

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**

RAPPORT

Commissaire enquêteur : Eugène BONNAL

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
1 GÉNÉRALITÉS	3
1.1 Contexte et présentation générale.....	3
1.2 Objet de l'enquête.....	5
1.2.1 Caractéristiques principales du projet de révision allégée n°1	5
1.2.2 Caractéristiques principales du projet de modification de droit commun n°1.....	5
1.3 Cadre juridique et réglementaire	6
1.4 Composition du dossier	7
1.4.1 Dossier technique.....	7
1.4.2 Dossier administratif	9
2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	9
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	9
2.2 Modalités de l'enquête	10
2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête	10
2.2.2 Durée de l'enquête.....	10
2.2.3 Permanences	12
2.2.4 Registre	12
2.2.5 Contacts préalables	12
2.2.6 Autres prises de contact et visite complémentaire.....	12
2.3 Information du public.....	13
2.3.1 Affichage.....	13
2.3.2 Publicité	13
2.4 Évènements survenus au cours de l'enquête.....	14
2.5 Climat de l'enquête	14
2.6 Clôture de l'enquête et modalités de diffusion du dossier	14
2.7 Notification du procès-verbal de synthèse des observations	14
2.8 Mémoire en réponse	15
2.9 Relation comptable des observations	15
3 EXAMEN, ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS.....	15

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 Contexte et présentation générale

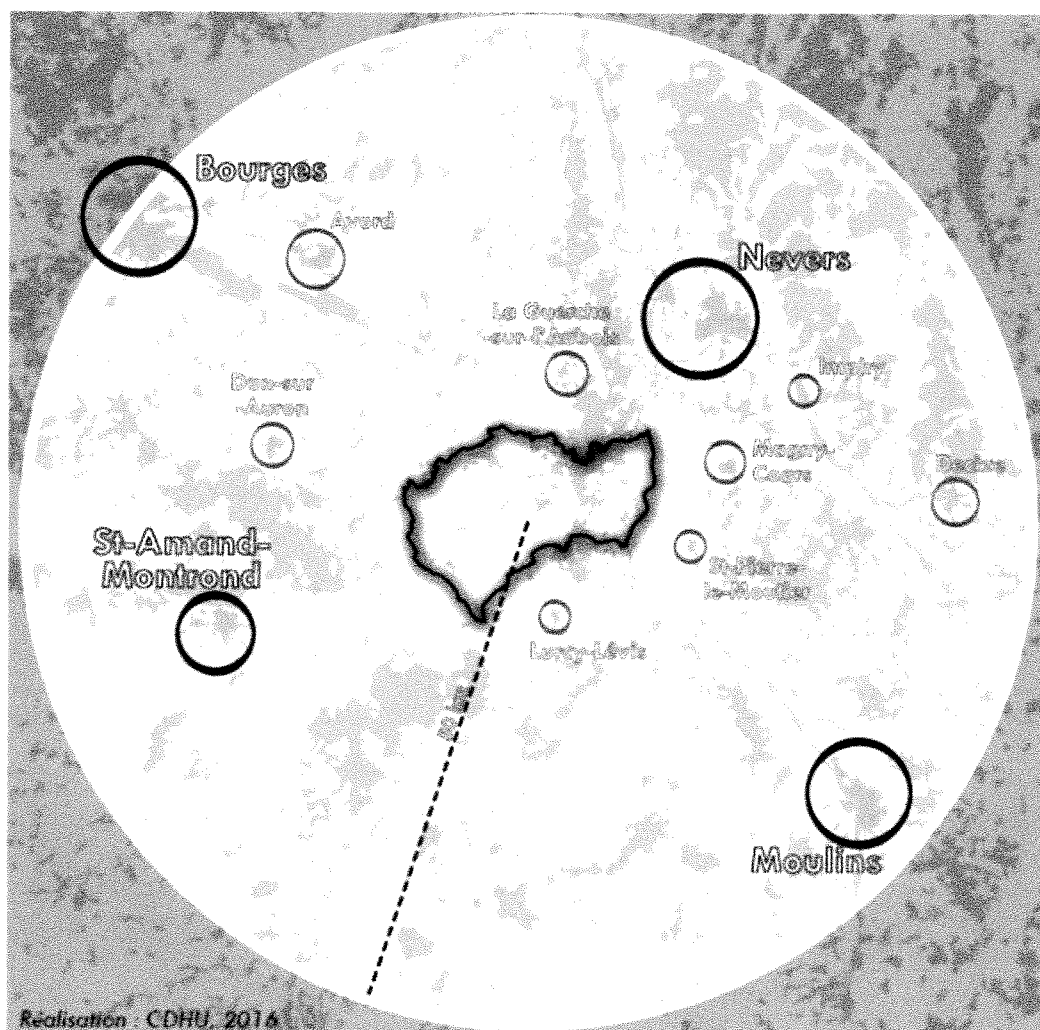
Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes des 3 Provinces est localisé à l'extrême sud-est du département du Cher et plus largement de la région Centre-Val de Loire. Il se situe au cœur d'un triangle formé par les pôles urbains de Bourges situé à 50 km, Nevers à 40 km et Moulins à 50 km. Il regroupe 11 communes, couvre une superficie de 270 km² et accueille 5 031 habitants (Insee 2020).

