

Révision allégée n°1 et Modification de droit commun n°1
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de communes des 3 Provinces- *Dossier n° E23000176/45*

DÉPARTEMENT DU CHER

Communauté de communes des 3 Provinces

ENQUÊTE PUBLIQUE Du 4 décembre 2023 au 4 janvier 2024

**Relative aux projets de révision allégée n°1 et
Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal
de la Communauté de communes des 3 Provinces**

CONCLUSIONS ET AVIS

Modification de droit commun n° 1

Commissaire enquêteur : Eugène BONNAL

TABLE DES MATIÈRES

1 CONTEXTE GÉNÉRAL.....	3
1.1 Rappel.....	3
1.2 Description du projet.....	4
1.3 Composition du dossier d'enquête	5
1.4 Déroulement de l'enquête publique	6
2 CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS.....	6
2.1 Sur la procédure	7
2.2 Sur la participation du public	8
3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	9

1 CONTEXTE GÉNÉRAL

1.1 Rappel

Par décision n°E23000176/45 en date du 24 octobre 2023 Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans m'a désigné comme commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique unique qui porte sur les projets de révision allégée n°1 et de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes des 3 Provinces (CC3P). Le PLUi de la Communauté de communes des 3 Provinces est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2020.

Les procédures font l'objet d'une étude et d'une présentation distinctes.

Le responsable du projet et l'autorité organisatrice est la Communauté de communes des 3 Provinces, représentée par son président, Monsieur Pierre GUIBLIN.

Le siège de l'enquête publique unique est établi au siège de la Communauté de communes des 3 Provinces située 21, rue Pierre Caldi à SANCOINS (18600).

Cette enquête relève des textes suivants :

- Le Code Général des collectivités Territoriales ;
 - Le Code de l'urbanisme et notamment les article L153-19 et R153-8 ;
 - Le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, et R 123-1 et suivants ;
 - L'ensemble des délibérations du conseil de la Communauté de communes des 3 Provinces ;
 - L'avis de la commune de Sancoins par courrier du 31 juillet 2023 et les avis réputés favorables des communes membres de la Communauté de communes des 3 Provinces, consultées selon les dispositions de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, au terme du délai de consultation réglementaire ;
- L'enquête a été prescrite par arrêté n°23/09 du président de la Communauté de communes des 3 Provinces en date du 14 novembre 2023.

Après publicité dans deux journaux de diffusion locale et affichage réglementaire au siège de la CC3P, dans toutes les communes membres, et sur le site internet de la CC3P, l'enquête s'est déroulée du 04 décembre 2023 au 04 janvier 2024.

Le bureau d'études **Conseil Développement Habitat Urbanisme (CDHU)** basé à Nevers (58000 - Nièvre) a été chargé de l'étude.

Pendant cette période, l'ensemble du dossier d'enquête et le registre destiné à recevoir les observations, propositions et contre-propositions du public, ont été mis à disposition de ce dernier au siège de la CC3P siège de l'enquête aux jours et heures d'ouverture habituels.

Le dossier était également mis en ligne sur le site internet de la CC3P et le public pouvait adresser ses contributions par voie numérique, via l'adresse mail dédiée.

Par ailleurs, un poste informatique était à disposition du public au siège de la CC3P pour consultation du dossier et éventuellement émettre un avis.

Cinq permanences ont été assurées.

Une fois l'enquête publique achevée, les projets de révision et de modification sont éventuellement modifiés. La modification n'est possible que si elle a fait l'objet d'une remarque lors de l'enquête publique ou d'un avis lors de la consultation des Personnes Publiques Associées. Enfin le document est approuvé puis transmis au contrôle de légalité. A ce stade le PLUi révisé et/ou modifié devient opposable, marquant la finalisation du processus.

1.2 Description du projet

Par délibération en date du 28 juin 2022, la Communauté de communes des Trois Provinces a prescrit la modification de droit commun n°1 du PLUi. La modification du PLUi poursuit les objectifs suivants :

Commune d'Augy-sur-Aubois :

- Un emplacement réservé est supprimé sur la parcelle puisque la commune est désormais propriétaire du terrain.

Commune de Grossouvre :

- Un bâtiment est identifié afin d'en permettre le changement de destination. Un projet d'hébergement touristique est prévu sur le bâtiment identifié.

Commune de Neuvy-le-Barrois :

- Un bâtiment est identifié afin d'en permettre le changement de destination.

Commune de Neuvy-le-Barrois :

-Un bâtiment est identifié afin d'en permettre le changement de destination.

Commune de Sancoins :

-Afin de corriger une erreur matérielle, la zone évolue de UA vers UE. Cela permettra de mettre en cohérence le zonage avec l'utilisation actuelle du secteur (station-service).

