



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires**

Service connaissance aménagement,
planification et sécurité
Bureau documents d'urbanisme et planification
Affaire suivie par : Véronique Rossignol
02 34 34 61 35
ddt-scap-bdup@cher.gouv.fr

Bourges, le **26 NOV. 2025**

DOCUMENT D'URBANISME

Avis de la CDPENAF du 18 novembre 2025 sur la révision allégée n°1 du PLUi Terres du Haut Berry

Le PLUi de la Communauté de communes Terres du Haut Berry a été approuvé par délibération du 27 juillet 2023. Par délibération du 30 septembre 2024, la Communauté de communes Terres du Haut Berry a prescrit une procédure de révision allégée n°1, arrêtée le 18 septembre 2025.

Les objectifs poursuivis s'établissent ainsi :

- la création de plusieurs STECAL (Ae, NI, Ne) destinés à encadrer des activités existantes, l'ajustement ponctuel de zonages agricoles et naturels,
- la réduction du zonage N au règlement graphique (Henrichemont),
- la diminution d'une zone Np (Henrichemont),
- l'ajout d'un emplacement réservé autour de la Tour de Vesvre (Neuvy-deux-Clochers)
- la réduction d'un espace boisé classé à Saint-Georges-sur-Moulon et la suppression d'un espace boisé classé sur la commune de Montigny,
- la réduction d'une zone A à Pigny et à Rians.

Parmi les évolutions proposées, les points suivants sont soumis à l'avis de la CDPENAF.

a) Le projet de modification prévoit la création de quatre STECAL (Ae, NI et Ne) :

- **un STECAL Ae** (correspondant à des sites dédiés aux activités économiques isolées en zone agricole) sur la commune de Neuilly-en-Sancerre afin de permettre le développement d'une activité de traiteur pour une superficie de 2,11 ha.

La collectivité précise qu'elle n'a pas plus d'éléments quant à l'implantation future d'un nouveau bâtiment. La partie nord (parcelle C977) est actuellement occupée par un grand jardin.

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité sous réserve de réduire le nouveau zonage au strict nécessaire en conservant le jardin.

.../...

- un **STECAL Ae** sur la commune de Sainte Solange pour le développement d'une activité de menuiserie et ébénisterie pour une superficie de 0,19 ha.

- un **STECAL NI** (secteur accueillant des constructions existantes ou futures liées à des activités récréatives, de loisirs ou de tourisme, pour lesquelles une évolution maîtrisée est envisageable sous conditions) sur la commune de Neuvy-deux-Clochers pour la création d'un auvent à proximité de l'étang municipal pour une superficie de 2,05 ha.

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité pour la création de ces 2 STECAL.

- un **STECAL Ne** (secteur délimitant une activité économique diffuse en zone naturelle) sur la commune de Moulins-sur-Yèvre afin de permettre l'installation d'un équipement de pesée adapté à l'exploitation destinée à une activité de ferraillage pour une superficie de 0,72 ha.

La DDT précise que cette entreprise relève d'une procédure installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

La commission a rendu un avis défavorable à la majorité considérant le risque potentiel de pollution liée à l'activité de ferraillage.

b) Le reclassement de parcelles conduisant à une réduction de la zone A :

- sur la commune de Pigny, le projet porte sur le reclassement d'une bande située sur la parcelle ZB 182 classée en zone A en zone Up pour une superficie de 693 m².

L'objectif de la collectivité est de remettre en cohérence le document graphique. Il s'agirait d'une erreur liée à la géométrie du SIG. La collectivité précise qu'il existe un accès direct pour la parcelle ZB 45 située à l'extrémité de la parcelle ZB 182.

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité sous réserve que le reclassement de la parcelle ne conduise pas à l'enclavement de la parcelle agricole ZB 45.

- sur la commune de Rians, le projet porte sur le reclassement de parcelles classées en zone A en zone Ue pour une superficie de 1,98 ha. Actuellement, le site est occupé par une déchetterie.

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité.

c) La réduction d'un espace boisé classé sur la commune de Saint Georges sur Moulon (diminution de 1,4 ha) afin de permettre la mise en œuvre d'un projet photovoltaïque.

La collectivité précise que, sur la partie à déclasser (partie de la parcelle ZH 104), il n'y a pas de boisement existant.

La commission a rendu un avis favorable à la majorité.

d) La suppression d'un espace boisé classé sur la commune de Montigny pour une surface de 1,19 ha au profit d'une activité viticole.

La DDT précise que le site est situé dans le périmètre du plan de prévention des risques d'inondation et de coulées de boues (PPRI) du Sancerrois, dont les dispositions doivent être strictement respectées, notamment en matière de défrichement et d'aménagement des pentes.

La SAFER précise que la commune est devenue propriétaire de ces biens sans maître et qu'elle souhaite les céder afin de les revaloriser en viticulture.

La commission a rendu un avis favorable à la majorité considérant les protections liées au périmètre du PPRI.

Le président de la CDPENAF,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'O' followed by a series of loops and a horizontal stroke extending to the right.

Olivier PETIOT

