

PROJET DE DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE DE L'EXPLOITATION VITICOLE DENIAU SUR LA COMMUNE DELEGUEE DE BOURRE (MONTRICHARD VAL DE CHER)

**DÉCLARATION DE PROJET N°1
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi DE L'EX-CHER A LA LOIRE**



**VAL DE CHER
CONTROIS**
Territoire de progrès

Contenu de la note de présentation

1. Présentation du projet

- a. Localisation et nature du projet
- b. Contenu du projet de diversification
- c. Confrontation aux règles du PLUi ex-CL

2. Recours à la procédure de déclaration de projet

- a. Intérêt général du projet
- b. Evolutions nécessaires au PLUi

3. Mise en compatibilité du PLUi de l'ex-CL

- a. Règlement graphique
- b. Règlement écrit

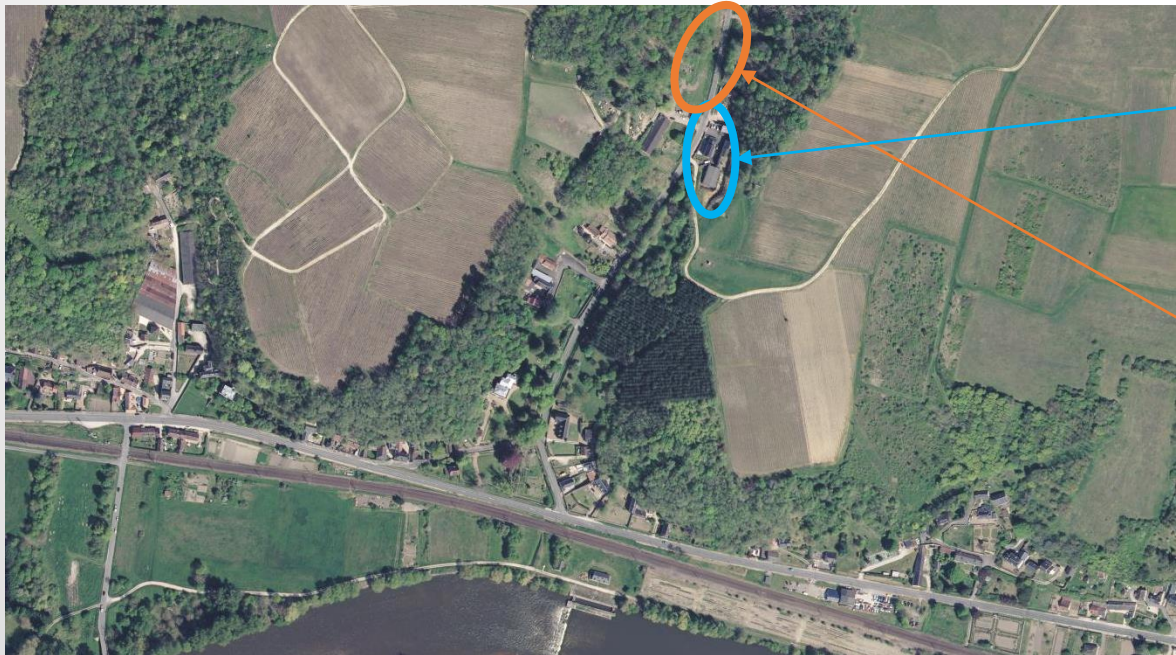
4. Evaluation environnementale

- a. Contexte et objectif de l'évaluation environnementale
- b. Caractéristique des zones impactés par le projet
- c. Compatibilité avec les plans et programmes existants
- d. Incidences sur la tram verte et bleue
- e. Incidence sur la zone Natura 2000
- f. Incidence sur les espaces naturels
- g. Impacts sur les territoires limitrophes
- h. L'incidence architecturale et patrimoniale
- i. Consommation d'espace
- j. Risques naturels et technologiques
- k. Résumé non technique

Présentation du projet

Localisation et nature du projet

- Bourré (Commune déléguée de Montrichard Val de Cher), commune de la **Vallée du Cher** à la limite de la commune de Monthou-sur-Cher
- L'EARL Domaine Deniau => **Domaine viticole** familiale depuis les année 1930 – Repris en 2020
- Projet de développement et de **diversification de l'activité agricole**



Siège
d'exploitation

Site de
développement



Contenu du projet de diversification



Développement des activités existantes :

Création d'une salle de dégustation et de vente (accueil de groupe) ;

Création d'un local dédié au stockage et l'étiquetage des bouteilles ;

Création d'une nouvelle activité :

Création de d'hébergements légers de loisirs (HLL) :

- 2 à court terme;
- 1 supplémentaire à moyen terme.



