

Bernard MENUQUIER  
Commissaire-Enquêteur

PREFECTURE DU LOIR ET CHER

---

**Site Patrimonial Remarquable de Blois**

---

**Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur**

**Projet de modification n°2**

---

**Projet de création de Périmètres Délimités des Abords**

**Autour de certains monuments historiques**

**RAPPORT D'ENQUETES  
CONJOINTES**

Arrêté préfectoral du 22 mars 2021

# SOMMAIRE

<b>1 - GENERALITES.....</b>	<b>4</b>
1-1 Objet de l'enquête.....	4
1-2 Présentation du projet.....	4
1-3 Cadre législatif et réglementaire.....	5
1-4 Dossier d'enquête.....	6
<b>2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>7</b>
2-1 Registre d'enquête.....	7
2-2 Information du public relative à l'enquête.....	7
2-3 Information des propriétaires de monuments historiques.....	8
2-4 Visite des lieux.....	9
2-5 Permanences.....	9
2-6 Incidents au cours de l'enquête.....	10
2-7 Réunion préparatoire de l'enquête.....	10
2-8 Collecte d'informations complémentaires.....	11
2-9 Réunion après clôture de l'enquête.....	11
2-10 Mémoire en réponse du pétitionnaire.....	11
<b>3 – LES AVIS RECUEILLIS AVANT L'ENQUETE.....</b>	<b>12</b>
3-1 Avis de la MRAe :.....	12
3-2 Avis de la Communauté d'agglomération (AGGLOPOLYS) :.....	12
3-3 Avis de l'ARS:.....	12
3-4 Avis du Département de Loir-et-Cher:.....	12
3-5 Avis de la Direction Départementale des Territoires :.....	13
3-6 Avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement :.....	13
3-7 Avis du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise :.....	13
<b>4 - OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>14</b>
4-1 Nombre des observations ou courriers.....	14

4-2 Exposé et analyse des observations.....	14
4-2-1 Observations portant sur le projet de modification du PSMV :.....	14
4-2-2 Observations portant sur le projet de PDA des monuments historiques:.....	18
<b>5 – AVIS ET CONCLUSIONS PORTANT SUR LE PSMV.....</b>	<b>21</b>
5-1 – Avis sur le déroulement de l'enquête.....	21
5-2 – Avis sur le projet.....	22
5-2-0 –Généralités et présentation.....	22
5-2-1 –Appréciation du projet.....	22
5-3 – Conclusions.....	24
<b>6 – AVIS ET CONCLUSIONS PORTANT SUR LES PDA.....</b>	<b>27</b>
6-1 – Avis sur le déroulement de l'enquête.....	27
6-2 – Avis sur le projet.....	28
6-2-0 –Généralités et présentation.....	28
6-2-1 –Appréciation du projet.....	28
6-3 – Conclusions.....	29
<b>ANNEXES.....</b>	<b>30</b>
Arrêté préfectoral organisant l'enquête publique.....	30
Avis d'enquête.....	30
3 certificats d'affichage.....	30
Extrait du journal « La Renaissance du Loir-et-Cher », 1ère insertion.....	30
Extrait du journal « La Nouvelle République du Centre-Ouest », 1ère insertion.....	30
Extrait du journal « La Renaissance du Loir-et-Cher », 2ème insertion.....	30
Extrait du journal « La Nouvelle République du Centre-Ouest », 2ème insertion.....	30
Procès-verbal de communication des observations et réponse de l'UDAP.....	30
Lettre-type adressée à tous les propriétaires de monuments historiques.....	30

## 1 - GENERALITES

### **1-1 Objet de l'enquête**

Le projet de modification n°2 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable du centre historique de Blois vise essentiellement à adapter le règlement d'urbanisme inclus dans ce plan pour tenir compte de certaines évolutions dans le choix des modes de déplacement des habitants et à protéger, d'autre part, l'activité commerciale du centre ancien de Blois. Enfin ce projet de modification vise également à faciliter l'aboutissement de projets de réhabilitation ou de rénovation du centre urbain.

Conjointement à cette enquête portant sur la modification du PSMV, le projet prévoit la création de Périmètres Délimités autour de certains monuments historiques situés à l'intérieur du périmètre du PSMV lorsque ces monuments ne sont pas visibles depuis l'extérieur de ce périmètre.

### **1-2 Présentation du projet**

#### **A – projet de modification du PSMV**

##### **Périmètre du projet :**

Ce périmètre est celui du PSMV avant le projet de modification n°2 et il n'est donc pas modifié.

En revanche, les périmètres de protection autour des monuments historiques sont parfois modifiés lorsque les monuments ne sont pas visibles ou peu visibles au dehors du périmètre du PSMV, car le périmètre de protection du MH coïncide alors dans ce projet avec celui du PSMV. Cette nouvelle disposition facilite beaucoup la lecture sur plan des diverses protections existantes dans le centre historique de la Ville où les monuments inscrits ou classés avoisinent la cinquantaine sur une superficie au sol pourtant assez

faible.

