



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

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

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire
sur la déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du
plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de l'ex-Cher à la Loire (41) relative
au projet de diversification de l'activité agricole de
l'exploitation viticole Deniau**

n° : 2021-3074

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visioconférence le 10 novembre 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ex-Cher à la Loire relative au projet de diversification de l'activité agricole de l'exploitation viticole Deniau sur l'ancienne commune de Bourré.

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Christian Le COZ, Sylvie BANOUN, Jérôme DUCHENE, Isabelle La JEUNESSE, Corinne LARRUE, Caroline SERGENT.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La MRAe a été saisie par la communauté de communes Val de Cher Controis. Le dossier a été reçu le 26 août 2021.

Cette saisine était conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis doit être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la Dreal a consulté par courriel du 30 août 2021 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

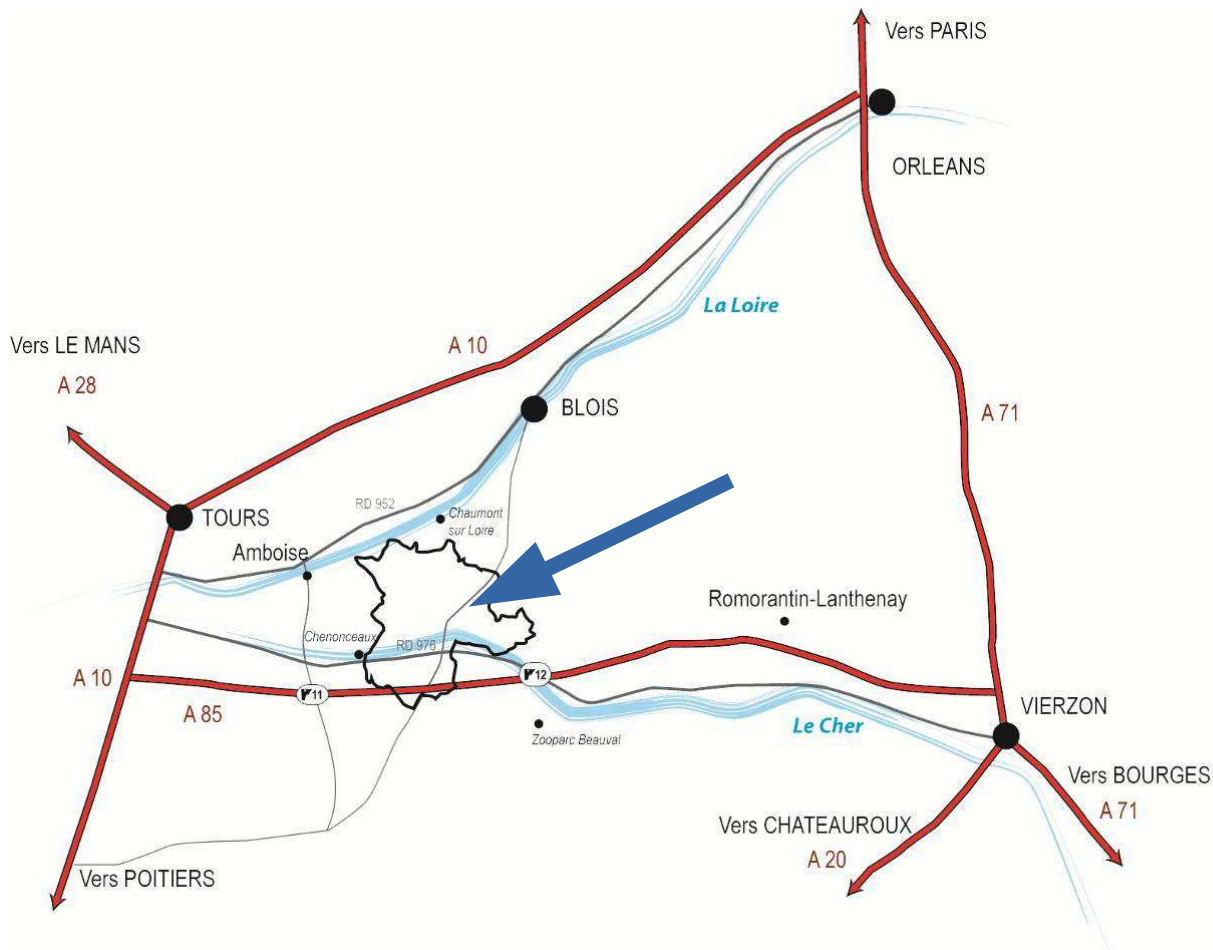
Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Présentation du contexte territorial

Le territoire intercommunal du Cher à la Loire est situé en limite sud-ouest du Loir-et-Cher. D'une superficie de 198 km², il regroupe huit communes, dont six sont localisées dans la vallée du Cher (Chissay-en-Touraine, Monthou-sur-Cher et Montrichard Val de Cher en rive droite, Faverolles-sur-Cher, Saint-Georgessur-Cher et Saint-Julien-de-Chédon en rive gauche) et deux sont situées sur le plateau entre Loire et Cher (Pontlevoy et Vallières-les-Grandes).