Site du projet : 1^{er} plan bâtiment d'exploitation – 2^{sd} plan HLL



Localisation du projet : face au siège d'exploitation



Localisation du projet : face au siège d'exploitation

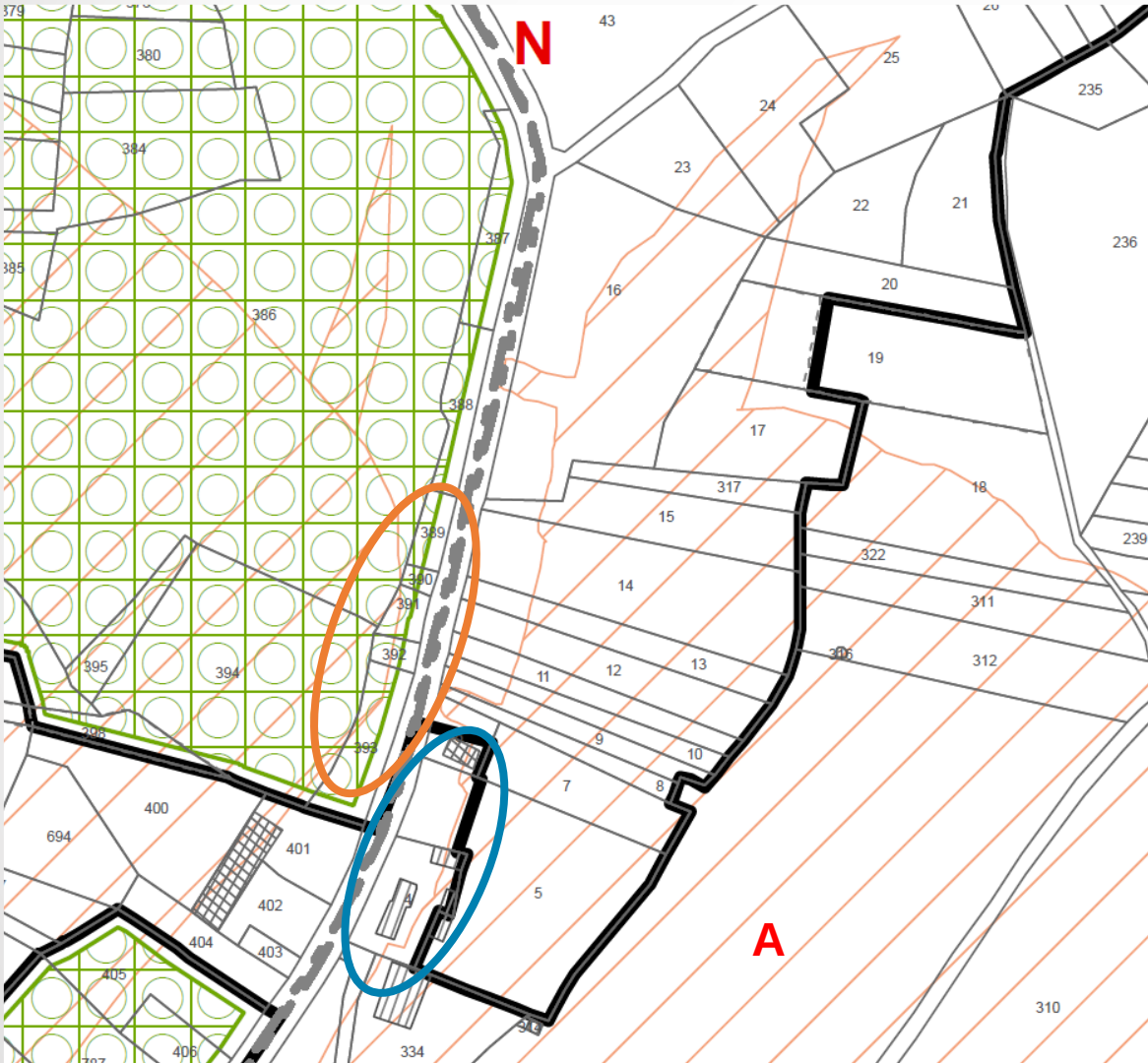


Site du projet : 1^{er} plan HLL – 2^{sd} plan bâtiment d'exploitation



Future stationnement

Confrontation aux règles du PLUi ex-CL



Siège d'exploitation en zone A

Site du projet de développement en zone N et en partie couvert par l'espace boisé classé :

- Construction agricole interdite
- HLL non autorisés



Projet non réalisable

Recours à la procédure de déclaration de projet

Intérêt général du projet

Enjeux agricoles du territoire :

- 8,7% des emplois du territoire (source : INSEE 2017), ainsi que des emplois indirects (négociants, silos, transformateurs, mécanique agricole...);
- Une commercialisation en circuit court d'un nombre croissant d'exploitations
- La multifonctionnalité de l'agriculture : l'entretien des espaces, cadre de vie agréable aux riverains, fonction environnementale (gestion des risques de crues, biodiversité, épandage...).
- La qualité de l'identité agricole territoriale, pour la viticulture le territoire du PLUi abrite 3 155 ha de zone AOC Touraine et 57 ha d'AOC Touraine-Chenonceaux.
- La déprise agricole (baisse du nombre d'exploitation, vieillissement des agriculteurs, diminution de la Surface Agricole Utile), et la reprise d'exploitation par des jeunes entrepreneurs ayant des projets de diversification de l'activité permet le maintien d'une agriculture dynamique source d'attractivité.

