisation :** Sambin – parcelles AK 77 - AK 82 - AK 83

**Présentation de la modification :** Modification des orientations concernant la desserte du secteur d'OAP.


**Justification :** Un permis de construire a été délivré par la commune le 30 août 2021 sur la parcelle n°AK83, dont les travaux ont démarré en décembre 2021. Cette autorisation a été délivrée pendant le processus d'élaboration du PLUi-HD mais l'information n'a pas été relayée pendant l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il se trouve que cette construction se tient sur un foncier qui devait permettre de réaliser un bouclage de la voie de desserte de l'OAP entre la rue du Bois Bourdeau et la rue de l'Etang Granger. La réalisation de cette opération est aujourd'hui bloquée car la desserte n'est pas réalisable telle qu'imaginée lors de l'élaboration du PLUi-HD. C'est tout le principe de desserte, d'accès et de réseaux qui est à repenser.




Ainsi, les modifications suivantes sont apportées dans le texte de l'OAP et sur son schéma :

- la notion de bouclage entre la rue du Bois Bourdeau et la rue de l'Etang Granger est supprimée, les futures constructions seront desservies par une boucle donnant sur la rue de l'Etang Granger ;
- la notion de double sens de la voie est retirée, cette voie ne desservant que les lots du futur lotissement ;
- les accès directs de lots sur la rue de l'Etang Granger sont supprimés, tous les accès se feront par la nouvelle voie créée afin de limiter les entrées/sorties sur la rue existante ;
- la notion de desserte des fonds de jardin voisins de l'OAP est retirée ;
- les principes paysagers sont ajustés ;
- la desserte en assainissement collectif ne pourra plus se faire par la rue du Bois Bourdeau mais par la rue de l'étang Granger ;
- l'assainissement devra être raccordé au réseau existant sur la rue de l'Etang Granger, un poste de refoulement sera à créer.

## Conséquence sur le PLUi-HD :

<p><b>Pièces concernées</b></p>	<p>4.1.2 OAP sectorielles à dominante d'habitat SAMBIN - OAP du Bois Bourdeau</p>
<p><b>Extrait du PLUi-HD en vigueur</b></p>	<p><b>1. Le contexte et les objectifs de l'OAP</b></p> <p><b>a. Eléments de contexte</b> [...] Le secteur est accessible depuis la rue du Bois Bourdeau via une parcelle en lanière et depuis la rue de l'Etang Granger. Sa localisation avantageuse permet d'être à proximité des services. <b>[photos]</b> 1/ Equipement sportif de l'autre côté de la rue de la Croix 2/ Le secteur OAP à gauche et la zone agricole à droite, le long de la rue de l'Etang Granger 3/ Accès nord du secteur depuis la rue du Bois Bourdeau</p> <p><b>b. Objectifs de l'OAP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un bouclage entre la rue du Bois Bourdeau et la rue de l'étang Granger</li> <li>• Créer un coeur d'îlot végétalisé</li> <li>• Permettre l'accès aux fonds de parcelles de part et d'autre de l'entrée nord</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>2. Les principes d'aménagement</b></p> <p><b>a. Parti général d'aménagement</b> L'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouvelles habitations à proximité immédiate du bourg grâce à la création d'une voie de desserte en double sens qui boucle entre la rue du Bois Bourdeau et la rue de l'Etang Granger. L'aménagement permet également de désenclaver des fonds de jardins voisins au secteur d'OAP depuis la voie créée.</p>  <p>[...]</p> <p><b>b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères</b> [...] La végétation existante est conservée et renforcée sur les franges du secteur afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes. Des plantations d'arbres et/ou arbustes ponctuelles peuvent venir accompagner la nouvelle voie créée, à l'ouest, depuis la rue du Bois Bourdeau. Des accès vers les terrains privés situés au contact du secteur OAP sont conservés afin de permettre de desservir ces fonds de jardins ultérieurement.</p> <p><b>c. Les accès et le fonctionnement viaire</b> Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le coeur d'îlot est desservi par une voie en double sens qui permet un bouclage entre la rue du Bois Bourdeau, et la rue de l'Etang Granger. Cette voie d'aspect tranquille et résidentiel, peut être longée ponctuellement de places de stationnement longitudinal pour répondre aux besoins des habitants. Quelques terrains sont accessibles directement depuis la voie existante, la rue de l'Etang Granger. Les autres accès aux logements créés se font depuis la nouvelle voie aménagée dans le cadre de l'opération. C'est également le cas pour les terrains hors secteur au nord, qui peuvent aménager des accès sur la voie de desserte de l'opération pour désenclaver les fonds de parcelles.</p> <p><b>e. Gestion des réseaux</b> [...] Assainissement Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés rue du</p>

