

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AUX

PROJETS PRESENTES PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS LOIR ET CHER

MISE EN COMPATIBILITE :

– DU PLU DE CONTRES

–

**– DU P.O.S DE FAVEROLLES-SUR-
CHER**

–

– DU PLU DE OUCHAMPS

LOIR ET CHER

COMMISSAIRE ENQUETEUR :

MARIE CLAUDE BRAULT

**1Bis rue de Bel Air
41330 CHAMPIGNY EN BEAUCE
TEL .02 54 20 13 80**

SOMMAIRE

PARTIE 1
1. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE
2. COMPOSITION DES DOSSIERS
PARTIE 2
1. PLU de CONTRES création d'un parc résidentiel de loisirs et éducatif situé au lieu dit »Doulain » rapport et conclusions
2. POS de FAVEROELLES-SUR-CHER projet « écolieu des Tourelles » rapport et conclusions
3. PLU de OUCHAMPS création d'un parc résidentiel de Loisirs situé sur le site du « Moulin Gouvert » rapport et conclusions

SOMMAIRE

PARTIE 1
1. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE
2. COMPOSITION DES DOSSIERS
PARTIE 2
1. PLU de CONTRES création d'un parc résidentiel de loisirs et éducatif situé au lieu dit »Doulain » rapport et conclusions
2. POS de FAVEROELLES-SUR-CHER projet « écolieu des Tourelles » rapport et conclusions
3. PLU de OUCHAMPS création d'un parc résidentiel de Loisirs situé sur le site du « Moulin Gouvert » rapport et conclusions

PARTIE 1

1/1 ORGANISATION DE L'ENQUETE :

Par décision n° E18000146/45 du Tribunal Administratif d'Orléans, en date du 14 septembre 2008, j'ai été nommée commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique relative aux déclarations de projets présentées par la Communauté de Communes VAL-DE-CHER CONTROIS LOIR-ET-CHER emportant mise en compatibilité :

- . du P.L.U de CONTRES relative à la création d'un parc résidentiel de loisirs et éducatif situé au lieu-dit Doulain
- . du P.O.S de FAVEROLLES-SUR-CHER RELATIVE AU PROJET « écolieu des Tourelles »
- . du P.L.U. De OUCHAMPS relative à la création d'un parc résidentiel de loisirs situé sur le site du « Moulin Gouvert »

Par arrêté ST N°3/2018 de Monsieur le Vice-Président de la communauté de communes Val de Cher Controis en date du 28 septembre 2018, les modalités de l'enquête ont été fixées.

1/2 DEROULEMENT DES PROCEDURES :

Les dossiers de déclaration de projet et les pièces qui les accompagnent, ainsi que les registres d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par mes soins ont été déposés dans les mairies d'OUCHAMPS, FAVEROLLES-SUR-CHER et CONTRES, ainsi qu'au siège de la communauté de communes VAL-DE-CHER CONTROIS pendant trente jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pendant la durée de l'enquête, le public peut prendre connaissance des dossiers, mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes VAL-DE-CHER CONTROIS ;

En outre les observations, propositions et contre propositions peuvent être adressées par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur pour les déclarations de projet de Ouchamps, Faverolles-sur-cher et Contres.

. à la communauté de communes Val de Cher Controis, 15A rue des Entrepreneurs, 41700 Contres
. ou par voie électronique à contact@val2c.fr

1/3 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC :

je me suis tenue à la disposition du public pour recevoir les observations orales et écrites :

- siège de la communauté de communes Val de Cher Controis les lundi 22 octobre 2018 de 9h à 12h et jeudi 22 novembre 2018 de 14h à 17h
- mairie de Ouchamps le mardi 23 octobre 2018 de 14h à 17h
- mairie de Faverolles-sur-Cher le vendredi 2 novembre 2018 de 14h à 17h
-

un premier avis au public reprenant les éléments de l'arrêté ST n°3/2018 a été publié le 5 octobre 2018 dans la Nouvelle République et la Renaissance du Loir-et-cher
le second avis le 26 octobre 2018 dans les deux journaux.

L'information est également assurée par voie dématérialisée sur le site de la communauté de communes Val de Cher Controis www.val2c.fr.

Cet avis a également été publié sur les panneaux d'affichage de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, ainsi que sur le site des projets par des affichages apposés quinze jours avant le début de l'enquête et durant le temps d'ouverture de l'enquête.

