



COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES  
DU VAL DE SULLY

**Déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan  
Local d'Urbanisme de la commune de Lion-en-Sullias  
présentée par la Communauté de Communes du Val de Sully**

**Enquête publique du 5 juin 2023 au 5 juillet 2023**



**Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur**

**Michel BENOIT**

## TABLE DES MATIERES

I.- Présentation.....	3
1. Cadre général du projet.....	3
2. Objet de l'enquête.....	3
3. Présentation du projet .....	3
4. Liste des pièces du dossier.....	3
5. Organisation de l'enquête .....	3
6. Mesures de publicité .....	3
7. Contexte.....	3
8. Permanences réalisées .....	3
9. Comptabilisation des observations .....	4
10. Clôture de l'enquête. ....	4
II.- Avis du Commissaire Enquêteur .....	4
1. Impact du projet sur son environnement immédiat .....	4
2. Impact de la modification du PLU sur la zone A .....	5
III.- Conclusions.....	6

# **I.- PRESENTATION**

## **1. Cadre général du projet**

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement de l'agriculture Biologique par l'encouragement de la diversification de l'activité agricole sur le territoire, la valorisation de la production locale de noisettes et de lutte contre l'enfrichement des terres agricoles. Il participe au développement économique local.

## **2. Objet de l'enquête**

L'enquête porte sur une déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lion-en-Sullias présentée par la Communauté de Communes du Val de Sully.

## **3. Présentation du projet**

Le projet concerne la construction d'un bâtiment de 875m<sup>2</sup> et ouvrages annexes, sur une parcelle de 1,5ha bordant le chemin Rural n°29.

## **4. Liste des pièces du dossier**

Chaque dossier mis à disposition du public au siège de la Communauté de Communes du Val de Sully à Bonnée et en Mairie de Lion-en-Sullias était composé des pièces suivantes :

- Registre ;
- 17 documents totalisant 72 pages;
- 2 plans.

Le dossier était consultable sur le site internet de la Communauté de Communes du Val de Sully et des ordinateurs tenus à disposition du public dans les deux lieux.

## **5. Organisation de l'enquête**

L'enquête a été organisée par la décision n°E23000069/45 en date du 9 mai 2023 du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le Commissaire Enquêteur et l'arrêté n° 2023-06 du 15 mai 2023 de la Communauté de Communes du Val de Sully décidant de l'ouverture et du déroulement de l'enquête.

Pour préparer l'enquête, j'ai organisé une réunion avec la Communauté de Communes du Val de Sully et la commune. Le déroulement de l'enquête a été conforme aux modalités définies lors de la préparation.

## **6. Mesures de publicité**

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux habilités plus de 15 jours avant la date d'ouverture et dans les 8 premiers jours suivant cette ouverture.

L'arrêté a été affiché au siège de la Communauté de Communes du Val de Sully à Bonnée et en Mairie de Lion-en-Sullias.

L'avis a été affiché sur le site, au moyen de panneaux conforme à l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021. Il a été publié sur le site internet de la Communauté de Communes du Val de Sully.

## **7. Contexte**

L'enquête a été préparée dans de bonnes conditions par les services de la Communauté de Communes du Val de Sully et de la Mairie de Lion-en-Sullias. Elle a été bien suivie par ces mêmes services. J'ai noté la bonne sérénité de l'enquête avec la formulation d'observations argumentées uniquement consignées dans le seul registre de Lion-en-Sullias.

## **8. Permanences réalisées**

Conformément à l'article 4 de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête et son organisation, j'ai tenu trois permanences au cours desquelles j'ai reçu 3 personnes qui m'ont explicité leurs observations de manière détaillée.

## 9. Comptabilisation des observations

Le registre de Bonnée n'a reçu aucune observation. Celui de Lion-en-Sullias comprend 8 mentions et 1 document annexé de 13 pages. Aucune observation n'a été formulée par courrier ou courriel.

## 10. Clôture de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, le 5 juillet 2023 à 18h00, et conformément à l'article 5 de l'arrêté de de la Communauté de Communes du Val de Sully, j'ai procédé à la clôture des registres d'enquête que j'ai emportés. Je les ai restitués à la Communauté de Communes par la suite.