Il s'agit d'un territoire à dominante rurale, concerné par deux sites Natura 2000 et 3 Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) de type I et 1 Znieff de type II. Le territoire communal est desservi par des axes routiers importants qui sont la RD 2076 et la RD 951 qui assurent notamment la liaison vers Bourges à l'ouest et Saint-Amand-Montrond au sud.

La Communauté de communes se situe sur le territoire couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Loire Val d'Aubois, approuvé le 9 juillet 2022.

Le siège de la Communauté de communes se situe à Sancoins.

Localisation du territoire de la Communauté de communes des 3 provinces (source rapport de présentation)



1.2 Objet de l'enquête

Cette enquête publique unique 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. Le PLUi de la Communauté de communes des 3 Provinces est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2020.

Conformément à l'article R123-7 du Code de l'environnement, il a été décidé en application de l'article L123-6 du même code de réaliser une enquête publique unique. La réalisation d'une seule enquête contribue à améliorer l'information du public puisque la révision et la modification portent sur les évolutions du PLUi, ainsi l'objet de l'enquête publique sera de présenter l'ensemble des évolutions du PLUi à un même moment.

Il s'agit donc d'une enquête unique sur les 2 procédures énoncées ci-dessus.

1.2.1 Caractéristiques principales du projet de révision allégée n°1

La révision allégée du PLUi a pour objectifs :

- la création d'hébergements touristiques dans le parc boisé du domaine du château de Grossouvre et une diversification agricole à Vereaux ;
- le développement d'entreprises 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 de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
- la rectification d'erreurs matérielles du PLUi et oublis, certains terrains présentant d'ores et déjà une vocation économique, notamment à Sagonne et Sancoins.

Ainsi le projet de révision allégée comprend la création de 5 STECAL et l'évolution du zonage de 3 secteurs vers des zonages déjà existants.

1.2.2 Caractéristiques principales du projet de modification de droit commun n°1

La modification de droit commun du PLUi a pour objectifs :

- le projet de rénovation-extension visant à transformer des locaux existants sur le domaine du château de Grossouvre ;
- la suppression d'un emplacement réservé, à Augy-sur-Aubois ;
- l'ajout de changements de destination,

Ainsi le projet de modification comprend la suppression d'un emplacement réservé, trois identifications de bâtiments pour changement de destination (communes de Grossouvre et Neuvy-le-Barrois) et l'évolution du zonage d'un secteur vers des zonages déjà existants (commune de Sancoins).

Ces deux procédures ont suivi plusieurs étapes visant à éliminer les projets ayant un impact environnemental significatif, privilégiant ceux dont l'impact est moindre. Dans un premier temps, une réunion préliminaire a été organisée pour filtrer les projets initiés et présentés par les communes du territoire. Les projets incompatibles avec les documents supra communaux présentant un impact environnemental trop important ou incompatibles avec la réglementation environnementale en vigueur ont été exclus.

Une fois la liste des projets à intégrer dans la procédure de modification et de révision établie, l'impact individuel de chaque projet a été réduit au strict minimum. Dans le cas des STECAL, de nombreuses conditions et règles ont été définies, limitant par exemple la superficie, la hauteur ou l'emprise au sol des constructions. Les modifications de zonage se sont principalement concentrées sur la reconquête de terrains déjà artificialisés plutôt que sur l'agrandissement de l'enveloppe urbaine.

Enfin 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. En cas de confirmation, le projet sera ajusté ou déplacé afin de retenir uniquement ceux dont l'impact sur l'environnement est faible.

1.3 Cadre juridique et réglementaire

Les principaux textes régissant la présente enquête publique sont :

- 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.

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.

1.4 Composition du dossier

1.4.1 Dossier technique

Le dossier du projet en version papier illustré de schémas, photographies, cartes, plans et annexes comprend environ 940 pages au format A4.

La Communauté de communes des 3 provinces est le maître d'ouvrage, représentée par son président Monsieur Pierre GUIBLIN.

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

Outre la note de présentation concernant la révision allégée et la modification de droit commun et l'arrêté 23/09 du 14/11/2023 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique, le dossier comprend deux volumes.

