



PLUi de la Communauté de communes Des Terres du Haut Berry

Complément au rapport de présentation relatif au projet de révision allégée n°1



VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION D'ARRET DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 18 09 2025

La notice explicative de la révision allégée n°1 vise à présenter les évolutions du PLUi de la Communauté de communes des Terres du Haut Berry (CCTHB).

I - PREMIERE PARTIE : LE CADRE REGLEMENTAIRE	4
II – THEMES DE LA NOTICE EXPLICATIVE.....	10
1 Définition de STECAL Ae (Neuilly-en-Sancerre – Sainte-Solange).....	11
2 Définition de STECAL NI (Neuvy-deux-Clochers).....	18
3 Définition de STECAL Ne (Moulin-sur-Yèvre).....	22
4 Modification du zonage N au règlement graphique (Henrichemont).....	26
5 Diminution d'un secteur Np au règlement graphique (Henrichemont).....	30
6 Ajout d'un emplacement réservé (Neuvy-deux-Clochers)	34
7 Redélimitation d'un Espace Boisé Classé (Saint-Georges-sur-Moulon et Montigny)	39
8 Nouvelle délimitation de zone urbaine (Up) (Pigny).....	45
9 Nouvelle délimitation de zone urbaine (Ue) (Rians).....	48
10 Mise à jour du tableau de superficie des zones	51

I - PREMIERE PARTIE : LE CADRE REGLEMENTAIRE

A. Historique du PLUi

La Communauté de communes des Terres du Haut Berry a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble de son territoire par délibération en date du 31 mai 2018. Les objectifs du PLUi fixés par délibération sont de :

- Définir un projet de territoire fédérateur, équilibré et cohérent à l'échelle des Terres du Haut Berry ;
- Restaurer la maîtrise du développement des communes en RNU de l'ex-Communauté de communes des Hautes Terres en Haut Berry ;
- Anticiper sur un impératif légal d'élaboration à l'échelle du territoire communautaire.

Le projet de PLUi, arrêté le 31 mars 2022, a été approuvé le 27 juillet 2023.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi s'organise en trois axes :

Axe 1 – « Cohésion & Solidarité ».

Ce premier axe vise à renforcer l'attractivité résidentielle en affirmant la qualité du cadre de vie des Terres du Haut Berry et les équilibres internes. Le PADD décline cet axe en trois orientations d'aménagement :

- 1.1. Renforcer l'identité et l'unité territoriale des Terres du Haut Berry.
- 1.2. Positionner le territoire comme une destination résidentielle choisie.
- 1.3. Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des parcours résidentiels.

Axe 2 – « Préservation & développement ».

Ce second axe valorise les agricultures caractéristiques du territoire et encourage les activités de transformation et de diversification agricole en prenant en compte la diversité des agricultures et de leurs enjeux. Le projet de territoire affirme également la consolidation du développement économique et industriel, les réponses à apporter aux besoins de mobilités et de communication. Le PADD s'organise en quatre orientations :

- 2.1 Maintenir la diversité et la complémentarité des agricultures.
- 2.2. Répondre aux besoins de l'appareil productif local pour maintenir un tissu d'industries et d'usines à la campagne.
- 2.3. Répondre aux besoins de mobilité et de communication en milieu rural.
- 2.4. Favoriser l'efficacité énergétique du territoire.

Axe 3 – « Affirmation & Ruralité ».

Ce troisième axe vise à protéger et à valoriser les ressources environnementales, naturelles du territoire afin de renforcer le potentiel touristique et récréatif des Terres du Haut Berry, mais aussi de proposer un cadre de vie et un cadre de travail de qualité et attractif. L'axe 3 du PADD développe cinq principales orientations :

- 3.1. Affirmer le positionnement touristique « Berry–Sancerre–Sologne ».
- 3.2. Préserver la palette des paysages ruraux des Terres du Haut Berry.
- 3.3. Renforcer la qualité du cadre de vie et des paysages par la préservation de la trame verte et bleue.
- 3.4. Intégrer les risques naturels locaux, les risques industriels, les nuisances pour maintenir et renforcer l'attractivité des Terres du Haut Berry.
- 3.5. Poursuivre la gestion raisonnée de l'eau.

B. Contexte et objectifs de la révision allégée n°1

Depuis son approbation en juillet 2023, le PLUi des Terres du Haut Berry n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution, concomitamment à cette procédure de révision allégée n°1, des procédures de modification de droit commun et de modification simplifiée sont également en cours.

En cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, la révision allégée n°1 porte sur :

- La création de STECAL autour de plusieurs activités existantes hors zones U, n'ayant pas été prises en compte dans l'élaboration du PLUi en vigueur. Cela inclut :
 - La création d'un STECAL Ae sur la commune de Neuilly-en-Sancerre (activité de traiteur).
 - La création d'un STECAL Ae à Sainte-Solange
 - La création d'un STECAL NI sur la commune de Neuvy-deux-Clochers au niveau de l'étang municipal, qui accueille des activités de loisirs.
 - La création d'un STECAL Ne sur la commune de Moulins-sur-Yèvre, qui comprend une activité de ferrailage souhaitant installer un pont à bascule sur l'une de ses parcelles, classée en zone N.
- Le classement en zone A d'un secteur comprenant une pépinière, classée en zone N au PLUi en vigueur, sur la commune de Henrichemont.
- Le classement en zone N d'un bout de parcelle actuellement classé en secteur Np et empiétant sur un bâtiment.
- L'ajout d'un emplacement réservé, non reporté lors de l'élaboration du PLUi en vigueur, sur les pourtours de la tour de Vesvre, située à Neuvy-deux-Clochers.
- La redélimitation, en correspondance avec l'occupation réelle du sol, d'un Espace Boisé Classé sur la commune de Saint-Georges-sur-Moulon, interférant avec un projet photovoltaïque au sol.
- La suppression d'un Espace Boisé Classé sur la commune de Montigny, situé au sein d'une exploitation viticole et entravant le bon maintien de cette activité.
- Le classement en zone Up d'une bande de foncier classée en zone A au PLUi en vigueur, sur la commune de Pigny.
- Le classement en zone Ue d'un site artificialisé, en continuité du tissu urbain, accueillant une déchetterie et classé en zone A au PLUi en vigueur.

Ainsi, les principaux objectifs de la révision allégée n°1 sont les suivants :

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

Cette procédure, visant à apporter des modifications de zonage, nécessite la modification des pièces réglementaires suivantes du PLUi :

- Le règlement graphique par :
 - La création de plusieurs STECAL.
 - La modification du zonage, par le reclassement et l'ajustement de certains secteurs (U, A et N).
 - L'ajout d'un emplacement réservé.
 - La redélimitation et la suppression d'Espaces Boisés Classés.
- Les annexes du règlement écrit par :
 - La mise à jour du tableau référençant les emplacements réservés.

C. Objet de la procédure de révision allégée du PLUi

Pour permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de procéder à une révision allégée du PLUi.

Le champ d'application de la révision allégée est précisé par les articles L.153-31 à L.153-35 et particulièrement le L153-34.

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme indique que « *Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision allégée est invité à participer à cet examen conjoint. »

D. La procédure de révision allégée du PLUi de la Communauté de communes des Terres du Haut Berry

La révision allégée du PLUi se déroule conformément à la procédure définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les principales étapes de la modification sont les suivantes :

- Élaboration de la note de présentation de la révision allégée (études et élaboration du dossier) ;
- Saisine de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) pour l'examen au cas-par-cas de la nécessité de soumettre la révision allégée à évaluation environnementale et réalisation de l'évaluation environnementale au besoin ;
- Arrêt du projet de révision allégée (dont bilan de la concertation publique) ;
- Réunion d'examen conjoint (transmission du dossier arrêté aux PPA et convocation des PPA à une réunion d'examen conjoint) ;
- Consultations et avis obligatoires : soumission du dossier de révision allégée arrêté pour avis à la Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF), à l'autorité environnementale et le cas échéant aux organismes au titre du R153-6 (INAO, CRPF...) ;
- Demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT, pour la partie du territoire non couverte par un SCoT approuvé ;
- Enquête publique ;
- Ajustement du contenu du dossier de révision allégée suite aux consultations et à l'enquête publique ;
- Approbation du dossier de révision allégée par le Conseil communautaire ;
- Transmission du dossier de révision allégée approuvé au Préfet du Cher et réalisation des modifications éventuelles demandées (contrôle de légalité) ;
- Affichage de la délibération approuvant la révision allégée, publicité dans un journal diffusé dans le département et entrée en vigueur de la révision allégée (opposabilité de la révision allégée n°1).

E. Organisation de la présente notice explicative

La notice explicative de la révision allégée vise à présenter les évolutions du PLUi des Terres du Haut Berry.

