

Révision allégée n°1 du PLUi de la Communauté de communes Terres du Haut Berry

Réunion d'examen conjoint

21 novembre 2025

Procès - Verbal

1. OBJET DE LA REUNION

La réunion avait pour objet la présentation des évolutions du PLUi Terres du Haut Berry réalisées dans le cadre de la révision allégée n°1.

Le présent procès-verbal relève uniquement les éléments non contenus dans le support de présentation.

2. HORAIRE ET LIEU DE LA REUNION

10h- 11h45.

Communauté de communes Terres du Haut Berry
Route de Rians
18220 Les Aix d'Angillon

3. PARTICIPANTS

Voir feuille d'émargement jointe au présent procès-verbal.

4. ECHANGES

À la suite de la présentation par atopia, les évolutions envisagées dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1 du PLUi ont fait l'objet des remarques et contributions suivantes :

- **Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Ae sur la commune de Neuilly-en-Sancerre.**

Madame KAMIR de la DDT du Cher rappelle aux personnes présentes la même remarque faite par la Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) le 18 novembre 2025 : l'emprise du STECAL Ae devrait se limiter à la seule emprise du projet de construction. En l'espèce, il ne semble pas opportun de classer la parcelle cadastrée CP 977 (jardin d'agrément) en STECAL Ae.

- **Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Ae sur la commune de Sainte-Solange.**

La création de ce STECAL Ae ne fait l'objet d'aucune remarque.

- **Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) NI sur la commune de Neuvy-deux-Clochers.**

Madame KAMIR fait la même remarque que pour le STECAL de Neuilly-en-Sancerre : l'emprise du STECAL Ae devrait se limiter à la seule emprise du projet de construction. La création de ce STECAL NI ne fait pas l'objet de remarque supplémentaire.

- **Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Ne sur la commune de Moulins-sur-Yèvre.**

Madame KAMIR précise que le site est localisé en bordure de l'Yèvre et l'état initial des terrains n'est pas connu. Il existe un risque de pollutions. Enfin le secteur est situé en très forte probabilité de présence de zone humide.

Madame Autissier, DGS de la Communauté de communes, rappelle que le classement en STECAL Ne permettra de déclencher la procédure de renouvellement / délivrance d'ICPE. Madame KAMIR attire l'attention sur le règlement écrit de la zone Ne qui n'a pas été modifié dans le cadre de la révision allégée et qui, en l'état n'autorise pas l'ICPE ni les dépôts" (cf : chap "autres occupations").

Le Président de la Communauté de communes rappelle qu'à l'heure actuelle, le propriétaire n'a plus accès au pont à bascule de la société AXEREAL. Le classement en STECAL Ne constitue une première étape pour réaménager le site en installant un pont à bascule.

- **Classement de parcelles zonées N en zone A sur la commune d'Henrichemont**
Madame KAMIR informe que le propriétaire dispose déjà au PLUi en vigueur des parcelles classées au règlement graphique en zone constructible. L'activité du porteur de projet ne relève pas de l'activité agricole, de fait, le reclassement de N en A dans le cadre de la révision allégée ne permettra pas de délivrer le permis de construire. Par ailleurs, la surface à classer en zone Agricole apparaît très importante pour l'installation d'un chalet.
La DDT constate l'absence de données d'inventaires de zones humides.

- **Création d'un emplacement réservé sur la commune de Neuvy-deux-Clochers (Tour de Vesvre)**
La création d'un nouvel emplacement réservé ne fait l'objet d'aucune remarque de la part des personnes présentes.

- **Suppression partielle d'un Espace Boisé Classé (EBC) sur la commune de Saint- Georges-sur-Moulon.**
Monsieur MARTY du PETR Centre-Cher rappelle que le SCoT en vigueur (SCoT de 2013) demandait de classer en EBC les réservoirs boisés. Le site n'est pas identifié au SCoT en vigueur en réservoir boisé. Au futur SCoT, le site constitue un espace de perméabilité écologique.

Concernant le projet de photovoltaïque sur le secteur concerné par la suppression de la trame EBC, Monsieur MARTY appelle à la plus grande prudence : le futur projet sera t'il consommateur d'espace agricole, naturel et forestier (ENAF). Il serait intéressant de s'assurer que le projet ne soit pas générateur de consommation foncière. S'agit-il d'un projet agrivoltaïque ou d'un projet de photovoltaïsme non-consommateur d'ENAF.

La procédure de révision allégée pourrait être, selon madame KAMIR et monsieur MARTY d'autoriser au règlement écrit uniquement les projets d'agrivoltaïsme et de photovoltaïsme non-consommateur d'ENAF.