- **Volume 1** qui concerne le projet de modification de droit commun n°1.
 - DCC n° 22-58 : prescriptions de la modification n° 1 du PLUi et définition des objectifs (3 pages) en date du 28 juin 2022 ;
 - Notice de modification de droit commun (17 pages) ;
 - Décision MRAe cas par cas (5 pages) : ne prescrit pas d'évaluation environnementale en date du 24 mars 2023 ;
 - Avis PPA- DDT (2 pages) : favorable en date du 26 septembre 2023 ;
 - Avis PPA- Scot Pays Loire Val d'Aubois (3 pages) : favorable en date du 24 août 2023 ;
 - Avis PPA- Chambre d'agriculture du Cher (2 pages) : favorable en date du 18 octobre 2023 ;

- Avis PPA- Communauté de communes Cœur de France (2 pages) : favorable en date du 27 septembre 2023 ;
- Avis PPA- Office public de l'Habitat du Cher Val de Berry (1 page) : favorable en date du 3 octobre 2023 ;
- Avis commune de Sancoins (1page) : favorable en date du 31 juillet 2023 ;
- Documents modifiés :
 - Rapport de présentation modifié (355 pages) ;
 - Règlement graphique modifié (1 plan) ;
- **Volume 2** qui concerne le projet de révision allégée n° 1.
 - DCC n° 22-57 : prescriptions de la révision allégée n° 1 du PLUi, définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation (4 pages) en date du 28 juin 2022 ;
 - DCC n°23-68 : arrêté du projet (5 pages) en date du 27 juin 2023 ;
 - Annexe à la DCC n° 23-68 - bilan de concertation (5 pages) en date du 27 juin 2023 ;
 - Décision MRAe cas par cas en date du 24 mars 2023 (5 pages) : prescription d'une évaluation environnementale ;
 - Notice de révision (54 pages) ;
 - Evaluation environnementale (34 pages) ;
 - Avis MRAe en date du 30 octobre 2023 (7 pages) : remarque sur la probabilité de zone humide sur certains secteurs ;
 - Avis CDPENAF en date du 28 septembre 2023 (2 pages) : favorable à l'unanimité ;
 - Procès-verbal - examen conjoint des PPA en date 12 octobre 2023 (7 pages) : favorable ou favorable conditionné au respect de certains éléments ;
 - Avis PPA-DDT en date du 21 septembre 2023 (4 pages) : favorable avec quelques remarques ;
 - Avis PPA- Centre National de la Propriété Forestière en date du 26 septembre 2023 (6 pages) : pas d'opposition ;
 - Avis PPA - Réseau de Transport d'Electricité en date du 17 août 2023 (4 pages) : favorable conditionné au respect de certaines règles de construction et d'implantation ;
 - Documents révisés :
 - Cas par cas (13 pages) ;
 - Rapport de présentation révisé (355 pages) ;

- Règlement écrit révisé (54 pages) ;
- Règlement graphique révisé (1 plan) ;

Une clef USB contient l'ensemble des documents présentés supra.

Les dossiers assez volumineux sont cohérents, bien structurés et rédigés avec clarté, ils répondent aux exigences de la réglementation en vigueur. Ils sont parfaitement compréhensibles par le public, notamment à l'aide des notices de présentation. Les cartes permettent de repérer facilement les lieux et leur nature.

1.4.2 Dossier administratif

Au dossier technique est associée une chemise regroupant les documents suivants :

- L'arrêté du 14 novembre 2023 du Président de la Communauté de communes des 3 Provinces, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique ;
- L'avis public d'ouverture d'enquête ;
- Le registre d'enquête publique
- Les copies des pages des journaux du département dans lesquelles a été publié l'avis d'enquête publique : *Le Berry Républicain, l'Information Agricole du Cher*.

L'ensemble de ces documents techniques et administratifs a été contrôlé, paraphé et mis à la disposition du public pour consultation au siège de la Communauté de communes des 3 Provinces et sur le site internet de la Communauté de communes des 3 Provinces, pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier présenté à l'enquête publique est conforme à la réglementation.

Le dossier papier est strictement identique au dossier numérique consultable sur le site internet de la Communauté de communes.

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E23000176 du 24 octobre 2023, Monsieur le Président délégué du tribunal Administratif d'Orléans désignait Monsieur Eugène BONNAL en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

2.2 Modalités de l'enquête

2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête

Dès ma désignation, je me suis mis en relation avec la Communauté de communes des 3 Provinces en vue d'organiser les modalités de l'enquête.

Le 10 novembre 2023, j'ai rencontré Monsieur Pierre GUIBLIN, président de la Communauté de communes et Madame Rachel DURIN, directrice générale des services.

Après une présentation en détail des objectifs, des enjeux et du contexte du projet, j'ai pu obtenir les réponses à mes interrogations et des informations précises forts utiles pour l'éclairage du dossier.

Madame DURIN m'a fait parvenir ultérieurement par courriel des informations complémentaires sur quelques points évoqués lors de cette rencontre, notamment les zones humides.

Cette rencontre avec l'autorité organisatrice a permis de fixer la période de l'enquête, le nombre des permanences ainsi que leurs dates, la mise à disposition du registre papier auprès du public et d'un poste informatique pour consultation du dossier et des observations transmises par voie électronique, les modalités de publicité de l'enquête et de mise en place du dossier d'enquête. Ont également été mis au point le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête et l'avis de l'enquête. Il a été aussi convenu de rédiger deux mémos, un à l'attention des mairies au sujet de l'affichage et un autre pour le service accueil de la Communauté de communes siège de l'enquête, concernant les modalités pratiques de l'enquête et quelques recommandations.

