

Monsieur Pierre GUIBLIN
Président
Communauté de communes des Trois
Provinces
21, rue Pierre Caldi
18600 SANCOINS

>> AVIS SUR MODIFICATION N°1 DU PLUi <<

Monsieur le président,

Par courrier en date du 24 juillet 2023, et conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez fait parvenir, pour avis, le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé par votre intercommunalité (PLUi) le 28 janvier 2020.

Personne Publique Associée (PPA), le syndicat mixte du Pays Loire Val d'Aubois a la charge de l'élaboration et de l'application du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) rural, qui a été approuvé par décision n°1049/2022 de l'assemblée délibérante, lors de sa séance du 09 juillet 2022. Ce document est désormais exécutoire depuis le 09 septembre 2022.

A la lecture des pièces constitutives de votre dossier, je vous adresse les observations suivantes :

▪ **Sur la forme**

La formalisation de la première modification du PLUi n'appelle aucune remarque de ma part, tant sur les pièces écrites que sur les pièces graphiques qui ont été produites dans ce cadre.

La demande est ainsi explicitée à partir d'un rapport de présentation (justifications), d'un règlement graphique et d'un règlement écrit.

▪ **Sur le fond**

Cette première modification du PLUi, dite de droit commun, relève des dispositions prévues par les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

En référence à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée aux motifs qu'elle :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créer pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ainsi, les évolutions proposées, qui sont classés en cinq points (notés A, B, C, D et E, selon votre nomenclature) :

- Concernent seulement quatre communes de l'intercommunalité : Augy sur Aubeois (A), Grossouvre (B), Neuvy le Barrois (C et D) et Sancoins (E) ;
- Consistent à :
 - o Supprimer un emplacement réservé sur la commune d'Augy sur Aubeois (A),
 - o Identifier un bâtiment pour changement de destination sur les communes de Grossouvre (B) et Neuvy le Barrois (C et D),
 - o Muter une zone UA en zone UE sur la commune de Sancoins (E).

▪ **Décision**

La présente décision est rendue au titre du rapport de compatibilité du PLUi des Trois Provinces avec le SCoT rural du Pays Loire Val d'Aubeois :

- En se fondant sur :
 - o Les documents du projet de modification du PLUi ;
 - o Les dispositions prévues à l'article L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme, en rappelant que :
 - Tout projet local d'urbanisme doit respecter les options fondamentales du SCoT, sans avoir l'obligation formelle de reprendre à l'identique son contenu.
 - Pour qu'un rapport de compatibilité existe entre le SCoT et un PLU, ce dernier doit respecter une obligation de non-contrariété aux aspects essentiels du SCoT, qui intègre lui-même des documents de rang supérieur.
- En concluant que le projet de modification n°1 du PLUi affiche un rapport de compatibilité vis-à-vis des prescriptions fixées dans le document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT rural du Pays Loire Val d'Aubeois aux raisons suivantes :
 - o Point A : la suppression de l'emplacement réservé ne relève en rien des prescriptions du SCoT ;
 - o Point B : le changement de destination ayant une vocation touristique est prévu par :
 - La prescription n°14 qui mentionne déjà la réalisation d'un grand projet d'équipement pour le château de Grossouvre.
 - La prescription n°24 qui encourage la réalisation de projets structurants afin de soutenir l'offre en hébergement touristique sur le territoire et en promouvant le changement de destination des bâtiments remarquables en zones agricoles, naturelles et forestières.
 - La prescription n°55 qui confirme la structuration de l'offre touristique notamment pour l'accueil et l'hébergement de groupes (grande capacité).
 - La prescription n°56 qui vise l'engagement d'une démarche de qualité architecturale et paysagère, selon la dimension du projet touristique.
 - o Points C et D : le changement de destination des bâtiments situés en zone agricole n'étant pas précisé (habitat ou activité), on peut évoquer :
 - La recommandation n°3 (précaution vis-à-vis de la présence de bâtiments d'élevage) ;
 - Les prescriptions n°24 (hébergement de tourisme), n°30 (transformation locale et circuits de proximité), n°51 (logique d'amélioration du cadre bâti), n°63 (fonctionnalité du système d'assainissement individuel) et n°66 (prévention des risques).
 - o Point E : la mutation d'une zone UA en zone UE ne relève en rien des prescriptions du SCoT. On peut seulement souligner que cela n'impacte en rien les prescriptions relatives aux pôles principaux de l'armature territoriale dont la commune de Sancoins :
 - Prescription n°13 qui vise à maintenir l'offre en équipements et en services ;
 - Prescription n°15 qui cadre l'implantation commerciale ;
 - Prescription n°17 qui concerne la modération de la consommation foncière (s'agissant ici d'un terrain situé dans l'enveloppe urbaine du bourg) ;
 - Prescription n°18 qui fixe les besoins en foncier économique pour la communauté de communes des Trois Provinces entre 2020 et 2040.

En conclusion, j'émet, en ma qualité de PPA, un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLUi des Trois Provinces.

Cet avis sera joint au dossier de l'enquête publique en vertu de l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Veuillez croire, monsieur le président, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

Le président,
Serge MECHIN



Conseiller départemental du Cher
Vice-président de l'ANPP-Territoires de projet