

Service connaissance, aménagement, planification, sécurité
Bureau documents d'urbanisme et de planification
Affaire suivie par : Anatole Gueydan
02 34 34 61 35
anatole.gueydan@cher.gouv.fr

Bourges, le 08 DEC, 2025

Avis des services de l'État sur le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Terres du Haut Berry

La communauté de communes des Terres du Haut Berry a approuvé, par délibération du 27 juillet 2023, son PLUi. Par délibération du 30 septembre 2024, elle a prescrit une révision allégée n°1, telle que prévue à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, arrêtée le 18 septembre 2025.

Les objectifs poursuivis s'établissent ainsi :

- la création de plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limités [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 réduction 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.

Ce projet de révision allégée a fait l'objet d'un examen en CDPENAF le 18 novembre 2025 et a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées (article R153-12 du code de l'urbanisme) le 21 novembre 2025.

Les modifications prévues comportent des ouvertures à l'urbanisation. En préambule, je vous rappelle la nécessaire réalisation, a minima, sur l'ensemble des secteurs qui pourraient faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation ou d'aménagements susceptibles d'avoir des impacts d'emprise importants, d'un inventaire des mares, des haies bocagères, des pelouses sèches et calcicoles et des zones humides. Ces dernières seront identifiées selon la méthodologie explicitée dans le guide pour la prise en compte des zones humides dans un dossier « loi sur l'eau » ou un document d'urbanisme – DREAL Centre Val de Loire – Janvier 2016 (avec des analyses pédologiques et floristiques) en compatibilité avec la règle 40 du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Centre Val de Loire.

1 – la création de plusieurs STECAL (Ae, NI, Ne) destinés à encadrer des activités existantes, l'ajustement ponctuel de zonages agricoles et naturels

Je rappelle que les créations de STECAL, si elles répondent à des besoins locaux clairement identifiés, doivent demeurer exceptionnelles et strictement limitées à l'emprise nécessaire aux activités existantes. Leur multiplication pourrait, à terme, fragiliser les équilibres de protection des espaces agricoles et naturels.

– **À Neuilly-en-Sancerre**, la surface du STECAL Ae de 2,11 ha (correspondant à des sites dédiés aux activités économiques isolées en zone agricole) apparaît disproportionnée au regard de l'emprise réelle de l'activité de traiteur concernée.

Je vous recommande de réduire le périmètre du STECAL afin qu'il se limite strictement à l'assise des bâtiments existants et à leurs abords immédiats nécessaires à l'exploitation, conformément au caractère exceptionnel et encadré de ce type de secteur.

– **À Sainte-Solange**, ce STECAL Ae, d'une surface de 0,19 ha, est destiné à l'aménagement d'une activité de menuisier. Le projet, actuellement situé en zone A, n'appelle pas d'observation.

– **À Neuvy-deux-Clochers**, ce 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), d'une surface de 2,05 ha, est destiné à l'aménagement d'un auvent à proximité d'un étang. La délimitation du secteur apparaît toutefois trop étendue, l'ensemble de la parcelle comprenant l'étang étant inclus dans le périmètre.

Je vous recommande de réduire la superficie du STECAL afin qu'elle soit strictement limitée à la zone nécessaire à l'aménagement du projet (auvent et abords immédiats), sans inclure les espaces naturels de l'étang, afin de préserver le caractère paysager et écologique du site.

– **À Moulins-sur-Yèvre**, ce STECAL Ne (secteur délimitant une activité économique diffuse en zone naturelle), d'une surface de 0,72 ha, est destiné à l'aménagement d'une activité de ferrailage, comprenant notamment l'installation d'un équipement de pesée adapté à l'exploitation. Le projet est actuellement situé en zone N.

En premier lieu, le reclassement en STECAL Ne, ne permet pas de rendre autorisable l'activité de la société. En effet, le règlement écrit précise que « *Sont interdits*

– *Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2* », et si l'article 1.2 prévoit bien un certain nombre de destinations et sous destinations de **constructions**, il n'autorise pas les dépôts, ni les installations classées.

