

RAPPORT et CONCLUSIONS MOTIVÉES

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE

au

*« Projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme
de la commune de DOLUS-le-SEC (Indre-et-Loire) »).*



Novembre – décembre 2022

*Décision de Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans N°E22000116/45
du 30/09/2022.*

Jean-François Audoyer /Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR page 01

I Généralités page 04

II Organisation de l'enquête page 08

III Déroulement de l'enquête page 09

IV Synthèse des avis des Personnes Publiques associées page 10

V Analyse des observations sur le projet , et réponses du MO page 11

VI Autres commentaires du Commissaire Enquêteur page 12

CONCLUSIONS MOTIVEES du Commissaire Enquêteur page 13

Le Commissaire Enquêteur

Jean-François AUDOYER



RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE au

« Projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de DOLUS-le-SEC (Indre-et-Loire) »).

Références :

- le Titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement , chapitre III-section II, concernant l'Enquête publique.
- l'Article L.112-1-1 du code rural.
- l'Article L.153-34 du code de l'urbanisme définissant le cas d'une révision allégée du PLU.
- la Délibération du conseil municipal du 11 janvier 2022 prescrivant une révision allégée du PLU de Dolus le-Sec.
- l'Avis des personnes publiques associées et consultées , dont le Procès -Verbal de la réunion de la commission départementale de la préservation des espaces naturels , agricoles et du forestiers 2022 , du 21 octobre 2022, qui a été validé par le Préfet d'Indre-et Loire (DTT).
- la Décision de la mission régionale d' autorité environnementale Centre-Val-de-Loire (MRAe) datée du 03 juin 2022 qui stipule que la révision allégée du PLU de Dolus-le-Sec n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, et qu'elle est reportée.
- La décision de la Présidente déléguée du tribunal administratif d'Orléans N° E22000116/45 du 30 septembre 2022, nommant M. Jean-François AUDOYER, en qualité de commissaire enquêteur ;
- l' Arrêté municipal n° 29-2022 du 13 octobre 2022 prescrivant l'enquête publique signé par Monsieur le maire de Dolus-le-Sec .
- Le dossier présenté à l'enquête publique.

I- GENERALITES.

Le PLU de la commune a été approuvé le 03 mai 2016 et n'a pas fait l'objet de modifications. Toutefois, la Commune souhaiterait faire évoluer son PLU, pour y inclure des changements de destinations, afin de valoriser un patrimoine bâti ancien, qui parsème son territoire rural. Par ailleurs, deux modifications de zonage pourraient se rajouter à cette révision allégée, elles concernent l'aménagement de STECAL en secteurs Af et At. (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée),