Madame KAMIR poursuit en préconisant de caler les trames de sur-zonage plus finement avec la réalité de terrain : prolongement de la trame EBC sur la parcelle 106 et prolongement de la trame EBC sur les haies des parcelles ZH106 et ZH104.
La DDT constate l'absence de données d'inventaires de zones humides.

- **Suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC) sur la commune de Montigny**

Madame KAMIR rappelle ce qui a été dit lors de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers du 18 novembre. Le secteur est concerné par le PPRI du Sancerrois (coulée de boue). Les recommandations du PPRI sont de classer les espaces boisés dans le vignoble pour limiter les coulées de boue. La suppression des EBC au PLUi ne permet pas nécessairement de faire aboutir le projet de conversion en parcelle viticole, le défrichement sera soumis au respect des dispositions du PPRI.

Le Président de la Communauté de communes informe les personnes présentes que la CDPENAF devrait donner un avis défavorable à la suppression de la trame des Espaces Boisés Classés au règlement graphique du PLUi.

Monsieur MARTY informe qu'au titre du SCoT qu'il n'y pas de remarque sur ce secteur.

Philippe VAN NIEUWKERKE, représentant de NATURE 18 regrette le projet de suppression de la trame EBC et rappelle la nécessité de protéger les boisements et les haies pour la biodiversité. Il souligne et dénonce à cette occasion le fait que des arbres bicentennaires aient pu être abattus à Neuvy Deux Clochers et interroge sur la possibilité dans le plui de prévenir cela à l'avenir.

- **Ajustement de la zone UP sur la commune de Pigny**

Monsieur MARTY n'a pas de remarque spécifique sur ce secteur.

Madame KAMIR demande de s'assurer qu'il existe un autre accès pour accéder aux parcelles cultivées afin de ne pas les enclaver. Le maire de Pigny précise que l'accès agricole se fait par le Nord.

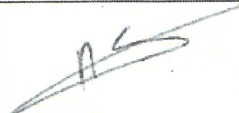
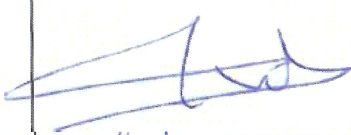
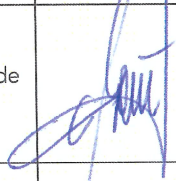
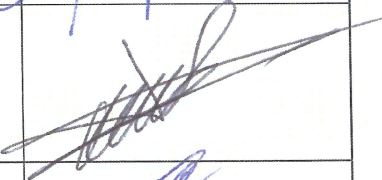
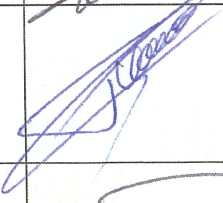
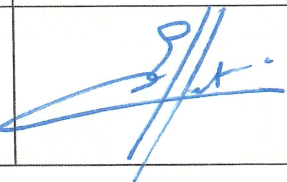
Sur ce secteur, madame KAMIR préconise la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP) et de mettre à jour, le cas échéant la notice de présentation : partie capacité de densification. Monsieur le Maire de Pigny présente une esquisse d'aménagement sommaire qui pourrait servir à la conception d'une nouvelle OAP.

- **Ajustement de la zone UE sur la commune de Rians**

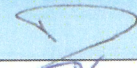
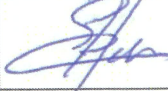
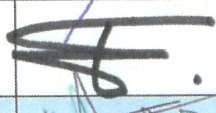
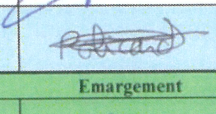
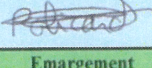
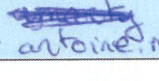
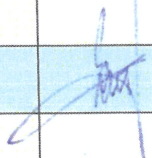
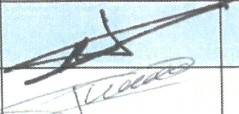
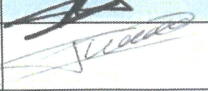
L'ajustement de la zone UE avec la réalité de terrain (déchetterie intercommunale) ne fait l'objet d'aucune remarque.

11h45, l'ordre du jour étant épuisé, la réunion d'examen conjoint est levée.

