

DÉPARTEMENT du CHER

Projet de modification de droit commun n°1 du PLUi de la Communauté de Communes des Terres du Haut Berry

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ



ENQUÊTE PUBLIQUE

du 05 janvier 2026 au 23 janvier 2026

Commissaire enquêteur : Didier RAFFAULT

Tables des Matières

Table des matières

1.1 Objet de l'enquête.....	3
1.2 Cadre juridique	3
1.3 Désignation du commissaire enquêteur.....	3
1.4 Arrêté d'ouverture d'enquête.....	3
2.1 Dates et durée	4
2.2 Dossier soumis à enquête	4
2.3 Modalités d'information du public	4
2.4 Observations recueillies	4
3. Analyse des réponses du maître d'ouvrage au PV de Synthèse	5
4 Analyse du commissaire enquêteur	6
4.1 Qualité du dossier	6
4.2 Cohérence du projet	6
4.3 Compatibilité réglementaire	6
4.4 Prise en compte des remarques	6
4.5 Analyse par objectif.....	6
5 Conclusions et avis motivé	7
6 Avis motivé du commissaire enquêteur.....	9

1. Introduction

1.1 Objet de l'enquête

La communauté de communes des Terres du Haut Berry comporte 30 communes. Elle est située dans le territoire du SCoT Centre Cher, se trouvant au nord-est de l'agglomération de Bourges Plus. Le PLUi de la communauté de communes des Terres du Haut Berry approuvé en date du 27 juillet 2023 n'a subi aucune modification ni révision à la date de demande d'une révision de son PLUi. La communauté de communes a diligenté deux enquêtes auprès du tribunal administratif d'Orléans. Ces deux enquêtes se dérouleront en même temps.

La nécessité de favoriser le développement d'entreprises en zone A et N oblige à créer des STECAL conformément aux orientations du PADD, notamment dans son axe 2 « Préservation et Développement ». La procédure de modification allégée du PLUi s'impose donc.

1.2 Cadre juridique

Le projet d'une modification allégée du PLUi répond aux articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme

1.3 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E25000224/45 du 04 décembre 2025, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné monsieur Didier RAFFAULT comme commissaire enquêteur.

1.4 Arrêté d'ouverture d'enquête

Monsieur le Président de la communauté de communes des Terres du Haut Berry a prescrit l'arrêté n° 2025/36 en date du 16 décembre 2025 concernant une enquête publique relative au projet de révision n°1 du Plan Local d'urbanisme intercommunal des Terres du Haut Berry.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

Il est à noter que la communauté de communes a demandé au tribunal administratif d'Orléans la nomination d'un commissaire enquêteur pour deux enquêtes simultanées. Les deux enquêtes auront la même durée, commenceront et finiront le même jour à la même heure, les permanences seront simultanées et lieux de permanence identiques. Les enquêtes portent les références suivantes :

- E25000223 en date du 04/12/2025 Projet de révision du droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Terres du Haut Berry ;
- E25000224 en date du 04/12/2025 Projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Terres du Haut Berry ;

2.1 Dates et durée

L'enquête s'est déroulée du 05 janvier 2026 au 23 janvier 2025 soit 19 jours consécutifs.

- Le fait que le MRAe ne s'est pas prononcée dans le délai imparti permet d'avoir une enquête d'une durée à minima de 15 jours.

2.2 Dossier soumis à enquête

Le dossier comprenait notamment :

- Une notice de présentation concernant la modification de droit commun n°1 ;
- L'avis de la MRAe ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées ;
- Un compte-rendu de réunion d'examen conjoint en date du 21/11/2025 ;
- La décision n° E25000223 /45 de nomination du CE par le Tribunal Administratif ;
- L'arrêté n° 2025-36 portant sur l'ouverture de l'enquête publique.

2.3 Modalités d'information du public

a) Les journaux :

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux, Le Berry républicain les 20/12/2025 et 05/01/2026 et l'Information Agricole les 19/12/2025. Suite à une erreur dans les annonces des 19, 20 décembre et 05 /01/2026, dans la rédaction des avis, un rectificatif a été publié dans les deux journaux le 09/01/2026.