1/ 4 CLOTURE DE L'ENQUETE :

à l'expiration du délai de l'enquête, après mise à disposition des registres, j'ai procédé à la clôture de l'enquête.

J'ai rencontré le Vice-Président de la communauté de communes Val de Cher Controis et lui ai fait part des observations consignées dans un procès verbal de synthèse.

J'ai transmis les dossiers, mon rapport et conclusions , les pièces annexées au vice-président de la communauté de communes Val de Cher Controis ainsi qu'une copie à Madame la Présidente du Tribunal administratif d'Orleans.

1/5 COMPOSITION DES DOSSIERS :

un dossier a été déposé pendant toute la durée de l'enquête dans les MAIRIES de CONTRES , FAVEROLLES-SUR-CHER, OUCHAMPS, et siège de la communauté de communes VAL DE CHER CONTROIS .

composition de chaque dossier :

- de l'arrêté de mise à enquête en date du 28 septembre 2018.
- des délibérations pour les 3 projets :
 - soit le 16 janvier 2018 pour le projet permettant la mise en compatibilité du P.L.U. de la commune de Ouchamps pour la création d'un parc résidentiel de loisirs comprenant l'aménagement du site du Moulin de Gouvert et l'installation d'habitations légères de loisirs
 - le 26 février 2018 pour le projet permettant la mise en compatibilité du P.O.S. De Faverolles-sur-Cher pour l'implantation d'une entreprise de formation aux constructions et rénovations écologiques comprenant la création d'un parc résidentiel de loisirs
 - le 19 mars 2018 projet permettant la mise en compatibilité du P.L.U. De la commune de Contres pour l'implantation d'un projet dédié à la découverte du jardin et tourisme vert.
- d'un registre par projet de lancement de procédure de mise en compatibilité des P.L.U et du P.O.S.
- d'un dossier de déclaration de projet de chacune des communes concernées

PARTIE 2

2/1 déclaration de projet portant mise en compatibilité du P.L.U. De CONTRES « création d'un parc résidentiel de loisirs et éducatif de DOULAIN

2/2 déclaration de projet portant mise en compatibilité du P.O.S. De FAVEROLLES-SUR-CHER « ECOLIEU DES TOURELLES »

2/3 déclaration de projet portant mise en compatibilité du P.L.U. De OUCHAMPS « création d'un parc résidentiel de loisirs au MOULIN GOUVERT »

ces projets ayant un caractère d'intérêt général pour le territoire, la communauté souhaite voir évoluer les documents d'urbanisme afin qu'ils puissent être réalisés.

Ils ont tous fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale, d'un avis de la CDPNAF et d'un examen conjoint par les personnes

publiques associées, permettant ainsi de compléter les dossier d'enquête publique.

Le 26 novembre 2018 j'ai rencontré Monsieur le Vice-Président de la communauté de communes de Loir-et-cher et lui ai fait part du déroulement de l'enquête ainsi que des conclusions.

**2/1 déclaration de projet portant mise en
compatibilité du**

P.L.U. De CONTRES

**« création d'un parc résidentiel de loisirs et
éducatif de DOULAIN »**

RAPPORT

Le projet présenté par Isabelle CÔME, maître d'ouvrage de l'opération, 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 Poulain. Il est envisagé que cette ferme propose plusieurs types d'activités de découverte à destination de groupes d'enfants ; les scolaires et les centres de loisirs, ainsi qu'à destination des adultes sous la forme de courts séjours.

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. Celui-ci semble approprié à la vue de la présence d'un étang, d'espaces boisés 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 est inscrit en zone Naturelle dans le P.L.U. Approuvé en 2005 et modifié en 2014. Il y a donc lieu de permettre la mise en compatibilité du P.L.U.

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.

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 4ha.

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

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

- de plusieurs jardins thématiques : potager, plantes médicinales, verger en espaliers, jardin de fruitiers, jardin sauvage, carré destiné à la plantation de variétés rustiques, jardin de fruits rouges ouvert à la cueillette, espace planté de noyers et noisetiers.
- Le site conservera la majeure partie des espaces boisés existants, ainsi que le petit étang qui sera valorisé ; et enfin le ruisseau des Bois du Monts situé sur la limite des parcelles sera préservé.

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.
- 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 et semi ombragé. Au regard des jardins thématiques, les abeilles bénéficieront ainsi de la végétation croissante dans l'espace et dans le temps : plantes annuelles, vivaces, pérennes et arbustives à floraisons successives de mars à fin octobre.

