

# COMMUNE DE THENAY

DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER

-

## PLAN LOCAL D'URBANISME

-

DECLARATION DE PROJET N°1 POUR L'AMENAGEMENT  
ET LA VALORISATION TOURISTIQUE DU SITE DE LOISIRS  
DE L'ETANG COMMUNAL DU ROGER ENTRAINANT MISE  
EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNAL

### DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



VAL DE CHER  
CONTROIS  
Territoire de progrès



# COMPOSITION DU DOSSIER

PREAMBULE

PIECE 1

NOTE DE PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT  
D'INTERET GENERAL, OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

PIECE 2

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

PIECE 3 – ANNEXES :

- Avis de l'autorité environnementale
- Avis de la CDPENAF
- PV d'examen conjoint des PPA en date du 6.11.2017



## SOMMAIRE

1. Contexte communal général – Page 3
2. Enjeux du projet – Page 10
3. Présentation du site d'accueil du projet – Page 12
4. Notice explicative du projet – Page 16
5. Caractère d'intérêt général du projet – Page 21

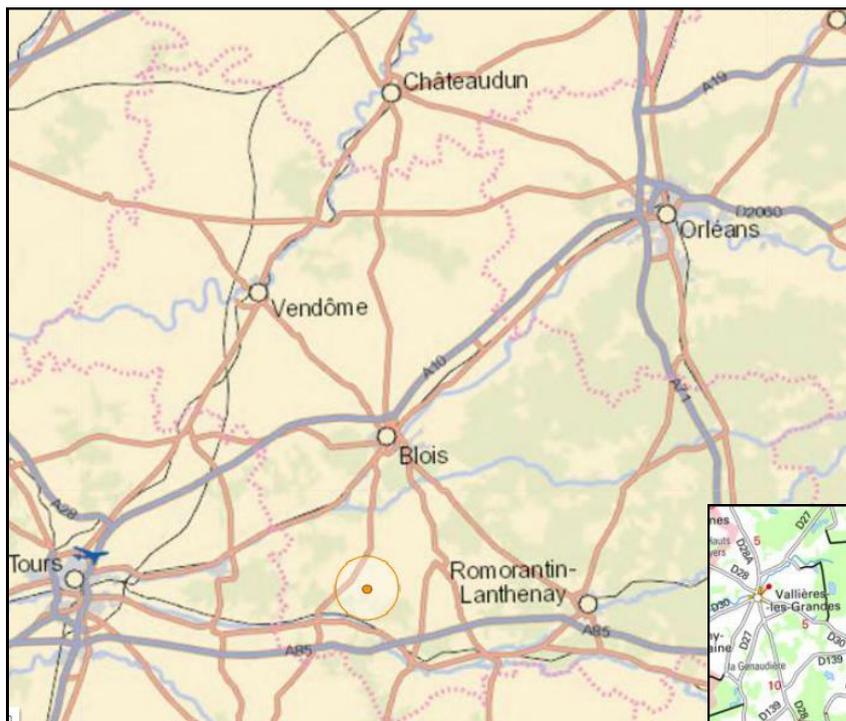
## 1. Contexte communal général :

### ● Localisation géographique de Thenay

Thenay est une commune de la Région Centre-Val de Loire.

Elle se situe au sud du département du Loir-et-Cher, respectivement à :

- 25 kilomètres de l'agglomération de Blois,
- 38 km de l'agglomération de Romorantin-Lanthenay,
- et 56 km de l'agglomération de Tours (département limitrophe d'Indre et Loire).



Les pôles urbains relais les plus proches sont ceux des communes de :

- Contres (11 km),
- Montrichard (11 km),
- et Saint-Aignan-sur-Cher (18 km).

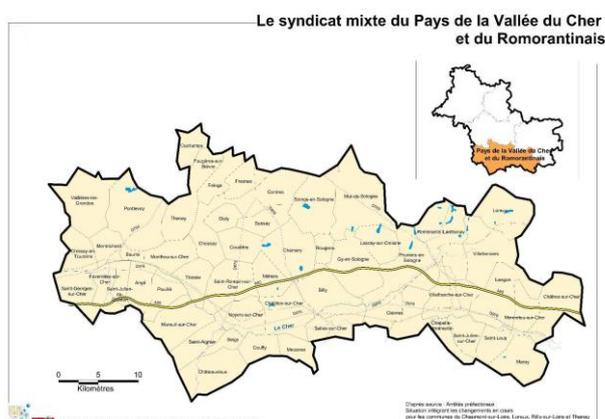


Source : Géoportail IGN

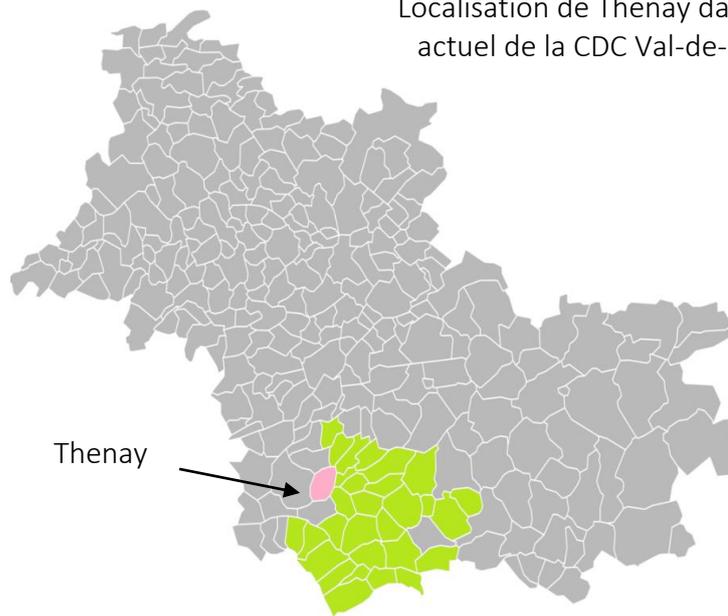
### ● Territoires supra-communaux

Thenay fait partie :

- du Canton de Montrichard ;
- du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinois (53 communes) ;
- de la Communauté de communes Val-de-Cher-Controis qui compte actuellement 29 communes.



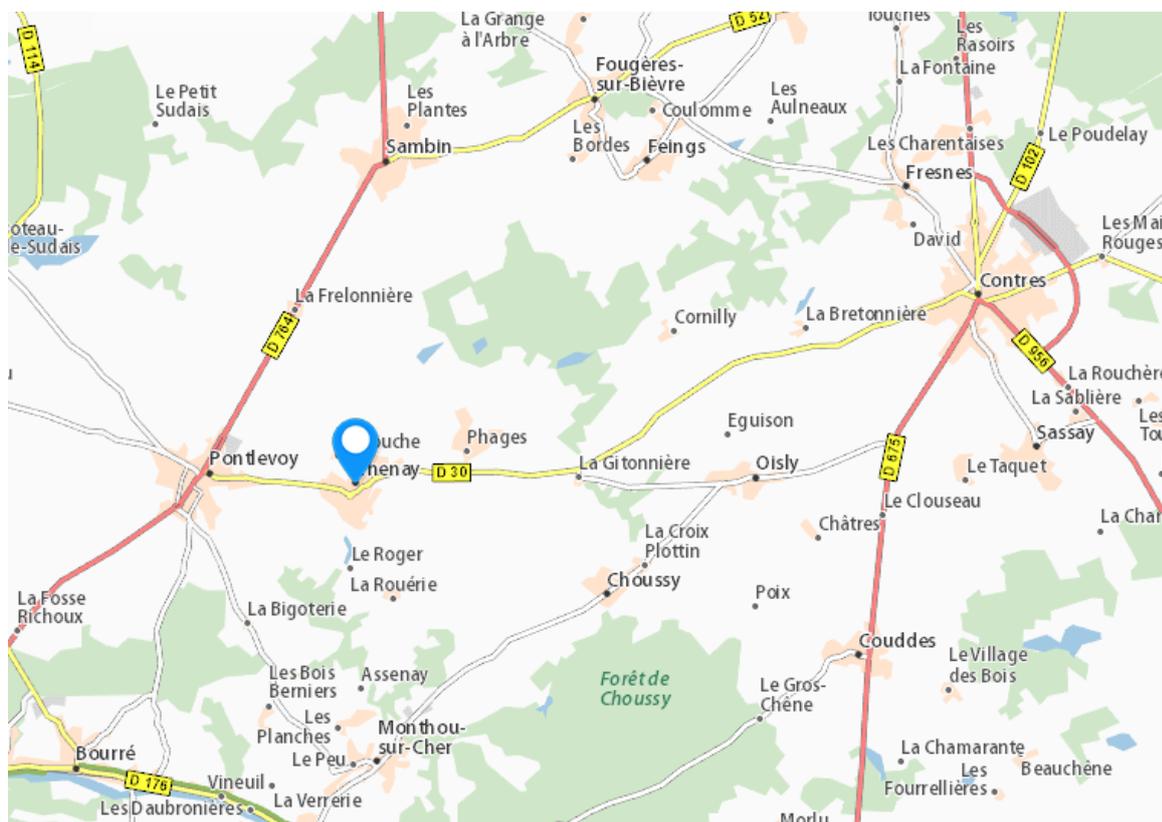
Localisation de Thenay dans le périmètre actuel de la CDC Val-de-Cher-Controis



Source : Wikipédia

Le schéma départemental de coopération intercommunale annonce un élargissement du périmètre de cet ECPI à l'échelle de l'actuel Pays, par fusion à court terme avec la Communauté de communes du Cher à la Loire (8 communes).

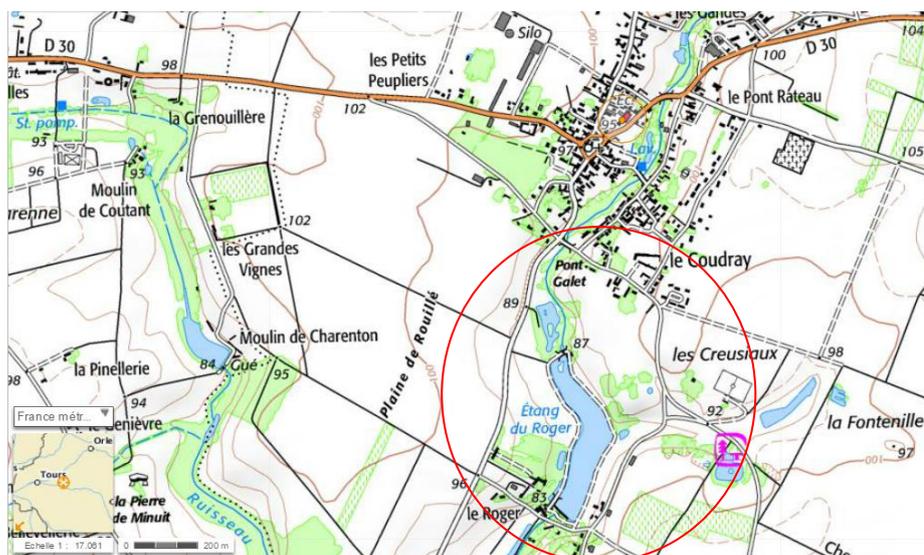
La commune est desservie par la route départementale n°30 reliant Pontlevoy à Contres. Depuis Pontlevoy, la route départementale 764 permet de rejoindre Blois au Nord et Montrichard au sud.



Au bourg se connectent un réseau de voies communales et départementales permettant de relier les communes limitrophes de Bourré, Sambin, Feings, Choussy, Oisly et Contres.

L'étang du Roger est situé au sud du bourg et desservi par un réseau de voies communales qui connecte la route dite « de Bourré », au secteur du Coudray.

La commune ne compte la présence d'aucun réseau ferré.