Enjeux touristiques du territoire :

Des actions fortes 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 Cœur de France à vélo ;
- l'accueil dans des hébergements de qualité et variés ;
- la découverte des produits du terroir.

Le projet de diversification de l'activité viticole du Domaine Deniau s'inscrit pleinement dans l'objectif de **conforter l'activité agricole, de valoriser les productions du territoire et de diversifier l'offre en hébergement touristique**, à proximité des grands sites touristiques de la région.

+ création de 1,5 ETP à moyen terme en emploi direct;
+ impact économique avec la création de nouvelles activités le long de l'axe de Cœur de France à Vélo.

Evolution nécessaires au PLUi

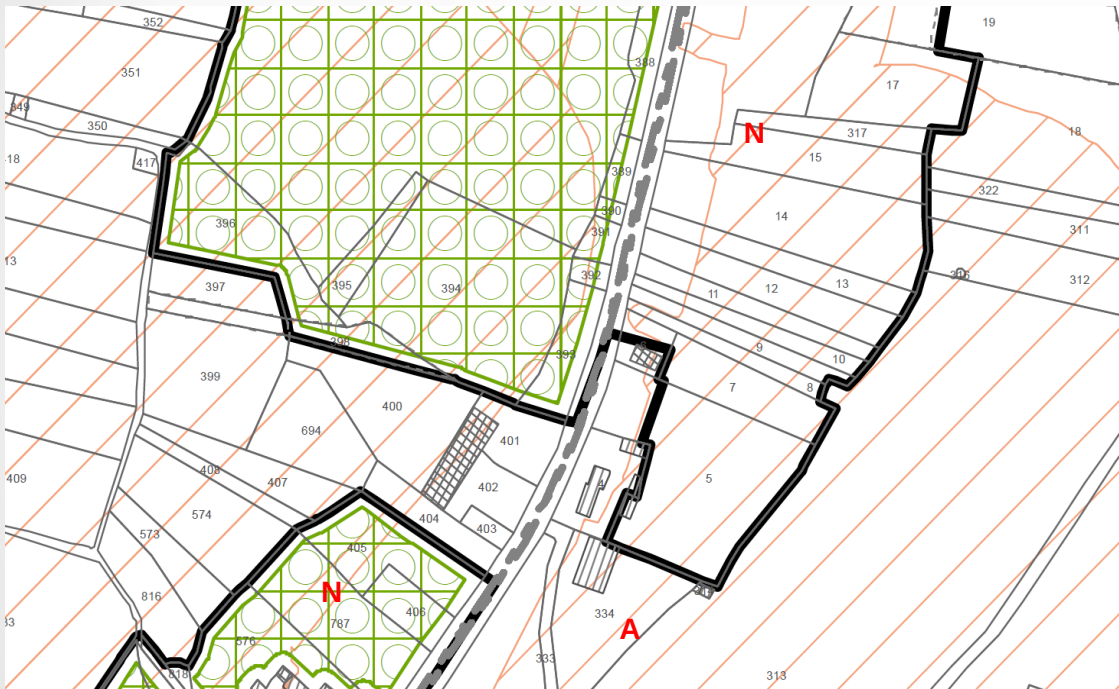
- d'étendre d'une **superficie d'environ 480 m² la zone agricole A** au détriment de la zone naturelle et forestière N ;
- de créer un **secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) At** d'environ 1000m², autorisant la valorisation touristique d'un site agricole existant, par l'installation localisée et limitée d'hébergements légers de loisirs au détriment de la zone naturelle et forestière N ;
- de **redélimiter l'emprise de l'espace boisé classé** au plus près de la réalité.

 procédure de **déclaration de projet emportant mise en compatibilité** du PLUi (art L.153-54 à L.153-59 du CU).

