

Département de Loir-et-Cher
Commune de
MUIDES-SUR-LOIRE

Alain VAN KEYMEULEN

Commissaire – Enquêteur

Enquête publique

Octobre 2018 – Janvier 2019

**Déclaration de projet présentée
par la Communauté de
Communes Beauce/Val-de-Loire
emportant mise en
compatibilité du plan local
d'urbanisme de la commune de
MUIDES-SUR-LOIRE (Loir-et-
Cher) en vue de la
régularisation de l'extension du
camping « Le Château des
Marais »**

RAPPORT D'ENQUÊTE

20 bis, rue de la Mairie
41500 MUIDES-SUR-LOIRE

CHAPITRE 1 : GENERALITES SUR L'ENQUETE

1 – 1	Objet de l'enquête	p. 3
1 – 2	Cadre juridique de l'enquête	p. 4
1 – 3	Nature et caractéristiques du projet	p. 6
1 – 4	Composition du dossier d'enquête	p. 7

CHAPITRE 2 : ORGANISATION DE L'ENQUETE

2 – 1	Désignation du commissaire enquêteur	p. 9
2 – 2	Modalités de l'enquête	p. 9
2 – 21	Organisation des permanences	p. 9
2 – 22	Transmission du dossier	p. 10
2 – 23	Contacts préalables et au cours de l'enquête	p. 10
2 – 24	Visite des lieux	p. 11

CHAPITRE 3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3 – 1	Information effective du public	p. 12
3 – 2	Incidents	p. 12
3 – 3	Climat de l'enquête	p. 13
3 – 4	Phase postérieure à l'enquête	p. 13
3 – 41	Clôture de l'enquête	p. 13
3 – 42	Remise du PV de synthèse	p. 13

3 – 43 Réponse de la Communauté de Communes Beauce Val de Loire	p. 13
3 – 44 Transmission du registre et du dossier	p. 14
3 – 45 Décompte des observations	p. 14

CHAPITRE 4 : ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET

4 – 1 Examen des différents avis émis par les services associés	p. 15
4 – 2 Analyse des observations et réponses de la Communauté de Communes Beauce Val de Loire	p. 17

CHAPITRE 1 : GENERALITES

1 – 1 Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur la déclaration de projet, présentée par la Communauté de Communes Beauce/Val-de-Loire, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de MUIDES-SUR-LOIRE (Loir-et-Cher) en vue de la régularisation de l'extension du camping « Le Château des Marais ».

Le camping, d'une superficie d'environ 13 hectares, réalisé dans le parc boisé du Château des Marais, est actuellement classé pour partie en secteur NI, dédié aux équipements touristiques, de loisirs et de détente, et en partie en zone N, dédiée aux espaces naturels.

Le camping du « Château des Marais » est implanté à la sortie sud du bourg le long de la RD 112 qui permet de rejoindre le Château de Chambord, situé à 5 kilomètres.

Le projet vise à permettre l'extension du camping sur environ 2 hectares et permettre la régularisation des aménagements déjà entrepris :

- 4 emplacements pour tentes et caravanes sur lesquels ont pris place des tentes Safari destinés à des tours opérateurs,
- 14 emplacements de mobil-homes pour des tours opérateurs,
- Installation de 10 mobil-homes réservés au logement des employés, jusqu'alors hébergés sous tentes (mise en conformité par rapport à la législation du travail),
- Réalisation d'un merlon de terre isolant les mobil-homes des employés du reste du camping.

Dans sa configuration actuelle, les règles du PLU (approuvé le 16 décembre 2008) ne permettent pas la régularisation du projet, la zone N étant une zone de protection stricte, alors que le secteur Nh n'est destiné qu'à permettre l'évolution des constructions existantes (extension modérée, construction d'annexes à proximité de l'habitation et changement de destination).

Les terrains concernés par l'activité du camping actuellement autorisée sont classés en zone NI au sein du PLU. Le projet d'extension est quant à lui concerné par une zone N

et deux petites pastilles Nh, ne permettant pas en l'état d'étendre les activités touristiques, de loisirs et de détente.