5. SIGNATURE DU PROCES-VERBAL

NOM	QUALITE	SIGNATURE
Axelle KAMIR	DDT 18 – représentant le Préfet du Cher	
Anatole GUEYDAN	DDT 18	
Antoine MARTY	PETR Centre-Cher	
Gilles BENOIT	Syndicat intercommunal de la vallée de l'Yèvre	
Philippe VAN NIEUWKERKE	Nature 18	
Patrick RICHARD	SDE 18	
Christophe DRUNAT	Président de la Communauté de communes Terres du Haut Berry	
Fabrice CHOULET	Vice-président à l'urbanisme – Communauté de communes Terres du Haut Berry	

6. ANNEXE – DIAPORAMA DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

		Nom et Prénom	Emargement	
	Président	Christophe DRUNAT		
	Vice Président Urbanisme	Fabrice CHOLLET		
	Bureau d'étude ATOPIA	Guillaume FELDER		
	DGS	Florence AUTISSIER		
	Directeur des services Techniques	Éric VALETTE		
	Coordinatrice administrative	Delphine POLICARD		
PPA		Prénom- Nom	Emargement	
	M. le Préfet	M. Maurice BARATE	Représenté par Axelle KAMIR	
	Direction départementale des territoires	M. Pierre-Julien EYMARD	et GUYDAN Anatole	
	Conseil Régional - Région Centre Val de Loire	M. Charles BAILLY	excusé	
	Conseil Départemental du cher	M. Jacques FLEURY	excusé	
	Syndicat Intercommunal Agglobus	M. Jean- Michel GUERINEAU		
	Chambre de Commerce et de l'Industrie du Cher	M. Serge RICHARD		
	Chambre de Métiers et de l'Artisan du Cher	M. Richard CARTON		
	Chambre d'Agriculture du cher	M. Frédéric HERMENS		
	PETR Centre -Cher	M. Jean-Eudes LE MEIGNEN N. Antoine TILLET		
	Syndicat Mixte du Pays de Sancerre- Sologne	Mme Laurence RENIER		
	Syndicat Mixte du Pays Loire Val d'Aubois	M. Serge MECHIN		
	Direction départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection	M. Didier AUBINEAU		
	Agence Régionale de Santé	M. Jérôme VIGUIER	excusé	
	Direction Régionale des Affaires Culturelles Centre	M. Luc ALLAIRE		
	Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine	Mme Valérie RICHEBRACQUE	excusée	
	Général de Corps d'armée	M. Patrick STEIGER		
	Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Yèvre	M. Gilles BENOIT		
	Institut National de l'Origine et la Qualité	Mme Carole LY		
	Nature 18	Mme Isabelle VAISSADE-MAILLET VAN NIEUWKERKE		
	SDE 18	M. Philippe MOISSON P. RICHARD		
	ONF	Mme Anne-Laure Cattelot		

SDIS	M. BAGOT Patrick		
SAGE Yèvre Auron	M. BRUGERE Didier	excusé	
Communauté d'Agglomération Bourges Plus	Mme Irène FELIX		
Communauté de Communes Vierzon Sologne Berry	M. François DUMON		
Communauté de Communes Sauldre et Sologne	Mme Laurence RENIER		
Communauté de communes La Septaine	Mme Sophie GOGUÉ		
Communauté de Communes du Pays Fort, Sancerrois, Val de Loire	M. Laurent PABIOT		
Communauté de Communes Berry Loire Vauvise	M. Jean-Paul DOUCET		

axelle.kamin@cher.gouv.fr

philippe . van . nieuwenkerke @ ^{nature} ~~nature~~ 18 . org
contact @ nature 18 . org