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 en courts séjours.

- des habitations légères de loisirs à destination des courts séjours, d'une surface de 25 m² environ chacune, en bois naturel.
- un bâtiment d'accueil et de gardiennage avec une salle commune permettant d'abriter les groupes, équipé de sanitaires. D'une surface de 150 m² environ en bois naturel et parties bétonnées.
- un hangar agricole existant pour le stockage de matériel d'entretien du parc, d'une surface de 80 m² environ et en bois naturel.
- Des stationnements adaptés aux besoins : 5 pour véhicules légers et un dépôt bus à l'entrée de la ferme éducative.

B. intérêt général du projet :

- un projet pour une valorisation des atouts locaux :

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

De plus il permettra de diversifier l'offre touristique du territoire en proposant des 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 : les châteaux de Cheverny, Blois, le domaine de Chambord, le zoo parc de Beauval, la Loire à vélo et la découverte des vignobles.

- un projet qui contribue à la préservation de la biodiversité :

la notion de biodiversité comprend trois niveaux interdépendants dont il faut tenir compte :

- la diversité des milieux de vie à toutes les échelles
- la diversité des espèces
- 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.

- les objectifs :

ce projet pédagogique et touristique permettra de :

- établir un site pédagogique à l'échelle de Contres pour les enfants de la commune et respectueux de son environnement.
- Participer de l'attractivité du territoire et aux projets clés de la Région Centre Val de Loire comme la Loire à vélo.
- Valoriser le patrimoine oublié lié à l'histoire de Contres
- générer un développement économique supplémentaire en zone rurale.

- Aménagements envisagés :

en plus de ceux désignés ci-dessus, on notera que le terrain est desservi par les réseaux : eau, électricité, téléphone et pourra se raccorder au réseau d'assainissement de la rue de Doulain.

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 – utilisation pour l'arrosage-

C/ contexte du projet :

- le projet se situe à la limite nord frontalière de Fresnes, de la D 102 et des secteurs agricoles et naturels
- il est également proche de la ZA des Barreliers qui regroupe des activités de services, des P.M.E. Et des industries.
- Il est en interface entre la partie urbanisée de l'enveloppe urbaine et les espaces paysagers de la commune
- au nord, un ensemble de constructions isolées occupe les parcelles 249,250,145,306 et 304.

occupation des sols :

En matière d'occupation des sols, le site est référencé comme « systèmes cultureux et parcellaires complexes ». 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.

Le projet se situe en frange de terres agricoles, inscrite 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.

NATURA 2000

Le site n'est pas couvert par Natura 2000, bien que la commune soit concernée par le site Natura 2000 SOLOGNE FR2402001, distant de 1,4 km environ.

ZNIEFF :

D'autre part, la commune ne possède pas de ZNIEFF sur son territoire. La ZNIEFF de type I « lac de Soings » est distante de 5km du secteur d'étude sur la commune de Soings.

Prélocalisation des zones humides :

Bien que le site du projet ne soit pas concerné par une zone humide, au regard du P.L.U. Approuvé, le secteur de Doulain se trouve dans un milieu potentiellement humide, de probabilité forte à très forte.

Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Centre Val de Loire :

le site n'est pas situé dans un corridor écologique recensé au titre de Trame Verte ou Bleue. Il est à proximité de la sous-trame des milieux humides « zones de corridors diffus à préciser localement » et « corridors écologiques potentiels ».

Patrimoine bâti :

aucun site classé au titre des Monuments Historiques n'est recensé à proximité immédiate du projet.

Par conséquent, le secteur d'étude n'est pas concerné par le périmètre de 500 mètres ni par une covisibilité avec des monuments historiques.

Activités agricoles :

les activités agricoles se trouvent sur les parcelles limitrophes et le projet est compatible avec les activités agricoles.

Contexte règlementaire :

dans le PLU approuvé le 24 février 2005, modification n°5 approuvée le 6 novembre 2014 le futur projet est concerné par la zone N (naturelle).

Les parcelles concernées ne permettent actuellement pas la réalisation d'un parc résidentiel et éducatif.

Cependant on notera que le projet n'est pas concerné par la présence d'un espace boisé, classé ; d'un emplacement réservé ; d'un secteur AOP ; de servitude d'utilité publique.

D/ mise en compatibilité du P.L.U. Avec le projet :

Les parcelles concernées par le projet sur 2950 m², doivent faire l'objet d'une adaptation, en créant un secteur de Zone Naturelle permettant la réalisation du projet de parc résidentiel et éducatif par le biais d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées(STECAL).

