

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 **Révision allégée n° 1**

Commissaire enquêteur : Eugène BONNAL

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
1 CONTEXTE GÉNÉRAL.....	3
1.1 Rappel.....	3
1.2 Description du projet.....	4
1.3 Composition du dossier d'enquête	6
1.4 Déroulement de l'enquête publique	7
2 CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS.....	8
2.1 Sur la procédure	8
2.2 Sur la participation du public	10
3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	11

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, situé 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 articles 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, a 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 révision allégée n°1 du PLUi. Par délibération en date du 27 juin 2023, la Communauté de communes des trois Provinces a arrêté le projet de révision et tiré le bilan de la concertation.

La révision allégée porte sur les 8 évolutions suivantes :

-Commune de Givardon :

Un Secteur de Taille et Capacité d'Accueil limitées (STECAL) Ab est créé sur les parcelles B0392 et B0394. Ce dernier représente une superficie de 0,078 ha et permet notamment l'implantation de constructions dont la sous-destination est *exploitation forestière*, sous conditions (superficie, hauteur, aspect...). Ces modifications permettent le développement d'une activité forestière existante.

-Commune de Givardon :

Un STECAL As est créé sur les parcelles ZA0048 et ZA0022. Ce dernier représente une superficie de 0,8 ha et permet l'implantation de constructions dont la sous-destination est *activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, sous conditions (superficie, hauteur, aspect...). Ces modifications permettent le développement d'une activité de paysagiste existante.

-Commune de Grossouvre :

Un STECAL Nt est créé sur les parcelles B0409 et alentour. Ce dernier représente une superficie de 2,5 ha et permet l'implantation de constructions dont la sous-destination est *hébergement hôtelier et touristique*, sous conditions (superficie, hauteur, aspect...). Ces modifications permettent le développement de l'activité touristique dans le parc boisé du château.

-Commune de Mornay-sur-Allier :

La parcelle ZI0013 évolue d'une zone A vers une zone UE. Cette évolution représente une superficie de 0,3 ha et permet le développement d'une entreprise existante. Il est à noter que la parcelle est déjà artificialisée.

-Commune de Sancoins :

Un STECAL Nt est créé sur les parcelles B0067, B0554, B0055, B0054 et B0615. Ce dernier représente une superficie de 0,3 ha et permet l'implantation de constructions dont la sous-destination est *hébergement hôtelier et touristique*, sous conditions (superficie, hauteur, aspect...). Ces modifications permettent la diversification et le développement économique de la ferme des » trois sources ».

-Commune de Sancoins :

La parcelle B0386 évolue d'une zone N vers une zone UE. Cette évolution représente une superficie de 0,7 ha et permet la reconversion d'une friche industrielle et l'accueil d'un acteur économique.

-Commune de Sancoins :

Les parcelles AB01, AB02, AB03 [...] AM0091 et alentour évoluent d'une zone A vers une zone UB. Cette évolution représente une superficie de 1,2 ha et permet la mise en cohérence du

zonage avec l'utilisation actuelle du secteur puisque celle-ci est occupée par un lotissement (il n'y a donc pas de vocation agricole).

-Commune de Vereaux :

Un STECAL Nh est créé sur les parcelles C0274 et C0287. Ce dernier représente une superficie de 0,25 ha et permet l'implantation de constructions dont la sous-destination est *hébergement* sous conditions (superficie, hauteur, aspect...). Ces modifications permettent à l'écurie de Couronne d'offrir des hébergements lors de l'accueil des stagiaires, apprentis et futurs salariés.

Les chiffres clefs du PLUi révisé :

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

Le STECAL Nt est le plus important avec notamment le parc du château de Grossouvre qui représente 2,5ha.

Les autres modifications de la révision entraînent une réduction de 2,3ha des zones agricoles et naturelles du PLUi au profit des zones UB et UE.

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 révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté comprenant une évaluation environnementale ;
- Le bilan de concertation ;
- Les différents avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe ;
- La décision de l'autorité environnementale émises suite à l'examen au cas par cas du projet de révision allégée.

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 entretiens et contacts téléphoniques avec les personnes concernées par les projets, notamment le propriétaire de la ferme des « trois sources » à Sancoins (point E du dossier) et la personne concernée par l'évolution de la parcelle B0386 afin d'accueillir un atelier de mécanique agricole à Sancoins (point F du dossier) ;
- plusieurs visites du site et ses environs avant et pendant l'enquête ;
- l'analyse et la prise en compte des observations reçues ;
- une étude et analyse détaillées des réponses apportées par la CC3P au PV de synthèses des observations ;
- 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 révision allégée est 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 membres ;

- 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 papier 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 ainsi que sur le site internet de 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. Le manque d'intérêt de la population peut s'expliquer également par la portée limitée de cette révision sur le territoire de la CC3P. J'estime que l'opinion qui se dégage de cette absence de participation et en particulier des riverains, conduit à l'acceptabilité sociale, économique et environnementale du projet.

