

# Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de OUCHAMPS



VAL DE CHER  
CONTROIS  
Territoire de progrès

## DECLARATION DE PROJET N°2

EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
OUCHAMPS RELATIVE AU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DE  
L'HOTEL-RESTAURANT « LE RELAIS DES LANDES »

PLU de Ouchamps :

Approbation du PLU :  
19 mars 2014

**PIECES ANNEXEES**

04

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président de  
la CC Val de Cher Controis

en date du

ordonnant l'ouverture de l'enquête publique  
sur la déclaration de projet n°2 emportant  
mise en compatibilité du PLU de  
OUCHAMPS.

Le Vice-président en charge du PLUi ex  
périmètre Val de Cher Controis

François CHARBONNIER

**04 A – AVIS DE LA CDPENAF**

**04 B – DECISION DE LA MRAE**

**04 C – PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 14/12/2018**



PRÉFECTURE DE LOIR-ET-CHER

*Direction Départementale des Territoires du Loir-et-Cher*

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE  
DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

**RÉUNION DU 13 NOVEMBRE 2018**

**AVIS SUR PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET DE OUCHAMPS POUR  
PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ DE L'HOTEL-RESTAURANT  
« LE RELAIS DES LANDES »**

VU la demande de déclaration de projet situé sur la commune de OUCHAMPS présentée à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de Loir-et-Cher du 13 novembre 2018 ;

VU les éléments portés à la connaissance des membres de la commission concernant le projet de développement de l'activité de l'hôtel-restaurant « Le relais des landes », situé au nord du centre de la commune d'Ouchamps ;

VU les éléments portés à la connaissance des membres de la commission sur la nécessité de modifier le zonage du PLU d'Ouchamps, afin de permettre le projet de développement de l'activité de l'hôtel-restaurant « Le relais des landes » ;

CONSIDÉRANT que le projet d'hébergements insolites présenté entraîne une faible artificialisation du sol ;

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, réunie le 13 novembre 2018 à la direction départementale des territoires de Loir-et-Cher, sous la présidence de Madame Martine POMMIER, cheffe du service urbanisme et aménagement de la Direction départementale des territoires,

a émis un avis **favorable** à la déclaration de projet pour permettre le développement de l'activité de l'hôtel-restaurant « Le Relais des Landes » à Ouchamps.

La Présidente,  
Martine POMMIER



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Décision de la Mission régionale  
d'autorité environnementale Centre-Val de Loire  
après examen au cas par cas sur la déclaration de projet  
emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme  
de la commune d'OUCHAMPS (41) dans le cadre du  
développement de l'activité de l'hôtel-restaurant  
« Le Relais des Landes »**

n°F02418U0051

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire du  
25 avril 2018 après examen au cas par cas en application des articles R. 104-28 à  
R. 104-33 du code de l'urbanisme sur la déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'OUCHAMPS (41)  
dans le cadre du développement de l'activité de l'hôtel-restaurant  
« Le Relais des Landes »**

**La mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,**

- Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-3, R.104-1 à R.104-17 et R.104-21 à R.104-33 ;
- Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu les arrêtés du 12 mai 2016, du 5 mai 2017 et du 16 octobre 2017 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F02418U0010 relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ouchamps (41) dans le cadre du développement de l'activité de l'hôtel-restaurant « Le Relais des Landes », reçue le 1<sup>er</sup> mars 2018 ;
- Vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale du 25 avril 2018 émis dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas n°F02418U0010 ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F02418U0051 relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ouchamps (41) dans le cadre du développement de l'activité de l'hôtel-restaurant « Le Relais des Landes », reçue le 4 octobre 2018 ;
- Vu la décision tacite, née le 4 décembre 2018, soumettant à évaluation environnementale le document susmentionné ;
- Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 29 octobre 2018 ;
- Considérant, au vu du dossier transmis dans sa nouvelle version, que la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Ouchamps prévoit :
  - l'extension, jusqu'à 4,4 hectares au total, de la zone dite « Nt » affectée à l'activité de l'hôtel-restaurant « Le Relais des Landes » dont la superficie actuelle est de 3,9 hectares ;
  - des adaptations du règlement concernant la dite zone, relatives aux types de constructions autorisées, à la superficie minimale des terrains constructibles, aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, à l'emprise au sol des constructions, à l'aspect et aux matériaux des toitures ;
- Considérant que les évolutions prévues dans le PLU visent à permettre les aménagements suivants, dans les deux emprises de l'extension projetée de la zone « Nt » et dans la zone « Nt » préexistante :
  - une salle de réception avec terrasse ;
  - un parc de stationnement ;
  - un espace bien-être, un espace sport/loisirs et un espace d'accueil équestre ;
  - 12 logements atypiques « en mode tourisme vert de charme » ;