Le secteur NI doit donc être étendu sur la pointe sud du parc historique du château, prolongeant le camping entre la route de Sologne et la rue de Chambord, sur une emprise voisine de 2 hectares permettant la réalisation des hébergements de loisirs supplémentaires.

L'évolution attendue portant atteinte à une zone naturelle et forestière N, elle ne peut être mise en œuvre au moyen d'une modification du PLU. Il convient donc de recourir soit à une révision allégée du PLU soit à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Ce projet n'étant pas connu de la municipalité lors de l'approbation du PLU, il est nécessaire d'agrandir le secteur NI, au détriment de la zone N, pour accueillir ce projet. Par délibération du 22 mars 2018, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Beauce/Val-de-Loire, compétent en matière de PLU, a prescrit le lancement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de MUIDES-SUR-LOIRE, conformément aux dispositions des articles L 153-54 et L 153-59 du Code de l'urbanisme.

1 – 2 Cadre juridique de l'enquête

Le dossier a été élaboré afin d'adapter le dispositif légal et réglementaire en respectant :

- le patrimoine naturel,
- la protection des sites et paysages,
- les activités de tourisme et de loisirs,
- les dispositions réglementaires et les servitudes.

Les procédures s'effectuent en application de la législation en vigueur, essentiellement avec :

- la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,
- la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- la loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- le décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révisions des documents d'urbanisme,
- le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,
- le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,
- les articles L.104-3, L.153-31, L.153-54 à L.153-59, L.300-6; R.104-8 à R.104-14, R.123-2-1 et R.153-15 à R.153-17 du code de l'urbanisme,

- la rubrique 45 de l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement concernant la catégorie des aménagements soumis à évaluation environnementale sous la forme d'une étude d'impact ainsi que l'article L.122-4, L.341-1 et L.350-1,
- le PLU de la commune de MUIDES-SUR-LOIRE.

1 – 3 Nature et caractéristiques du projet

Le site du camping du Château des Marais se situe sur le territoire de la commune de MUIDES-SUR-LOIRE, au sud du bourg, sur le plateau qui constitue la transition entre la vallée de la Loire au nord et le Domaine de Chambord et la Sologne plus au sud.

L'extension du camping s'inscrit dans les limites de la propriété existante (environ 11 hectares), délimitée par :

- la départementale 103 (dite rue de Chambord) à l'ouest,
- le chemin rural de l'Etang de l'Est,
- un bois au sud entre les départementales 103 et 112,
- les habitations en limite de bourg le long de la rue de l'Etang et de l'allée des peupliers au nord.

Le site est entièrement clos. Le camping est peu perceptible de l'extérieur, l'ensemble de la végétation formant un écran naturel. Seuls quelques emplacements à la végétation moins dense laissent percevoir le site en période hivernale principalement par l'absence de feuilles.

Le secteur concerné par la nouvelle extension est situé en limite sud du camping existant, dans la pointe entre la route de Chambord à l'ouest et la route de Sologne à l'est. L'aménagement de la nouvelle extension porte sur deux parcelles cadastrées (AN 354 et 355), appartenant déjà à la SA du Château des Marais.

L'arrêté municipal du 4 mai 2017 autorise l'exploitation de 317 emplacements. Cette société souhaite de nouveau étendre son site dans la continuité du camping existant, sur environ 2 hectares, permettant d'agrandir le lieu de 28 emplacements, portant ainsi la capacité d'accueil à 345 emplacements.

En l'absence de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) sur le territoire du projet, l'extension de ce camping doit donc être compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne.

Mais il doit aussi prendre en considération :

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PDPGDND),
- le plan de gestion du site Val de Loire Patrimoine mondial. En effet, la commune fait partie des 164 communes du Val de Loire concerné par le périmètre UNESCO. A ce titre, elle s'est engagée par délibération du conseil municipal, à préserver la valeur universelle exceptionnelle de ce site et à prendre en compte le plan de gestion dans ses documents de planification, notamment dans le PLU ainsi que dans l'élaboration des projets d'aménagement susceptibles d'avoir un impact sur cette valeur universelle désignée par l'UNESCO.

