

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes Les Trois Provinces

Notice de la modification de droit commun

Modification de droit commun approuvée par délibération du Conseil
Communautaire en date du :



Table des matières

I.	LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	3
A.	Document d’urbanisme en vigueur.....	3
B.	Cadre réglementaire de la procédure	3
C.	Contenu de la modification de droit commun	4
II.	JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	5
A.	Commune de Augy-sur-Aubois : Suppression de l’emplacement réservé ;.....	5
B.	Commune de Grossouvre : Identification du bâtiment pour changement de destination ;.....	6
C.	Commune de Neuvy-le-Barrois : Identification du bâtiment pour changement de destination ; 7	
D.	Commune de Neuvy-le-Barrois : Identification du bâtiment pour changement de destination ; 8	
E.	Commune de Sancoins : Modification d’une zone UA en zone UE ;.....	9
III.	CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	10
A.	Commune de Augy-sur-Aubois : Suppression de l’emplacement réservé ;.....	10
B.	Commune de Grossouvre : Identification du bâtiment pour changement de destination ;.....	11
C.	Commune de Neuvy-le-Barrois : Identification du bâtiment pour changement de destination ; 12	
D.	Commune de Neuvy-le-Barrois : Identification du bâtiment pour changement de destination ; 13	
E.	Commune de Sancoins : Modification d’une zone UA en zone UE ;.....	14
IV.	CHANGEMENTS APPORTES AU RAPPORT DE PRESENTATION	15
A.	Commune de Augy-sur-Aubois : Suppression de l’emplacement réservé ;.....	15
B.	Commune de Grossouvre : Identification du bâtiment pour changement de destination ;.....	16
C.	Commune de Neuvy-le-Barrois : Identification du bâtiment pour changement de destination ; 16	
D.	Commune de Neuvy-le-Barrois : Identification du bâtiment pour changement de destination ; 16	
E.	Commune de Sancoins : Modification d’une zone UA en zone UE ;.....	17

I. La procédure de modification de droit commun

A. Document d'urbanisme en vigueur

La communauté de communes Les Trois Provinces est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par conseil communautaire en date du 28 janvier 2020.

Le conseil communautaire a lancé une procédure de révision allégée conjointement à la présente procédure de modification de droit commun détaillée dans cette notice.

B. Cadre réglementaire de la procédure

Le PLU a la nécessité d'évoluer sur les points suivants :

- A. Commune de Augy-sur-Aubois : Suppression de l'emplacement réservé ;
- B. Commune de Grossouvre : Identification du bâtiment pour changement de destination ;
- C. Commune de Neuvy-le-Barrois : Identification du bâtiment pour changement de destination ;
- D. Commune de Neuvy-le-Barrois : Identification du bâtiment pour changement de destination ;
- E. Commune de Sancoins : Modification d'une zone UA en zone UE ;

Article L151-36 du Code de l'urbanisme crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où le projet de modification :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification.

Article L153-37 du Code de l'urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun a été engagée à l'initiative du président de la communauté de communes Les Trois Provinces par délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2022.

Article L153-40 du Code de l'urbanisme, crée par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.

« 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 ou le maire 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. »

Avant l'ouverture à l'enquête publique le projet sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

C. Contenu de la modification de droit commun

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente modification de droit commun sont les suivantes :

- Le rapport de présentation (justifications) ;
- Le règlement graphique ;
- Le règlement écrit.

II. Justifications de la modification de droit commun

A. Commune de Augy-sur-Aubois : Suppression de l'emplacement réservé ;

La commune est propriétaire du terrain, de ce fait, il apparaît pertinent de supprimer l'emplacement réservé.



Figure 1 : Photographie aérienne au niveau du projet de modification (Réalisation : CDHU)

B. Commune de Grossouvre : Identification du bâtiment pour changement de destination ;

Un projet d'hébergement touristique nécessite le changement de destination des locaux du château afin d'y permettre l'aménagement des différents équipements. Les bâtiments concernés seront repérés sur le plan de zonage.



Figure 2 : Photographie aérienne au niveau du projet de modification (Réalisation : CDHU)

C. Commune de Neuvy-le-Barrois : Identification du bâtiment pour changement de destination ;

Un bâtiment situé en zone Agricole nécessite d'être repéré afin d'en permettre le changement de destination.

