



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires**

Service Connaissance, Aménagement, Planification,
Sécurité

Bureau documents d'urbanisme et de planification

Affaire suivie par : Véronique Rossignol

02 34 34 61 36

veronique.rossignol@cher.gouv.fr

Bourges, le **21 SEP. 2023**

Monsieur le président,

Vous m'avez transmis pour avis, le projet de révision allégée du PLUi arrêté par délibération du conseil communautaire du 27 juin 2023.

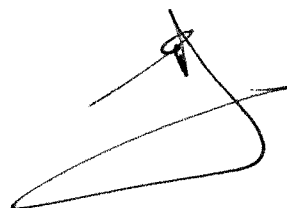
J'émet un avis favorable à ce projet de révision allégée du PLUi sous réserve de la prise en compte des observations et prescriptions ci-jointes en annexe. Elles seront exprimées par mes services lors de l'examen conjoint prévu au L.153-34 du code de l'urbanisme daté au 12 octobre 2023.

Le procès verbal de la réunion d'examen conjoint, qui rappelle mes remarques, et l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sont à intégrer au dossier soumis à l'enquête publique dans la poursuite de la procédure définie à l'article R.153-12 du code de l'urbanisme.

Votre territoire 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.

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

le préfet,



Maurice BARATE

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



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires**

Service Connaissance, Aménagement, Planification, Sécurité
Bureau documents d'urbanisme et de planification
Affaire suivie par : Véronique Rossignol
02 34 34 61 36
veronique.rossignol@cher.gouv.fr

Bourges, le **21 SEP. 2023**

Avis des services de l'État sur le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes les Trois Provinces

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-Ailler 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.

Création de 5 STECAL Nt sur la commune de Grossouvre

Les 5 secteurs délimités couvrent une surface totale de 2,5 ha, le règlement écrit précise que « les constructions sont limitées à 55 m² d'emprise au sol et 10 % de l'emprise au sol du périmètre délimité du secteur ». Le rapport de présentation doit justifier du caractère exceptionnel et limité de la zone ainsi que du maintien de la vocation naturelle (article L151-13 du code de l'urbanisme). Il est légitime de s'interroger sur le caractère limité de ce STECAL d'une emprise de 2,5 ha. Le projet de création d'hébergements pour le développement touristique du château impacte des zones naturelles boisées. Le massif, d'une superficie supérieure à 4 ha, impose de déposer une demande d'autorisation de défrichement avant travaux selon l'arrêté préfectoral n°2022-1616 du 28 novembre 2002. Les secteurs sont également inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques (servitude AC1 «Château de Grossouvre»), les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

A noter qu'une vingtaine de constructions pourrait être autorisée. Les installations n'excédant pas 20 m² devront respecter une typologie champêtre, employant du bois, couvertes de toitures à deux pans. Elles devront être espacées les unes des autres sans aucun aménagement routier et desservies par des sentiers en terre.

Il est important de souligner que la forme et la localisation envisagées des STECAL risquent de rendre difficile voire impossible l'instruction des autorisations d'urbanisme à venir, car le périmètre des STECAL ne s'appuie pas sur des limites parcellaires bien établies.

Création de 2 STECAL Nh sur la commune de Vereaux

Le projet de création de 2 STECAL Nh pour permettre l'installation d'un bâtiment à vocation d'hébergement pour les stagiaires de la ferme équestre sur une emprise de 0,25 ha génère une consommation d'espaces naturels. L'implantation à une distance de plus de 200 mètres du corps de ferme et éloignée des réseaux aurait mérité de faire preuve d'une argumentation.

Création de 6 STECAL Nt sur la commune de Sancoins

Le projet de révision allégée délimite 6 STECAL Nt autour de la ferme équestre des trois sources pour permettre l'implantation de six cabanes de faible hauteur. L'emprise totale est de 0,3 ha. L'implantation dispersée à une distance comprise entre 100 et 200 mètres du corps de ferme et éloignée des réseaux aurait mérité de faire preuve d'une argumentation.