### **Règlement :**

Le règlement du PSMV est modifié sur les points suivants :

- Création de places de stationnement pour les VL mais également pour les vélos,
- Introduction de règles pour la protection de linéaires commerciaux,
- Clarification de la notion d'architecture contemporaine,
- Mise à jour des possibilités de reconstruire sur un surplus d'emprise au sol,

### **B – projet de création de Périmètres Délimités des Abords autour de certains monuments historiques**

Ce projet prévoit la création de PDA autour de certains monuments qui ne sont pas (ou peu) visibles de l'extérieur du périmètre du PSMV.

Dans ces conditions, et seulement si ces conditions sont remplies, ce PDA se substituera au cercle classique de 500 mètres centré sur le monument.

### **1-3 Cadre législatif et réglementaire**

- Code du Patrimoine et notamment les articles L621-31 et suivants ainsi que l'article R621-93,
- Code de l'urbanisme et notamment l'article L313-1 fixant les règles applicables aux plans de sauvegarde et de mise en valeur, d'une part, et l'article L151-16 relatif à la protection de linéaires commerciaux, d'autre part,
- Code de l'environnement et notamment le chapitre III du titre II du livre Ier qui organise la procédure d'enquête publique.

## **1-4 Dossier d'enquête**

Le dossier présenté à l'enquête comprenait :

- l'arrêté préfectoral du 22 mars 2021 organisant l'enquête,
- l'avis d'enquête publique.
- un sous-dossier de présentation comportant :
  - un rapport de présentation du projet de PSMV,
  - une carte de linéaires commerciaux,
  - une carte du PSMV avec les linéaires commerciaux,
  - un projet de règlement avec les modifications envisagées,
- un sous-dossier contenant les propositions de modification des périmètres de protection des abords des monuments historiques situés dans le périmètre du Site patrimonial Remarquable,
- un sous-dossier contenant les pièces administratives suivantes :
  - la délibération du Conseil communautaire d'Agglopolys du 5 décembre 2019 approuvant le lancement de la procédure de modification du PSMV,
  - l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2020 portant mise à l'étude de la modification du PSMV,
  - le PV de la Commission locale du Site Patrimonial Remarquable en date du 27 janvier 2021,
  - l'avis de l'ABF sur le projet de création de périmètres délimités des abords de monuments historiques,
  - l'avis de la MRAe en date du 19 février 2021,
- les avis des Personnes publiques associées,
- la décision du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le commissaire-enquêteur.

## 2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### ***2-1 Registre d'enquête***

Le registre d'enquête, contenant 8 feuillets, cotés et paraphés par mes soins, a été ouvert le 19 avril 2021 pour être tenu à la disposition du public, avec le dossier d'enquête, dans les locaux de l'UDAP, 17 Quai de l'Abbé Grégoire, aux jours et heures habituels d'ouverture de ceux-ci, du 19 avril 2021 au 19 mai 2021 inclus.

### ***2-2 Information du public relative à l'enquête***

L'enquête publique relative aux projets de modification n°2 du PSMV et de création de Périmètres Délimités des Abords de certains monuments historiques a été prescrite par arrêté préfectoral du 22 mars 2021.

Le commissaire-enquêteur, sur demande de Monsieur le Préfet de Loir-et-Cher, a été désigné par décision n° E21000029/45 de Monsieur le Président du Tribunal administratif d'Orléans en date du 1er mars 2021.

Un avis d'enquête, contenant l'ensemble des informations prévues par la réglementation en vigueur, a été inséré dans les journaux suivants :

- « La Renaissance du Loir-et-Cher », édition du vendredi 2 avril 2021,
- « La Nouvelle République », édition du même jour,

Un second avis a été diffusé dans les journaux suivants et dans les délais légaux :

- « La Renaissance du Loir-et-Cher », édition du vendredi 23 avril 2021,
- « La Nouvelle République », édition du même jour.

Un avis, au format A2 sur fond jaune, établi selon les règles fixées dans l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 pour l'application de l'article R123-11 du Code de l'environnement, a été affiché, par les soins de l'UDAP, en différents lieux d'affichage public situés à l'intérieur du périmètre du projet de PSMV mais également à la Préfecture du Loir-et-Cher, au siège de la Mairie de Blois et également à la porte du service urbanisme 34 rue de la Villette, à la porte du siège d'Agglopolys 1 rue H. de Balzac et au siège de l'UDAP sur les grilles de clôture des locaux, 17 Quai de l'Abbé Grégoire mais également à l'entrée des locaux de ce service et dans le local où étaient organisées les permanences du commissaire-enquêteur.

En outre, et après avoir obtenu l'accord de la mairie, l'UDAP a installé une affiche supplémentaire, après le début de l'enquête, devant l'église St-Vincent, face au château de Blois dans un lieu de passage très fréquenté par les piétons.

A plusieurs reprises, j'ai vérifié que ces avis étaient toujours consultables sur les divers emplacements. L'UDAP a remplacé en cours d'enquête une affiche qui avait été recouverte sur un emplacement public (Mail Pierre Sudreau)

L'arrêté du 22 mars 2021 et l'avis d'enquête ont également été publiés sur le site Internet de la Préfecture du Loir-et-Cher ainsi que tous les documents figurant dans le dossier au format PDF ce que j'ai pu également vérifier en me rendant plusieurs fois sur le site internet de la Préfecture.