Dans un souci de lisibilité des évolutions apportées au document d'urbanisme, 11 thèmes ont été définis :

- Thème 1 – « Création de STECAL Ae » ;
- Thème 2 – « Création de STECAL NI » ;
- Thème 3 – « Création de STECAL Ne » ;
- Thème 4 – « Modification du zonage N au règlement graphique » ;
- Thème 5 – « Diminution d'un secteur Np au règlement graphique » ;
- Thème 6 – « Ajout d'un emplacement réservé » ;
- Thème 7 – « Redélimitation et suppression d'Espaces Boisés Classés » ;
- Thème 8 – « Nouvelle délimitation de zone urbaine Up » ;
- Thème 9 – « Nouvelle délimitation de zone urbaine Ue » ;
- Thème 10 – « Mise à jour du tableau des superficies de zones ».

II – THEMES DE LA NOTICE EXPLICATIVE

Thème 1 : « Création de STECAL Ae »

1 Définition de STECAL Ae (Neuilly-en-Sancerre – Sainte-Solange)

1.1 Objectifs et justifications

Le PLUi identifie des secteurs Ae (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités – STECAL) correspondant à des sites dédiés aux activités économiques isolées en zone agricole. Le PLUi en vigueur identifie 5 STECAL Ae : 1 site à Allouis, 1 site à Saint-Martin-d'Auxigny, 2 sites à Humbligny et 1 site à Montigny.

Ces secteurs sont limités afin d'éviter leur multiplication en zone naturelle mais aussi en zone agricole.

La révision allégée n°1 porte sur la création de 3 secteurs de STECAL Ae délimitant des secteurs d'activités existants, non pris en compte lors de l'élaboration du PLUi. Ces secteurs correspondent à :

- Une activité de traiteur sur la commune de Neuilly-en-Sancerre.
- Une activité de menuisier/ébéniste sur la commune de Sainte-Solange.

Le projet de révision allégée n°1 est cohérent avec les orientations générales du PADD en matière de développement des activités économiques, notamment l'axe n°2 « Préservation & développement » et particulièrement :

- *L'orientation 2.2 « Répondre aux besoins de l'appareil productif local pour maintenir un tissu d'industries et d'usines à la campagne » en valorisant les potentiels d'extension pour permettre le développement des entreprises existantes.*

1.2 Présentation des projets

1.2.1 Présentation du projet sur la commune de Neuilly-en-Sancerre

Présentation et perspective d'évolution de l'entreprise :

L'activité « Les Hommes en cuisine » est localisée au 336 chemin de l'Avoinerie, au lieu-dit Le Bois Pinard à Neuilly-en-Sancerre. La société existe depuis 2008 et l'établissement depuis 2021. Il s'agit d'une activité de services de traiteurs.

La société souhaite construire un nouveau bâtiment afin de développer son activité. Le zonage A actuel ne permet pas à l'entreprise de réaliser son projet. Le site concerne entièrement ou partiellement les parcelles C977, C279, C280, C979, C980, C983, C282, C283, C284, C285, C287. Par ailleurs, le site n'est pas référencé au RPG 2023 et ne comprend aucune protection Natura 2000, ZNIEFF ou zone humide.



Vue aérienne du secteur (source : google earth, cadastre 2024)

1.2.2 Présentation du projet sur la commune de Sainte-Solange

Présentation et perspective d'évolution de l'entreprise :

Il s'agit d'une entreprise de menuiserie/ébénisterie présentement localisée à Baucy, employant une personne depuis le 1^{er} décembre 2024 et souhaitant s'agrandir en employant 2 nouveaux employés. Dans cette perspective d'évolution, le propriétaire souhaiterait relocaliser son entreprise à son domicile, au 382 chemin de l'Ebée à Sainte-Solange, sur la parcelle D790 dont il est propriétaire. Il souhaite rénover sur cette parcelle un bâtiment d'environ 100 m² et construire un bâtiment, attenant au bâtiment existant, d'environ 300 m². A ce jour, le classement en zone A de cette parcelle ne lui permet pas de réaliser son projet. Ainsi, le propriétaire souhaite le classement de la parcelle D790 en secteur Ae afin de permettre l'exercice et l'évolution de son activité artisanale. Par ailleurs, le site n'est pas référencé au RPG 2023 et ne comprend aucune protection Natura 2000, ZNIEFF ou zone humide.



Vue aérienne du secteur, délimité en rouge (source : google earth, cadastre 2024)

1.3 Présentation du contenu de la révision allégée n°1

Superficie des STECAL :

La révision allégée n°1 du PLUi des Terres du Haut Berry porte sur la délimitation au règlement graphique du PLUi de 3 STECAL Ae :

- 1 STECAL Ae sur la commune de Neuilly-en-Sancerre ;
- 1 STECAL Ae sur la commune de Saint-Solange.

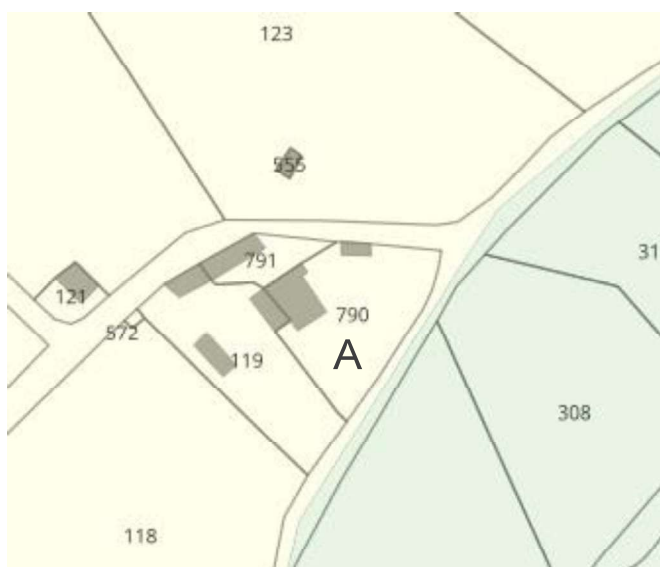
	Superficie
STECAL Ae à Neuilly-en-Sancerre	2,11 ha
STECAL Ae à Saint-Solange	0,19 ha

Évolution réglementaire apportée :

Création d'un STECAL « Ae » sur la commune de Neuilly-en-Sancerre	
Plan de zonage du PLUi en vigueur (avant)	Plan de zonage du PLUi révisé (après)
Le plan de zonage en vigueur (avant) montre une zone désignée par la lettre 'A' en noir. Cette zone est située dans un secteur rural, bordée par des parcelles numérotées 977, 981, 979, 280, 282, 279, 983, 980, 285, 982, et 984. La zone 'A' est représentée par une couleur sombre, probablement noire ou gris foncé, sur un fond jaune clair.	Le plan de zonage révisé (après) montre la même zone, mais désignée par la lettre 'Ae' en noir. La zone 'Ae' est représentée par une couleur jaune plus vive que le fond, indiquant une modification du zonage. Les parcelles et leur numérotage restent identiques à ceux du plan précédent.

Création d'un STECAL « Ae » sur la commune de Sainte-Solange

Plan de zonage du PLUi en vigueur (avant)



Plan de zonage du PLUi révisé (après)



Thème 2 : « Création de STECAL NI »

2 Définition de STECAL NI (Neuvy-deux-Clochers)

2.1 Objectifs et justifications

Le PLUi identifie des secteurs NI (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités – STECAL) qui accueillent des constructions existantes ou futures liées à des secteurs à vocation récréative, de loisirs et / ou de tourisme pour lesquels une évolution maîtrisée est possible sous conditions. Ces secteurs sont définis conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Le PLUi en vigueur identifie 13 STECAL NI : 1 site à Allogny, 1 site à Allouis, 1 site à Humbligny, 1 site à Menetou-Salon, 1 site à Montigny, 2 sites à Neuvy-deux-Clochers, 4 sites à Saint-Martin d'Auxigny, 1 site à Quantilly et 1 site à Vasselay.

La révision allégée n°1 porte sur la création d'un secteur de STECAL NI sur la commune de Neuvy-deux-Clochers :

- Il s'agit de classer en secteur NI la parcelle ZD 21, qui inclut l'étang municipal et ses abords.

