

Communauté de communes Val de Cher - Controis
Ville de Contres

Déclaration de Projet
emportant la mise en compatibilité du
Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

NOTICE de PRESENTATION

Projet d'écotourisme
pour la réalisation du parc résidentiel de loisirs et éducatif de
Doulain

Table des matières

Objet du dossier et présentation du projet	3
Cadre législatif	5
I. La Déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU avec le projet	6
Présentation du projet d'écotourisme du parc résidentiel et éducatif de Doulain	9
I. Localisation du projet	10
II. Cadre de l'intérêt général du projet	11
III. Caractéristiques principales du projet	15
a. Les aménagements envisagés	15
b. Les réseaux	17
VI. Projet envisagé	18
Contexte du projet	19
I. Données de cadrage	20
Mise en compatibilité du PLU avec le projet	28
Justifications de la mise en compatibilité	37
Annexes	39

Objet du dossier et présentation du projet

Par délibération du 24 février 2005, la commune de Contres a approuvé son Plan Local d'Urbanisme. La dernière évolution apportée au document d'urbanisme (modification n°5) a été approuvée le 6 novembre 2014.

Ce dossier s'inscrit dans le cadre réglementaire de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Contres pour la réalisation d'un projet d'écotourisme situé route de Doulain intitulé parc résidentiel de loisirs et éducatif de Doulain.

Isabelle CÔME, passionnée de nature, souhaite réaliser un projet écologique destiné à faire connaître la commune de Contres et plus largement, la Sologne. Maître d'ouvrage de l'opération, Isabelle CÔME s'est engagée à fonder un projet où la nature occupe la place centrale. Pour mener à bien ce projet, son attention s'est portée sur le site de Doulain qui fut occupé jusque dans les années 1970, puis laissé à l'abandon depuis lors. Celui-ci lui semble approprié à la vue de la présence d'un étang, d'espaces de boisements et de prairies enfrichées adéquates pour développer ce projet écologique mêlé à la possibilité d'activités de loisirs.

Il convient de préciser que le secteur de Doulain, concerné par la Déclaration de projet, est inscrit en zone Naturelle dans le PLU approuvé.

L'objet du présent dossier est de présenter le projet de création de ce parc résidentiel de loisirs afin de permettre la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Plan de situation



Cadre législatif

I. La Déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU avec le projet

Par délibération 24 février 2005, le Conseil Municipal de Contres a approuvé son Plan Local d'Urbanisme.

La Communauté de communes Val de Cher – Controis, compétente en matière d'aménagement de l'espace, soutient ce projet. Conformément aux articles suivants, la CC a décidé d'engager la réalisation d'une déclaration de projet qui emportera la mise en compatibilité du document d'urbanisme par délibération en date du 19 mars 2018, du bureau communautaire.

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme porte la mise en cohérence des documents graphique et écrit règlementaires.

a. Code de l'Urbanisme : partie législative

Les dispositions des articles L153-54, L153-55, L153-57, L153-58 et L153-59 précisent :

L153-54 : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

L153-55 : « Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

(...)

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

L153-57 : « A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

L153-58 : « La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

(...)

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

L153-59 : « L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage. (...).

Dans le cadre de ce projet d'écotourisme de ferme éducative, il convient de se fonder lors de projets privés, sur l'article L 300-6 du code de l'urbanisme qui étend le dispositif aux programmes de construction :

L300-6 : « L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, au conseil régional ou à l'Assemblée de Corse. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième

alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

Au titre de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, la Communauté de communes Val de Cher – Controis, est identifiée pour mener à bien la procédure de déclaration de projet de l'opération « Projet d'écotourisme du parc résidentiel de loisirs et éducatif de Doulain » entraînant la mise en compatibilité du PLU de Contres.

b. La saisine de l'autorité environnementale sur la demande d'examen au cas-par-cas

La déclaration de projet relève d'un examen au cas-par-cas en application du R122-2 et R122-3 du code de l'environnement. Le projet est défini selon l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement.

Le présent projet est inscrit dans la catégorie :

« 39. Travaux de constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté. »

Il est soumis à l'examen au cas-par-cas en sous-catégorie :

« Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m². »

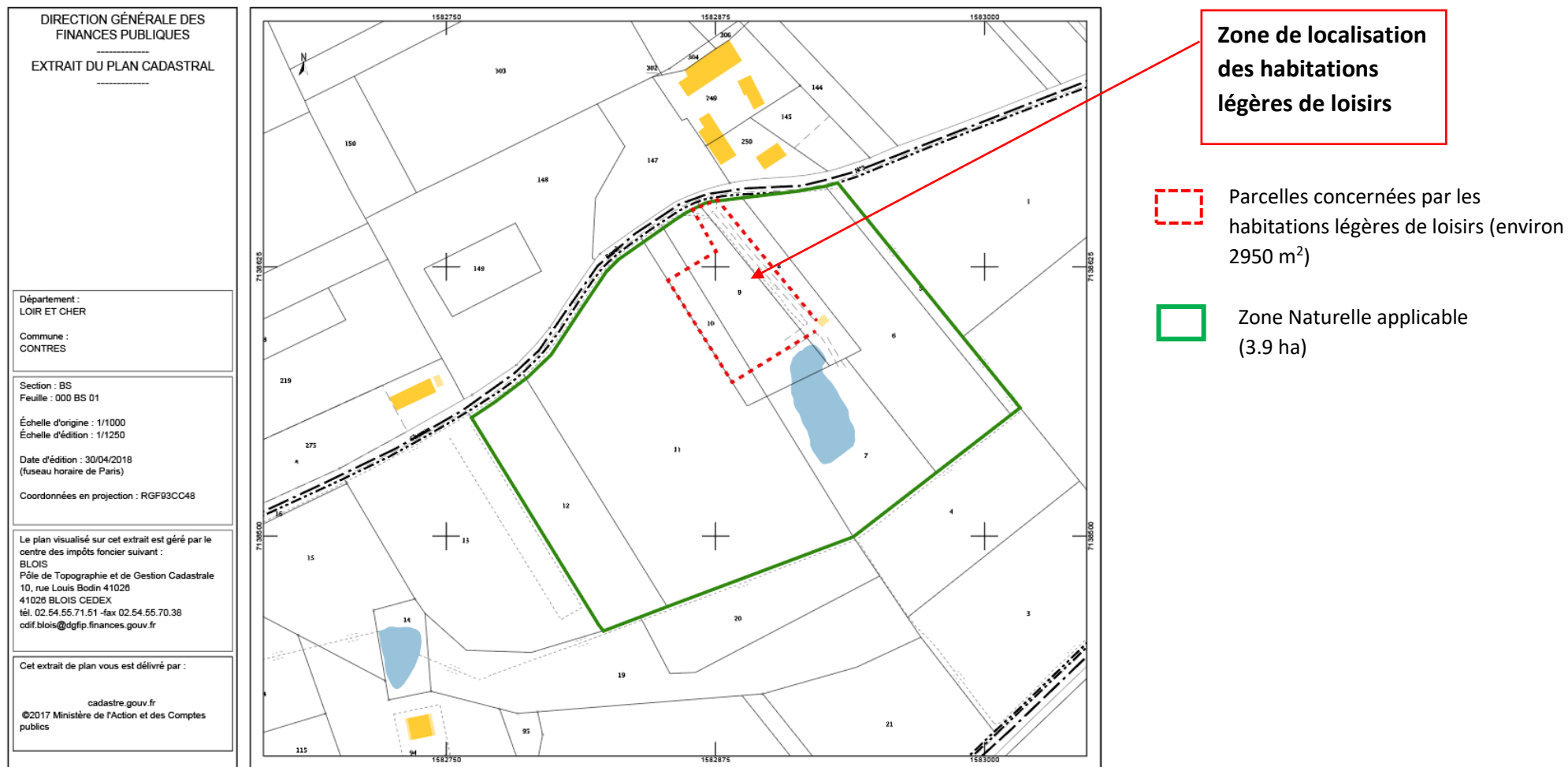
De fait, la présente mise en compatibilité du PLU de Contres a fait l'objet d'une demande d'examen au cas-par-cas.

