



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires**

**Service connaissance aménagement,
planification et sécurité**
Bureau documents d'urbanisme et planification
Affaire suivie par : Béatrice Saison
Responsable du bureau documents d'urbanisme
et de planification
02 34 34 61 95
ddt-scap-bdup@cher.gouv.fr

Bourges, le 03 OCT. 2023

**Avis de la CDPENAF du 28 septembre 2023
sur la révision allégée n°1 du PLUi
Communauté des Trois Provinces**

La communauté de communes des Trois Provinces a approuvé son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 28 janvier 2020. Le projet de révision allégée n° 1 du PLUi a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 27 juin 2023.

Le projet de révision allégée a pour objet :

- la création d'hébergements touristiques dans le parc boisé du domaine du château de Grossouvre et dans le cadre d'une diversification agricole à Vereaux,
- le développement d'entreprise nécessitant construction ou extension, et/ou requalification de friches, à Givardon, Mornay-sur-Allier et Sancoins, notamment au travers de la création de secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL),
- la correction d'erreurs matérielles du PLUi et oublis, certains terrains présentant d'ores et déjà une vocation économique, notamment à Sagonne et Sancoins.

Le territoire de la communauté de communes étant couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Loire Val d'Aubois, la CDPENAF se prononce uniquement sur la délimitation des STECAL en zone A et N prévus par le projet de règlement.

- Création d'un STECAL Ab à Givardon d'une surface de 0,078 ha afin de permettre l'extension d'une exploitation forestière.

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

- Création d'un STECAL As à Givardon d'une surface de 0,8 ha afin de mettre en cohérence le zonage avec l'activité paysagiste existante.

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

- Création de 5 STECAL Nt à Grossouvre d'une surface de 2,5 ha afin de permettre le développement touristique du château. Chaque construction est limitée à 55 m² et 10 % d'emprise au sol par secteur. Il s'agirait d'hébergement insolite dans la forêt.

La commission a rendu un avis favorable à la majorité

- Création de 6 STECAL Nt à Sancoins à vocation agri-touristique d'une surface de 0,3 ha à la ferme des Trois Sources pour permettre l'implantation de six cabanes de faible hauteur. Chaque construction est limitée à 55 m² et 10 % d'emprise au sol par secteur.

La commission a rendu un avis favorable à la majorité

- Création de 2 STECAL Nh à Véreux d'une surface de 0,25 ha afin de permettre l'installation d'un bâtiment à vocation d'hébergement pour les stagiaires de la ferme équestre.

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité

La direction départementale des territoires a rappelé que le château de Grossouvre est classé monument historique et a rappelé les enjeux de probabilité de zones humides.

Au total, les STECAL entraînent une réduction de 3,9 ha des zones strictement agricoles et naturelles du PLUi au profit des STECAL Nt, As, Nh et Ab.

Ce projet de révision allégée n°1 du PLUi de la communauté de communes des Trois Provinces ne suscite pas de remarques particulières de la part des membres de la commission.

Le président de la CDBPNAF,


Yannick PASTOUREAU