	Bourdeau. [...]
Extrait de la modification réalisée	<p><b>1. Le contexte et les objectifs de l'OAP</b></p> <p>a. Eléments de contexte [...] Le secteur est accessible <del>depuis la rue du Bois Bourdeau via une parcelle en lanière et</del> depuis la rue de l'Etang Granger. Sa localisation avantageuse permet d'être à proximité des services. [photos] 1/ Equipement sportif de l'autre côté de la rue de la Croix 2/ <del>Le secteur OAP à gauche et la zone agricole à droite, le long de la rue de l'Etang Granger</del> Depuis la rue du Bois Bourdeau, avant la construction d'une maison en 2021-2022 3/ <del>Accès nord du secteur depuis la rue du Bois Bourdeau</del> Le secteur OAP à gauche et la zone agricole à droite, le long de la rue de l'Etang Granger</p> <p>b. Objectifs de l'OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un bouclage <del>entre la rue du Bois Bourdeau et viaire sur la rue de l'étang Granger</del></li> <li>• Créer un coeur d'îlot végétalisé</li> <li>• <del>Permettre l'accès aux fonds de parcelles de part et d'autre de l'entrée nord</del></li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>2. Les principes d'aménagement</b></p> <p>a. Parti général d'aménagement L'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouvelles habitations à proximité immédiate du bourg grâce à la création d'une voie de desserte <del>en double sens</del> qui boucle <del>entre la rue du Bois Bourdeau et sur</del> la rue de l'Etang Granger. <del>L'aménagement permet également de désenclaver des fonds de jardins voisins au secteur d'OAP depuis la voie créée.</del></p>  <p><b>Le schéma est remplacé et les éléments de la légende sont adaptés au schéma</b></p> <p>[...]</p> <p>b. Orientations architecturales, urbaines et paysagères [...] La végétation existante est conservée et renforcée sur les franges du secteur afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes. <del>Des plantations d'arbres et/ou arbustes ponctuelles peuvent venir accompagner la nouvelle voie créée, à l'ouest, depuis la rue du Bois Bourdeau. Des accès vers les terrains privés situés au contact du secteur OAP sont conservés afin de permettre de desservir ces fonds de jardins ultérieurement.</del></p> <p>c. Les accès et le fonctionnement viaire Les aménagements doivent être compatibles avec les orientations développées dans l'OAP thématique « Mobilité ». Le coeur d'îlot est desservi par une voie <del>en double sens</del> qui permet un bouclage <del>entre la rue du Bois Bourdeau, et sur</del> la rue de l'Etang Granger. Cette voie d'aspect tranquille et résidentiel, peut être longée ponctuellement de places de stationnement longitudinal pour répondre aux besoins des habitants. <del>Quelques terrains sont accessibles directement depuis la voie existante, la rue de l'Etang Granger. Les autres accès aux logements créés se font depuis la nouvelle voie aménagée dans le cadre de l'opération. C'est également le cas pour les terrains hors secteur au nord, qui peuvent aménager des accès sur la voie de desserte de l'opération pour désenclaver les fonds de parcelles.</del></p> <p>e. Gestion des réseaux [...]</p>

Assainissement

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant, sur les ouvrages situés ~~rue du~~  
~~Bordeau~~ de l'Etang Granger. Si le raccordement en gravitaire n'est pas possible, un poste de refoulement à la  
charge de l'aménageur est à prévoir.

[...]