- Considérant que le secteur concerné par la présente déclaration de projet ne présente pas de sensibilité environnementale ou sanitaire forte ;
- Considérant que les adaptations prévues n'induisent pas, par elles-mêmes, des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine ;
- Considérant ainsi que la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Ouchamps n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine ;

## **Décide**

### **Article 1<sup>er</sup>**

La décision tacite, née le 4 décembre 2018, soumettant à évaluation environnementale la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Ouchamps dans le cadre du développement de l'activité de l'hôtel-restaurant « Le Relais des Landes » est annulée.

### **Article 2**

La décision n°F02418U0010 du 25 avril 2018, dispensant d'évaluation environnementale la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Ouchamps dans le cadre du développement de l'activité de l'hôtel-restaurant « Le Relais des Landes » dans la première version du projet est annulée et remplacée par la présente décision.

### **Article 3**

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Ouchamps (41) dans le cadre du développement de l'activité de l'hôtel-restaurant « Le Relais des Landes », dans sa nouvelle version décrite ci-dessus, enregistrée sous le numéro F02418U0051, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

### **Article 4**

La présente décision, délivrée en application des articles R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme, ne préjuge pas d'exigence ultérieure relevant d'autres procédures réglementaires.

### **Article 5**

Les voies et délais de recours sont précisés en annexe de la présente décision.

## **Article 6**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 7 décembre 2018

La mission régionale d'autorité  
environnementale Centre-Val de Loire,  
représentée par son président



Étienne LEFEBVRE

**Recours gracieux :**

Monsieur le Président de la Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire  
DREAL Centre-Val de Loire

5 avenue Buffon

CS96407

45064 ORLEANS CEDEX 2

(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

**Recours hiérarchique :**

Monsieur le Ministre de la Transition écologique et solidaire

Grande Arche

Tour Pascal A et B

92055 Paris-La-Défense Cedex

(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

**Recours contentieux :**

Tribunal Administratif d'Orléans

28 rue de la Bretonnerie

45057 ORLEANS Cedex 1

(délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique)



La réunion d'examen conjoint concernant la procédure de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU de Ouchamps s'est tenue le 14 décembre 2018.



## COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL-DE-CHER-CONTROIS

### FEUILLE DE PRESENCE

**Réunion PPA du 14 décembre 2018 à 14h 00 :**

DP Ouchamps - Développement de l'activité de l'hôtel restaurant : le Relais des Landes

Entité	Nom	Prénom	Emargement
Conseil Départemental	Nicolas FERRUCHOT		Excusé
CC Chabris Pays de Bazelle	TOUROAIN	Philippe	Excusé
ARS Centre Val de Loire	BARILLEAU	Nathalie	Excusée
VDAP Loiret Cher	ROBIN	Jean-Marc	Excusé
Chambre Agri 41	NOYAU	Philippe	Excusé
Région Centre Val de Loire	VALTAGGIA	Isabelle	Excusée
DDT 41	PONNIER	Martine	Excusée
CCI 41	SAUTET	Yvan	Excusé
SCOT ABC	ROBERT	Camille	Présente
SIAB SCOT Blais	FRIEDEL	Mélanie	Présente
CC Val de Cher Controis	BRIANDET	Ludovic	Présent
	CHARBONIER	François	Présent
Mairie OUCHAMPS	SIRON	Andrés	Présent

Parmi les services de l'Etat et autres personnes publiques conviées à la réunion d'examen conjoint, les seules personnes représentées étaient le Syndicat intercommunal de l'agglomération blésoise (SIAB) pour le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Blaisois et le Syndicat Mixte des communautés de l'Amboisie, du Blésois et du Castelnaudais pour le SCoT ABC, représentant donc deux SCoT voisins, dont les orientations ne concernent pas directement la commune d'Ouchamps.