1.1. Objet de l'enquête.

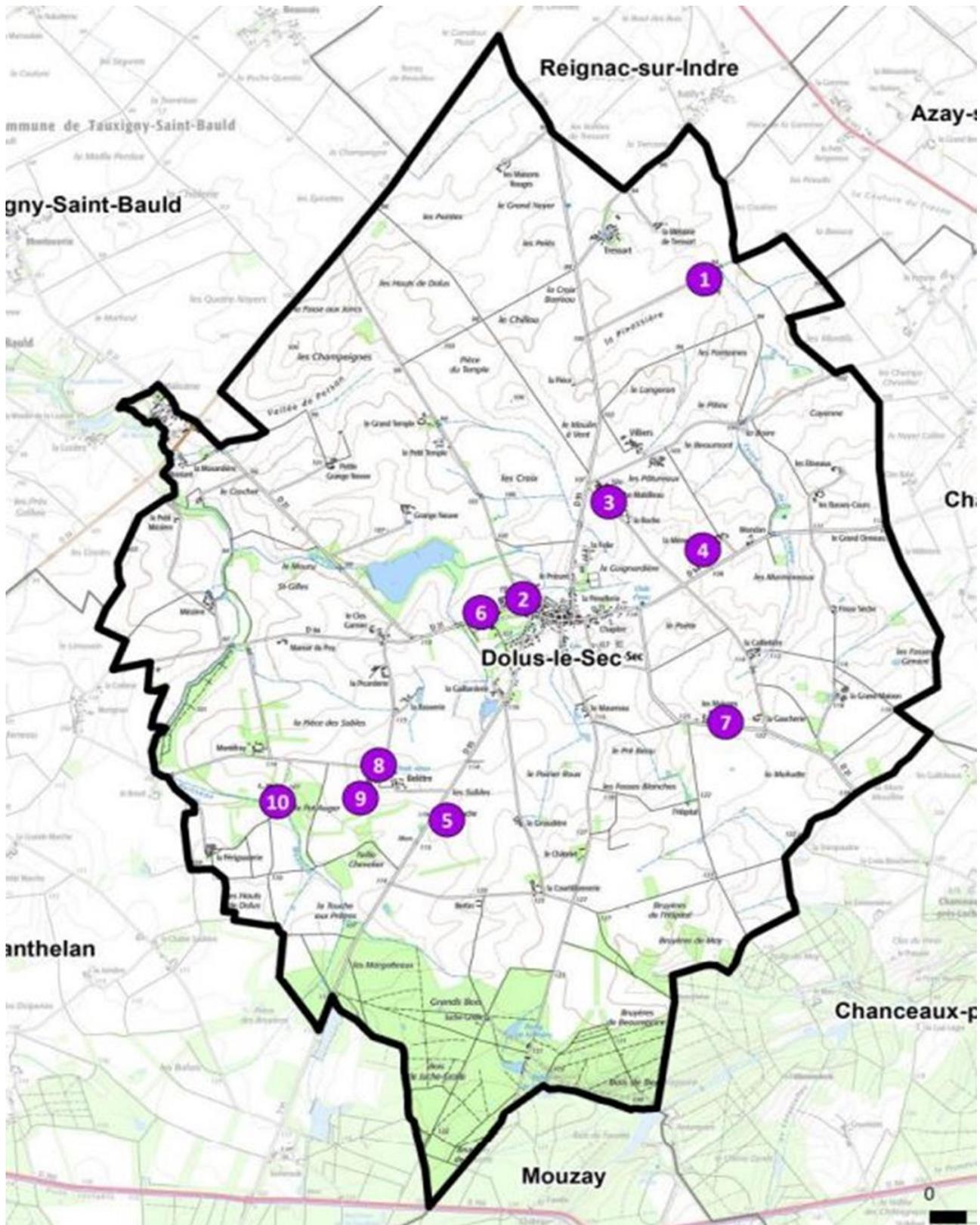
Ainsi, le projet communal porte sur deux objets différents, l'un correspondant à la demande de tiers, afin de changer la destination de bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial, en leur donnant une nouvelle finalité, pour répondre à des besoins fonctionnels (du type : chambres d'hôtes, gîtes, voire hébergement permanent)... ou encore de permettre la diversification des activités agricoles traditionnelles, à des fins commerciales artisanales ou de services... Ces modifications devraient permettre de dynamiser davantage l'espace rural qui caractérise cette commune au tissu urbain faiblement densifié. D'autre part, l'autre objet, consiste à autoriser la réduction limitée de la zone A en déplaçant un secteur Af et une partie d'un secteur At, afin de répondre également à des évolutions fonctionnelles en milieu rural et en lien avec les pratiques agricoles.

1.2. Situation générale du projet.

Le projet est réparti sur l'ensemble de la commune de Dolus-le-Sec, hors zones Urbaines (U) et Naturelles (N), dans l'espace qui correspond à la zone A, où ont été recensés une dizaine de bâtiments d'intérêt patrimonial qui n'ont pas d'intérêts fonctionnels avec l'activité agricole traditionnelle (localisations n° 1 à 7 présentées sur la carte ci-dessous). Certains bâtiments retenus se trouvent sur le site où siège une exploitation, d'autres sont situés à une distance suffisante des lieux d'une activité agricole.

