

DEPARTEMENT DU LOIR-ET-CHER

._*._*._*._*._*

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS

._*._*._*._*._*

ENQUETE PUBLIQUE

du 6 décembre 2021 au 6 janvier 2022

Relative à la déclaration de projet n° 1 pour mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de l'Ex Cher à la Loire en vue de la diversification de l'activité agricole de l'exploitation viticole DENIAU située sur le territoire de la Commune déléguée de BOURRE (Montrichard Val de Cher)

(arrêté de la Communauté de Communes Val de Cher Controis n° ST2-2021 en date du 22 octobre 2021)

._*._*._*._*._*

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

La présente enquête publique porte sur la demande présentée par la Communauté de Communes Val de Cher Controis, afin d'obtenir l'autorisation concernant la déclaration de projet n° 1 pour mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de l'Ex Cher à la Loire en vue de la diversification de l'activité agricole de l'exploitation viticole DENIAU située sur le territoire de la Commune déléguée de BOURRE (Montrichard Val de Cher).

Il est prévu d'organiser sur le site de 1 480 m², situé à l'ouest de la route des Vaublins à l'entrée nord de BOURRE, des activités de dégustation et visites de la production viticole dans un bâtiment dédié qui permettrait également le stockage et l'étiquetage des bouteilles.

Il serait accompagné d'un espace de stationnement.

Des hébergements légers de loisirs seraient également créés, deux à court terme et un supplémentaire à moyen terme.

Cet espace est actuellement classé en zone N et en partie couvert par un espace boisé classé, où les constructions agricoles sont interdites et les hébergements légers de loisirs non autorisés.

Le projet de mise en compatibilité du PLUi intégrera les modifications suivantes à apporter :

- la zone agricole A est étendue de 480 m² au détriment de la zone forestière N
- la création d'un STECAL At (secteur de taille et capacité d'accueil limitée) d'environ 1 000 m²
- la redélimitation de l'emprise de l'espace boisé classé

Il y aura lieu :

- de faire évoluer le règlement graphique pour remplacer la zone N par des zones A et At sur les parcelles 0389 à 0393
- de faire évoluer le règlement écrit, en insérant :
 - le secteur STECAL At à Montrichard Val de Cher (BOURRE),
 - les occupations et utilisations des sols dans cette zone
 - les emprises et hauteurs de construction
- de modifier le tableau de consommation d'espace comme suit :

	Surface dans le PLUi Ex-CL (ha)	Surface après DP1 (ha)	Différence (ha)
Zones agricoles	11 916,00	11 916,05	+ 0,05
STECAL At	0	0,1	+ 0,1
Zones naturelles et forestières	6 899,17		- 0,15

		 6 899,02	
--	--	---	--

Il s'agit d'une enquête publique dont l'autorité organisatrice est la Communauté de communes Val de Cher Controis.

Elle a été prescrite par arrêté n° ST2-2021 en date du 22 octobre 2021.

Après publicité dans deux journaux de diffusion locale et affichage règlementaire :

- en mairie déléguée de BOURRE, siège de l'enquête,
- au siège de la Communauté de communes Val de Cher Controis à CONTRES
- et sur l'ensemble des collectivités membres de la Communauté de Communes, à savoir : Angé, Châteaueux, Chatillon-sur-Cher, Chissay-en-Touraine, Choussy, Chémery, Coudes, Couffy, Faverolles-sur-Cher, Fresnes, Gy-en-Sologne, Lassay-sur-Croisne, Le Controis-en-Sologne (Contres, Feings, Fougères-sur-Bièvre, Ouchamps, Thenay), Mareuil-sur-Cher, Méhers, Meunes, Monthou-sur-Cher, Montrichard, Noyers-sur-Cher, Oisly, Pontlevoy, Pouillé, Rougeou, Sassay, Sésy, Selles-sur-Cher, Soing-en-Sologne, Saint-Aignan, Saint-Georges-sur-Cher, Saint-Julien-de-Chédon, Saint-Romain-sur-Cher, Thésée, Vallières-Les-Grandes,
- sur le site de la déclaration de projet

l'enquête s'est déroulée du 6 décembre 2021, 9h, au 6 janvier 2022, 12h.

L'ensemble du dossier technique a été réalisé par les services de la Communauté de communes Val de Cher Controis.

Pendant cette période, l'ensemble du dossier d'enquête et les registres, destinés à recevoir les observations, propositions et contre-propositions du public, ont été mis à disposition de ce dernier en mairie déléguée de BOURRE, et au siège de la Communauté de Communes Val de Cher Controis à CONTRES. Ils étaient consultables aux jours et heures habituels d'ouverture des collectivités.

Le dossier était également mis en ligne sur le site internet des services de la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Le public pouvait adresser ses observations, propositions et contre-propositions par voie dématérialisée sur une adresse dédiée ouverte par la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Le public pouvait également adresser des courriers au commissaire enquêteur, à la mairie déléguée de BOURRE.