Préservation des zones humides

La cartographie nationale des milieux humides (2014) utilisée par l'évaluation environnementale constate une forte et très forte probabilité de présence d'une zone humide au droit des STECAL sur les communes de Sancoins et Vereaux. L'évaluation environnementale est incohérente en concluant que « Au vu des éléments avancés précédemment et notamment de la très faible probabilité d'impacter des zones humides sur la majorité des projets et de la faible probabilité sur le projet H, il apparaît que l'impact général sur les zones humides est faible », sans mettre en application la démarche « éviter, réduire, compenser ».

Des inventaires pédologiques et floristiques de recherche des zones humides devront avoir lieu sur les nouvelles zones à construire, et cela d'autant plus sur les zones dépassant le seuil de 0,1 ha (seuil de la rubrique 3310 de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) soumis à autorisation (A) ou à déclaration (D) en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement), tel que, par exemple la modification C à Grossouvre.

Le SCoT du pays de Loire Val d'Aubois prescrit un repérage « cartographique affiné des éléments écologiques d'intérêt pour la biodiversité, en particulier des zones humides » (prescription 59). Il précise également que les collectivités délimiteront les zones humides fonctionnelles dans leur document d'urbanisme (prescription 61).

Je vous invite à compléter l'évaluation environnementale par un inventaire local des zones humides sur les secteurs à forte et très forte probabilité de présence avant de délimiter des secteurs constructibles.

Assainissement

Les communes de Grossouvre, Saint-Aignan-des-Noyers et Sagonne ont chacune opté dans leur zonage d'assainissement en vigueur pour un traitement collectif des eaux usées. Or, à ce jour, aucun équipement n'a été réalisé.

L'évaluation environnementale indique toutefois que l'assainissement de Grossouvre et Saint-Aignan-des-Noyers est non collectif. Si tel est le cas, le zonage doit être mis à jour pour ces communes. Rien n'est indiqué pour Sagonne.

La commune de Grossouvre est concernée par le projet de modification C qui va augmenter le nombre d'équivalents habitants (qui mesure la charge organique produite par les eaux usées) sur la commune. Il sera nécessaire de préciser le nombre d'équivalents habitants que va créer le projet touristique et les modalités d'assainissement associées.

Règlement écrit

Le règlement écrit prévoit notamment les conditions de hauteur, d'emprise et de densité. Toutefois, il conviendrait de reprendre le règlement écrit. En effet, pour faciliter la lecture et, par voie de conséquence, l'instruction des autorisations d'urbanisme, le chapeau de la zone agricole et de la zone naturelle devraient comprendre les définitions des nouveaux STECAL Ab, As, Nt et Nh.

Pour rappel, conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement, peut à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL. Ce projet de révision allégée propose la création de 15 nouveaux STECAL sur quatre communes de la communauté de communes, ce qui représente 4,92 ha.

À noter que la création d'un STECAL doit présenter un caractère exceptionnel de manière à éviter le mitage des espaces naturels. Les STECAL Nt envisagés se trouvent dans des espaces vierges de toutes constructions. Dès lors, la notice ne peut pas indiquer que les secteurs où se situent les STECAL Nt sont considérés comme de l'habitat diffus. En effet, la pertinence de créer pour implanter un projet donné ne s'apprécie pas de la même manière selon qu'il s'agit d'un territoire marqué par un habitat dispersé ou d'un territoire sans aucun mitage.

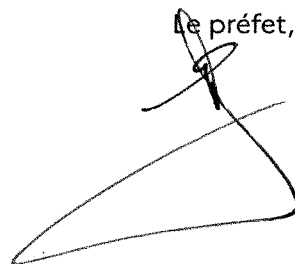
Le caractère exceptionnel des STECAL Nt doit donc être justifié en démontrant la compatibilité avec le caractère naturel de la zone et la prise en compte des enjeux environnementaux locaux.

Le règlement écrit ne fixe pas les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire dans les STECAL tel que prévu par l'article L151-13 du code de l'urbanisme. J'invite la collectivité à apporter les corrections nécessaires en ajoutant au chapitre 9 du règlement écrit, un titre C « équipements et réseaux » qui précise les conditions de desserte.

J'émet un avis favorable sous réserve :

- de la prise en compte des observations et prescriptions ci-dessus,**
- de réaliser un inventaire des zones humides sur les secteurs à forte et très forte probabilité (Véreaux, Sancoins),**
- de l'avis de la CDPENAF.**

Le préfet,



Maurice BARATE