En date du 06 juillet 2018 le Président de la décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire, après examen au cas-par-cas en application des articles R104-28 à R104-33 du code de l'urbanisme décide que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Contres (41) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

(Voir annexe 1 du présent dossier)

Présentation du projet d'écotourisme du parc résidentiel et éducatif de Doulain

I. Localisation du projet



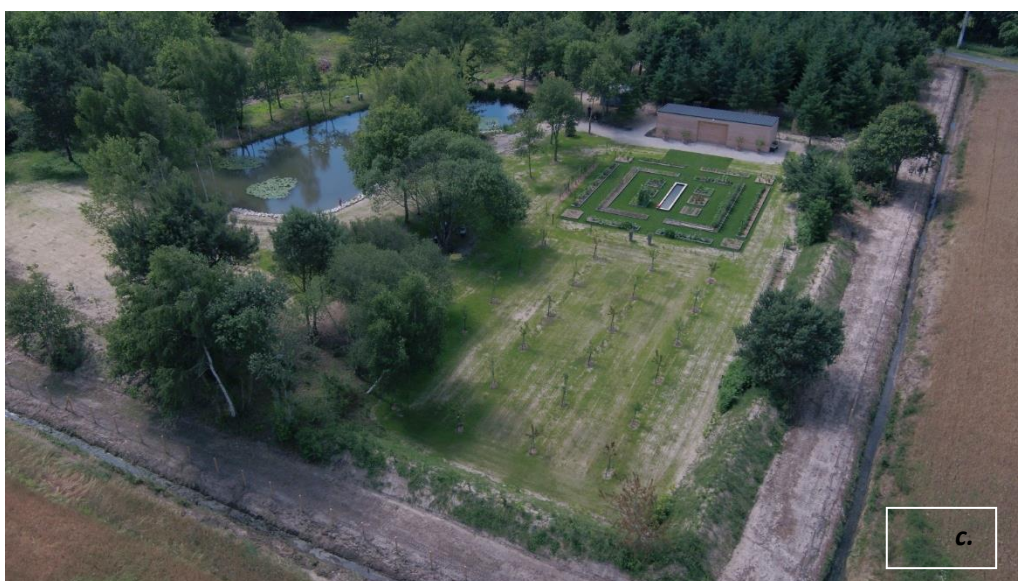
Les parcelles concernées en partie par la réalisation d'habitation légère de loisirs sont : BS 6, 8, 9, 10, 11. La surface totale pour le projet représente 3.9 ha mais la surface concernée par les habitations légères de loisirs représente environ 2950 m².

a. Repères photographiques



- a. Voie d'accès au site
- b. Vue aérienne
- c. Vue aérienne

Photos parenthesesURBaineS



a. Descriptif du projet

Le projet consiste à aménager un espace dédié à la découverte du jardinage et de la nature sur un domaine d'environ 4 hectares : le parc résidentiel de loisirs et éducatif de Doulain.

Il est envisagé que cette ferme propose plusieurs types d'activités de découverte à destination de groupes d'enfants ; les scolaires et les centre de loisirs, ainsi qu'à destination des adultes sous la forme de courts séjours.

Pour permettre le développement d'activités en lien avec la nature, la ferme sera composée :

A. De plusieurs espaces de jardins thématiques :

- Un jardin potager
- Un jardin de plantes médicinales
- Un verger composé de fruitiers en espalier
- Un jardin de fruitiers
- Un jardin sauvage
- Un jardin en carré destiné à la plantation de variétés rustiques
- Un jardin de fruits rouges ouvert à la cueillette pour les particuliers
- Un espace planté de noyers et noisetiers

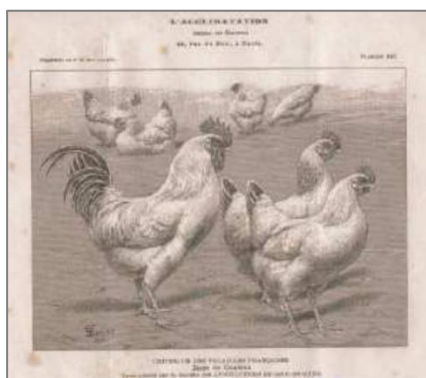
- Le site conservera la majeure partie des espaces boisés existants.
- Le petit étang déjà existant sera conservé et valorisé.
- Le ruisseau des Bois du Monts situé sur les limites de certaines parcelles sera préservé.

B. Les espèces végétales seront complétées par la présence d'espèces animales :

- Un petit poulailler permettra la mise en valeur des « poules de Contres » race rustique locale rare. En effet, cette espèce de poule se rencontrait dans toute la Beauce et la Sologne, elle fut sélectionnée à partir de sujets dans les fermes de la région de Contres, vers 1900, par Messieurs de Chevigné et Vezin. Elle fut adoptée par la société d'aviculture du Loir-et-Cher, le 2 novembre 1906, puis par la fédération nationale des sociétés d'aviculture de France. Cette espèce a disparu à cause de l'industrialisation. Sa reconstitution a commencé en 1993. Depuis 10 ans elle est présentée en exposition dont au Salon de l'Agriculture à Paris.
- Une rivière à truites sera créée afin qu'une petite population de truites puisse se développer. Cette rivière s'intégrera à l'espace transitionnel entre une zone paysagée de jardins thématiques et la forêt environnante.
- Des ruches seront positionnées afin d'être protégées des vents dominants sur un terrain de faible pente et couvert d'arbres semi-ombragé. Elles seront correctement ensoleillées. Au regard des jardins thématiques envisagés, les abeilles bénéficieront ainsi de la végétation croissante dans l'espace et dans le temps : plantes annuelles, vivaces, pérennes et arbustives à floraisons successives durant les périodes de mars à fin octobre.



Exemples de jardins inspirant le projet



Source : <http://www.bassecourdesologne.fr/page2.html>

C. Enfin, le parc résidentiel de loisirs sera équipé d'un ensemble d'habitations légères de loisirs et d'un bâtiment agricole existant nécessaires à l'accueil du public et à la gestion du site, ponctuelle ou sur de courts séjours :

- Des habitations légères de loisirs à destination des courts séjours
- Un bâtiment d'accueil et de gardiennage avec une salle commune permettant d'abriter des groupes, équipé de sanitaires
- Un hangar agricole existant pour le stockage du matériel d'entretien du parc
- Des stationnements

b. Intérêt général du projet

1. Un projet pour une valorisation des atouts locaux

Le projet permettra une sensibilisation des enfants du territoire à l'alimentation et aux ressources naturelles nécessaires à la production locale.

De plus, il permettra de diversifier l'offre touristique du territoire en proposant ses activités à des « urbains » en recherche de lien avec la nature. En proposant des habitations légères de loisirs, le parc résidentiel et éducatif offrira à ses visiteurs une position centrale sur les grands sites touristiques du territoire et de manière complémentaire : le Château de Cheverny, le Zooparc de Beauval, le Château royal de Blois, le Domaine de Chambord, la découverte des vignobles de Sologne, la Loire en vélo, ...

Le projet s'inscrit dans l'identité agronomique du Controis et de son pôle d'innovation agronomique *Food Loire Vallée*, tout en valorisant la redécouverte d'espèces rustiques et des techniques de production respectueuse de l'environnement.

2. Un projet qui s'inscrit dans la filière régionale Nature et Culture.

L'intérêt du projet est de proposer une capacité d'accueil et d'attrait pour attirer les vacanciers en couple ou en famille, en demande de découvertes locales, complémentaires aux grandes visites classiques et susceptibles de rester plus longtemps sur le secteur. A ce titre, ce projet s'inscrit dans la stratégie régionale de tourisme durable qui affiche une nouvelle vision du tourisme régional, soit l'affirmation d'un positionnement Nature et Culture.

Le tourisme Nature et Culture permet de vivre l'expérience touristique au plus près de la nature et permet de faire découvrir les milieux naturels. Ce concept répond à une demande émergeante de l'économie touristique. Par conséquent, la Région Centre-Val de Loire souhaite développer ces activités en cohérence avec les objectifs de protection du patrimoine naturel et de développement durable des territoires. Elle souhaite également inventer, structurer et qualifier une nouvelle offre de produits de tourisme de nature qui propose du sens aux habitants et aux touristes.

De plus, cette clientèle est potentiellement consommatrice de services sur place, et ceci à une échelle plus large que celle de Contres.

Source : <http://www.regioncentre-valdeloire.fr/accueil/ma-region-et-moi/une-chance-pour-tous/tourisme.html>

3. Un projet qui contribue à la préservation de la biodiversité

La diversité biologique recouvre l'ensemble des milieux naturels et des formes de vie (plantes, animaux, champignons, bactéries, etc.) ainsi que toutes les relations et interactions qui existent, d'une part, entre les organismes vivants eux-mêmes, d'autre part, entre ces organismes et leurs milieux de vie.

La notion de biodiversité comprend trois niveaux interdépendants :

- la diversité des milieux de vie à toutes les échelles : des océans, prairies, forêts... au contenu des cellules en passant par la mare au fond de son jardin ou les espaces végétalisés en ville
- la diversité des espèces (y compris l'espèce humaine) qui vivent dans ces milieux, qui sont en relation les unes avec les autres (prédation, coopération...) et avec leurs milieux de vie
- la diversité des individus au sein de chaque espèce : diversité génétique.

Certaines causes naturelles peuvent expliquer la disparition d'espèces ou de milieux naturels, mais le rythme d'érosion actuel est largement attribuable aux activités humaines. Cinq causes majeures d'atteinte à la biodiversité sont identifiées :

- la destruction et la fragmentation des milieux naturels liées, notamment, à l'urbanisation et au développement des infrastructures de transport
- la surexploitation d'espèces sauvages : surpêche, déforestation, braconnage...
- les pollutions de l'eau, des sols et de l'air
- l'introduction d'espèces exotiques envahissantes
- le changement climatique qui peut s'ajouter aux autres causes et les aggraver. Il contribue à modifier les conditions de vie des espèces, les forçant à migrer ou à adapter leur mode de vie, ce que toutes ne sont pas capables de faire.

