



**PRÉFET  
DU CHER**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des Territoires**

Service Connaissance Aménagement et Planification


Bureau documents d'urbanisme et de planification

Affaire suivie par : Thierry Guéniot – Yann Goalabré

Tél : 02 34 34 62 07

ddt-scap-bdup@cher.gouv.fr

Bourges, le 21/09/2021

Arrivé: 443670	VDB-SG-5
Avis CDPENAF du 16/09/2021 sur 2ème arrêt de	
Reçu: 22/09/2021	
Limite: 06/11/2021	
...MUP - MARIE. P	

**BORDEREAU D'ENVOI**

à

**Mme la Présidente  
de la communauté d'agglomération de Bourges Plus  
23-31 boulevard Foch – CS 20321  
18 023 BOURGES Cedex**

DÉSIGNATION DES PIÈCES	NOMBRE DE PIÈCES	OBSERVATIONS
Avis CDPENAF du 16 septembre 2021 sur 2ème arrêt de projet du PLUi de l'agglomération de Bourges Plus.	1	Pour attribution

Le Charge d'études planification

Thierry GUÉNIOT

Service Connaissance Aménagement et Planification  
Bureau documents d'urbanisme et de planification  
Affaire suivie par : Thierry Guéniot  
Tél : 02 34 34 62 07  
ddt-scap-bdup@cher.gouv.fr

## **DOCUMENT D'URBANISME**

### **Avis de la CDPENAF du 16 septembre 2021 sur le PLUi arrêté de la Communauté d'agglomération de Bourges Plus**

#### **I. Avis général au titre de l'article L.153-16 du code l'urbanisme**

##### **Préambule**

La communauté de commune a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 7 décembre 2015.

Le projet de PLUi a fait l'objet d'une autosaisine de la CDPENAF au stade PADD le 8 novembre 2018.

Le PLUi a été arrêté par délibération municipale en date du 24 juin 2019 et examiné en CDPENAF le 12 septembre 2019. Cet arrêt a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF du 12 septembre 2019 et des services de l'État en date du 7 octobre 2019.

La collectivité a décidé de retravailler son projet de PLUi en s'efforçant de répondre aux points soulevés par les avis de la CDPENAF et des PPA et a procédé à un nouvel arrêt de projet le 16 juin 2021.

C'est sur ce second arrêt de projet que la CDPENAF est saisie.

#### **1- Motivation de l'avis initial de la CDPENAF**

La CDPENAF, lors de la commission du 8 novembre 2018, avait pris acte du scénario démographique ambitieux de 0,29% par an et formulé des recommandations auxquelles la communauté d'agglomération a apporté un certain nombre de réponses à la séance du 12 septembre 2019. La commission a émis un avis défavorable à la majorité sur le premier projet de PLUi arrêté, au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme pour les motifs suivants :

- faiblesse de la densité de logements prévue dans le pôle aggloméré,
- besoin en foncier pour le logement paraissant surestimé, d'une part compte tenu de la faible densité retenue en pôle aggloméré, d'autre part compte tenu du foncier immédiatement disponible dans les 3 ZAC en cours de réalisation,

- besoin en foncier économique fixé à 183 ha (sans compter 43 ha dédiés au photovoltaïque au sol) qui excède largement le stock foncier prévu par le SCoT (123 ha). Ce besoin est très peu étayé, le seul argument est l'ambition de créer 4650 emplois à l'horizon 2030.
- consommation de terres agricoles d'excellente qualité selon le diagnostic des sols présenté dans le dossier, pour l'extension de zones économiques ou commerciales et pour 3 centrales photovoltaïques (St Germain du Puy, Trouy, Morthomiers) en zone agricole, non conforme aux principes de la charte agriculture urbanisme et territoire du Cher et contradictoire à l'objectif V-6 du PADD.
- manque de densité cible de logements dans les OAP,
- insuffisance des dispositifs visant à favoriser une meilleure transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles dans les OAP.

Ces mêmes motifs ont également conduit à un avis défavorable des services de l'État en date du 7 octobre 2019.

## **2- Examen de la consommation d'espace et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers suite au nouvel arrêt de projet.**

Le scénario démographique est très légèrement revu à la baisse et est désormais de + 0,28 %/an. Les objectifs de densité pour les constructions neuves se rapprochent un peu plus de ceux préconisés par le SCOT notamment en portant la densité du pôle aggloméré de 14 à 18 logements/ha.

En logements / ha	Densité SCOT	Densité PLUi
Pôle aggloméré	30	18
Pôles de proximité	12	12
Communes rurales	10	10

La commission prend acte de la prise en compte d'une partie des remarques formulées à l'issue du 1<sup>er</sup> arrêt notamment :

- la réduction significative des surfaces à ouvrir à l'urbanisation (zones 1AU et 2AU) majoritairement concentrées sur le pôle aggloméré,
- l'augmentation de la densité sur le pôle aggloméré,
- l'évolution du ratio de 15 à 25 emplois/ha qui permet de limiter le besoin de foncier économique en extension,
- l'affichage d'un objectif de densité de logements et une meilleure transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles dans les OAP.

Elle constate l'effort de prise en compte de la trame verte et bleue à travers les mesures de protection et le zonage indicé des zones naturelles, agricoles et forestières. Depuis l'arrêt initial, ce travail a été complété par le classement de petits espaces boisés et d'un important linéaire de haies en adéquation avec la Trame Verte et Bleue réalisée par le Pays de Bourges et l'identification des corridors écologiques du territoire.