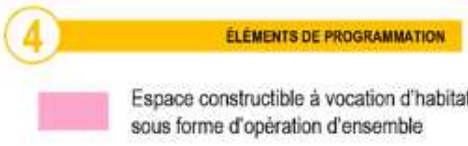
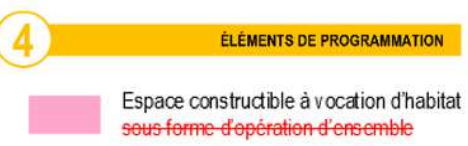
### 3 / Modification de l'OAP « Le Bourg Neuf »

**Localisation :** Sambin – Le Bourg

**Présentation de la modification :** 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.

**Justification :** L'Orientation d'Aménagement et de Programmation, telle qu'elle est actuellement rédigée exige la réalisation de l'OAP du Bourg Neuf par des opérations d'ensemble (à partir de 5 lots ou 5 logements). Cette exigence bloque aujourd'hui la réalisation de projets portés par des particuliers sur des parcelles dont la desserte est aujourd'hui déjà assurée. Ce secteur d'OAP est prioritaire pour accueillir du logement sur la commune puisqu'il est le seul en optimisation d'une zone U existante. La commune de Sambin, située en milieu rural, voit ses opérations d'aménagement principalement réalisées grâce à l'initiative des particuliers. Il est essentiel que l'optimisation du foncier en centre-bourg puisse se faire progressivement, en saisissant les opportunités foncières au fur et à mesure de leur apparition, sans nécessiter une opération d'ensemble. Les projets successifs devront rester compatibles avec le schéma d'ensemble de l'OAP. Cette approche permettra de valoriser le patrimoine foncier de manière flexible et adaptée aux besoins locaux, tout en respectant les spécificités de l'environnement rural.

**Conséquence sur le PLUi-HD :**

<p><b>Pièces concernées</b></p>	<p>4.1.2 OAP sectorielles à dominante d'habitat SAMBIN - OAP Le Bourg Neuf</p>
<p><b>Extrait du PLUi-HD en vigueur</b></p>	<p>[...]  <b>b. Objectifs de l'OAP</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver l'ambiance paysagère rurale et la présence végétale (fruitiers, vigne...)</li> <li>Desservir des terrains en cœur d'îlot dans un secteur bien situé</li> <li>Permettre un bouclage à l'échelle de l'îlot, dans une ambiance villageoise mais intime</li> <li>Penser à un phasage de l'opération en deux parties d'un seul tenant, afin que chaque opérateur réalise la voie desservant son îlot</li> </ul>   <b>2. Les principes d'aménagement</b>  <b>a. Parti général d'aménagement</b>  [...]   <p>4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION</p> <p>Espace constructible à vocation d'habitat sous forme d'opération d'ensemble</p>   [...]  <b>a. Phasage et modalités de mise en œuvre</b>  L'aménagement du secteur fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en deux phases distinctes, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.</p>
<p><b>Extrait de la modification réalisée</b></p>	<p>[...]  <b>b. Objectifs de l'OAP</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver l'ambiance paysagère rurale et la présence végétale (fruitiers, vigne...)</li> <li>Desservir des terrains en cœur d'îlot dans un secteur bien situé</li> <li>Permettre un bouclage à l'échelle de l'îlot, dans une ambiance villageoise mais intime</li> <li><del>Penser à un phasage de l'opération en deux parties d'un seul tenant, afin que chaque opérateur réalise la voie desservant son îlot</del></li> </ul>   <b>2. Les principes d'aménagement</b>  <b>a. Parti général d'aménagement</b>  [...]   <p>4 ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION</p> <p>Espace constructible à vocation d'habitat sous forme d'opération d'ensemble</p>   [...]  <b>a. Phasage et modalités de mise en œuvre</b>  L'aménagement du secteur <del>fait l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui peuvent être réalisées en deux phases distinctes,</del> peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone, en préservant la faisabilité du schéma d'ensemble.</p>


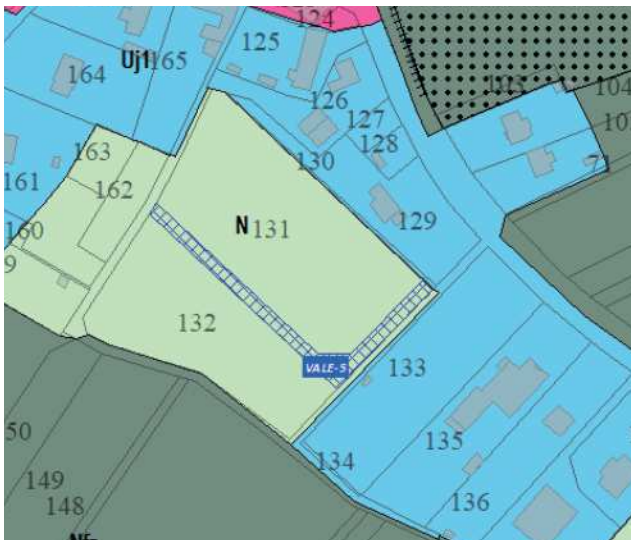
## 4 / Modification de l'emplacement réservé « VALE-5 »