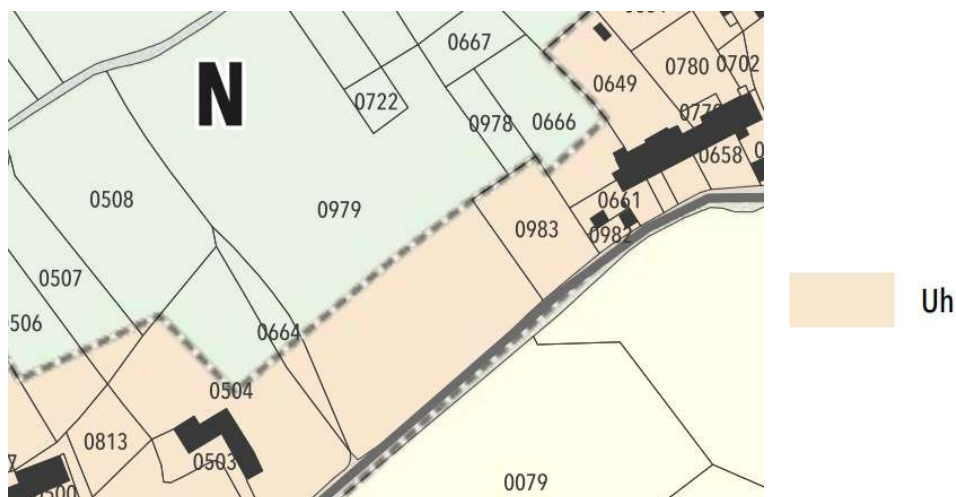
En second lieu, j'attire votre attention sur le risque de pollution lié à la nature de l'activité envisagée (stockage et manipulation de métaux). Le projet est situé en zone humide à très forte probabilité (prélocalisation des zones-humides nationale – 2023) en bordure de l'Yèvre.

Je vous demande de compléter la connaissance de l'état environnemental du site au regard des risques de pollutions des sols et des eaux souterraines avant toute modification du PLUi et avant toute autorisation d'aménagement. La modification du PLUi aura pour conséquence de permettre à l'exploitant la poursuite de sa demande au titre d'ICPE.

2 – Réduction du zonage N au règlement graphique (Henrichemont)

– À **Henrichemont**, le projet conduit à reclasser une zone N (naturelle) en zone A (agricole) sur une superficie de 1,28 ha.

Par ailleurs, la parcelle C979 est constructible pour une surface d'environ 3 000 m² permettant la réalisation du projet envisagé.



De plus, aucune donnée d'inventaire relative aux zones humides n'a été jointe au dossier pour ce secteur.

3 – La réduction d'un secteur Np (Henrichemont)

Sur la commune d'Henrichemont, la réduction du secteur Np de 0,02 ha au profit de la zone N, afin d'inclure l'entièreté de la parcelle C 271 où est implantée une habitation, correspond à la correction d'une erreur matérielle dans le règlement graphique du PLUi.

4 - Ajout d'un emplacement réservé autour de la Tour de Vesvre (Neuvy-deux-Clochers)

Concernant la création d'un emplacement réservé sur la commune de Neuvy-deux-Clochers, d'une surface de 5,61 ha, la cohérence du projet avec les orientations du PADD relatives à la valorisation du patrimoine et du tourisme est à souligner. Il conviendra toutefois de veiller à ce que les aménagements ultérieurs demeurent pleinement compatibles avec les prescriptions de protection patrimoniale et paysagère en vigueur, notamment au titre du site classé de la Tour de Vesvre. Je rappelle également que la mise en œuvre de cet emplacement réservé implique, à terme, l'acquisition des terrains concernés par la communauté de communes, conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, afin de garantir la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet, et ouvre au propriétaire le droit au délaissement.

5 - La réduction d'un espace boisé classé (EBC) à Saint-Georges-sur-Moulon et la suppression d'un espace boisé classé sur la commune de Montigny

À **Saint-Georges-sur-Moulon**, la réduction d'un EBC (diminution de 1,4 ha) est envisagée afin de permettre la mise en œuvre d'un projet photovoltaïque.

Les EBC ont pour vocation de protéger des petits boisements soumis à certaines pressions d'urbanisme. Leur déclassement, pour permettre l'implantation d'un parc photovoltaïque, va à l'encontre de la préservation de la biodiversité.

Je vous invite à fournir des justifications supplémentaires à la réduction de cet EBC, en précisant l'état initial de la parcelle et l'erreur d'appréciation.

Je vous recommande d'ajuster les EBC conformément à la réalité de terrain pour préserver les haies existantes.

À **Montigny**, la modification porte sur la suppression d'un EBC d'une superficie de 1,19 ha au profit d'une activité viticole.

