



DEPARTEMENT DE LOIR ET CHER

-

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND CHAMBORD

-

COMMUNE DE FONTAINES EN SOLOGNE

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE  
A LA DECLARATION DE PROJET PRESENTEE PAR LA  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND  
CHAMBORD EN VUE DE LA REALISATION D'UN  
PROJET TOURISTIQUE SITUE SUR LE TERRITOIRE DE  
LA COMMUNE DE FONTAINES EN SOLOGNE AU LIEU-  
DIT « LES HAYES » POUR MISE EN COMPATIBILITE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNAUTE DE COMMUNES**



## DEUXIEME PARTIE

### Conclusions motivées

### du commissaire-enquêteur

## II – 2 DECLARATION DE PROJET POUR MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi

Cette enquête publique avait pour objet de solliciter l'avis du public sur la déclaration de projet présentée par la communauté de communes du Grand Chambord en vue de la réalisation d'un projet touristique situé sur le territoire de la commune de Fontaines en Sologne au lieu-dit « Les Hayes » pour mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la communauté de communes.

### **Sur la forme de l'enquête :**

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions du **27 septembre 2022 au 28 octobre 2022** soit pendant **trente-deux jours (32)** consécutifs conformément aux prescriptions de :

- ✓ l'arrêté n° 2022-27 du 06 septembre 2022 ;
- ✓ des codes de l'environnement et de l'urbanisme ;
- ✓ des pièces du dossier d'enquête.

Toutes les personnes désireuses d'y participer avaient la possibilité d'être reçues, de s'exprimer et de présenter leurs requêtes et observations librement et sans contrainte :

- pendant les **trois permanences** tenues par le commissaire-enquêteur à la mairie de Fontaines en Sologne ;
- sur **le registre d'enquête** mis à sa disposition à la mairie de Fontaines en Sologne ;
- à **l'adresse mail** ouverte à cet effet :
- **par courrier** adressé à l'attention du commissaire-enquêteur à la mairie de Fontaines en Sologne, siège de l'enquête.

Le public avait la possibilité de prendre connaissance du dossier sans difficulté, et obtenir auprès de l'autorité organisatrice, ou du commissaire-enquêteur toutes les informations souhaitées.

J'ai pu obtenir toutes les explications nécessaires de la part de l'autorité organisatrice.

La publicité légale a été assurée par voie d'annonces légales, d'affichage de l'avis d'enquête sous forme d'affiches A2. J'ai constaté l'affichage de l'arrêté à Fontaines en Sologne lors des permanences, de certaines affiches A2 lors de mes déplacements.

**Le dossier** du projet conforme aux dispositions réglementaires a été mis à la disposition du public dans les délais et les formes prévus par l'arrêté n° 2022-27 du 06 septembre 2022 ordonnant l'enquête :

- sous forme papier à la mairie de Fontaines en Sologne, siège de l'enquête.

Le dossier était également consultable sur les sites internet de :

- la communauté de communes du Grand Chambord,
- la commune de Fontaines en Sologne.

Un ordinateur portable dédié à la consultation du dossier d'enquête était à la disposition du public en mairie de Fontaines en Sologne.

Pendant cette enquête de **trente-deux jours, du 27 septembre 2022 au 28 octobre 2022** malgré les moyens mis à sa disposition et la publicité faite autour de cette enquête, le public ne s'est pas exprimé.

**J'ai reçu : une observation** anonyme inscrite sur le registre d'enquête,

Je n'ai reçu :

- ✓ aucune personne au cours des trois permanences,
- ✓ aucun courrier ou mail,
- ✓ aucune observation ou proposition émanant d'association,
- ✓ aucune pétition ou contre-proposition.

En dehors des permanences, selon les indications de la mairie de Fontaines en Sologne, en dehors de l'observation inscrite, **personne n'est venu consulter le dossier « papier » ou utiliser l'ordinateur** mis à la disposition du public.

En dehors des permanences, selon les indications de la mairie de Fontaines en Sologne, **aucune personne n'est venue consulter le dossier « papier » ou utiliser l'ordinateur** mis à la disposition du public.

Le **procès-verbal de l'observation et des questions du commissaire-enquêteur** a été remis à l'autorité organisatrice, maître d'ouvrage le **03 novembre 2022**, au siège de la communauté de communes à Bracieux, son **mémoire en réponse** m'a été adressé, par mail, le 16 novembre 2022.

Ces deux documents sont annexés au présent rapport.

### **Sur le fond de l'enquête**

**J'estime que :**

- ✓ la mise en œuvre de ce projet n'a pas soulevé pendant l'enquête **d'opposition majeure ou de difficulté particulière**, et ne semble donc pas susceptible de provoquer des troubles sociaux ou à l'ordre public. Cette

enquête n'a été entachée **d'aucun évènement** qui pourrait tendre à la **remettre en cause**.

- ✓ **la création du STECAL Ndh1**, d'une surface de 6652 m<sup>2</sup> permettra le changement d'usage du château, la restauration de l'Orangerie et de la piscine et la création d'un parking ;
- ✓ **la création du STECAL Ndh2** au lieu-dit les Bordes, d'une surface de 3057 m<sup>2</sup> avec une emprise au sol totale des constructions ne devant pas dépasser 650 m<sup>2</sup> me semble une bonne solution pour le logement des saisonniers dans des conditions convenables notamment en raison de l'isolement du site et du peu de possibilités offertes dans les environs;
- ✓ **l'impact sur l'environnement de ce STECAL Ndh2**, situé à l'emplacement de l'ancienne ferme des Bordes détruite en 2018 sera peu significatif ;
- ✓ ce projet **ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLU et n'est pas soumis à évaluation environnementale**. Les incidences du projet sur les composantes de l'environnement ont été intégrées lors de son élaboration.
- ✓ ce projet est **compatible** avec les documents d'intérêt supérieur (SCOT, PPRI) ;
- ✓ le **bilan sera positif** pour la collectivité. Ce projet répond aux directives du SCOT et du PLUi en matière de développement touristique de la communauté de communes (découverte et mise en valeur de l'identité paysagère du Blaisois, renforcement de la filière touristique et possibilité de faire bénéficier aux touristes de l'exceptionnalité de séjourner sur le territoire du Grand Chambord) ;
- ✓ les mesures d'accompagnement qui entourent le projet, tout en satisfaisant à l'intérêt général, ne porte pas atteinte à d'autres intérêts en présence, parmi lesquels les enjeux environnementaux.

**Je souhaite** cependant que les réponses et les solutions apportées par le maître d'ouvrage dans ses réponses aux observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et dans les pièces du dossier aient valeur d'engagement.

Ainsi, après avoir étudié le dossier, m'être entretenu avec l'autorité organisatrice et le porteur du projet, rencontré des élus, reçu les personnes qui le souhaitaient et estimé ce qui précède, j'émet

## UN AVIS FAVORABLE

**A LA DECLARATION DE PROJET POUR MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES EN VUE DE LA REALISATION D'UN PROJET TOURISTIQUE SITUE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE FONTAINES EN SOLOGNE AU LIEU-DIT « LES HAYES »**

A ORLEANS, le 18 novembre 2022

Le commissaire-enquêteur  
Jean BERNARD