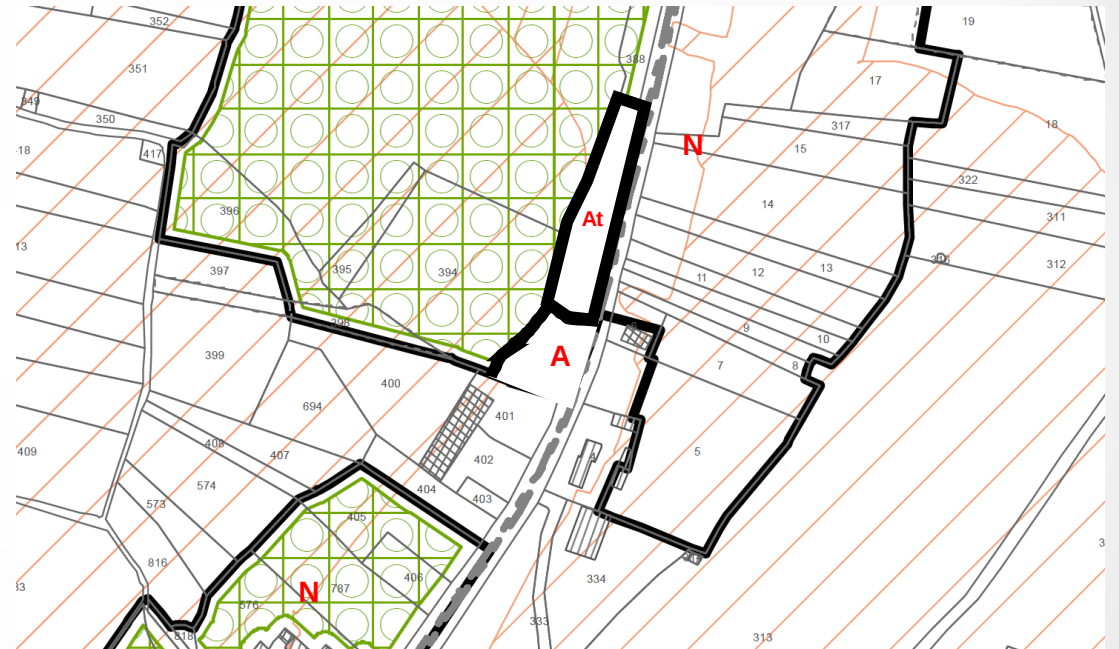
Mise en compatibilité du PLUi de l'ex-CL

Evolution du règlement graphique

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 règlement écrit

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Comme le permet l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, la zone A fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- ⇒ **Secteur As : STECAL reconnaissant la présence de silos agricoles sur la commune de Pontlevoy et permettant un minimum d'évolution**
- ⇒ **Secteur Av : STECAL reconnaissant la présence d'une aire d'accueil des gens du voyage**
 - **Chissay-en-Touraine** : lieu-dit l'Etourneau
- ⇒ **Secteur Ay : STECAL reconnaissant la présence d'une activité industrielle existante :**
 - **Chissay-en-Touraine** : activité industrielle localisée route d'Amboise (coopérative agricole et négoce).

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi de l'ex-Cher à la Loire relative au projet de diversification de l'activité viticole Deniau – 01_RAPPORT DE PRESENTATION

- ⇒ **Secteur At : STECAL autorisant la diversification d'une activité agricole existante par l'installation localisée et limitée d'hébergements légers de loisirs, ou la mise en œuvre de projet d'hébergement touristique**
 - **Montrichard Val de Cher (Bourré) : Site d'hébergements légers du Domaine viticole Deniau**

A2

- sont admises, dans l'ensemble de la zone At, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (ex. : yourtes, chalets, roulottes, cabanes dans les arbres...), sous réserve que les matériaux employés facilitent leur insertion dans un environnement naturel (bois, toile ...), que l'emprise au sol de chaque construction ne dépasse pas 50 m² et que l'emprise au sol totale des constructions ne dépasse pas 200 m² ;
- **les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère du secteur ;**
- **Les aires de stationnement liées à une activité autorisée sur la zone.**

A5

A5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs **As, Av, Ay et At** les constructions doivent être implantées en limite ou à 5m minimum des limites séparatives.

L'implantation des constructions doit favoriser **l'optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.**

A6

A6 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **As** l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions autorisées dans la zone à partir de la date d'approbation du PLUi est limitée une augmentation de 2700 m² ;

Dans le secteur **Av** l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions autorisées dans la zone à partir de la date d'approbation du PLUi est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière ;

Dans les secteurs **Ay** l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions nouvelles ou les extensions de bâtiments existants est limitée à 2000 m² par unité foncière.

Dans les secteurs At l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions nouvelles ou les extensions de bâtiments existants est limitée à 200 m² par unité foncière.

Dans le reste de la zone A : article non réglementé.

A7

La hauteur des autres constructions :

Dans les secteurs As, Av et Ay, la hauteur maximale des constructions autorisée ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et peut être majorée de 20% en cas de nécessité technique.

Dans le secteur At, la hauteur maximale pour les constructions légères d'hébergement hôtelier et touristique est de 4 m au faitage ou à l'acrotère.

Dans le reste de la zone A, la hauteur sera déterminée en fonction des nécessités techniques.