Le transport en commun est assuré par la ligne de car n°6 du conseil départemental reliant Saint Georges sur Cher à Blois. L'arrêt se situe au bourg de Thenay.

### ● Caractéristiques générales de la commune

Thenay est une commune rurale qui compte une population municipale légale 2013 de 847 habitants, répartis sur un territoire de 2030 ha.

La commune affiche donc une densité de 42 habitants/km<sup>2</sup>, plus faible que celle établie au niveau départemental (52 habitants/km<sup>2</sup>).

*Les données Insee issues du recensement de 2012 se basent cependant sur une population de 844 habitants, comme indiqué dans les tableaux ci-dessous.*

### POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	903	851	773	753	803	849	844
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	45,1	42,5	38,6	37,6	40,1	42,4	42,1

La commune a connu :

- une première période de décroissance démographique jusqu'au début des années 1990 ;
- une période de reprise démographique entre 1990 et 2007.

Depuis 2012, elle affiche une stabilité de sa population en nombre, avec un taux de variation annuelle est désormais proche de 0 en raison d'une baisse des flux d'entrées/sorties du territoire.

Le renouvellement de la population locale est alors assuré par un taux de natalité stable, en cohérence avec la configuration départementale qui place le Loir-et-Cher en 4eme position nationale en termes d'indicateur de fécondité (données 2009).

### POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,8	-1,4	-0,3	+0,7	+0,7	-0,1
due au solde naturel en %	+0,5	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	+0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,4	-1,1	-0,1	+0,9	+1,0	-0,3
Taux de natalité (‰)	16,1	10,3	11,4	8,3	10,6	10,6
Taux de mortalité (‰)	10,9	12,5	13,6	10,3	13,2	8,5

On constate une tendance au vieillissement de la population locale liée à une diminution des 15-29 ans et des 30-44 ans, cumulée à une augmentation des 60-74 ans.

Cette tendance est également présente au niveau départemental et les projections insee établies à cette échelle, estiment que la population comptera à l'horizon 2040, 1 habitant sur 3 âgé de plus de 60 ans.

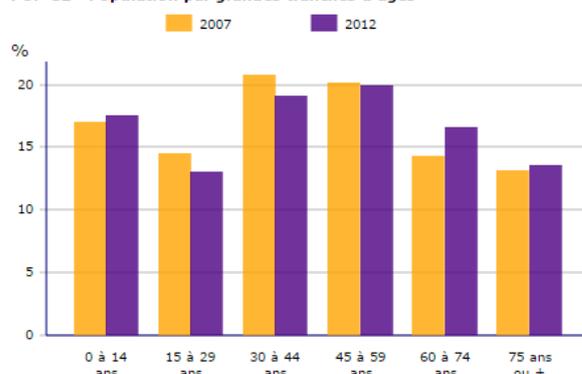
A ce jour, à Thenay, les moins de 60 ans (personnes jeunes et/ou actives) représentent encore environ 70 % de la population municipale totale.

### POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2012	%	2007	%
Ensemble	844	100,0	849	100,0
0 à 14 ans	149	17,6	145	17,0
15 à 29 ans	111	13,1	123	14,5
30 à 44 ans	161	19,1	177	20,8
45 à 59 ans	169	20,0	172	20,2
60 à 74 ans	140	16,6	122	14,3
75 ans ou plus	115	13,6	112	13,2

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

### POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

La population active des 15-64 est stable à environ 76%.

La part des actifs ayant un emploi est de 68.2%, représentant 348 personnes.

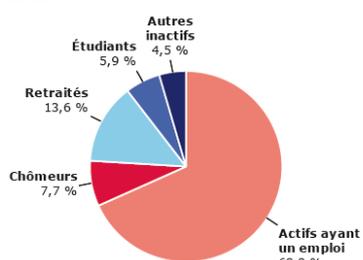
Le taux de chômage est de 7.7 % en 2012, inférieur à celui comptabilisé à l'échelle de la zone d'emploi de Blois qui s'élève à 9% en 2015.

### EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2012	2007
Ensemble	505	510
Actifs en %	75,9	76,5
actifs ayant un emploi en %	68,2	70,5
chômeurs en %	7,7	6,1
Inactifs en %	24,1	23,5
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,9	6,7
retraités ou préretraités en %	13,6	9,6
autres inactifs en %	4,5	7,2

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

### EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2012



### ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2012	%	2007	%
Ensemble	348	100,0	362	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	82	23,6	98	27,0
dans une commune autre que la commune de résidence	266	76,4	264	73,0

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Les actifs travaillent majoritairement hors commune, mais on note un taux de 23.6% de personnes résidant et travaillant sur Thenay.

Le tissu économique local compte 59 établissements actifs.

Les établissements commerciaux et agricoles y sont majoritaires en nombre.

**CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2013**

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
<b>Ensemble</b>	<b>59</b>	<b>100,0</b>	<b>45</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	11	18,6	9	2	0	0	0
Industrie	5	8,5	3	1	0	1	0
Construction	8	13,6	5	3	0	0	0
Commerce, transports, services divers	31	52,5	26	4	0	1	0
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	7	11,9	4	2	0	1	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	4	6,8	2	2	0	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

Les emplois locaux salariés se répartissent principalement dans les domaines du commerce et de l'industrie, en cohérence avec la caractéristique « industrielle » du département de Loir-et-Cher (cf livre blanc – démarche Loir-et-Cher 2020).

**CEN T2 - Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2013**

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
<b>Ensemble</b>	<b>87</b>	<b>100,0</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	7	8,0	7	0	0	0	0
Industrie	27	31,0	3	0	24	0	0
Construction	4	4,6	4	0	0	0	0
Commerce, transports, services divers	36	41,4	12	0	24	0	0
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	33	37,9	9	0	24	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	13	14,9	13	0	0	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

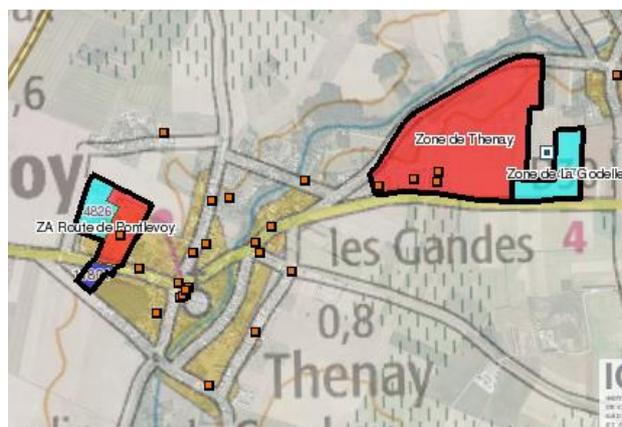
La commune compte plusieurs commerces et services, essentiellement répartis en centre-bourg : agence postale, alimentation, boucherie-charcuterie, boulangerie-pâtisserie, bar-restaurant, brasserie-lounge, cabinet d'infirmières et autres services de santé/bien-être, Point-P, Agri-négoce, garage automobile, viticulteurs-cavistes....

Elle compte également la présence de plusieurs artisans : entreprises de maçonnerie, plomberie, électricité, horticulture, élagage, sculpture...

La commune compte 3 zones d'activités :

- 1 ZA route de Pontlevoy,
- 2 ZA route de Contres.

Ces espaces économiques présentent encore un potentiel d'accueil d'environ 1.5 ha (données juin 2015).



En termes d'économie agricole, la commune compte en 2016, 13 exploitants agricoles actifs sur son territoire.

Les terres agricoles présentent une valeur agronomique diversifiée, de bonne qualité sur les plateaux et de moindre qualité dans la vallée et ses abords.

A proximité immédiate de l'étang du Roger, les sols sont occupés :

- à l'ouest, par des cultures céréalières ;
- à l'est, par des prairies permanentes.



Source : géoportail

L'économie touristique n'enregistre aucun établissement important sur la commune en 2012. Thenay ne dispose pas d'hôtel, de camping, de résidence de tourisme ou d'hébergement collectif spécifique.

1 gîte privé et 5 chambres d'hôtes existent sur le territoire.

La commune compte la présence de 16 associations sur son territoire, ainsi que d'une école gérée dans le cadre d'un regroupement pédagogique avec la commune voisine de Monthou. 70 enfants étaient inscrits à la rentrée 2016-2017.

Le parc de logements de Thenay se compose principalement de résidences principales, à hauteur de 78.5% en 2012, sous la forme majoritaire de maisons individuelles.

Les résidences secondaires représentent sur cette même période, 12.1% du parc, soit un taux plus élevé que la moyenne départementale établie à 8.1%.

La commune comptabilisait au moment du recensement, 9.5% de logements vacants, taux proche de celui du département établi à 9.8%.

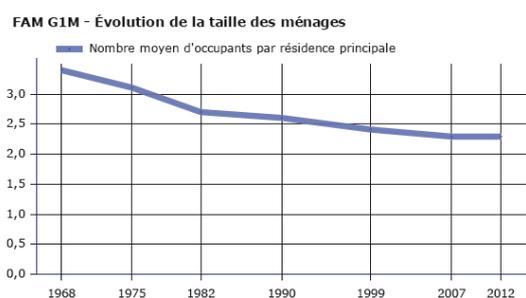
#### LOG T2 - Catégories et types de logements

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>465</b>	<b>100,0</b>	<b>455</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	365	78,5	365	80,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	56	12,1	57	12,6
Logements vacants	44	9,5	32	7,1
Maisons	438	94,2	432	94,9
Appartements	20	4,3	12	2,6

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Le recensement effectué en février 2016 permet une actualisation et comptabilise 462 logements dont :

- 374 résidences principales (en progression depuis 2012) ;
- 33 résidences secondaires (en régression depuis 2007) ;
- 54 logements vacants (en progression depuis 2007).



Ce graphique fournit une série longue. Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

La taille des ménages occupant ce parc décroît entre 1968 et 2007, et connaît depuis une stabilisation à 2.4 personnes. Ces ménages sont composés de couples à hauteur de 53.7% de la population des 15 ans et plus.

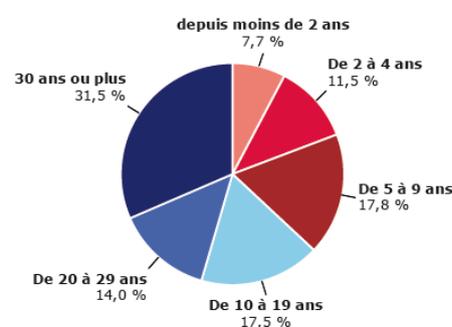
63% des ménages occupent le même logement depuis plus de 10 ans, dont 31.5% depuis plus de 30 ans.

#### LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
<b>Ensemble</b>	<b>365</b>	<b>100,0</b>	<b>844</b>	<b>4,6</b>	<b>2,0</b>
Depuis moins de 2 ans	28	7,7	67	3,7	1,5
De 2 à 4 ans	42	11,5	110	4,2	1,6
De 5 à 9 ans	65	17,8	176	5,0	1,8
10 ans ou plus	230	63,0	491	4,6	2,2

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

#### LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2012



### A retenir :

- une population communale stable et diversifiée, mais une amorce prévisible de décroissance démographique et de vieillissement de la population ;
- un parc de logements à forte identité résidentielle offrant une capacité d'accueil complémentaire dans des logements vacants ;
- une économie locale commerciale, industrielle et agricole ;
- la présence d'entreprises et de zone d'activités génératrices d'emplois locaux ;
- une absence d'équipement touristique majeur.

## 2. Enjeux du projet communal

Le projet communal s'appuie sur 2 intentions principales portées par la collectivité.