3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Analyse et avis sur chacun des points de révision allégées n° 1 :

Commune de Givardon : Création de STECAL Ab sur les parcelles B0392 et B0394. Ce dernier représente une superficie de 0,078 ha et permet notamment l'implantation de constructions dont la sous-destination est *exploitation forestière*, sous conditions (superficie, hauteur, aspect...). Ces modifications permettent le développement d'une activité forestière existante.

Ce STECAL représente 0,078 ha, sa capacité d'accueil est restreinte dans la mesure où les constructions sont limitées à 750m² d'emprise au sol et que la superficie du STECAL ne permet de ce fait d'accueillir qu'une seule construction. Le secteur où se situe ce STECAL est déjà urbanisé et les réseaux sont présents sur le terrain. L'impact sur le paysage avoisinant reste modéré compte tenu du fait que la hauteur du bâtiment est limitée à 12 mètres et que les abords des constructions et installations devront être traitées afin de favoriser l'insertion paysagère.

Commune de Givardon : Création de STECAL Ab sur les parcelles ZA0048 et ZA0022. Ce dernier représente une superficie de 0,8 ha et permet l'implantation de constructions dont la sous-destination est *activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, sous conditions (superficie, hauteur, aspect...). Ces modifications permettent le développement d'une activité de paysagiste existante.

Ce STECAL représente 0,8 ha, sa capacité d'accueil est limitée dans la mesure où les bâtiments ne peuvent occuper que 20 % de l'emprise au sol du secteur. Le secteur où se situe le STECAL est actuellement déjà urbanisé, les constructions sont dispersées et les réseaux déjà présents sur le terrain. La limite de 20 % d'emprise au sol permettra de maintenir le caractère agricole au hameau. Enfin la limite de 12 mètres de hauteur des bâtiments favorisera l'insertion paysagère.

Commune de Grossouvre : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0409 et alentours. Ce dernier représente une superficie de 2,5 ha et permet l'implantation de constructions dont la sous-destination est *hébergement hôtelier et touristique*, sous conditions

(superficie, hauteur, aspect...). Ces modifications permettent le développement de l'activité touristique dans le parc boisé du château.

Ce STECAL représente 2,5 ha, la délimitation du secteur Nt se localise sur des endroits précis et ne s'étend pas sur une large superficie. Cela permet d'éviter une trop forte concentration de bâtiments qui pourrait avoir un impact sur le milieu naturel où s'implante les constructions. Les constructions sont limitées à 55 m² d'emprise au sol et 10 % de l'emprise au sol du périmètre délimité du secteur. De surcroît les secteurs Nt délimitent précisément l'endroit où sont projetées les constructions afin de réduire leur dispersion dans le boisement du parc. Les dispositions réglementaires permettront de maintenir le caractère agricole ou naturel de ces secteurs.

Commune de Mornay-sur-Allier : Classement en zone UE d'une parcelle actuellement en zonage A sur la parcelle 000Z0013. La parcelle ZI0013 évolue d'une zone A vers une zone UE. Cette évolution représente une superficie de 0,3 ha et permet le développement d'une entreprise existante. Il est à noter que la parcelle est déjà artificialisée.

Actuellement la parcelle est constituée d'un parking imperméabilisé, l'activité agricole n'est plus possible dans le secteur. Le classement en secteur UE permettra à l'entreprise existante la réalisation d'un hangar de stockage sur cette parcelle déjà artificialisée. L'impact visuel sera faible du fait de la présence de haies et de boisements.

Commune de Sancoins : Création de STECAL Nt est créé sur les parcelles B0067, B0554, B0055, B0054 et B0615. Ce dernier représente une superficie de 0,3 ha et permet l'implantation de constructions dont la sous-destination est *hébergement hôtelier et touristique*, sous conditions (superficie, hauteur, aspect...). Ces modifications permettent la diversification et le développement économique de la ferme des « trois sources ».

Le STECAL représente 0,3 ha, la superficie des constructions sont limitées à 55 m² d'emprise au sol et 10 % de l'emprise au sol du périmètre délimité du secteur permettant de limiter la coupe d'arbres. Les secteurs Nt délimitent précisément l'endroit où sont projetées les constructions afin de réduire leurs dispersions dans les boisements. La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 5 m, cette réglementation permettra de limiter l'impact visuel des bâtiments vis-à-vis de leur environnement et du paysage. Les hébergements sont localisés dans la mesure du possible à côté des cheminements existants. Un des secteurs a été déplacé afin de se situer à

une distance plus importante du cours d'eau existant. Les dispositions réglementaires permettront de maintenir le caractère agricole ou naturel de ces secteurs. Dans la mesure où la commune a pour objectif le développement du tourisme la demande se justifie.

