

Département du Loir et Cher

Autorité Organisatrice :

**Communauté de communes de la**

**Sologne des Rivières et**

**Commune de SALBRIS**

**Projet de l'ALMERIA PARC**

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT**

**MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Du 3 SEPTEMBRE AU 3 OCTOBRE 2018**



**CONCLUSIONS MOTIVEES**

**Sur la DECLARATION DE PROJET**

Rédigés par le commissaire enquêteur

**CLAUDE PITARD**

Octobre 2018

Tribunal  
administratif

ORLEANS

E18000128/45

# Conclusions motivées

## Déclaration de projet ALMERIA

### 1) PREAMBULE

La communauté de communes de la Sologne des rivières à qui a été transmis la compétence Gestion des territoires par la commune de Salbris en 2003, est l'autorité organisatrice de cette démarche administrative: enquête publique portant sur la déclaration de projet de la société ALMERIA, organisatrice de spectacles équestres, implantée sur la commune depuis 2013

La compétence aménagement du territoire est devenue une compétence intercommunale le 16 décembre 2015: la planification des documents d'urbanisme et leurs éventuels modifications sont donc de son ressort pour ce dossier

### 2) Analyse synthétique du projet présenté

Après abandon d'un golf par son propriétaire, la commune de SALBRIS a « reçu » suite à un adjudication, la propriété et la gestion d'une superficie de plusieurs dizaines d'hectares, situé au NE de la commune,.

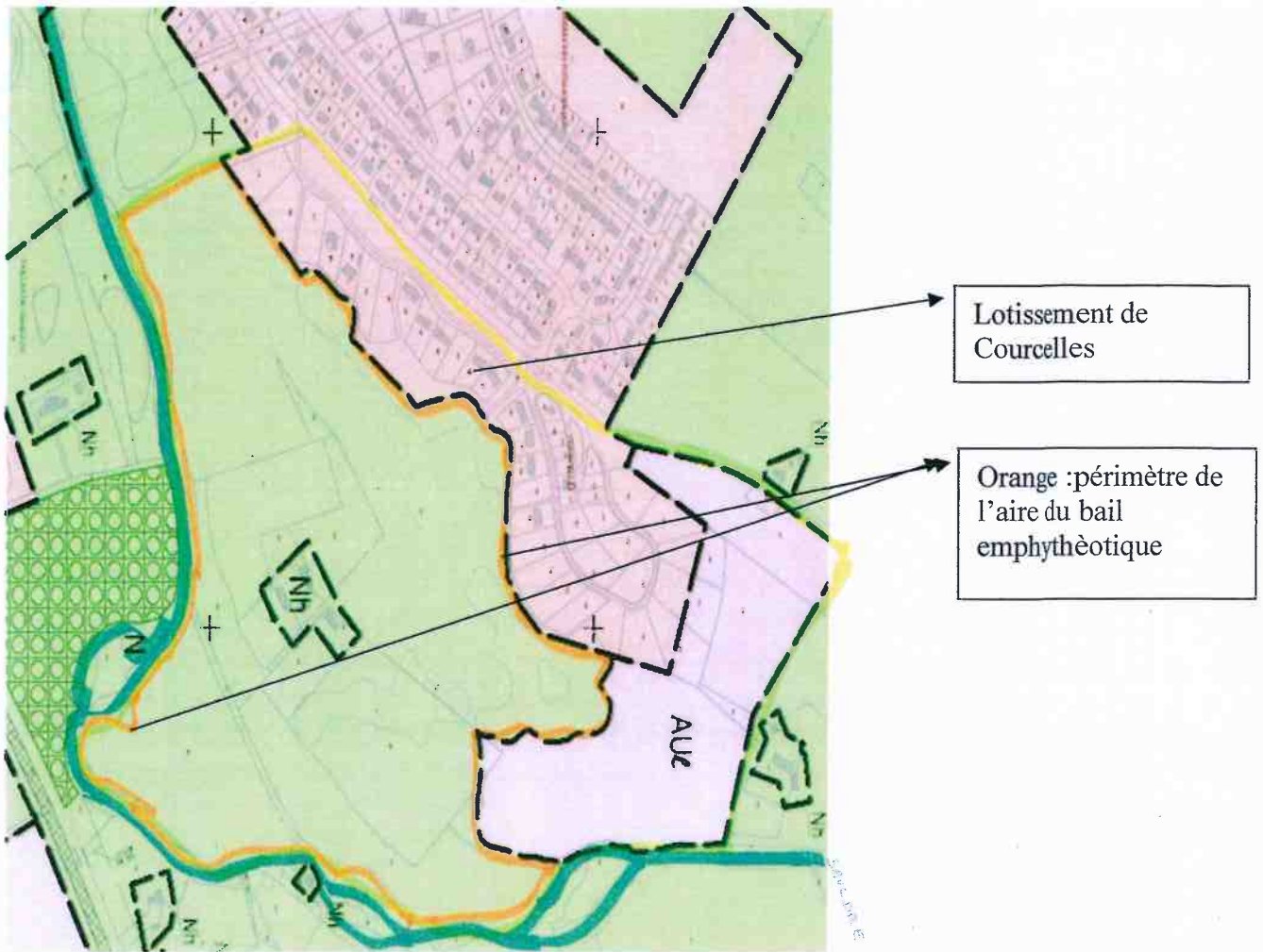
Le conseil municipal s'est donc trouvé confronté à redéfinir des objectifs de destination de ces friches, délaissés, traversés de part en part par la rivière Sauldre: redynamiser ce secteur et suivant les opportunités d'utilisation de l'espace vacant, adapter simultanément le zonage de son PLU.