Le projet de révision allégée n°1 est cohérent avec les orientations générales du PADD en matière de développement des activités économiques, notamment l'axe n°3 « Affirmation & Ruralité » et particulièrement :

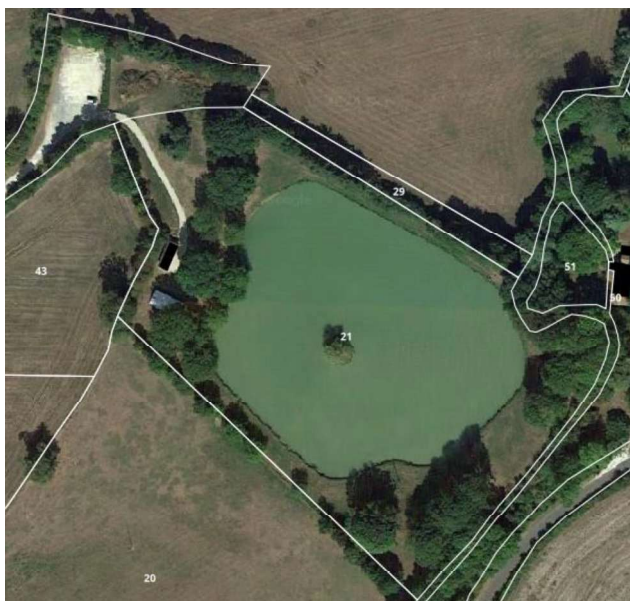
- *L'orientation 3.1 « Affirmer le positionnement touristique « Berry–Sancerre–Sologne » en développant l'offre touristique de « Nature ».*

2.2 Présentation du projet sur la commune de Neuvy-deux-Clochers

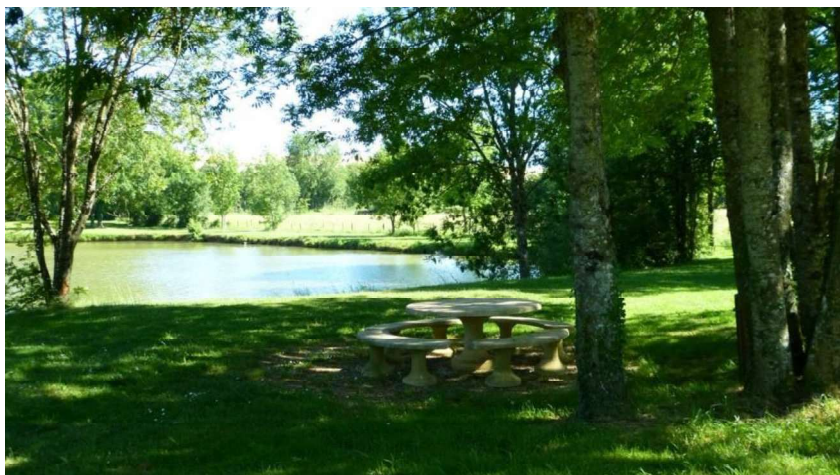
Le projet porté par la commune est de créer un auvent permettant d'abriter les visiteurs, tels que les scolaires lors de sorties pédagogiques, à proximité de l'étang municipal. La création du STECAL NI concerne la parcelle ZD 21, qui inclut l'étang et ses abords, et comprend déjà une construction légère de type auvent pour accueillir les événements de loisirs de la commune. Le classement en zone N ne permet actuellement pas de faire évoluer le site. Par ailleurs, le site n'est pas référencé au RPG 2023 et ne comprend aucune protection Natura 2000, ZNIEFF ou zone humide.

Cet aménagement s'inscrit dans une démarche communale de mise en valeur de l'étang et de ses abords, afin de renforcer l'attractivité touristique du site, ainsi que son intérêt pour la pratique d'activités intergénérationnelles. Ainsi, la commune a entrepris des travaux nécessaires de réfection des berges détériorées, de prolongement des cheminements piétonniers existants, et de mise en place de mobilier touristique.

Les illustrations suivantes localisent le secteur et illustrent les aménagements entrepris.



Vue aérienne de l'étang (source : google earth, cadastre 2024)



Etang de Neuvy-deux-Clochers (source : site communal)



Construction de type auvent/bar, étang de Neuvy-deux-Clochers (source : site communal)

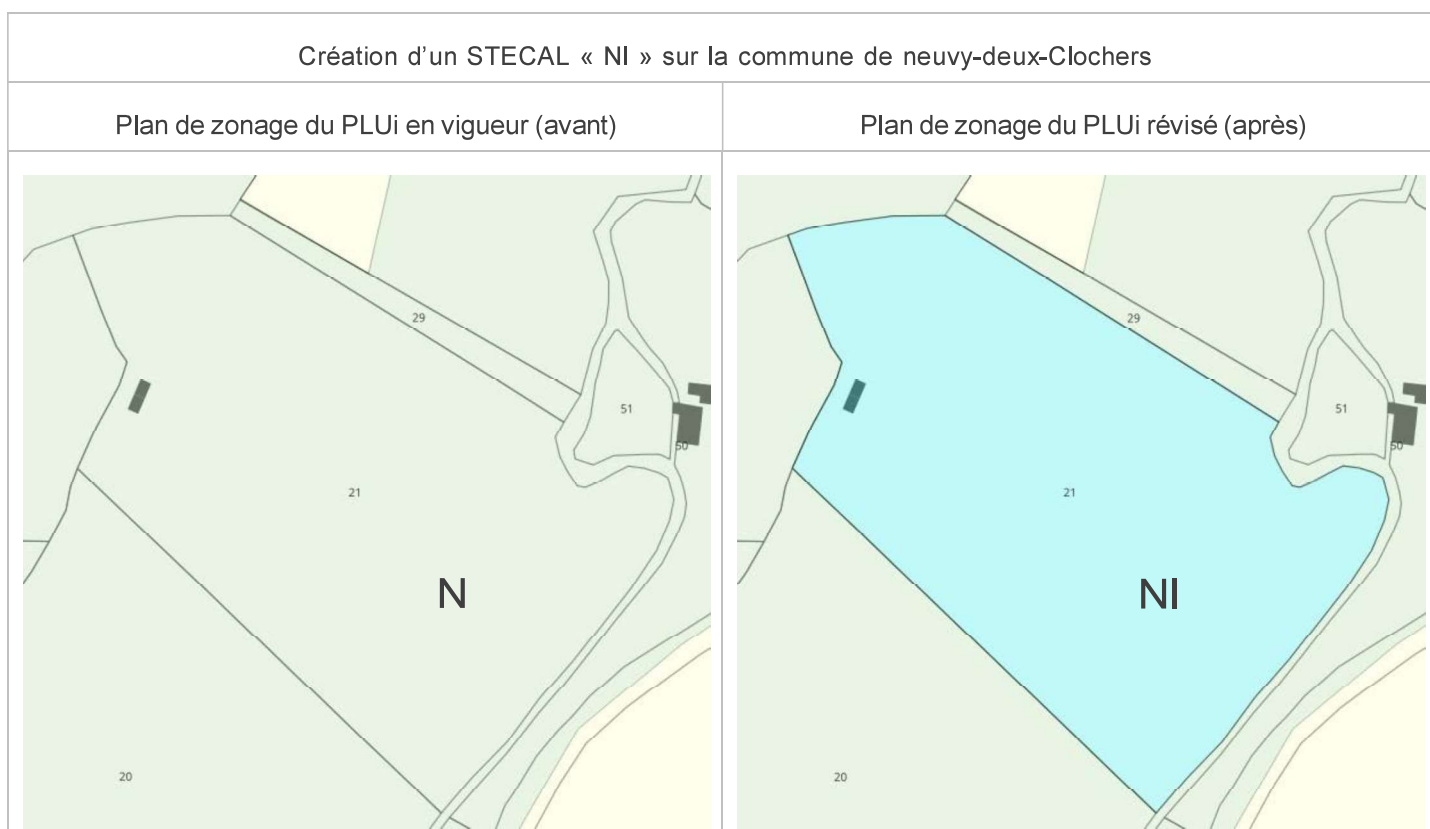
2.3 Présentation du contenu de la révision allégée n°1

Superficie du STECAL :

La révision allégée n°1 du PLUi des Terres du Haut Berry porte sur la délimitation au règlement graphique du PLUi d'un STECAL NI :

	Superficie
STECAL NI de Neuvy-deux-Clochers	2,05 ha

Évolution réglementaire apportée :



Thème 3 : « Création de STECAL Ne »

3 Définition de STECAL Ne (Moulin-sur-Yèvre)

3.1 Objectifs et justifications

Le PLUi identifie des secteurs Ne (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités – STECAL) qui délimitent des activités économiques diffuses en zone naturelle pour lesquels une évolution maîtrisée est possible sous conditions. Le PLUi en vigueur identifie 3 STECAL Ne : 1 site à Allouis, 1 site à Saint-Georges-sur-Moulon et 1 site à Vasselay.

La révision allégée n°1 porte sur la création d'un secteur de STECAL Ne sur la commune de Moulin-sur-Yèvre.