Evaluation environnementale

Contexte et objectifs de l'évaluation environnementale

La MECU du PLUi de l'ex-CL comprenant : La réduction d'un espace boisé classé



Le PLUi ex-CL comportant un site Natura 2000 (Bois de Sudais à Pontlevoy)



Évaluation environnementale systématique

Identification des incidences du projet
Adaptation en conséquence (éviter, réduire voir compenser)
Proportionnée à l'importance du projet et ses enjeux

Caractéristique des zones impactées par le projet

Vallon secondaire de la Vallée du Cher, caractérisé par la présence d'une urbanisation, notamment agricole, linéaire et diffuse.



Enjeux principaux :

L'écoulement des eaux pluviales : Obligation de traiter les eaux à la parcelle (stockage).

L'augmentation modérée du trafic, notamment cycliste pour accéder au site : aménagement de stationnements sécurisés

- Absence de parcelles cultivées
- Absence de ZNIEFF sur la commune déléguée de Bourré;
- Absence de site Natura 2000 sur la commune déléguée de Bourré;
- SAGE Cher Aval : identification des enveloppes potentielles des zones humides : Absence de secteurs identifiés sur le site.
- Le secteur est desservi et en capacité suffisante : Eau potable – Assainissement collectif

Compatibilité avec les plans et programmes existants

Pas de changement ou d'impact de la DP par rapport à l'évaluation environnementale du PLUi :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Cher Aval
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) 2016-2021
- Les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et Mouvement de terrain (PPRmt)
- Le Schéma Départemental des Carrières du Loir-et-Cher

Nouveaux documents à prendre en compte :

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire :

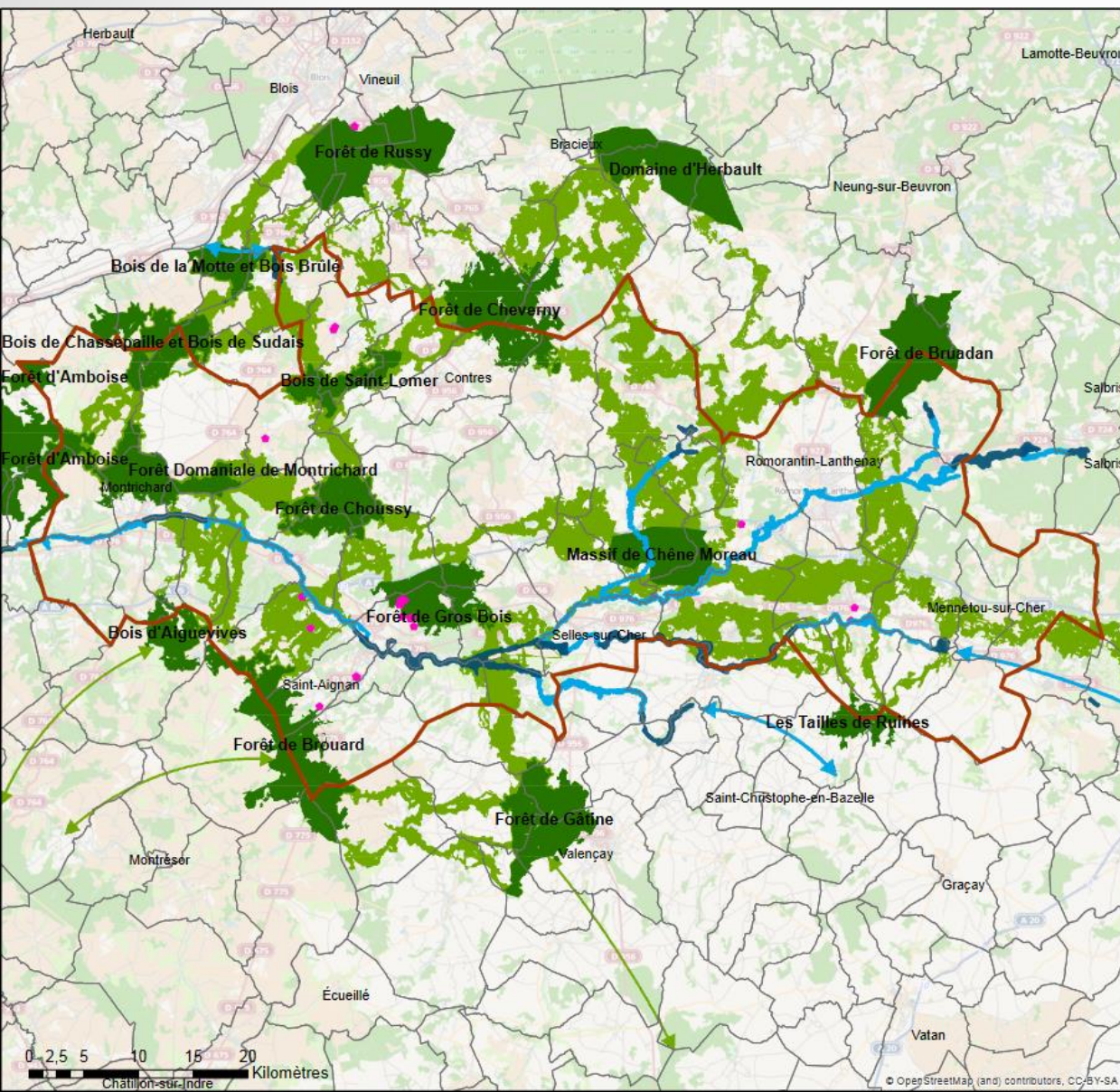
La DP permet de répondre à l'objectif 14 : « **Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires** »

