

# NOTE DE PRÉSENTATION

Révision allégée et modification de droit  
commun du PLUi des 3 provinces



## **Composition du dossier d'enquête (article R123-8 du Code de l'environnement)**

Conformément à l'article **R123-8 du Code de l'environnement**, qui régit la composition du dossier d'enquête, la présente note 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 dossier de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
- Les différents avis des Personnes Publiques Associées émis suite à l'examen conjoint conformément à l'article L153-34 du Code de l'urbanisme, dont l'avis de l'autorité environnementale mentionné à l'article L122-7 du Code de l'environnement ;
- Le bilan de la concertation tiré par délibération du Conseil Communautaire ;
- Les différents avis des personnes Publiques Associées émis suite à la notification du projet de modification mentionné à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme ;
- Les décisions de l'autorité environnementale émises suite aux examens au cas par cas des projets de révision allégée et modification de droit commun.

## **Coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme :**

**Maitre d'ouvrage :** Communauté de communes des 3 Provinces

**Adresse :** 21 rue Pierre Caldi, 18600 Sancoins

**Téléphone :** 02 48 80 09 28

## **Objet de l'enquête :**

### **Révision allégée :**

1. Par délibération en date du 28 juin 2022, la communauté de communes des Trois Provinces à prescrit la révision allégée n°1 du PLUi. La révision du PLUi poursuit les objectifs suivants :
    - Création d'hébergements touristiques dans le parc boisé du domaine du château de Grossouvre et dans le cadre d'une diversification agricole à Vereaux ;
    - Développement d'entreprises nécessitant construction ou extension, et/ou requalification de friches, à Givardon, Mornay-sur-Allier et Sancoins, notamment à travers la création de STECAL ;
    - Erreurs matérielles du PLUi et oublis, certains terrains présentant d'ores et déjà une vocation économique, notamment à Sagonne et Sancoins.
  2. Par délibération en date du 27 juin 2023, la communauté de communes des Trois Provinces a arrêté le projet de révision du PLUi et tiré le bilan de la concertation.
- Conformément à l'article L153-19 du Code de l'urbanisme, le PLUi arrêté est soumis à enquête publique. L'enquête publique aura donc pour objet le projet de révision allégée du PLUi des Trois Provinces.

### **Modification de droit commun :**

1. 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 :
    - [Intégrer dans le PLUi] 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.
- Conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du même Code avant l'ouverture à l'enquête publique.

### **Choix d'une enquête publique unique :**

Conformément à l'article R123-7 du Code de l'environnement, il a été décidé, en application de l'article L123-6 du Code 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 des évolutions du PLUi. Ainsi l'objet l'enquête publique sera de présenter l'ensemble des évolutions du PLUi à un même moment.

**Caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu :**

**Caractéristiques les plus importantes :**

La présente enquête publique porte sur une révision allégée et une modification de droit commun. Afin de faciliter la compréhension des caractéristiques les plus importantes des évolutions de ces deux procédures, celles-ci sont présentées séparément ci-dessous.

**Révision allégée :**

La révision allégée porte sur les 8 évolutions du PLUi suivantes :

- Commune de Givardon :
  - Un 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 créée 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'un 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.

### **Modification de droit commun :**

La modification de droit commun porte sur les 5 évolutions du PLUi suivantes :

- 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).

### **Résumé des principales raisons notamment du point de vue de l'environnement pour lesquelles le PLUi a été retenu**

Les procédures de révision allégée et de modification de droit commun ont suivi plusieurs étapes visant à éliminer les projets ayant un impact environnemental significatif, privilégiant ainsi ceux dont l'impact est moindre. Dans un premier temps, une réunion préliminaire a été organisée pour filtrer les projets remontés par les communes du territoire. Les projets incompatibles avec les documents supracommunaux, présentant un impact environnemental trop important, ou incompatibles avec la réglementation environnementale actuelle 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 encore 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 supplémentaire. 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 le plus faible.

En résumé, le projet de PLUi actuel a été retenu en privilégiant des options environnementalement 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 tout impact imprévu.