Il convient de ne pas oublier que la pointe sud du secteur d'extension est très légèrement concernée par le périmètre des 500 mètres autour des murs d'enceinte du parc du Château de Chambord.

Le projet est également concerné par l'étude Trame Verte et Bleue (TVB), réalisée à l'échelle du Pays des Châteaux et du Pays Beauce-Val de Loire.

1 – 4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier est composé de 5 sous-dossiers :

- le rapport de présentation,
- l'évaluation environnementale (complément à l'étude d'impact) :
 - description du projet,
 - articulation des modifications du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte,
 - analyse de l'état initial de l'environnement,

- description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet,
 - analyse des incidences notables prévisibles de la modification du PLU et du projet d'extension sur l'environnement,
 - description des incidences négatives attendues du projet, résultant de la vulnérabilité à des risques d'accidents ou de catastrophes,
 - explication des choix retenus pour la réalisation du projet et le zonage PLU,
 - mesures envisagées,
 - analyse des méthodes utilisées,
 - conclusion de l'étude,
 - résumé non technique
- règlement écrit zone N,
 - règlement graphique (extrait plan 4B-le bourg),
 - avis reçus lors des consultations préalables à l'enquête publique.



CHAPITRE 2 : ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2 – 1 Désignation du commissaire - enquêteur

Ma désignation, en tant que commissaire-enquêteur, a été prononcée par décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif en date du 18 octobre 2018. Cette décision a été confirmée par arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Beauce/Val de Loire sous le n° 2018/218 du 24 octobre 2018, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de MUIDES-SUR-LOIRE.

2 – 2 Modalités de l'enquête

2 – 21 Organisation des permanences

En concertation avec les services de la Communauté de Communes, mes permanences ont été fixées comme suit :

- mercredi 14 novembre 2018, de 8h45 à 12h15,
- samedi 17 novembre 2018, de 8h45 à 12h15,
- vendredi 30 novembre 2018, de 14h00 à 16h30,
- samedi 8 décembre 2018, de 8h45 à 12h15,
- vendredi 14 décembre 2018, de 14h00 à 16h30.

2 – 22 Transmission du dossier

J'ai reçu divers documents liés à cette enquête les 19 et 20 octobre 2018 afin de me permettre d'appréhender le projet. Le dossier complet, sous format papier et sous format informatique m'a été envoyé par les services de la Communautés de Communes Beauce/Val de Loire.

2 – 23 Contacts préalables et au cours de l'enquête

- le mercredi 14 novembre :

- visite du site avec Madame Chantal BONVALLET, ancienne propriétaire du site.

- en fin de visite, nous retrouvons Monsieur Thierry LAFITTE, directeur du site et représentant de la société SANDAYA, nouvelle propriétaire du camping.

Je profite de cet échange pour insister sur le respect des propositions du dossier, notamment dans le complément à l'étude d'impact de l'évaluation environnementale. En page 72, s'agissant des dispositions réglementaires du PLU, il est précisé qu'il est « nécessaire de densifier la haie existante ». Ce point sera développé ultérieurement.

- Monsieur JUSTINE, maire de la commune, passe me voir dans la salle mise à ma disposition.

- le vendredi 30 novembre :

Monsieur Christian et Madame Danièle BRIS, accompagnés de Monsieur Yves RAMETTE, viennent consulter le dossier et me font état de plusieurs questions importantes, en liaison avec ce camping mais ne concernant pas directement l'objet de cette enquête publique. Riverains du site, ils s'interrogent

sur les quantités d'eaux usées rejetées dans le circuit communal, sur l'absence de préservation de l'ancien bois et sur les conséquences dommageables de la crue du ru du Berry.

-le samedi 8 décembre 2018 :

Au cours de ma permanence, Monsieur Christian BRIS me dépose une lettre, rédigée avec son épouse et Monsieur Yves RAMETTE. Ils évoquent 3 problèmes :

- ✓ le réseau des eaux usagées,
- ✓ la mise en place d'une haie d'arbustes plus étoffée,
- ✓ le ru du Berry.