Le découpage du foncier, après mise en conformité du zonage PLU, a permis d'autoriser en premier lieu un lotissement: celui des Courcelles d'une part, de vendre à Mr SANABRA fondateur d'ALMERIA une parcelle classée en AUI au PLU d'autre part: cette première acquisition lui a permis de construire des gîtes en toute légalité.

Le dynamisme de cette entreprise a occasionné ensuite de la part de son responsable, une demande d'agrandissement au niveau de sa propriété foncière devenue trop exigüe. La première acquisition ne se limitant qu'à la zone AUI

Suite au souhait d'Almeria la commune a décidé, de lui concéder un secteur adjacent à sa propriété de plusieurs dizaines d'hectares, classé en zone N au PLU communal.

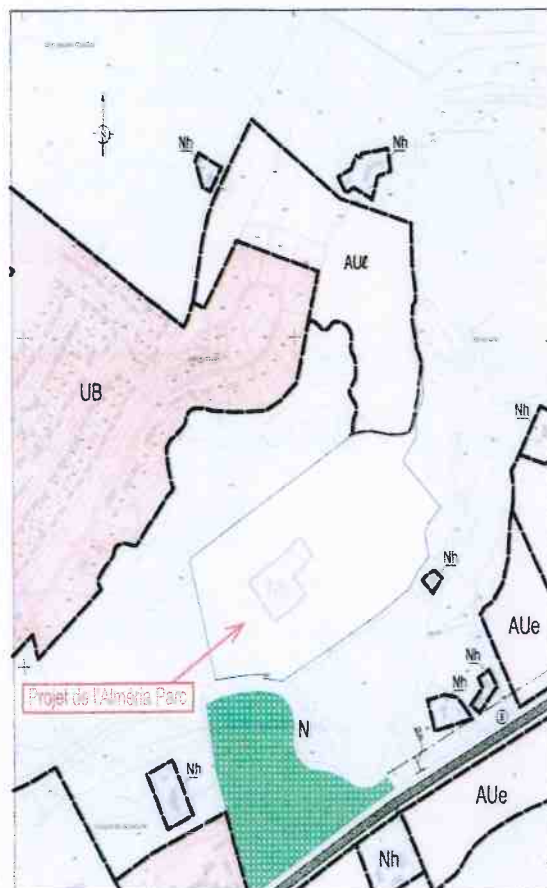
La négociation entre les deux partis s'est concrétisée par la signature d'un bail emphytéotique conclu avec la société civile ARAGON (une des sociétés du pétitionnaire)