## **Mention des textes qui régissent l'enquête publique :**

### **Mention des textes : Code de l'urbanisme**

#### **Révision allégée**

- Article L153-19 : Prévoit que le projet de plan local d'urbanisme arrêté soit soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

#### **Modification de droit commun :**

- Article L153-40 : Prévoit qu'avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.
- Article L153-42 : Prévoit que lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

### **Mention des textes : Code de l'environnement**

#### **Pour la révision allégée et la modification de droit commun :**

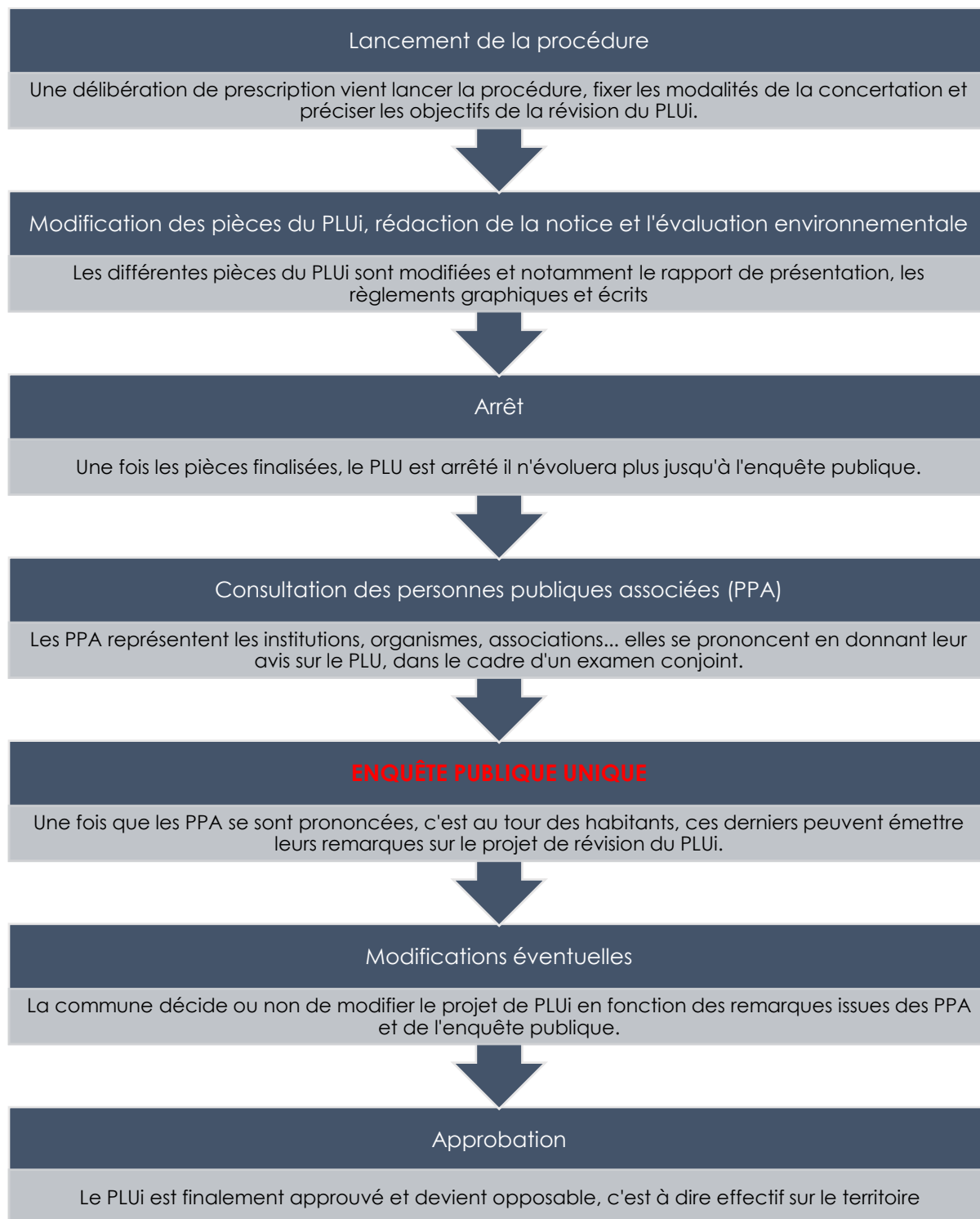
Les articles suivants réglementent l'enquête publique dans le Code de l'environnement :