- Valoriser un site communal faisant partie du cadre de vie des habitants :

Le site de l'étang du Roger constitue désormais le site naturel public principal de la commune. Proche du bourg et connu des pêcheurs, la commune souhaite aujourd'hui pouvoir pérenniser son ouverture à un public plus large et en faire un « espace nature » convivial, accessible aux habitants.

- Contribuer au développement d'une offre touristique en cohérence avec les stratégies de développement supra-communales :

Si la commune n'est pas inscrite dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, elle souhaite porter un projet cohérent avec les politiques publiques en lien avec le développement touristique.

Le département du Loir-et-Cher dans ses travaux de prospective issus de la démarche Loir-et-Cher 2020, identifie le tourisme comme l'un des 5 chantiers prioritaires à mener pour l'avenir du territoire. Il invite les acteurs économiques, publics ou privés, à développer l'emploi dans ce secteur et à renforcer les offres locales.

Le Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais, labellisé Pays d'art et d'histoire, compte également un volet touristique dans le 3ème contrat régional de Pays 2011-2016.

Les orientations sont en faveur du développement :

- des sites touristiques et de la valorisation du patrimoine identitaire du Pays ;
- de l'offre d'hébergement touristique ;
- d'équipements touristiques en cohérence avec le développement de la randonnée pédestre et cyclotouristique.

Un contrat de 4ème génération est en cours de mise en place pour la période 2017-2022 et conservera des axes forts en faveur du développement économique, du mieux-être social, du maillage entre territoires urbains et ruraux, et de la préservation de l'environnement.

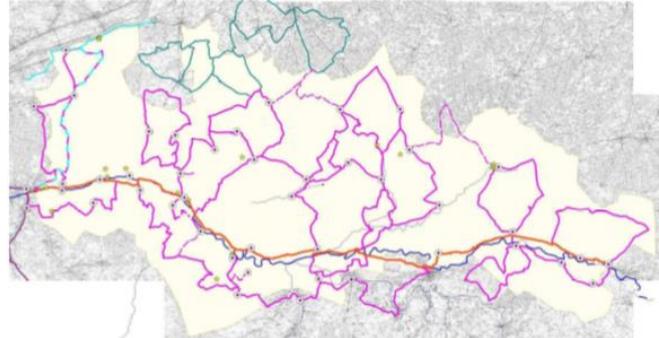
Ce même Pays porte et développe actuellement le projet du Cher à Vélo, inscrit dans le schéma régional des véloroutes et voies vertes comme un axe majeur, connexe à celui de la Loire à vélo.

Ce projet a pour objectifs de :

- faciliter la mise en place d'un réseau cyclable sécurisé qui puisse accueillir une clientèle familiale,

- répondre à la demande de la clientèle touristique, mais également être à destination de la population locale,
- proposer une offre d'itinéraires contribuant à la découverte et à la valorisation du patrimoine local (bâti, culturel, naturel et paysager),
- générer des retombées économiques par la commercialisation de produits touristiques adaptés aux clientèles.

Le tracé principal est en cours de réalisation. Des boucles secondaires viendront le compléter.



Projet de réseau cyclotouristique (voie verte et boucles cyclables)

Source : documents Pays

Une boucle relie les communes de Pontlevoy, Thenay et Bourré. Elle traverse notamment le bourg de Thenay et passe à proximité immédiate du site de l'étang du Roger et des espaces « sports et loisirs » du Coudray (stade et autre étang communal).

La Communauté de Communes indique enfin dans ses objectifs de développement économique, que le développement touristique est un véritable enjeu pour l'avenir du Val de Cher-Controis. Des actions fortes ont été définies pour mettre en valeur les atouts du territoire et ainsi rendre la destination plus attractive pour un public familial qui fréquente déjà les grands sites touristiques et de loisirs comme les châteaux de la Loire et le zoo de Beauval.



Les actions des collectivités locales devront s'appuyer sur :

- la mise en valeur du patrimoine local,
- le développement des itinéraires doux en lien avec le Cher à vélo,
- l'accueil dans des hébergements de qualité et variés,
- la découverte des produits du terroir.

### 3. Présentation du site d'accueil du projet :

#### ● Histoire du site

Le site de l'étang du Roger a été constitué avant 1789, par la retenue d'un barrage établi en vue de la pisciculture, sur un cours d'eau non domanial.

Cette antériorité lui confère aussi le statut juridique d'étang « fondé en titre ».

Il est également lié à l'existence du Moulin du Roger, datant du IX<sup>ème</sup> siècle et visible sur la carte de Cassini (ci-contre) datant du XVIII<sup>ème</sup> siècle.



#### ● Eléments de composition et de fonctionnement général du site de l'étang du Roger

Le site de l'étang du Roger se situe dans un espace rural limitrophe proche du sud du bourg de Thenay.

Il s'inscrit dans un environnement général synthétisé dans le schéma présente en page 13.

La zone d'implantation du projet communal se localise en partie nord-est de l'étang, sur un espace en surplomb, végétalisé et connecté à une voie communale.

Le site de l'étang du Roger se compose de 3 espaces géographiques distincts.

La partie Sud de l'étang accueille :

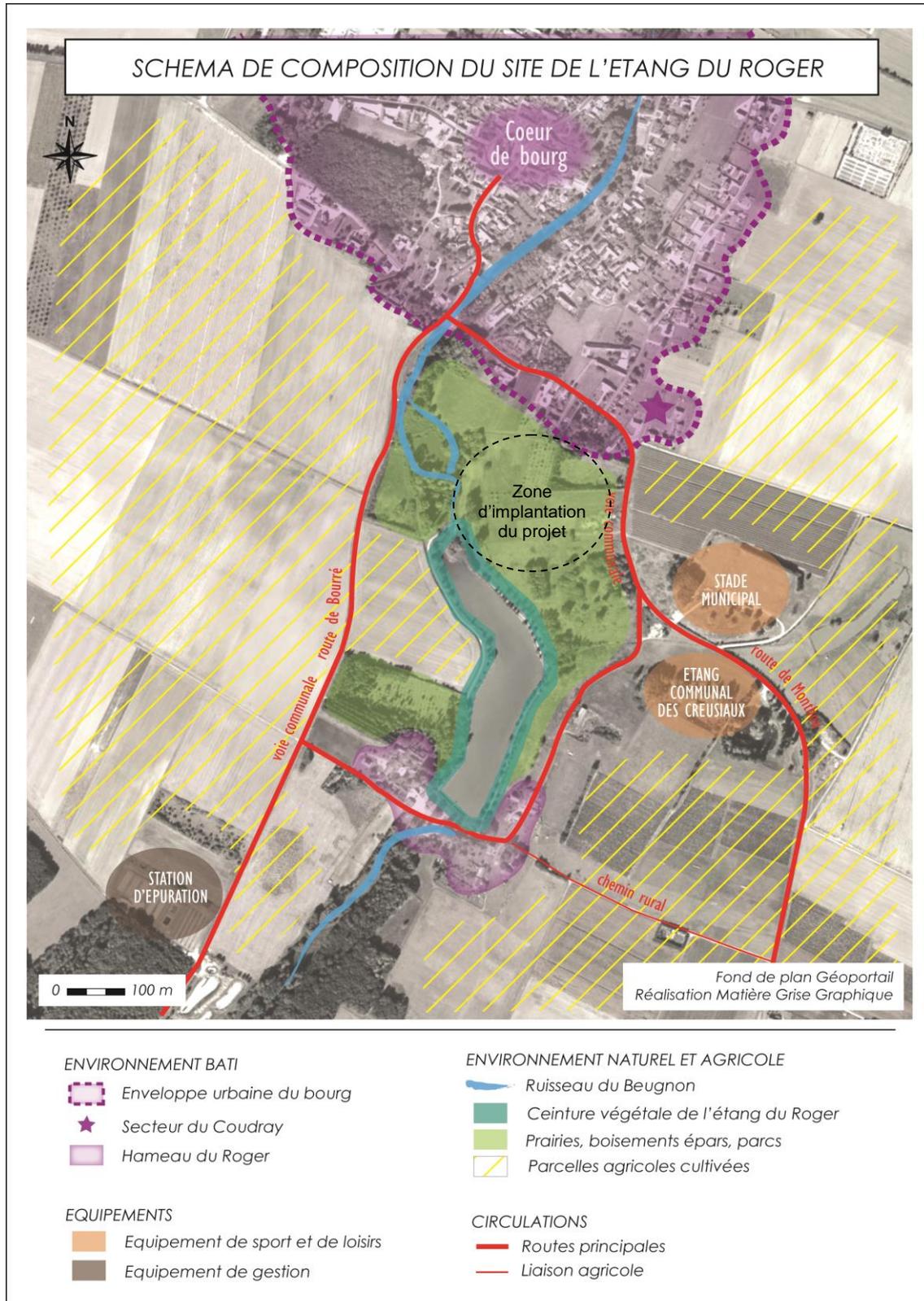
- 2 bâtiments existants (un lieu de réunion/restauration – un lieu de stockage provisoire) ;
- 1 moulin dont il reste des structures hydrauliques constituant un patrimoine local ;
- 2 blocs sanitaires (1 dans chaque bâtiment) ;
- 1 espace récréatif pour enfants (jeux de plein air, terrain de sports collectifs) ;
- 1 espace de stationnement pouvant accueillir environ 20 véhicules ;
- 1 accès principal et 2 accès secondaires.

La partie centrale est composée de :

- Un chemin carrossable qui borde l'étang ;
- Des systèmes de ponts permettant de traverser le Beugnon qui alimente l'étang ;
- Des espaces « pique-nique » aménagés, côté route de Bourré ;
- Un accès secondaire depuis la route de Bourré.

La partie Nord est composée de :

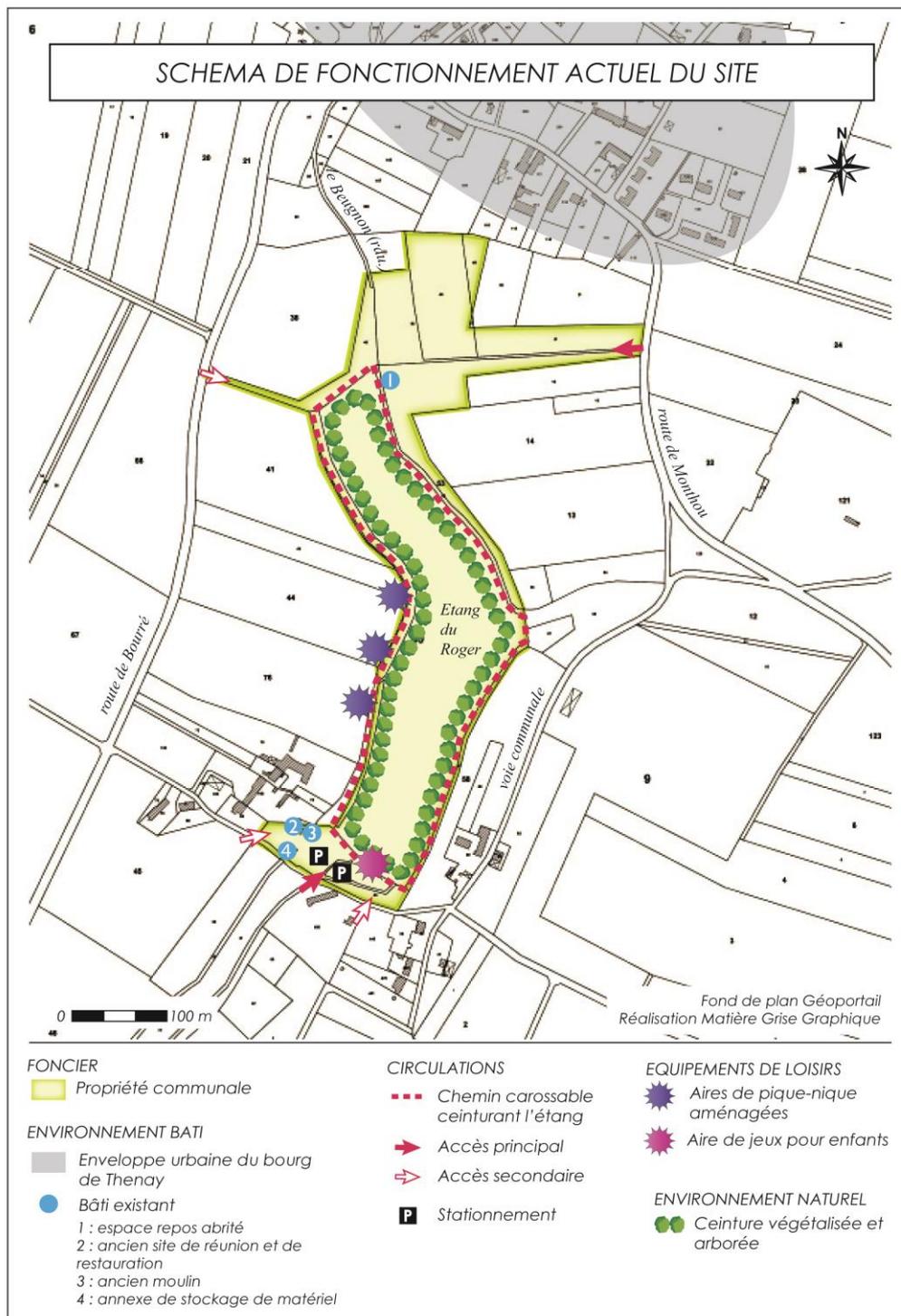
- Un espace repos abrité ;
- Un accès principal depuis la route de Monthou ;
- La réserve de pêche allant de la limite du Beugnon au-delà de l'île ;
- Un étang privé.