Le projet du parc résidentiel et éducatif de Doulain participe au développement de la diversité biologique en proposant plusieurs types de jardins et d'espèces locales qui permettront de contribuer à la diversité de la petite faune et à son maintien. Le projet de ruches et de rivière à truites contribue également à la protection des espèces, notamment à l'heure où les abeilles sont menacées.

4. Les objectifs

Ce projet pédagogique et touristique permettra de :

- Etablir un site pédagogique à l'échelle de Contres pour les enfants de la commune et respectueux de son environnement.
- Participer à l'attractivité du territoire et aux projets-clé de la Région Centre-Val de Loire comme La Loire à Vélo.
- Valoriser un patrimoine oublié lié à l'histoire de Contres.
- Générer un développement économique supplémentaire en zone rural.

III. Caractéristiques principales du projet

a. Les aménagements envisagés

En plus de l'ensemble des aménagements nécessaire à la réalisation des jardins et des vergers vus précédemment, le projet prévoit :

- Habitation légère de loisirs :
 - Surface : environ 25 m2 chacun
 - Matériaux utilisés : bois naturel
- Bâtiment d'accueil et de gardiennage permettant d'abriter des groupes et équipé de sanitaires :
 - Surface : environ 150 m2
 - Matériaux utilisés : bois naturel et parties maçonnées
- Un hangar agricole existant pour le matériel agricole :
 - Surface : 80 m2
 - Matériaux utilisés : bois naturel
- Des stationnements adaptés au besoin : 5 stationnements VL et un dépôt bus à l'entrée de la ferme éducative



Exemples de typologie pour les habitations légères de loisirs





Hangar agricole pour le stockage du matériel (photo parenthesesURBaines)

b. [Les réseaux](#)

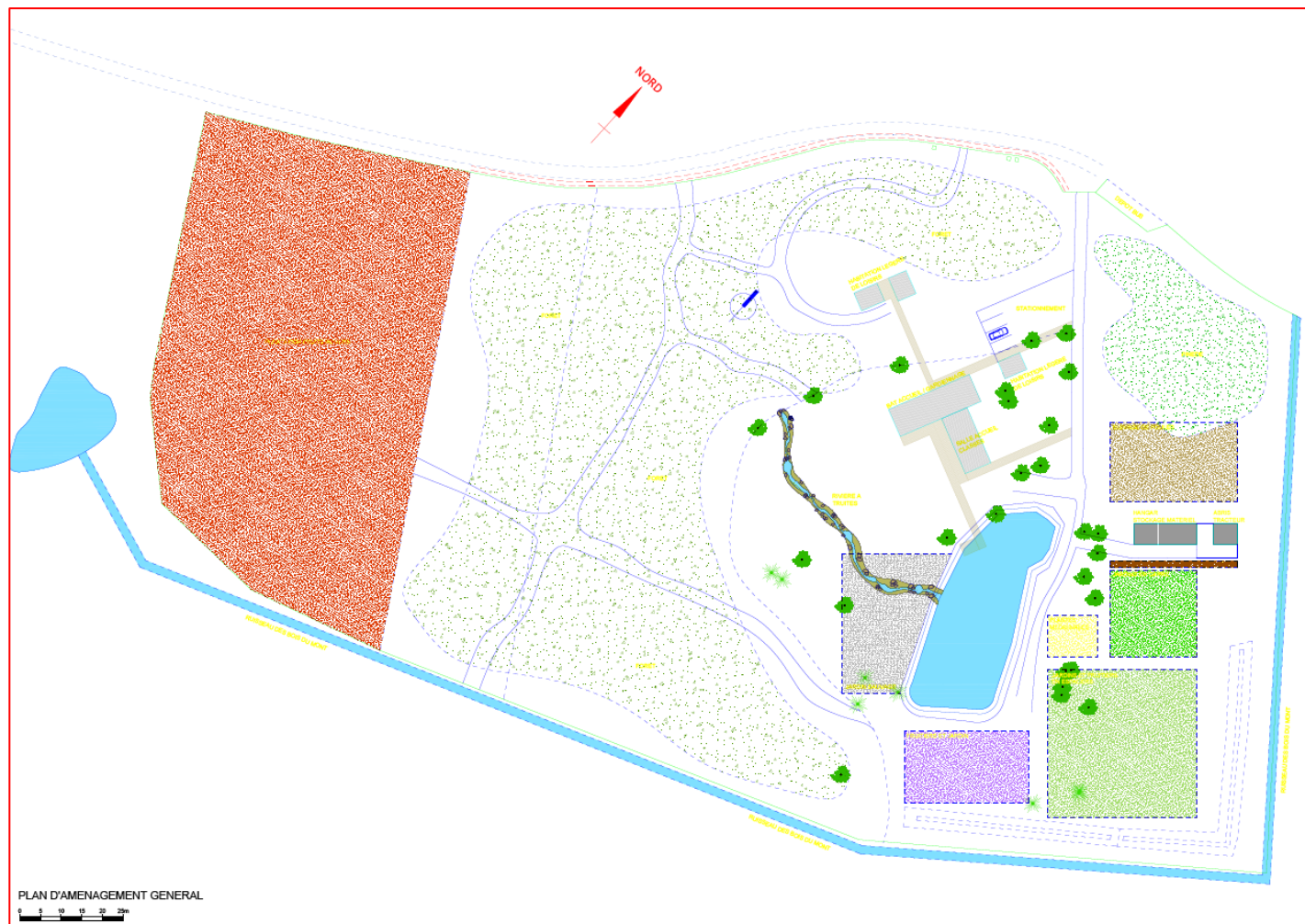
Le terrain est desservi par les réseaux : eau, électricité et téléphone.

Concernant l'assainissement eaux usées, la rue de Doulain bénéficie du réseau d'assainissement ; le projet pourra se raccorder sur ce réseau. Dans le cas contraire, un assainissement individuel tenant compte de la capacité d'accueil sera installé conformément à la réglementation en vigueur.

Une cuve de récupération des eaux pluviales sera installée.

VI. Projet envisagé

Le visual présenté ci-dessous met en évidence l'implantation des habitations légères de loisirs et la localisation des jardins thématiques.



Conception : FOCAL Architecture Blois

Contexte du projet

I. Données de cadrage

Le projet est localisé sur l'ensemble des cartographies de la manière suivante :

○ Localisation du projet

a. Contexte territorial diversifié

Le projet envisagé se situe au lieu dit de Doulain sur la commune de Contres à proximité de la limite de commune Nord frontalière de Fresnes, de la D102 et des secteurs agricoles et naturels.

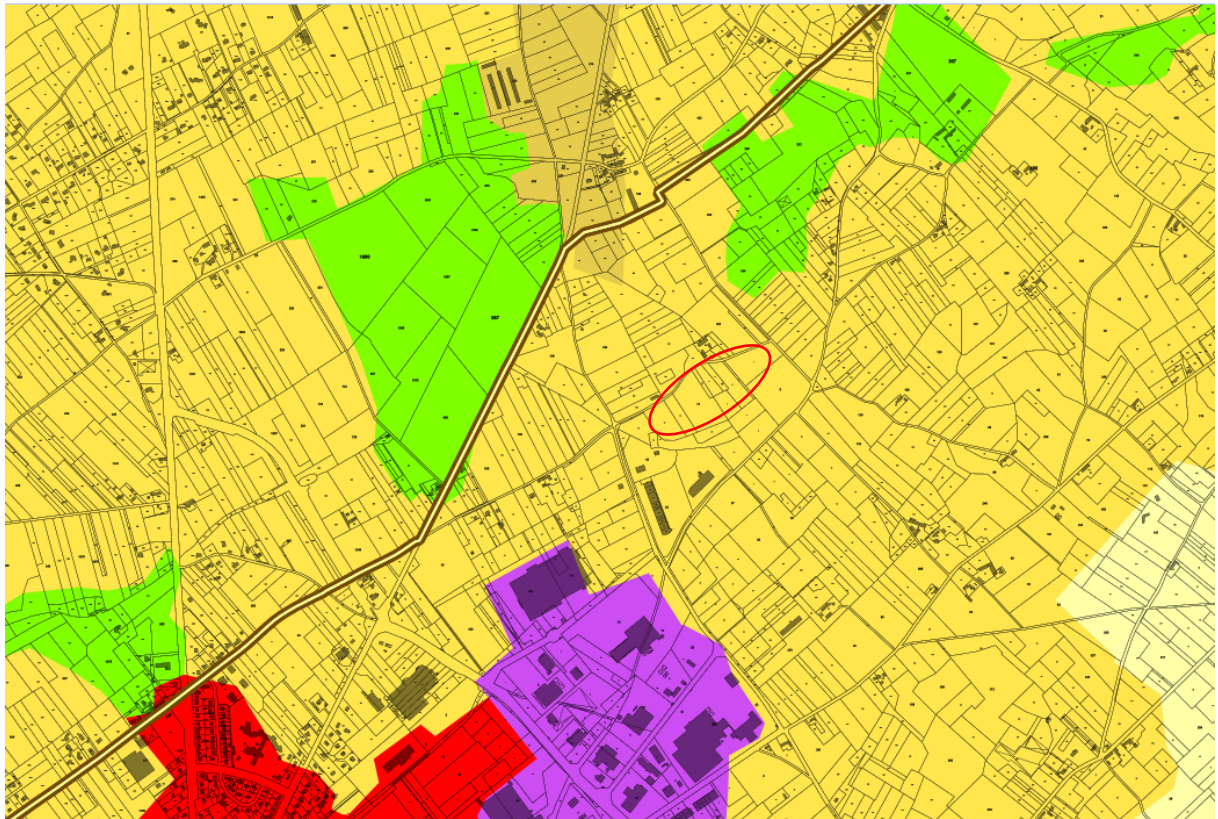
Le futur projet est également proche de la Zone d'Activités des Barreliers qui regroupe des activités de services, des PME et des industries.