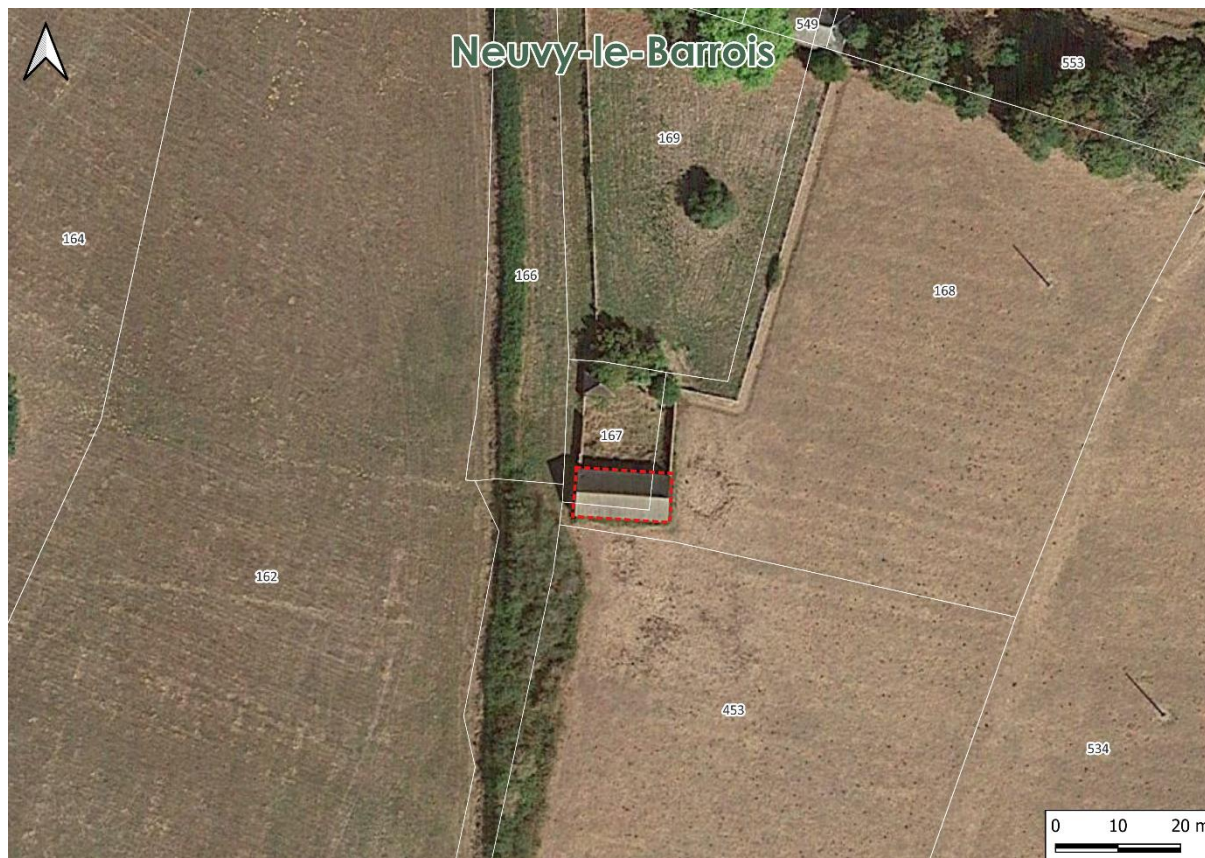


Figure 3 : Photographie aérienne au niveau du projet de modification (Réalisation : CDHU)

D. Commune de Neuvy-le-Barrois : Identification du bâtiment pour changement de destination ;

Un bâtiment situé en zone Agricole nécessite d'être repéré afin d'en permettre le changement de destination.



Figure 4 : Photographie aérienne au niveau du projet de modification (Réalisation : CDHU)

E. Commune de Sancoins : Modification d'une zone UA en zone UE ;

La station-service du supermarché Bi1 est identifiée en zonage UA. Compte tenu du fait de l'existence de cette station-service antérieurement à l'approbation du PLUi, et de son identification dans le rapport de présentation [Page 307] il apparaît que ce classement est dû à une erreur matérielle. La zone UE correspond aux zones d'activité et terrains à vocation économique de Sancoins ainsi qu'à la Tuilerie de Grossouvre, le classement de la station-service en UE permettra de mettre en cohérence le PLUi avec son usage actuel.



Figure 5 : Photographie aérienne au niveau du projet de modification (Réalisation : CDHU)

III. Changements apportés au règlement graphique

A. Commune de Augy-sur-Aubois : Suppression de l'emplacement réservé ;

La commune est propriétaire du terrain, il apparaît pertinent de supprimer cet emplacement réservé.

