

		REPUBLIQUE FRANCAISE			
		REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU SYNDICAL			
		BUREAU SYNDICAL DU PETR CENTRE-CHER ----- SEANCE DU 26 NOVEMBRE 2025 à 18h00 Salle de réunion n°1 4 rond-point Henri Farman à Bourges			
Nombre de membres en exercice	Présents	Excusés	Absents	Pouvoirs	Date d'envoi et d'affichage de la convocation
17	10	7	0	0	20 novembre 2025

Présents : Alain MAZÉ, Christophe DRUNAT, Irène FÉLIX, Bernard BAUCHER, Sophie GOGUÉ, Fabrice CHABANCE, Jacques PESKINE, Franck BRETEAU, Monique LEPRAT, Pierre GROSJEAN

Excusés : François DUMON, Yann GALUT, Jill GAUCHER, Fabrice CHOLLET, Hugo LEFELLE, Richard BOUDET, Gilles GONTHIER

M. Christophe DRUNAT est désigné secrétaire de séance.

- 12 -

Avis sur la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Terres du Haut Berry

Président de séance : Monsieur Alain MAZÉ

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101 et suivants, L.131-4, L. 132-11, L. 153-16 et suivants ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération berruyère approuvé le 18 juin 2013 ;

Vu la délibération n°5 du 30 avril 2025 portant délégation de pouvoir du Comité Syndical au Bureau Syndical et au Président ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Terres du Haut Berry arrêté le 31 mars 2022, notifié au Pôle d'Équilibre Territorial et Rural le 18 juillet 2022 ;

Vu la délibération du Bureau Syndical du PETR Centre-Cher du 11 octobre 2022 relative à l'avis du PETR Centre-Cher sur le projet de Plan Local d'Urbanisme des Terres du Haut Berry ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Terres du Haut Berry approuvé par délibération du conseil communautaire du 27 juillet 2023 ;

Vu le projet de Schéma de Cohérence Territoriale Avord-Bourges-Vierzon (ABV) arrêté par le comité syndical du PETR Centre-Cher le 18 juin 2025 ;

Vu le projet de révision allégée du Plan Local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Terres du Haut Berry arrêté le 18 septembre 2025, notifié au Pôle d'Équilibre Territorial et Rural le 28 octobre 2025 ;

Vu le projet de territoire du PETR Centre-Cher, approuvé par la délibération n°6 du Comité Syndical du 10 avril 2024 ;

Vu la convention « Région-Territoires : Ambitions partagées 2030 pour le Centre-Cher » approuvée par la délibération n° 4 du Comité Syndical du 2 octobre 2024 ;

Considérant que la Communauté de Communes Terres du Haut Berry a approuvé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 27 juillet 2023, à l'échelle des trente communes de son territoire communautaire. Le bureau syndical du PETR Centre-Cher avait émis un avis favorable sur le projet arrêté de PLUi des Terres du Haut Berry en octobre 2022, assorti de plusieurs recommandations relatives au volume foncier économique projeté, à la répartition spatiale de la programmation résidentielle, ou encore à la densité de logements prévues dans les principales polarités.

Dans le cadre de la finalisation du projet, les évolutions apportées au PLUi ont pris en compte l'essentiel des recommandations émises par le PETR Centre-Cher. A noter que l'application du principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT, auquel reste soumis la partie nord de l'intercommunalité jusqu'à l'approbation du futur SCoT, impliquait l'interdiction d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones dans les secteurs concernés. A cet égard, les demandes de dérogation préfectorale effectuées pour certaines des zones projetées n'ont pas abouti, et les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans la partie nord du territoire se sont ainsi avérées finalement plus resserrées que projeté initialement, en raison de l'absence de SCoT.

Après deux ans de mises en œuvre, plusieurs besoins d'évolutions ont été identifiés et donnent aujourd'hui lieu à plusieurs procédures concomitantes : une modification simplifiée, une modification de droit commun et une révision allégée. Dans le cadre des délégations données au bureau syndical, celui-ci est compétent pour émettre les avis du PETR Centre-Cher sur les procédures d'élaboration et de révision des documents d'urbanisme. L'avis sur les procédures de modification simplifiée et de droit commun, qui se rapportent à des évolutions plus légères, relèvent quant à elle d'une décision de l'autorité territoriale.

1. Le projet de révision allégée du PLUi des Terres du Haut Berry

a. Rappel des orientations stratégiques du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLUi des Terres du Haut Berry s'appuie sur trois axes.