Les créneaux d'affichage réglementaire ont été respectés.

b) L'affichage extérieur

Les affichages extérieurs sur les lieux d'enquêtes ont été respectés. De plus, chacune des 30 communes a également affiché sur format A4 l'avis d'enquête dans la mairie. Un affichage de l'avis d'enquête sur le site internet de la communauté de commune a été réalisé.

c) Les registres papier

Les registres papier ont été présents pendant toute la durée de l'enquête. Un dossier identique était également consultable pendant les heures d'ouverture des lieux d'enquête.

d) Les permanences

Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur, 3 fois 3h00, deux au siège de l'enquête aux Aix d'Angillon, une en début d'enquête le 05 janvier 2026 une en fin d'enquête le 23 janvier 2026 ainsi qu'une permanence en mairie d'Henrichemont le 14 janvier 2026.

2.4 Observations recueillies

Au total, neuf contributions ont été enregistrées pour les deux enquêtes, dont :

- **Sur les registres papier :**

Aucune contribution concernant cette enquête.

Par courrier :

Une contribution envoyée par courrier, monsieur Lelièvre, est généraliste et concerne la toponymie du territoire, mais valide l'avis de la DRAC sur la couleur des façades.

- **Par mail :**

Une contribution par mail concerne cette enquête (monsieur CHALETON),

3. Analyse des réponses du maître d'ouvrage au PV de Synthèse

Le porteur de projet a envoyé son mémoire en réponse par mail au commissaire enquêteur le 03 février 2026. Le délai d'envoi est respecté.

Le PV de Synthèse comportait une demande de réponses aux avis de la MRAe, ainsi qu'une demande de réponses aux avis des PPA présentes dans le dossier :

- ✚ La CDPENAF a émis un avis favorable par sa lettre du 26 novembre 2025 ;
- ✚ La DDT du Cher a émis par sa lettre du 14 novembre 2025 un avis favorable assorti d'une recommandation : « 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 intégrité » ;
- ✚ La DRAC a émis une confirmation de son avis initial par trois recommandations.

Il est dommage de constater que seulement 5 entités ont répondu aux 30 entités sollicitées par la Communauté de communes des Terres du Haut Berry sur

La communauté de communes des Terres du Haut Berry valide dans sa réponse au PV de Synthèse à :

- « Les demandes de la DDT de mise à jour des annexes seront faites » ;
- Concernant la DRAC, la communauté de communes, « se donnera les moyens de ne pas créer d'atteinte à la cohérence visuelle des tissus bâtis anciens. Pour cela il est envisagé de limiter les couleurs sombres à 20% de la façade. »

La communauté de commune n'a pas répondu aux 4 objectifs commentés dans la lettre de la DDT en date du 14/11/2025. Ces modifications émises par la DDT concernent les 4 objectifs du projet reprises par les questions 1, 2 3, du commissaire enquêteur.

En décalage total avec son projet, le porteur de projet répond à la question 1 du commissaire enquêteur : « il est envisagé, une réflexion pour autoriser les pentes de toiture supérieures à 30° et les toitures plates ». Ces deux aspects sont autorisés dans le projet, la question du commissaire enquêteur portait sur la proposition du projet à autoriser les pentes à moins de 30° de pente.

Dans les questions 2 et 3 du commissaire enquêteur, la précision de la définition de la construction des annexes est donnée, l'abris de jardin est une annexe et peut être construit en limite de propriété.

4 Analyse du commissaire enquêteur

4.1 Qualité du dossier

Le dossier présenté à l'enquête est assez pauvre en qualité et quantité. Quatre objectifs ont été définis concernant les modifications aux articles du règlement écrit :

- ✚ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- ✚ Les caractéristiques des clôtures
- ✚ Les caractéristiques des façades
- ✚ Les caractéristiques des toitures

4.2 Cohérence du projet

Le projet de modification de droit commun n°1 vise à présenter les évolutions du règlement écrit du PLUi pour les 4 thèmes.