Localisation des modifications proposées au PLU :

1. **Leugny (1 bâtiment dans un corps de ferme)**
2. **L'Épinay (2 bâtiments dans un corps de ferme)**
3. **La Roche (1 bâtiment dans un corps de ferme)**
4. **La Ménesserie (1 bâtiment dans un corps de ferme)**
5. **La Touche (1 bâtiment dans un corps de ferme)**
6. **Château de l'Épinay (Plusieurs bâtiments dans la dépendance du château)**
7. **Les Maisons Neuves (2 bâtiments situés à proximité d'un corps de ferme).**
8. **Belêtre (1 bâtiment dans un corps de ferme)**
9. **Modification du zonage Af (Belêtre)**
10. **Modification du zonage At (Montifray)**



Localisation des modifications proposées sur le territoire de la commune.

1.3. Caractéristiques du projet :

Ce projet est conforme aux objectifs du PADD et du PLU de Dolus-le-Sec qui visent à mettre en valeur le patrimoine bâti ancien et à développer les activités économiques dans l'espace rural, en favorisant le tourisme et la diversification d'activités prolongeant les activités agricoles. .

Ainsi, conformément au code de l'urbanisme (article L153-34), la révision allégée du PLU de 2016 a été décidée en conseil municipal (le 11 janvier 2022), afin de préciser la destination d'une dizaine de bâtiments ruraux, ainsi que la modification du zonage A, des secteurs Af (à Belêtre) et At (à Montifray).

Les critères retenus pour les changements de destination : (Inspirés de la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine -et- Loire).

Ainsi les critères retenus par la commission PLU et le bureau d'études URBAN'ism sont :

- L'intérêt patrimonial du bâtiment ,
- Une emprise au sol supérieure à 100 m²
- L'éloignement à plus de 100 m d'une exploitation, afin de répondre à des tiers qui ne dépendent pas de l'activité agricole . Toutefois cette règle ne s'applique pas aux bâtiments qui sont inclus dans le siège de l' exploitation agricole, afin d'en diversifier les activités.

Concernant la modification de la Zone Af, (Ferme de Belêtre), il s'agit de répondre à la demande qui consiste à déplacer ce secteur à proximité du secteur initial (sans modification de la surface), afin d'y développer des activités autorisées dans le règlement du PLU.

Concernant la modification de la zone At (site de Montifray), il s'agit de répondre à la demande qui consiste à déplacer une partie de ce secteur , (sans modification de la surface), afin d'y développer des activités autorisées en secteur At, dans le règlement du PLU.

1.4. La nature des activités envisagées :

Les bâtiments qui sont l'objet de changements de destination :

Le choix de ces changements devrait répondre à des demandes diverses , diversification des activités agricoles, comme par exemple : local de vente, gîtes, chambres d'hôtes.... ou encore pour répondre à des besoins de tiers non agricoles

Les STECAL en zones Af et At . (Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées) .

En zone Af (Belêtre), il s'agirait de développer un espace test en appui des structures existantes, afin de développer un projet d'aménagement d'infrastructures liées aux activités de production , de transformation, de commercialisation , de formation et d'accueil à la ferme.

En zone At (Montifray), il s'agirait de développer un projet au plus près de la nature , en valorisant l'esprit « paysan » avec ce que l'on trouve dans l'environnement, maisons en paille, en bois, , jardinage, cuisine, en offrant des séjours à caractère touristique pour un public motivé....

1.5. Description de l'état actuel du site et de son environnement.

Le territoire communal concerné par le projet de révision allégée est très majoritairement caractérisé par une plaine ouverte et peu arborée, qui correspond à un plateau céréalier et peu humide où les cours d'eau sont absents (réf. à la toponymie de Dolus-le-Sec). Le bassin-versant est orienté vers le Nord et la vallée de l'Indre. De nombreux lieux-dits et hameaux parsèment ce plateau et correspondent aux sites d'exploitations agricoles, où prédomine un bâti d'origine de bonne qualité patrimoniale. Celui-ci présente un bon potentiel résiduel qui pourrait répondre à de nouveaux besoins et permettre des changements de destinations.