**TERRES DU
HAUT BERRY**
Communauté de Communes

Communauté de communes Terres du Haut Berry

REVISION ALLÉGÉE N° 1

Réunion d'examen conjoint du 21 novembre 2025

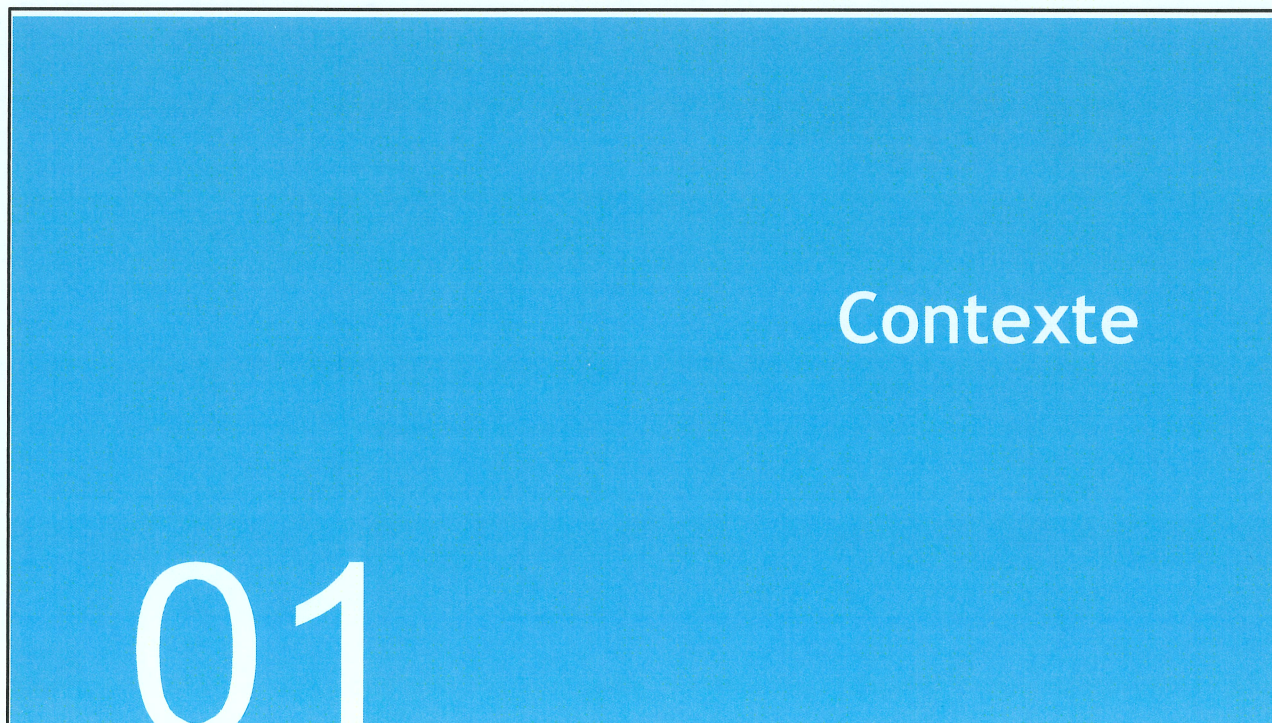


1

Sommaire

1. Contexte de la révision allégée n°1
2. Contenu de la révision allégée n°1

2



3

1 2 3 – Contexte de la révision allégée n°1

- **Approuvé en juillet 2023**, le PLUi Terres Haut Berry fait l'objet d'une révision allégée n°1.
- Parallèlement, une **modification simplifiée** et une **modification de droit commun** du PLUi sont menées.
- La procédure de **révision allégée n°1** n'est pas soumise à évaluation environnementale (courrier de la MRAe) et a fait l'objet d'un passage en **Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers** le 17 novembre 2025.

4

CONTENU DE LA REVISION ALLEE

02

5

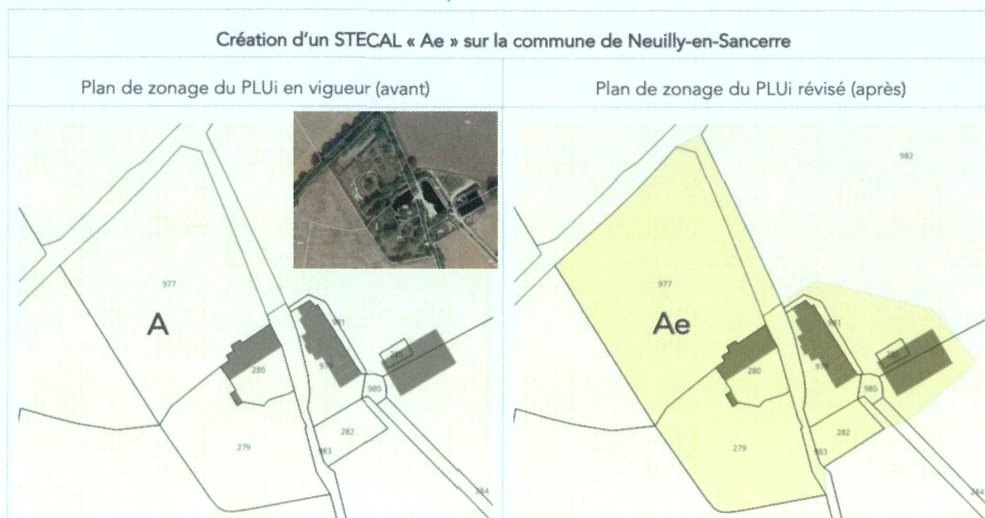
1 2 3 _ Contexte de la révision allégée n°1

- Les points de la révision allégée n°1 :
 - Création de **STECAL Ae** (activité économique isolée en zone agricole)
 - Création de **STECAL NI** (vocation loisirs isolée en zone naturelle)
 - Création de **STECAL Ne** (activité économique isolée en zone naturelle)
 - **Modification du zonage N**
 - Diminution d'un secteur **Np**
 - Ajout d'un **emplacement réservé (ER)**
 - Redélimitation et suppression d'**Espaces Boisés Classés (EBC)**
 - Nouvelle délimitation de zone urbaine **Up**
 - Nouvelle délimitation de zone urbaine **Ue**