Les abords immédiats présentent une occupation urbaine, naturelle, et agricole.

On note la présence :

- Au sud du site : du hameau du Roger et d'espaces naturels bordant le Beugnon.
- Au nord du site : de constructions résidentielles constituant la partie sud du bourg de Thenay, d'un gîte rural déclaré au Nord (sur la parcelle 109), d'un espace non cultivé en surplomb de l'étang.
- A l'est du site : de prairies et espaces arborés, de l'équipement sportif du stade municipal et d'un autre étang communal de petite taille.
- A l'ouest du site : de parcelles agricoles cultivées.

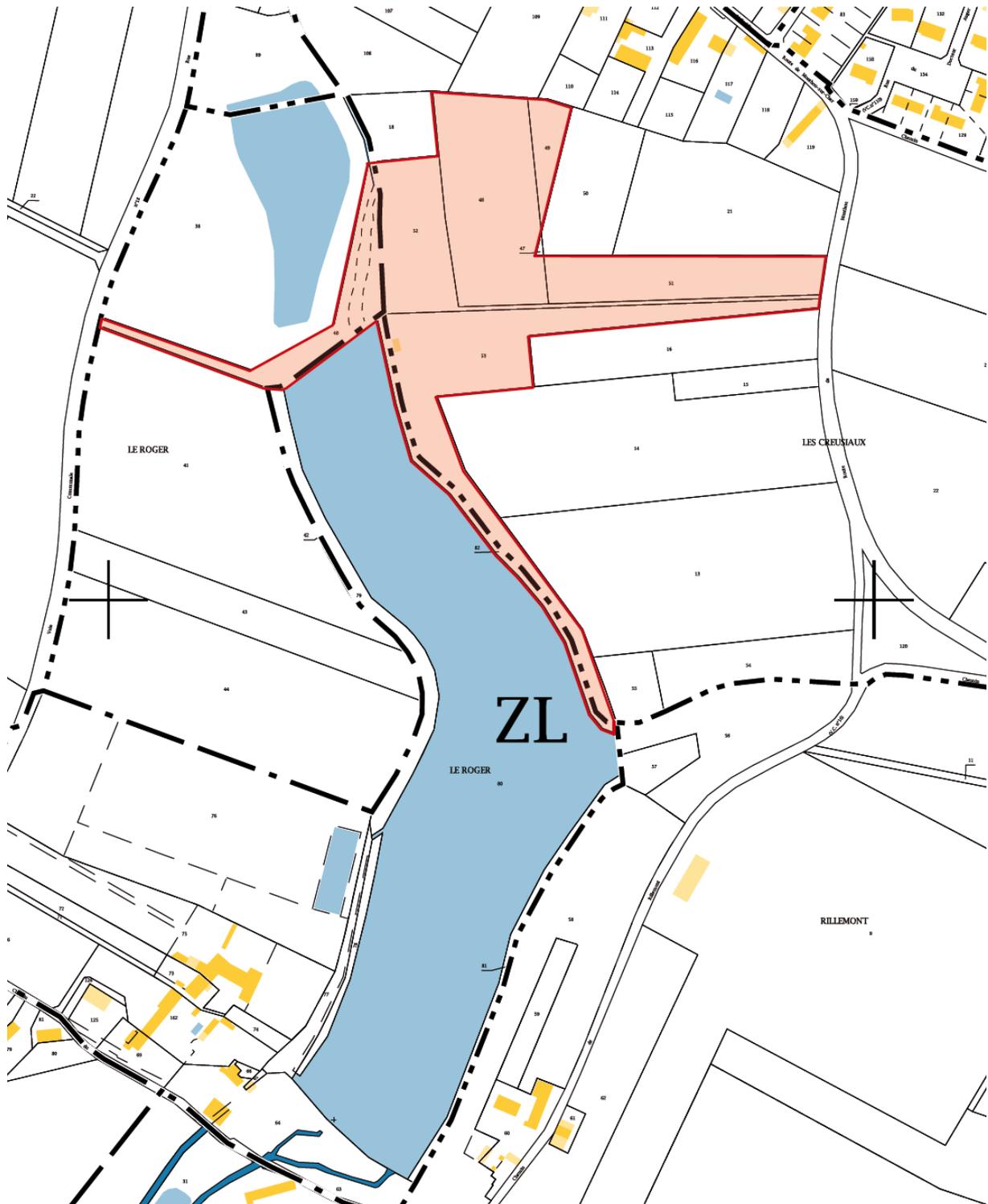


- Périmètre de la déclaration de projet

L'étude de l'ensemble du site de l'étang du Roger a permis de définir le périmètre de la déclaration de projet.

Celui-ci se concentre sur la zone d'implantation du projet communal qui entraînera mise en compatibilité du PLU, les intentions d'aménagement de la collectivité n'impactant pas les éléments réglementaires préexistants sur le reste du site.

Localisation du périmètre de la déclaration de projet :



Le périmètre de la déclaration de projet inclut les parcelles communales ZO 40, et ZL 48, 49, 51 52, 53, 82.

#### 4. Notice explicative du projet :

##### ● Intentions d'aménagement portées par la collectivité

La commune souhaite tout d'abord valoriser le site existant sans en conduire une transformation majeure dans ses parties déjà aménagées.

Les aménagements projetés en partie sud de l'étang du Roger ne nécessitent pas de mise en compatibilité avec le PLU car ils sont dédiés à de la valorisation d'éléments existants :

- L'accueil dans les bâtiments existants d'activités commerciales et de services (ex : restauration, ventes de produits locaux, espace de réunions, guinguette, logement de gardien ...) ;
- L'aménagement d'accès pour personnes à mobilité réduite ;
- La valorisation du droit d'eau par une production hydroélectrique destinée à l'autosuffisance du site conformément au concept de transition énergétique ;
- La valorisation de l'espace dédié au stationnement ;
- L'implantation éventuelle d'une borne de recharge pour véhicules électriques ;
- La conservation de l'espace récréatif pour enfants ;
- La conservation des accès existants ;
- La préservation du chemin carrossable qui borde l'étang ;
- La préservation du fossé en partie nord-est ;
- La préservation d'un maximum d'arbres existants sur berge ;
- La préservation de la réserve de pêche ;
- La valorisation de l'espace repos abrité (barbecue, tables et bancs, blocs cyclos...).

Seul les espaces incluent dans le périmètre de la déclaration de projet accueilleront de nouvelles occupations des sols.

##### ● Eléments de programme du projet

Le projet communal comprendra à terme :

- une voie d'accès au site et aux espaces de stationnement, aménagée depuis la route de Monthou qui constitue d'ores-et-déjà l'un des accès au site.

L'accès sera réalisé en enrobé ou en stabilisé renforcé dans sa première partie, puis en revêtement perméable concernant la voie interne au site.

- un bâtiment d'accueil des clients et visiteurs, de type construction en ossature bois, incluant des bureaux et sanitaires ;

- des hébergements légers de loisirs, également en ossature bois, de typologies différentes : cabanes, roulottes et tonneaux ;

- Un bâtiment sanitaire ;

- Une aire de jeux pour enfants ;

- Une aire de pique-nique ;

- Un grill flottant ;

- Quelques cabanes flottantes ;
- Une piscine de 15m x 7m ;
- Des cheminements piétons et cycles internes au site ;
- Un bassin pédagogique de moins de 800 m<sup>2</sup>, comprenant des végétaux aquatiques locaux ;
- Un espace de tri sélectif aménagé le long de la voie d'accès et réservé aux occupants du site.



Source : plan extrait du projet.

Détails des aménagements projetés en partie Nord du site :

- Un bâtiment d'accueil :

Ce bâtiment regroupera un vaste hall d'accueil (avec banque d'accueil pour l'accueil des clients et des visiteurs), un espace bureau, ainsi que des sanitaires (adaptés aux PMR).

La construction sera réalisée en ossature bois posée sur des fondations maçonnées.

Sa couverture sera de type mono-pente en bac acier, et de couleur correspondant au RAL 7016.

Les structures extérieures seront composées de bardage bois ou PVC.

Le bâtiment sera agrémenté d'une terrasse en bois (acacia) avec garde-corps périphérique et couverture ajourée en bois, de type treille.

L'ensemble des menuiseries seront en PVC ou en aluminium.

- Plusieurs typologies d'hébergements :

- Des hébergements « cabanes » : une dizaine de bâtiments type « cabanes » seront répartis le long de la voirie interne. Chaque bâtiment regroupera un séjour avec cuisine, une salle d'eau (avec WC intégré ou séparé) et une ou plusieurs chambres. Les constructions seront en ossature bois posées sur des fondations maçonnées. Elles disposeront d'une couverture monopente en bac acier, de couleur correspondant au RAL 7016. Leur bardage extérieur sera traité en bois ou PVC. Chaque bâtiment sera agrémenté d'une terrasse en bois (acacia) avec garde-corps périphérique et couverture ajourée en bois, de type treille. L'ensemble des menuiseries seront en PVC ou en aluminium.
- Des hébergements « roulottes » : des bâtiments type « roulottes » seront répartis le long de la voirie interne. Chaque bâtiment regroupera un séjour/chambre avec cuisine, une salle d'eau et un WC. Le matériau de construction sera de type ossature bois surélevée (sur roues en bois) sur un châssis métallique, avec emmarchements d'accès en bois. La couverture sera effectuée en tôle métallique et le bardage extérieur en bois ou PVC. Chaque hébergement disposera d'une terrasse bois extérieure (perron) avec garde-corps périphérique et auvent. Les menuiseries seront en PVC ou en aluminium (notamment pour l'ensemble menuisé d'entrée), et équipées de volets extérieurs.
- Des hébergements « tonneaux » : des bâtiments type « tonneaux » seront répartis le long d'un cheminement piétonnier projeté. Chaque bâtiment intégrera une chambre. Le matériau de construction sera de type ossature bois surélevée (sur supports en bois) avec perron d'accès en bois. La couverture sera réalisée en tôle métallique et le bardage extérieur en bois. Chaque hébergement disposera d'une terrasse bois extérieure (perron) avec auvent (casquette). Les menuiseries seront en PVC, bois ou en aluminium, et équipées de volets extérieurs.
- Des hébergements « cabanes flottantes » : quelques cabanes flottantes seront implantées et réparties le long des berges de l'Etang du Roger. Ces structures flottantes s'adapteront donc au niveau des eaux de manière naturelle. Chaque bâtiment intégrera une chambre avec séjour. Le matériau de construction sera

de type ossature bois posée sur un complexe de flottaison, et ancrées à la rive via un système de passerelles d'accès en bois (sur structure métallique). La couverture sera réalisée en bois de mélèze et le bardage extérieur en bois douglas. Chaque hébergement disposera d'une terrasse bois extérieure avec garde-corps périphérique (bois et filet), avec auvent (avancée de toit). Les menuiseries seront en PVC, bois ou en aluminium (notamment pour l'ensemble menuisé d'entrée).