D'après l'étude réalisée, le projet de modification allégée du PLU, n'a pas d'impact négatif sur l'environnement et les espaces naturels (paysages, patrimoine, zones humides...); il ne semble pas de nature à engendrer des incidences négatives sur les zones naturelles et agricoles.

1.6. Composition du dossier d'enquête, présenté par la commune de Dolus-le-Sec.

A Le dossier de présentation:

Présenté sous la forme d'un document relié de 32 pages, ce dossier a été réalisé par le bureau d'études « AUDDICE - Urbanisme » en liaison avec l'équipe municipale de Dolus-le-Sec. Cette notice de présentation comprend les chapitres suivants :

1.	CHOIX DE LA PROCEDURE	4
2.	LE PROJET	6
2.1	Le choix des changements de destination	7
2.2	Modification du règlement graphique	14
3.	LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU	23
3.1	Impact sur l'activité agricole	23
3.2	Impact sur les espaces naturels et la biodiversité.....	26
3.3	Impact sur la gestion de l'eau.....	29
3.4	Impact paysager et patrimonial.....	29
3.5	Impact sur les réseaux.....	30
3.6	Impact sur les risques et nuisances	30

B - Le Bilan de la concertation (2 pages). Cité pour mémoire, car au cours de la concertation organisée par la mairie pendant une période de six mois, aucune remarque n'a été formulée par les administrés.

Le dossier principal est complété par les Avis des Personnes Publiques Associées (PPA), adressé en mairie le 27 octobre 2022. (document de 19 pages)

C - Les Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) (19 pages), sont rapportés dans les pièces suivantes :

- Un compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du projet, prenant en compte les avis de M. le maire de Dolus, du Président de la communauté de communes et de la cheffe de projet du Bureau d'études *AUDICCE-Urbanisme*.
- Ces avis sont complétés par ceux des Personnes Publiques Associées :
- L'avis de la DDT (Direction Départementale de Territoires)
- L'avis du Conseil Régional Centre-Val-de-Loire
- L'avis du Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
- L'avis du Bureau communautaire de la communauté de communes Loches-Sud- Touraine
- L'avis de la Chambre des Métiers de l'Artisanat d'Indre-et-Loire
- L'avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité de la Délégation d'Indre-et-Loire
- La Décision de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale, précisant que la révision allégée présentée n'est pas soumise à évaluation environnementale.
- L'avis de la Préfète d'Indre-et-Loire (DDT), suite à la réunion de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

Ce dossier d'enquête est suffisamment complet documenté en descriptifs ,croquis et photographies , et avis, ce qui permet d' apprécier d'une manière satisfaisante l'objet la problématique du sujet.

II- ORGANISATION de l' ENQUÊTE.

-2.1. J'ai été nommé comme **commissaire enquêteur** par décision de Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans . N°E 22000116/45 en date du 30 septembre 2022.

-2.2. L'Arrêté Municipal de M . le Maire de Dolus-le-Sec (37310) du 13 octobre 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

-2.3. L'indication des mesures de publicité :

- ✓ - Les avis de presse publiés dans la « Nouvelle République » les 22 octobre et 09 novembre 2022 et dans la « Renaissance Lochoise » les 19 octobre et 09 novembre 2022.
- ✓ Conformément à l'Arrêté (article 11), l'avis de mise à l'enquête a été affiché (15 jours avant l'enquête) sur la porte de la mairie de Dolus-le-Sec , ainsi qu'aux quatre entrées principales du bourg. De même , (article 10), les informations relatives à l'enquête pouvaient être consultées sur le site internet de la commune : enquetepublique.doluslesec@gmail.com

Par ailleurs, en préalable à ces dispositions règlementaires , la Mairie avait mis en place une concertation avant d'arrêter le projet de révision allégée .

Je considère que la publicité règlementaire a été bien faite, et suffisante au regard des enjeux et de l'objet de l'enquête.