L'objet décrit dans le projet de modification de droit commun reprend à tort les éléments du projet allégée n°1. Seule la distance d'implantation, autres que les constructions principales, par rapport aux limites séparatives est traitée dans l'objet de la procédure !

4.3 Compatibilité réglementaire

Le projet apparaît globalement compatible avec le SCoT Avord Bourges Vierzon.

4.4 Prise en compte des remarques

Remarques des PPA : La DRAC

Dans son avis, la DRAC précise sa position sur :

- a) Caractéristiques des clôtures
- b) Caractéristiques des façades

Le porteur de projet n'apporte pas toutes les réponses souhaitées par la DRAC, même si un premier geste est de limité à 20% la couleur sombre sur la façade. Il serait bon de préciser si cela est 20% pour la totalité de façades, ou une façade, et l'orientation de(s) la façade(s).

4.5 Analyse par objectif

Quatre articles sont modifiés dans le projet. Ils s'inscrivent dans les thèmes si après :

- ✚ **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Article 3.4**
 - La DDT demande une modification de la notice de présentation qui n'est pas en cohérence avec le projet de modification. Elle met en évidence des confusions dans la rédaction de la notice de présentation et certains articles !
 - Une contribution du public demande que les constructions soient mises en limite de propriété
 - Le commissaire enquêteur a demandé des précisions d'implantation par rapport aux limites de propriété en fonction de la définition des annexes, la communauté de commune a apporté une précision.
- ✚ **Les caractéristiques des clôtures Article 4.4**
 - La DRAC précise qu'en centre urbain, il est recommandé de proscrire l'emploi de grillage rigide sur rue pour la raison de perméabilité des clôtures à la petite faune

- La communauté de communes des Terres du Haut Berry n'a pas répondu à cette attente de modification dans son mémoire en réponse.
- ✚ **Les caractéristiques des façades Article 4.1**
- La DRAC écrit que l'usage même ponctuel de teintes foncées ou saturées porte atteinte à la cohérence visuelle des centres anciens. Dans le contexte de changement climatique elle note qu'il faut privilégier de la couleur claire pour lutter contre les îlots de chaleur urbain
- La DDT a émis des modifications dans le règlement concernant les caractéristiques des façades.
- Le commissaire enquêteur demande des précisions sur la couleur sombre, son implantation sur les façades. La communauté de communes ne répond pas précisément à ces demandes.
- La communauté de communes des Terres du Haut Berry, dans son mémoire en réponse précise
- ✚ **Les caractéristiques des toitures Articles 4.3 zones urbaines et 4.4 en zone A**
- La présente modification vise à autoriser les toitures de degré de pentes inférieure à 30°. La DDT du Cher précise encore des erreurs sur la notice de présentation !
- Le commissaire enquêteur demande le pourquoi autoriser des pentes à moins de 30°, sources de possibilité de non évacuation des eaux de pluie ;
- La communauté de communes des Terres du Haut Berry, dans son mémoire en réponse n'amène aucune précision, au contraire se trompe dans sa réponse.

5 Conclusions et avis motivé

Considérant ce qui précède, la qualité du dossier, la cohérence du projet, la compatibilité réglementaire, l'analyse détaillée des objectifs tenant compte du dossier, des avis MRAe, des Personnes Publiques et Associées, des constatations terrains et avis du commissaire enquêteur ;

S'agissant du dossier

Le dossier est simple et facile à la lecture pour le public ;

Le dossier comporte des erreurs qui ont été dénombrées dans le rapport mais sans incidence sur le fond des objectifs ;

S'agissant de la procédure

La procédure allégée impose une concertation au préalable, ce qui a été réalisé par le maître d'ouvrage,

Le fait que la MRAe n'ait pas produit d'avis concernant le dossier dans le délai réglementaire et que par conséquent l'avis est déclaré favorable ;

Le fait que la MRAe n'ait pas produit d'avis concernant le dossier dans le délai réglementaire et que par conséquent la durée d'enquête peut être réduite à 15 jours minimum, ce qui a été réalisé en 19 jours ;

S'agissant du déroulement de l'enquête

L'organisation a été satisfaisante et a permis au public de s'exprimer ;