1.3 Composition du dossier d'enquête

Une note de présentation qui permet de donner les informations suivantes sur l'enquête publique :

- Coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme ;
- Objet de l'enquête ;
- Mention des textes qui régissent l'enquête publique ;
- Indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme ;
- Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

En plus de la présente note, le dossier d'enquête s'accompagne des éléments suivants :

- Le dossier de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
- Les différents avis des Personnes Publiques Associées ;
- La décision de la MRAe au cas par cas ;
- La décision de l'autorité environnementale émise suite à l'examen au cas par cas du projet de modification de droit commun.
-

La notice de présentation récapitulant le contenu de cette modification, était claire et précise, illustrée de photos et de plans, suffisamment détaillée. Les avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale figurent dans le dossier et ont été synthétisés dans le rapport d'enquête.

1.4 Déroulement de l'enquête publique

De cette enquête, il ressort qu'un dossier conforme à la réglementation en vigueur a été présenté au public aussi bien en version papier qu'en version numérique sur le site de la CC3P et que la population a été correctement informée par voie de presse, affichage, mise en ligne. L'enquête s'est déroulée sur une période de 32 jours consécutifs du 04 décembre 2023 au 04 janvier 2024.

Cinq permanences ont été tenues, l'accueil et le déroulement des permanences ont été réalisés conformément au planning préalablement établi.

L'enquête a été close le jeudi 04 janvier 2024 à 16h00, la mention correspondante a été portée sur le registre d'observations du public

Sept personnes se sont présentées lors des permanences organisées au siège de la CC3P.

Il n'a pas été nécessaire de prolonger les permanences ni de programmer une réunion publique.

L'enquête n'a pas fait l'objet d'article dans la presse locale.

Aucun incident n'est survenu au cours de l'enquête.

2 CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Cette enquête publique a été menée en toute indépendance, équité et dans les conditions légales de procédure, elle a donné lieu à :

- une étude attentive et approfondie des dossiers mis à la disposition du public, suivie d'une réunion avec le responsable du projet ;
- plusieurs entretiens avec la Directrice générale des services de la CC3P ;
- plusieurs entretiens avec le Président de la CC3P ;
- plusieurs visites du site et de ses environs avant et pendant l'enquête ;
- l'analyse et la prise en compte des observations reçues et du mémoire en réponse du porteur de projet au PV de synthèse des observations du public ;
- une étude des réponses et des recommandations apportées par les différents services ;
- des recherches complémentaires ;
- une rencontre avec le responsable du projet une fois l'enquête terminée.

2.1 Sur la procédure

A l'issue de l'enquête qui a duré 32 jours consécutifs, **il apparaît :**

- que la composition générale du dossier portée à l'enquête publique est respectée, à savoir qu'il compte bien toutes les pièces réglementaires conformément aux textes en vigueur ;
- que la modification n'est pas soumise à évaluation environnementale ;
- que le porteur de projet a fait appel à un cabinet spécialisé en urbanisme pour la réalisation du dossier technique ;
- que le dossier présenté est complet et de qualité, il comprend un rapport de présentation, un règlement graphique et un règlement écrit ;
- que la concertation préalable à la réalisation du projet s'est déroulée de manière à permettre une appréhension correcte des enjeux et objectifs des projets ; le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification ;
- que la publicité par affichage a été effectuée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête conformément à la réglementation en vigueur ;
- que l'avis d'enquête a été publié dans les journaux locaux diffusés dans les départements du Cher ;
- qu'il a été tenu 5 permanences dans les locaux de la CC3P, permettant au public de s'informer sur le projet ;
- que le dossier et le registre relatif à l'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête au siège de la CC3P ;
- que le public pouvait transmettre ses observations et propositions sur le registre détenu au siège de l'enquête, soit par note ou courrier adressés au commissaire enquêteur à la CC3P ainsi que par courriel à l'adresse dédiée mise en place durant toute la durée de l'enquête ;
- que le dossier complet et les observations du public transmises par voie électronique étaient consultables sur le site internet de la CC3P ;
- que conformément à la réglementation, le dossier complet ainsi que les éventuelles observations transmises par voie électronique étaient consultables à partir d'un poste informatique à la CC3P ;

- que le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis au représentant du porteur de projet en charge du dossier dans les 8 jours suivants la fin de l'enquête soit le 08 janvier 2024 ;
- que le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public établi par le responsable du projet m'a été transmis dans les délais impartis. Il apporte des éléments de réponse généraux et complémentaires aux observations formulées par le public.
- que tous les termes de l'arrêté prescrivant l'enquête ont été respectés.