6

1 2 3 – Contexte de la révision allégée n°1

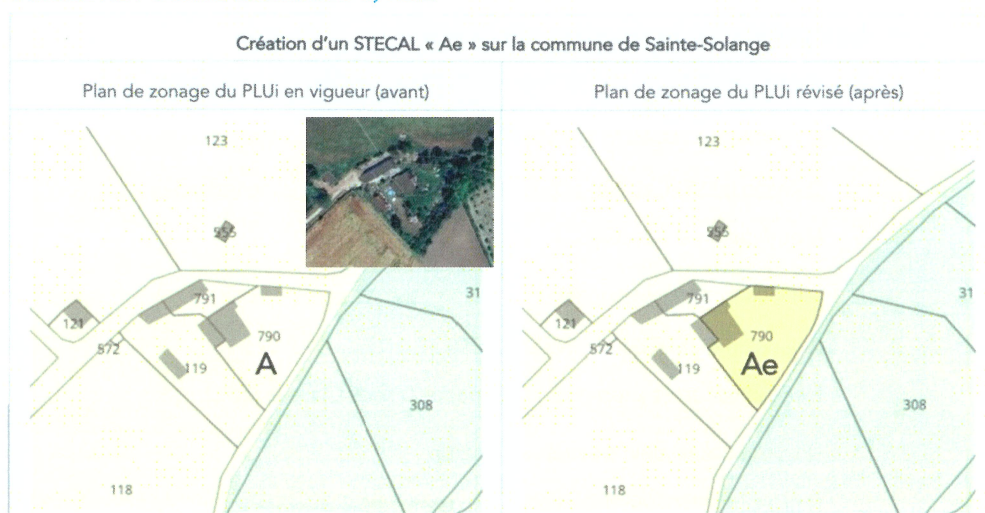
STECAL AE / NEUILLY-EN-SANCERRE / 2,1ha



7

1 2 3 – Contexte de la révision allégée n°1

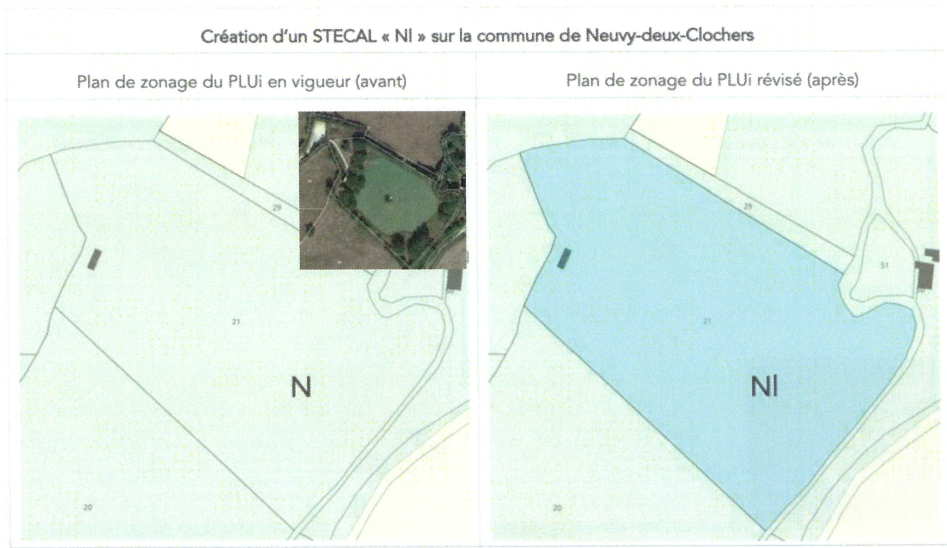
STECAL AE / SAINTE-SOLANGE / 0,1Gha



8

1 2 3 – Contexte de la révision allégée n°1

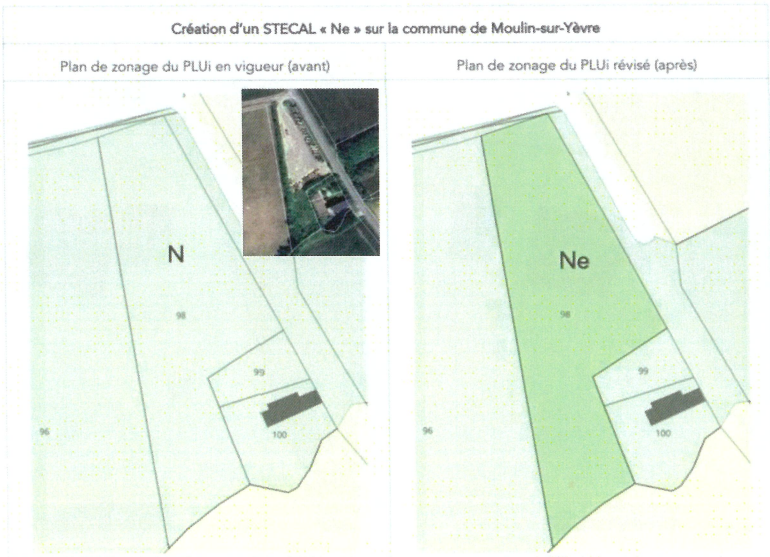
STECAL NL / NEUVY-DEUX-CLOCHERS / 2,05 ha