-2.4. Contacts établis et visite des lieux :

Faisant suite aux contacts préliminaires avec la mairie de Dolus-le-Sec , il a été convenu d'un rendez-vous avec M .le Maire , M . Régis GIRARD, le mardi 11 octobre 2022, à 10h30. Lors de cette réunion , en présence de la secrétaire de Mairie Mme Catherine BERROIR , il m'a été remis le dossier d'enquête, avant de finaliser l'arrêté municipal organisant l'enquête publique ,en précisant les modalités et le calendrier. Ce qui a permis de publier l'arrêté municipal ce même 11 octobre 2022.

Le lundi 07 novembre, en préalable à ma première permanence, j'ai effectué, une reconnaissance des 10 sites concernés, accompagné par M. le Maire.

Le mardi 06 décembre, en complément de ma dernière permanence, après avoir pris contact avec M. Eric DESPLAT, auteur d'un projet de STECAL en zonage At, à Montifray, j'ai effectué une reconnaissance plus approfondie du projet et de la contre-proposition de M. DESPLAT proposant de diminuer de moitié la surface agricole consommée, en réponse à l'avis de la DDT.

Le 03 janvier 2023, j'ai présenté mon rapport d'enquête et mes conclusions à M. Régis GIRARD, Maire de Dolus-le-Sec et maître d'ouvrage concernant le « projet de la révision allégée du PLU ».

III- Déroulement de l'enquête.

- 3.1. Ouverture de l'enquête

L'enquête a été ouverte le lundi 07 novembre 2022 à 14 heures à la mairie de Dolus-le-Sec. Elle s'est déroulée en mairie siège de l'enquête aux heures et jours d'ouvertures habituels de celle-ci. Le dossier a été mis à la disposition du public et pouvait être consulté sous sa forme papier en s'adressant au secrétariat de la mairie ou à l'occasion des 2 permanences effectuées par le commissaire enquêteur. Il était également possible d'obtenir des informations sur l'enquête, en consultant le site électronique de la mairie www.doluslesec.fr.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et d'accueil dans la salle de réunion de la mairie. L'enquête s'est déroulée du lundi 07 novembre 2022 au mardi 06 décembre 2022, c'est-à-dire pendant 30 jours consécutifs,

Le registre d'enquête a été ouvert, côté et paraphé par moi-même commissaire enquêteur puis clos par moi-même à la fin de l'enquête.

3.2. Permanences

J'ai effectué 2 permanences :

- le lundi 07 novembre 2022 de 14 h 00 à 17 h 00

- le mardi 06 décembre 2022 de 14h 00 à 17 h 00

- ✓ Le 07 novembre : pas de visite, exception faite de la poursuite d'entretiens avec M. le Maire
- ✓ Le 06 décembre : visites de : MM DESPLAT, DESFORGES, M. le Maire.

3.3. Les observations enregistrées.

M. Jean-Luc DESPLAT (STECAL At à Montifray) : 1 observation enregistrée le 06 décembre. Celle-ci complète l'observation enregistrée par courrier électronique le 17 novembre 2022, à l'adresse prévue à cet effet : enquetepublic.doluslesec@gmail.com .

- M..Eric DESFORGES (de Lepinay) : 1 observation enregistrée, le 06 décembre 2022.

3.4. Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre.

Conformément à l'arrêté, j'ai clos et signé le registre d'enquête, le mardi 06 décembre 2022 à 17 h 00. , J'ai ensuite pris possession du registre d'enquête en vue de rédiger mon rapport, en disposant d'un délai maximum d'une semaine pour communiquer au maître d'ouvrage une synthèse des observations enregistrées.

3.5. Les observations du public .

Le public pouvait faire part de ses observations sur le registre prévu à cet effet , ou encore les communiquer par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique.doluslesec@gmail.com .

Seulement 2 observations ont été enregistrées sur le registre , celles : de MM Jean-Luc DESPLAT et Eric DESFORGES, 1 seule par courrier électronique (du 18/11/2022),

3.6. Climat de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée de manière très paisible, l'accueil de la mairie a été cordial et coopératif. L'enquête n'a donné lieu à aucun incident.