Néanmoins, la commission estime que sur certaines communes du pôle aggloméré et sur les pôles de proximité, des améliorations peuvent être apportées au projet de PLUi, tant sur le foncier à vocation habitat que sur le foncier à vocation économique.

Le besoin foncier en extension pour le logement, bien que réduit par rapport au premier arrêt de projet paraît encore élevé compte-tenu notamment du potentiel disponible dans les ZAC des Breuzes, de Sinay, des Champs Chalons et des objectifs de densité inférieurs à ceux fixés dans le rapport de présentation, en particulier sur la commune de Saint-Doulchard (pôle aggloméré) et sur la commune de Plaimpied-Givaudins (pôle de proximité).

Certains choix d'ouverture à l'urbanisation privilégient des extensions urbaines sur des espaces agricoles plutôt que la mobilisation d'espaces plus intégrés dans le tissu urbain. C'est le cas notamment sur les communes de la Chapelle-Saint-Ursin ou d'Arçay.

Concernant le besoin foncier économique, la commission réaffirme la priorité à donner à la mobilisation des espaces libres ou disponibles dans l'emprise des zones existantes (Le Moutet-échangeur, Détour du Pavé, route de la Charité) avant de nouvelles ouvertures à l'urbanisation.

Ainsi, l'ouverture d'une zone 1AUe sur la commune de Saint-Germain-du-Puy, en prolongement de la zone d'activité de la route de la Charité, ainsi que l'importance d'une zone 1AUe ouverte sur la commune de Trouy, en bordure de la RN142, lui paraissent excessives.

Par ailleurs, la zone 1AUI au Nord du bourg de Trouy, qui repose sur des terres agricoles de grandes cultures, a doublé depuis le premier arrêt de projet et elle est également jugée excessive au regard des justifications apportées par la communauté d'agglomération (projet de boulodrome) et du besoin afférent.

En ce qui concerne l'implantation d'installations photovoltaïques au sol, la commission relève positivement la suppression de la zone 1AUI de Trouy ainsi que l'identification au PLUi de secteurs respectant les critères de la charte départementale agriculture urbanisme. Elle regrette le maintien du secteur NLn sur la commune de Morthomiers implanté sur des espaces à vocation agricole non abandonnés depuis au moins 10 ans.

**En conséquence, la commission relève le travail important réalisé entre les deux arrêts de projet et les évolutions positives apportées au PLUi et émet un avis favorable sur le projet de PLUi au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme assorti des réserves suivantes :**

- augmenter la densité de logements à l'hectare dans les OAP de la commune de Plaimpied-Givaudins, pour tendre vers 12 logements à l'hectare, conformément aux objectifs de densité pour les pôles de proximité et réduire en conséquence les ouvertures à l'urbanisation,
- augmenter la densité de logements à l'hectare sur la commune de Saint-Doulchard pour les OAP où elle est très inférieure à l'objectif fixé par le PLUi pour le pôle aggloméré, soit 18 logements à l'hectare, et réduire en conséquence les ouvertures à l'urbanisation,
- supprimer le secteur NLn destiné à accueillir des installations photovoltaïques au sol sur la commune de Morthomiers,
- supprimer la zone 1AUe en extension de la zone d'activité sur Saint-Germain-du-Puy,
- retirer la partie située au nord de la RD 88 de l'OAP du Champ de l'Aiguillon sur la commune d'Arçay, afin de ne pas créer une nouvelle frange entre zone urbanisée et zone agricole, quitte à agrandir ce secteur d'OAP au sud,
- réduire la surface de la zone économique 1AUe du Bois de Givray à 4 ha, la bande de recul à ce jour opposable et susceptible d'être à terme abrogée ne suffisant pas à justifier l'ouverture à l'urbanisation d'une surface aussi importante,
- réduire la zone UI (équipement) de la commune de Trouy en adéquation avec l'équipement projeté,
- privilégier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (ex zone 1AU lors de l'arrêt initial) à la zone 1AUD de l'Aiguillon sur la commune de la Chapelle-Saint-Ursin.

**Avis au titre des constructions d'extensions et d'annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zones A et N – article L151-12 du code de l'urbanisme**

La commission émet un avis favorable à l'unanimité au règlement du PLUi pour les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zones A et N.

**Avis sur les STECAL : article L151-13 du code de l'urbanisme**

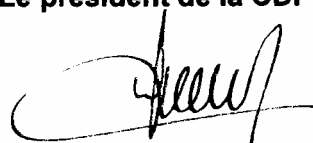
Après connaissance du retrait du STECAL relatif au projet de parcours de santé sur la commune de Marmagne et examen de 4 nouveaux STECAL sur les communes de Bourges, Plaimpied-Givaudins et Saint-Germain-du-Puy en complément des secteurs examinés lors du premier arrêt, la commission émet un avis favorable à l'unanimité sur l'ensemble des 24 STECAL.

**II - Avis au titre de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT : article L142-5 du code de l'urbanisme**

La nouvelle saisine étant conforme à l'arrêté de D.U.L 2019-1283 du 19/10/2019, la commission entérine le vote du 12 septembre 2019 :

- Vote sur le secteur "Le Bourg" à Lissay-Lochy zoné 1AUd : avis favorable à l'unanimité .
- Vote sur le secteur "Le Bourg" à Vorly zoné UDb : avis favorable à l'unanimité pour les parcelles A0131(p), A0132(p), A0143, A0567, A0568, A0569.
- Vote sur les secteurs correspondant aux parcelles ZM0006 et ZM0068, hameau "Le Chailleux" zoné UDb : avis favorable à la majorité.

Le président de la CDPENAF,



Maxime CUENOT