- Les bâtiments/espaces sanitaires :

Un bâtiment « sanitaires » sera aménagé à l'extrémité de la voirie interne. Il sera principalement destiné aux hébergements qui ne sont pas équipés de sanitaires (de type « tonneaux » et « cabanes flottantes »).

Chaque hébergement aura son propre espace sanitaire : WC, douche et lavabo/vasque (dix modules). Chaque module disposera d'un accès depuis l'extérieur. Un module adapté aux PMR viendra compléter ce bâtiment.

Le matériau de construction sera de type ossature bois posée sur des fondations maçonnées. La couverture monopente sera réalisée en bac acier (RAL 7016) et le bardage extérieur, en bois ou PVC. Le bâtiment disposera d'une terrasse bois extérieure avec garde-corps périphérique et couverture ajourée en bois, de type treille. Ses menuiseries seront en PVC ou en aluminium (notamment pour l'ensemble menuisé d'entrée).

- Les accès, voiries, et stationnements :

Un accès principal dédié aux véhicules motorisés sera aménagé depuis la Route de Monthou-sur-Cher.

Cette voirie constituera la desserte principale de la partie de site à aménager et sera réalisée en enrobé, ou en stabilisé renforcé.

Elle permettra d'assurer l'accès au bâtiment d'accueil et à la voirie interne.

10 places de stationnements seront aménagées entre cette voirie et le bâtiment d'accueil : stationnements des véhicules des arrivants et des visiteurs, y compris 1 place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Une voirie interne sera aménagée depuis le bâtiment d'accueil et jusqu'au bâtiment sanitaires projeté à proximité de l'Etang du Roger. Cette voirie permettra la desserte des différents hébergements : cabanes, roulottes et tonneaux, et sera réalisée en grave calcaire compactée.

Les hébergements et constructions implantées le long de l'étang seront uniquement accessibles à pieds.

Une aire de retournement avec stationnements (9 places destinées aux hébergements de type « cabanes flottantes ») sera aménagée en extrémité de cette voirie interne.

Une double aire de retournement sera aménagée en extrémité (au sud de la dernière cabane flottante).

Une barrière relevable sera positionnée afin d'empêcher les utilisateurs d'accéder à l'étang en véhicule (sauf accès aux secours si nécessaire).

Une zone de stationnement d'une capacité de 12 places, y compris stationnement PMR, sera aménagée à proximité des hébergements de type « roulottes » et « tonneaux ». Un stationnement sera aménagé en façade de chaque hébergement de type « cabane ».

Les revêtements de sol de ces espaces de stationnement seront constitués d'un engazonnement sur panneaux supports de type nid d'abeille.

- Une aire de jeux pour enfants sera aménagée à proximité des roulottes. Cet espace recevra un revêtement amortissant (type mulch naturel), dans l'emprise de sécurité des jeux, conformément aux réglementations en vigueur. Des jeux et complexes de jeux en bois seront répartis sur site : cabanes perchées, toboggans, pont-de-singe, ...
- Une aire de pique-nique sera aménagée à proximité de la rive de l'Etang du Roger. Cette zone sera réalisée en platelage bois, et complétée par du mobilier en bois (bancs, poubelles...).
- Un grill flottant sera implanté le long de la berge de l'Etang du Roger, à proximité de l'aire de pique-nique. Cette structure flottante s'adaptera donc au niveau des eaux de manière naturelle. Construction en ossature bois, elle sera posée sur un complexe de flottaison, et ancrées à la rive via un système de passerelles d'accès en bois (sur structure métallique). Sa couverture sera réalisée en bois de mélèze ou de châtaignier et son bardage extérieur, en bois douglas (raboté 1 face). Il disposera d'une terrasse bois (acacia) extérieure avec garde-corps (châtaignier) périphérique (bois et filet), avec auvent (avancée de toit). Ses menuiseries seront en PVC ou en aluminium (notamment pour l'ensemble menuisé d'entrée).
- Les axes de déplacements piétonniers :  
Plusieurs cheminements permettront d'accéder aux divers bâtiments et espaces d'activités sur site. Des rampes PMR sont prévues au projet.  
La largeur des cheminements créés sera adaptée à la circulation des véhicules d'intervention et permettront d'assurer un bon accès aux véhicules d'incendie et de secours. Ces cheminements seront réalisés en grave calcaire compactée.
- Un espace de tri sélectif destiné à recevoir les containers de tri sélectif. Il sera aménagé le long de la voirie d'accès sous la forme d'une plateforme en grave calcaire compactée.
- Un bassin pédagogique de moins de 800 m<sup>2</sup> sera aménagé à proximité de la queue de l'Etang du Roger. Des végétaux aquatiques locaux seront plantés en périphérie du bassin, et des aménagements divers en bois seront créés pour permettre l'accueil de la faune : hôtels à insectes, nichoirs, mangeoires, gîtes... Ce bassin servira aussi de réceptacle des eaux pluviales des bâtiments projetés. Un trop-plein (déversoir) sera créé pour rejet vers l'Etang du Roger.
- Une piscine de 15m x 7m

Le projet nécessite alors une desserte technique des divers équipements et bâtiments.

- Electricité :  
Le projet prévoit l'alimentation du bâtiment d'accueil, de tous les hébergements, du bâtiment sanitaire, de l'aire de pique-nique et du grill flottant, du poste de relevage à

créer depuis le réseau électrique existant le long de la Route de Monthou-sur-Cher. Un seul branchement est à prévoir au droit du bâtiment d'accueil.

- Télécommunications :

Le projet prévoit l'alimentation du bâtiment d'accueil à créer depuis le réseau de télécommunications existant le long de la Route de Monthou-sur-Cher (une ligne). Le raccordement des hébergements sera réalisé par wifi.

- Eau potable :

Le projet prévoit l'alimentation du bâtiment d'accueil, de certains hébergements équipés de salle d'eau ou cuisine, et des bâtiments sanitaires à créer depuis le réseau d'alimentation en eau potable existant le long de la Route de Monthou-sur-Cher.

- Eaux usées :

Toutes les eaux usées et eaux vannes (du bâtiment d'accueil, de certains hébergements équipés de salle d'eau ou cuisine, et du bâtiment sanitaires) seront collectées via un réseau interne à la parcelle. Ce réseau sera équipé d'un poste de relevage qui évacuera les eaux vers le réseau communal collectif.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales (toitures) seront infiltrées sur site.

La collectivité favorisera l'intégration paysagère des nouvelles constructions par une végétalisation de la zone d'implantation du projet.

Un écran végétal (charmille – *Carpinus betulus*) sera notamment aménagé le long de la voirie d'accès et de la voirie interne, côté centre-bourg.

Le projet de complexe d'hébergement de loisirs sera ainsi parfaitement intégré à la végétation existante, à l'environnement proche et au paysage lointain, et sera invisible depuis le centre-bourg ou depuis la route de Monthou sur Bièvre.

Des accompagnements végétaux seront créés en périphérie des hébergements et des bâtiments projetés, améliorant ainsi tant l'intimité des utilisateurs d'une construction à l'autre que celle des riverains, et permettant une intégration optimale des bâtiments « techniques » (tri sélectif, sanitaires, poste de relevage...).

Toutes les essences seront étudiées pour optimiser la végétalisation tout au long de l'année, et favoriser la faune locale (insectes et oiseaux). Le recours aux essences indigènes sera privilégié (le thuya et le laurier seront donc exclus).

## 5. Caractère d'intérêt général du projet communal :

Le projet d'aménagement et de valorisation touristique du site de loisirs de l'Etang du Roger répond aux critères d'intérêt général détaillés ci-après.

- La mise en valeur d'un patrimoine naturel identitaire, composante du cadre de vie.

Le projet communal s'inscrit dans la continuité des orientations des politiques publiques supra-communales portées par la Région, le Département, le Pays et la Communauté de communes, en matière de développement touristique et de valorisation patrimoniale.

Il vise à mettre en valeur un patrimoine naturel et paysager, proche du cœur de bourg de Thenay et à offrir aux habitants communaux et du territoire élargi, autant qu'aux touristes de passage, un équipement de loisirs et de tourisme agréable et intégré à son environnement.

L'offre proposée par le projet contribuera notamment à :

- à valoriser le patrimoine hydrographique,
- à renforcer l'attractivité communale et plus largement, celle du territoire communautaire.

Le site à valoriser se situe de plus, à proximité quasi-immédiate des zones d'urbanisation les plus récentes.

### ● Des axes de valorisation orientés par les principes du développement durable

Le développement durable appliqué à l'aménagement du territoire, se définit comme la manière de penser un espace en répondant aux besoins actuels du porteur de projet, sans compromettre la réponse des générations futures à leurs propres besoins.

Il s'appuie sur 3 piliers : environnemental, social et économique.

La dimension environnementale vise à préserver, améliorer, valoriser l'environnement et les ressources naturelles sur le long terme, en maintenant les équilibres écologiques, en réduisant les risques, et en prévenant les impacts environnementaux.

La dimension sociale vise à satisfaire les besoins humains et à répondre à un objectif d'équité sociale.

La dimension économique vise à développer la croissance et l'efficacité économique à travers des modes de productions et de consommations durables.

La collectivité se doit donc de :

- définir et mettre en œuvre des projets de développement propres à satisfaire les besoins et attentes des citoyens,
- veiller au respect de l'environnement et des paysages, patrimoine commun de la nation, dans l'intérêt de la collectivité, de celui des collectivités voisines, et des générations futures,
- répondre à des objectifs à court et moyen termes, en préservant le long terme.

Le projet communal répond à une volonté long terme de préservation du site naturel de l'étang du Roger, tout autant qu'à sa valorisation à court/moyen terme, dans une fonction « support » de site récréatif.

Il est en ce sens, une source de dynamisation sociale et économique pour le territoire, donc un facteur d'amélioration du cadre de vie et de renforcement du bien-être territorial collectif.

Il couvre plus spécifiquement les 3 axes du développement durable tels qu'énoncés ci-dessous.

### ● Axe d'intérêt général environnemental :

Le projet dans ses intentions d'aménagement, assurera une préservation environnementale du site par :

- une prise en considération et utilisation encadrée de l'écosystème hydrographique (trame bleue) du Beugnon dont l'étang constitue un maillon du système de circulation de l'eau dans le bassin versant ;
- la préservation et l'entretien raisonné d'un espace en eau ;
- la préservation d'une ceinture végétale, repère paysagé notamment utile à la solidité des berges ;
- le maintien d'une activité piscicole de loisirs ;
- le maintien d'une qualité paysagère locale ;
- des activités compatibles avec le milieu naturel.