Et en renseignant les articles du règlement écrit nécessaires pour la réalisation du projet.

- article 2 « occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières »
- article 3 « desserte des terrains par les voies ouvertes a la circulation publique »
- article 4 « desserte par les réseaux d'équipement »
- article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation »
- article 7bis « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »
- article 9 « emprise au sol des constructions »
- article 10 » hauteur maximales des constructions »

les modifications liées à la déclaration du projet emportant mise en compatibilite du P.L.U.

Portent sur le document graphique du règlement (zonage) et le règlement écrit.

Le commissaire-enquêteur :



P.L.U. De CONTRES

**« création d'un parc résidentiel de loisirs et
éducatif de DOULAIN »**

CONCLUSIONS

Le dossier a été mis à disposition du public conformément à l'arrêté de la Communauté de communes Val-de-Cher Controis.

J'ai recueilli deux observations de la part du public, une au registre et une par courrier joint au registre.

Au registre, Mme Marchand Bernadette

par courrier, Monsieur et Madame Chartier Jean Bernard

souhaitent que le projet se réalise.

Observations du commissaire-enquêteur :

l'arrêté du vice-président de la communauté de communes Val-de-Cher Controis a été scrupuleusement respecté.

Le projet :

- permet de valoriser les atouts locaux : sensibilisation des enfants aux ressources naturelles nécessaires à la production locale, et diversification de l'offre touristique du territoire, en proposant des habitations et loisirs au plus près des pôles touristiques classiques du secteur.
- s'inscrit dans l'identité agronomique du controis et son pôle d'innovation économique Food Loire Vallée, tout en valorisant la redécouverte d'espèces rustiques et des techniques de production respectueuses de l'environnement.
- s'inscrit dans la stratégie régionale de tourisme durable qui affiche une nouvelle vision du tourisme régional et par là satisfait au souhait de développer des activités en cohérence avec les objectifs de protection du patrimoine naturel et développement durable des territoires.
- participe au développement de la diversité biologique tout en générant un développement économique supplémentaire en zone rurale .
- Les documents graphiques et le règlement seront réécrits pour être en compatibilité avec le projet.
- L'avis des PPA est joint en annexe
- le contexte environnemental a été étudié et ne laisse pas paraître d'incompatibilité avec la réalisation du projet.

Je donne un avis FAVORABLE à la mise en compatibilité du P.L.U. De CONTRES pour la réalisation d'un projet d'écotourisme , réalisation du parc résidentiel de loisirs et éducatif de Doulain.

Le commissaire-enquêteur :

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' followed by a horizontal line and a small dash.

2/2 déclaration de projet portant mise en

compatibilité du P.O.S. De

FAVEROLLES-SUR-CHER

« ECOLIEU DES TOURELLES »

RAPPORT

Le projet consiste en la création d'une entreprise de conseil et de formation en développement durable sur un lieu de vie (ECOLIEU), dispensant des formations de permaculture, de cuisine végétale et de construction écologique . L'écolieu sera aménagé sur le parc situé à l'arrière de l'habitation des porteurs de projet monsieur Arnaud BRULAIRE et sa compagne Eva ANASTASIU.

Monsieur Arnaud BRULAIRE est ingénieur agroalimentaire spécialisé en développement durable et Madame Eva ANASTASIU cuisinière spécialisée en cuisine végétale.

Le couple a fait l'acquisition de la propriété en 2014 en vue de développer un projet écotouristique. Depuis 2016 des cours de permaculture y sont dispensés et le gîte accueille des clients depuis 2017.-propriété sise 30 route de Tours à FAVEROLLES-SUR-CHER .

L'aménagement consistera en la construction :

- d'une salle de formation et de cuisine d'un centaine de m² sol permettant l'accueil d'une cinquantaine de stagiaires.
- 3 ou 4 constructions en bois (cabanes sur pilotis) de type habitation légère de loisirs.

L'unité foncière contient les parcelles :

- AI68 (924 m²) 69 (797 m²) 105 (7958 m²)

superficie totale 9679 m² sur 3 niveaux :

- un premier niveau au long de la rue de Tours, jusqu'aux entrées des caves
- un deuxième niveau, à hauteur de l'habitation et de la construction bois existantes, correspondant aux emprises sous cavées.
- Un troisième niveau correspondant au parc arboré destiné à l'implantation du projet.