Monsieur le Président de la Communauté de communes a pris, en date du 14 novembre 2023, l'arrêté prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête.

J'ai pris en compte un exemplaire du dossier d'enquête version papier et une clef USB le 15 novembre 2023

2.2.2 Durée de l'enquête

L'enquête a duré 32 jours consécutifs du lundi 4 décembre 2023 à partir de 9h00 jusqu'au jeudi 4 janvier 2024 à 16h00.

Le dossier sur support papier était à disposition du public pour consultation, aux jours et heures d'ouverture habituels, hors fermetures exceptionnelles au siège de la Communauté de communes des 3 Provinces, situé 21, rue Pierre Caldi à SANCOINS (18600), du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 16 h00.

Le dossier numérique pouvait être consulté :

- sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la Communauté de communes des 3 Provinces, situé 21, rue Pierre Caldi à SANCOINS (18600), du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 16 h00 ;
- à tout moment, durant la période fixée à l'article 4, en ligne, sur la rubrique dédiée du site internet de la Communauté de communes des 3 Provinces à l'adresse suivante : www.cc3p.fr (Vivre sur le territoire\Documents urbanisme\PLUi).

Les observations et propositions du public portant sur le dossier d'enquête publique unique pouvaient être :

- consignées dans le registre d'enquête papier à feuillets non mobiles ouvert à cet effet, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, mis à disposition du public à cet effet dans le lieu d'enquête désigné à l'article 5 de l'arrêté, notamment lors des permanences visées à l'article 6 ;
- adressées par courrier postal au siège de l'enquête publique unique à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire-enquêteur Communauté de communes des 3 Provinces, situé 21, rue Pierre Caldi à SANCOINS (18600) ;
- adressées par courrier électronique à l'adresse suivante : plui@cc3p.fr ;
- formulées oralement lors des permanences.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique étaient consultables sur le site internet de la Communauté de communes.

Le public pouvait également obtenir des informations relatives au projet auprès du maître d'ouvrage conformément à l'article 2 de l'arrêté du Président de la communauté de communes des 3 Provinces.

2.2.3 Permanences

Je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux de la Communauté de communes, siège de l'enquête, pour le renseigner et recevoir ses observations orales et manuscrites durant les cinq permanences suivantes :

- le lundi 4 décembre 2023, de 09h00 à 12h00 ;
- le lundi 11 décembre 2023, de 13h00 à 16h00 ;
- le mercredi 20 décembre 2023, de 14h00 à 18h00 ;
- le jeudi 28 décembre 2023, de 09h00 à 12h00 ;
- le jeudi 4 janvier 2024, de 13h00 à 16h00.

Les permanences ont eu lieu dans une salle facilement accessible aux personnes à mobilité réduite.

2.2.4 Registre

J'ai coté et paraphé toutes les pages du registre avant le début de la première permanence. Monsieur le Président de la Communauté de communes a procédé à l'ouverture du registre avant le début de l'enquête.

Ce registre est resté toute la durée de l'enquête à la disposition du public pour l'enregistrement des observations.

A l'issue de la dernière permanence j'ai clos et signé le registre.

2.2.5 Contacts préalables

Le 1^{er} décembre 2023, j'ai effectué une visite du site et des alentours, j'ai pu visualiser la configuration des lieux et la localisation des communes membres.

Cette visite m'a permis également de localiser précisément les secteurs concernés par les projets. J'ai mis à profit cette visite pour constater l'affichage dans les mairies.

2.2.6 Autres prises de contact et visite complémentaire

En complément des contacts et de la visite du site cités supra et afin de compléter mon information, j'ai pris contact par téléphone et par courriel avec la Directrice générale des services à plusieurs reprises.

Le 20 décembre 2023 avant la troisième permanence, j'ai vérifié l'affichage dans les mairies.

J'ai rencontré Monsieur Pierre GUIBLIN Président de la Communauté de communes à la fin des permanences les 4, 20 et 28 décembre 2023.

J'ai, à la faveur des permanences, visité à plusieurs reprises certains secteurs.

2.3 Information du public

2.3.1 Affichage

Conformément à l'article 10 de l'arrêté du 14 novembre 2023, l'avis d'ouverture de l'enquête publique :

- a été affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et durant toute la durée de celle-ci, au panneau d'affichage au siège de la Communauté de communes des 3 Provinces ainsi que sur les panneaux dans les communes membres : Augy-sur-Aubois, Chaumont, Givardon, Grossouvre, Mornay-sur-Allier, Neuilly-en-Dun, Neuvy-le-Barrois, Sagonne, Saint-Aignan-des-Noyers, Sancoins, et Véreux ;

Une copie des avis publiés dans la presse a été annexée au dossier soumis à l'enquête :

- Avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- Au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

J'ai pu m'assurer de la continuité de l'affichage à l'issue de mes permanences.

La réglementation a été respectée. A l'issue de l'enquête, les certificats attestant que les formalités d'affichage ont été bien effectuées ont été transmis par les mairies à la Communauté de communes des 3 Provinces.