Le projet est conforme aux différentes règles énoncées dans le SRADDET

Le Plan Climat Air énergie Territoriale du Val de Cher Controis :

Le projet de Déclaration de projet est compatible avec le PCAET

Incidences sur la tram verte et bleue



Trame Verte et Bleue
du Pays de la Vallée du Cher
et du Romorantinais

Réseau écologique
du continuum forestier

Limites administratives

Pays de la Vallée du Cher
et du Romorantinais

Limites de communes

Boisements alluviaux

Réservoirs de biodiversité

Corridors

Corridors inter-Pays

Gîtes à chiroptères

Boisements non alluviaux

Réservoirs de biodiversité

Corridors

Corridors inter-Pays

Fonds cartographiques : BD TOPO® IGN 2011,
© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA
Réalisé par le CDPNE - 18/01/2014



Le site est identifié
comme **corridor
écologique** du
continuum forestier

**Absence de
boisement** sur les
parcelles concernées
par le projet malgré
l'EBC

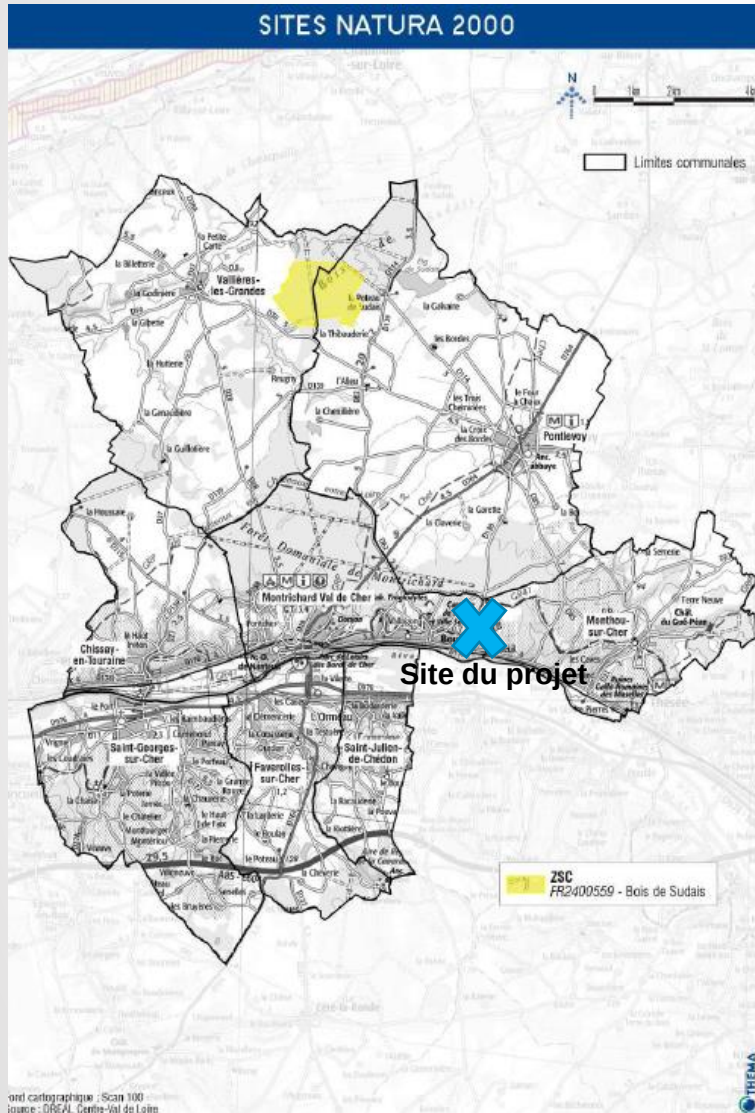
Préservation des
boisements du
coteau avec l'EBC



Maintien de la
fonctionnalité du
corridor écologique



Incidence sur la zone Natura 2000



- La Zone Natura 2000 la plus proche : Bois de Sudais (10km)