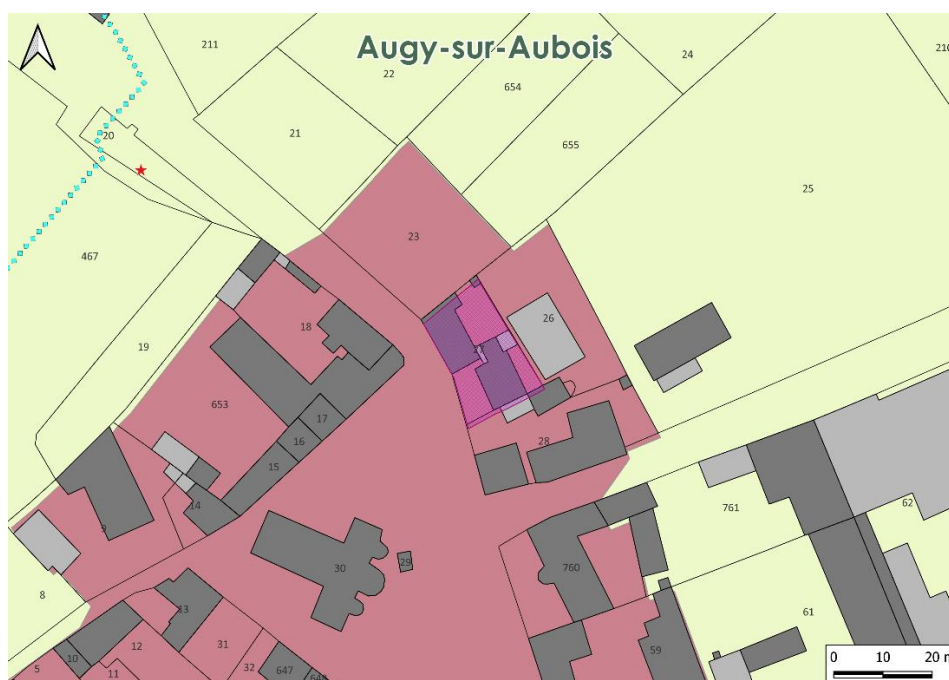


Figure 6 : Règlement graphique actuel du PLUi (Réalisation : CDHU)

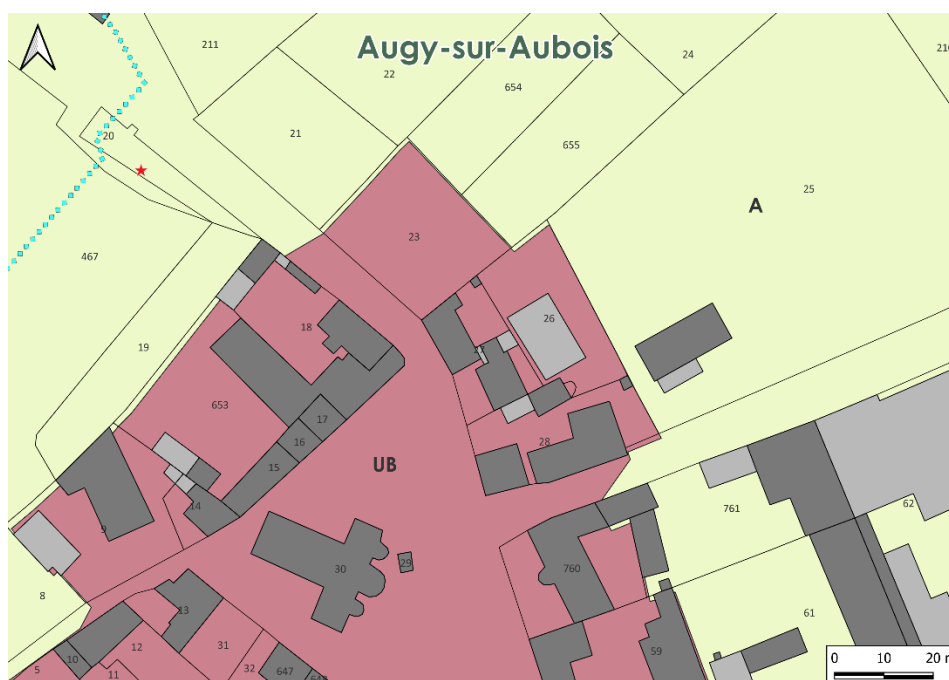


Figure 7 : Règlement graphique après modification du PLUi (Réalisation : CDHU)

B. Commune de Grossouvre : Identification du bâtiment pour changement de destination ;

Un projet d'hébergement touristique nécessite le changement de destination des locaux du château afin d'y permettre l'aménagement des différents équipements. Les bâtiments concernés seront repérés sur le plan de zonage.

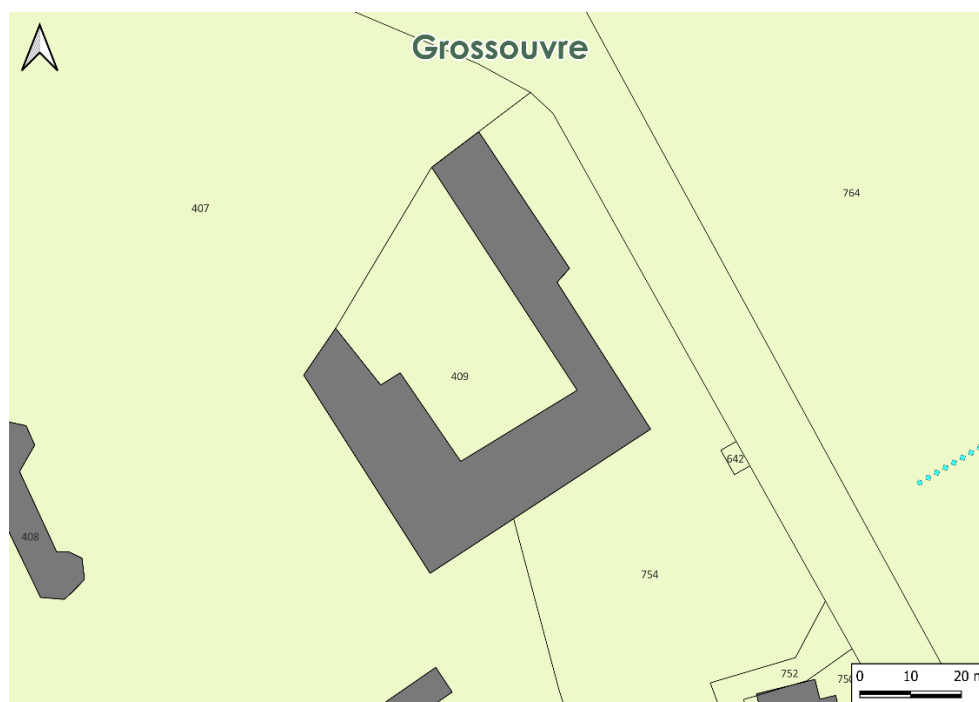


Figure 8 : Règlement graphique actuel du PLUi (Réalisation : CDHU)