Le secteur de projet est une interface entre la partie urbanisée de l'enveloppe urbaine et les espaces paysagers de la commune.

Situé au Nord du futur projet, un ensemble de constructions isolées occupe les parcelles 249, 250, 145, 306 et 304.

b. Une occupation du sol liée aux systèmes cultureux

En matière d'occupation du sol, le site est référencé comme « systèmes cultureux et parcellaires complexes ». D'après la nomenclature CORINE Land Cover France, c'est une juxtaposition de petites parcelles de cultures annuelles diversifiées, de prairies ou de cultures permanentes. Ces unités paysagères peuvent être composées de terres arables, de prairies, de vergers ou encore de jardins familiaux.



Source : CORINE Land Cover - Visualisation de l'occupation du sol en France métropolitaine et dans les départements et régions d'outre-mer (DROM). Outil de référence pour mesurer les impacts environnementaux. Mise à jour : février 2018 Service de la donnée et des études statistiques (SDES) European Environment Agency (EEA)

c. Un paysage de Sologne viticole



CARTE D'ANALYSE CRITIQUE DU PAYSAGE : LÉGENDE		
Enjeux de protection ou de préservation	Enjeux de valorisation	Enjeux de réhabilitation
Relief marquant (coteau, versant...)	Relief marquant (coteau, versant...)	Mitage, urbanisation diffuse
Paysage ouvert (cultivé, pâturé)	Paysage ouvert (cultivé, pâturé)	Lignes électriques aériennes sensibles
Paysage routier	Paysage routier	Paysage routier dégradé
Paysage de bord de l'eau (rivière, lac, canal...)	Paysage de bord de l'eau (rivière, lac, canal...)	Paysage de bord de l'eau à réhabiliter
Site bâti	Site bâti	Point noir (dégradation locale)
Élément naturel ou culturel à caractère patrimonial	Élément naturel ou culturel à caractère patrimonial	Limite d'unité de paysage
Point de vue remarquable	Point de vue remarquable	Limite de grand ensemble paysager
		Limite du département

Légende des cartes d'analyse critique du paysage

Source : Atlas des paysages de Loir-et-Cher – CAUE 41

Le projet se situe en frange de terres agricoles, à proximité d'un paysage recensé comme étant « routier » par l'Atlas des Paysages du Loir-et-Cher et inscrit au cœur d'un ensemble de boisements, rares dans ce paysage affirmé par l'agriculture.

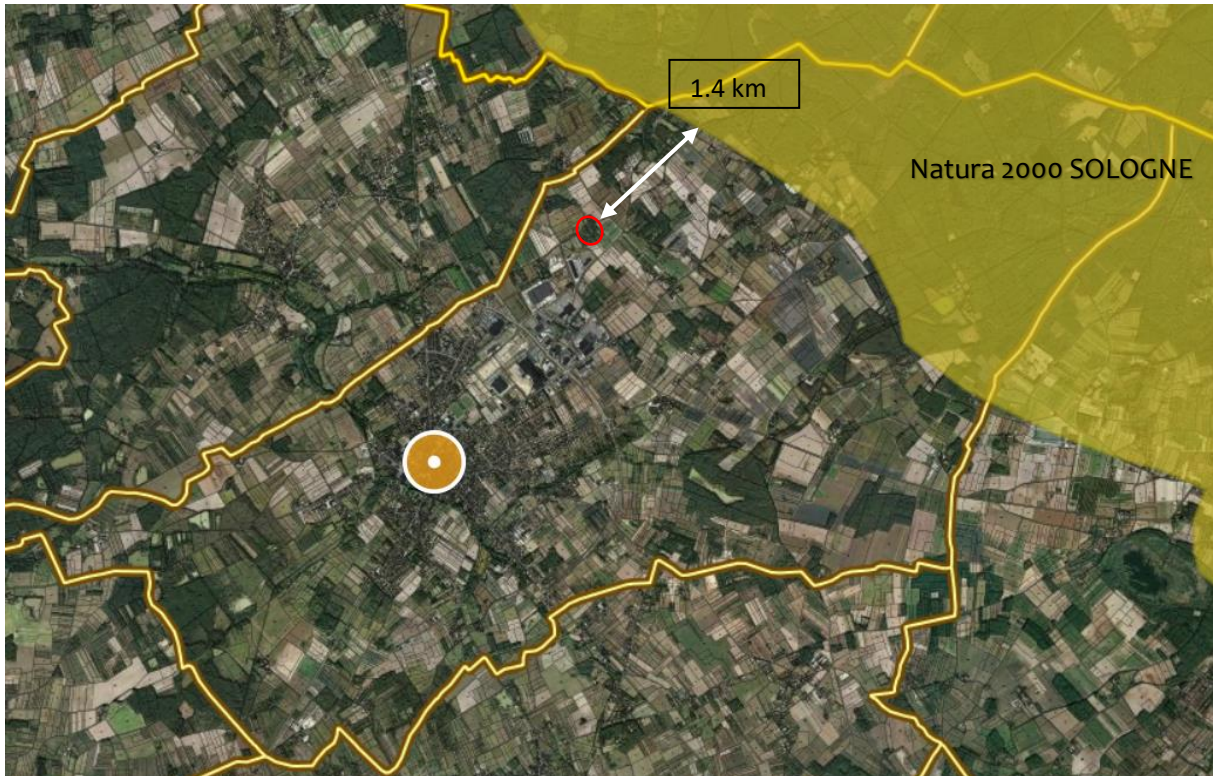
L'enjeu est lié à la mise en valeur de cet ensemble de boisement, qui contribue à la préservation de la petite faune au milieu de ce paysage de plateau.

Un contexte environnemental présent Source : géoportail et INPN

1. Natura 2000 Sologne

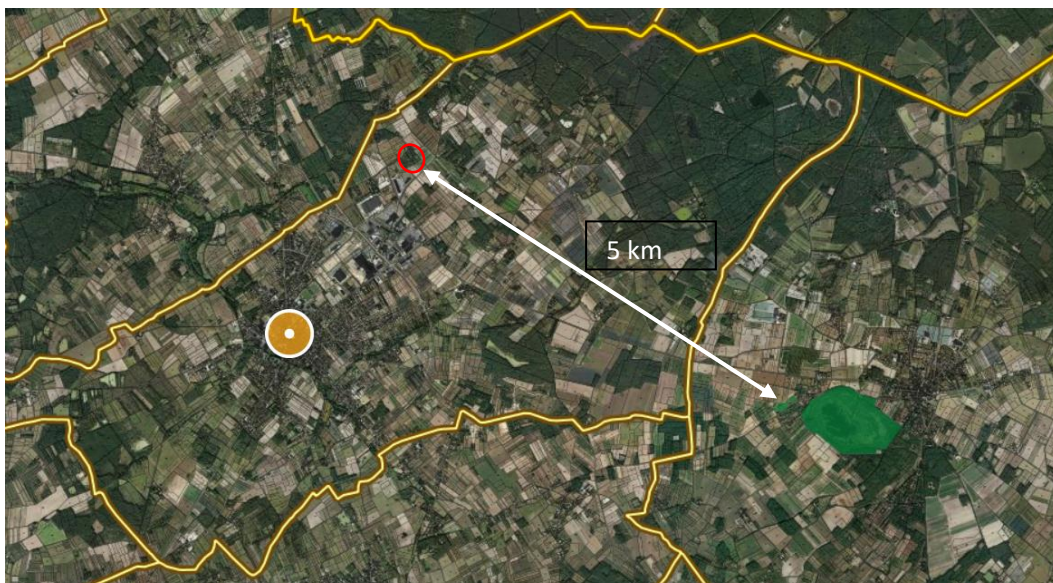
La commune est concernée par le site Natura 2000 SOLOGNE FR2402001 - Site de la directive "Habitats, faune, flore".

Néanmoins, le site d'études n'est pas couvert par Natura 2000 ; il est distant d'environ 1.4 km (vol d'oiseau).