La desserte du projet se fera par le sud, à partir du portail donnant sur le chemin d'exploitation.

L'accès automobile s'effectuera depuis le chemin d'exploitation débouchant sur la D764 (route de Loches), face à la route de Cigogné, sur un tronçon où la visibilité est satisfaisante.

Les véhicules pourront stationner soit à l'intérieur du parc, soit au long de la route de Tours.

zonage au P.O.S. : Uba, ND et NC

l'implantation du projet :

- se fait sur la parcelle AI 105 (7958 m²)
- zonage au P.O.S.
- ✓ ND (2785 m²) : zones à protéger en raison de la qualité des sites ou d'une exposition à des risques naturels ou à des nuisances particulières.
- ✓ NC (5173 m²) : zones à protéger en raison de leurs richesses naturelles .

L'aménagement du parc sera étudié de manière à préserver autant que possible la végétation existante, les constructions prévues de l'ordre de 300 m² d'emprise au sol au total, prenant place entre les arbres le projet visant à promouvoir l'écoconstruction.

Les cabanes tout comme la salle de formation seront des constructions en bois sur pilotis. L'écoconstruction prendra en compte l'ensemble des techniques de développement durable, le but étant de réaliser un projet intégré dans son environnement et économe en eau et énergie (toilettes sèches, récupération des eaux de pluie, panneaux solaires...) le projet n'étant pas encore finalisé à ce stade, il est proposé de raccorder les constructions aux réseaux à partir de la route de Tours.

Mise en compatibilité du PLU :

article ND0- caractère de la zone ND

un secteur Ndc est créé pour permettre la mise en œuvre du projet touristique d'écolieu des Tourelles au lieu-dit les Caves Neuves.

Article ND1- types d'occupation ou utilisation des sols admis :

en secteur Ndc sont également autorisés :

- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les constructions liées avec les hébergements (sanitaires, local d'accueil, bureaux, cuisines).
- Aires de stationnement.

Article ND 9 emprise au sol :

au sein du secteur Ndc, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 5% de la superficie de l'unité foncière. Dans le reste de la zone ND.

Article ND10- hauteur maximale des constructions :

au sein du secteur Ndc, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage. dans le reste de la zone ND.

APPRECIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

le projet à plus de 10 km de la ZNIEFF de Vallières les Grandes ;

- Il se situe à plus de 10 km des sites Natura 2000 les plus proches, « champeigne » »bois de Sudais » »Sologne »
- il n'y a pas de zones humides recensées à proximité du projet,
- les captages d'eau potable les plus proches se situent à Montrichard et Saint Julien de Chédon (chacun 2 captages)
- n'est pas situé dans le périmètre de PPRI du Cher approuvé le 3 /10/2000
- se situe en zone de sismicité faible
- présente une sensibilité faible au regard des inondations par remontées de nappes naturelles.
- Les monuments historiques les plus proches sont ceux de Montrichard à plus d'un kilomètre .
- Le site inscrit des Rives du Cher est également situé à Montrichard.

Impact sur les territoires limitrophes :

le projet ne sera pas perceptible depuis la vallée du Cher, les boisements en coteau ainsi que deux cèdres majestueux à l'entrée de la propriété faisant écran.

consommation d'espace et impact sur les milieux naturels :

le projet ne consomme pas d'espace agricole, et l'implantation de constructions sur pilotis veillera à préserver les arbres existants au sein du parc de manière à préserver le caractère bucolique du jardin.

Préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel :

le projet s'inscrit au sein d'un jardin arboré. Afin de garantir la préservation du caractère arboré des lieux, il est proposé d'afficher la protection de la haie ceinturant le parc arboré.

Incidences du projet en matière de risques naturels et technologiques :

le site www.georisques.gouv.fr fait état de l'existence de nombreuses cavités souterraines le long de la route de Tours. Cependant au droit du projet, les caves sont peu profondes, le projet n'est donc pas exposé aux risques de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines.

Incidences du projet en matière de prévention et de réduction des nuisances :

le site est à l'abri des nuisances et des pollutions. La mise en œuvre du projet n'emportera donc pas d'augmentation de la population exposée aux nuisances et pollutions.

Incidences du projet en matière de déplacements et de lutte contre l'émission de gaz à effets de serre :

le projet vise à conforter le développement économique en secteur rural par la réalisation d'hébergements nature. Il y a également pour ambition de promouvoir l'écoconstruction et les constructions bois, matériau durable et écologique participant activement à la lutte contre le réchauffement climatique et consommant le moins d'énergie pour être produit et mis en œuvre.