- Il s'agit de créer un STECAL Ne sur la parcelle C0098 qu'une entreprise de ferrailage puisse installer un pont à bascule pour la pesée de la ferraille, lui permettant de continuer son activité.

Le projet de révision allégé n°1 est cohérent avec les orientations générales du PADD en matière de développement des activités économiques, notamment l'axe n°2 « Préservation & développement » et particulièrement :

- *L'orientation 2.2 « Répondre aux besoins de l'appareil productif local pour maintenir un tissu d'industries et d'usines à la campagne » en valorisant les potentiels d'extension pour permettre le développement des entreprises existantes.*

3.2 Présentation du projet sur la commune de Moulin-sur-Yèvre

Présentation de l'activité et contexte du projet :

Le projet concerne l'activité de ferrailage de la SARL MERCIER LEROY ET FILS. Celle-ci exploite une entreprise de récupération de métaux et occupe actuellement le terrain AA64 qui ne lui appartient pas. Suite à de nouvelles normes, il n'est plus possible pour elle d'utiliser la bascule du silo d'AXEREAL.

L'entreprise SARL MERCIER LEROY ET FILS est propriétaire d'un terrain adapté pour installer un pont à bascule, cependant celui-ci se situe en zone N, sur la parcelle C0098. L'activité et les installations de cette entreprise ne sont pas autorisées dans le PLUi en vigueur. Par ailleurs, le site n'est pas référencé au Registre Parcellaire graphique (RPG) 2023 comme étant cultivé, et n'est couvert par aucune protection Natura 2000, ZNIEFF ou zone humide.

Emplacement souhaité de l'activité (parcelle C 0098) :



Vue aérienne de l'emplacement concerné par le projet (source : google Earth, cadastre 2024)



Photographie de l'emplacement du projet (source : Open Street Map)

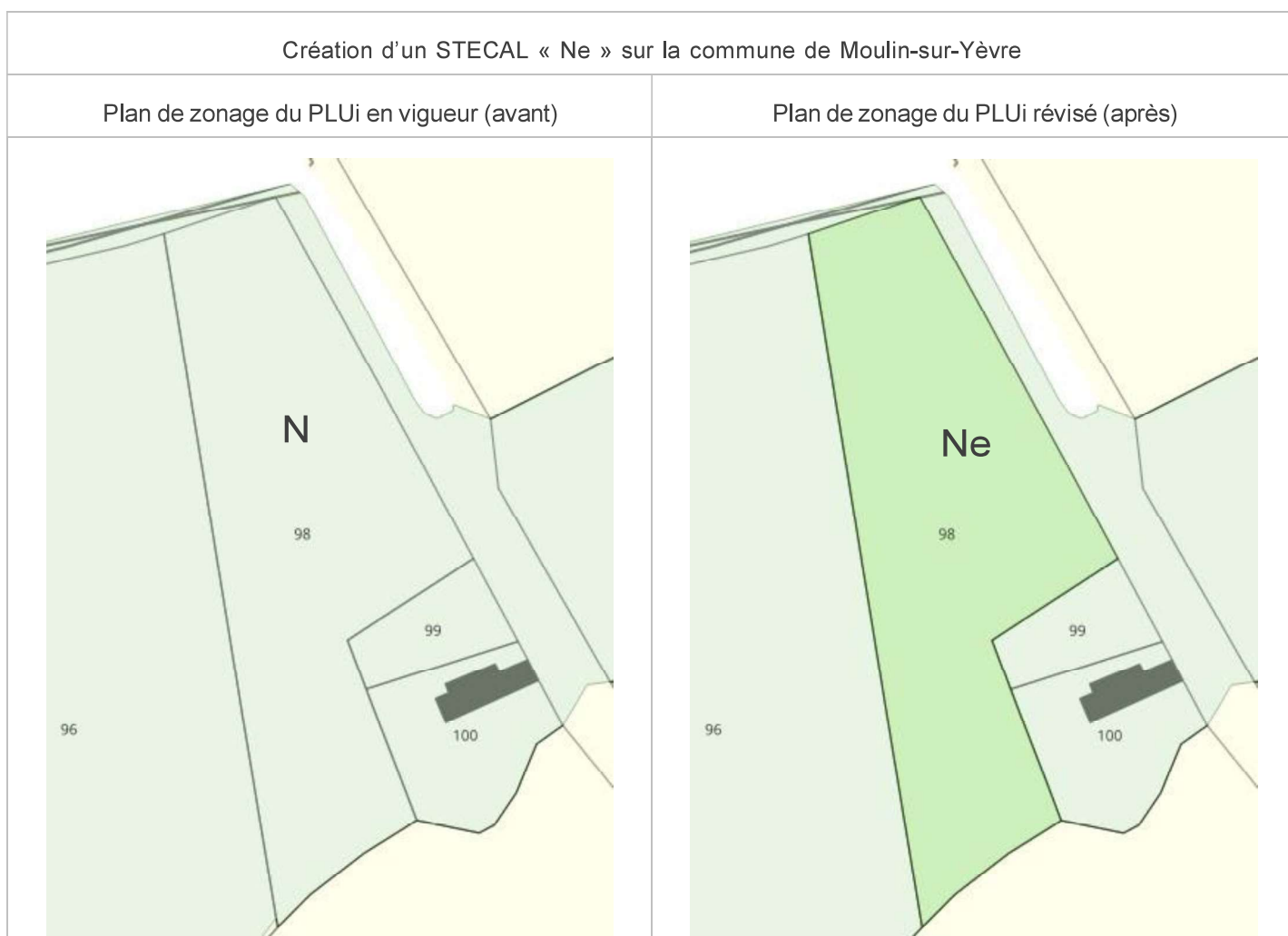
3.3 Présentation du contenu de la révision allégée n°1

Superficie du STECAL :

La révision allégée n°1 du PLUi des Terres du Haut Berry porte sur la délimitation au règlement graphique du PLUi d'un STECAL Ne :

	Superficie
STECAL Ne de Moulin-sur-Yèvre	0,72 ha

Évolution réglementaire apportée :



Thème 4 : « Modification du zonage N au règlement graphique »

4 Modification du zonage N au règlement graphique (Henrichemont)

4.1 Objectifs et justifications

Dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1, la Communauté de communes des Terres du Haut Berry accompagne la mise en œuvre d'ajustements du règlement graphique pour la redélimitation du zonage N, en cohérence avec l'occupation réelle du sol.

La révision allégée n°1 porte sur la modification d'un zonage naturel en zonage agricole. Cela concerne :

- Le secteur occupé par la pépinière de biodiversité agroforestière « Le Jardin Planétaire », sur la commune de Henrichemont.

Le projet de révision allégée n°1 est cohérent avec les orientations générales du PADD en matière de développement des activités économiques, notamment l'axe n°2 « Préservation & développement » et particulièrement :

- *L'orientation 2.1 « Maintenir la diversité et la complémentarité des agricultures » en soutenant le potentiel de développement des activités, notamment les besoins liés à la modernisation et à la diversification des activités agricoles, et les stratégies de diversification des activités (maraîchage, accueil à la ferme, circuit-court).*

4.2 Présentation du projet de Henrichemont

La modification de zonage à apporter concerne une pépinière de biodiversité agroforestière nommée « Le Jardin Planétaire », située 5 chemin de la Somblure sur la commune de Henrichemont. Le propriétaire du jardin est l'association « Le Vieil Arbre ».

Le projet de l'association est la construction d'un abri pour accueillir les personnes se rendant sur le site : clientèle, scolaire.

Au zonage en vigueur, ce projet n'est pas possible puisque le secteur est classé en zone N, ne permettant pas la construction d'un abri.

Le propriétaire souhaite le classement de l'emprise de la pépinière en zone A. Par ailleurs, le site n'est pas référencé au RPG 2023, et n'est couvert par aucune protection Natura 2000, ZNIEFF ou zone humide.

La photographie ci-dessous représente l'emprise du secteur (périmètre en rouge) à classer en zone A.



Vue aérienne du secteur (source : google earth, cadastre 2024).