Commune de Sancoins : Classement en zone UE d'un terrain actuellement en zonage N, parcelle 000B0386 La parcelle B0386 évolue d'une zone N vers une zone UE. Cette évolution représente une superficie de 0,7 ha et permet la reconversion d'une friche industrielle et l'accueil d'un acteur économique.

Compte tenu que ce secteur est une ancienne friche industrielle repérée dans le SCOT Pays Loire Val d'Aubois son classement en zone N n'est pas pertinent. Sa réutilisation permet de réduire l'impact de l'accueil d'une nouvelle entreprise (atelier mécanique agricole) par rapport à un secteur non artificialisé.

Commune de Sancoins : Classement en zonage UB des terrains actuellement en zonage A. Les parcelles AB01, AB02, AB03 [...] AM0091 et alentours évoluent d'une zone A vers une zone UB. Cette évolution représente une superficie de 1,2 ha et permet la mise en cohérence du zonage avec l'utilisation actuelle du secteur puisque celle-ci est occupée par un lotissement (il n'y a donc pas de vocation agricole).

Les parcelles sont classées en zone agricole alors qu'il s'agit d'un lotissement déjà bâti et ne se trouve pas dans un secteur d'importance écologique. Le classement en zonage U apparaît pertinent. Il est à noter que cette révision ne va pas ouvrir à l'urbanisation les parcelles non bâties qui resteront en zonage agricole.

Commune de Vaux : Création de STECAL Nh sur les parcelles 000C0274 et 000C0287 Ce dernier représente une superficie de 0,25 ha et permet l'implantation de constructions dont la sous-destination est *hébergement* sous conditions (superficie, hauteur, aspect...). Ces modifications permettent à l'écurie de Couronne d'offrir des hébergements lors de l'accueil des stagiaires, apprentis et futurs salariés.

Les secteurs où se situent ces STECAL sont considérés comme de l'habitat diffus et donc classés en zones naturelles et agricoles. Ce classement ne permet pas une diversification de l'activité agricole. La création de ces STECAL permettra de pallier cette problématique. Les secteurs sont localisés à proximité de cheminement existant afin de réduire la réalisation de nouveaux

chemins. La superficie des nouvelles constructions limitée à 55m² et 10 % de l'emprise au sol délimité du secteur. Enfin, les secteurs Nh délimitent précisément le lieu où sont projetées les constructions afin de réduire leur dispersion dans les boisements. Les dispositions réglementaires de ce secteur permettront de maintenir le caractère agricole ou naturel de cette zone.

Ces modifications sont compatibles avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable qui n'a pas été modifié.

Conformément aux dispositions de Code de l'urbanisme, le projet a fait l'objet d'une concertation préalable avec les habitants, les associations locales et les personnes publiques concernées par le projet. Une information a été diffusée par voie de presse et le bulletin intercommunal, sur les supports de communication sur le site internet de la Communauté de communes et sur les dispositifs numériques existants (réseaux sociaux, application mobile) ainsi qu'un affichage sur le territoire. Le dossier a été mis à disposition au siège de la Communauté de communes des 3 Provinces et en mairies, au fur et à mesure de son avancement. Un registre a été mis à disposition ainsi qu'une adresse postale et courriel pour recueillir les observations éventuelles.

L'ensemble des mesures de concertation et d'information cité supra a suscité peu de demandes en dehors de celles formulées par les porteurs de projet directement intéressés par la procédure.

Ce bilan a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023.

En conclusion, j'estime que cette procédure de révision allégée, compatible avec les documents supra communaux, est adapté et s'inscrit dans les objectifs du PLUi, notamment la volonté d'apporter les conditions favorables au développement économique et de participer à la valorisation touristique du territoire. 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 des modifications ne sont pas significatives, les modifications de zonage sont principalement concentrées sur des terrains déjà artificialisés. Le nombre des nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole ou naturelle est très limité, et les surfaces concernées sont

réduites. Les impacts résiduels tels que le potentiel impact sur les zones humides du projet de Vereaux feront l'objet d'une étude complémentaire. Cette étude visera à déterminer si le secteur est effectivement une zone humide. Dans l'affirmative, le projet sera repositionné pour une meilleure prise en compte des enjeux et retenir uniquement ceux dont l'impact sur l'environnement est le plus faible.

Compte tenu de ce qui précède, j'émet **un avis favorable** au projet de révision allégée 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