9

1 2 3 – Contexte de la révision allégée n°1

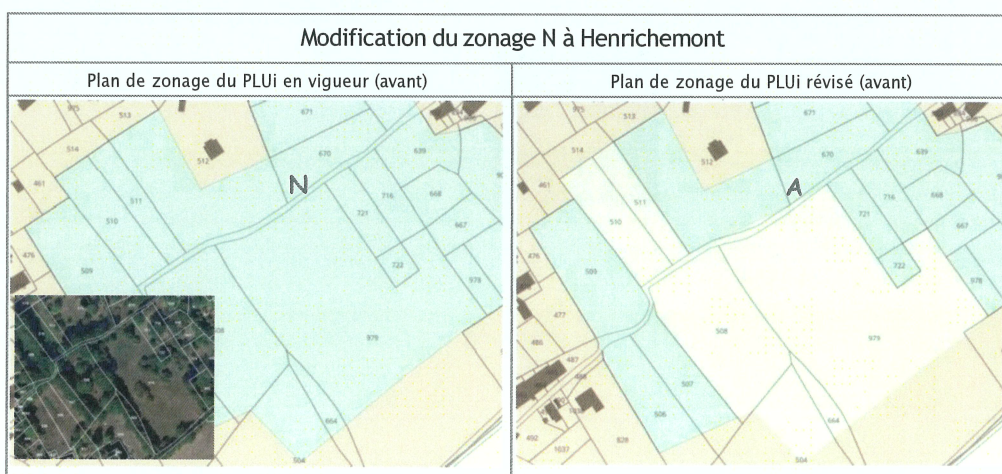
STECAL Ne / MOULIN-SUR-YEVRE / 0,72ha



10

1 2 3 – Contexte de la révision allégée n°1

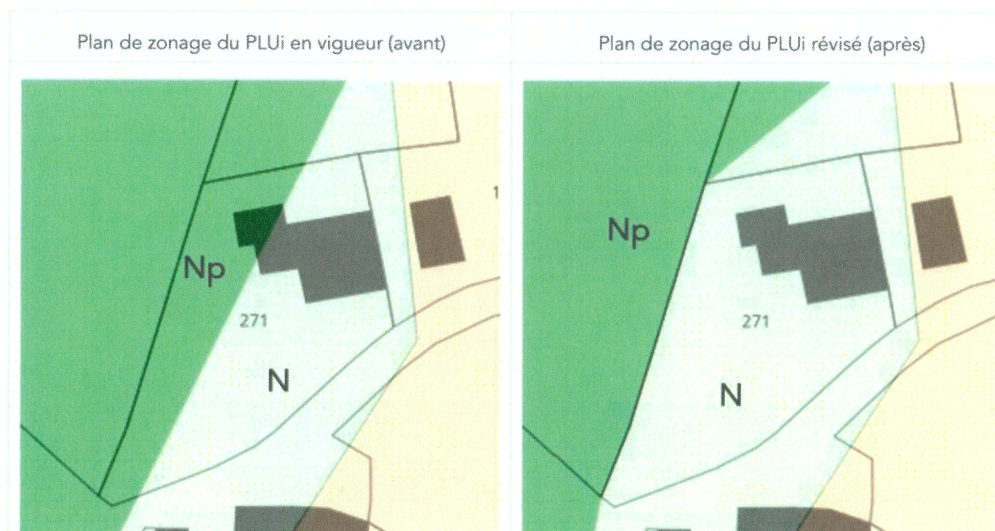
CLASSEMENT EN A / HENRICHEMONT / 1,28ha



11