4.3 Présentation du contenu de la révision allégée n°1

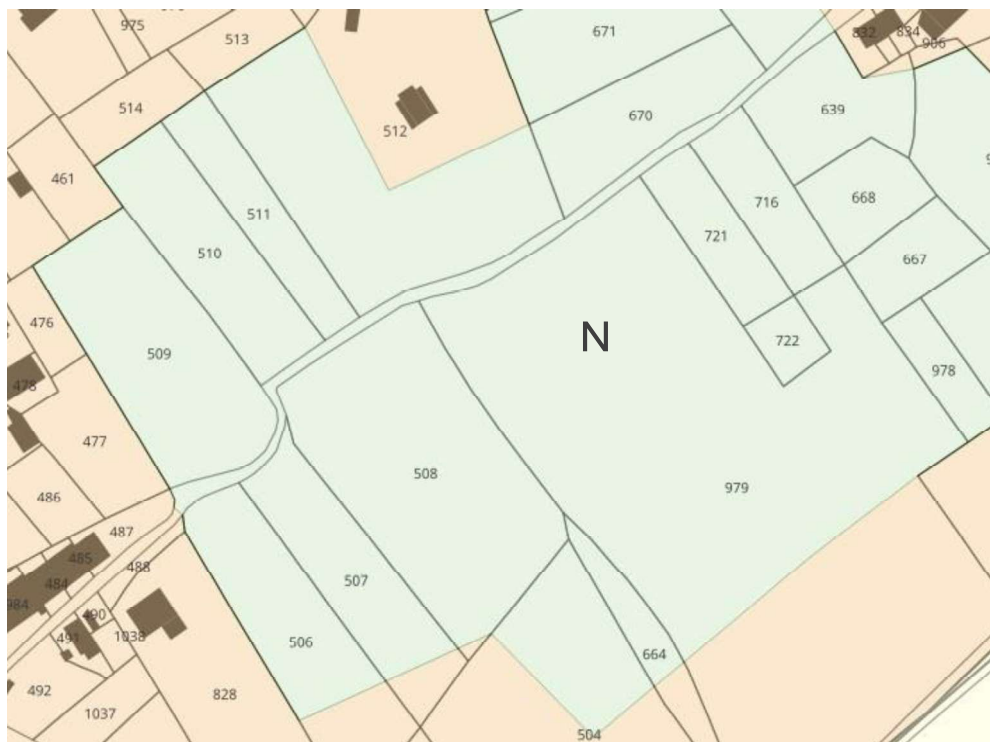
Superficie du secteur concerné par le changement de zonage :

La révision allégée n°1 du PLUi des Terres du Haut Berry porte sur la modification du zonage au règlement graphique, avec la substitution d'une zone N et zone A :

	Superficie
Zone A ajoutée	+ 1,28 ha
Zone N supprimée	- 1,28 ha

Évolution réglementaire apportée au règlement graphique :

Plan de zonage du PLUi en vigueur (avant)



Plan de zonage du PLUi révisé (après)



Thème 5 : « Diminution d'un secteur Np au règlement graphique »

5 Diminution d'un secteur Np au règlement graphique (Henrichemont)

5.1 Objectifs et justifications

La zone N est une zone naturelle de protection. Elle concerne les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N comprend plusieurs secteurs, dont le secteur Np qui protège les zones Natura 2000 et les ZNIEFF de type 1 composant les réservoirs de biodiversité.

Le règlement stipule, dans l'article N1 des dispositions applicables à la zone N que :

« 1.2.5 Dans le secteur Np, en remplacement du 1.2.1

Sont autorisés sous conditions :

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière environnante ou qu'ils sont nécessaires à l'intérêt collectif. »

La révision allégée n°1 porte sur la modification de la délimitation du secteur Np, sur la commune de Henrichemont. Le secteur Np concerne une partie de la parcelle C 271 et notamment une habitation, ce qui ne laisse aucune possibilité de construire. Le propriétaire souhaiterait démolir les deux annexes accolées, dont les bâtiments sont vétustes, et reconstruire une extension de l'habitation. Pour cela, il conviendrait de recalculer le secteur Np sur le parcellaire et d'inclure l'intégralité de la parcelle C 271 en zone N. Le site est concerné par une ZNIEFF de type 2.

Le projet de révision allégée n°1 est cohérent avec les orientations générales du PADD, notamment l'axe n° « Cohésion & Solidarité » et particulièrement :

- *L'orientation 1.3 « Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des parcours résidentiels », notamment en favorisant la reconversion des bâtiments existants.*

5.2 Présentation de la modification de zonage à apporter sur la commune de Henrichemont

L'habitation concernée est localisée (entourée en rouge) sur la photographie aérienne ci-dessous.



Vue aérienne du secteur, superposée au zonage (source : google Earth, cadastre 2024).

Les photographies suivantes représentent l'habitation concernée et ses annexes :





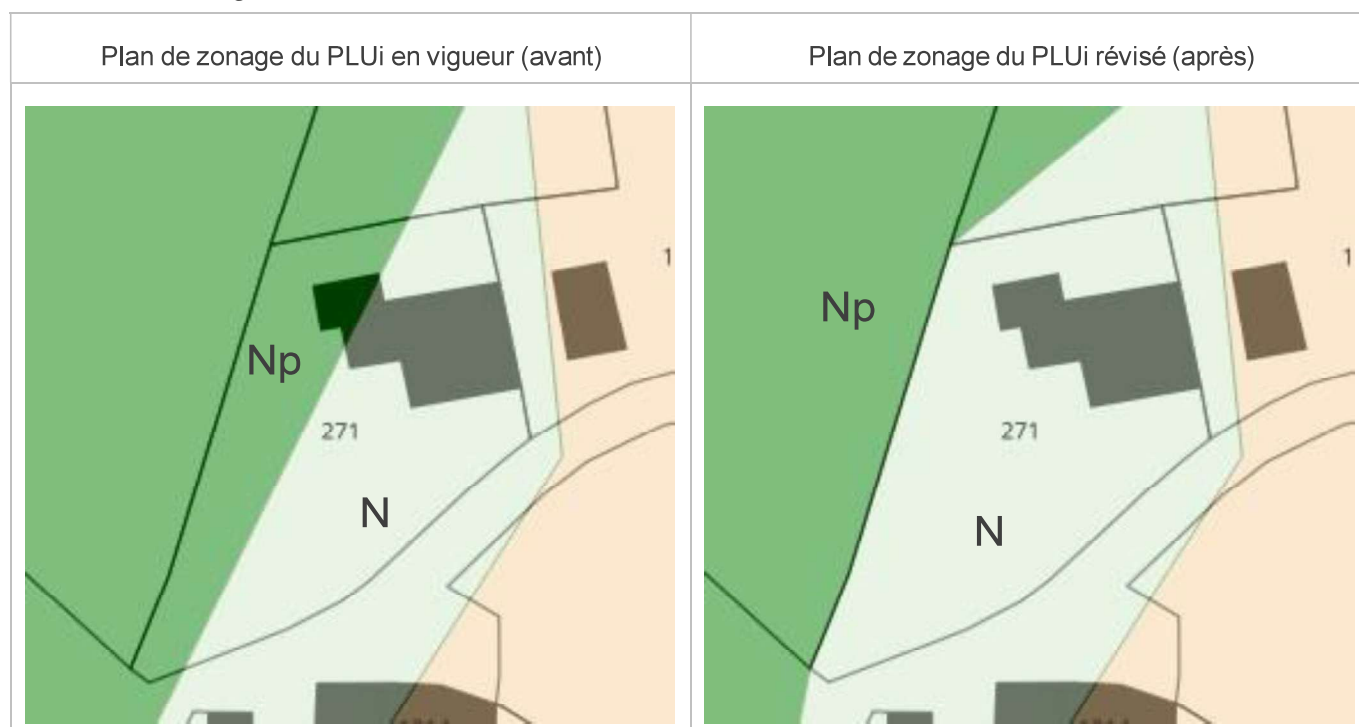
5.3 Présentation du contenu de la révision allégée n°1

Superficie du secteur concerné par le changement de zonage :

La révision allégée n°1 du PLUi des Terres du Haut Berry porte sur la modification du zonage au règlement graphique, avec la diminution d'un secteur N au profit d'une zone N :

Zone et secteur concernés	Superficie
Secteur Ne supprimé (parcelle C 271)	- 0,02 ha
Zone N ajoutée (parcelle C 271)	+ 0,02 ha

Évolution réglementaire :



Thème 6 : « Ajout d'un emplacement réservé »

6 Ajout d'un emplacement réservé (Neuvy-deux-Clochers)

6.1 Objectifs et justifications

Le PLUi délimite des emplacements réservés pour répondre aux aménagements et équipements d'intérêt collectif. Au règlement graphique du PLUi en vigueur des Terres du Haut Berry, 81 emplacements réservés sont définis au PLUi. Les servitudes définies sur les terrains identifiés au document graphique assurent aux collectivités les moyens fonciers leur permettant de réaliser leurs projets d'équipements et/ou d'aménagement. Ils intéressent plus particulièrement des aménagements :

- de voirie, de mobilités et de stationnement : enjeux de sécurité routière, de fluidification du trafic automobile, de maillage de cheminements doux, desserte des zones d'urbanisation future, d'incitation aux mobilités décarbonnées,
- de création ou d'extension d'équipements publics et d'intérêt collectif : enjeux d'amélioration du cadre de vie des habitants et de l'offre en équipements sur le territoire communautaire.