### ***2-3 Information des propriétaires de monuments historiques***

L'enquête publique relative au projet de création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) a en outre donné lieu, comme le prévoit l'article R621-93 du Code du Patrimoine, à une consultation individuelle, par le commissaire-enquêteur, des propriétaires réels, ou présumés tels, des monuments historiques concernés par chaque

projet de périmètre.

Cette consultation a été faite par lettre recommandée avec accusé de réception préparée par les services de l'UDAP et complétée sur mes recommandations, lettre que j'ai signée avant son envoi aux intéressés en me déplaçant pour cela dans les locaux de l'UDAP.

Environ 130 lettres ont ainsi été expédiées et près de 90 % des courriers sont parvenus à leurs destinataires comme en attestent les accusés de réception postaux revenus au siège de l'UDAP et les quelques lettres qui m'ont été adressées ensuite.

#### **2-4 Visite des lieux**

J'ai procédé, avant le début de l'enquête, à une première visite des lieux afin de reconnaître les rues commerçantes dans lesquelles il est prévu d'instaurer une protection des linéaires commerciaux, en application des dispositions de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme et de voir les monuments historiques situés dans ces rues ou à proximité. En cours d'enquête, j'ai effectué plusieurs visites complémentaires afin de vérifier, notamment, que certains monuments historiques dont il est prévu de substituer le périmètre du PSMV à leur périmètre propre de protection de 500 mètres n'étaient effectivement pas visibles (ou peu) de l'extérieur de ce nouveau périmètre de protection. Après réception du mémoire en réponse aux observations notifiées par moi, j'ai effectué une dernière visite des lieux.

#### **2-5 Permanences**

Je me suis tenu à la disposition du public, dans les locaux de l'UDAP, au 17 Quai de l'Abbé Grégoire :

- le lundi 19 avril 2021, de 9 heures à 12 heures,
- le vendredi 7 mai 2021, de 14 heures à 17 heures,

- le mercredi 19 mai 2021, de 14 heures à 17 heures,.

Comme il était prévu dans l'arrêté préfectoral du 22 mars 2021.

Un poste informatique était tenu à la disposition du public dans la salle où je tenais mes permanences. Du gel hydroalcoolique était également à disposition.

## ***2-6 Incidents au cours de l'enquête***

Néant

## ***2-7 Réunion préparatoire de l'enquête***

J'ai rencontré, le 11 mars 2021, Madame Adrienne BARTHELEMY Architecte des Bâtiments de France, responsable du projet et ses collaborateurs, Monsieur Jean-Marc ROBIN et Madame Karine GRANDEMENGE, instructeurs en urbanisme, ainsi que Madame Claire MARTINEAU du Service Urbanisme Prévisionnel au Pôle Développement territorial, 34 rue de la Villette à BLOIS.

Madame MARTINEAU a présenté le projet de modification du PSMV dans le détail et en particulier les assouplissements envisagés en matière de création de place de stationnement dans le cadre de projets de rénovation ou de nouvelles constructions, la mise en place d'une protection des linéaires commerciaux dans certaines rues commerçantes de la Ville situées également à l'intérieur du périmètre du SPR.

Les intervenants m'ont également commenté les projets de création de Périmètres Délimités des Abords autour de certains monuments historiques.

A la demande des intervenants de l'UDAP, nous avons enfin fixé les modalités matérielles d'organisation de l'enquête publique en prévoyant le calendrier prévisionnel de signature de l'arrêté préfectoral, de publication et d'affichage de l'avis d'enquête et les dates prévisionnelles de mes permanences ainsi que les lieux où elles devaient se tenir en prenant en compte les impératifs calendaires de libération des locaux du 17 Quai de l'Abbé Grégoire par le Service de l'UDAP.

## **2-8 Collecte d'informations complémentaires**

Afin de compléter mon information, je me suis fait communiquer par les Services d'AGGLOPOLYS les copies du PADD du PLU en vigueur de la Ville de Blois ainsi que du projet de PADD du futur PLUi-HD de l'Agglomération.

## **2-9 Réunion après clôture de l'enquête**

Le 25 mai 2021, j'ai notifié à Madame BARTHELEMY, Responsable du projet, les observations formulées au cours de l'enquête et je lui ai rappelé qu'elle disposait d'un délai de 15 jours pour me faire part de ses remarques éventuelles.

J'ai dressé procès-verbal de cette notification qui restera annexé au présent rapport.

## **2-10 Mémoire en réponse du pétitionnaire**

Par courriel du 4 juin 2021 confirmé par courrier postal, l'Architecte des Bâtiments de France, Responsable du projet, m'a adressé un mémoire en réponse aux observations que je lui avais notifié le 25 mai. Ce document restera annexé au présent rapport et les remarques du responsable de projet seront insérées dans mon rapport après la relation de chacune des observations du public.

A noter que ce mémoire a été établi sur proposition d'Agglopolys en ce qui concerne le projet de modification du PSMV.

