

DEPARTEMENT DU CHER
Communauté de communes
Arnon Boischaut Cher

ENQUETE PUBLIQUE

**Révision allégée n°1 du plan local
d'urbanisme intercommunal**

du 2 mars 2026 à 14h00

au

2 avril 2026 à 12h00

CONCLUSIONS ET AVIS

Intervenant : Olivier ALLEZARD Commissaire-enquêteur

*Enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du plan local intercommunal
(agrandissement du périmètre d'un STECAL préexistant)
E25000233/45*

TABLE DES MATIERES

I Contexte général

Précision préalable	page 3
I-1 objet de l'enquête	page 3
I-2 désignation du Commissaire enquêteur	page 3
I-3 arrêté de l'ouverture d'enquête	page 3
I-4 description du projet	page 3
I-5 intervenant dans le dossier	page 4
I-6 cadre juridique	page 4

II Déroulement de l'enquête publique

II-1 affichage	page 5
II-2 parutions dans la presse locale	page 5
II-3 permanences	page 5

III Conclusions et motivation

III-1 sur la procédure	page 5
III-2 sur la participation du public	page 6
III-3 sur le contexte du projet et ses contraintes	page 6
III-4 Avis des personnes publiques associées et autres personnes	page 6
III-5 pour récapituler	page 7

III Avis du Commissaire-enquêteur page 7

*Enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du plan local intercommunal
(agrandissement du périmètre d'un STECAL préexistant)
E25000233/45*

I- Contexte général

Précision préalable :

La commune de Châteauneuf sur Cher est incluse dans le périmètre géographique de la Communauté de communes Arnon Boischaut Cher et en vertu des dispositions du PLUI approuvé en juillet 2021 c'est la Communauté de communes Arnon Boischaut Cher qui a compétence pour traiter du présent projet.

Lors de la mise en place du PLUI, il avait été prévu dans la zone A (zone agricole) la création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) pour permettre l'exercice d'une activité non agricole par la société « Préfabrication du Berry ». Par la suite, l'exercice de cette activité a débordé du cadre physique du STECAL initialement conçu. Pour être en accord avec la loi il y a lieu d'agrandir le périmètre du STECAL en vigueur afin de correspondre à la réalité du terrain en incluant deux parcelles supplémentaires.

I-1 Objet de l'enquête :

Le projet nécessite une révision allégée du PLUI.

Les parcelles cadastrales concernées sont situées sur la Commune de Châteauneuf sur Cher, mais, comme il est précisé ci-avant, en vertu des dispositions du PLUI, c'est la Communauté de communes Arnon Boischaut Cher qui a compétence pour traiter du présent projet.

I-2 Désignation du Commissaire-enquêteur :

Par décision N° E25000233/45 du 29 décembre 2025, Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans m'a désigné, Olivier ALLEZARD, en qualité de commissaire enquêteur.

I-3 Arrêté de l'ouverture d'enquête :

Par arrêté n° 2026-55 du 20 janvier 2026, Monsieur le président de la Communauté de communes Arnon Boischaut Cher a prescrit l'enquête publique.

Le jour d'ouverture a été fixé au lundi 2 mars 2026, celui de clôture au jeudi 2 avril 2026, soit pendant une durée consécutive de 32 jours.

I-4 Description du projet :

L'enquête porte sur le projet de révision allégée n°1 qui vise à reclasser un secteur A du PLUI de la Communauté de Communes Arnon Boischaut Cher vers un STECAL Ae pour

correspondre à la réalité du terrain, le site étant déjà artificialisé dans le cadre des activités économiques de l'entreprise « Préfabrication du Berry ».

I-5 Intervenant dans le dossier :

La structure dénommée ATOPIA a procédé à l'étude du projet et a établi les documents de présentation.

I-6 Cadre juridique

Le projet nécessite une révision allégée du PLUI en application des dispositions des articles L.153-31 à L.153-35 du Code de l'environnement.

I-7 Caractéristiques du projet

Le projet consiste en la modification du zonage du secteur.

La révision permettra d'autoriser, sous conditions, sur les deux parcelles concernées les constructions à destination d'activités économiques (entrepôt, production d'énergies renouvelables, locaux techniques et industriels).

Le PLUI mis en place dès juillet 2021 comportait notamment sur le territoire de la commune de Châteauneuf sur Cher l'existence en zone A d'un STECAL Ae délimitant une activité existante (depuis 2018) de fabrication de blocs de béton et de pavés de terre pour une superficie initiale de 1,4 ha (parcelles ZK 108 et ZK 109 en partie).

Les parcelles voisines ZK 24 et ZK 151 (d'une superficie cumulée de 1,2 ha) ayant été artificialisées le temps passant, pour correspondre à la réalité du terrain, le zonage dans lequel elles figurent doit être modifié.