Le commissaire-enquêteur :



**2/2 déclaration de projet portant mise en
compatibilité du P.O.S.**

De FAVEROLLES-SUR-CHER

« ECOLIEU DES TOURELLES »

CONCLUSIONS

Indissociable du développement économique, le développement touristique est un véritable enjeu pour l'avenir du Val de Cher Controis. Le développement touristique du territoire repose sur :

- la mise en valeur du patrimoine local
- le développement des itinérances douces notamment le Cher à vélo
- l'accueil dans des hébergements de qualité et variés
- la découverte des produits du terroir

de plus le projet permettra :

- le maintien d'un emploi à temps partiel pour l'entretien de l'habitation principale
- le développement d'activités et de mise en valeur supplémentaire pour les artisans locaux intervenants lors des formations
- d'espérer l'embauche d'une personne à temps partiel pour la gestion administrative de l'activité.

La promotion et la sensibilisation du public au respect de la nature confirme l'intérêt général du projet et son inscription dans les orientations nationales.

Je n'ai reçu aucune observation soit oralement , au registre, par courrier postal ou électronique.

Avis du commissaire enquêteur :

l'appréciation des nuisances du document sur l'environnement et la santé humaine ne fait pas ressortir d'incompatibilité en défaveur du projet.

- la ZNIZFF la plus proche est à 10 km, ainsi que la zone natura 2000
- pas de zone humide
- les captages sont éloignés
- le projet n'est pas en zone inondable, les remontées par nappes naturelles faibles
- zone de sismicité 2
- pas d'incidence sur les enjeux patrimoniaux
- pas d'impact sur les territoires limitrophes
- pas de consommation d'espace agricole et d'impact sur les milieux naturels
- préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel

- pas d'incidences en matière de risques naturels et technologiques
- pas de nuisances et pollutions
- pas d'incidences en matière de déplacement et de lutte contre l'émission de gaz à effet de serre
- les règlements, écrits et graphiques ont été réécrits
- l'avis des PPA est joint en annexes,
- l'arrêté a été scrupuleusement respecté.

Je donne un avis favorable au projet de création d'écolieu des Tourelles sur la commune de FAVEROLLES-SUR-CHER.

Le commissaire-enquêteur :



**2/3 déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du**

P.L.U. De OUCHAMPS

« création d'un parc résidentiel de loisirs

au MOULIN GOUVERT

RAPPORT

le projet consiste en la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs au Moulin Gouvert permettant le développement d'hébergements touristiques atypiques, respectueux de l'environnement dans un cadre naturel de qualité.

Contexte :

En prévision et avant approbation du PLUi la communauté de communes Val de Cher Controis le conseil communautaire a prescrit le lancement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de OUCHAMPS (délibération du 16/01/2018). A l'examen du projet, il est donc nécessaire de créer un secteur Nt autour des étangs.

Description du projet :

L'avant projet est actuellement à l'étude, M et Mme WETTERWALD, porteurs du projet, ont confié la maîtrise d'oeuvre à Arnauld Delacroix, architecte-paysagiste, et engagé l'agence BDH architectes à Blois pour la conception et la réalisation des hébergements.

La déclaraton de projet vise à permettre la création d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) en régime hôtelier. Ce site d'une superficie de 5,9 h, traversé par la Bièvre, comprenant des bordures boisées et quatre étangs est actuellement classé en zone N.

Le projet permettra l'installation de 6 Habitations Légères de Loisirs (HLL) de type cabanes en bois sur pilotis (avec un potentiel de 10 hebergements à terme), la réalisation d'une cabane d'accueil à l'entrée du site, l'aménagement paysagé du site et la création d'allées de circulation, la création de parc ou enclos pour les chevaux, poneys, voire la réalisation d'une piscine naturelle.

Le moulin a exercé son activité pendant des décennies et les traces de modification de la vallée sont encore bien lisibles.

La création des étangs a complété l'aménagement de la vallée. Le cadre du site est potentiellement extrêmement qualitatif (forêt, zones humides, prairies) et peut avantageusement accueillir un projet touristique ambitieux.

Le site est entouré d'une forêt domaniale (ONF) et d'un bois privé.

Intérêt général du projet :

indissociable du développement économique, le développement touristique est un véritable enjeu pour l'avenir du Val de Cher Controis.