**Localisation :** Valencisse – Orchaise parcelle AB131

**Présentation de la modification :** Réduction et modification de l'intitulé de l'emplacement réservé initialement prévu pour une extension du stationnement pour le cimetière d'Orchaise.

**Justification :** Après réflexion, la commune de Valencisse a réévalué son projet d'extension du stationnement pour le cimetière. La surface prévue en emplacement réservé est trop importante pour ce besoin. Ainsi l'emplacement réservé est réduit en une bande de terrain de 5 mètres longeant le chemin existant jouxtant le cimetière, et une bande de 5 mètres traversant la parcelle jusqu'à la rue du paradis, avec un plan coupé de 5 m sur 5 m devant l'entrée du cimetière. Ceci permettra d'une part d'aménager des places de parking le long du chemin qui mène au cimetière et d'autre part de créer des accès d'entretien. L'intitulé est ainsi aussi précisé : création de stationnements pour le cimetière et d'accès pour l'entretien des abords.

**Conséquence sur le PLUi-HD :**

Pièces concernées	Planche zonage 3.2.37.2 VALENCISSE Nord-Est 2-4 5000 <sup>e</sup> Planche zonage 3.2.37.5 VALENCISSE 1-3 2000e
<b>Extrait du PLUi-HD en vigueur</b>	<b>Extrait de la modification réalisée</b>
	

Pièces concernées	3.2.37.9 VALENCISSE Tableau des emplacements réservés					
<b>Extrait du PLUi-HD en vigueur</b>	VALENCISSE	ouvrages publics	Déplacement mobilier aux bornes	Commune	VALE-4	010
	VALENCISSE	Emplacement réservé aux ouvrages publics	Extension stationnement cimetière	Commune	VALE-5	5823
	VALENCISSE	Emplacement réservé aux	Aménagement Incise	Commune	VALE-5	2704
<b>Extrait de la modification réalisée</b>	VALENCISSE	Emplacement réservé aux ouvrages publics	Création de stationnements pour le cimetière et d'accès pour l'entretien des abords	Commune	VALE-5	820
		Emplacement réservé aux				

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 / partie 4.1.2 page 226

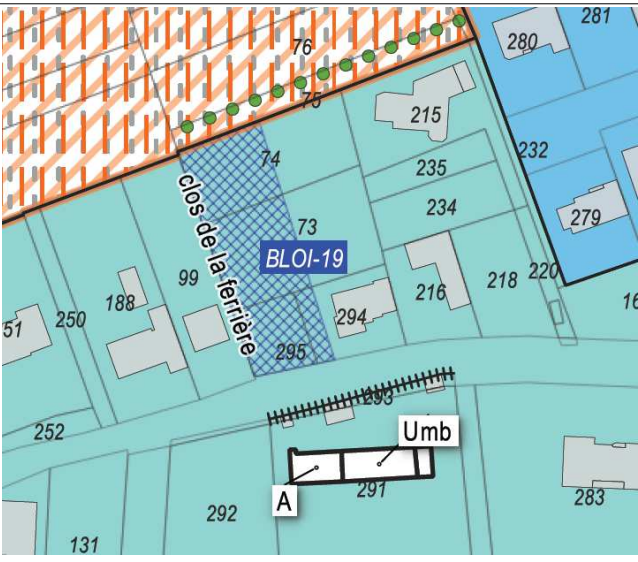
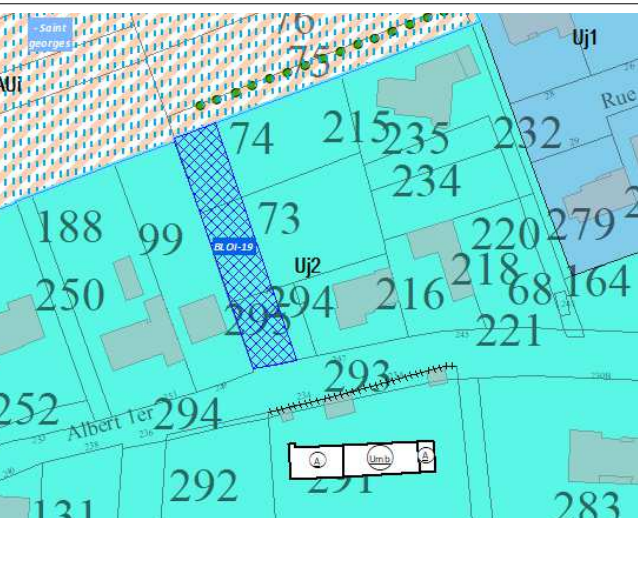
## 5 / Réduction de l'emplacement réservé « BLOI-19 »