La superficie du STECAL Ae sera portée au bout du compte à 2,6 ha.

La révision allégée n°1 a été sollicitée par la Commune de Châteauneuf sur Cher auprès de la Communauté de Communes afin de :

- permettre une mise en cohérence du plan de zonage avec les activités de l'entreprise implantée ;
- favoriser le développement des activités économiques locales ;
- encadrer davantage les règles liées à l'emprise au sol et à la hauteur maximale des constructions ;
- sans avoir d'incidence sur la géologie ni la topographie du site.

II Déroulement de l'enquête publique

II-1 Affichage

L'affichage sur le site a été réalisé aux endroits les plus visibles par le porteur de projet.

L'obligation d'affichage en Mairie de Châteauneuf sur Cher a été satisfaite. L'affichage a été fait également sur les panneaux de chaque commune appartenant à la communauté de communes Arnon Boischaut Cher.

II-2 Parutions dans la presse locale :

Conformément aux dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement, il a été procédé à la parution de l'avis dans les périodiques suivants :

- Le Berry républicain : les 13/02/2026 et 06/03/2026 ;
- l'information agricole du Cher : les 13/02/2026 et 06/03/2026.

II-3 Les permanences ont été tenues les :

- le lundi 2 mars 2026 de 14h à 17h ;
- le lundi 9 mars 2026 de 14h à 17 h ;
- le samedi 21 mars 2026 de 9h à 12 h ;
- le jeudi 2 avril 2026 de 9h à 12 h ;

Soit pendant 32 jours consécutifs.

Nombre de participants : 4 visites ;

Nombre de mentions sur les registres : 1 ;

Nombre de contributions sur registre dématérialisé : 2

Courriers adressés ou déposés à la Mairie de Chateauneuf sur Cher : 0.

Clôture de l'enquête : 2 avril 2026 à 12h. Les registres d'enquête ont été clos à ce moment.

III Conclusions et motivation

III-1 Sur la procédure :

La procédure a été totalement respectée.

III-2 Sur la participation du public :

Le public a eu libre accès à tous les moyens légaux pour qu'il puisse être informé et apporter des contributions au projet (permanences, registre d'enquête, possibilité d'adresser ou de déposer des courriers à la mairie, possibilité de déposer des contributions sur le registre dématérialisé).

Seules 4 personnes se sont déplacées lors des permanences et 1 d'entre elles a déposé une contribution sur le registre d'enquête.

Par ailleurs, 2 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé.

Soit un total de 3 contributions exprimées.

Aucune contribution n'a été formulée tant par courrier déposé ou adressé à la mairie de Chateauneuf sur Cher.

Les contributions déposées sont toutes favorables, deux d'entre elles comportent des observations.

Ces observations ont trait à la qualification à donner aux installations figurant sur le site. Ainsi que le précise le porteur de projet dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, si régularisation il devait y avoir à faire à ce sujet, la démarche incomberait ultérieurement à l'exploitant, l'objet de la présente enquête ne portant que sur **la mise en cohérence du règlement graphique : ajustement du périmètre du STECAL Ae préexistant par rapport à la réalité du terrain.**

Le procès-verbal de synthèse a été remis en main propre au porteur de projet le 7 avril 2026.

Il a adressé par voie électronique un mémoire en réponse le 13 avril (pièce jointe au rapport).

III-3 Sur le contexte du projet et ses contraintes :

Lors de la mise en place du PLUI en 2021, toutes les conséquences, notamment sur le plan environnemental, de l'exercice de l'activité de l'entreprise à implanter ont été prises en compte. A posteriori, il n'est apparu aucun inconvénient. L'extension de l'activité « de facto » en vigueur depuis plusieurs années n'a fait apparaître aucune gêne ou dommages particuliers.

III-4 Avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet :

- Avis de Monsieur le préfet du Cher (DDT) du 14 novembre 2025 : Favorable ;

*Enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du plan local intercommunal
(agrandissement du périmètre d'un STECAL préexistant)
E25000233/45*

- Avis de la MRAe Centre Val de Loire : réputé favorable ;
- Avis de la CDPENAF : favorable à la majorité ;

III-5 Pour récapituler :

- La procédure en la matière a été parfaitement respectée ;
- le public a disposé de tous les moyens légaux pour faire connaître sa position vis-à-vis du projet présenté ;
- la publicité a été effectuée conformément à la loi ;
- l'installation en place n'a créé aucun désordre ou dommage ;
- les personnes publiques associées ont toutes donné explicitement ou implicitement un avis favorable ;
- les personnes du public qui se sont manifestées ont toutes donné un avis favorable.

IV Avis du Commissaire enquêteur

Compte tenu de tout ce qui précède, s'agissant d'un projet raisonné et fiable, **j'émet un avis favorable.**

Fait à Saint-Doulchard, le 27 avril 2026

Olivier ALLEZARD