Je me suis assuré que le public pouvait obtenir la communication des informations relatives au projet auprès de la CC3P représentée par son Président Monsieur Pierre GUIBLIN, responsable des procédures d'évolution du PLUi .

J'ai vérifié avant le début de l'enquête le bon fonctionnement du site internet de la CC3P : le dossier complet identique au dossier papier mis à la disposition du public à la CC3P pouvait être consulté.

Je me suis assuré également du bon fonctionnement de l'adresse mail mise à disposition du public à laquelle le public pouvait exprimer ses observations, propositions et contre-propositions.

Dans ces conditions, j'estime que la population a été informée et qu'ainsi la procédure à l'enquête publique a été respectée et appliquée, conformément à la réglementation en vigueur.

2.2 Sur la participation du public

Prenant en compte :

- que 7 personnes se sont présentées lors des 5 permanences organisées au siège de la CC3P ;
- qu'au cours de l'enquête et pendant les permanences du commissaire enquêteur aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête ;
- que deux courriels ont été reçus sur la boîte dédiée de la CC3P et qu'ils m'ont été immédiatement transmis ;
- que 6 observations m'ont été transmises oralement ;
- qu'une personne a consulté par deux fois le dossier en mairie hors permanence ;
- que personne n'a demandé l'anonymat ;

La fréquentation et la contribution du public n'ont pas été à la hauteur des attentes compte tenu de l'information réalisée. Le travail d'information et de concertation mené en amont de l'enquête, explique sans doute en partie la non-participation du public.

3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Analyse et avis sur chacun des points de modification de droit commun n° 1

Commune d'Augy-sur-Aubois : suppression de l'emplacement réservé

La suppression de cet emplacement réservé dans le but d'élargir la voirie sur la commune est pertinent puisque la commune est déjà propriétaire de terrain.

Commune de Grossouvre : identification du bâtiment pouvant changer de destination

Cette modification est rendue nécessaire afin de pouvoir réaliser un projet d'hébergement dans les locaux du château de Grossouvre. Il s'agit d'un changement de destination sans nouvelles constructions. Ce projet semble justifié et permettra à la commune de valoriser son patrimoine culturel et développer son attractivité touristique.

Commune de Neuvy-le Barrois : identification de deux bâtiments pour changement de destination

Il s'agit de deux bâtiments situés en zone agricole. Comme le précise l'avis de la MRAe du Centre-Val de Loire en date du 24 mars 2023, 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 « Vallée de la Loire et de l'Allier entre Cher et Nièvre » et au titre de la directive Oiseaux « Vallée de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire ». Les changements de destination de ces bâtiments ne portent pas atteinte aux zones naturelles précitées et ne génèrent pas de nouvelle consommation d'espaces.

Commune de Sancoins : modification d'une zone UA en zone UE

A la suite d'une erreur matérielle dans la rédaction de son rapport de présentation, la Communauté de communes souhaite modifier une zone UA (Zone correspondant au cœur urbain de Sancoins et dont l'objectif premier est de préserver le caractère de centre-Ville) en zone UE (Zone d'activité et terrains à vocation économique) sur la commune de Sancoins. Il s'agit plus précisément d'une station-service d'un supermarché. Cette modification apparaît justifiée au vu de l'usage de la parcelle qui préexistait avant l'approbation du PLUi. Cette modification permettra potentiellement le développement de l'activité sur la partie de la parcelle actuellement inoccupée.

La procédure envisagée satisfait aux conditions de l'article L.153.36 du Code de l'urbanisme considérant que les adaptations envisagées :

- ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison de risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun a été envisagée à l'initiative du président de la Communauté de communes des 3 provinces par délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2022.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de la Communauté de communes a notifié le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet a également été notifié aux maires des communes concernées.

En conclusion, j'estime que ce projet de modification, compatible avec les documents supra communaux, est adapté aux besoins. Ce projet a été retenu en privilégiant des options environnementales responsables, écartant les initiatives à fort impact, optimisant les solutions pour minimiser l'impact de chaque projet retenu, et mettant en œuvre des mesures préventives pour atténuer les éventuels impacts. Les incidences potentielles de la modification

ne sont pas significatives, les modifications n'ouvrent pas de nouvelles zones à l'urbanisation et n'induisent pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. Le nombre des nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole ou naturelle est très limité, et les surfaces concernées sont réduites.

Compte tenu de ce qui précède, j'émet **un avis favorable** au projet de modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes des Trois Provinces.

Fait à Saint Michel de Volangis le 29 janvier 2024

Le Commissaire enquêteur

Eugène BONNAL