2.3.2 Publicité

L'avis d'ouverture d'enquête reprenant les indications contenues dans l'arrêté préfectoral a été publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans la rubrique « annonce légale » des journaux suivants diffusés dans le département : *Le Berry Républicain* et *L'Information Agricole du Cher*.

Par ailleurs, l'arrêté d'ouverture de l'enquête ainsi que l'avis d'enquête ont été mis en ligne sur le site internet de la Communauté de communes à l'adresse suivante : www.cc3p.fr

2.4 Évènements survenus au cours de l'enquête

Aucun fait marquant, dysfonctionnement ou difficulté particulière ne sont à signaler au cours de cette enquête.

2.5 Climat de l'enquête

L'enquête et les permanences se sont déroulées dans de très bonnes conditions et marquées par une ambiance courtoise et un climat serein. Il n'a pas été nécessaire d'organiser une réunion publique durant l'enquête ni de prolonger les permanences.

Les entretiens avec le président, la Directrice générale des services et le personnel de l'accueil de la Communauté de communes des 3 Provinces ont été très cordiaux.

2.6 Clôture de l'enquête et modalités de diffusion du dossier

Le registre a été clos par mes soins à la fin de la dernière permanence le 4 janvier 2024 à 16h00 conformément à l'article 8 de l'arrêté du 14 novembre 2023.

Ce même jour, j'ai pris possession du registre et de l'ensemble des éléments du dossier.

A l'issue de l'enquête, le certificat attestant que les formalités d'affichage et de mise à disposition du dossier d'enquête ont été bien effectuées, a été transmis par les maires membres de la Communauté de communes à la CC3P.

J'ai remis dans les délais prévus à l'article 8 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique mon rapport, mes conclusions et l'ensemble du dossier à Monsieur le Président de la Communautés de communes des 3 Provinces, sous couvert d'une lettre d'accompagnement.

Une copie du rapport et des deux conclusions a également été adressée par courrier à Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

2.7 Notification du procès-verbal de synthèse des observations

Conformément à la réglementation en vigueur, j'ai rencontré le représentant du porteur de projet et ce dans les 8 jours suivants la réception du registre d'enquête, soit le 08 janvier 2024, au siège de l'enquête afin de lui remettre ce document, lui relater le déroulement de l'enquête et lui faire part des observations recueillies au cours de l'enquête. **Ce PV de synthèse est**

annexé au présent rapport.

2.8 Mémoire en réponse

Le mémoire 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. **Il est joint en annexe du présent rapport.**

2.9 Relation comptable des observations

Pendant les cinq permanences tenues, seulement sept personnes se sont présentées, certaines sont restées plus d'une heure. Durant les permanences, j'ai donc informé le public sur le dossier et la réglementation de l'enquête publique.

Une seule personne est venue deux fois consulter le dossier hors permanence.

Six observations orales favorables au projet ont été exprimées.

Au cours de l'enquête et pendant les permanences du commissaire enquêteur, aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête.

Une observation écrite m'a été adressée par note, doublon avec un des courriels reçus.

Deux observations ont été formulées par courriel, une favorable et une défavorable pour le Point F de la révision allégée du PLUi et m'ont été immédiatement transmises.

Personne n'a utilisé le poste informatique mis à la disposition du public dans les mairies et au siège de l'enquête.

Personne n'a demandé l'anonymat.

La participation du public au regard de la population concernée est très faible compte tenu de l'information réalisée par l'autorité organisatrice de l'enquête.

3 EXAMEN, ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS

Six personnes ont formulé des observations oralement toutes favorables, elles soulignent l'intérêt du dossier présenté à l'enquête publique unique.

Une observation défavorable a été déposée par courriel et confirmée par note remise au commissaire enquêteur à la fin de la dernière permanence : elle concerne le classement en zone UE d'un terrain actuellement en zonage N, parcelle 000B0386 sur la commune de

Sancoins afin de permettre l'accueil de nouvelles activités et la reconversion de ce terrain, ancienne friche industrielle.

Le porteur de projet a pris le parti de commenter et d'apporter une réponse à l'intégralité de l'observation mentionnée au procès-verbal de synthèse des observations. **Ce mémoire en réponse est annexé au présent rapport.**

Je note la qualité du document produit et des réponses apportées.

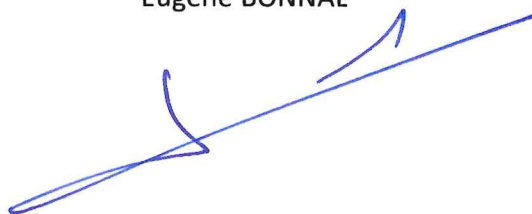
L'étude et l'analyse de ces réponses ont été prises en compte pour établir les conclusions que je formule dans un document séparé.

L'ensemble des observations et avis ayant été traités, le rapport d'enquête publique peut être clos.

Fait à Saint Michel de Volangis le 29 janvier 2024

Le Commissaire enquêteur

Eugène BONNAL

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned below the printed name Eugène BONNAL.