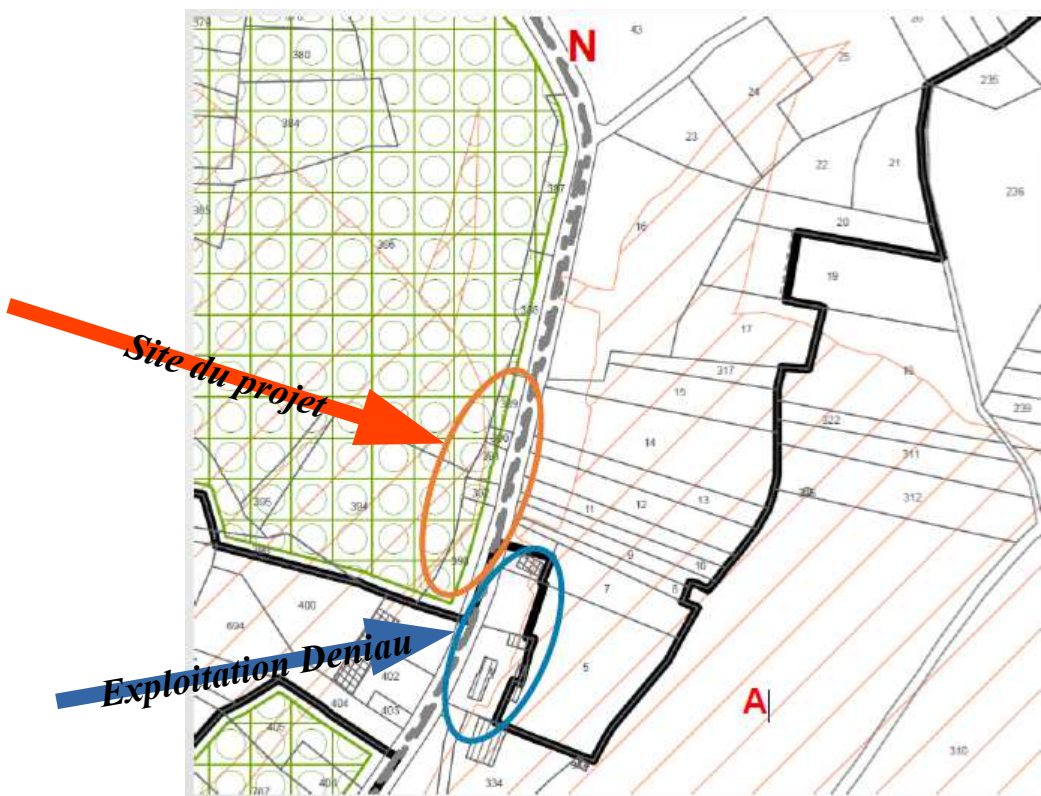
Localisation de la communauté de communes et du site du projet (Source : dossier du PLUi, diagnostic, page 10)

Un projet de développement d'une zone artisanale nécessitant une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Dans le cadre du développement de l'exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL) Deniau, il est prévu un projet de diversification de l'activité à proximité de l'exploitation qui est située à Bourré (commune déléguée de Montrichard Val de Cher).

Ce projet, basé sur des activités « d'œnotourisme », nécessite la mise en place de stationnements et l'édification de locaux dédiés à la dégustation, à la vente et à l'accueil du public. Il est également prévu l'installation d'hébergements légers de loisirs (HLL).

Le site identifié pour la mise en œuvre de ce projet, situé en face de l'exploitation, de l'autre côté de la route des Vaublins, est en zone naturelle (N) et est en partie un espace boisé classé (EBC). Les constructions à vocation d'activité agricole et les HLL y sont interdites.