### **3 – LES AVIS RECUEILLIS AVANT L'ENQUETE**

#### **3-1 Avis de la MRAe :**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale, par décision du 19 février 2021, a considéré que le projet de modification du PSMV n'était pas soumis à évaluation environnementale.

#### **3-2 Avis de la Communauté d'agglomération (AGGLOPOLYS) :**

Cet Organisme intercommunal demande la modification du rapport de présentation et demande quelques précisions sur le projet de règlement du PSMV.

#### **3-3 Avis de l'ARS:**

L'Agence Régionale de Santé émet un avis favorable sur le projet car elle considère que celui-ci est satisfaisant d'un point de vue sanitaire.

#### **3-4 Avis du Département de Loir-et-Cher:**

Cette collectivité indique qu'elle n'est pas concernée par le projet.

### **3-5 Avis de la Direction Départementale des Territoires :**

Cette administration en étant favorable aux dispositions prévues dans le projet de modification du PSMV, note que certaines d'entre elles et notamment en matière de stationnement et d'attractivité et de diversité d'offres commerciales répondent aux objectifs fixés dans le SCOT et dans le PADD du futur PLUi-HD d'Agglopolys.

Elle souhaite cependant que soit précisée l'expression : « ces limitations d'emprises » dans le paragraphe du règlement relatif à la dérogation prévue pour la ZAC « St-Vincent -Gare Médicis ».

*Réponse d'Agglopolys : Le Rapport de présentation sera modifié dans le sens souhaité.*

### **3-6 Avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement :**

Elle émet un avis favorable au projet sans observations.

### **3-7 Avis du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise :**

Cet organisme, remarque que le projet répond aux objectifs fixés par le SCOT du Blésois et souligne que les dispositions sur les linéaires commerciaux du centre-ville, notamment, vont dans le sens des outils préconisés dans ce SCOT.

## 4 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

### **4-1 Nombre des observations ou courriers**

Onze dont : trois consignées sur le registre d'enquête (dont 1 pour les PDA), trois lettres ou courriels concernant le PSMV, cinq lettres ou courriels concernant le projet de PDA.

En outre, j'ai accepté d'ajouter à celles-ci une lettre du 10 mai 2021 du Maire de Blois exprimant son avis favorable au projet de PDA en sa qualité de représentant de la Ville de Blois, propriétaire d'un MH, parvenue au Service de l'UDAP le 17 mai 2021, pendant le déménagement de ce Service qui s'est installé, depuis, au 31 Mail Pierre Charlot, près de l'Hôpital de Blois, et qui s'était égarée.

Le nombre total des observations ou remarques est donc porté à douze dont 5 concernent le PSMV et 7 les PDA. A noter toutefois que pour les PDA une seule remarque concerne une modification à effectuer sur le projet et émane du Responsable lui-même dudit projet (rectification d'erreur matérielle). Les autres remarques ou commentaires sur le projet de PDA sont favorables et n'appellent pas une analyse particulière dans le paragraphe suivant.

### **4-2 Exposé et analyse des observations**

#### **4-2-1 Observations portant sur le projet de modification du PSMV :**

**1 – Observations de M. Michel GEANT, de l'Association des Amis de l'Hôtel Dieu** dans laquelle celui-ci critique la politique de stationnement de la Ville et il estime que l'assouplissement du règlement en matière de création de places de stationnement n'apportera pas de réponse adaptée dans ce domaine.

*Mémoire en réponse de l'UDAP : L'offre publique de stationnement existante aujourd'hui sur la Ville de Blois est assez généreuse, avec plus de 1000 places gratuites et environ 500 places payantes.*

*Les politiques publiques de ces dernières années s'efforcent de mettre l'accent sur la diminution de la part modale de la voiture dans les déplacements en milieu urbain au profit d'autre mode de déplacement actif (réduction des émissions de gaz à effet de serre, des nuisances sonores, ...) De plus, le centre ville de Blois bénéficie d'un réseau de transport en commun bien structuré dont une navette gratuite pour le centre-ville ainsi que d'une densité de commerces, services et équipement permettant de justifier cette diminution d'obligation de places de stationnement.*

*Cette proposition d'assouplissement de la règle de stationnement se fait au bénéfice du renouvellement urbain puisqu'il s'agit de venir débloquer des projets de réhabilitation dans le centre-ville de Blois le plus souvent contraints par cette obligation de création de places de stationnement difficilement réalisable sur du bâti ancien.*

*L'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme à l'échelle intercommunale (PLUi-HD) sur le territoire d'AGGLOPOLYS va dans ce sens puisqu'il affiche dans son PADD l'objectif d'un déplacement sur deux en mode alternatif à la voiture. Dans son volet mobilité, il affirme cette volonté d'encourager les modes actifs et de proposer de nouvelles solutions de mobilité (covoiturage, autopartage, etc) et tient compte des enjeux sociétaux et environnementaux actuels. L'intégration d'une règle sur le stationnement vélo permet donc en outre d'être en adéquation avec ces enjeux nationaux.*