Il prévoit également des actions de valorisation environnementale :

- une sensibilisation pédagogique au milieu par la mise en place d'un parcours informatif et ludique autour de l'étang et la création d'un bassin pédagogique, visant à une découverte et compréhension du milieu naturel ainsi qu'à une sensibilisation à la protection de la biodiversité.
- la production d'énergies vertes par la mise en place d'une centrale hydroélectrique permettant d'alimenter les bâtiments présents au sud du site, et la mise en place d'une borne de rechargement de voitures électriques au sein de l'un des espaces de stationnement.

- **Axe d'intérêt général social :**

Le projet communal s'inscrit dans un travail général sur le cadre de vie.

Il favorisera l'ouverture d'un site naturel récréatif à destination de toutes les catégories sociales et tranches d'âges, ainsi qu'à des publics variés : pêcheurs, promeneurs, sportifs, scolaires, touristes, en s'attachant à rester compatible avec les occupations résidentielles voisines du site.

Le projet contribue ainsi à la dynamisation du territoire rural local et élargi.

- **Axe d'intérêt général économique :**

Le projet contribue à la valorisation d'une réserve foncière communale.

Les activités qui y seront développées contribueront au développement de l'attractivité territoriale, résidentielle tout autant que touristique.

Elles renforceront également la dynamique commerciale et de service du bourg de par la fréquentation du site.

Ce projet envisage la création d'emplois directs pour l'entretien et la gestion du site, ainsi que d'emplois induits de par les prestations complémentaires qui pourront y être développées (ex : partenariat avec des commerçants locaux pour la livraison de paniers repas, vente de produits locaux...).

Ce projet sera alors source de croissance économique.

- **La continuité avec le projet d'aménagement et de développement durable communal (PADD)**

Le projet communal trouve une cohérence avec les orientations portées par le PADD du PLU.

Ce PADD s'appuie sur 2 axes :

- renforcer l'attractivité du bourg,
- lier le développement local au cadre de vie rural.

Ces axes programment notamment :

- de donner progressivement au bourg une dynamique d'ensemble, en permettant à la commune de s'ouvrir à de nouveaux services et activités économiques ;
- de diversifier les activités économiques en s'assurant de leur compatibilité avec l'environnement agricole ;
- de développer l'urbanisation en pensant son ancrage au bourg, avec une perspective court terme de développement dans le secteur du Coudray, puis au delà, au sud et à l'ouest du bourg ;
- de sécuriser les déplacements en développant des parcours piétons et cyclables ;
- d'aménager une trame verte paysagère jusqu'au sud du bourg, dans le secteur du plan d'eau communal.

Le projet ne contrevient pas à l'économie générale du PADD du PLU, en ce sens que ses intentions d'aménagement trouvent une cohérence générale avec les grandes orientations d'organisation du territoire communal, notamment dans sa situation géographique, ses activités projetées, et les axes d'intérêt général poursuivis par la collectivité.

- **Contraintes ou protections particulières à prendre en compte dans le projet**

Le dossier de synthèse fourni dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas et annexé au présent dossier, indique que le site n'est concerné par aucune contrainte ou protection réglementaire spécifique.

# DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

**COMMUNE DE THENAY**  
DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER

## PLAN LOCAL D'URBANISME

DECLARATION DE PROJET N°1 POUR L'AMENAGEMENT ET LA  
VALORISATION TOURISTIQUE D'UN SITE DE LOISIRS A L'ETANG  
COMMUNAL DU ROGER ENTRAINANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

**PIECE 2**

**DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

## SOMMAIRE

Rappel du périmètre de la déclaration de projet – Page 3

1. Les dispositions du document d'urbanisme opposable – Page 4

2. Les pièces concernées par une mise en compatibilité / justifications  
– Page 5

3. Les nouvelles dispositions proposées en vue de la mise en  
compatibilité du PLU – Page 5

- Le PADD
- Le zonage
- Le règlement



## 1. Les dispositions du document d'urbanisme opposable

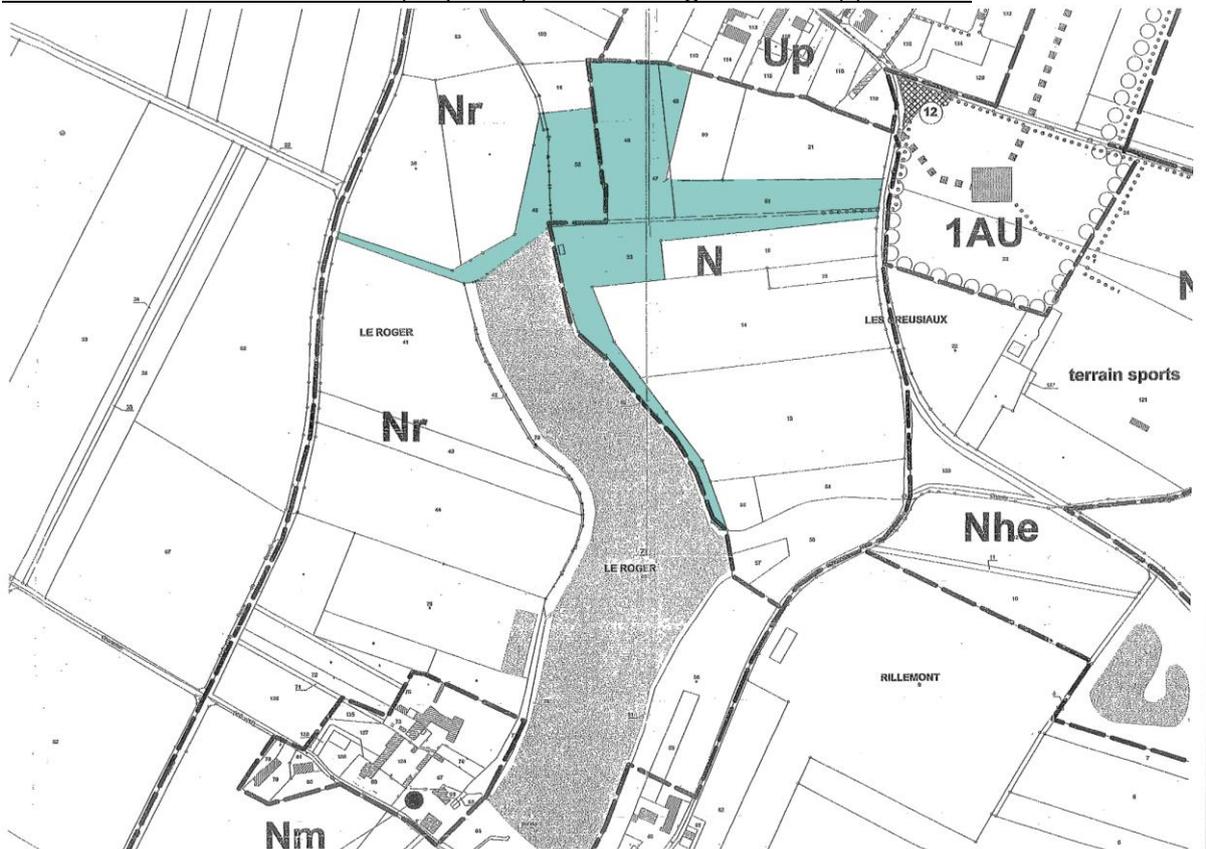
La commune de Thenay dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé en date du 18 juin 2007.

L'ensemble du site de l'étang du Roger se compose d'éléments naturels et bâtis aujourd'hui classés au PLU en divers zones et secteurs.

Le périmètre du projet est concerné dans ses abords immédiats par la présence :

- d'une zone N : dédiée à la partie du territoire protégée en raison de son patrimoine naturel et paysager ;
- d'un secteur Nr qui englobe la pièce d'eau de l'étang : dédié à la partie du territoire concerné par un risque d'inondation par débordement du cours d'eau, ou d'instabilité de terrain liés aux sols argileux.

Périmètre de la déclaration de projet et plan de zonage du PLU opposable :



Source : Matière grise graphic

Les abords du périmètre du projet présentent des classements autres :

- un secteur Nm sur le hameau du Roger (Sud du site) : ensemble bâti rural isolé pouvant faire l'objet de changements de destination, réfections et extensions mesurées.
- un secteur Up borde le site (Nord du site) : secteur d'extension urbaine à dominante pavillonnaire.

On note qu'un secteur Nhe couvre un autre étang communal de plus petite taille, ainsi que les équipements publics sportifs situés à l'est du site (cf extrait ci-dessus).

## 2. Les pièces concernées par une mise en compatibilité

En cohérence avec sa composition, le projet induira une mise en compatibilité des pièces suivantes du PLU :

- le PADD : une mise en cohérence avec le projet porté doit être envisagée. Initialement la collectivité avait programmé l'aménagement d'un autre étang communal, de plus petite taille, situé à l'ouest de l'étang du Roger. En conséquence des acquisitions foncières réalisées par la commune, il convient de compléter les orientations graphiques du PADD.
- le zonage : un secteur naturel permettant les aménagements identifiés au projet doit être positionné sur le périmètre de celui-ci afin d'en permettre la réalisation. Le zonage doit être modifié dans le contour du périmètre de la déclaration de projet.
- le règlement : des adaptations à la marge des règles existantes sont à effectuer pour permettre les aménagements prévus par la collectivité.

Aucun emplacement réservé n'est nécessaire à la réalisation du projet.

## 3. Les nouvelles dispositions proposées en vue de la mise en compatibilité du PLU

### ● Le PADD

#### - PLU opposable :

Le PADD constitue la pièce B du PLU opposable.

Il contient des orientations écrites (volet rédactionnel B1) et des orientations graphiques (volet cartographique B2) « rendant plus aisée la compréhension d'ensemble des orientations de gestion du territoire communal et du projet de développement durable retenu » (extrait du préambule du PADD).

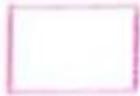
Les orientations écrites sont organisées autour de 2 axes thématiques :

- Renforcer l'attractivité du bourg ;
- Lier le développement local au cadre de vie rural.

Le projet porté sur l'étang du Roger présente une compatibilité avec ces grands axes d'aménagement et les sous-objectifs déclinés dans chacun des axes :

- développement des équipements et services ;
- accueil économique avec un espace « phare » ;
- aménagement d'une trame verte paysagère depuis le centre-bourg jusqu'au pôle de loisirs « plan d'eau » (extraits du PADD).

Les compléments apportés par le volet graphique du PADD indiquent une volonté initiale de développement d'un pôle d'équipement autour du plan d'eau du Coudray de propriété communale, qui dispose de la légende graphique suivante :



**Espaces d'équipements (actuels ou futurs) - ex indicatif :  
plateau sportif, plan d'eau, espace détente, salle de loisirs,  
habitations de loisirs , services aux personnes spécialisés  
en relation avec la santé publique et le cadre de vie...**

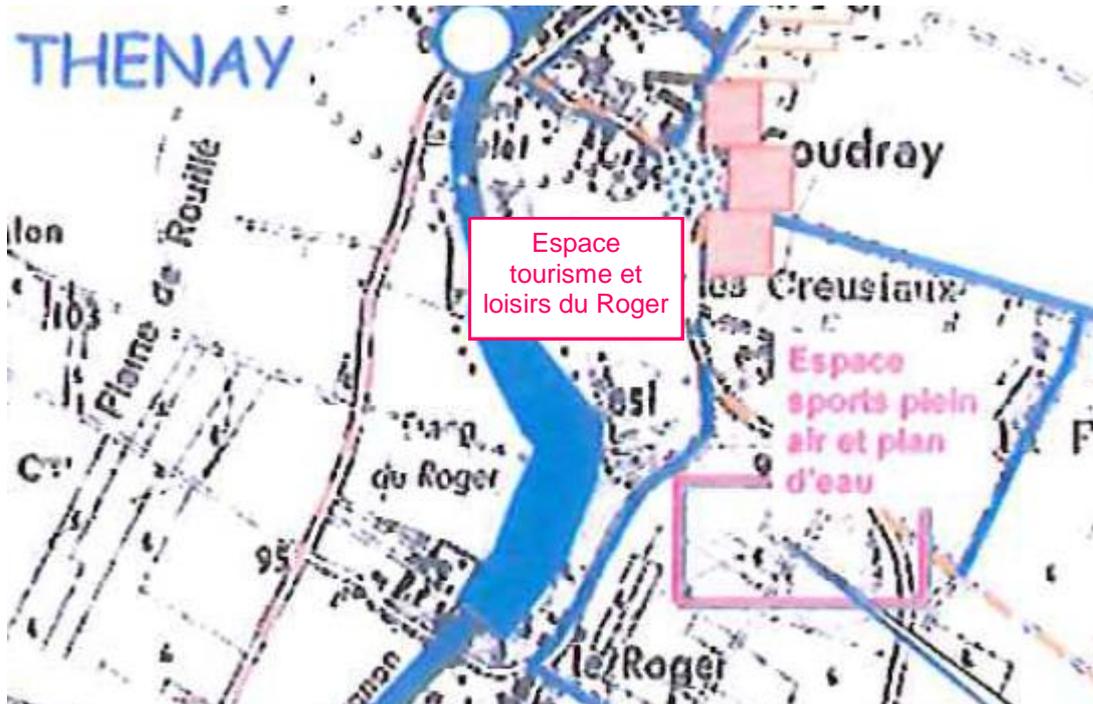
Extraits de la carte du PADD.