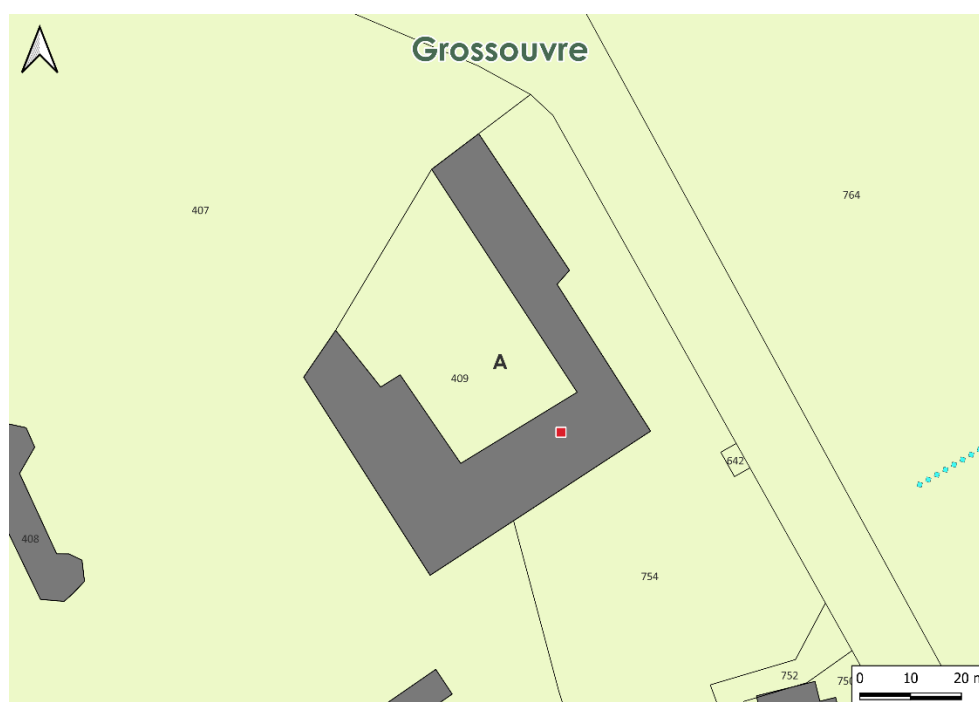


Figure 9 : Règlement graphique après modification du PLUi (Réalisation : CDHU)

C. Commune de Neuvy-le-Barrois : Identification du bâtiment pour changement de destination ;

Un bâtiment situé en zone Agricole nécessite d'être repéré afin d'en permettre le changement de destination.

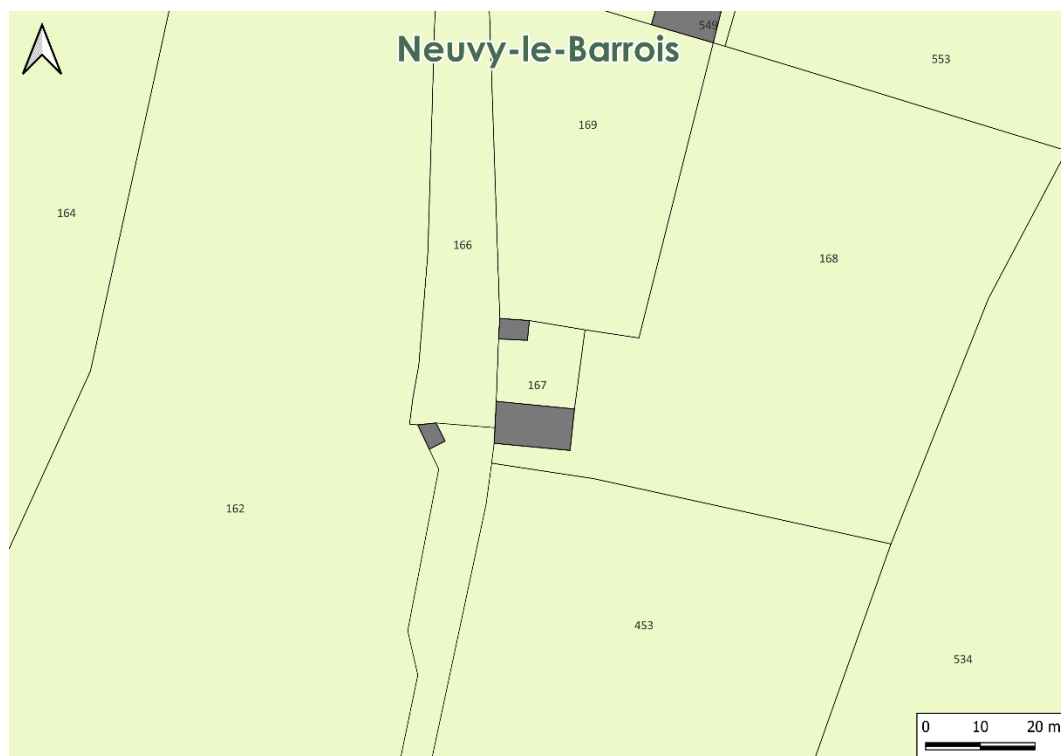


Figure 10 : Règlement graphique actuel du PLUi (Réalisation : CDHU)