IV. Synthèse des avis des personnes publiques associées.

Ont été consultées :

- ✓ **La DDT** qui a émis un avis *favorable à la procédure de révision allégée*, avec comme *réserve*, de limiter au plus juste le périmètre des STECAL des secteurs Af, et At , afin de préserver l'espace agricole. Puis de soumettre ces projets à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles).
- ✓ Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint fait part d'une erreur d'identifications de bâtiments à l'Epinay (entre la page 9 et 15 du dossier).(erreur corrigée dans la suite du dossier de présentation)
- ✓ La **CDPENAF** consultée le 22/09/2022, émet **19 votes favorables/19** au projet de transfert et de création du STECAL « Af », (Belêtre) en considérant que les incidences du projet sont faibles sur la consommation foncière en zone agricole, sur l'activité agricole , le paysage et le patrimoine.
- ✓ **La CDPENAF émet un avis défavorable par 12 votes et 7 abstentions/19** , au projet de transfert et de déplacement du STECAL « At » (Montifray). En considérant les incidences sur la consommation foncière en zone agricole et le fait qu'il porte atteinte aux espaces agricoles. Sur le projet de STECAL « At » la CDPENAF, conclut qu' « *Il convient de réduire la surface et de proposer un projet défini* ».

Autres avis :

- **Favorable du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire**
- **Favorable de la Communauté de Communes Loches-Sud-Touraine**
- **Pas de remarque de la part de l'INAO : Délégation Territoriale Val- de-Loire**
- **La MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale/Centre Val-de-Loire , considère que le projet n'a pas d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, cette autorité a décidé que « Le projet n'était pas soumis à l'évaluation environnementale ».**

V- ANALYSE des OBSERVATIONS du PUBLIC, et REPONSES apportées par le Maître d'Ouvrage (M.O.).

J'ai adressé au maître d'ouvrage (M.le Maire), le 09 décembre 2022, par voie électronique la synthèse des observations enregistrées, en lui demandant de bien vouloir donner son avis. (O1= Observation n°1).

✓ O1. Observation de M. Jean-Luc DESPLAT . Lieu-dit « le Pot Auger ». (Montifray).

Concernant le transfert et la création d'un STECAL « At »

M.DESPLAT propriétaire au lieu-dit susnommé souhaite développer un projet familial au plus près de la « nature », en valorisant l'esprit paysan avec ce qu'il y a dans l'environnement, maisons en paille et bois, jardinage, cuisine... A cet effet, il souhaite proposer des séjours à caractère touristique donnant la possibilité de se ressourcer à un public motivé, pour une durée minimum de 3 jours... C'est la raison pour laquelle il a souhaité déplacer une partie du secteur At existant, vers le Sud immédiat en Zone A sans modifier les surfaces.

Suite à l'avis défavorable de la DTT qui demande de revoir le projet en réduisant la surface du secteur At initialement proposé, M. Jean-Luc DESPLAT a fait une contre-proposition qui réduit de moitié la surface du secteur At, telle qu'elle était initialement proposée dans le dossier de présentation (6540 m2 au lieu de 12000 m2).



Avis du maître d'ouvrage :

Je soussigné, Régis GIRARD, Maire de la commune de Dolus-le-Sec, prends acte de la réponse apportée par Monsieur DESPLAT.

Sa proposition de réduction de la surface du secteur At en réponse à l'avis défavorable de la DDT me paraît satisfaisante à la réserve prononcée par cet organisme.

Avis du commissaire enquêteur :

Suite à l'Avis défavorable émis par la DDT/CDPENAF, Monsieur DESPLAT a pris en considération cet avis qui demande de réduire la surface du STECAL « At » et de proposer un projet définitif ». A cet effet, M. DESPLAT fait une contre-proposition qui diminue de moitié la surface agricole initialement consommée dans son projet initial, tout en préservant, grâce à ce déplacement minoré, un espace boisé et de biodiversité. Il me semble que cette contre-proposition est acceptable, sans qu'elle remette en cause le projet de M. DESPLAT, et l'équilibre environnemental de cette zone.