*De nombreux centres urbains ont notamment fait le choix de réduire les obligations en terme de stationnement pour les nouvelles constructions et/ou la réhabilitation d'habitat. C'est le cas pour les documents d'urbanisme en secteur sauvegardé des Villes de Poitiers, Vannes, Chalon-sur-Saône, Troyes, qui ont fait le choix d'assouplir les normes de stationnement. La ville de Troyes ne demande aucune place de stationnement en-dessous de la création de 3 logements en réhabilitation. Vannes ne demande aucune place de stationnement en réhabilitation ou si il y a moins de 15 logements en création. Bayonne ne donne aucune obligation en matière de stationnement.*

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Cette réponse très complète de la part du responsable du projet soumis à l'enquête publique concerne non seulement l'observation de M. GEANT mais également les remarques du même ordre faites par d'autres personnes sur l'allègement des obligations en matière de création de place de stationnement.

Les exemples de certaines villes d'importance proche de celle de Blois me paraissent intéressants même s'il convient de remarquer que chaque ville a une problématique qui lui est propre dans bien des domaines et le stationnement n'échappe pas à ce particularisme sur certaines facettes du problème qui est plus complexe qu'il n'y paraît à première vue.

Je donnerai mon point de vue (qui ne sera pas celui d'un spécialiste) dans mes conclusions à ce sujet.

**2 – Observation de M. Ch. André LESOEUR :** celui-ci pense, en faisant allusion à un projet en cours, qu'il n'est pas adapté d'aménager 99 (ou 97) logements dans l'ancien Hôtel Dieu en prévoyant des places de stationnement en aérien alors qu'il eût été possible de créer un parc de stationnement souterrain à proximité permettant ainsi de reconstituer des jardins conformes à ceux figurant sur une ancienne gravure de l'Hôtel Dieu.

*Mémoire en réponse de l'UDAP : Les nouvelles règles du PSMV ne définissent pas la forme que doit prendre le stationnement.*

*La modification du PSMV ne traite pas spécifiquement du projet de réhabilitation de l'Hôtel Dieu. Les nouvelles règles du PSMV s'appliquent pour tous les projets dans le Site Patrimonial Remarquable.*

**Avis du commissaire-enquêteur :** pas de commentaire supplémentaire.

**3 – Observation de M. Jacques HALLAIS** dans laquelle celui-ci estime que les nouvelles règles en matière de création de places de stationnement « vont à contre-courant de l'urbanisme actuel » et il demande le maintien de la règle d'une place de stationnement par logement créé.

*Mémoire en réponse de l'UDAP : ce service renvoie à sa réponse précédente à l'observation de M. GEANT.*

**Avis du commissaire-enquêteur** : le sujet sera évoqué dans les conclusions.

**4 – Observation de M. Christian NICOLAS de l'Association des Amis du Vieux Blois** : dans laquelle celui-ci conteste le projet de réduction des obligations en matière de création de places de stationnement et demande le maintien de l'obligation actuellement prévue dans le règlement du PSMV.

*Mémoire en réponse de l'UDAP : ce service renvoie à sa réponse précédente relative à l'observation de M. GEANT.*

**Avis du commissaire-enquêteur** : le sujet sera évoqué dans mes conclusions.

**5 – Observation de M. Nicolas VIAULT, co-président de l'Association Blois – Patrimoine – Paysage – Environnement – Cadre de Vie** dans laquelle celui-ci indique qu'il n'a pas d'objections à la création de nouveaux PDA autour de certains monuments historiques mais il fait quelques remarques concernant des dépendances du Château. Il se déclare par ailleurs favorable à l'assouplissement des obligations en matière de places de stationnement mais il souhaite la recherche de solutions pour le stationnement les jours d'affluence en Ville. Il pense notamment à la création de « parkings-relais » comme dans les métropoles de la Région.

Pour le stationnement des vélos, il pense que l'obligation de créer une place par logement n'est pas suffisante.

M. VIAULT approuve d'autre part le projet de protection de linéaires commerciaux et en souhaiterait l'extension pour éviter certaines discontinuités.

*Mémoire en réponse de l'UDAP : La question des parkings relais est traitée dans la politique de mobilité de l'agglomération, notamment le sera dans le volet mobilité du PLUi-HD avec le Programme d'Orientations et d'Actions.*

*Pour le stationnement des vélos, les propositions vont au-delà des normes du code de la construction et de l'habitation. En secteur sauvegardé il y a de nombreuses*

*contraintes qui peuvent empêcher l'aménagement de locaux vélos et si la règle est trop contraignante le risque est d'empêcher le renouvellement urbain. Mieux vaut donner un minimum faisable quitte à négocier plus avec les porteurs de projets si cela est faisable.*

*Il a été fait le choix de ne pas intégrer la rue Beauvoir et la rue des Juifs dans un linéaire commercial puisque cet outil doit être utilisé avec parcimonie. Seuls les linéaires les plus pertinents et accueillant le plus de façades commerciales ont été sélectionnés.*

*Toutefois la proposition d'intégrer une partie du versant sud de la rue Porte côté depuis son angle avec la rue du Commerce va être étudiée.*

**Avis du commissaire-enquêteur :** concernant l'application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme pour la protection de linéaires commerciaux, je pense également qu'il s'agit d'un outil juridique à utiliser prudemment et avec discernement pour ne pas risquer d'encourir la sanction des juges.