**Localisation :** Blois - parcelles CD73-CD74-CD294-CD295

**Présentation de la modification :** Réduction de l'emplacement réservé prévu pour créer un accès à la zone 1AU Saint-Georges.

**Justification :** L'emplacement réservé prévu initialement mesure 19m de large ce qui est supérieur au besoin. L'OAP de la zone 1AU demande une voie d'accès double sens à cet emplacement, la ville de Blois a alors réévalué à 10m la largeur nécessaire à la réalisation de cet aménagement.

**Conséquence sur le PLUi-HD :**

<b>Pièces concernées</b>	Planche zonage 3.2.2.2 BLOIS SUD 2-4 5000° Planche zonage 3.2.2.3 BLOIS NORD-OUEST 3-4 5000° Planche zonage 3.2.2.4 BLOIS SUD-OUEST 4-4 5000° Planche zonage 3.2.2.11 BLOIS 7-9 2000° Planche zonage 3.2.2.12 BLOIS 8-9 2000°
<b>Extrait du PLUi-HD en vigueur</b>	<b>Extrait de la modification réalisée</b>
	

<b>Pièces concernées</b>	3.2.2.15 BLOIS Tableau des emplacements réservés					
<b>Extrait du PLUi-HD en vigueur</b>	BLOIS	publiques	Elargissement voie entre la rue Bel Air et l'avenue de Vendome	Commune	BLOI-18	4/
	BLOIS	Emplacement réservé aux voies publiques	Création d'un accès sur la rue Albert 1er	Commune	BLOI-19	1088
	BLOIS	Emplacement réservé aux voies publiques	Elargissement voirie rue de l'amiral Querville	Commune	BLOI-20	86
<b>Extrait de la modification réalisée</b>	BLOIS	publiques	Elargissement voie entre la rue Bel Air et l'avenue de Vendome	Commune	BLOI-18	4/
	BLOIS	Emplacement réservé aux voies publiques	Création d'un accès sur la rue Albert 1er	Commune	BLOI-19	500
	RI NIS	Emplacement réservé aux voies	Elargissement voirie rue de l'amiral Querville	Commune	RI NIS 20	86

Le tome 1 est modifié en conséquence pièce 1.4.0 / partie 4.1.2 page 226

## **C- Récapitulatif des pièces qui seront modifiées**

### **TOME 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION**

1.4.0 Justification des choix

1.7.2 Notice de la Modification Simplifiée n°2 (intégration de la notice)

### **TOME 3 RÈGLEMENT**

3.2 Règlement graphique

3.2.2.2 BLOIS SUD 2-4 5000°

3.2.2.3 BLOIS NORD-OUEST 3-4 5000°

3.2.2.4 BLOIS SUD-OUEST 4-4 5000°

3.2.2.11 BLOIS 7-9 2000°

3.2.2.12 BLOIS 8-9 2000°

3.2.2.15 BLOIS Tableau des emplacements réservés

3.2.37.2 VALENCISSE Nord-Est 2-4 5000°

3.2.37.5 VALENCISSE 1-3 2000°

3.2.37.9 VALENCISSE Tableau des emplacements réservés

### **TOME 4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

4.1.2 OAP sectorielles à dominante d'habitat

- VEUZAIN-SUR-LOIRE - OAP Les Bosseries Sud
- SAMBIN - OAP du Bois Bourdeau et OAP Le Bourg Neuf