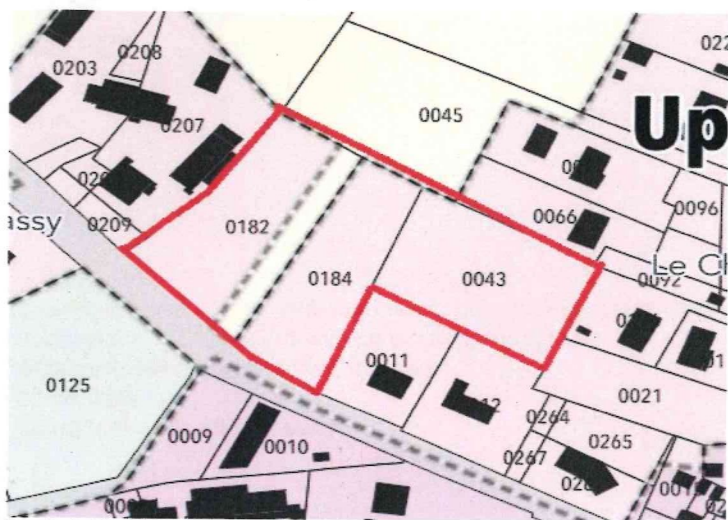
Le site est situé dans le périmètre du plan de prévention des risques d'inondation et de coulées de boues (PPRi) du Sancerrois, dont les dispositions doivent être strictement respectées, notamment en matière de défrichement et d'aménagement des pentes. Les EBC de ce secteur ont été initialement institués dans un objectif de protection contre l'érosion et de maintien de la stabilité des sols en zone de pente. Leur déclassement pourrait fragiliser cet équilibre et accroître les risques de ruissellement ou de coulées boueuses.

En l'état, cette suppression d'EBC apparaît insuffisamment justifiée au regard des impacts que le défrichement pourrait générer et qui ne sont pas développés dans le rapport de présentation. Les boisements à déclasser se situent en zone F2 du PPRi Sancerrois. Dans tous les cas, l'autorisation de défrichement ne pourra être prise que sur le fondement du code forestier et à condition du respect des dispositions du PPRi.

Je vous recommande, à défaut d'un maintien total, de réduire le périmètre du déclassement au strict nécessaire tout en mettant en place des mesures compensatoires adaptées.

6 – La réduction d'une zone A à Pigny et à Rians

À **Pigny**, il s'agit de délimiter une zone urbaine Up, d'une surface de 693 m², sur un secteur précédemment classé en zone agricole (A) sur la parcelle ZB 182. Lors de l'élaboration du PLUi initial, les parcelles ZB0182 et ZB0184 n'avaient pas été identifiées comme dents creuses. Le reclassement en zone urbaine de cette section de 693m² conduit dès lors une évolution significative de l'enveloppe bâtie existante en formant un tènement d'une surface totale d'environ 0,75 ha (y compris la parcelle ZB0043). Afin de ne pas enclaver la parcelle ZB0043 et assurer que cet ensemble soit traité de manière optimisée et **compte tenu de la taille du secteur, l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettrait de préciser les conditions d'intégration urbaine et paysagère ainsi que la desserte et la densité.**



Extrait du PLUi THB en vigueur - Contour d'OAP proposé

L'ajout de cette dent creuse au secteur constructible contribue à répondre aux besoins identifiés en matière de logement sur la commune. Il conviendra en conséquence de mettre à jour le rapport de présentation en matière de capacités sur la densification (annexe au diagnostic foncier – pièce 1.2), afin de justifier cette évolution au regard des objectifs de modération de la consommation foncière.

– **À Rians**, la création d'une nouvelle zone urbaine Ue (1,98 ha), à vocation économique et artisanale, vise à régulariser la présence d'une déchetterie existante actuellement située en zone agricole (A).

Il conviendra, lors de l'approbation de la révision allégée, de veiller à ce que l'ensemble des modifications apportées soient intégrées au document complet du PLUi, notamment au règlement graphique, afin d'assurer la cohérence et la lisibilité du document d'urbanisme dans son intégralité.

J'émet un avis favorable à la procédure de révision allégée n°1 du PLUi des Terres du Haut Berry, sous réserve de la prise en compte des observations formulées ci-après :

- **maintenir le caractère exceptionnel des STECAL et en limiter la superficie,**
- **réaliser les inventaires zones humides, en particulier au regard des fortes probabilités, préalablement au reclassement des secteurs,**
- **conserver les EBC à Montigny, notamment au regard du risque de ruissellement et de coulées de boues,**
- **ajuster les EBC à Saint-Georges-sur-Moulon conformément à la réalité de terrain pour préserver les haies existantes.**

Le préfet,

Philippe LE MOING-SURZUR