- **L'axe n°1 « Cohésion et solidarité »** du PADD prévoit de renforcer l'identité et l'unité territoriale du territoire en s'appuyant sur une armature à trois niveaux (pôle de centralité, pôles d'équilibre, communes rurales).
- **L'axe n°2 « Préservation et développement »** du PADD prévoit de maintenir la diversité des agricultures et définit des objectifs de modération de la consommation d'ENAF.
- **L'axe n°3 « Affirmation et ruralité »** du PADD affirme le **positionnement touristique de l'intercommunalité** en valorisant ses attracteurs (La Borne, Œnotourisme...) et insiste sur le renforcement de la qualité du cadre de vie et de la diversité paysagère.

b. Les objectifs de la révision allégée

Les principaux objectifs affichés par la communauté de communes des Terres du Haut Berry au travers ce projet de révision allégée sont les suivants :

1. Favoriser le développement des activités locales tout en préservant l'environnement et le paysage
2. Permettre un développement urbain harmonieux, respectueux de l'environnement et du patrimoine

Les évolutions envisagées dans le cadre de cette révision allégée sont les suivantes :

- **La création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone Naturelle et Agricole** pour tenir compte d'activités existantes (Neuilly en Sancerre, Ste Solange, Moulins sur Yèvre) et y autoriser de manière limitative les nouvelles constructions. Le projet de révision prévoit également la création d'un STECAL « NL » pour la valorisation touristique et l'accueil de visiteurs sur le site de l'étang de Neuvy-deux-clochers.
- **L'ajout d'un emplacement réservé autour de la tour de Vesvres** à Neuvy-deux-clochers, pour permettre à la Commune d'acquérir prioritairement du foncier et créer des équipements pour le valoriser.
- **La re-délimitation d'un Espace Boisé Classé (EBC) à St Georges s/ Moulon et la suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC) à Montigny.**
- **Une modification de zonage d'un espace en lande classé en Agricole à Pigny** vers un zonage Up (zone urbaine caractérisant les ensembles d'habitat récent)
- **Le classement en UE (Zone urbaine dédiée à l'activité économique)** d'un petit secteur sur lequel prend place la déchetterie de Rians, jusqu'ici classé en zone Agricole
- **Quelques autres légères évolutions de zonage à Henrichemont** : classement en zone Agricole d'une pépinière actuellement en zone Naturelle, et mise en cohérence d'un zonage Naturelle délimitant l'emprise des zones de biodiversité institutionnelles empiétant sur un bâtiment)

2. Le cadre qui s'impose au projet de révision allégée du PLUi des Terres du Haut Berry

a. Le cadre du SCoT de 2013

Jusqu'à approbation du futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le SCoT de l'agglomération berruyère approuvé en 2013 s'oppose au PLUi dans un rapport de compatibilité. Le PLUi des Terres du Haut Berry s'inscrit cependant dans un contexte spécifique, puisque l'ensemble du territoire communautaire n'est pas couvert par ce SCoT, notamment sa partie nord du territoire communautaire qui doit être compatible avec le SRADDET de la Région Centre-Val de Loire et qui reste concerné par les limitations liées au principe d'urbanisation limitée (L.142-4 du code de l'urbanisme).

Le SCoT de 2013 prévoit un développement en cohérence avec l'armature territoriale, en renouvelant l'attractivité du pôle aggloméré et en renforçant les pôles d'équilibre. Le SCoT fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière sous forme de stocks fonciers. Ces derniers ont été définis pour le résidentiel et le développement économique à l'échelle des EPCI en vigueur au moment de son élaboration. Le SCoT insiste sur la résorption de la vacance des logements en améliorant l'existant.

b. Un projet de SCoT Avord-Bourges-Vierzon arrêté en juin 2025

Le projet de SCoT Avord-Bourges-Vierzon a été arrêté par le comité syndical du PETR Centre-Cher le 18 juin 2025. Ce projet résulte d'un travail collectif visant à rénover le cadre stratégique pour l'aménagement du territoire à l'échelle du PETR. Après son approbation, celui-ci couvrira l'ensemble du périmètre du Centre-Cher, incluant l'ensemble des Terres du Haut Berry, ce qui permettra de lever la contrainte d'urbanisation limitée qui concerne actuellement sa partie nord.

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) définit les principes d'aménagement du territoire à horizon 2044 ainsi que les grands équilibres entre les espaces qui le composent sur la base d'une armature territoriale et d'une armature des zones d'activités économiques. Il fixe une trajectoire de sobriété foncière pour décliner les dispositions de la loi Climat & Résilience d'août 2021 et du projet de SRADDET vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Son Document d'Orientations et d'Objectifs intègre des prescriptions à décliner dans les documents d'urbanisme locaux, selon un rapport de compatibilité.

Ainsi, bien que le projet de SCoT Avord-Bourges Vierzon ne soit pas encore en vigueur, il est intéressant de mettre en perspective les évolutions pressenties au regard des objectifs qu'il prévoit.

3. Analyse des évolutions envisagées

a. Un projet de révision qui ne bouleverse pas les équilibres du PLUi

Le projet de révision allégée du PLUi des Terres du Haut Berry n'a quasiment pas d'impact en termes de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF). De la même manière, la création de STECAL ou la modification du zonage projetée à Pigny ne modifie pas les équilibres internes à la communauté de communes.