La révision allégée n°1 porte sur la création d'un nouvel emplacement réservé englobant le site de la Tour de Vesvre et ses pourtours, sur la commune de Neuvy-deux-Clochers.

Au PLUi en vigueur, ce secteur n'est couvert que par des emplacements réservés (ER) partiels.

Ainsi, la commune souhaiterait recréer un emplacement réservé englobant l'emprise présente sous l'ancien PLU, afin d'acquérir prioritairement et de bloquer ce secteur pour la préservation du site et la création d'aménagements allant dans ce sens.

Le projet de révision allégée n°1 est cohérent avec les orientations générales du PADD, notamment l'axe 3 « Affirmation & Ruralité » et particulièrement :

- *L'orientation 3.1 « Affirmer le positionnement touristique », avec notamment une stratégie touristique s'articule autour de deux offres principales « Patrimoine et culture » et « Nature ».*

6.2 Présentation du site de Vesvre, commune de Neuvy-deux-Clochers

Le site de Vesvre est implanté en fond de vallée d'un ruisseau, entre les vignobles de Sancerre et de Menetou-Salon sur la frange sud du Pays Fort. Il comprend notamment la Tour de Vesvre, une imposante maison forte bâtie au 12e siècle par Hugues II de Vesvre. Le site de Vesvre est classé Monument Historique depuis 1993 pour son intérêt historique et architectural.



Vue aérienne du secteur (source : google earth, cadastre 2024).



Site historique de la Tour de Vesvre (Source : latourdevesvre.fr)

6.3 Présentation du contenu de la révision allégée n°1

Superficie du secteur concerné par le changement de zonage :

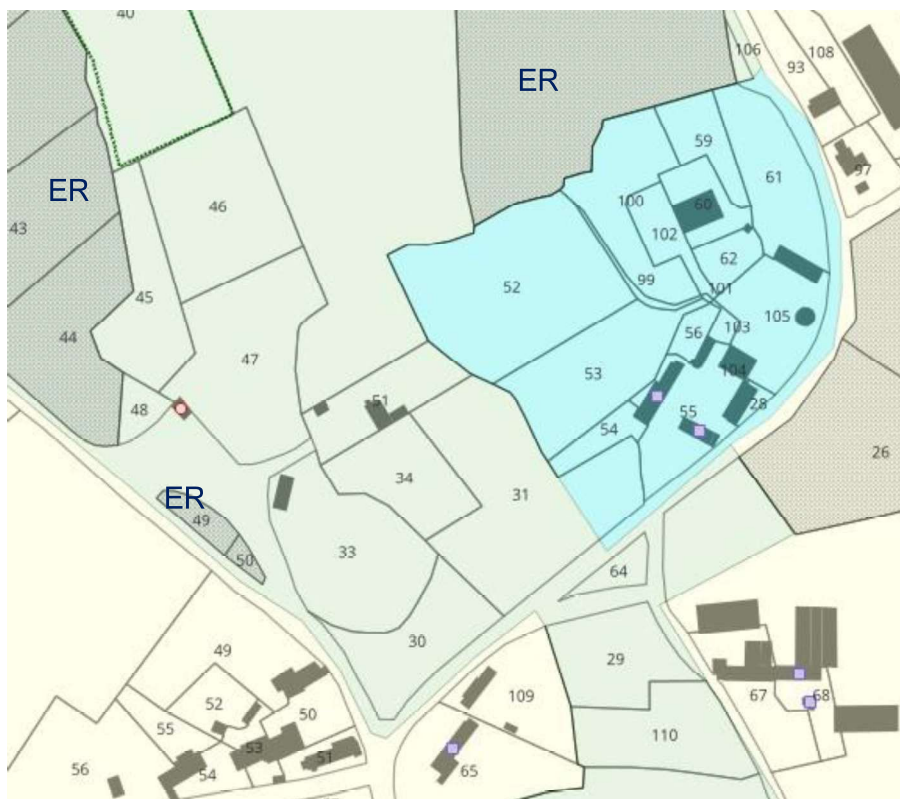
La révision allégée n°1 du PLUi des Terres du Haut Berry porte sur l'ajout d'un emplacement réservé englobant le site de la Tour de Vesvre.

Cet emplacement réservé concerne les parcelles ZH : 28, 30, 31, 33, 34, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 59, 60, 61, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105.

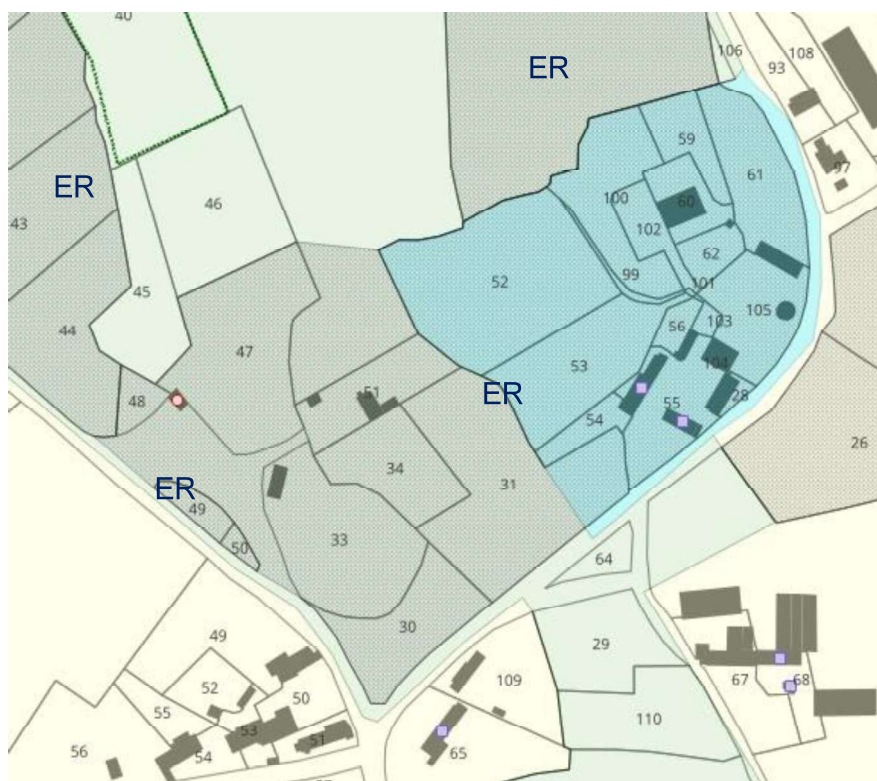
Libellé de l'emplacement réservé	Superficie
ER 26 : aménagements touristiques légers	5,61 ha

Évolution réglementaire :

Plan de zonage du PLUi en vigueur (avant)



Plan de zonage du PLUi révisé (après)



Thème 7 : « Redélimitation et suppression d'Espaces Boisés Classés »

7 Redélimitation d'un Espace Boisé Classé (Saint-Georges-sur-Moulon et Montigny)

7.1 Objectifs et justifications

Les espaces boisés classés :

Dans le cadre de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, le règlement graphique du PLUi :

- Identifie les espaces boisés classés au titre du L113-2 et 421-4 du Code de l'urbanisme. Les classements en Espaces Boisés Classés (EBC) permettent de protéger les boisements présentant des enjeux paysagers, environnementaux et écologiques importants. Les espaces boisés de l'espace communautaire, identifiés aux documents graphiques du PLUi participent tant au maintien des qualités paysagères du site d'inscription du territoire qu'au fonctionnement écologique et à la préservation des enjeux de biodiversité.
- Les réservoirs de biodiversité boisés identifiés au SCoT de 2013 font l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés.
- Les petits boisements et boisements isolés, les boisements d'une superficie de moins de 4 ha exemptés d'autorisation de défrichement sont également couverts par un sur-zonage d'Espace Boisé Classé.

Au total, quelques 10 143,5 ha sont classés en Espace Boisé Classé soit 14,6% du territoire de la Communauté de communes des Terres du Haut Berry.

Objectifs de la révision allégée :

- Site de Saint-Georges-sur-Moulon :

La révision allégée n°1 porte sur la redélimitation d'un espace boisé classé (EBC) situé à l'extrémité d'une zone N sur la commune de Saint-Georges-sur-Moulon.

Le site concerné était classé en zone N, sans protection EBC sur le règlement graphique de l'arrêt de projet du PLUi. Cette protection EBC a été ajoutée entre l'arrêt de projet et l'approbation du PLUi.

Or, cette protection interfère en partie avec un projet photovoltaïque au sol. Ainsi, la commune souhaite ajuster la trame EBC. Par ailleurs, le site n'est couvert par aucune protection Natura 2000 ou ZNIEFF.