2. ZNIEFF Lac de Soings

D'autre part, la commune ne possède pas de ZNIEFF sur son territoire. La ZNIEFF de Type I « Lac de Soings » se trouve sur la commune de Soings en Sologne ; elle est distante d'environ 5km (vol d'oiseau) du secteur d'études.



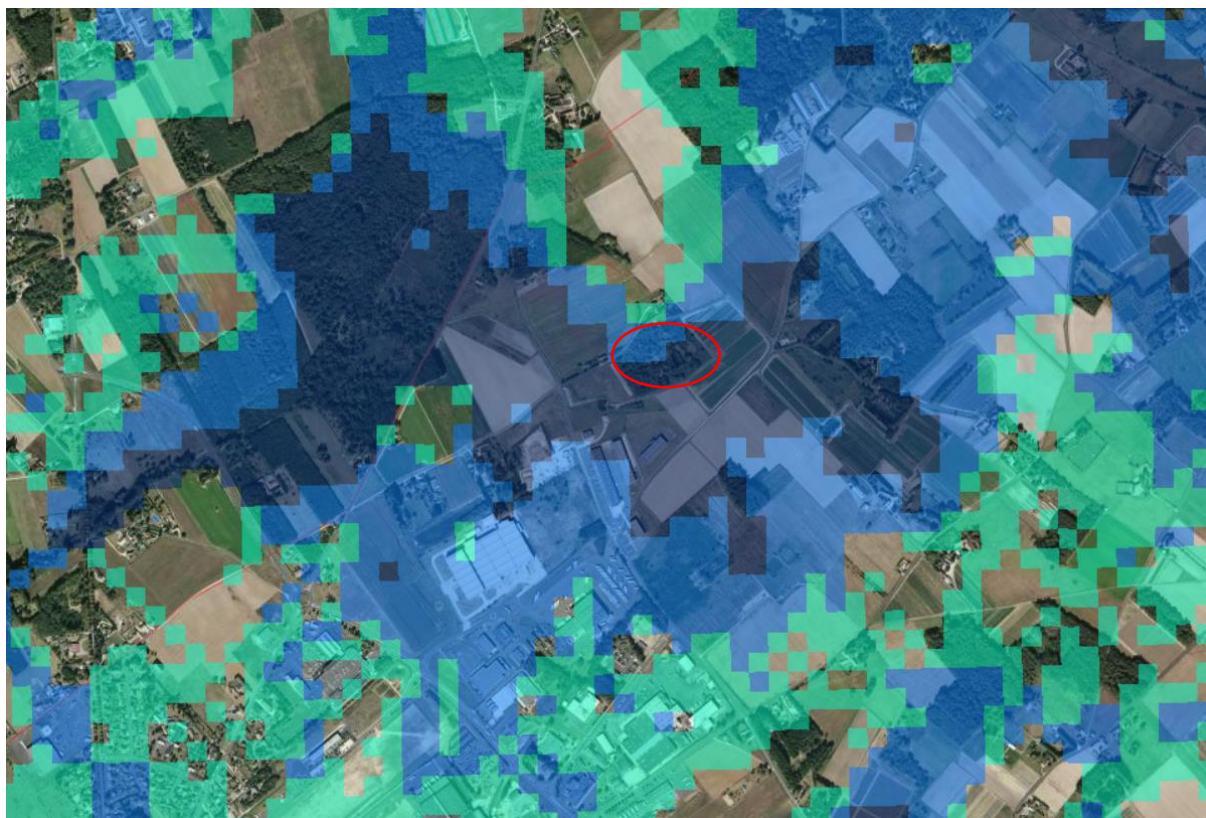
ZNIEFF de Type I
« Lac de Soings »

3. Prélocalisation des zones humides

Le site du futur projet n'est pas concerné par une zone humide, au regard du PLU approuvé.

Cette carte modélise les enveloppes qui, selon les critères géomorphologiques et climatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Les enveloppes d'extension des milieux potentiellement humides sont représentées selon trois classes de probabilité (assez forte, forte et très forte).

Le secteur de Doulain se trouve dans un milieu potentiellement humide, de probabilité forte à très forte.



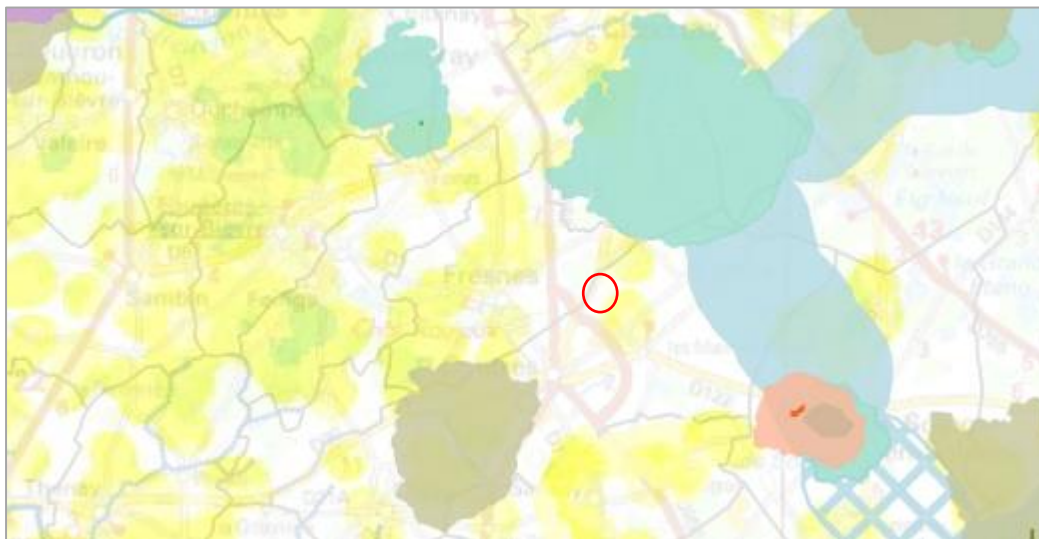
La légende

- ✗ Milieux non humides
- Milieux potentiellement humides :
 - probabilité assez forte
 - probabilité forte
 - probabilité très forte
- Plans d'eau
- Estrans

Source : <http://sig.reseau-zones-humides.org/>

4. Schéma Régionale de Cohérence Ecologique de la région Centre-Val de Loire

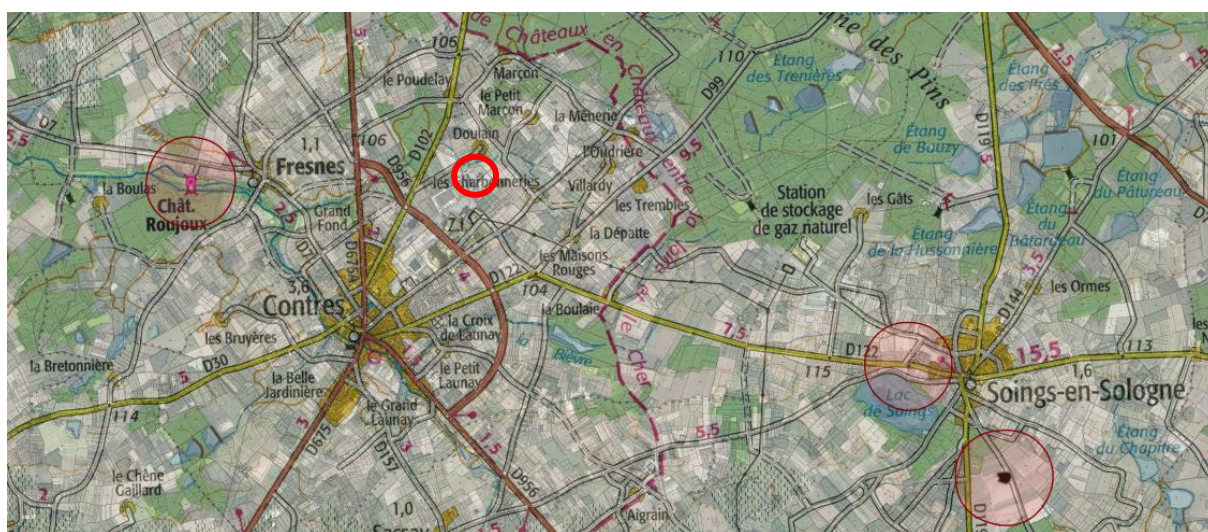
Bien que le SRCE de la Région Centre-Val de Loire fasse état de corridors écologiques assez présents sur la commune de Contres, le site n'est pas situé dans un corridor écologique recensé au titre de la Trame Verte et Bleue. Il est à proximité de la sous-trame des milieux humides : « zones de corridors diffus à préciser localement » et « corridors écologiques potentiel »



Source : <http://carmen.developpementdurable.gouv.fr/>

d. Patrimoine bâti

Aucun édifice classé au titre des Monuments Historiques n'est recensé à proximité immédiat du site sur la commune de Contres. Les sites inscrits sur la liste des Monuments Historiques se trouvent à plus de 10 kms du secteur de Doulain. Par conséquent, le secteur d'études n'est pas concerné par le périmètre de 500 mètres ni par une covisibilité avec des monuments historiques