Pour réaliser ses objectifs ,seule une parcelle de 10hectare 8 prélevée sur cette emprise foncière totale concédée , s'avère indispensable au pétitionnaire pour réaliser son projet de parc équestre .Ils consistent :

- 1) de réhabiliter un corps de ferme(classé Nh au plu) pour pouvoir débiter et développer son activité :un permis de construire lui a été accordé (pc041 232 13 50018 du 6 décembre 2013).Il lui a permis l'aménagement d'un poney club et de réhabiliter les locaux pour permettre de fonctionner (écuries, salles, restauration...). Mais la parcelle de fixation de ces locaux devra changer de destination au niveau du PLU :de Nh elle sera classée AUi
- 2) L'objectif du pétitionnaire ne pouvait se concrétiser réellement que par l'acquisition de ces nouveaux terrains. Ceux-ci contiguës à la parcelle AUi(sa propriété) sont intégrées dans le contenu du bail et concerne une parcelle de 10ha 80 qui devra changer de destination elle aussi en AUi au niveau du PLU car elle est classée N.

## Zonage actuel du P.L.U.



Le projet du centre équestre de l'Alméria initialement est dédié aux activités équestres de loisirs . Sur celles-ci se sont greffées la formation des scolaires mais aussi le développement d'activités de spectacles (conception et mise en scène des équidés ) Les aménagements et activités sont initialement programmés de façon annuelle à partir de 2015 :

Projet 1(année 1) :édifier une aire de jeux western « FORT NINO » parc de jeux qui nécessite la construction d'une tour et palissade bois sur la parcelle référencée 246 au cadastre

Projet2 (années 2 et3):construction d'une ville far West sur les parcelles référencées 246/251 au cadastre

Projet 3 (année 4 et5) construction d'un village médiéval avec la création d'une motte castrale en son centre

Il est également prévu sans une programmation calendaire précise l'édification de gradins, d'une terrasse d'été pour accueillir 160 couverts, une carrière pour poneys et une carrière spectacle de 64\*25m .Il est également prévu de monter une cabane de trappeur

Simultanément le pétitionnaire souhaite à partir de 2015 développer des activités de plein air :

- Activités équestres
- VTT
- Randonnées
- Canoé
- Pêche

- pour atteindre ces objectifs ,des constructions sont nécessaires :
- couvrir les carrières pour augmenter les capacités d'accueil
  - création de gites pour l'hébergement ...

le contexte paysager pour ces aménagements est intégré dans un espace anthropisé mais resté naturel ,inséré dans le val de la Sauldre .Il comprend plusieurs pièces d'eau ,des arbres de hautes tiges mais des aménagements futurs nécessiteront de changer la zone de destination du PLU de N en AUI et de recevoir désormais l'accord de l'Autorité Environnementale

Pour pouvoir être mis en œuvre ce projet doit faire l'objet d'une déclaration officielle :celle-ci après validation lui permettra d'obtenir les autorisations d'urbanisme pour construire ces installations .

## **2) - Fondement des conclusions motivées**

Les conclusions motivées ci-après du commissaire-enquêteur, s'appuient notamment sur :

- l'analyse de la partie du dossier d'enquête relatif à la déclaration de projet impliquant la mise en compatibilité du document d'urbanisme
- les termes de l'entretien préalable avec le technicien responsable pour la communauté de communes du suivi de ce dossier
- les visites sur place du commissaire-enquêteur ;
- la rencontre avec le propriétaire d'ALMERIA monsieur SANABRA
- les observations formulées par le public lors de la dernière permanence l'enquête
- les avis des Personnes Publiques Associées
- l'accord tacite de la MRAE
- le mémoire en réponse du président de la communauté de communes Sologne des rivières , maire de Salbris en réponse au procès-verbal des observations du public pendant l'enquête, mais également aux questions du commissaire-enquêteur.