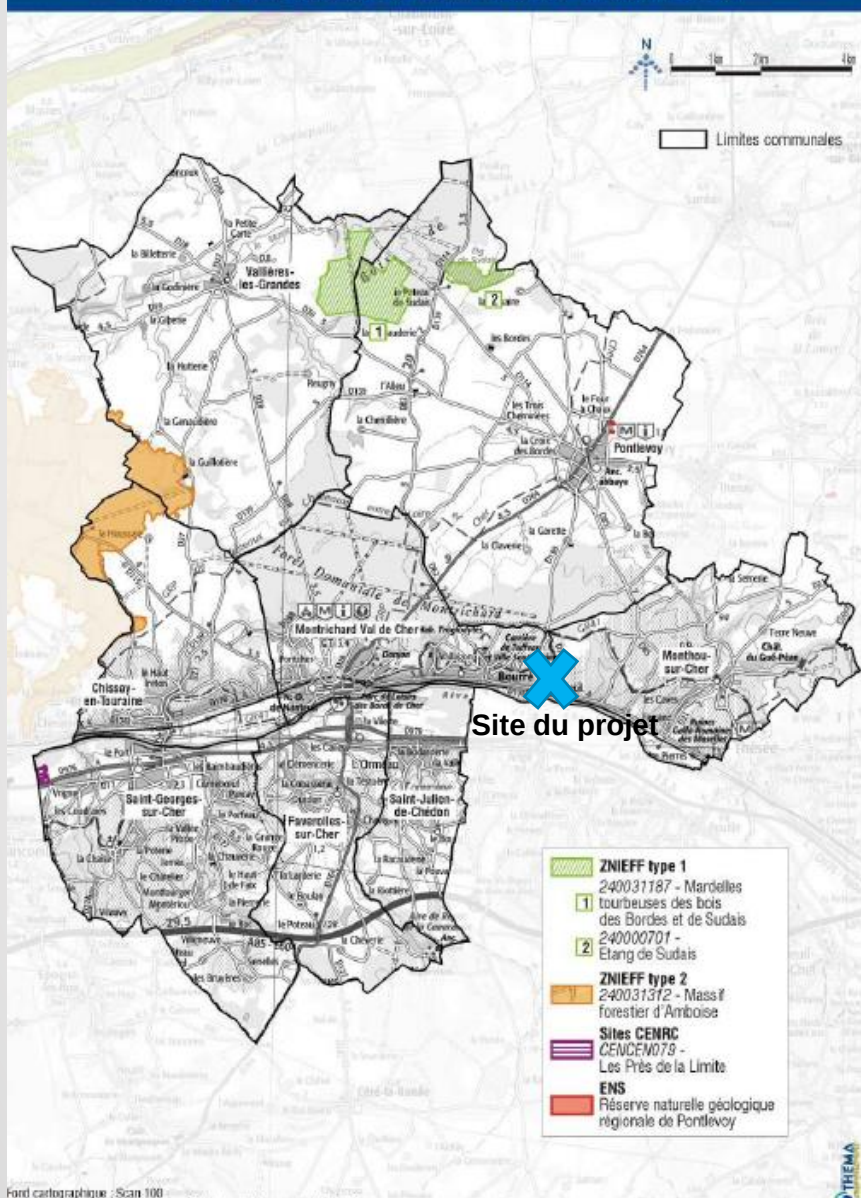
⇒ Absence d'impact direct du projet

⇒ La zone reste classée en N comme prévue dans le PLUi

⇒ Milieu humide : absence de lien fonctionnel avec le site du projet (TVB)

Incidence sur les espaces naturels

SITES ET ESPACES NATURELS SENSIBLES



- Les ZNIEFF les plus proches se situent dans la commune de Chissay-en-Touraine (9km), Pontlevoy (9,9 km).
⇒ Absence d'impact du projet

Impacts sur les territoires limitrophes

Le projet étant limité, les incidences sur les territoires limitrophes sont très limitées :

- La compatibilité avec les enjeux des documents d'urbanisme voisin (SCOT ABC, Agglomération de Blois...) visant à favoriser la diversification de l'activité agricole
- Projet de développement de la Vallée du Cher/Cœur de France à Vélo : enjeux supra communautaire
=> Impact positif du projet

L'incidence architecturale et patrimoniale

- Le site du projet n'est pas concerné par un périmètre de protection MH, ni en co-visibilité avec l'un deux.
- A proximité : Un manoir protégée au titre du L151-19 CU
 - Absence de co-visibilité
- Caractère patrimonial du siège d'exploitation, impacté par les constructions agricoles plus récente.