#### **4-2-2 Observations portant sur le projet de PDA des monuments historiques:**

**1 – Observation de l'Architecte des Bâtiments de France** qui demande le retrait du bâtiment dit « hôtel de Rochefort » de la liste des PDA car l'immeuble situé au 1 rue des Juifs ne fait pas l'objet d'une protection particulière. En fait, il y a eu une confusion administrative ancienne avec un immeuble situé en face , au 2 rue des Juifs qui supportait dans le passé un bas-relief inscrit au titre des monuments historiques mais qui a été démonté au moment de la démolition de l'immeuble et placé au dépôt lapidaire de l'Aître St-Saturnin à Blois.

*Mémoire en réponse de l'UDAP : sans objet*

**Commentaires du commissaire-enquêteur :** je prends bonne note que l'hôtel de

Rochefort ne figurera plus dans la version définitive du projet de création de PDA autour de certains monuments historiques.

Les autres interventions ou réponses au courrier adressé aux propriétaires de monuments historiques sont favorables ou ne comportent pas de remarques défavorables au projet.

A Marcilly-en-Gault, le 14 juin 2021  
Le Commissaire-enquêteur,

Bernard MENUDIER

Bernard MENUDIER  
Commissaire-Enquêteur

PREFECTURE DU LOIR ET CHER

---

**Site Patrimonial Remarquable de Blois**

**Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur**

**Projet de modification n°2**

**CONCLUSIONS**

Arrêté préfectoral du 22 mars 2021

## **5 – AVIS ET CONCLUSIONS PORTANT SUR LE PSMV**

Dans le cadre de l'enquête prescrite par Monsieur le Préfet de Loir-et-Cher par arrêté du 22 mars 2021, relative à un projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre de Blois d'une part et de création de Périmètres Délimités des Abords de certains monuments historiques situés à l'intérieur du périmètre de ce PSMV d'autre part, le Commissaire-enquêteur désigné par Monsieur le Président du Tribunal administratif d'Orléans par décision du 1er mars 2021 émet les avis et conclusions suivants :

### ***5-1 – Avis sur le déroulement de l'enquête***

L'information auprès du public concernant les modalités pratiques de l'enquête a été bonne : en effet, des avis ont été publiés à deux reprises dans deux journaux d'annonces légales du département.

Un avis d'enquête, au format A2 sur fond jaune, a été apposé à la porte des locaux siège de l'UDAP de Loir-et-Cher et également siège de l'enquête publique mais également sur les grilles de clôture de telle façon que cet avis pouvait être consulté en permanence, 7 jours sur 7 et à n'importe quelle heure, par les passants circulant devant le 17 Quai de l'Abbé Grégoire.

Cet avis d'enquête avait également été affiché dans différents lieux publics répartis sur le périmètre du PSMV et relativement proches des PDA. Il avait été également affiché à la porte des locaux administratifs de la Préfecture ainsi qu'au siège d'Agglopolys et des locaux de la Mairie de Blois.

L'arrêté préfectoral décidant d'ouvrir l'enquête publique ainsi que l'avis d'enquête et la totalité du dossier d'enquête ont, d'autre part, été publiés sur le site internet de la Préfecture.

Plusieurs personnes ont consulté le dossier dans sa forme papier ou sur le site internet et déposé des observations sur le registre d'enquête ou m'ont adressé des lettres ou des courriels.

Je remarque enfin qu'en amont de l'enquête une réelle concertation a eu lieu et notamment par la consultation des Personnes Publiques Associées.

## **5-2 – Avis sur le projet**

### **5-2-0 – Généralités et présentation**

Le dossier a été établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le rapport de présentation, avec ses nombreuses illustrations en couleur et ses plans ou schémas venant appuyer les arguments figurant dans le texte, était assez facile à consulter même s'il était un peu difficile d'appréhender d'emblée la portée des nouvelles règles d'assouplissement des obligations en matière de création de places de stationnement.

Le projet de modification du règlement du PSMV est également clairement rédigé ce qui paraît indispensable pour un règlement d'urbanisme appelé à être opposable aux tiers.

#### **5-2-1 – Appréciation du projet**

Je remarque tout d'abord que le règlement du PSMV, actuellement en vigueur, date d'il y a plus de 20 ans et qu'il s'appliquait alors à un secteur sauvegardé créé dans le cadre de l'application de la loi du 4 août 1962 dite « loi Malraux » qui visait à préserver les

quartiers historiques dégradés **mais également à permettre leur réhabilitation et leur évolution.**

Les modifications envisagées me paraissent conformes à l'évolution souhaitée par l'État en matière de modes de déplacement des habitants. Toutefois, je pense que la place de la voiture risque de rester encore importante dans les déplacements pendant de nombreuses années pour peu que la fréquence des transports en communs et leur coût pour l'usager urbain ne permettent pas véritablement de changer les habitudes de transport dans cette catégorie de population. Un autre point mérite également d'être pris en considération : l'augmentation apparente de l'utilisation de la voiture électrique et qui devrait s'accroître compte tenu de la diminution importante des coûts de production. Ce phénomène ne va pas toutefois réduire le nombre des places de stationnement qui seront nécessaires car une voiture à propulsion électrique consomme une place comme une voiture thermique.