## **3)Bilan des observations recueillies pendant l'enquête**

Le bilan des observations recueillies pendant l'enquête a été le suivant :

a) Observations orales :

Pendant les quatre permanences, le commissaire-enquêteur n'a pas reçu d'observation orale

b) Observations écrites :

- 4 Observations sur le registre d'enquête dont une collective de 14 résidents du lotissement des Courcelles
- Aucun courrier déposé en main ou reçus en mairie

c) Observations sur la messagerie internet dédiée :

Aucune

#### **4)Déroulement de l'enquête**

Le déroulement de l'enquête a été conforme à l'application du décret 2017-626 du 25 avril 2017 et les aspects réglementaires respectés ainsi qu'il est démontré dans le rapport du commissaire-enquêteur faisant l'objet de la pièce : « Rapport d'enquête du commissaire-enquêteur », ci-avant.

**J' estime :**

- qu'une bonne concertation préalable à l'enquête publique a eu lieu le technicien de la communauté de communes ,responsable du dossier , le commissaire-enquêteur : les renseignements et explications recueillis lors des entretiens ont été satisfaisants ;
- que les conditions de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, notamment pour l'affichage en mairie de l'avis de l'enquête et que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête
- que les avis relatifs à la publicité de l'enquête insérés dans la presse locale, dans deux journaux , respectaient strictement la réglementation tant en ce qui concerne le contenu que la fréquence de ces insertions ;
- que le dossier d'enquête publique contenait les pièces exigées par la réglementation en vigueur après ajout des pièces demandées par le commissaire enquêteur
- que le public a eu l'opportunité de me rencontrer et a été en mesure de présenter des observations à différents moments, pendant les permanences, en nombre suffisant, et qui se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation ;
- que durant l'enquête et postérieurement, aucun incident n'a été porté à ma connaissance et qu'il n'a pas été constaté ou rapporté d'anomalie, carence ou défaillance quant à la publicité de l'enquête, à l'information du public, à son accès aux dossiers ou à la possibilité de formuler ses observations ou encore de s'entretenir avec le commissaire-enquêteur, et qu'enfin, il n'a pas été relevé de doléances sur les modalités de déroulement de la consultation ;
- que quiconque l'a souhaité ou voulu, a pu s'exprimer et communiquer ses observations sous une forme ou une autre et me les faire parvenir dans les conditions habituelles et qu'ainsi chacun a été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance des dossiers et de faire connaître ses observations ou ses propositions

#### **4)Mémoire en réponse de l'autorité compétente**

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse faisant état des observations du public et des questions posées par lui-même au maire, autorité compétente.

Le procès-verbal de synthèse a été présenté en mairie, le jeudi 4 octobre , soit le lendemain de la clôture de l'enquête , devant Mr PAVY Président de la communauté de communes Sogne des rivières , Maire de Salbris ,le technicien de la communauté de communes ,Mr WERTS et Mme GONZALES secrétaire

Le pétitionnaire a produit un mémoire en réponse, dans un délai de 5 jours, soit le 9 octobre 2018 transmis par courriel. Le procès-verbal avec le mémoire en réponse font l'objet des pièces 4 et 5 du rapport d'enquête

### 3- AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Je considère que pour cette enquête relative  
à la Déclaration de Projet

- 1) Le dossier présenté par le maître d'ouvrage contient bien les pièces stipulées dans conformément aux dispositions de l'article L300-6 du code de l'urbanisme
- 2) Le projet a bien intégré son insertion dans l'environnement
- 3) Les plans fournis permettent de très bien cerner le projet
- 4) Toute la procédure d'information du public a été respectée
- 5) Ce projet prend en compte les modifications à apporter au PLU
- 6) Il est de l'intérêt général de cette commune car il a pour but par ces enjeux : le maintien et développement d'une offre en termes de loisir participant à l'attractivité et la fréquentation du territoire, maintien d'une activité locale et ses emplois participation à la vie économique locale  
ce projet à priori ne porte pas atteinte à l'équilibre environnemental général  
l'analyse des incidences de cette extension sur l'activité agricole et les milieux naturels , les fonctions urbaines , prouve à la lecture du contexte réglementaire global abordé par le bureau d'études en charge du dossier d'enquête qu'aucune contre-indication majeure n'a été recensée pour entraver la concrétisation de ce projet
- 7)le constat du 31 aout dernier ,lors de ma visite du site entache quelque peu cette analyse :les constructions réalisées sont illégales dans le contexte de ce dossier qui devient une régularisation
- 8) les observations des résidents venus en nombre à ma dernière permanence contiennent des reproches car ce qui aurait dû être un pressentiment de leur part devient un constat aujourd'hui
- 9) les propositions des résidents sont pertinentes et à prendre en compte
- 10)les réponses apportées par le président de la communauté de communes aux questions soulevées par le public montrent un esprit de vouloir concilier les partis par l'acceptation des propositions faites par les résidents notamment de faire réaliser un écran végétal pour occulter la nuisance visuelle constatée.  
Des précisions sont apportées quant à l'utilisation des chemins qui sont concédés à l'Alméria par le bail emphytéotique ,donc ils ne font plus partie du domaine communal
- 11).La principale récrimination était les nuisances sonores :la réponse est très nette :faire le point avec le pétitionnaire et les gendarmes mais je propose sans oublier les résidents, me semble une excellente décision pour améliorer la cohabitation future .

