



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires**

Service connaissance, aménagement, planification, sécurité
Bureau documents d'urbanisme et de planification
Affaire suivie par : Nicolas NOURI
02 34 34 61 09
ddt-scap-bdup@cher.gouv.fr

Bourges, le **14 NOV. 2025**

Monsieur le président,

Vous m'avez transmis le 14 octobre 2025, pour avis, le projet de modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Terres du Haut Berry approuvé par délibération le 27 juillet 2023. Cet avis est formulé dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées décrite à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Les objectifs poursuivis concernent uniquement des modifications du règlement écrit, à savoir :

- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- les caractéristiques des clôtures ;
- les caractéristiques des façades ;
- les caractéristiques des toitures.

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UC, UR, UP, UH et 1AU

Le projet de modification vise à lever une contrainte d'implantation des constructions autres que les constructions principales en les autorisant à moins de 3 m des limites séparatives.

Je vous invite à modifier votre notice de présentation qui n'est pas en cohérence avec le projet de modification de l'article 3.4. du règlement écrit qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. En effet, page 8, vous citez « L'article 3.4 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » et dans les justifications, vous parlez d'extension des annexes. Il en est de même page 9, le titre mentionne également les voies et emprises publiques.

Monsieur Christophe DRUNAT
Président de la communauté de communes des Terres du Haut
Berry
31 B, route de Rians
18220 LES AIX-D'ANGILLON

.../...

2) Caractéristiques des clôtures des zones UC, UR, UP, UH, 1AU, A et N

Le projet de modification permet d'autoriser, pour les clôtures, les dispositifs pleins et par plaques et le grillage rigide sur rue.

Toutefois, je vous précise, qu'en centre urbain, il est recommandé de proscrire l'emploi de grillage rigide sur rue. En effet, les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

3) Caractéristiques des façades des zones UC, UR, UP, UH et 1AU

Le projet de modification supprime l'interdiction d'employer des couleurs sombres sur l'entièreté de la façade.

Or, l'usage même ponctuel de teintes foncées ou saturées porte atteinte à la cohérence visuelle des centres anciens, en créant des points d'appel injustifiés.

Dans un contexte d'adaptation au changement climatique, la mise en place de revêtement à albédo élevé (de couleur claire) est à privilégier pour lutter contre les îlots de chaleur urbains et favoriser le confort thermique des logements. De plus, les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement en limitant l'emploi des couleurs sombres.

4) Caractéristiques des toitures des zones UC, UR, UP, UH, 1AU et A

La présente modification vise à autoriser les toitures de degré de pentes inférieure à 30°, dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux. La modification de la zone 1AU se situe sur la page 81 du règlement et non sur la page 80 comme le mentionne la notice de présentation.

Concernant la possibilité d'autoriser des toitures avec une pente inférieure à 30° et des toitures terrasses, je vous précise qu'elles pourraient constituer des gîtes larvaires pour le moustique tigre en cas de mauvaise évacuation des eaux pluviales. Une attention particulière devra être portée lors de la conception et de l'entretien de ces toitures.

Je vous rappelle que les communes d'Allouis, de Montigny et de Moulins-sur-Yèvre sont concernées par un plan de prévention des risques (PPR). Ainsi, les projets de construction seront soumis à la réglementation la plus contraignante qui s'applique, entre celle du PLUi et celle du PPR.

Au regard des différents éléments portés à ma connaissance, j'émet **un avis favorable** à ce projet de modification de droit commun. Il conviendra de veiller à ce que l'ensemble des modifications apportées soient intégrées au règlement écrit afin d'assurer la cohérence et la lisibilité du document d'urbanisme dans son intégralité.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le préfet,



Maurice BARATE