J'ai organisé une réunion avec la Communauté de Communes du Val de Loire et la Mairie de Lion-en-Sullias pour présenter une synthèse des observations et préparer l'envoi du procès-verbal que j'ai adressé le 10 juillet 2023 à la Communauté de Communes.

Outre la présentation des observations, j'ai formulé 4 questions concernant l'acceptabilité de l'accès au site par le chemin rural n° 29, les quantités de produits traités avec la répartition entre conditionnement des noisettes ou l'extraction d'huile, le classement ICPE de la future installation, le traitement des eaux de ruissellement.

J'ai reçu une réponse le 21 juillet 2023 confirmée par lettre RAR.

## II.- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet sera analysé sur l'aspect de ses impacts sur son environnement immédiat et sur les conséquences de la modification de du Plan Local d'Urbanisme de Lion-en-Sullias pour l'ensemble de la zone A (agricole).

Lors de l'enquête, j'ai pu relever des imprécisions du dossier au sujet des quantités de produits traitées, de l'évacuation des eaux de ruissellement, des accès au site. Ces éléments seront analysés dans ce qui suit.

### 1. Impact du projet sur son environnement immédiat

#### Les quantités de noisettes traitées

Au sujet du trafic généré par l'installation sur le site, il est indiqué qu'il sera de 8 remorques de 2,5 Tonnes soit 20 sur les Routes Départementales. Cependant une partie de la production proviendra de plantations situées en face du site de l'autre côté du chemin rural n°29, avec un accès direct. Le cumul des deux est supérieur à 20 Tonnes. Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse des observations le porteur de projet précise que la production totale sera de 20 Tonnes.

Cette quantité servira donc de référence pour le démarrage des installations en souhaitant pour la Société Civile Agricole et Forestière Crenier qu'elle augmente. Elle servira de référence pour l'analyse des impacts du projet sur son environnement. Son augmentation entrainera une modification de la réglementation applicable en fonction des seuils.

#### Les accès depuis les Routes Départementales 951 et 320

L'accès au site est décrit pour ce qui concerne le trafic depuis les RD 951 et 320. Toutefois le dernier segment de la chaîne de livraison empruntera le Chemin Rural n° 29 sur une longueur de 450 mètres. Ce chemin classé de randonnées est décrit dans la réponse au rapport de synthèse : "*d'une emprise de 6 m avec une chaussée de 3,5m et un corps de chaussée de 3m50. Il répond au passage de véhicules de 16 Tonnes*".

Le règlement laisse à l'autorité compétente la responsabilité de juger de l'adéquation de la voirie avec les besoins du projet. La réponse reçue est affirmative, seules une étude de sols pourrait lever tout interrogations.

#### Eaux de ruissellement

Le dossier indique : "*les eaux pluviales seront collectées et déversées vers le terrain*".

Fort d'une étude très précise des surfaces terrassées, au cm<sup>2</sup> près, le projet a été dispensé d'une "étude loi sur l'eau" pour être inférieures de 33,14m<sup>2</sup> au seuil des 1000 m<sup>2</sup>. Je note que pour le calcul des terrassements, le bâtiment est pris en compte pour son emprise stricte sans débordement pour les fondations (complément qui porterait les surfaces totales à plus de 1000m<sup>2</sup>).

La parcelle AM 285 est contiguë à une zone humide et distante d'une centaine de mètres de la Sange.

Différentes eaux seront potentiellement générées par le projet. Les eaux de toitures qui peuvent être restituées au milieu naturel sans traitement mais doivent être régulées en débit (débit équivalent au débit du milieu actuel modifié par le projet).

Les eaux de ruissellement des aires de manœuvres des véhicules même sans stationnement seront chargées en déchets (huiles, poussières de freins...) , de lavage des installations ne peuvent être renvoyées vers le milieu naturel à l'état brut.

Les eaux utilisées pour la " défense incendie " seront chargées en résidus divers et de produits des combustions, leur traitement sur place ou leur évacuation paraît indispensable.

Le régime des eaux usées est traité dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

En réponse à mon questionnement sur le sujet, le porteur de projet a apporté des précisions concernant les dispositifs de traitement des eaux qui paraissent répondre aux préoccupations de protection d'un milieu naturel sensible.