-le vendredi 14 décembre 2018 :

Au cours de ma dernière permanence, Madame Pauline FOUCHER chargée de mission urbanisme et développement local de la Communauté de Communes, vient s'enquérir de la fréquentation. Elle en profite pour lire la lettre jointe au registre d'enquête et se renseigne sur les modalités de la procédure finale liée à cette enquête.

2 – 24 Visite des lieux

Elle a été effectuée le mercredi 14 novembre 2018 avec Madame Chantal BONVALLET et Monsieur Thierry LAFITTE. Nous avons parcouru les différentes allées du site. J'ai ainsi pu me rendre compte « de visu » de la situation du terrain et de son environnement.



CHAPITRE 3 : DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3 – 1 Information effective du public

La forme comme le fond ont été respectés :

- un avis informant le public et faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié largement en amont du début des permanences et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux diffusés dans le département :
 - « La Nouvelle République » : 29 octobre et 16 novembre 2018,
 - « La République du Centre » : 29 octobre et 16 novembre 2018.
- cet avis a aussi fait l'objet d'un affichage visible et du format réglementaire sur les panneaux d'affichage municipaux ainsi que sur les panneaux de la Communauté de communes et à l'entrée du camping. Les certificats d'affichage datent du 31 octobre 2018.

La salle du conseil municipal a été mise à ma disposition pendant toute la durée de l'enquête.

3 – 2 Incidents

Aucun incident particulier n'est à noter.

3 – 3 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée normalement et sereinement, dans un climat convivial avec mes divers interlocuteurs.

3 – 4 Phase postérieure à l'enquête

3 – 41 Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai, le registre d'enquête publique a été clos le vendredi 14 décembre 2018 par mes soins.

Le dossier ainsi que le registre d'enquête ont été emmenés par le commissaire enquêteur à l'issue de la dernière permanence clôturant l'enquête publique.

3 – 42 Remise du PV de synthèse

Comme convenu avec Madame Pauline FOUCHER, chargée du dossier à la Communauté de Communes, compte-tenu du peu de remarques, je lui ai fait parvenir le bilan des observations par courriel ainsi que par courrier le samedi 15 décembre 2018.

3 – 43 Réception du mémoire en réponse de la Communauté de Communes

La réponse est parvenue par internet le vendredi 21 décembre 2018, confirmée par un courrier le mercredi 26 décembre 2018.

3 – 44 Transmission du registre et du dossier

Le registre d'enquête publique (avec la lettre) et le dossier complet ont été remis le jeudi 3 janvier 2019 au siège de la Communauté de Communes Beauce/Val de Loire auprès de Madame Sandrine GERARD-HUET, responsable des ressources humaines.

3 – 45 Décompte des observations

Le site internet mis à la disposition du public n'a pas été consulté mais n'a produit aucune remarque.

Le dossier a été consulté par trois personnes en mairie. Aucune remarque écrite sur le registre d'enquête n'a été formulée. Par contre, des remarques orales ont été émises et intégralement reprises dans la lettre évoquée ci-dessous.

Par contre, une lettre, cosignée par trois personnes, m'a été remise lors de ma permanence du samedi 8 décembre 2018.



CHAPITRE 4 : ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET

4 – 1 Examen des différents avis émis par les services associés (classement chronologique)

➤ *Mission Régionale d'Autorité environnementale centre Val de Loire (24 août 2018) :*

L'avis est tacite puisque aucune recommandation ou prescription n'est formulée pour la réalisation du projet.

➤ *La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (4 septembre 2018) :*

Cet organisme émet un avis favorable.