1 2 3 – Contexte de la révision allégée n°1

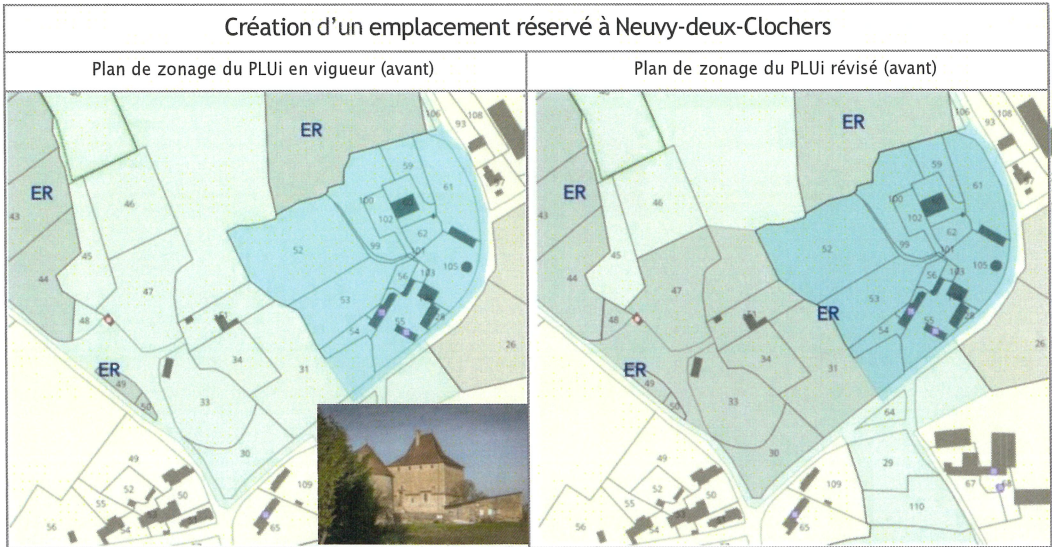
STECAL Np / HENRICHEMONT / 0,02ha



12

1 2 3 – Contexte de la révision allégée n°1

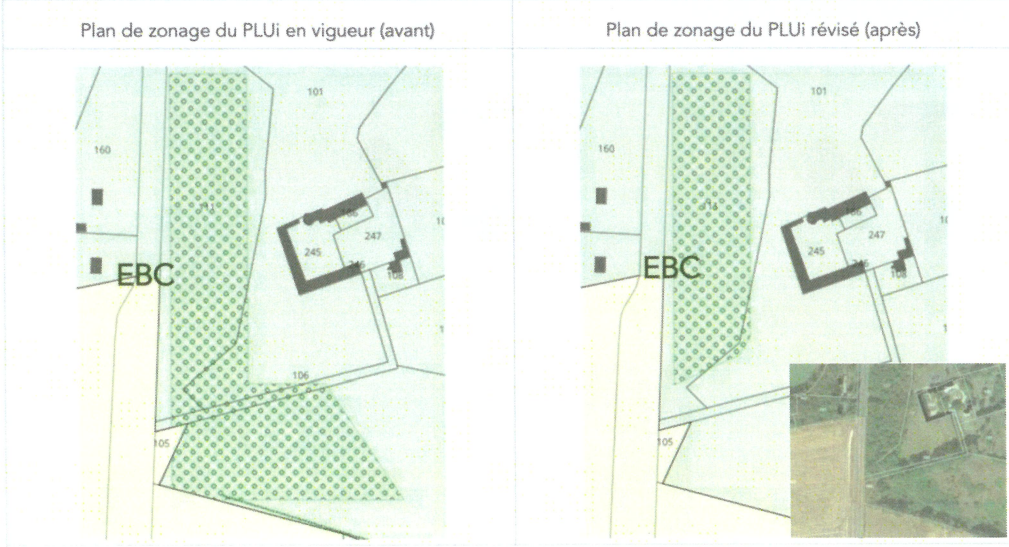
EMPLACEMENT RESERVE / NEUVY-DEUX-CLOCHERS - Tour de Vesvre / 5,61ha