En revanche, l'augmentation des déplacements effectués en vélo ou à pied est certaine et sans doute durable ce qui entraîne l'apparition d'un gisement de places de stationnement même s'il est encore faible.

Pour ces diverses raisons, en partie contradictoires, je pense qu'il serait judicieux pour les collectivités locales de procéder prudemment pour la réduction globale des places de stationnement des automobiles, bien que, dans le cas de Blois, des places restent encore disponibles, souvent, dans la journée mais pas forcément à l'endroit souhaité par certains automobilistes.

Il ne me semble pas que la Ville de Blois puisse être présentée comme une ville ayant des problèmes aigus de stationnement sauf peut-être pour des personnes dont le déplacement à pied entre le lieu de stationnement du véhicule et la destination finale (commerce ou logement) est très difficile, mais dans ce cas toutes les villes ont ce problème.

Concernant le problème plus spécifique du stationnement à l'intérieur du PSMV, je pense que la disposition tendant à ne plus imposer de création de place de stationnement pour les 3 premiers logements créés ou réhabilités dans le Site remarquable est particulièrement opportune car l'obligation de place de stationnement dans ce site pèse plus lourdement sur les petits projets et a dans ces cas un effet bloquant certain et ce au détriment de l'intérêt général qui voudrait que les immeubles composant le quartier

ancien qui sert d'écrin à de nombreux monuments historiques, ne soient pas laissés à l'abandon. Je pense que c'est aussi l'intérêt du commerce dans ce quartier d'éviter qu'il ne se dégrade.

Par ailleurs, les dispositions nouvelles du règlement concernant les places de stationnement pour les vélos, notamment en utilisant le surplus d'emprise de 15m<sup>2</sup> déjà prévu dans le règlement en vigueur pour d'autres utilisations me paraissent judicieuses dans un espace de centre ancien déjà fortement contraint.

La dérogation concernant le secteur St-Vincent – Gare – Médicis est utile pour faciliter l'évolution de ce secteur, évolution qui devra se faire cependant, me semble-t-il, dans le respect des principes de protection du patrimoine qui gouvernent l'urbanisme dans le PSMV.

Je constate que les dispositions visant à la protection de linéaires commerciaux sont prudentes et adaptées à la situation commerciale réelle notamment en prévoyant des linéaires stricts dans les voies les plus commerçantes et des linéaires souples dans d'autres voies où la densité commerciale est un peu plus faible ou dans lesquelles la présence de services est nécessaire ou utile. Dans ces rues au linéaire commercial souple, seul l'aménagement de logements en rez-de-chaussée sera interdit.

### **5-3 – Conclusions**

**Compte tenu de ce qui précède,**

**Considérant que le projet respecte les intérêts du Secteur Sauvegardé, devenu Site Patrimonial Remarquable, tels qu'ils sont encadrés par la loi «Malraux» et qu'il est compatible avec le PADD du PLU actuel de Blois mais également avec le projet de PADD du futur PLUi-HD de l'Agglomération Blésoise avec lequel il est même en parfaite cohérence me semble-t-il, notamment en ce qui concerne la place de la voiture dans la ville et la protection de linéaires commerciaux,**

**Considérant que le projet permet en outre une évolution du bâti,**

**Considérant que les linéaires commerciaux à protéger sont choisis avec discernement par les auteurs du projet et correspondent à des rues dont la densité des commerces de détail est forte et qui sont très fréquentées, notamment en fin de semaine, par les habitants de la Ville et des environs mais que ces rues sont également très fréquentées par les touristes puisqu'elles sont proches de plusieurs monuments,**

**j'émet un avis favorable au projet de modification du PSMV du Centre de Blois tel qu'il est décrit dans le rapport de présentation figurant dans le dossier concernant le PSMV et traduit en dispositions réglementaires dans le projet de nouveau règlement figurant dans le même dossier.**

**Il conviendra toutefois de ne pas oublier d'apporter les modifications mineures au rapport de présentation définitif afin d'améliorer la clarté de celui-ci et pour répondre aux souhaits émis par les PPA, comme s'y est engagé l'auteur de ce document.**

A Marcilly-en-Gault, le 14 juin 2021

Le Commissaire-enquêteur,

Bernard MENUQUIER

Bernard MENUDIER  
Commissaire-Enquêteur

PREFECTURE DU LOIR ET CHER

---

**Projet de création de Périmètres Délimités des Abords**

**Autour de certains monuments historiques**

**CONCLUSIONS**

Arrêté préfectoral du 22 mars 2021

## 6 – AVIS ET CONCLUSIONS PORTANT SUR LES PDA

Dans le cadre de l'enquête prescrite par Monsieur le Préfet de Loir-et-Cher par arrêté du 22 mars 2021, relative à un projet de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre de Blois d'une part et de création de Périmètres Délimités des Abords de certains monuments historiques situés à l'intérieur du périmètre de ce PSMV d'autre part, le Commissaire-enquêteur désigné par Monsieur le Président du Tribunal administratif d'Orléans par décision du 1er mars 2021 émet les avis et conclusions suivants pour ce qui concerne le projet de PDA :

### **6-1 – Avis sur le déroulement de l'enquête**

L'information auprès du public concernant les modalités pratiques de l'enquête a été bonne : en effet, des avis ont été publiés à deux reprises dans deux journaux d'annonces légales du département.