Ce dossier mis à l'enquête a permis de recevoir l'avis de la population sur un projet réel mais en partie réalisé donc présenté pour une régularisation . Suite à ma visite des lieux je n'ai pu voir que constater .

Je prends acte des réponses faites par le président de la communauté de communes à ma question du PV de synthèse concernant les retards administratifs. J'ai constaté les installations mises en place par le pétitionnaire qui ne bénéficiaient pas d'autorisations  
Je constate aussi que le dossier a été présenté à la communauté de communes en avril 2018.

Cela entraîne de ma part les commentaires suivants :

Les conséquences de ces errements conjoints (pétitionnaire ,instructeur) ne peuvent qu'aboutir in fine à une régularisation administrative car cette entreprise d'activités équestres et organisatrice de spectacles reçoit du public (ERP) à longueur d'année

Mais si les délais avaient pu être respectés ,ce dossier n'aurait jamais suscité non plus la réaction des résidents du lotissement comme aujourd'hui.  
Cette consultation devient une alternative positive qui leur a permis de s'exprimer clairement sur des observations constatées qui ne sont pas hors sujet  
ces réalités de gêne collective collatérale mise au grand jour, pourront être pris aussi en considération officiellement.

Sur le plan environnemental, le projet présenté amende favorablement le contexte paysager anthropisé créé avec le Golf sans trop l'abîmer avec des installations de spectacles .

Mais les nuisances signalées et subies doivent être réduites et compensées :une zone tampon doit toujours être créée dans le cas d'un lotissement contigu à une zone d'activités .

Mon avis final se construit d'après les considérants mais en m'appuyant sur le raisonnement employé couramment maintenant :Evaluer ,Réduire et Compenser

**Mon Avis après cette évaluation du projet est FAVORABLE :**  
**c'est une régularisation de projet expliqué en détail sur ses causes dans le mémoire en réponse par les responsables**

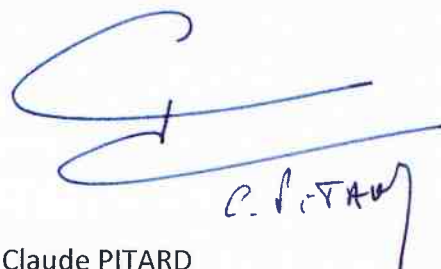
Je propose néanmoins comme réserves à mon avis

1. Réduction des nuisances sonores lors des manifestations publiques :cette mesure semble impérative vis-à-vis des riverains .Un engagement de concertation figure dans le mémoire en réponse :j'en prends acte
2. Compenser les nuisances visuelles par un écran végétal devant créer une zone tampon :engagement pris dans le mémoire en réponse par le président de la communauté de communes :j'en prends acte



Vu sous un autre angle les propositions faites par les résidents montrent aussi que cette enquête était une opportunité positive à saisir , permettant de résoudre dans l'intérêt général l'ensemble des problèmes collatéraux existants non traités et d'établir une meilleure cohabitation entre toutes et tous

Saint Romain sur cher le 14 octobre 2018  
Le commissaire-enquêteur.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a horizontal line and a vertical stroke, with the name 'C. PITARD' written in smaller letters below it.

Claude PITARD