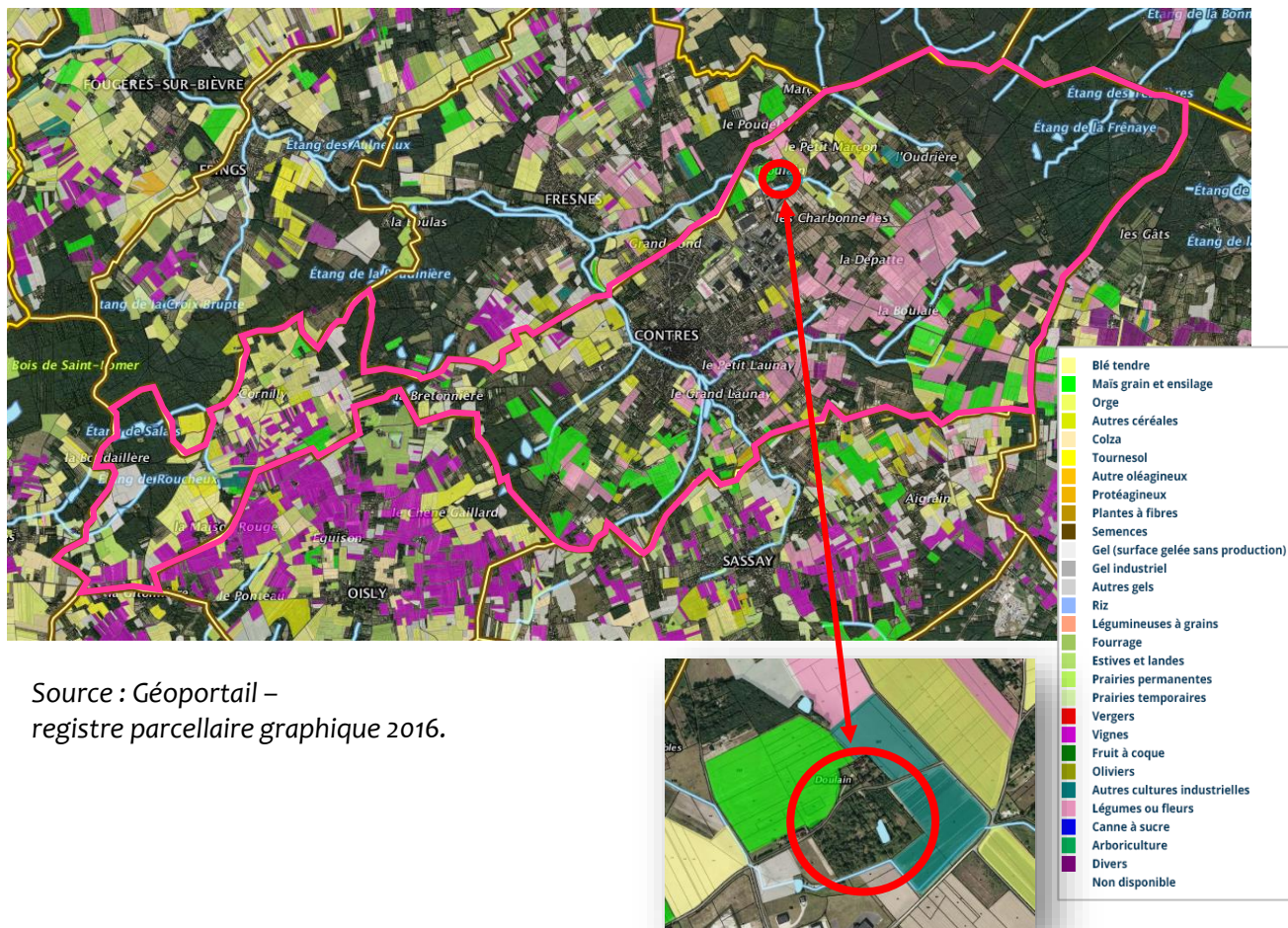


Périmètre de 500 mètres généré par le MH.

Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/index.php>

e. Activités agricoles

Aucune exploitation agricole n'est recensée sur le site du futur projet. Des activités agricoles se trouvent sur les parcelles limitrophes. Le projet est quant à lui compatible avec les activités agricoles.



Source : Géoportail –
registre parcellaire graphique 2016.

f. Contexte réglementaire – le Plan Local d'Urbanisme

La commune de Contres a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 24 février 2005. La dernière évolution apportée au document d'urbanisme (modification n°5) a été approuvée le 6 novembre 2014.

1. Règlement écrit et graphique

Le futur projet est concerné par la zone N (naturelle).

➤ Le règlement actuel de la zone N du PLU précise :

« CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE : cette zone est une zone naturelle et forestière qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites, de ses milieux naturels, de ses paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle comprend notamment les massifs forestiers et les vallons inondables. (...) »

➤ La zone N interdit les occupations et utilisation du sol suivantes :

« N ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toute construction non prévue à l'article 2
- Toutes installation susceptible de présenter un danger ou d'entraîner des nuisances ou insalubrités pouvant causer des dommages ou troubles aux personnes et aux éléments naturels, (...)
- Toute construction ou équipement nouveau de nature à mettre en cause l'écoulement des eaux ou la qualité des milieux dans les vallons exposés ou non aux risques d'inondation,
- Toute construction ou aménagement voué à des activités de type industriel et commercial ou susceptible de produire de façons significatives bruits, odeurs, fumées, rejets incompatibles avec la proximité d'habitations, (...)
- Tout stationnement individuel de caravane, en dehors des aires d'accueil telles que définies au Schéma départemental. »

➤ La zone N admet sous conditions :

« N ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- (...)

Ne sont admis dans le reste de la zone N que :

- Les constructions et les habitations liées à l'activité agricole
- Les constructions nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel et forestier
- L'aménagement, la reconstruction, et l'extension limitée des constructions traditionnelles existantes aux fins d'habitation en vue de préserver un patrimoine bâti existant de qualité
- Les petites constructions, abris pour animaux, abris de pêche ne devant pas excéder 20 m², les bâtiments utilitaires nécessaires aux activités et réalisés avec des matériaux de qualité
- Les étangs destinés à l'irrigation, à l'aquaculture et aux loisirs ou faisant partie intégrante d'un équipement ouvert au public d'intérêt général. Seuls pourront être autorisés ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu rural
- Les équipements publics d'intérêt général. »

Les parcelles concernées par le zonage N sont : BS 6, 8, 9, 10, 11. Cette zone et le règlement applicable ne permettent pas actuellement la réalisation du parc résidentiel et éducatif.

2. Espace Boisé Classé

Le projet n'est pas concerné par la présence d'un espace boisé classé.

3. Emplacement réservé

Le projet n'est pas concerné par la présence d'un emplacement réservé.

4. OAP

Aucune OAP ne s'applique sur le secteur concerné par le projet.

5. Servitudes d'Utilité Publique

Aucune servitude d'utilité publique n'entrave la réalisation du projet.

Règlement graphique du PLU approuvé



Source : extrait du zonage du PLU approuvé – GPU

Mise en compatibilité du PLU avec le projet

Le projet de la présente déclaration de projet, porte sur :

- L'adaptation des pièces graphiques du règlement du PLU : zonage et règlement écrit

a. Les dispositions du document opposable

Le zonage règlementaire

Le zonage comporte une zone Naturelle sur les parcelles BS 6, 8, 9, 10, 11 d'une surface totale de 3.9 ha.

Sur cette surface de 3.9 ha, 2950 m² sont concernés par la réalisation d'habitations légères de loisirs et d'un bâtiment d'accueil des groupes scolaires, liées au projet.

Le règlement écrit

En l'état, le règlement écrit de la zone Naturelle interdit au sein de l'article N1 « OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES », Toute construction non prévue à l'article 2. Or, l'article 2 ne prévoit pas la réalisation d'habitations légères de loisirs et d'un bâtiment d'accueil des groupes scolaires.

b. Les dispositions proposées pour la déclaration de projet : le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dit « STECAL »

1. L'objectif : encadrer la constructibilité en zone naturelle et agricole

Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée.

La loi ALUR a restreint le recours aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en renforçant leur caractère exceptionnel conformément au principe d'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles, le terme « exceptionnel » s'appréciant différemment selon les caractéristiques du territoire ou du projet en cause.

Ainsi, un projet donné ne s'apprécie pas de la même manière selon qu'il s'agit d'un territoire marqué par un habitat dispersé ou d'un territoire sans aucun mitage.