A retenir des échanges :

- Mélanie FRIEDEL souligne que la révision du SCoT du Blaisois a été approuvée le 12 juillet 2016. Ce dernier identifie un corridor écologique prioritaire du continuum forestier à préserver partant de Monthou-sur-Bièvre en direction de Ouchamps (vallée du Beuvron). Elle précise que le SCoT du Blaisois déconseille de s'approcher des lisières, mais elle reconnaît aussi que la nature des constructions envisagées ne devrait pas impacter la fonctionnalité du boisement.
- Camille ROBERT rappelle que la révision du SCoT ABC a été approuvée le 9 juillet 2018. Elle évoque ensuite les préconisations mises en œuvre dans ce document pour préserver et mettre en valeur la fonctionnalité de la trame verte et bleue : maîtrise de la consommation d'espace, préservation des espaces boisés, limitation des clôtures infranchissables par la faune, limitation de l'imperméabilisation des sols ...

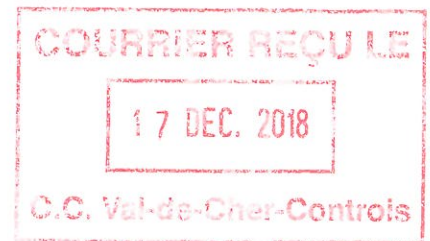
Fany

Am

17 DEC. 2018



PRÉFET DE LOIR-ET-CHER



**Direction Départementale des Territoires**

La cheffe de service

Service Urbanisme et Aménagement

Affaire suivie par : Stéphane Mahoudeau

Tél : 02 54 55 75 66

stephane.mahoudeau@loir-et-cher.gouv.fr

à

Monsieur le Président de la communauté de communes  
Val-de-Cher-Controis  
ZI des Barreliers  
15A rue des Entrepreneurs  
41700 Contres

Blois, le 11 DEC. 2018

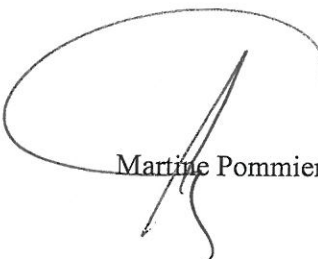
**Objet :** réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées pour le projet touristique du relais des Landes sur la commune d'Ouchamps.

**Réf :** vos références/FC/LB/CM du courrier du 30 novembre 2018.

Concernant l'affaire citée en objet, nous avons bien noté que la modification du projet touristique prévoit désormais l'extension du périmètre de la zone Nt (STECAL) pour le projet de 3.9 ha à 8.3 ha. Le règlement de cette zone Nt prévoit une emprise au sol des bâtiments limitée à 10 % de la superficie du terrain, ce qui représente un potentiel urbanisable d'environ 8 000 m<sup>2</sup>.

La CDPENAF qui s'est réunie le 13 novembre 2018 s'est interrogée sur la réversibilité des aménagements vers un retour à la nature ainsi que sur une possible demande de compensation. Elle a cependant rendu un avis favorable.

Toutefois, j'attire votre attention sur la nécessité de mettre en cohérence les règles de ce STECAL identifié dans le projet de PLUi, avec les règles présentées de la déclaration de projet, en respectant les dimensions de surfaces de l'unité foncière du projet et d'emprise au sol autorisée. A cet égard, la surface d'unité foncière de ce STECAL est passée à 12 ha avec une emprise au sol autorisée à 50 % de l'unité foncière.