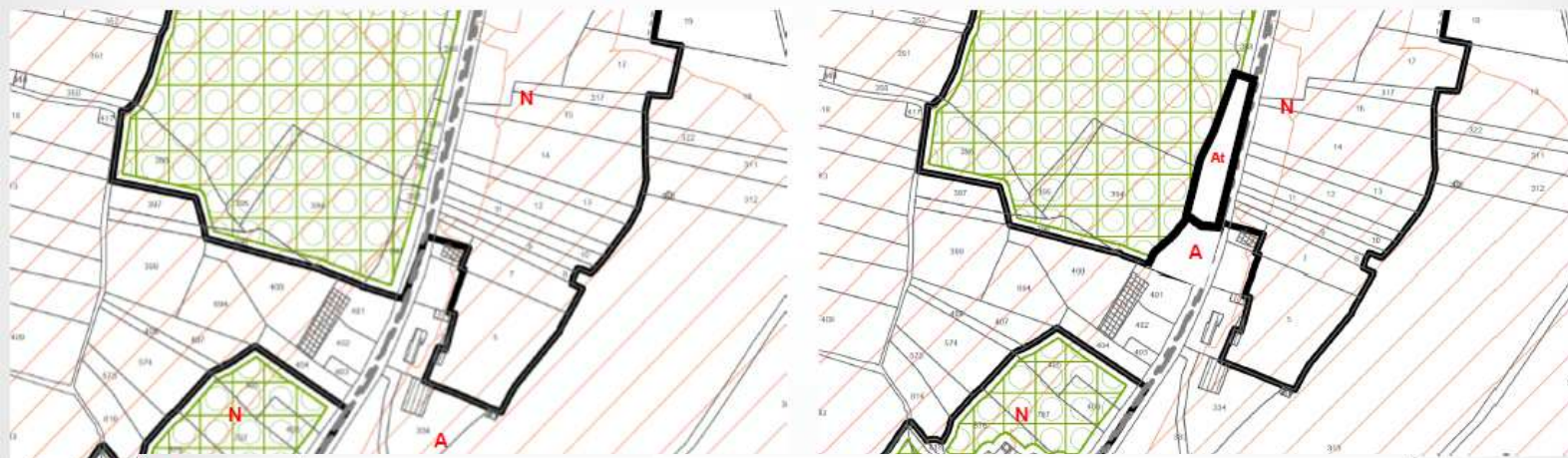
Zonage au droit du projet (Source : dossier page 7)


La nécessaire mise en compatibilité du PLUi comporte :

- le passage d'environ 480 m² de zone N en zone agricole (A) ;
- l'ajustement des limites de l'espace boisé classé ;
- la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité¹ (Stecal) « At » d'environ 1000 m² pour la mise en place des HLL.

Avant la déclaration de projet

Après la déclaration de projet



A	Zone agricole
At (1)	STECAL autorisant la diversification d'une activité agricole existante par l'installation localisée et limitée d'hébergement insolite, ou la mise en œuvre de projet d'hébergement touristique
N	Zone naturelle
	Espace boisé classé (151)

Evolution du zonage nécessaire pour la mise en œuvre du projet (Source : dossier page 12)

¹ Secteur délimité au sein d'une zone inconstructible des PLU (zones A et N) et au sein de laquelle certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogoatoire.

Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet

Le projet concerne une faible superficie (environ 1 500 m²). L'état initial décrit de manière extrêmement succincte l'état de l'environnement sur le secteur concerné par la mise en compatibilité. Les photographies versées au dossier permettent toutefois de constater que le site n'a pas les caractéristiques d'un bois alors qu'il est classé en EBC. Le site est en partie imperméabilisé et utilisé comme stationnement. Il comporte par ailleurs un espace gazonné mais aucun boisement. En dépit de ces caractéristiques et de la localisation des parcelles concernées en bordure de la route le dossier n'argumente pas l'absence d'incidence sur l'EBC, certes plausible. Un argumentaire sur l'absence de telles incidences dues au réajustement de ses limites était attendu.

Toutefois l'analyse des incidences succinctement présentée dans le dossier permet, au regard de l'éloignement du site par rapport aux secteurs d'intérêts et sensibles, de conclure à l'absence d'impact de la mise en compatibilité du PLU sur l'état de conservation du site Natura 2000 le plus proche « Bois de Sudais » (à environ 10 km du projet).

Toutefois pour une meilleure estimation de cette absence d'incidence dans la suite de la procédure associée à ce dossier, l'autorité environnementale recommande de localiser le projet sur la carte intitulée incidences sur la trame verte et bleue en page 18.

Conclusion

Le dossier intitulé évaluation environnementale qui accompagne la demande de mise en compatibilité est d'une réelle indigence tant sur le fond que sur la forme. Il est très succinct et bien en dessous des standards attendus. La principale question que soulève ce dossier : les incidences du projet sur l'EBC, ne sont pas abordées. L'approche ERC n'est pas mise en œuvre. Certes, les enjeux du site sont faibles et le projet d'extension des activités de l'EARL Deniau est modeste, mais cela ne justifie pas un dossier uniquement descriptif et qui ne reprend aucune des approches « classiques » pour une mise en compatibilité.