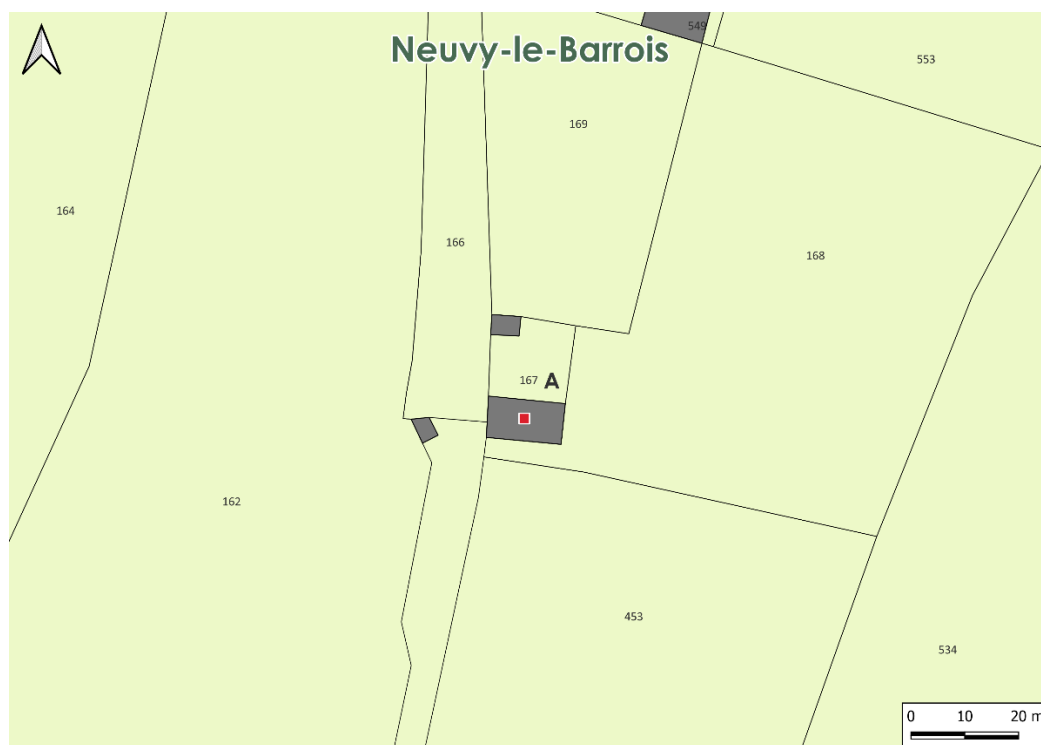


Figure 11 : Règlement graphique après modification du PLUi (Réalisation : CDHU)

D. Commune de Neuvy-le-Barrois : Identification du bâtiment pour changement de destination ;

Un bâtiment situé en zone Agricole nécessite d'être repéré afin d'en permettre le changement de destination.