13

1 2 3 – Contexte de la révision allégée n°1

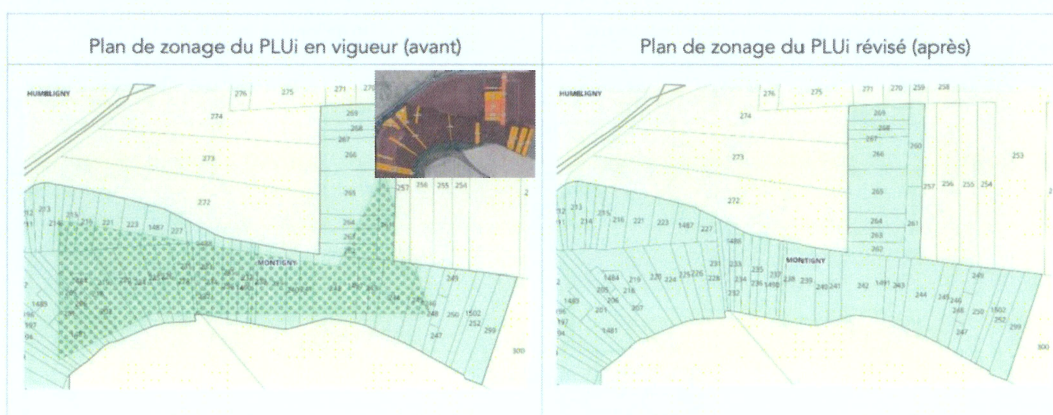
ESPACE BOISE CLASSE / SAINT-GEORGES-SUR-MOULON / -1,4ha



14

1 2 3 – Contexte de la révision allégée n°1

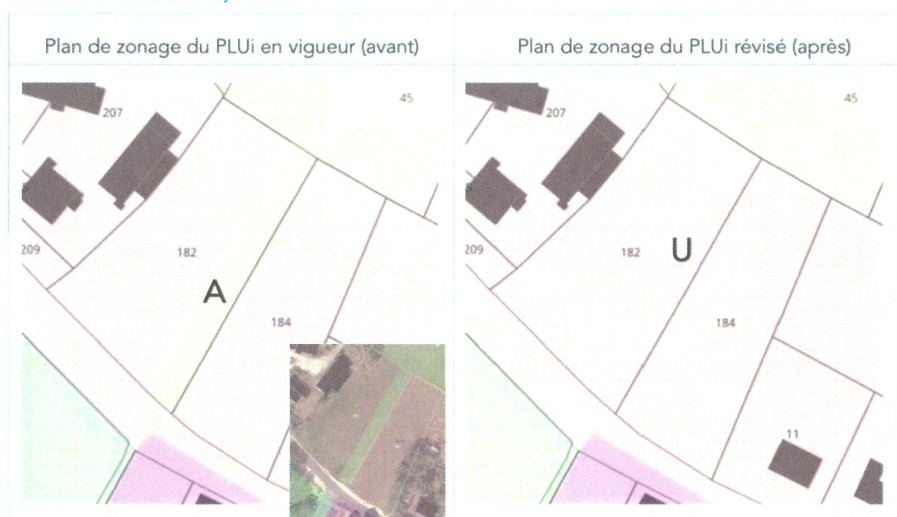
ESPACE BOISE CLASSE / MONTIGNY / -1,1Gha



15

1 2 3 – Contexte de la révision allégée n°1

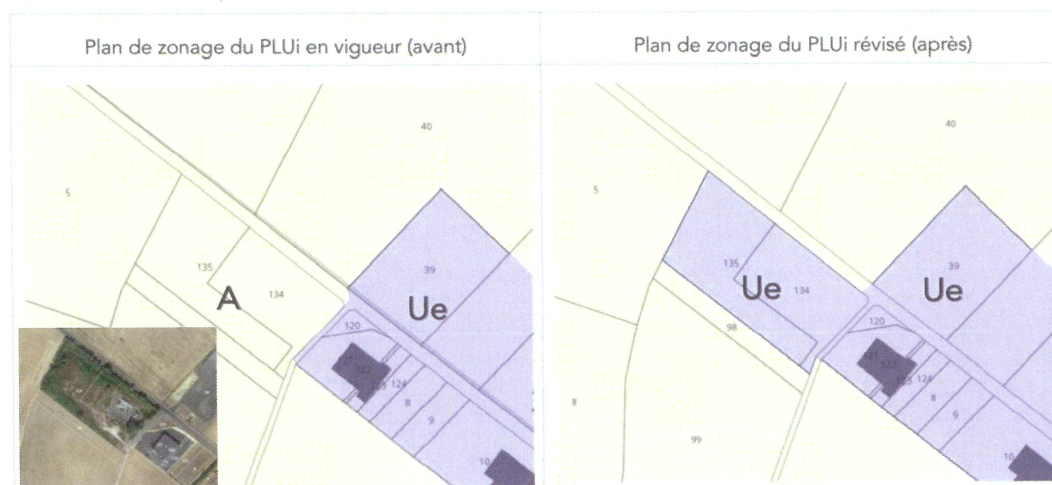
ZONE UP / PIGNY / 0,06 ha



16

1 2 3 – Contexte de la révision allégée n°1

ZONE UE / RIANS / 1,68 ha



17

Merci de votre attention



18