Eugène BONNAL
Commissaire enquêteur

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Objet de l'enquête: Projets de révision allégée n°1 et de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté communes des 3 Provinces.(Cher)

Références : Code de l'environnement- article R.123-18.

Arrêté n° 23/09 en date 14 novembre 2023 du Président de la Communauté de communes des 3 provinces prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique unique.

Monsieur le Président,

L'enquête publique citée en objet s'est déroulée du lundi 4 décembre 2023 à partir de 9h00 au jeudi 4 janvier 2024 jusqu'à 16h 00.

J'ai tenu les cinq permanences fixées les 4, 11, 20, 28 décembre 2023 et 4 janvier 2024 , l'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

Toutes les dispositions de l'arrêté cité en référence ont été appliquées.

Aucune observation n'a été portée sur le registre.

Deux observations ont été formulées par courriel, une favorable et une défavorable pour le Point F de la révision allégée du PLUi.

Six observations orales favorables au projet ont été exprimées.

Une observation écrite m'a été adressée par note, doublon avec un des courriels reçus.

Sept personnes se sont présentées lors des permanences.

Une personne a consulté deux fois le dossier au siège de l'enquête hors permanence.

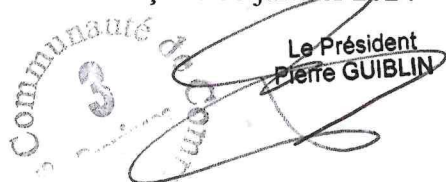
Je vous invite à me faire parvenir sous 15 jours votre mémoire en réponse afin d'apporter les précisions sur les questions soulevées et d'apporter tout élément complémentaire au dossier présenté à l'enquête publique qui pourrait paraître utile.

Avec mes remerciements et mes sincères salutations.

Reçu le 08 janvier 2024

Le Président
Pierre GUIBLIN

Remis et commenté le 08 janvier 2024





Modification de droit commun du PLUi

Communauté de communes des Trois Provinces

Département du Cher

Mémoire en réponse aux avis du public



Date de prescription : 28 juin 2022

Date arrêt-projet : [Non concerné]

Enquête publique : du 4 décembre 2023 au 4 janvier 2024

Date d'approbation :

Précisions

La procédure de révision et de modification du PLUi des Trois Provinces a fait l'objet d'une enquête publique unique.

Aucune observation n'a été portée sur le registre.

Deux observations ont été formulées par courriel, une favorable et une défavorable pour le Point F de la révision allégée du PLUi.

Six observations orales favorables au projet ont été exprimées.

Une observation écrite a été adressée par note, doublon avec un des courriels reçus.

Les avis de Monsieur et Madame Bromby, portant exclusivement sur l'**enquête publique** et la **révision allégée**, ils seront traités dans le mémoire de réponse aux avis du public portant sur la révision allégée.

Les autres observations étant favorables au projet, la Communauté de communes n'y apportera pas de réponse.



Révision allégée du PLUi

Communauté de communes des Trois Provinces

Département du Cher

Mémoire en réponse aux avis du public

	Date de prescription : 28 juin 2022
	Date arrêt-projet : 27 juin 2023
	Enquête publique : du 4 décembre 2023 au 4 janvier 2024
	Date approbation :

Précisions

La procédure de révision et de modification du PLUi des Trois Provinces a fait l'objet d'une enquête publique unique.

Aucune observation n'a été portée sur le registre.

Deux observations ont été formulées par courriel, une favorable et une défavorable pour le Point F de la révision allégée du PLUi.

Six observations orales favorables au projet ont été exprimées.

Une observation écrite a été adressée par note, doublon avec un des courriels reçus.

Le nombre de consultation et remarques formulées apparaît en cohérence avec une mobilisation restreinte de la population constatée tout au long de la procédure et telle que l'a fait apparaître le bilan de concertation pour la procédure de révision allégée.

Avis de monsieur et madame Bromby

Commentaires sur l'enquête publique :

- Il est dommage que la procédure d'enquête se fasse pendant la période des fêtes avec des jours ouvrés moindres puisque les administrations sont en congés, et ce même si le dossier est consultable sur le site de la CC3P. L'étude des plans est plus difficile sur écran par rapport à la version papier, notamment les plans de zonage qui ne figurent pas dans l'enquête publique mais que nous devons consulter dans le site du PLUi en vigueur.
- Contenu de l'objet de l'enquête publique : si les objectifs de la révision allégée et de la modification de droit commun du PLUi sont mentionnés, il est regrettable que le passage de la zone N en zone U ne soit pas clairement détaillé mais juste mis sous le label « rectification d'erreurs matérielles et oublis ». Il faut consulter le dossier pour découvrir les enjeux de la consultation.

Objet de l'enquête publique unique
Par arrêté n°23-09 en date du 14 novembre 2023, une enquête publique unique est prescrite. Celle-ci 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 communes des 3 Provinces.