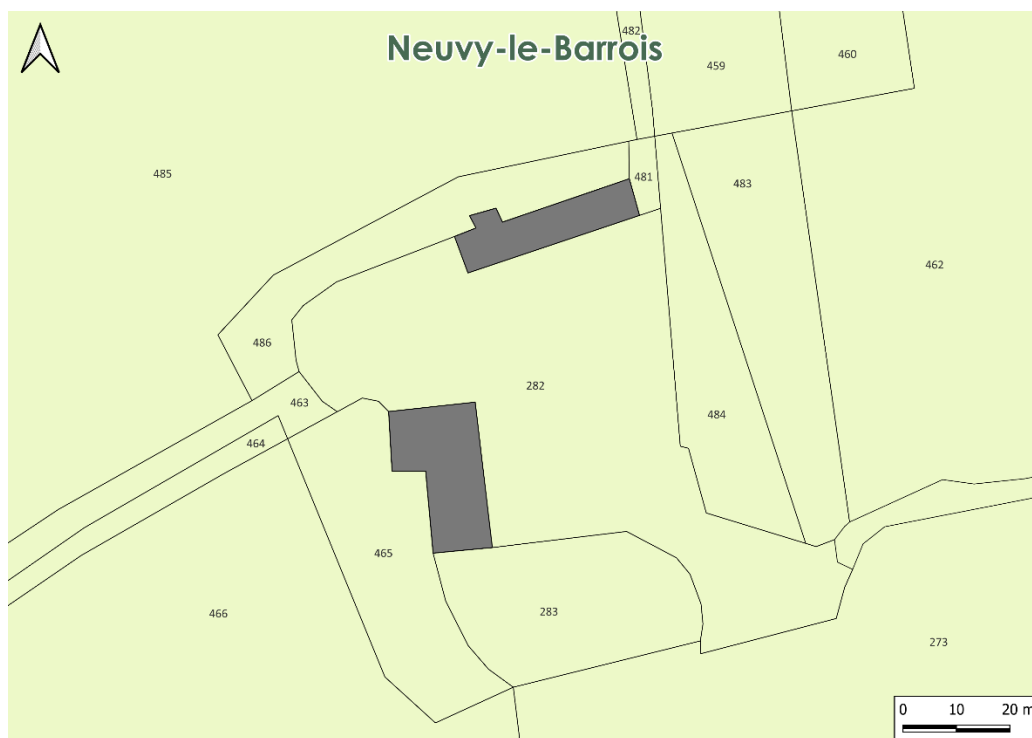


Figure 12 : Règlement graphique actuel du PLUi (Réalisation : CDHU)

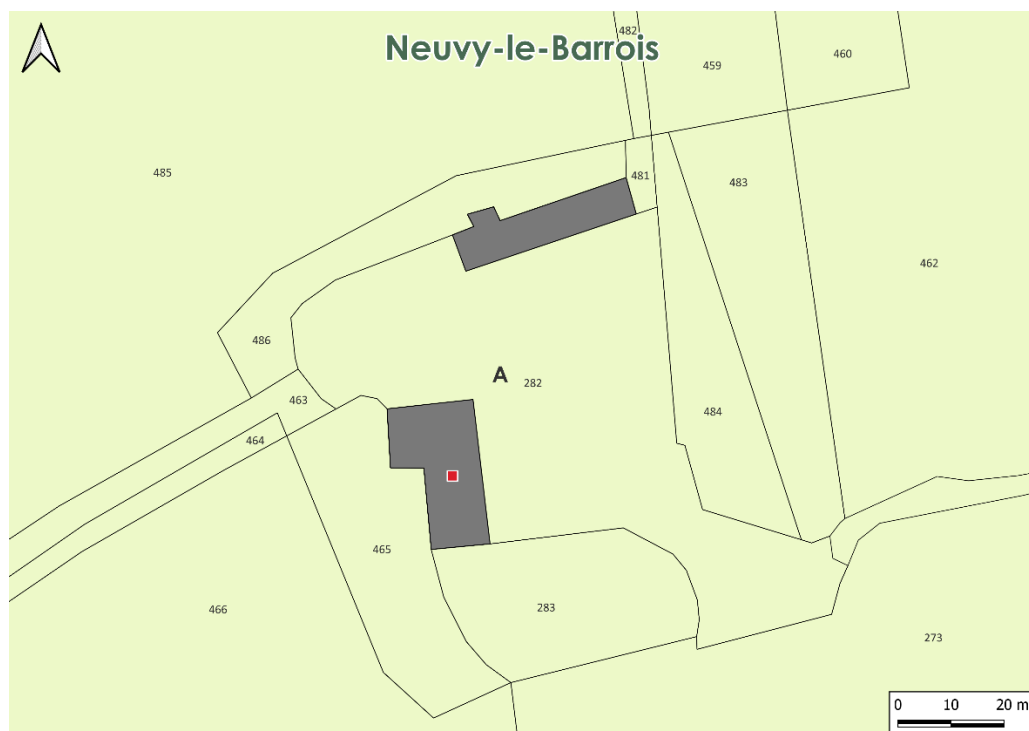


Figure 13 : Règlement graphique après modification du PLUi (Réalisation : CDHU)

E. Commune de Sancoins : Modification d'une zone UA en zone UE ;

La station-service du supermarché Bi1 est identifiée en zonage UA. Compte tenu du fait de l'existence de cette station-service antérieurement à l'approbation du PLUi, et de son identification dans le rapport de présentation [Page 307] il apparaît que ce classement est dû à une erreur matérielle. La zone UE correspond aux zones d'activité et terrains à vocation économique de Sancoins ainsi qu'à la Tuilerie de Grossouvre, le classement de la station-service en UE permettra de mettre en cohérence le PLUi avec son usage actuel.