L'acquisition par la commune du plan d'eau voisin de l'étang du Roger vient alors compléter les orientations premières de la commune.

- Evolution du PLU par mise en compatibilité

La mise en compatibilité du PADD concerne l'ajout sur la partie graphique (volet B2) d'un cadre de localisation d'un espace d'équipement futur sur l'étang du Roger :



Carte du PADD modifiée.

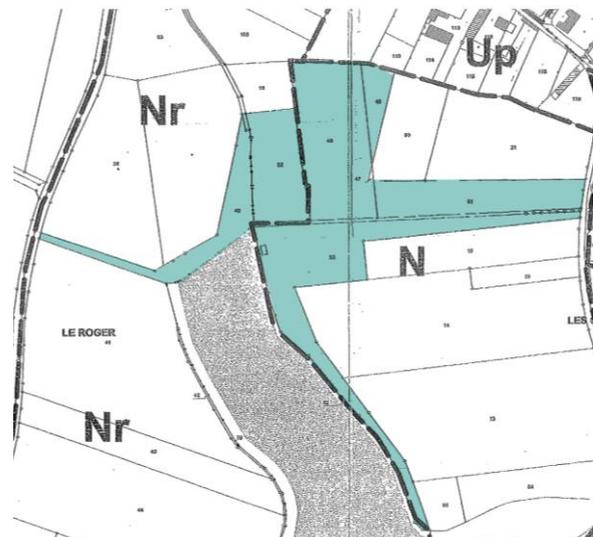
- Le zonage

- PLU opposable

Le zonage constitue la pièce C du dossier de PLU opposable.

Le site objet de la mise en compatibilité est visible sur le plan C2a (plan du bourg).

Le périmètre du projet (ci-contre) concerne une zone N (naturelle) et un secteur Nr (risques d'inondation ou instabilité de terrain).



Source : Matière grise graphic

- Evolution du PLU par mise en compatibilité

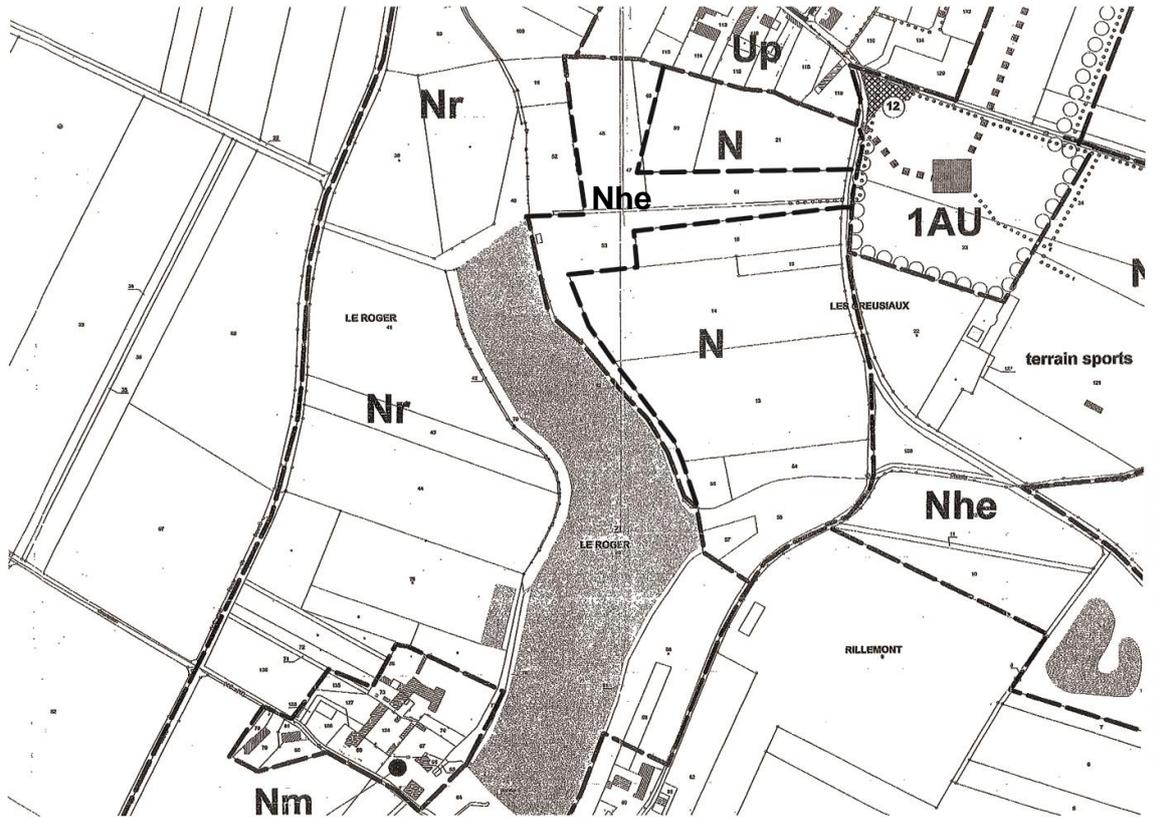
La mise en compatibilité du zonage induit la création d'un secteur Nhe sur la majeure partie du site d'implantation du projet.

Le secteur Nhe préexiste au PLU communal sur d'autres sites. Il correspond dans la définition du règlement actuel aux « espaces d'équipements et services d'intérêt public de proximité en milieu rural ».

Il accueille en réalité des équipements publics de diverses natures : station d'épuration, cimetière, équipements sports et loisirs, ainsi que le site privé de tourisme du Domaine des anges (camping), structures autorisées par le corps du règlement applicable à ce jour.

La mise en compatibilité du zonage induit également la prise en considération de l'espace grill flottant, des cabanes flottantes, et de l'espace de stationnement voisin dans la partie Nr du plan de zonage existant.

Zonage mis en compatibilité :



Source : Matière grise graphic

- Le règlement

- PLU opposable

Les dispositions de la zone N comporte des spécificités concernant le secteur Nhe et le secteur Nr.

Après lecture du règlement, certaines règles sont à compléter dans le cadre de la mise en compatibilité au sein articles N1, N2 et N12.

La définition donnée en liminaire de zone N, au secteur Nhe doit également être complétée au regard des activités déjà présentes dans ces secteurs.

Tableau des règles opposables repérées comme nécessitant une évolution dans leur formulation, en cohérence avec le projet de la collectivité :

ARTICLES	SECTEUR Nhe	SECTEUR Nr
Article N1	<p>Est interdite l'occupation permanente par des installations d'habitation mobiles (camping-car, roulottes, mobil home...) rendues fixes, de terrains non équipés pour leur accueil et qui ne sont pas rattachés à une propriété bâtie.</p> <p>Cette interdiction ne couvre pas les équipements propres au propriétaire du terrain concerné dans la limite de 1 à 5 installations mobiles par unité d'habitation principale de rattachement.</p>	
Article N2	<p>En secteur Nhe, sont autorisées sous conditions particulières : les constructions, aires de jeux ... de sports et de loisirs ouvertes au public et de services d'intérêt public de proximité en milieu rural (médical, social, éducatif, transports ...)</p>	<p>De plus en secteur Nr, sont autorisés sous conditions particulières : (...) Les équipements légers d'intérêt public pour la randonnée, les loisirs familiaux ...</p>
Article N12	<p>En zone N, et tout secteur Nm, Nh, Nhe et Nr : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.</p>	

- Evolution du PLU par mise en compatibilité

Les compléments réglementaires apportés sont les suivants (cf police verte) :

Définition du secteur Nhe : secteur correspondant aux espaces à vocation tourisme et loisirs, ainsi qu'aux espaces d'équipements et services d'intérêt public de proximité en milieu rural.

Article N1 (extrait) :

« En zone N, et tout secteur Nm, Nr et Nhe :

Est interdite l'occupation permanente par des installations d'habitation mobiles (camping-car, roulottes, mobil home...) rendues fixes, de terrains non équipés pour leur accueil et qui ne sont pas rattachés à une propriété bâtie.

Cette interdiction ne couvre pas :

- les équipements propres au propriétaire du terrain concerné dans la limite de 1 à 5 installations mobiles par unité d'habitation principale de rattachement ;

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure qui ne peuvent pas respecter la règle générale ci-dessus pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. »

Article N2 (extraits) :

« Sont admis en zone N et tout secteur Nh, Nm, Nhe, Nr : ....

- les équipements publics de loisirs à vocation éducative et pédagogique ».

« En secteur Nhe, sont autorisées sous conditions particulières : les constructions, aires de jeux ... de sports et de loisirs ouvertes au public et de services d'intérêt public de proximité en milieu rural (médical, social, éducatif, transports, loisirs, tourisme ...)

« De plus en secteur Nr, sont autorisés sous conditions particulières : (...)

Les équipements légers d'intérêt public pour la randonnée, les loisirs familiaux, habitations flottantes et équipements légers flottants en lien avec les activités du site touristique et de loisirs public de l'étang du Roger ...

Les aires de stationnement public, ne compromettant pas l'écoulement naturel des eaux de ruissellement, et ne contrevenant pas au champ d'expansion des eaux de la rivière ou de l'étang en situation de débordement. »

Article 12 :

En zone N, et tout secteur Nm, Nh, Nhe et Nr : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale ci-dessus.

# DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

## COMMUNE DE THENAY

DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER

-

## PLAN LOCAL D'URBANISME

DECLARATION DE PROJET N°1 POUR L'AMENAGEMENT ET LA VALORISATION TOURISTIQUE D'UN SITE DE LOISIRS A L'ETANG COMMUNAL DU ROGER ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

### **PIECE 3 - ANNEXES**

- Avis de l'autorité environnementale
- Avis de la CDPENAF
- PV d'examen conjoint des PPA en date du 6.11.2017



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REGION CENTRE-VAL DE LOIRE



*Handwritten signatures and initials:*  
Lus  
H  
J  
L  
DFA

*Le Préfet,*

Orléans, le 19 JUL. 2017

Direction Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement

Service Évaluation, Énergie, Valorisation de la Connaissance  
Département Appui à l'Autorité Environnementale

Nos réf : 2017-667

Vos réf. : vos courriels des 31 mai et 1<sup>er</sup> juin 2017

Affaire suivie par : Alexis VERNIER

Tél. 02 36 17 46 37 – Fax : 02 36 17 46 87

Courriel : daae.seevac.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Vous trouverez ci-joint l'arrêté préfectoral pris suite à votre saisine de l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F02417P0052.