➤ *Réunion des Personnes Publiques Associées (17 octobre 2018), regroupant la représentante de la mairie, l'ancienne propriétaire du camping et les représentants de l'UDAP 41, de la société URBAN'ism et de la CCBVL :*

Monsieur Jean-Marc ROBIN de l'UDAP exprime un avis favorable. Mais il émet trois recommandations à prendre en compte pour supprimer les désordres « ayant un impact trop prégnant pour la protection attendue d'un site Patrimoine Mondial de l'UNESCO » :

- renforcer la haie en place par la plantation d'arbustes (noisetiers par exemple) qui viendraient masquer les façades des bungalows trop claires (écran à mi-hauteur 80 à 150 centimètres environ). *Cette remarque figure dans le dossier d'enquête (p.72 du complément*

à l'étude d'impact de l'évaluation environnementale) et a été évoqué auprès du directeur du camping lors de la visite du site le mercredi 14 novembre 2018,

- revoir l'implantation des mobil-homes réservés au personnel en les pivotant d'un quart de tours pour voir les toitures sombres plus que les façades claires,
- présence d'une pré-enseigne ne relevant pas du régime dérogatoire à déposer.

Des personnes, qui ne pouvaient assister à cette réunion, ont écrit pour formuler des remarques :

- *Madame Margaux FONDRIEST (service urbanisme et aménagement de la DDT)* Cet organisme émet un avis favorable. Mais il rappelle, au sujet de l'abattage d'arbres au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, que les normes édictées par l'article L.421-4 du dit code (espaces boisés classés pour les coupes et abattages d'arbres) s'appliquent.
- *Madame Nathalie BARILLEAU (technicienne sanitaire de l'Unité santé-environnement de l'Agence Régionale de Santé)* : elle remarque que les allées gravillonnées en calcaire peuvent créer des nuisances sonores et de poussières. Elle préconise de changer de matériau.
- *Madame Mélanie FRIEDEL (chargée de mission au SCoT/PLUi au Syndicat intercommunal de l'Agglomération Blésoise)* : elle suggère, concernant l'EBC, d'augmenter la largeur de 3 mètres, prévue initialement, afin d'offrir de « bonnes conditions aux arbres de haut jet ». Elle ajoute, au niveau du

projet de règlement, le souhait d'autoriser la pose de grillages à grosses mailles afin de faciliter le déplacement du petit gibier, de limiter les couleurs autorisées et de créer une clôture arbustive.

4 – 2 Analyse des observations et réponses de la Communauté de Communes

Beauce/Val de Loire

Le PV de synthèse a rappelé les trois objections formulées dans une lettre du 5 décembre 2018, cosignée par Madame Danièle BRIS, Messieurs Christian BRIS et Yves RAMETTE, riverains du camping objet de l'enquête :

- *à propos du réseau des eaux usagées* : leurs interrogations tournent autour du secteur des piscines au niveau de la quantité d'eau fournie par le réseau Véolia, de l'existence ou non d'un captage de complément et surtout du devenir de l'eau de ces piscines présentant des « produits chimiques ». Sur ce dernier point, les questions sont multiples et pertinentes, notamment celles concernant les volumes enregistrés par les compteurs en entrée et en sortie de site,
- *à propos de la mise en place d'une haie d'arbustes plus étoffé* : l'idée est appréciée mais ces trois riverains souhaitent que cette heureuse initiative soit pérennisée,
- *concernant le ru du Berry* : le classement de ce cours d'eau est réclamé.

Le 20 décembre 2018, Monsieur le Président de la Communautés de Communes a répondu aux trois interrogations. On peut noter que des réponses ont été apportées aux deux interrogations qui ne concernaient pas directement le dossier soumis à enquête publique :

- ❖ il n'existe pas de captage spécifique pour alimenter les piscines qui utilisent le réseau d'eau potable. Il est également précisé que le rejet se fait dans le réseau des eaux usées.

- ❖ il souhaite se conformer en tout point aux exigences paysagères retenues par le plan de gestion du Val de Loire Patrimoine Mondial de l'UNESCO,
- ❖ le ru du Berry est classé « cours d'eau » au titre de la Police de l'eau.

Fait à Lamotte-Beuvron, le 3 janvier 2019

Alain VAN KEYMEULEN

Commissaire - enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alain Van Keymeulen', is written over a large, loopy scribble that also contains some illegible characters.