Les enjeux locaux en matière de protection des espaces naturels et agricoles sont également un élément à prendre en compte. L'objectif est d'éviter un recours systématique à ce mécanisme pour traiter le bâti en zone agricole ou naturelle, mais permettre néanmoins la réalisation de projets dont le caractère est de valoriser le territoire dans le respect des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2. Le contenu du STECAL (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

L'article L151-13 du code de l'urbanisme prévoit :

« le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Par conséquent, en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL dans lesquels peuvent être autorisés :

Projets admis par la loi ALUR	<ul style="list-style-type: none"> - des aires d'accueil des gens du voyage, - des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Les autres projets possibles	<ul style="list-style-type: none"> - La loi ne précise pas les autres constructions possibles à l'intérieur des STECAL. Il appartient à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, en fonction des besoins et des circonstances locales, de fixer le contenu possible des STECAL.

3. L'adoption du STECAL

Autorisé sous les conditions suivantes	<p>Le règlement du PLU doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. - fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.
Avis de la CDPENAF	<p>Ces secteurs sont délimités après l'avis systématique de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). Il s'agit d'un avis simple, réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF (article R.151-26).</p>

4. Détermination des conditions de hauteur, d'implantation et de densité :

Il convient de préciser dans le règlement du PLU la distance maximale d'éloignement entre les annexes et le bâtiment d'accueil des groupes, de manière à observer des proportions satisfaisantes et limitant le mitage de l'espace naturel.

De même, les règles de hauteur, d'implantation et de densité doivent impérativement être définies dans le règlement, sous peine de rendre illégales les dispositions permettant la réalisation des extensions et annexes.

Ces règles doivent nécessairement poursuivre l'objectif de maintien du caractère naturel et forestier de la zone de Doulain.

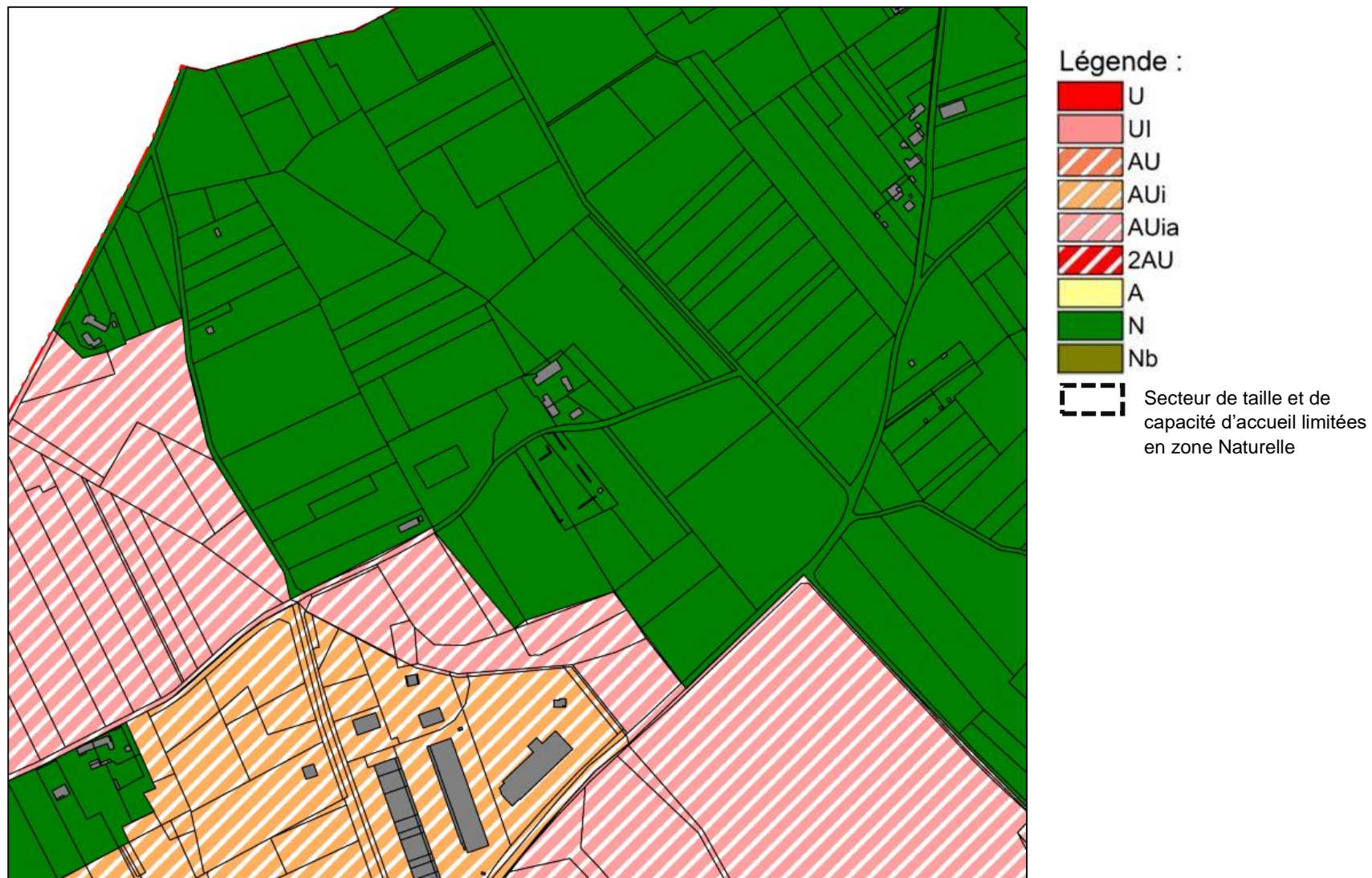
Par conséquent, cette surface de 2950 m² doit faire l'objet d'une adaptation :

- en créant un secteur en zone Naturelle permettant la réalisation du projet de parc résidentiel et éducatif par le biais d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)
- et en renseignant les articles du règlement écrit nécessaires pour la réalisation du projet :
 - article 2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES » ;
 - article 3 « DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE » ;
 - article 4 « DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EQUIPEMENT » ;
 - article 6 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION » ;
 - article 7 bis « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES » ;
 - article 9 « EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS » ;
 - article 10 « HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ».

MISE EN COMPATIBILITE DES PIECES GRAPHIQUES et ECRITES REGLEMENTAIRES

32

Situation du règlement graphique du PLU **APRES** mise en compatibilité



Sont concernés	Extrait du règlement écrit du PLU approuvé le 24 février 2005 Situation actuelle AVANT mise en compatibilité	Situation du règlement écrit du PLU APRES mise en compatibilité (texte ajouté)
<p>Article 2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p><u>N - ARTICLE 2 – OCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Ne sont admises dans le secteur Nc que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les carrières et les constructions et installations qui leur sont nécessaires. - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, ...). <p>Ne sont admis dans le reste de la zone N que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et les habitations liées à l'activité agricole. - Les constructions nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel et forestier. - L'aménagement, la reconstruction, et l'extension limitée des constructions traditionnelles existantes aux fins d'habitation en vue de préserver un patrimoine bâti existant de qualité. - Les petites constructions, abris pour animaux, abris de pêche ne devant pas excéder 20 m², les bâtiments utilitaires nécessaires aux activités et réalisés avec des matériaux de qualité. - Les étangs destinés à l'irrigation, à l'aquaculture et aux loisirs ou faisant partie intégrante d'un équipement ouvert au public d'intérêt général. Seuls pourront être autorisés ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu rural. - Les équipements publics d'intérêt général. <p>Sont en outre admis dans le secteur Nb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement, la reconstruction et l'extension des constructions traditionnelles existantes aux fins d'accueil ou d'hébergement pour des activités ouvertes au public. - La construction d'habitation nouvelle nécessaire à l'activité agricole ou de tourisme vert dans la mesure où les bâtiments existants ne peuvent satisfaire ce besoin. - Les installations de camping et de caravanning, les équipements sportifs et de loisirs en complément normal d'une activité ou en complément normal d'une habitation. 	<p><u>N - ARTICLE 2 – OCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Ne sont admises dans le secteur Nc que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les carrières et les constructions et installations qui leur sont nécessaires. - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, ...). <p>Ne sont admis dans le reste de la zone N que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et les habitations liées à l'activité agricole. - Les constructions nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel et forestier. - L'aménagement, la reconstruction, et l'extension limitée des constructions traditionnelles existantes aux fins d'habitation en vue de préserver un patrimoine bâti existant de qualité. - Les petites constructions, abris pour animaux, abris de pêche ne devant pas excéder 20 m², les bâtiments utilitaires nécessaires aux activités et réalisés avec des matériaux de qualité. - Les étangs destinés à l'irrigation, à l'aquaculture et aux loisirs ou faisant partie intégrante d'un équipement ouvert au public d'intérêt général. Seuls pourront être autorisés ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu rural. - Les équipements publics d'intérêt général. <p>De plus, dans le STECAL de Doulain, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les habitations légères de loisirs liées à l'activité du parc résidentiel et éducatif - Le bâtiment d'accueil et de gardiennage lié à l'activité du parc résidentiel et éducatif d'une emprise au sol de 150 m2. - Les annexes du bâtiment d'accueil et de gardiennage, autorisé dans le STECAL, conformément aux articles 7 bis et 9 du présent règlement.