Une défaillance dans les annonces parues dans les journaux a été corrigée par un rectificatif en sus des parutions existantes et a permis au public de se présenter aux permanences, aux lieux d'enquête pendant leurs heures et jours d'ouverture, d'écrire librement ses contributions ;

Le contact a été facilité par la (es) représentante (s) de la communauté de communes des Terres du Haut Berry ;

S'agissant des 3 axes du PADD concernant Axe 1 « Cohésion et Solidarité », Axe2 « Préservation et Développement », Axe 3 « Affirmation et Ruralité »

Ces trois axes définis dans le PADD ont permis de justifier le contenu du dossier et ainsi influencer les réflexions du mémoire en réponse ;

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises, article 3.4

Comme indiqué par la DDT du Cher, des confusions dans les définitions de l'article 3.4 sont présentes dans le projet « objectifs et modifications, contenu des modifications ». Dans l'un il est écrit « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », en justification de la modification il est écrit « favoriser l'implantation des projets d'extension d'annexes supérieurs à 50 m². », dans le contenu de la modification il est rappelé une distance de 3ml du fond du terrain....

La communauté de communes dans le mémoire en réponse, décrit bien ce qu'est une construction principale et définit les annexes. La distance de 3ml par rapport au fond de parcelle fixe l'implantation de la construction principale. Les annexes, telles que les abris de jardin, peuvent être implantées en limite de propriété ;

S'agissant des caractéristiques de clôtures, article 4.4

La modification proposée supprime, sur voies et emprises publiques, les dispositifs par plaques, autorise le grillage rigide sur rue.

La DRAC précise que le grillage rigide sur rue est à proscrire, les clôtures doivent être perméable à la petite faune. Elle conseille que les clôtures sur rue est un élément primordial de la perception de l'environnement urbain.

La DDT précise la même réflexion.

La communauté de communes dans son mémoire en réponse n'a pas abordé ce sujet.

S'agissant des caractéristiques des façades, article 4.1

L'emploi des couleurs sombres est autorisé sur l'entièreté de la façade.

La DRAC s'oppose complètement à cette autorisation sous critère de dénaturer le paysage.

Un avis du public va dans ce sens.

La DRAC écrit que, même ponctuelles, les teintes foncées ou saturées portent atteinte à la cohérence visuelle des centres anciens.

La DDT précise que dans un contexte d'adaptation au changement climatique, la mise en place d'un revêtement de couleur claire est à privilégier.

La communauté de communes dans son mémoire en réponse précise qu'elle se donnera les moyens de ne pas créer d'atteinte à la cohérence visuelle des tissus bâtis anciens.

S'agissant des toitures, article 4.3

La communauté de communes par son mémoire en réponse n'est pas explicite sur ce fait.

En effet il est indiqué qu'une réflexion est envisagée pour autoriser les pentes de toiture supérieures à 30° et les toitures plates : c'est ce qui est actuellement dans le règlement écrit.

Le projet de modification se portait sur des pentes inférieures à 30° !

La DDT du Cher précise que le fait d'autoriser les pentes inférieures à 30° et les toitures terrasses 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 des toitures.

La DRAC demande que le règlement initial doit être maintenu afin de ne pas conduire à une banalisation progressive des paysages et des centres urbains de la communauté de communes.

6 Avis motivé du commissaire enquêteur

En conséquence de ce qui précède, la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes des Terres du Haut Berry.

Toutefois j'émet les recommandations suivantes :

- 1) En termes de couleur de façade, appliquer la décision de la communauté de communes des Terres du Haut Berry notifiée dans son mémoire en réponse ;
- 2) En termes de clôtures, appliquer en centre-ville les recommandations de la DRAC et de la DDT ;
- 3) En termes de pente de toiture, comme l'indiquent la DRAC et la DDT, le règlement initial devra être maintenu.

Un exemplaire des conclusions et avis motivé sous format numérique a été envoyé le même jour à Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

A Saint Amand Montrond, le 09 février 2026



Didier RAFFAULT

Commissaire enquêteur