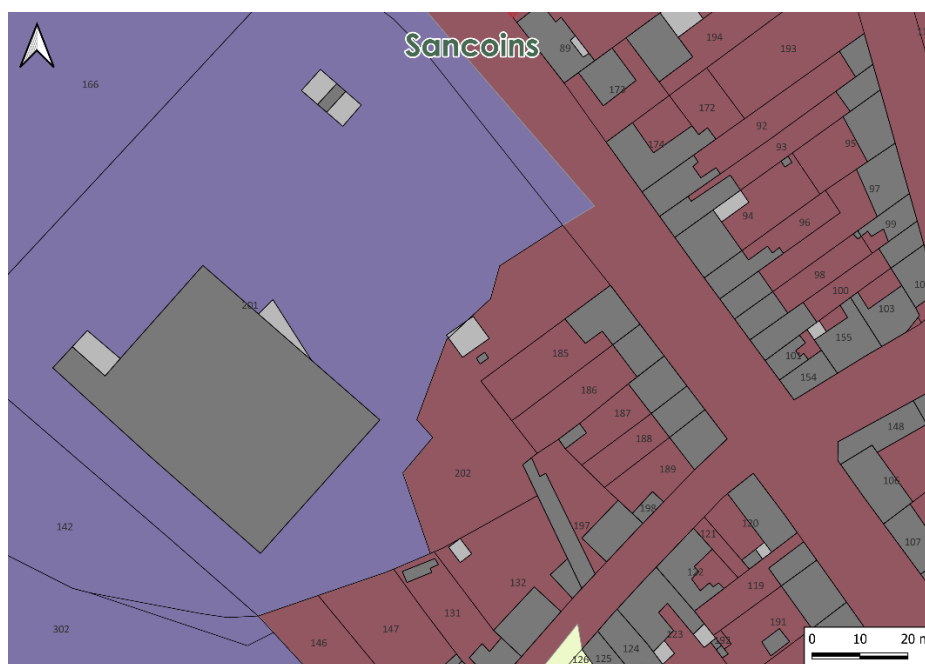


Figure 14 : Règlement graphique actuels du PLUi (Réalisation : CDHU)

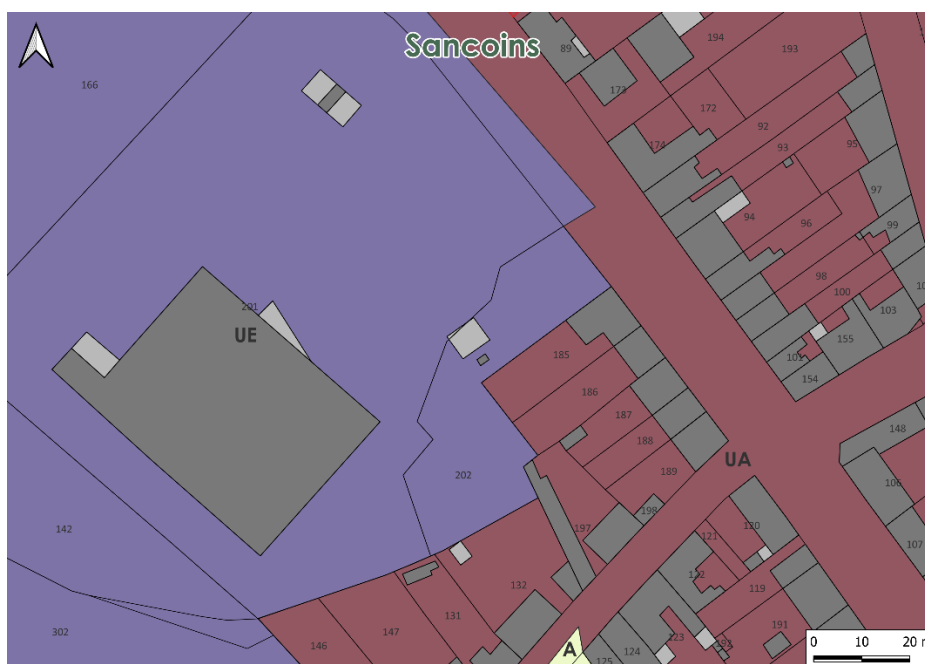


Figure 15 : Règlement graphique après modification du PLUi (Réalisation : CDHU)

IV. Changements apportés au rapport de présentation

A. Commune de Augy-sur-Aubois : Suppression de l'emplacement réservé ;

Le tableau contenant la liste des emplacements réservés est modifié afin de prendre en compte la suppression de l'emplacement réservé sur la commune d'Augy-sur-Aubois.

Justifications **avant** modification

Le projet de PLUi comporte 8 emplacements réservés répartis comme suit :	
Commune	Finalité
Mornay-sur-Allier	Aménagement lié à l'assainissement
Sancoins	Création d'un accès (x2)
Neuvy-le-Barrois	Aménagement d'un parc paysager
Givardon	Aménagement d'un parc paysager (x2)
Chaumont	Aménagement d'un parc paysager
Augy-sur-Aubois	Elargissement de la voirie

Figure 16 : Tableau contenant la liste des emplacements réservés **avant** modification (Source : CDHU)

Justifications **après** modification

Le projet de PLUi comporte 7 emplacements réservés répartis comme suit :	
Commune	Finalité
Mornay-sur-Allier	Aménagement lié à l'assainissement
Sancoins	Création d'un accès (x2)
Neuvy-le-Barrois	Aménagement d'un parc paysager
Givardon	Aménagement d'un parc paysager (x2)
Chaumont	Aménagement d'un parc paysager

Figure 17 : Tableau contenant la liste des emplacements réservés **après** modification (Source : CDHU)

B. Commune de Grossouvre : Identification du bâtiment pour changement de destination ;

Le rapport de présentation a été modifié afin de prendre en compte le nouveau nombre de logements repérés susceptibles de changer de destination.

Justifications **avant** modification

4.2.3.5 Bâtiments susceptibles de changer de destination

Le projet identifie 128 bâtiments situés en zone agricole ou naturelle susceptibles de changer de destination.

L'identification des bâtiments repérés en vue d'un possible changement de destination repose sur un double objectif :

Figure 18 : Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone naturelle ou agricole (Source : CDHU)

Justifications **après** modification

4.2.3.5 Bâtiments susceptibles de changer de destination

Le projet identifie 131 bâtiments situés en zone agricole ou naturelle susceptibles de changer de destination.