		<p>Sont en outre admis dans le secteur Nb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement, la reconstruction et l'extension des constructions traditionnelles existantes aux fins d'accueil ou d'hébergement pour des activités ouvertes au public. - La construction d'habitation nouvelle nécessaire à l'activité agricole ou de tourisme vert dans la mesure où les bâtiments existants ne peuvent satisfaire ce besoin. - Les installations de camping et de caravaning, les équipements sportifs et de loisirs en complément normal d'une activité ou en complément normal d'une habitation.
<p>Article 3 « DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE »</p>	<p><u>N - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE</u></p> <p>Pour être constructible les terrains doivent avoir un accès sur une voie publique ou privée débouchant sur une voie publique. Accès répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p>	<p><u>N - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE</u></p> <p>Dans l'ensemble de la zone N STECAL de Doulain compris :</p> <p>Pour être constructible les terrains doivent avoir un accès sur une voie publique ou privée débouchant sur une voie publique. Accès répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p>
<p>Article 4 « DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EQUIPEMENT »</p>	<p><u>N - ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EQUIPEMENT</u></p> <p>Toute construction nouvelle dont la destination le nécessite doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité ou de télécommunication ou disposer d'installations conformes aux réglementations en vigueur.</p> <p>Toute construction qui nécessite une épuration, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Le pétitionnaire fera réaliser une étude à la parcelle et se conformera aux conclusions de cette étude. L'installation devra être conçue pour permettre son contrôle en toute circonstance.</p>	<p><u>N - ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EQUIPEMENT</u></p> <p>Dans l'ensemble de la zone N STECAL de Doulain compris :</p> <p>Toute construction nouvelle dont la destination le nécessite doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité ou de télécommunication ou disposer d'installations conformes aux réglementations en vigueur.</p> <p>Toute construction qui nécessite une épuration, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Le pétitionnaire fera réaliser une étude à la parcelle et se conformera aux conclusions de cette étude. L'installation devra être conçue pour permettre son contrôle en toute circonstance.</p>

<p>Article 6 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION »</p>	<p><u>N - ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE</u></p> <p>Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 35 m de l'axe des voies classées "voies à grande circulation", • 15 m de l'axe des voies et chemins départementaux, • 10 m de l'axe des voies et des chemins ouverts au public. 	<p><u>Nouvelle article :</u></p> <p>Article 7 bis : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A L'INTERIEUR DU STECAL DE DOULAIN »</p> <p>Les annexes du bâtiment d'accueil et de gardiennage devront s'implanter à une distance inférieure ou égale à 10.00 mètres du bâtiment à laquelle elles se rapportent.</p>
<p>Article 7 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »</p>	<p><u>N - ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m.</p>	
<p>Article 9 « EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS »</p>	<p>Sans objet</p>	<p><u>STECAL de Doulain :</u></p> <p>Annexe : les annexes seront d'une emprise au sol de 50 m2 cumulée.</p>
<p>Article 10 « HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS »</p>	<p><u>N - ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>La hauteur des bâtiments utilitaires admis dans la zone ne doit pas excéder 10m au faîtage.</p> <p>Des dispositions différentes pouvant toutefois être accordées pour des raisons techniques liées à l'activité.</p> <p><u>Règles particulières aux secteurs Nb :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du point le plus haut du terrain naturel, au droit de la construction, à la basse-goutte ou gouttière est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 m (RDC + Combles) pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions - 4 m pour les bâtiments annexes accolés ou isolés - 10 m pour les bâtiments d'activités <p>Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques en cas d'extension, de surélévation et de restauration.</p>	<p><u>STECAL de Doulain :</u></p> <p>La hauteur maximum des constructions sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation légère de loisirs et bâtiment d'accueil : 6.00 mètres (RdC + combles) - Annexes accolées ou isolées : 4.00 mètres au point le plus haut hors éléments techniques. - Bâtiment utilitaire : 10.00 mètres au faîtage
<p>Article 1 « ASPECT EXTERIEUR DES CONSRUCTIONS »</p>		<p><u>STECAL de Doulain :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions en bois conserveront leur vieillissement naturel afin que le bâti s'insère dans l'environnement immédiat.

Justifications de la mise en compatibilité

Le projet pour la création du parc résidentiel et éducatif de Doulain présente un caractère d'intérêt général pour le territoire et n'est pas compatible avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Contres. Le projet fait donc l'objet d'une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

En date du 06 juillet 2018 le Président de la décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire, après examen au cas-par-cas en application des articles R104-28 à R104-33 du code de l'urbanisme décide que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Contres (41) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

(Voir annexe 1 du présent dossier).

Cette mise en compatibilité est réalisée sur la base d'une modification du plan graphique règlementaire et du règlement écrit. Ces deux modifications couvrent l'étendue du projet. Elles ont été définies par la Communauté de Communes Val de Cher – Controis, maître d'ouvrage de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et partenaire du porteur de projet Mme Isabelle CÔME.

Le projet tel que défini actuellement, devra être précisé lors des étapes ultérieures liées aux études opérationnelles.

En effet, le porteur de projet adaptera le projet selon les contraintes rencontrées. Cependant, les principaux éléments du projet ne pourront sortir des emprises définies dans le STECAL sur les parcelles BS 6, 8, 9, 10, 11.

Concernant la délimitation du STECAL, celle-ci prend en compte l'environnement naturel et préserve l'étang et les boisements existants en étant au plus proche de la voie d'accès au site. L'objectif est d'impacter le moins possible le site actuel, par conséquent, le STECAL ne prend en compte que la surface nécessaire aux constructions : en partie les parcelles BS 6, 9, 10, 11.

Concernant les articles du règlement écrit, la surfaces et la distance des annexes ainsi que la surface des extensions sont limitées afin de contenir l'étalement des constructions.

Annexes

[Annexe 1](#)

[Avis examen au cas par cas](#)



**Décision de la Mission régionale
d'autorité environnementale Centre-Val de Loire
après examen au cas par cas sur la déclaration de projet portant
mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune
de Contres (41)**

n°F02418U0021

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire
du 6 juillet 2018 après examen au cas par cas en application des articles R. 104-28 à
R. 104-33 du code de l'urbanisme sur la déclaration de projet portant mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Contres (41)**

La mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

- Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-3, R.104-1 à R.104-17 et R.104-21 à R.104-33 ;
- Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu les arrêtés du 12 mai 2016, du 5 mai 2017 et du 16 octobre 2017 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la déclaration de projet portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Contres, dans le cadre de la création de la ferme pédagogique et éducative de Doulain, reçue le 4 mai 2018 ;
- Vu la décision tacite, née le 4 juillet 2018, soumettant à évaluation environnementale le document susmentionné ;
- Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 17 mai 2018 ;

- Considérant que la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Contres prévoit :
 - la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle (N) sur une superficie de 6 800 m², afin de permettre la création d'un projet éco-touristique d'intérêt général « la ferme pédagogique et éducative de Doulain » d'une surface totale de 3,9 hectares ;
 - des adaptations du règlement concernant la dite zone, relatives aux types de constructions autorisées, aux conditions d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur des constructions et de desserte par les réseaux d'équipement ;
- Considérant, au vu du dossier transmis, que les évolutions prévues dans le PLU visent à permettre les aménagements suivants :
 - 3 hébergements de type gîtes à destination des séjours courts, de 25 m² chacun ;
 - un hébergement de type chambre d'hôte de 100 m² ;
 - un hangar équipé de sanitaires permettant d'abriter des groupes, de 80 m² ;
 - une maison d'habitation pour le porteur de projet afin de gérer la ferme, de 150 m² ;
 - un abri pour le matériel agricole ;
 - 5 places de stationnement et un dépôt bus à l'entrée de la ferme ;
- Considérant que le secteur concerné par la présente déclaration de projet est raccordé au réseau public d'eau potable et d'assainissement et desservi par les services de ramassage des ordures ménagères ;
- Considérant que la délimitation du STECAL prend en compte l'environnement naturel et préserve le ruisseau des Bois du Monts, l'étang et la majorité des boisements existants ;
- Considérant que le règlement du STECAL est soumis à l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CPDENAF) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;

- Considérant que la présente déclaration de projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'état de conservation du site Natura 2000 « Sologne » situé à 1,4 kilomètre du secteur concerné par cette évolution du PLU ;
- Considérant qu'il n'existe pas d'autre enjeu environnemental significatif à proximité du projet ;
- Considérant ainsi que la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Contres n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine ;

Décide

Article 1^{er}

La décision tacite, née le 4 juillet 2018, soumettant à évaluation environnementale la déclaration de projet portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Contres, dans le cadre de la création de la ferme pédagogique et éducative de Doulain, est annulée.

Article 2

La déclaration de projet portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Contres, dans le cadre de la création de la ferme pédagogique et éducative de Doulain, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 3

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme, ne préjuge pas d'exigence ultérieure relevant d'autres procédures réglementaires.

Article 4

Les voies et délais de recours sont précisés en annexe de la présente décision.

Article 5

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 6 juillet 2018

La mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire,
représentée par son président,
pour le président empêché



Philippe de GUIBERT