De fortes actions 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 de la région, comme les châteaux de la Loire les plus renommés ou encore le zoo de Beauval.

Le développement touristique du territoire repose sur :

- la mise en valeur du patrimoine local,
- le développement des itinérances douces avec notamment le Cher à vélo,
- l'accueil dans des hébergements de qualité et variés,
- la découverte des produits du terroir ;

Le projet de création du parc résidentiel de loisirs de « Moulin de Gouvert » s'inscrit pleinement dans l'objectif de conforter l'offre en hébergements de qualité et variés, à proximité des grands sites touristiques de la région.

En plus des deux emplois pérennisés des porteurs du projet, le projet prévoit la création d'emplois, en contrat ou sous-traitance, pour le ménage, la blanchisserie et l'assistance à l'exploitation lors de la haute saison, et l'entretien des espaces verts et des étangs.

Des formules de paniers-repas seront proposées. Ils seront composés essentiellement de produits du terroir locaux. Ce qui assurera une retombée économique directe sur l'économie locale.

Recours à la procédure de déclaration de projet :

le PLU actuellement en vigueur sur la commune de Ouchamps a été approuvé le 19 mars 2014, il est donc nécessaire de créer un nouveau secteur au détriment de la zone N pour accueillir ce projet. Un secteur Nt autorisant le développement touristique de l'hôtel restaurant des Landes est d'ores et déjà défini sur la commune.

Le parc résidentiel de loisirs du Moulin de Gouvert entre dans le cadre du règlement écrit associé au secteur Nt, conditionné à une modification mineure de l'écriture du règlement. Il est donc proposé de créer un nouveau secteur Nt autour du projet.

Evolution du Projet d'aménagement et de développement Durable :

Ajouts

G. les orientations générales concernant le développement économique et les loisirs :

3.conforter la vocation touristique et de loisirs de la commune

- permettre le développement de l'hôtel restaurant des Landes **et la création d'une nouvelle activité touristique mettant en valeur le patrimoine local au Moulin de Gouvert.**

Le règlement graphique évolue en conséquence.

Evolution du règlement écrit zone :

section 1, article N2 occupations et utilisation du sol souises à des conditions particulières :

ajout : les constructions nouvelles liées aux activités de restauration ou d'hébergement hôtelier et touristiques.

Article N5 :

supression : pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Ajout : non réglementé

Article N9 : emprise au sol des constructions :

ajout : au sein du secteur Nt, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 10% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le restes de la zone N, non réglementé.

Article N11 aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

3 toitures :

dans l'ensemble de la zone N, les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant

modification : au sein de la zone N, à l'exclusion du secteur Nt.

Caractéristiques principales valeur et vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par le projet :

le projet se situe à plus de 2 km de la ZNIEFF la plus proche et à 6 km des sites Natura 2000, à savoir :

- zone de Protection Spéciale « Vallée de la Loire du Loir et Cher » délimitée par la directive « oiseaux »
- Zone Spéciale de Conservation « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » délimitée au titre de la directive « Habitat »

au regard de la distance séparant le projet ZPS et de la ZS, celui-ci n'aura pas d'incidence notable (directe, indirecte, pérenne ou temporaire) sur les espèces d'intérêt communautaire et les habitats d'espèces et ne remettra pas en cause l'intégrité des sites Natura 2000.

Zones humides

il n'existe pas de zone humide recensée à proximité du site du projet.

Zones de captage d'eau potable :

les deux forages exploités par le SIAEP et les plus proches du projet sont situés à Monthou sur Bièvre :

- forage F1 « le brin de chèvre »
- forage F2 « les palonnières »

Zones exposées aux risques et nuisances :

la commune est concernée par l'atlas des zones inondables du Beuvron. Le site du projet n'est pas concerné par cet aléa. Situé autour de la Bièvre, le site de projet présente une sensibilité très élevée à moyenne au risque inondation par remontée de la nappe.

Sur le site projeté, l'aléa retrait gonflement des argiles est catégorisé comme faible ?

Zones à enjeux patrimoniaux :

le projet se situe à plus de 3km du monument historique le plus proche, à savoir le château de Fougères-sur-Bièvre.

Appréciation des incidences du document sur l'environnement et la santé humaine :

impact sur les territoires limitrophes :

le trafic supplémentaire généré par la création des 6 hébergements de loisirs n'aura pas d'impact significatif sur les territoires limitrophes. L'accessibilité au site se fera majoritairement par la RD 764 qui est d'ores et déjà calibrée pour recevoir un trafic soutenu.