L'identification des bâtiments repérés en vue d'un possible changement de destination repose sur un double objectif :

Figure 19 : Nombre de bâtiment susceptibles de changer de destination en zone naturelle ou agricole (Source : CDHU)

C. Commune de Neuvy-le-Barrois : Identification du bâtiment pour changement de destination ;

Les modifications effectuées dans le paragraphe « B. Commune de Grossouvre : Identification du bâtiment pour changement de destination ; » s'appliquent également à ce paragraphe.

D. Commune de Neuvy-le-Barrois : Identification du bâtiment pour changement de destination ;

Les modifications effectuées dans le paragraphe « B. Commune de Grossouvre : Identification du bâtiment pour changement de destination ; » s'appliquent également à ce paragraphe.

E. Commune de Sancoins : Modification d'une zone UA en zone UE ;

La cartographie des zones UA et 1AUa a été modifiée car elle laisse apparaître l'ancien zonage UE au niveau du supermarché au nord-ouest de la cartographie.

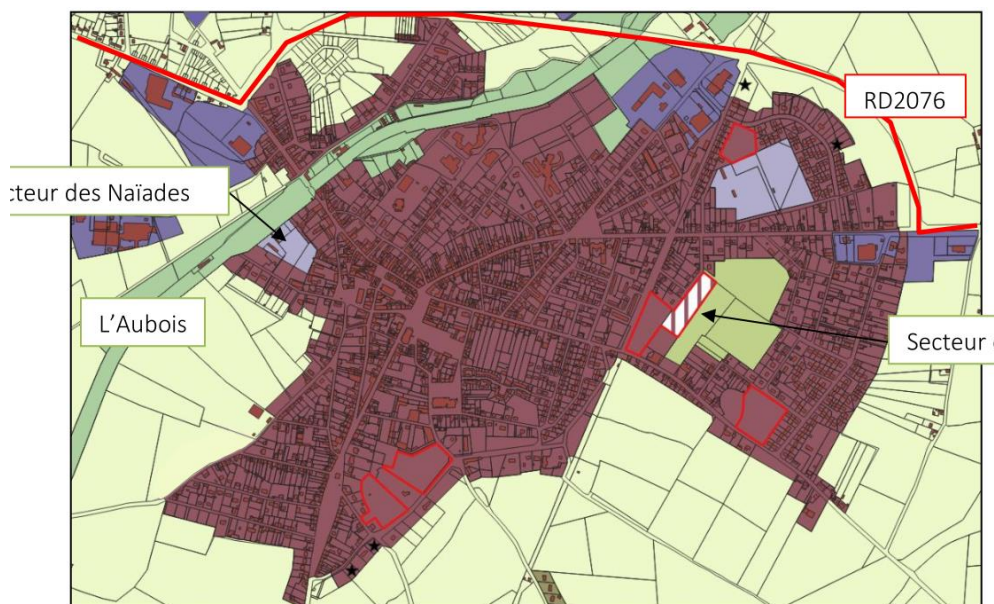


Figure 20 : Cartographie des zones UA et 1AUa au niveau du centre-bourg de Sancoins **avant** modification (Source : CDHU)

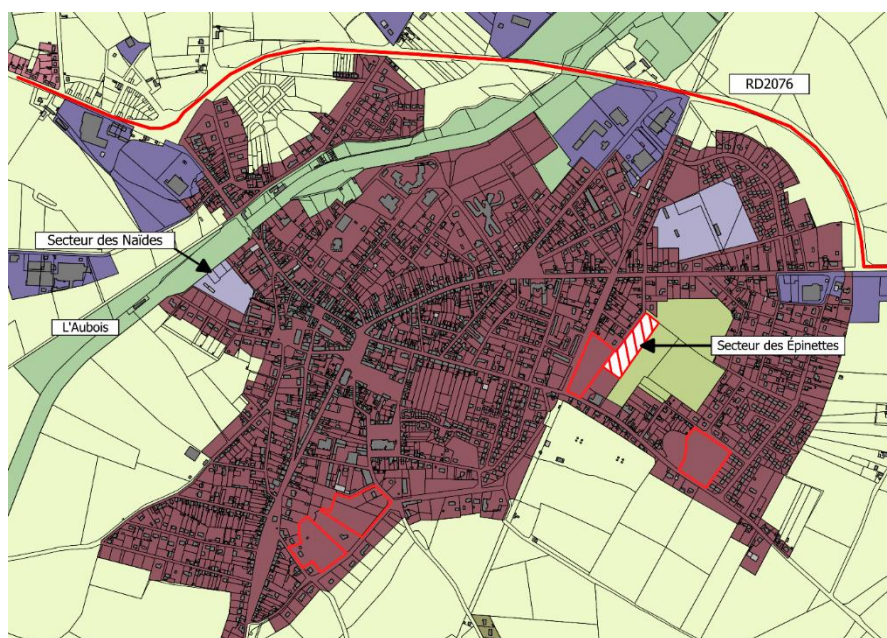


Figure 21 : Cartographie des zones UA et 1AUa au niveau du centre-bourg de Sancoins **après** modification (Source : CDHU)