Les délais et voies de recours sont indiqués dans ledit arrêté.

Concernant le projet de piscine prévu dans la cadre de l'opération d'aménagement du site de l'étang du Roger, je vous informe que l'exploitation d'une piscine à usage collectif est soumise à des obligations d'ordre sanitaire édictées par le code de la santé publique (art. L. 1332-1 à L. 1332-9, art. D. 1332-1 à D. 1332-13, art. R. 1331-2). De ce fait, je vous invite à vous rapprocher du service santé-environnement de la délégation départementale de Loir-et-Cher de l'Agence Régionale de Santé (téléphone secrétariat 02 38 77 34 85).

Concernant la réalisation éventuelle, dans le futur, d'un projet de réhabilitation du moulin à des fins de production hydroélectrique, ce projet est susceptible d'être soumis à évaluation environnementale au cas par cas ou systématique, en application de la rubrique 29° du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Je vous invite à consulter la dite rubrique lorsque la conception de ce projet sera suffisamment avancée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet de la région  
Centre-Val de Loire et par délégation,

Le Directeur Régional de l'Environnement  
de l'Aménagement et du Logement

**Christophe CHASSANDE**

**Monsieur Daniel ROINSOLLE**  
Maire de THENAY

**21, Rue Maxime SAMSON**  
**41400 THENAY**

Adresse postale : 5, avenue Buffon – CS 96407 – 45064 ORLEANS Cedex 2

Tél. : 02 36 17 41 41 – Fax : 02 36 17 41 01

<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr>



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REGION CENTRE-VAL DE LOIRE

## Arrêté

### **Portant décision après examen au cas par cas de la demande enregistrée sous le numéro F02417P0052 en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

**Le Préfet de région,  
Chevalier dans l'Ordre national de la Légion d'honneur,  
Chevalier dans l'Ordre national du Mérite,**

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement Européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> janvier 2016 portant délégation de signature du préfet de la région Centre-Val de Loire à Monsieur Christophe CHASSANDE, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Centre-Val de Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F02417P0052 relative au projet d'aménagement d'une zone de loisirs à l'étang du Roger à Thenay (41) reçue complète le 1<sup>er</sup> juin 2017 ;
- Vu la décision tacite, née le 6 juillet 2017, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;
- Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 22 juin 2017 ;
  
- Considérant que le projet, présenté par la commune de Thenay, a pour objet l'aménagement d'une zone de loisirs sur un terrain d'assiette d'environ 3,42 hectares sur le site de l'étang du Roger à Thenay (41) qui fait l'objet d'une demande de permis d'aménager et comprend, entre autres :
  - des habitations légères de loisirs (10 cabanes, 6 roulottes, 6 tonneaux et 4 cabanes flottantes) ;
  - une piscine de 15x7 mètres, une pataugeoire de 4x4 mètres et un local technique dédié ;
  - des voies carrossables, des cheminements piétons et cyclables et des parcs de stationnement ;
  - un bloc sanitaire ;
  - un grill flottant et un ponton ;
  - un plan d'eau de 600 à 800 mètres carrés destinés au stockage des eaux pluviales, à l'accueil de la petite faune et à la pédagogie ;

- des aménagements paysagers privilégiant les essences végétales locales ;
- des équipements divers (bâtiment d'accueil, aire de jeux pour enfants, aire de pique-nique, local de tri sélectif des déchets) ;
- Considérant que le projet relève de la rubrique 40° du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;
- Considérant qu'une démarche de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Thenay, nécessaire pour permettre le projet, a été initiée par la commune ;
- Considérant, au vu du dossier transmis, que la demande de permis d'aménager ne porte pas sur des travaux liés au moulin ni aux dispositifs de vidange de l'étang ;
- Considérant que le projet ne prévoit pas d'implanter des constructions à usage d'hébergement (excepté les cabanes flottantes) dans les zones identifiées comme inondables ;
- Considérant que des mesures de précaution seront prises pour éviter les déversements de substances polluantes durant la phase de travaux ;
- Considérant que le revêtement des voies et cheminements – à l'exception du parking visiteurs situé route de Monthou à l'entrée de la zone de loisirs – sera réalisé en grave calcaire compactée, sans matériau hydrocarburé ;
- Considérant que les eaux usées issues des habitations de loisirs et des sanitaires seront raccordées au réseau d'assainissement collectif ;
- Considérant que le site d'implantation du projet ne présente pas d'autre sensibilité environnementale particulière ;
- Considérant que la réalisation du projet n'est pas susceptible de porter atteinte à l'état de conservation de sites Natura 2000, dont le plus proche (« Bois de Sudais ») est situé à 7,5 kilomètres de distance ;
- Considérant dès lors que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives sur l'environnement et la santé humaine ;

## Arrête

### Article 1<sup>er</sup>

La décision tacite, née le 6 juillet 2017, soumettant à évaluation environnementale le projet d'aménagement d'une zone de loisirs à l'étang du Roger à Thenay (41), enregistré sous le numéro F02417P0052, est annulée.

### Article 2

Le projet d'aménagement d'une zone de loisirs à l'étang du Roger à Thenay (41) n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

### Article 3

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Elle ne préjuge pas d'exigence ultérieure relevant d'autres procédures réglementaires.

**Article 4**

Les voies et délais de recours sont précisés en annexe du présent arrêté.

**Article 5**

Le présent arrêté sera publié sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le **19 JUL. 2017**

Pour le Préfet de la région  
Centre-Val de Loire et par délégation,

Le Directeur Régional de l'Environnement  
de l'Aménagement et du Logement  
N 6 22 - 2017



**Christophe CHASSANDE**

## Voies et délais de recours

- **décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale :**

### **Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :**

Monsieur le Préfet de région

181 rue de Bourgogne

45042 ORLEANS Cedex

(formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

### **Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.**

#### **Recours gracieux :**

Monsieur le Préfet de région

181 rue de Bourgogne

45042 ORLEANS Cedex

(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

#### **Recours hiérarchique :**

Monsieur le Ministre de la Transition écologique et solidaire

Grande Arche

Tour Pascal A et B

92055 PARIS-LA-DÉFENSE Cedex

(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

#### **Recours contentieux :**

Tribunal Administratif d'Orléans

28 rue de la Bretonnerie

45057 ORLEANS Cedex 1

(délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique)

- **décision dispensant le projet d'évaluation environnementale :**

**Recours gracieux et hiérarchique uniquement, dans les conditions de droit commun susmentionnées.**

PRÉFECTURE DE LOIR-ET-CHER

*Direction Départementale des Territoires du Loir-et-Cher*

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE  
DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

**RÉUNION DU 17 OCTOBRE 2017**

**AVIS SUR LA DÉCLARATION DE PROJET  
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE THENAY**

VU la déclaration de projet emportant demande de mise en compatibilité du PLU de Thenay transmis par courriel en date du 28 septembre 2017 à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de Loir-et-Cher,

VU les éléments portés à la connaissance des membres de la commission concernant le projet de création d'un espace de tourisme et de loisirs autour de l'étang du Roger sur la commune de Thenay notamment les points suivants :

- création d'une voie d'accès au site et aux espaces de stationnement,
- création d'un bâtiment d'accueil des clients et visiteurs, de type construction en ossature bois, incluant des bureaux et sanitaires, des hébergements légers de loisirs, également en ossature bois, de typologies différentes (environ 10 cabanes, 6 roulottes et 6 tonneaux),
- réalisation d'un bâtiment sanitaire,
- réalisation d'une aire de jeux pour enfants,
- réalisation d'une aire de pique-nique,
- construction d'un grill flottant,
- construction de quelques cabanes flottantes,
- réalisation d'une piscine de 15m x 7m,
- réalisation de cheminements piétons et cycles internes au site,
- réalisation d'un bassin pédagogique de moins de 800 m<sup>2</sup>, comprenant des végétaux aquatiques locaux,
- réalisation d'un espace de tri sélectif aménagé le long de la voie d'accès.

Le projet prévoit un volet d'accompagnement paysager.

CONSIDÉRANT que le projet est situé pour partie sur une ancienne carrière recouverte par des friches naturelles et des terrains à faible valeur agronomique,

CONSIDÉRANT que le projet et la mise en compatibilité du PLU qui en découle ont chacun été exemptés d'évaluation environnementale après demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale,

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, réunie le 17 octobre 2017 à la direction départementale des territoires de Loir-et-Cher, sous la présidence de monsieur Thierry CHATELAIN, directeur départemental des territoires adjoint,

a émis un **AVIS FAVORABLE** à l'unanimité :

- sur la déclaration de projet emportant demande de mise en compatibilité du PLU de THENAY

*Par ailleurs la CDPENAF fait remarquer qu'il aurait été judicieux de contextualiser le projet par rapport à l'offre de logements / hébergements touristiques sur le périmètre de ce projet en lien avec les principaux sites touristiques identifiés.*

Le Président  
Directeur Départemental des Territoires Adjoint



Thierry CHATELAIN



**COMPTE-RENDU**  
**REUNION examen conjoint des PPA**  
**N°6 DU 06.11.2017**

Personnes présentes :

- Membres de la commission projet « Etang du Roger » :
  - o M. Roinsolle
  - o M. Lejarre
- Mme Del Signore, secrétaire de maire
- Mme Chaplault, urbaniste PLANEA Conseils
- M. Briandet, communauté de communes Val de Cher-Controis
- Mme Fondriest, DDT 41

Excusés :

- ARS
- Conseil départemental
- Chambre d'agriculture
- DRAC

Absent :

- Conseil régional

Objets :

- Retours issus de la consultation de la CDPENAF
- Adaptation du dossier de déclaration de projet
- Suite de la démarche.

**1. Retours issus de la consultation de la CDPENAF**

La mairie a reçu ce jour l'avis favorable de la CDPENAF.  
Copie est remise aux participants.

Mme Fondriest interroge la collectivité sur le nombre de cabanes flottantes prévues au projet.  
Les élus expliquent que le projet évolue afin de gagner en attractivité et que sa 1ere phase consistera en l'ouverture d'une offre sur l'eau.

Il est acté que l'évolution n'impacte pas le fond du dossier de déclaration de projet mais que le dossier de permis d'aménager devra correspondre au nombre d'hébergements souhaité par la commune.

**2. Adaptation du dossier de déclaration de projet**

Le schéma d'évolution du projet sera réinséré au dossier de présentation.  
Il sera repris du dossier présenté en CDPENAF.

Mme Fondriest suggère de prendre en considération une modification de formulation concernant l'article N2, en raison de la non-existence juridique des « habitations légères de loisirs flottantes ». Seule la formulation « habitations flottantes » sera conservée.

M. Briandet recontactera M. Beccavin en DDT 41 pour obtenir des éclairages sur la procédure afférente au permis d'aménager.

L'ARS a adressé un mail en Communauté de communes, auquel M. Briandet apportera également des précisions.

Son contenu ne remet cependant pas en cause la suite de la procédure de déclaration de projet.

### **3. Suite de la démarche :**

#### Les démarches à effectuer par la Communauté de communes :

- Prise de contact avec le Tribunal Administratif d'Orléans pour la désignation d'un commissaire enquêteur ;
- Organisation d'une enquête publique sur le dossier de déclaration de projet, à tenir en mairie de Thenay (siège d'enquête).

L'enquête pourrait avoir lieu de début décembre 2017 à début janvier 2018.

#### Le travail à réaliser par PLANEA :

- Modification des pièces du dossier
- Envoi en format pdf en mairie et Communauté de communes pour constitution du dossier d'enquête publique

Le 09.11.2017  
E. Chaplault  
PLANEA Conseils