✓ **O2. Observation de M. Eric DESFORGES habitant le lieu-dit « La Touche ».**

M. Eric DESFORGES, domicilié au lieudit « La Touche », où se situe un bâtiment pour lequel a été demandé un changement de destination, est venu prendre connaissance du contenu de l'enquête publique. Il est également propriétaire d'un ancien bâtiment d'élevage situé à proximité de la ferme de l'Épinay. Ce bâtiment, situé en zone UBa, n'est donc pas concerné par une demande de changement de destination.

Avis du maître d'ouvrage :

Le bâtiment d'élevage évoqué se trouvant effectivement en zone UBa, il n'est donc pas nécessaire de passer par une procédure de changement de destination pour envisager sa réhabilitation.

Avis du commissaire enquêteur :

Ce bâtiment est situé en zone UBa du PLU, qui est limitrophe de la zone Ac où se trouvent deux bâtiments objets d'un changement de destination. Le bâtiment d'élevage évoqué n'est pas concerné par un changement de destination, il peut donc être réhabilité.

VI. COMMENTAIRES du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce projet de modification allégée du PLU correspond pour l'essentiel à la demande de tiers, et de ce fait, il ne soulève pas l'intérêt des autres administrés. Toutefois, on peut considérer que ce projet participe à la valorisation de l'espace rural de la commune dans son ensemble, tout en permettant une diversification des fonctionnalités agricoles traditionnelles, tout en respectant l'environnement. A cet effet, il n'est pas tout à fait surprenant que l'enquête publique n'ait pas suscité la mobilisation du public.

Ainsi, ce projet me paraît cohérent et adapté à une évolution raisonnable du PLU de la Commune, en optimisant des potentialités non exploitées, à la convergence d'intérêts privés et collectifs.

Fait à Saint-Avertin le 03 janvier 2023

Jean-François AUDOYER, Commissaire Enquêteur



CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

au

« *Projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de DOLUS-le-SEC (Indre-et-Loire)* »).

octobre 2022–décembre 2022

Références :

- le Titre II du livre 1er du Code de l'environnement , chapitre III-section II, concernant l'Enquête publique. L'Article R.123-19
- l'Article L.112-1-1 du code rural.
- l'Article L.153-34 du code de l'urbanisme définissant le cas d'une révision allégée du PLU.
- la Délibération du conseil municipal du 11 janvier 2022 prescrivant une révision allégée du PLU de Dolus le-Sec.
- l'Avis des personnes publiques associées et consultées , dont le Procès -Verbal de la réunion de la commission départementale de la préservation des espaces naturels , agricoles et du forestiers 2022 , du 21 octobre 2022, qui a été validé par le Préfet d'Indre-et Loire (DTT).
- la Décision de la mission régionale d' autorité environnementale Centre-Val-de-Loire (MRAe) datée du 03 juin 2022 qui stipule que la révision allégée du PLU de Dolus-le-Sec n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, et qu'elle est reportée.
- La décision de la Présidente déléguée du tribunal administratif d'Orléans N° E22000116/45 du 30 septembre 2022, nommant M. Jean-François AUDOYER, en qualité de commissaire enquêteur ;
- l' Arrêté municipal n° 29-2022 du 13 octobre 2022 prescrivant l'enquête publique signé par Monsieur le maire de Dolus-le-Sec .
- Le dossier présenté à l'enquête publique.

Période d'enquête : du 07 novembre 2022 au 06 décembre 2023

Permanences du Commissaire Enquêteur : les 07 novembre 2022, et 06 décembre 2023.

1-Objet de l'enquête.

Le projet communal porte sur deux objets différents, l'un correspondant à la demande de tiers, afin de changer la destination de bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial, en leur donnant une nouvelle finalité, en permettant de cette manière, de répondre à des besoins fonctionnels (du type : chambres d'hôtes, gîtes, voire hébergement permanent)... Ou encore de permettre la diversification des activités agricoles traditionnelles, à des fins commerciales artisanales ou de services... Ces modifications devraient permettre de dynamiser davantage l'espace rural qui caractérise la commune de Dolus-le-Sec. L'autre objet, consiste à autoriser la réduction de la zone A en déplaçant un secteur Af et une partie d'un secteur At, afin de répondre également à des évolutions fonctionnelles limitées, en lien avec les pratiques agricoles.