La révision allégée du PLUi a pour objectifs :

- la création d'hébergements touristiques dans le parc boisé du domaine du château de Grosœuvre et une diversification agricole à Vireaux ;
- le développement d'entreprises nécessitant construction ou extension, et/ou requalification de friches à Giverson, Momey-sur-Ailler et Saincoins notamment au travers de la création de STECAL ;
- la rectification d'erreurs matérielles du PLUi et oubliés, certains terrains présentant d'ores et déjà une vocation économique, notamment à Sagonne et Saincoins.



- L'enquête de 32 jours a commencé début décembre, et n'était pas restreinte pas à la seule période des fêtes. La Communauté de communes n'a pas fermé au public en dehors des 2 jours fériés, le dossier était donc consultable à tout moment sur le site. Cinq permanences ont été proposées avec des horaires diversifiés (matin et après-midi sur des jours différents) et adaptés (permanence jusqu'à 18 h tandis que la Communauté de communes ferme habituellement à 16h00) notamment à un public d'actifs (lequel peut être en congé et donc plus à même de pouvoir venir). En amont de l'enquête, diverses mesures d'information au public ont été prises et sont retranscrites dans le bilan de la concertation.

- Le projet des Gattépées entre dans le champ des erreurs matérielles, mais également et surtout dans le domaine du développement économique. Le projet présenté s'inscrit en cohérence avec le projet de territoire, d'autant que son activité future (mécanique agricole) répond à un besoin sur le territoire et devrait générer de l'emploi.

- L'affichage a été établi en concertation avec le commissaire-enquêteur, qui n'a pas relevé d'anomalies.

Réflexions sur le dossier PLUi :

Étant propriétaire sur la commune de Sancoins nos réflexions et remarques ne concerneront que cette commune en particulier la partie révision allégée, c'est-à-dire les points E, F, et G :

- Le point G ne porte pas à remarque étant donné que la zone est bâtie et ne se trouve pas dans un secteur d'importance écologique. Le classement en zone UB est justifié puisque la zone concernée n'est pas en continuité de la zone UA plus dense propre à Sancoins. (voir extrait plan zonage PLUi en vigueur avec fléchage).



- Le point F concerne diverses parcelles de la ferme des 3 Sources. La demande vise à donner la possibilité de construire des cabanes dans les arbres. Le zonage n'est pas modifié et reste en zone N et A. Dans la mesure où la commune a pour objectif le développement du tourisme la demande se justifie. Un règlement Nt adjoint semble très restrictif mais permet de conserver le caractère naturel à la zone.

/

- Le point E concerne le classement en zone UE d'un terrain actuellement en zonage N.
Plusieurs remarques : -

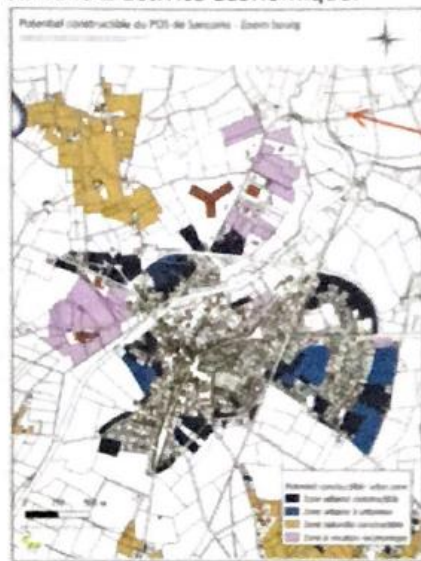
- Il semble que la photo du bâtiment présenté dans le dossier page 16 de la révision a été modifiée (emprise et type de toiture) et semble être issue d'un ordinateur de cabinet d'architectes comme le précise la légende, peut-être pour dissimuler la nature des matériaux employés (plaques de fibrociment ?). Il suffit de comparer les 2 photos, puisque les fonds des 2 photos sont identiques (voir l'ombre des arbres sur la route). Sinon, pourquoi modifier la photo ?



La photographie aérienne du bâtiment présenté à la page 16 du dossier comprend également l'emprise des édifices du cadastre, symbolisée par une représentation graphique en gris. Ce même symbole est récurrent sur l'ensemble des autres clichés aériens inclus dans le dossier de révision, soulignant ainsi son objectif de dépeindre la localisation des constructions plutôt que de les dissimuler.

la zone UE a pour définition U pour URBAIN et E pour ECONOMIQUE (commerciale, artisanale ou industrielle). Le classement en zone U voudrait démontrer que cette parcelle se situe en périphérie urbaine. Or ce n'est pas le cas puisque deux zones A et N, se trouvent entre le secteur des Grivelles (zone économique) et la parcelle concernée sans oublier le passage de l'Aubois et du Canal du Berry. On pourrait rappeler le passage du Chemin de Compostelle.

dans le rapport de présentation de l'enquête publique dans le chapitre 2 analyse du potentiel constructible des documents d'urbanisme en vigueur, il n'est fait mention d'aucune extension de zone d'activité économique.



Ce potentiel représente environ 48,9 hectares pour des activités et environ 117,6 hectares pour des logements et espaces commerciaux.

