

Service connaissance, aménagement, planification, sécurité
Bureau documents d'urbanisme et de planification
Affaire suivie par : Axelle Kamir
02 34 34 62 05
axelle.kamir@cher.gouv.fr

Bourges, le **26 SEP. 2023**

Monsieur le président,

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Les Trois Provinces a été approuvé en date du 28 janvier 2020. Une procédure de révision allégée a été lancée conjointement à la présente procédure de modification de droit commun (délibération du 30 juin 2022), telle que prévue à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Cette procédure vise à prendre en compte :

- le projet de rénovation-extension visant à transformer des locaux existants sur le domaine du château de Grossouvre,
- la suppression d'emplacements réservés à Augy-sur-Aubois,
- l'ajout de changements de destination.

Ce projet de modification de droit commun est soumis à enquête publique conformément à l'article R153-41 du code de l'urbanisme.

Avis et observations sur les modifications apportées au PLUi

1 – Suppression de l'emplacement réservé à Augy-sur-Aubois

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, vous aviez identifié un emplacement réservé sur la commune d'Augy-sur-Aubois, destiné à l'élargissement de la voirie. Dans les justifications de la procédure de modification, vous précisez que la commune est propriétaire du terrain. En effet, dans ce cas, l'emplacement réservé ne peut plus produire ses effets.

Monsieur le président
de la communauté de communes des Trois Provinces
21, rue Pierre Caldi
18600 SANCOINS

1/2

2 – Identification de bâtiment pouvant changer de destination

Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, le règlement peut désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans le cadre de la présente procédure, vous identifiez trois bâtiments, un sur la commune de Grossouvre et deux sur la commune de Neuvy-le-Barrois.

- Sur la commune de Grossouvre

Cette modification est rendue nécessaire afin de pouvoir réaliser un projet d'hébergement dans les locaux du château. Les bâtiments concernés seront repérés sur le plan de zonage. Considérant qu'il s'agit d'un changement de destination et pas de nouvelles constructions, ce projet n'appelle pas d'observation particulière.

- Sur la commune de Neuvy-le-Barrois

Les deux bâtiments se situent en zone agricole. Comme le précise l'avis de la MRAE, ces deux bâtiments se situent dans la Znieff de type II « Val d'Allier » et en site Natura 2000 au titre de la directive Habitats « Vallées de la Loire et de l'Allier entre Cher et Nièvre » et au titre de la directive Oiseaux « Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire ». Ces changements de destination ne leur portent pas atteinte.

Ces modifications ne génèrent pas de nouvelles consommations d'espaces.

3 – Modification d'une zone UA en zone UE

Cette modification concerne la commune de Sancoins. Il s'agit plus précisément de la station-service du supermarché Bi1 actuellement zoné UA. Considérant que cette station-service existait antérieurement à l'approbation du PLUi, il s'agit effectivement d'une erreur d'appréciation. Le zonage UE est destiné aux zones d'activité et terrains à vocation économique de Sancoins ainsi qu'à la Tuilerie de Grossouvre.

Au regard des différents éléments portés à ma connaissance, j'émet **un avis favorable à cette procédure de modification de droit commun.**

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation

La Secrétaire Générale

Camille de WITASSE THEZY