Lové au cœur du bois, le projet ne sera pas perceptible dans le paysage depuis les territoires voisins.

Consommation d'espace et impact sur les milieux agricoles et naturels :

Le projet est prévu sur une superficie de 6 hectares. Seuls les cabanes, les voiries, les cheminements et le bâtiment principal consommeraient de l'espace naturel, le projet prévoyant essentiellement une mise en valeur de la vallée, des étangs et des espaces boisés.

Préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel :

tout le projet prend appui sur la qualité du cadre naturel et paysager pour se démarquer des offres d'hébergement de loisirs situés à proximité. Aussi, le projet ne prévoit pas qu'une préservation des paysages et du patrimoine mais il propose une remise en état des étangs, et l'amélioration de leur fonctionnement, ainsi qu'une mise en valeur du Moulin et des espaces naturels constituant le cadre du projet.

Les porteurs de projet ont travaillé l'avant projet avec un architecte-paysagiste spécialisé dans l'éco paysage et l'aménagement d'espaces naturels afin de définir un projet respectant son cadre naturel exceptionnel.

Incidences du projet en matière de risques naturels et technologiques :

l'apport de population au cœur du boisement peut constituer un risque supplémentaire de départs de feux de forêt. Toutefois l'entretien des versants boisés de la Bièvre permettent de limiter le risque en limitant les espaces en friche.

En matière de défense incendie, la commune est équipée de 17 poteaux incendie localisés dans le bourg ainsi que 15 réserves incendie en zone rurale, dont 3 situées dans le hameau de Savonnières.

Incidences du projet en matière de prévention et de réduction des nuisances :

les premières habitations se tiennent à environ 220m du projet « cabanes pour tous » qui sera l'installation la plus proche des habitations. un espace boisé maintenu le long de la bièvre fera écran entre la cabane et l'habitation la plus proche ce qui limitera les nuisances sonores pouvant être générées. Cet espace boisé permettra aussi de disperser les nuisances olfactives pouvant être générées par l'installation des petits enclos animaliers (chèvres, poneys, poules...) prévus dans le projet.

Incidences du projet en matière de déplacement et de lutte contre l'émission des gaz à effet de serre :

concernant les déplacements au sein du site, le projet prévoit un parc de stationnement unique à l'entrée du site, avec une borne de recharge électrique, et des déplacements doux sur l'ensemble du site pour rejoindre les cabanes.

Le projet favorise le tourisme équestre et le cyclotourisme en proposant un local à vélo ainsi qu'une clairière pour accueillir les chevaux.

Un local à vélo sera aménagé pour accueillir les cyclotouristes ainsi qu'une clairière pour permettre l'accueil de chevaux.

Le commissaire-enquêteur :



**2/3 déclaration de projet portant mise en
compatibilité du P.L.U.**

De OUCHAMPS

**« création d'un parc résidentiel de loisirs au
MOULIN GOUVERT**

CONCLUSIONS

Avis du commissaire enquêteur :

l'appréciation des nuisances du document sur l'environnement et la santé humaine ne fait pas ressortir d'incompatibilité en défaveur du projet.

- Le projet se situe à plus de 6 km des sites Natura 2000 les plus proches.
- pas de zone humide
- les captages d'eau potable sont éloignés, situés à Monthou sur Bièvre
- le projet n'est pas concerné par l'aléa des zones inondables du Beuvron, mais par contre présente une sensibilité très élevée à moyenne au risque de remontée par nappe.
- Sur le site projeté, l'aléa retrait gonflement des argiles est catégorisé comme faible.
- pas d'incidence sur les enjeux patrimoniaux
- pas d'impact sur les territoires limitrophes
- pas de consommation d'espace agricole et d'impact sur les milieux naturels
- préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel
- pas d'incidences en matière de risques naturels et technologiques
- pas de nuisances sonores ou olfactives
- pas d'incidences en matière de déplacement et de lutte contre l'émission de gaz à effet de serre
- Le PADD a été modifié en conséquence et joint au dossier
- les règlements, écrits et graphiques ont été réécrits et joints au dossier
- l'avis des PPA est joint en annexes,
- l'arrêté a été scrupuleusement respecté.

Je donne un avis favorable au projet de création d'un parc résidentiel de loisirs au Moulin Gouvert sur le territoire de la commune de OUCHAMPS .

Le commissaire -enquêteur :