Parmi les STECAL que la révision projetée de créer, celui de Ste Solange se localise dans un secteur de perméabilité du milieu humide du futur SCoT mais les impacts sont limités car il s'intègre à un ensemble bâti existant : un STECAL correspond bien à la manière de gérer une évolution proportionnée de l'existant tel que le ménage le SCoT. Le STECAL de Moulins s/Y. se positionne également dans un secteur de continuité écologique, mais correspond à une entreprise existante. La modification de zonage de l'espace de maraîchage à Henrichemont, celle de la déchetterie de Rians, comme la création d'un emplacement réservé sur le site de la Tour de Vesvres à des fins de valorisation touristique, ne soulèvent pas d'observations particulières au titre du projet de SCoT.

b. Un questionnaire sur l'évolution des Espace Boisés Classés de St Georges et Montigny

Le projet de révision allégée prévoit la suppression d'un espace boisé classé (EBC) à Montigny et la réduction d'un autre EBC à St Georges sur Moulon. A cet égard, le SCoT de 2013 enjoignait à classer en EBC les réservoirs boisés de la trame verte. Cependant, le secteur de St Georges n'est pas identifié comme réservoir de biodiversité dans le SCoT de 2013 et Montigny n'est pas concerné.

Dans le projet de SCoT Avord-Bourges-Vierzon, l'EBC de St Georges est inclus dans un espace de perméabilité écologique, tandis que le secteur de Montigny n'est pas identifié dans la Trame Verte et Bleue. Le projet de SCoT ABV ne prévoit le recours systématique à l'outil EBC, et invite même à en user avec discernement pour ne pas obérer la valorisation économique liées à l'exploitation forestière. Dans cette perspective :

- A Montigny, le dossier ne permet pas bien d'appréhender pourquoi cet EBC obère l'activité viticole à proximité. Cependant, ces vignes relèvent de l'aire d'appellation Sancerre et il peut y avoir des velléités d'extension du parcellaire sur des zones boisées concernées par l'EBC. Par ailleurs, dans la mesure où le secteur n'est pas répertorié dans la Trame Verte et Bleue, la suppression de cet EBC n'appelle pas de remarques particulières au titre du projet de SCoT.
- à St Georges s/M., le dossier indique que l'EBC obère la faisabilité d'un projet photovoltaïque au sol. Au sein des espaces de perméabilité écologique, le projet de SCoT pose que les projets photovoltaïques au sol qui auraient vocation à s'y implanter doivent garantir une haute intégration environnementale. Par ailleurs, le SCoT enjoint à respecter les éléments du décret de décembre 2024 pour assurer l'absence de consommation d'espaces. Dans le cas d'espèce, ce n'est donc pas tant la réduction de l'EBC qui pose question que la finalité qui l'accompagne. Ainsi, la révision du PLUi gagneraient à être complétée d'un ensemble de dispositions réglementaires visant à limiter les impacts éventuels du projet, en matière environnementale et foncière.

Monsieur Franck BRETEAU rapporteur entendu, le Bureau Syndical après en avoir délibéré,

**DECIDE
à l'unanimité**

- d'émettre un avis favorable sur le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Terres du Haut Berry.
- d'émettre une recommandation sur la réduction de l'Espace Boisé Classé (EBC) localisé à Saint Georges sur Moulon. Au regard du projet de SCoT Avord-Bourges-Vierzon, la communauté de communes est invitée à :
 - Encadrer les installations photovoltaïques au sol selon les modalités du décret et de l'arrêté du 29 décembre 2023 qui fixent les conditions dans lesquelles ces installations n'engendrent pas de consommation d'espaces, en complétant le règlement des zones A et N de sorte à éviter de faire pression sur un stock foncier déjà contraint et utile à d'autres usages (résidentiel, économique...)
 - Prévoir dans le règlement les dispositions permettant d'assurer, au sein des espaces de perméabilité identifiés par le SCoT, la qualité de l'intégration environnementale et paysagère, notamment en évitant la dégradation du maillage bocager lorsqu'il existe et au regard de la perméabilité des clôtures).
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tout document relatif à cette délibération.

Fait à Bourges, le 27 novembre 2025



Le Président,

Alain MAZÉ

Le secrétaire de séance,
Christophe DRUNAT

Le Président certifie sous sa responsabilité
Le caractère exécutoire du présent acte

Transmission en Préfecture le : - 2 NOV. 2025

Publication électronique : - 2 NOV. 2025

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur du PETR Centre-Cher,
Julien FONTAINHAS

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la transmission au Représentant de l'Etat et de sa publication, par voie postale (28 rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans) ou par l'application Télérecours : <https://citoyens.telerecours.fr>.