#### Artificialisation des sols de la zone N

Les constructions de valorisation des produits agricoles auront pour effet d'artificialiser des sols de la zone A du Plan Local d'Urbanisme. Pour le présent projet, l'implantation en zone actuellement classée N, impactera une parcelle de faible valeur agricole en évitant de toucher à des terrains exploités dans de bonnes conditions.

#### Classement des installations

Les quantités de produits traités annoncées dispensent le projet de déclaration. Cette situation susceptible d'évoluer en fonction d'une augmentation de la production d'huile de noisettes. Au-delà des seuils, l'installation devra être déclarée.

## **2. Impact de la modification du PLU sur la zone A**

Si le projet s'intègre dans le site de manière compatible à son environnement, avec toutefois une accessibilité objet d'observations, les modifications pour le reste de la zone doivent être gérées pour différents aspects par des précisions du règlement.

#### Reculs en limites séparatives

L'article A 7.1. alinéa 3 du règlement : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives distingue les habitations, les bâtiments d'exploitation et les autres bâtiments.

Les bâtiments d'exploitation sont soumis à des réglementations pouvant amener à l'augmentation des marges de recul selon la nature des productions, entre 50 et 100 mètres.

La valorisation des produits agricole s'apparente à une activité industrielle. Il paraît souhaitable d'assurer une protection des zones d'habitat existantes ou à réaliser ad-minima comme en matière de zone UI.

#### Hauteur des bâtiments :

Le règlement ne fixe pas de hauteur limite pour les bâtiments des exploitations agricoles. Ces bâtiments n'ont pas de contraintes particulières de fonctionnement qui pourraient entraîner des hauteurs très importantes.

Pour l'habitat, la hauteur est définie par assimilation avec le bâti similaire à proximité.

Les process industriels de transformations des produits agricoles peuvent connaître des contraintes de fonctionnement engendrant des hauteurs importantes. Il peut s'agir, par exemple, de silos de stockage, de colonnes de distillation..., il me paraît nécessaire de fixer une hauteur maximum (qu'il ne m'appartient pas de définir) pour les bâtiments entrant dans la catégorie concernée par la présente enquête.

#### Impact visuel

Le site d'implantation du projet bénéficie d'un environnement très végétalisé qui apporte une atténuation de l'impact visuelle du bâtiment. La zone A du Plan Local d'urbanisme ne présente pas les mêmes caractéristiques sur l'ensemble du territoire.

Si l'on se réfère à la réglementation de la zone UI des obligations sont prescrites pour les bâtiments d'activités artisanales ou industriels. Il paraît souhaitable de réglementer ce thème du PLU pour les bâtiments concernés par l'enquête.

### III.- CONCLUSIONS

A l'appui des observations que j'ai exprimées dans mon rapport et de ce qui précède, j'émet les conclusions suivantes.

Je note que l'enquête a permis d'améliorer la compensation des impacts de la construction sur le milieu naturel.

Je formulerai trois préconisations considérant que la transformation ou le conditionnement de produits agricoles présentent un caractère industriel susceptible de créer des nuisances similaires aux activités de la zone UI :

- je préconise l'augmentation des marges de recul par rapport aux limites séparatives en renforçant les prescriptions aux abords des zones d'habitations existantes ou futures avec un minimum similaire à celui de l'article UI 7 soit 15 m.
- je préconise la définition d'une hauteur maximum pour les bâtiments de valorisation des productions agricoles, dans la zone A.
- je préconise la définition de prescriptions de paysagement similaires à celles de l'article UI 13 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ou autres.

Considérant que

- l'opportunité constitue le projet perfectible, de la Société Civile Agricole et Forestière Crenier pour modifier le règlement de la zone A du PLU de Lion-en-Sullias afin de permettre la valorisation sur place de toutes les productions agricoles.
- la modification du Plan Local d'Urbanisme autorise la valorisation de produits agricoles à l'exclusion de toute autre activité.

J'émet un **avis favorable** à l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lion-en-Sullias **sous réserve que** :

- les terrassements respectent la description fournie lors de l'instruction du dossier d'enquête.
- les compléments apportés au dossier pendant l'enquête s'imposent pour la délivrance du permis de construire.

Fait en un exemplaire, le 1<sup>er</sup> août 2023

Le Commissaire Enquêteur

Michel BENOIT