J'ai tenu 3 permanences en mairie de BOURRE les 6, 17 décembre 2021 et 6 janvier 2022.

A l'issue de la dernière permanence, j'ai récupéré les registres clos par mes soins et le dossier d'enquête.

Participation du public :

- 1 observation favorable a été portée sur le registre de BOURRE, exprimée par Monsieur Michel DUMONT-DAYOT : « projet valorisant pour ce jeune agriculteur qui veut mettre en valeur son activité »
- aucun message électronique sur l'adresse mail dédiée
- aucun courrier à mon intention
- aucune observation, proposition et contre-proposition orale

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

I - CONCLUSIONS

➤ **Sur la forme et la procédure de l'enquête :**

Les procédures administratives et juridiques dans le cadre de l'ouverture, la préparation, le déroulement et la clôture de l'enquête publique ont été respectées.

J'ai pu m'assurer de la continuité de l'affichage lors de mes permanences à la Commune déléguée de BOURRE, ainsi que sur le lieu du projet à chacune de mes visites, et vérifier également que le dossier et l'affichage étaient bien ligne sur le site internet de la Communauté de communes Val de Cher Controis.

Le procès-verbal d'observations transmis au porteur de projet n'appelait pas de mémoire en réponse.

Le dossier soumis à l'enquête était relativement succinct, notamment en ce qui concerne l'évaluation environnementale. Mais le projet d'extension des activités de l'exploitation viticole DENIAU reste modeste et le public pouvait malgré tout se faire une idée assez claire des enjeux.

➤ **Sur le fond de l'enquête :**

Constatant

- que l'autorité environnementale (MRAe) a demandé de compléter l'évaluation environnementale trop succincte, notamment en ce qui pose problème sur le dossier, à savoir les incidences sur l'espace bois classé et l'approche ERC (éviter, réduire, compenser) qui n'est pas mise en oeuvre
- que le porteur du projet a, dans son mémoire, apporté les réponses aux questions posées
- que la CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve de veiller à la bonne intégration paysagère du bâtiment et de la non imperméabilisation des sols

En ce qui concerne

1) la justification de l'intérêt général

Les enjeux agricoles, terrestres et économiques justifient l'intérêt général du projet.

❖ **JE CONSIDERE** que le projet a bien un intérêt général dans la mesure où il renforce l'attractivité du territoire, l'offre touristique et le développement économique

2) L'observation formulée

Une seule observation a été formulée et apporte son soutien au projet.

Je constate que ce projet n'a pas provoqué de participation du public, malgré une information assez large sur l'ensemble du périmètre de la Communauté de communes. Je peux supposer que le projet ne provoque pas de nuisance particulière aux riverains

❖ **JE CONSIDERE** que le projet reçoit un agrément tacite de la population

3) les impacts sur l'environnement

L'évaluation environnementale ainsi que le complément apporté dans le mémoire en réponse à la MRAe montrent les faibles enjeux environnementaux.

Les contraintes de la zone classée dans le PPR mvt (Plan de Prévention des Risques des mouvements de terrain) et de la non imperméabilisation des aires de stationnement sont prises en compte.

Il est prévu également de planter une trentaine d'arbres et de conserver la haie de charmilles longeant la voie.

❖ **JE CONSIDERE** que les enjeux environnementaux sont acceptables et que la zone préservera son caractère originel

POUR CONCLURE

- Le projet de développement et de diversification de l'activité agricole de l'exploitation viticole DENIAU a un réel intérêt général
- Le projet est compatible avec le PADD de l'Ex Cher à la Loire
- Les nouvelles constructions seront bien intégrées au paysage en utilisant des matériaux adaptés
- Les aires de stationnement ne seront pas étanches, permettant une infiltration naturelle des eaux de pluie
- Il n'y aura pas d'impact sur les zones Natura 2000 et ZNIEFF les plus proches
- Les préconisations du PPR mvt sont prises en compte
- L'impact sur la faune sera négligeable
- Le terrain sera davantage planté qu'actuellement, en installant une trentaine de nouveaux arbres aux essences s'intégrant bien dans l'environnement présent et la haie de charmille sera préservée
- Le zonage de l'espace boisé classé sera en adéquation avec la réalité
- Il n'y aura pas d'impact sur le patrimoine bâti existant
- Le projet renforcera l'attractivité du territoire ainsi que son économie

II - AVIS

En conséquence de ce qui précède, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration de projet n° 1 pour mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de l'Ex Cher à la Loire en vue de la diversification de l'activité agricole de l'exploitation viticole DENIAU, située sur le territoire de la Commune déléguée de BOURRE (Montrichard Val de Loire).

Fait à VIERZON, le 4 février 2022
Le Commissaire enquêteur,
Patrick ANDRE