- Site de Montigny :

La révision allégée n°1 porte sur la suppression d'un espace boisé classé (EBC) situé au nord de la commune de Montigny.

Le site concerné comprend une activité viticole sur plusieurs des parcelles concernées par l'EBC. En conséquence, le maintien de la protection EBC empêche la bonne continuité de cette activité. Par

ailleurs, le site est situé en zone naturelle et n'est couvert par aucune protection Natura 2000 ou ZNIEFF.

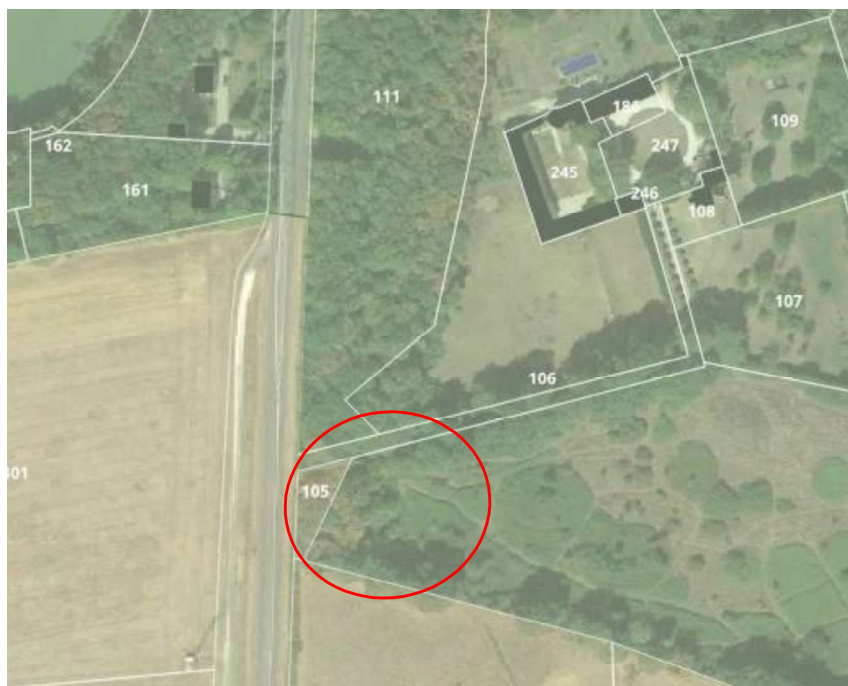
Le projet de révision allégée n°1 est cohérent avec les orientations générales du PADD en matière de développement des activités économiques, notamment l'axe n°2 « Préservation & développement » et particulièrement :

- *L'orientation 2.4 « Favoriser l'efficacité énergétique du territoire » en incitant les projets d'énergies solaires et en les accompagnant dans leur mise en œuvre.*
- *L'orientation 2.1 « Maintenir la diversité et la complémentarité des agricultures » en valorisant les agricultures caractéristiques du territoire, dont la viticulture.*

7.2 Présentation des sites

7.2.1 Présentation du site, sur la commune de Saint-Georges-sur-Moulon

Le site se situe en bordure de la RD 940, en extrémité d'un boisement, et jouxte des espaces agricoles. Le site est localisé sur la photographie ci-dessous (cercle rouge).



Vue aérienne du secteur, superposée au zonage (source : google Earth, cadastre 2024).

7.2.2 Présentation du site, sur la commune de Montigny

Le site se situe au nord de la commune, en bordure de la RD 955 et de la commune de Humbligny. Le site est localisé sur la photographie aérienne ci-dessous (cercle rouge).



Les parcelles concernées par l'activité viticole sont représentées en orange sur l'illustration ci-dessous.



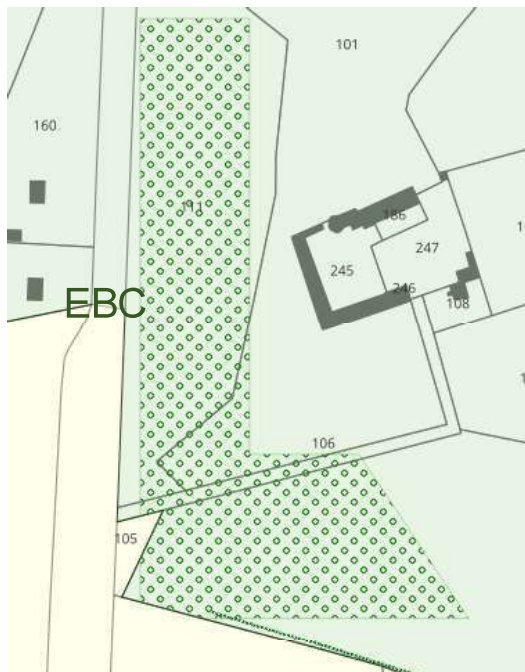
7.3 Présentation du contenu de la révision allégée n°1

Modification d'un EBC à Saint-George-sur-Moulon	
Superficie du secteur EBC au PLUi en vigueur (avant)	2,76 ha
Superficie du secteur EBC au PLUi révisé (après)	1,36 ha (soit -1,4ha)
Suppression d'un EBC à Montigny	
Superficie du secteur EBC supprimé	1,19 ha
Total d'espace EBC supprimé	2,59 ha

Évolution réglementaire :

Modification d'un EBC à Saint-George-sur-Moulon

Plan de zonage du PLUi en vigueur (avant)

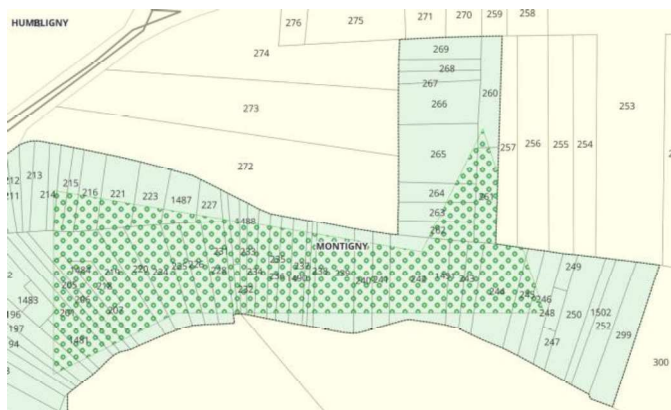


Plan de zonage du PLUi révisé (après)

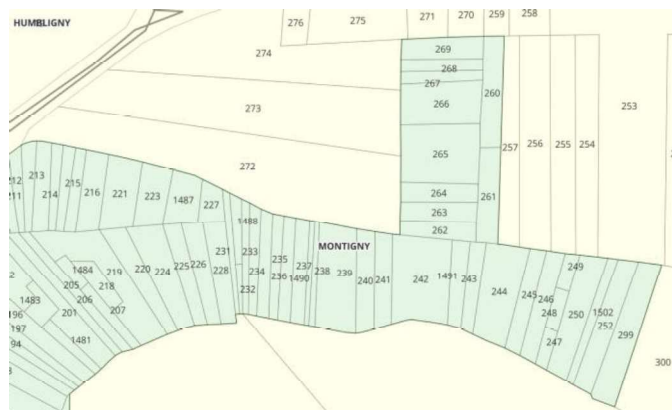


Suppression d'un EBC à Montigny

Plan de zonage du PLUi en vigueur (avant)



Plan de zonage du PLUi révisé (après)



Thème 8 : « Nouvelle délimitation de zone urbaine Up»

8 Nouvelle délimitation de zone urbaine (Up) (Pigny)

8.1 Objectifs et justifications

La zone A concerne les terrains, équipés ou non, utilisés à des fins agricoles, qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La révision allégée n°1 consiste à classer en zone urbaine Up (qui délimite les tissus bâtis contemporains pavillonnaires) une bande foncière classée en zone agricole, sur la commune de Pigny. La bande concernée est située entre deux zones urbaines. Elle n'a pas de caractère agricole et n'est pas recensée au Registre Parcellaire Graphique 2023. Elle n'est pas non plus concernée par une zone Natura 2000 ou ZNIEFF. Les parcelles n°182 et n°184 constituent un espace de dent creuse dans le tissu urbain. Le classement de cette bande en zone Up permettrait la réalisation de projets sur ces parcelles.

Le projet de révision allégée n°1 est cohérent avec les orientations générales du PADD, notamment l'axe n°1 « Cohésion & solidarité » et particulièrement :

- *L'orientation 1.3 « Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des parcours résidentiels »*

8.2 Présentation du secteur sur la commune de Pigny

Le secteur est inclus dans l'enveloppe urbaine de la commune de Pigny. Il s'agit d'une bande foncière non construite située sur la parcelle n°182.