2-L'étude d'opportunité du projet.

Ce projet de révision allégée vise à compléter et préciser le PLU (2016) de Dolus-le Sec, il présente une économie générale logique et réaliste, tout en répondant à des besoins d'optimisation du patrimoine bâti et de l'espace rural, exprimés par des tiers, il est par ailleurs en totale convergence avec l'intérêt général de la commune.

Compte-tenu de son objet et des modifications proposées, ce projet cohérent relève de la procédure de « révision allégée », et j'estime pour ma part, que les arguments présentés dans le dossier d'enquête sont tout à fait recevables et pertinents. Il est à noter également que le projet n'a pas d'impact sur l'environnement, la seule réserve exprimée étant celle de la DDT, sur la consommation trop importante d'espace agricole sur le STECAL At.

3- Le déroulement de l'enquête.

Compte-tenu du sujet qui ne présentait pas d'enjeu majeur, l'enquête n'a pas suscité d'intérêt de la part du public. Cela, malgré l'effort d'information et de concertation organisé par la mairie. Seulement deux observations ont été enregistrées, l'une sans véritable intérêt pour l'enquête, et l'autre qui répond à la remarque de la DDT, sur la consommation d'espace agricole.

5 -Avis du commissaire enquêteur.

Suite à l'analyse du dossier complétée par l'avis des personnes publiques associées et de la DDT, ainsi que des échanges réalisés avec M. le Maire, enrichis par des reconnaissances de terrain, et par les observations du public,

Je considère que :

- ✓ *Ce projet de révision allégée est valide, au regard de la procédure retenue et de son bien-fondé qui vise à optimiser le bâti patrimonial ancien, qui se situe en Zone A ou en limite de Zone N (c'est le cas des dépendances du château de Lepinay).*
- ✓ *Les destinations envisagées sont conformes au PADD et au PLU de la commune auxquels elles apportent des précisions sur l'usage envisagé pour ces bâtiments ou ces STECAL (Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées) situés en périphérie des pratiques agricoles traditionnelles.*
- ✓ *Les critères retenus pour ces changements de destination, sont pertinents et adaptés aux besoins et à l'environnement.*
- ✓ *Par ailleurs, le projet n'a pas d'impact sur l'environnement : (En effet, suite à décision de la MRAe, il n'a pas été retenu la nécessité d'une évaluation environnementale). Toutefois, une attention particulière doit être accordée à la préservation de l'espace agricole (DDT). A cet effet,*

- La CDPENAF/DDT(Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) a émis un avis favorable au transfert du STECAL Af (Belêtre) pour une emprise de surface identique, afin d'y développer un projet en lien avec les pratiques agricoles.
- La contre-proposition de M. Jean-Luc DESPLAT qui a décidé de réduire de moitié (6540 M2 au lieu de 12000 M2 le projet de transfert du STECAL At (à Montifray/ le Pot Auge) répond à la remarque de la CDPENAF/DDT qui avait donné un avis défavorable au projet initial. Je valide la contre-proposition de M.J.L DESPLAT, laquelle en réduisant la surface consommée de moitié permet également de préserver un espace boisé et de biodiversité.

En conséquence, j'émet un AVIS FAVORABLE à la demande présentée par la Commune de Dolus-le-Sec d'effectuer la révision allégée de son PLU, en y apportant ces précisions.

A cet avis, j'apporterai quelques remarques d'ordre rédactionnel qui pourront être prises en compte après validation des révisions et modifications proposées au PLU.

- Corriger le graphisme des zones retenues pour les STECAL en Zones Af et At.
- De préciser dans le PLU le descriptif et la finalité des bâtiments retenus en changement de destination, comme suggéré dans l'Avis donné par la DDT le 21 juillet 2022.
- Corriger l'erreur sur la désignation de bâtiment concerné à Lepinay

Fait à Saint-Avertin le 03 janvier 2023

Jean-François AUDOYER, Commissaire Enquêteur