  
Martine Pommier

PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Direction régionale  
des affaires culturelles

Unité départementale de  
l'architecture et du patrimoine  
de Loir-et-Cher

Communauté de communes Val de Cher Controis  
ZI des Barreliers  
15A rue des Entrepreneurs  
41700 CONTRES

AFFAIRE SUIVIE PAR : JEAN-MARC ROBIN  
TÉLÉPHONE : 02.54.55 76 91  
COURRIEL : jean-marc.robin@culture.gouv.fr  
REFERENCE : JMR/2018/164

BLOIS, LE

- 7 DEC. 2018

**Objet : PLU d'Ouchamps, déclaration de projet**

Monsieur le Président,

Par envoi du 30 novembre 2018, vous m'avez transmis le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Ouchamps, préalablement à la réunion d'examen conjoint prévue le 14 décembre 2018. Ce projet, qui concerne l'aménagement de l'hôtel-restaurant « le Relais des Landes », a pour objet :

- la création d'hébergements, dont certains en forêt, au nord des bâtiments existants,
- la création d'un espace réservé aux loisirs équestres et au stationnement, au sud des bâtiments existants, le long de l'allée plantée.

Pour sa réalisation, ce projet nécessite l'extension d'environ 4,5 hectares de la zone Nt aux dépens de la zone N.

L'extension Nt prévue au sud (zone 2), sera nettement perceptible dans ce paysage ouvert de la Sologne viticole, notamment depuis la RD 7, entre Ouchamps et Les Montils. De ce fait, il est nécessaire de prévoir l'intégration paysagère de ce secteur qui, même si le programme n'est pas clairement défini, est destiné à recevoir des constructions neuves ainsi qu'un stationnement de véhicules. À cet égard, un accompagnement végétal des franges sud et est, ainsi que la constitution d'une haie arbustive périphérique, doivent être envisagés, y compris dans le zonage.

La partie comportant des hébergements légers de loisirs ainsi qu'un lodge événementiel (zone 1) nécessitera une intégration paysagère suffisante, ainsi qu'un renforcement de la haie périphérique existante.


Enfin, l'introduction de cabanes ou maisonnettes dans les boisements existants (zone 3) ne pose pas de difficulté particulière, dans la mesure où notamment leur luminosité n'altère pas des vues lointaines vers le boisement.



En conclusion, ce projet d'hébergements variés doit intégrer la création d'une bande de boisement sur ses franges. Sous réserve de la prise en compte de ces éléments, cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Ouchamps reçoit de ma part un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

L'architecte des bâtiments de France  
Chef de l'unité départementale de l'architecture et  
du patrimoine de Loir-et-Cher



Jacques LE BRETON de VANNOISE

## LEBARBIER Fanny

---

**De:** BARILLEAU, Nathalie (ARS-CVL/DTARS-41/POLE SANTE PUBLIQUE ET ENVIRONNEMENTALE) <Nathalie.BARILLEAU@ars.sante.fr>  
**Envoyé:** vendredi 7 décembre 2018 10:34  
**À:** LEBARBIER Fanny  
**Objet:** Réunion DP Ouchamps  
**Importance:** Haute

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir m'en excuser, je ne pourrai pas assister à la réunion du 14/12 prochain. Ce projet se situe en dehors de périmètres de protection de captage d'adduction publique.

Et je confirme la réponse de l'avis AE de l'ARS: « J'ai l'honneur de vous faire savoir que le dossier présenté ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'impact, d'un point de vue sanitaire. »

La déclaration de projet est compatible avec le PLU d'Ouchamps.

Recevez, l'expression de mes sentiments distingués.



**Nathalie BARILLEAU**  
Technicienne sanitaire  
Unité santé-environnement  
Tél : 02 38 77 34 76  
Courriel : [nathalie.barilleau@ars.sante.fr](mailto:nathalie.barilleau@ars.sante.fr)

---

ARS Centre - Val de Loire – Délégation Départementale de Loir-et-Cher  
CS 1820 - 41 rue d'Auvergne - 41018 Blois Cedex - Fax : 02 54 74 29 20  
<http://www.ars.centre-val-de-loire.sante.fr>

---

Les ministères sociaux agissent pour un développement durable.

Préserveons l'environnement : n'imprimons que si nécessaire !