- **Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement (Article L123-1 à L123-18)**
  - Articles L123-1 à L123-2 : Champ d'application et objet de l'enquête publique
  - Articles L123-3 à L123-18 : Procédure et déroulement de l'enquête publique
- **Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement (Articles R123-1 à R123-27)**
  - Article R123-1 : Champ d'application de l'enquête publique
  - Articles R123-2 à R123-27 : Procédure et déroulement de l'enquête publique
    - Ouverture et organisation de l'enquête (R123-3)
    - Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur (R123-4)

- Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête (R123-5)
- Enquête publique unique (R123-7)
- Composition du dossier d'enquête (R123-8)
- Organisation de l'enquête ((R123-9)
- Jours et heures de l'enquête (R123-10)
- Publicité de l'enquête (R123-11)
- Information des communes (R123-12)
- Observations et proposition du public (R123-13)
- Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur (R123-14)
- Visite des lieux par le commissaire enquêteur (R123-15)
- Audition de personnes par le commissaire enquêteur (R123-16)
- Réunion d'information et d'échange avec le public (R123-17)
- Clôture de l'enquête (R123-18)
- Rapport et conclusion (R123-19 à R123-21)
- Suspension de l'enquête (R123-22)
- Enquête complémentaire (R123-23)
- Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique (R123-24)
- Indemnisation du commissaire enquêteur (R123-25 à R123-27)

## Indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme :

### Résumé de la procédure administrative de la révision allégée du PLUi :



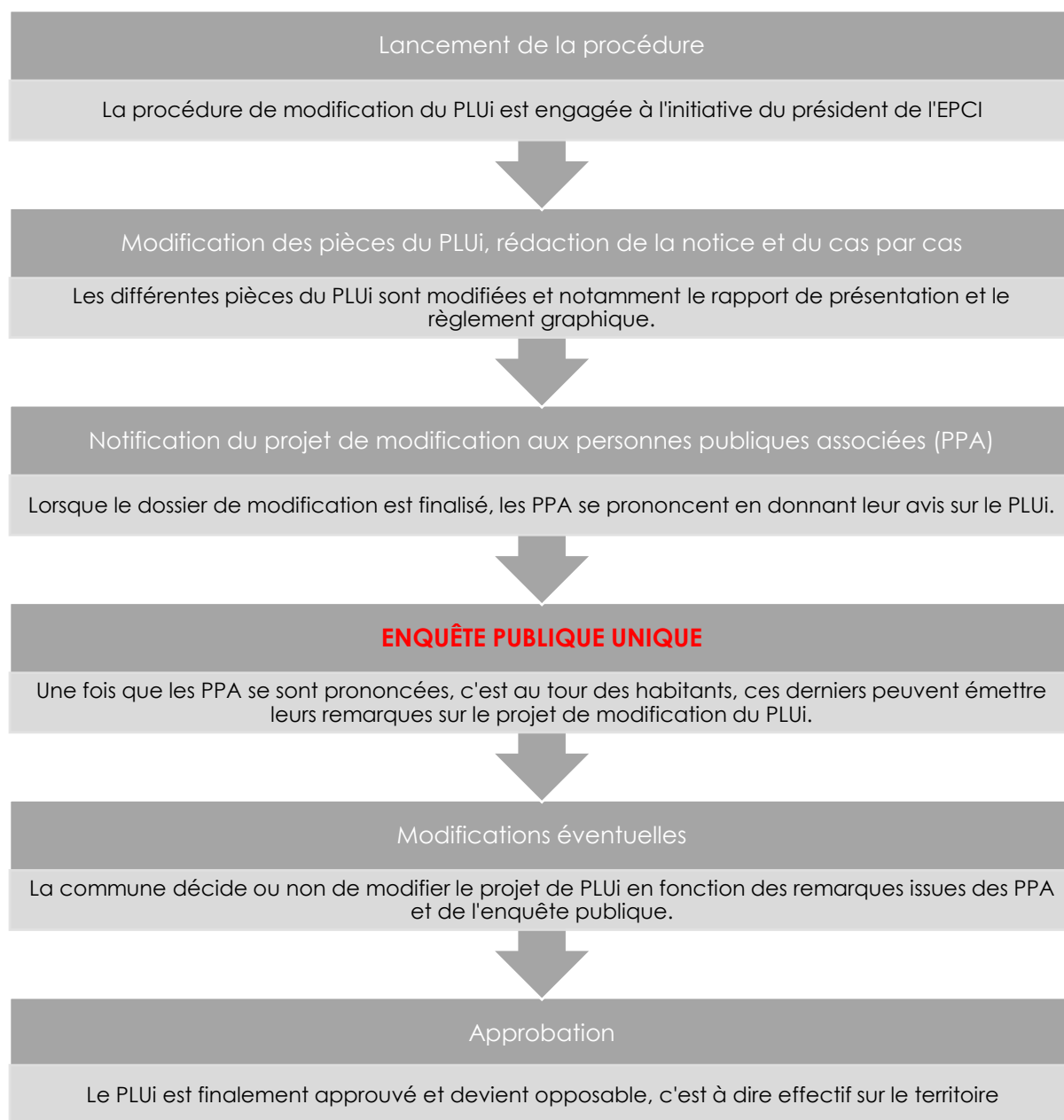
L'enquête publique de la révision allégée du PLUi de 3 Provinces intervient, comme le prévoit le Code de l'urbanisme, entre l'arrêt et l'approbation.