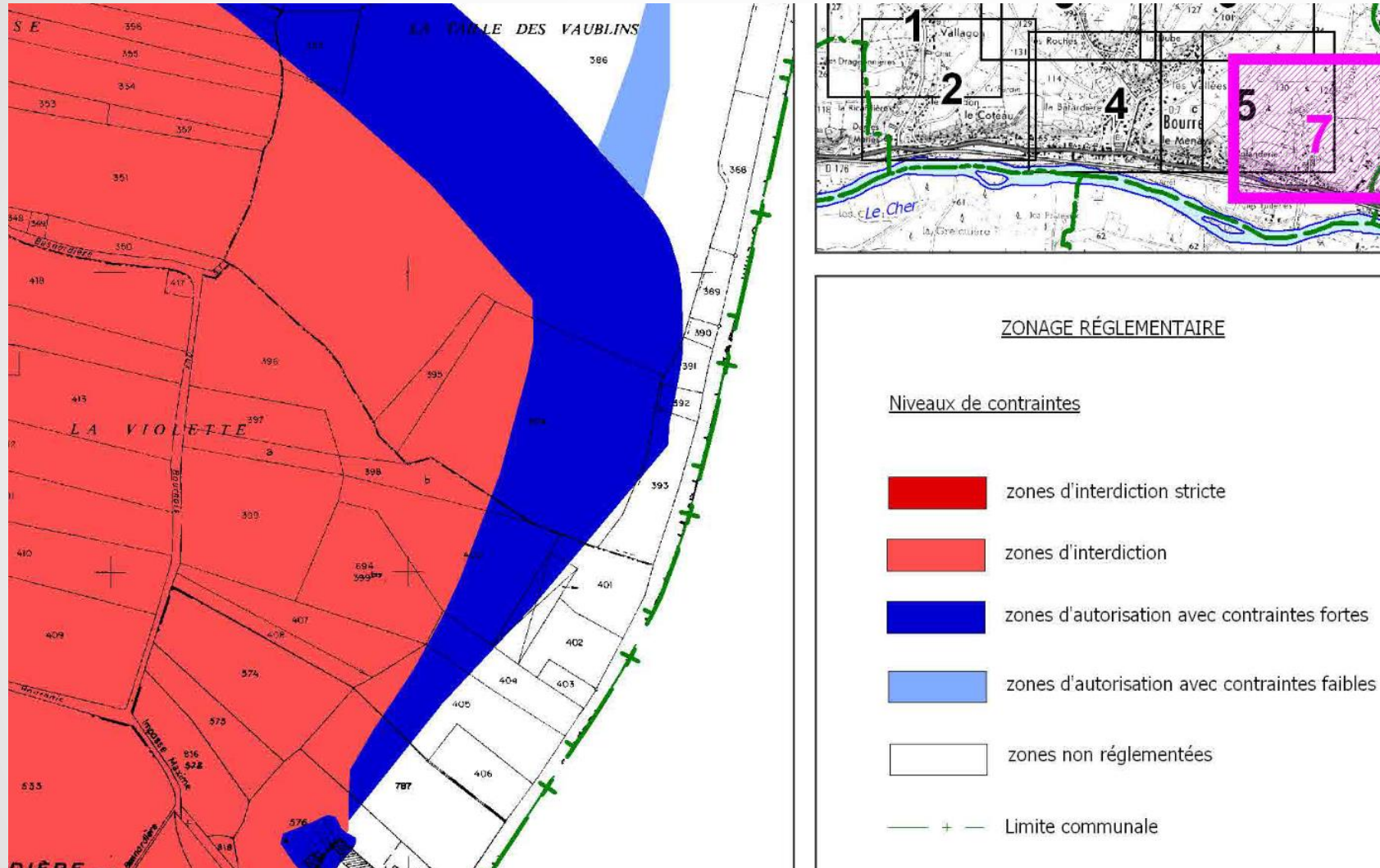


Enjeu d'insertion paysagère dans le vallon

Consommation d'espace

	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	6 899,02	- 0,15

Risques naturels et technologiques



Le Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain (PPR mvt) sur les communes de Monthou-sur-Cher et Montrichard-Val-de-Cher

Approuvé par arrêté préfectoral le 22 juin 2016

Absence de risque technologique

Sont autorisés sous réserve de prescriptions particulières :

- la construction de piscines enterrées, des piscines hors sol, des bassins et la réalisation de retenues d'eau sous réserve d'une étude préalable telle que définie par l'annexe 2 et que tous les ouvrages disposent d'un système d'évacuation des eaux, destiné à limiter les infiltrations ponctuelles dans le sous-sol sur le plateau et sur les paliers intermédiaires,
- tous les autres projets de construction quelle que soit leur destination, sous réserve de prévoir l'étanchéité des réseaux (rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales, adduction d'eau potable) pour les parcelles situées en amont du coteau et de respecter les règles de constructions définies à l'article II.IV.5.

Résumé non technique

	Enjeu	Prise en compte dans le projet de DP
Trame verte et bleue	Faible	Préservation de l'EBC sur les boisements existants
Sites naturels sensibles / Natura 2000	Nul	/
Proximité de cours d'eau / zones humides	Nul	/
Captage AEP	Nul	/
Risque inondation	Nul	/
Risque mouvement de terrain	Moyen	Les constructions concernées devront respecter les règles du PPRmt
Basol / Basias / ICPE	Nul	/
Classement sonore des voies	Nul	/