- 47,6 hectares en zone constructible (UB, UB2)
- 23,6 hectares en zone à urbaniser (NA)
- 490,2 hectares en zone naturelle constructible (NB)

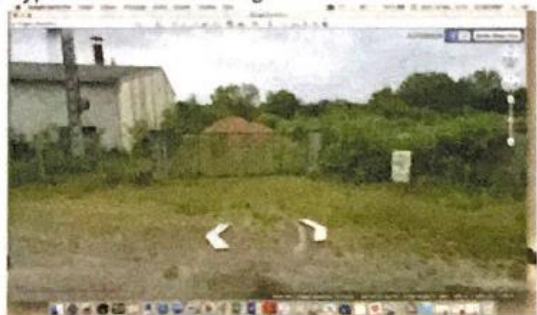
L'esprit de la règle de la zone UE est défini dans le rapport de présentation et est rappelé dans le règlement écrit « La zone UE correspond aux zones d'activité et terrains à vocation économique de Sancoins ainsi qu'à la Tuilerie de Grossouvre. Les dispositions réglementaires visent à favoriser des aménagements futurs favorisant une meilleure prise en compte des enjeux paysagers et urbains et contribuant à la structuration et à la qualité des espaces publics. ».

Ainsi il n'est nécessaire en aucun cas que le secteur soit situé en périphérie de la zone urbaine pour qu'il soit classé en UE. D'ailleurs de nombreux autres terrains isolés sont classés en zone UE tels que le long de la route de Neuilly à Sancoins, le long de la D2076 en sortie de Sancoins, etc.

le classement en zone UE donne une liberté de construction, de modification et d'extension importantes car le règlement de la zone UE n'est pas modifié ou amendé par des articles plus contraignants. Par exemple : aucune demande de défrichement à faire avec abattage d'arbres de haute tige aux alentours du bâtiment. Le bâtiment existant a une hauteur approximative de 7 à 8 mètres : le règlement en zone UE permet une hauteur maximale de 12 mètres ...en effet page 40 de la révision allégée du PLUi, il est bien précisé : « aucun changement concernant le règlement écrit de la zone UE ».

on suppose également que tous les réseaux sont existants : électricité, eau potable, assainissement (évacuation des eaux usées et pluviales). Est-ce le cas ?

la parcelle présente, dans sa partie clôturée, une partie importante de dépôts industriels. Est-ce là le devenir de la zone étant donné qu'aucune information n'est fournie sur le type d'activités envisagées ?



Afin de favoriser le développement économique dans ce secteur, la collectivité avait deux options à sa disposition : la mise en place d'un STECAL (L151-13 du Code de l'urbanisme) ou la délimitation d'une zone UE. Étant donné que la vocation de la zone est clairement économique, qu'elle est clôturée, déjà urbanisée, desservie en réseau, et qu'elle a été identifiée comme friche dans le SCOT, la décision a été prise en faveur d'un classement en zone UE. En effet, il a été estimé que la parcelle rentrait plus dans le cadre défini par l'article L151-13 du Code de l'urbanisme (STECAL), en raison de son niveau significatif d'artificialisation.

En ce qui concerne les règles propres au secteur UE, les porteurs de projet auront à accomplir toutes les formalités nécessaires dans le cadre d'une demande d'autorisation des droits du sol. On peut notamment souligner la présence supplémentaire des Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP) portant sur les paysages des sites et des zones d'activités. Les défrichements ne seront pas de la compétence du PLUi, cela procédant du code de forestier, sous réserve que l'opération soit considérée comme telle.

En ce qui concerne les dépôts présents le règlement en zone UE prévoit que « les dépôts de matériaux, de ferrailles et de déchets » sont interdits.

A ce stade les contraintes et restrictions existantes semblent donc garantir la prise en compte de l'environnement, étant précisé que le porteur de projet a manifesté son souhait de ne pas urbaniser le reste de la parcelle.

- Le classement de la zone UE n'est pas lié aux parcelles B505 et B272.*

[illegible]

Modification de droit commun et révision allégée du PLUi de Sancoins

Conclusion :

Il est incompréhensible de voir une zone UE, normalement dans un milieu urbain, sans aucune restrictions et contraintes d'urbanisme, s'implanter dans un espace naturel protégé. Ce serait admettre des activités « polluantes » dans un espace naturel.

Cette démarche va à l'encontre de certains objectifs du SCOT Pays Loire Val d'Aubois et du PLUi à savoir le développement du tourisme et la préservation et protection des espaces naturels.

Il ne suffit pas de deux mots « friche industrielle » apposés dans un document pour voir détruire tout un écosystème.

Nous sommes donc opposés au changement de la N en UE.

Comme précisé en détail précédemment, le classement en zone UE est plus cohérent que la création d'un STECAL sur ce secteur.

En ce qui concerne la prétendue discordance avec le SCOT Pays Val d'Aubois et le PLUi, l'avis favorable du Pays Loire Val d'Aubois démontre le contraire.