COURRIER REÇU LE

11 DEC. 2018

C.C. Val-de-Cher-Controis

12 DEC. 2018

Monsieur Jean-Luc BRAULT  
Président de la Communauté de  
Communes Val de Cher Controis  
15 A rue des entrepreneurs  
41700 CONTRES

Orléans, le - 7 DEC. 2018

Monsieur le Président,

Vous avez invité le Conseil régional à participer à une réunion concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **Ouchamps**, et je vous en remercie.

Je vous prie de bien vouloir excuser l'absence des services du Conseil régional à cette réunion.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional  
Et par délégation,  
la Directrice adjointe de l'aménagement  
du territoire



Isabelle VALMAGGIA

**Le Président**  
Réf. Pdt/PhB/1812193

Monsieur Jean-Luc BRAULT  
Président  
Communauté de Communes Val de Cher - Controis  
15 A Rue des Entrepreneurs  
41700 CONTRES

Blois, le 12 décembre 2018

Objet : PLU Ouchamps  
Déclaration de projet  
Relais des Landes

Monsieur le Président, *Mon cher Jean Luc*

Vous nous avez informé que vous souhaitiez procéder à la modification du PLU de la commune d'Ouchamps afin de permettre le développement de l'activité de l'hôtel restaurant : le Relais des Landes.

Nous avons l'honneur de vous informer que la déclaration du projet reçoit un avis favorable de notre Chambre de Commerce et d'Industrie de Loir-et-Cher.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de nos sincères salutations.

*Bien Amicalement*



Yvan SAUMET



## LEBARBIER Fanny

---

**De:** Marie-Pierre FOURNIER <marie-pierre.fournier@loir-et-cher.chambagri.fr>  
**Envoyé:** lundi 10 décembre 2018 17:03  
**À:** LEBARBIER Fanny  
**Objet:** CA41 - Réunion du 14 décembre

Bonjour

Nous avons bien reçu votre invitation à la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées La Chambre d'Agriculture ne pourra pas être présente, ni représentée.

Nous vous prions de nous en excuser.

Nous n'avons pas d'observations à formuler.

Nous vous prions d'agréer nos salutations distinguées.

**Marie-Pierre FOURNIER**

Assistante

Pôle Forêt-Environnement-Energie-Territoires

### AGRICULTURES & TERRITOIRES

#### Chambre d'agriculture

#### de Loir-et-Cher

CS 41808 - 11-13-15 rue Louis Joseph Philippe

41018 BLOIS Cedex

Tél : 02 54 55 74 82 (ligne directe)

Fax : 02 54 55 20 01

[www.loir-et-cher.chambres-agriculture.fr](http://www.loir-et-cher.chambres-agriculture.fr)

Retrouvez nous sur notre page Facebook [Chambre d'Agriculture Loir-et-Cher](#)



Pour plus d'information [Cliquez ICI](#)

**[ Attention aux travaux pour accéder à la Chambre d'Agriculture ]** Pour plus d'informations [CLIQUEZ ICI](#)



Blois, le

17 DEC 2018

17 DEC. 2018

*Le Directeur*

N° 514 /SDIS/2018/LA/NG

Affaire suivie par : Colonel Hors Classe  
Léopold AIGUEPARSE

☎ : 02.54.51.54.89

☎ : 02.54.56.05.16

✉ : directeur@sdis41.fr

COURRIER REÇU LE

17 DEC. 2018

C.C. Val-de-Cher-Contres

Le Directeur Départemental  
du Service d'Incendie et de Secours  
Chef du corps départemental  
des sapeurs-pompiers de Loir-et-Cher  
à

Monsieur le Président  
de Communauté de Communes  
VAL DE CHER CONTROIS  
ZI des Barreliers  
15A, rue des entrepreneurs  
41700 CONTRES

Monsieur le Président,

Vous m'avez convié à la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées le 14 décembre prochain, et je vous en remercie vivement.

Malheureusement, j'ai le regret de vous faire savoir que, retenu par d'autres obligations, je n'aurai pas le plaisir d'y assister. Croyez bien que j'en suis navré.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le directeur

Colonel Hors Classe Léopold AIGUEPARSE