Un avis d'enquête, au format A2 sur fond jaune, a été apposé à la porte des locaux siège de l'UDAP de Loir-et-Cher et également siège de l'enquête publique mais également sur les grilles de clôture de telle façon que cet avis pouvait être consulté en permanence, 7 jours sur 7 et à n'importe quelle heure, par les passants circulant devant le 17 Quai de l'Abbé Grégoire.

Cet avis d'enquête avait également été affiché dans différents lieux publics répartis sur le périmètre du PSMV et relativement proches des PDA. Il avait été également affiché à la porte des locaux administratifs de la Préfecture ainsi qu'au siège d'Agglopolys et des locaux de la Mairie de Blois.

L'arrêté préfectoral décidant d'ouvrir l'enquête publique ainsi que l'avis d'enquête et la totalité du dossier d'enquête ont, d'autre part, été publiés sur le site internet de la Préfecture.

## **6-2 – Avis sur le projet**

### **6-2-0 –Généralités et présentation**

Un remarquable travail a été effectué par le Service de l'UDAP afin d'illustrer, par des photos et des plans de situation comportant notamment le tracé en rouge du périmètre de protection lorsqu'il déborde du périmètre du PSMV - ce dernier périmètre étant représenté par un trait de couleur bleue – et une fiche individuelle de présentation de chaque monument historique ce qui m'a permis d'identifier sur le terrain et sans le moindre doute chaque monument dont certains (bas-relief en fronton de porte ou de baie) étaient pourtant de taille très réduite.

J'ai pu également vérifier sur les lieux le problème posé par l'immeuble dit : « hôtel de Rochefort » et la confusion existante avec d'autres constructions.

Seule remarque de ma part pour ce travail : l'absence des numéros de pages dans le rapport de présentation ce qui ne facilitait pas la recherche rapide, sur le terrain, de chaque monument. Il serait donc bon que le document définitif soit complété dans ce sens et comporte en outre un sommaire renvoyant à la 1ère page de chaque fiche.

### **6-2-1 –Appréciation du projet**

Comme il a déjà été dit, le but principal de ce projet de création de PDA est de simplifier la tâche des services instructeurs lorsqu'ils sont saisis de demandes d'autorisations d'urbanisme tout en assurant une protection suffisante aux divers monuments historiques du centre ancien de Blois en évitant de risquer d'omettre une protection voisine du projet soumis à ces services ou de mal en apprécier l'étendue par suite des chevauchements nombreux desdites protections jusqu'à présent (voir le plan des protections actuelles en page 6 du rapport de présentation).

Mais ce projet permet également une meilleure information du public concerné directement ou indirectement par l'étendue des protections des monuments de la Ville de Blois. Il y a donc, au-delà de l'intérêt des services administratifs, un intérêt général évident et le public en est conscient, semble-t-il, car aucune remarque défavorable n'a été faite durant l'enquête publique.

Pour ma part, j'ai effectué un certain nombre de visites des lieux afin de m'assurer que les monuments concernés bénéficiaient bien d'une protection suffisante avec le périmètre du PSMV compte tenu du volume et de la hauteur de chacun d'entre eux.

### **6-3 – Conclusions**

**Compte tenu de ce qui précède,**

**Considérant que le projet assure une protection suffisante des monuments historiques concernés puisque qu'il veille à ce que la protection ne cesse que si le monument n'est plus visible,**

**Considérant qu'une grande majorité des propriétaires a pu être informée individuellement de ce projet permettant ainsi aux intéressés de faire connaître leurs observations éventuelles avant la fin de l'enquête,**

**J'émet un avis favorable au projet de création de Périmètres Délimités des Abords autour des monuments nommés et décrits individuellement dans le rapport de présentation figurant dans le dossier d'enquête à l'exception du périmètre concernant l'ancien bâtiment dit « hôtel de Rochefort ».**

A Marcilly-en-Gault, le 14 juin 2021

Le Commissaire-enquêteur,

**Bernard MENUDIER**

# ANNEXES

***Arrêté préfectoral organisant l'enquête publique***

***Avis d'enquête***

***3 certificats d'affichage***

***Extrait du journal « La Renaissance du Loir-et-Cher », 1ère insertion***

***Extrait du journal « La Nouvelle République du Centre-Ouest », 1ère insertion***

***Extrait du journal « La Renaissance du Loir-et-Cher », 2ème insertion***

***Extrait du journal « La Nouvelle République du Centre-Ouest », 2ème insertion***

***Procès-verbal de communication des observations et réponse de l'UDAP***

***Lettre-type adressée à tous les propriétaires de monuments historiques***