Suite à l'arrêt du projet de révision du PLUi, le dossier a été transmis aux personnes publiques associées. Celles-ci ont eu l'opportunité de formuler leurs observations et délivrer leurs avis sur le projet au cours d'une réunion d'examen conjoint. Cette réunion consiste en une présentation du projet souvent sous forme d'un diaporama et le compte rendu (procès-verbal) fait office d'avis. Toutefois il peut arriver que l'avis soit aussi rendu sous forme écrite comme c'est le cas dans la présente révision. Les avis sont ensuite consignés dans le dossier d'enquête publique, garantissant une prise en compte des contributions des acteurs publics impliqués.

Ensuite intervient l'enquête publique, d'une durée minimale de 30 jours, elle offre un espace de participation citoyenne. Pendant cette période, la population locale a l'occasion d'examiner le projet de révision du PLUi et de formuler ses avis. Les retours de la population contribuent à enrichir la réflexion et apporter une plus grande diversité de points de vue. Cette étape assure une approche participative et inclusive permettant d'intégrer les préoccupations des parties prenantes dans le processus de décision.

Une fois cette étape achevée, le projet de révision, est éventuellement modifié. 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. À ce stade le PLUi révisé devient opposable, marquant la finalisation du processus de révision allégée.

## Résumé de la procédure administrative de la modification de droit commun du PLUi :



L'enquête publique de la modification de droit commun du PLUi de 3 Provinces intervient, comme le prévoit le Code de l'urbanisme, entre la notification du projet de modification aux personnes publiques associées et l'approbation.

À la fin du processus de modification des pièces du PLUi, le dossier a été transmis aux personnes publiques associées. À l'inverse de la révision allégée, les avis formulés par les PPA sont exclusivement sous forme écrite et transmis soit par courrier, soit par mail à l'autorité en charge de la modification de droit commun. Les avis sont ensuite consignés dans le dossier d'enquête publique, garantissant une prise en compte des contributions des acteurs publics impliqués.

Ensuite intervient l'enquête publique, d'une durée minimale de 30 jours, elle offre un espace de participation citoyenne. Pendant cette période, la population locale a l'occasion d'examiner le projet

de révision du PLUi et de formuler ses avis. Les retours de la population contribuent à enrichir la réflexion et apporter une plus grande diversité de points de vue. Cette étape assure une approche participative et inclusive permettant d'intégrer les préoccupations des parties prenantes dans le processus de décision.

Une fois cette étape achevée, le projet de modification de droit commun, est éventuellement modifié. 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. À ce stade le PLUi modifié devient opposable, marquant la finalisation du processus de modification de droit commun.

### **Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation :**

**Révision allégée : la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.**

Conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête, le PLUi est éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Le PLUi est ensuite approuvé par l'organe délibérant de l'EPCI à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'EPCI.

Le PLUi approuvé est ensuite tenu à disposition du public comme le prévoit l'article L153-22 du Code de l'urbanisme.

**Modification de droit commun : la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.**

Conformément à l'article L153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le PLUi est éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.