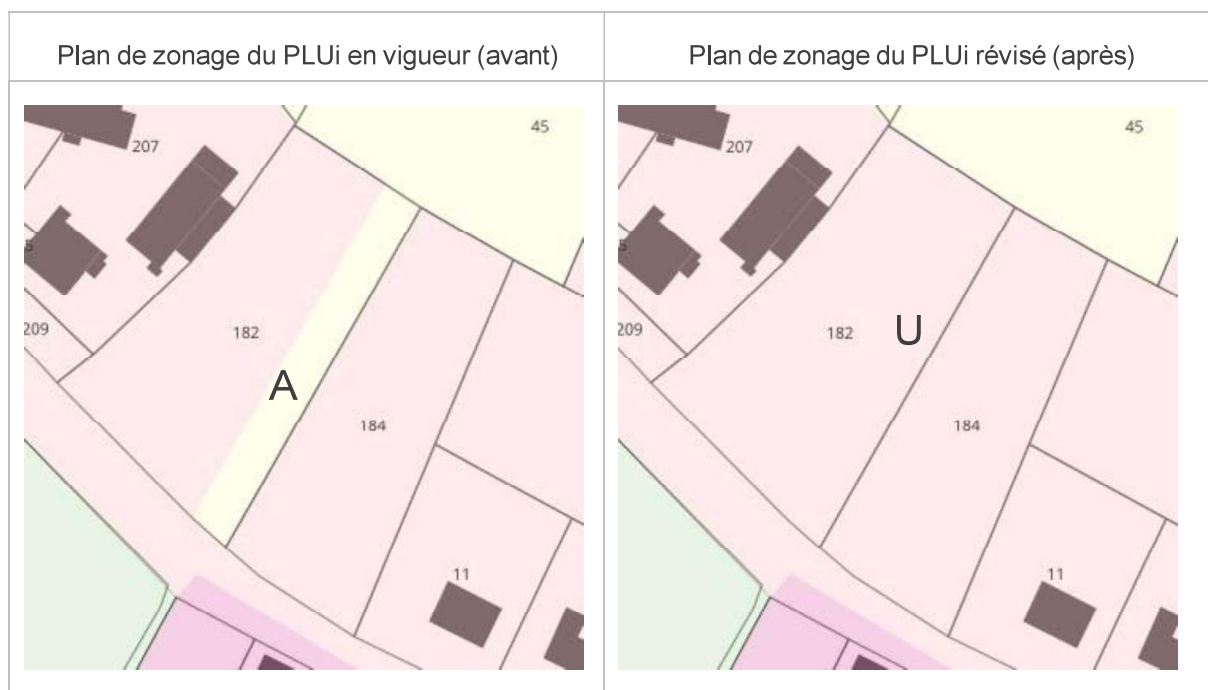


Plan de zonage et vue aérienne du secteur (source : google Earth, cadastre 2024)

8.3 Présentation du contenu de la révision allégée n°1

	Superficie
Ajout de zone Up	+693 m ²
Suppression de zone A	- 693 m ²

Évolution réglementaire :



Thème 9 : « Nouvelle délimitation de zone urbaine UE »

9 Nouvelle délimitation de zone urbaine (Ue) (Rians)

9.1 Objectifs et justifications

Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés du territoire. La zone Ue délimite les principales zones économiques et artisanales.

La révision allégée n°1 consiste à classer en zone urbaine Ue un terrain accueillant une déchetterie, situé en continuité d'une zone Ue existante, sur la commune de Rians. Actuellement, ce terrain se situe en zone A. L'objectif de la révision allégée n°1 est de mettre en cohérence le règlement graphique avec l'occupation réelle du sol, et ainsi d'intégrer l'espace artificialisé du site à la zone urbaine adjacente. Par ailleurs, le site n'est pas recensé au RPG 2023 et n'est pas concerné par une zone Natura 2000 ou ZNIEFF.

Le projet de révision allégée n°1 est cohérent avec les orientations générales du PADD en matière de développement des activités économiques, notamment l'axe n°2 « Préservation & développement » et particulièrement :

- *L'orientation 2.2 « Répondre aux besoins de l'appareil productif local pour maintenir un tissu d'industries et d'usines à la campagne », notamment en valorisant le potentiel d'extension pour permettre le développement des entreprises existantes.*

9.2 Présentation du site, sur la commune de Rians

Le site accueillant la décharge, est situé en extrémité du tissu urbain, en zone d'activités économique, sur la commune de Rians. Il est localisé sur la photographie ci-dessous (en rouge).

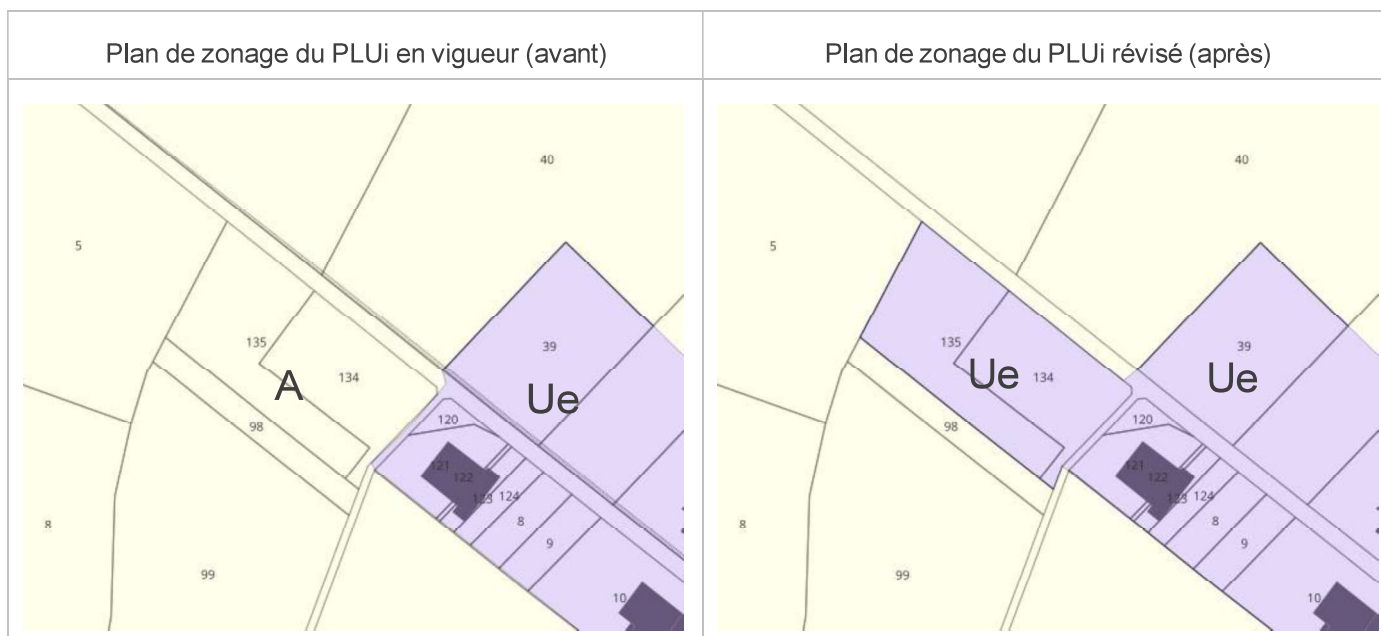


Plan de zonage et vue aérienne du secteur (source : google Earth, cadastre 2024).

9.3 Présentation du contenu de la révision allégée n°1

	Superficie
Ajout de zone Ue	+ 1,98 ha
Suppression de zone A	- 1,98 ha

Évolution réglementaire :



Thème 10 : « Mise à jour du tableau de superficie des zones »

10 Mise à jour du tableau de superficie des zones

Zones et secteurs du PLUi <u>révisé</u>	Surface (ha)
A	39995,0
A	39988,5
Ae	6,5
AUc	119,7
1AU	79,9
1AUe	19,5
2AU	13,4
2AUe	6,9
N	27104,1
N	25147,3
Na	4,7
Ne	13,6
Nl	17,3
Np	1 921,2
U	2230,1
UCa	66,9
UCb	93,4
UE	159,1
UH	618,8
ULe	17,4
UP	1 046,0
UR	228,6
Surface totale	69 449 ha

Zones et secteurs du PLUi <u>en</u> <u>vigueur</u>	Surface (ha)
A	39994,3
A	39990,1
Ae	4,2
AUc	121,2
1AU	79,9
1AUe	19,5
2AU	14,9
2AUe	6,9
N	27105,6
N	25151,8
Na	3,9
Ne	13,4
NI	15,3
Np	1921,2
U	2228,0
UCa	66,9
UCb	93,4
UE	157
UH	618,8
ULe	17,4
UP	1045,9
UR	228,6
Surface totale	69 449 ha