



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »  
sur la modification n°3.1  
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)  
de Bourges Plus (18)**

**N°MRAe 2024-4625**

# Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

**La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 3 mai 2024, en présence de**  
**Jérôme PEYRAT et Christophe BRESSAC,**

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

**Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

**Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

**Vu** le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

**Vu** les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 15 juin 2021, du 9 mars 2023, du 2 mai 2023 et du 19 juillet 2023 ;

**Vu** la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification n°3.1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bourges Plus (18), déposée par la communauté d'agglomération Bourges Plus, reçue le 15 avril 2024 et enregistrée sous le n° 2024-4625 (y compris ses annexes) ;

**Vu** la consultation de de l'agence régionale de santé ;

**Considérant** que le projet de modification n°3.1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de Bourges Plus (18) concerne le cahier des charges des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement graphique et le règlement écrit, ainsi que des annexes du PLUi ;

**Considérant** que les évolutions portées par le projet de modification du PLUi consistent en :

- la mise à jour du cahier des charges des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec :
  - l'actualisation de trois OAP à Bourges (« Perriers Secs », « Pré des Gâtis » et « Les Fonds Gaidons »), *espaces paysagers et mobilités et mixité*,
  - la réduction du périmètre de l'OAP du « Petit Pré » à Saint-Germain du Puy et l'adaptation du programme de logements et de la densité en conséquence,
  - la création de l'OAP « Maurice Genevoix » à Saint-Doulchard dont le secteur est reclassé en zone 1AUd (secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat ou mixte),
  - la modification de l'OAP des « Tureaux » à Berry-Bouy pour garantir une mixité intergénérationnelle,
  - l'incitation à recourir aux énergies renouvelables dans les projets d'aménagement soumis à OAP,
- l'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs à Bourges et au Subdray :
  - l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Germigny à Bourges (classement en zone 1AUT à vocation d'activités touristiques et de loisir),
  - la levée du gel de constructibilité du site « adjudant-chef Débat » à Bourges sur une surface de 19,6 ha pour permettre la construction de bâtiments à usage tertiaire et d'activités (immeubles d'hébergement hôteliers et de loisirs, activités artisanales et industrielles),
  - l'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Champ de la Vigne » au Subdray par un passage de zone 2AU à 1AUd pour répondre aux besoins en logements de la commune considérant mes difficultés d'accord sur la zone 1AUd actuelle « Le Champ de Derrière » ; cette ouverture est couplée à un reclassement partiel de la zone « Le Champ de Derrière » en zone 2AU,
- la création d'un secteur photovoltaïque à Port Sec Sud à Bourges, par le classement de 35 ha de friches industrielles en zone 1AULn (secteur d'urbanisation future à vocation d'équipement d'intérêt collectif),
- le reclassement de terrains en zones agricoles ou naturelles :
  - à Berry-Bouy, reclassement de terrains en zone agricole pour erreur d'appréciation,
  - à Marmagne, reclassement d'une exploitation agricole en zone agricole,
  - à Bourges, reclassement de zones de jardin en zones naturelles,
- le reclassement de zones urbaines :
  - à Bourges, le reclassement du site de l'école Maryse Bastié de la zone Uda (habitat pavillonnaire) vers la zone UL (service public / intérêt collectif),
  - à Saint-Doulchard, le reclassement de la parcelle CA 94 de la zone UE (activités économiques) vers la zone UDb (habitat pavillonnaire diffus),
  - à Arçay, le reclassement des parcelles ZI 20 p et ZI 21 de la zone UL vers la zone UDb,
  - à Marmagne, le reclassement pour partie de la parcelle AI 56 p de la zone N vers la zone UDb,

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4625 en date du 3 mai 2024

Modification n°3.1 du PLUi de Bourges Plus (18)

- l'ajustement des règles de construction et d'aménagement :
  - l'intégration de la nouvelle nomenclature des destinations et sous-destinations (cuisine destinée à la vente en ligne),
  - l'adaptation de règles concernant l'intégration paysagère de certains types de projet et les espaces paysagers protégés,
  - l'adaptation de la réglementation des stationnements aux enjeux locaux,
  - la prise en compte des ouvrages enterrés dans le champ d'application des articles 4 et 5 du règlement,
  - la réglementation du raccordement au réseau de chaleur urbain,
  - la mise à jour des annexes du règlement,
- la protection des pôles commerciaux de proximité :
  - la création d'une polarité commerciale à Plaimpied-Givaudins,
  - la mise en place de linéaires commerciaux,
- la création ou la modification de secteurs de taille et de capacité limités (Stecal) :
  - la création du Stecal VO-S1 pour un projet d'habitat touristique insolite à Vorly (3 cabanes insolites),
  - l'agrandissement de la surface du Stecal BO-S1 (aire de grand passage des gens du voyage) route de Soye à Bourges, de 2 ha, en vue de la mise en conformité avec le décret du 5 mars 2019,
  - la création du Stecal BB-S1 pour un projet de réaffectation d'une ancienne scierie en activité de négoce de bois à Berry-Bouy,
  - la création du Stecal MA-S3 pour la réhabilitation des locaux de la SPA à Marmagne,
- la mutation d'un bâtiment agricole pour une destination de logement à Berry-Bouy,
- la mise à jour des annexes du PLUi :
  - l'intégration d'un nouveau monument historique,
  - la mise à jour du périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques de la DGA-TT à Bourges,
  - l'actualisation de la trame noire (protection de la biodiversité nocturne),
  - la mise à jour des taux de la taxe d'aménagement à Bourges et Trouy ;

**Considérant** qu'un diagnostic écologique préalable, joint au dossier, a été réalisé sur le secteur de Germigny à Bourges ; qu'il indique des enjeux faibles à modérés pour la faune, la flore et les réservoirs de biodiversité ;

**Considérant** que d'après le dossier, le site « adjudant-chef Débat » à Bourges d'une surface de 19,6 ha est une friche militaire abandonnée et dégradée qui a nécessité une réhabilitation par le désamiantage du site et la dépollution d'anciennes zones de stockages d'huile ou de fioul mais aussi de déchets variés déposés sur le site illégalement depuis la fermeture du site militaire, ainsi qu'une destruction des bâtiments vétustes (80 000 m<sup>2</sup>) ; que le projet de réhabilitation a pour vocation la construction de bâtiments à usages tertiaires dont des activités d'hôtellerie ;

**Considérant** que le secteur de 35 ha à Port Sec Sud à Bourges, sur lequel un secteur photovoltaïque est prévu, a fait l'objet d'un état initial, joint au dossier, montrant notamment que :

- l'aire d'étude est encerclée par des corridors de milieux humides et se trouve également en réservoir de biodiversité de milieu humide, mais a fait l'objet d'un diagnostic ne révélant pas de zones humides,
- la présence d'un cours d'eau inscrit au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui coule en son Sud,
- des enjeux moyen à fort concernant l'avifaune (en particulier, tourterelle des bois) et la présence de chiroptères sur l'aire d'étude ;

**Considérant** que des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont également jointes au dossier concernant le secteur à Port Sec Sud, prévoyant notamment des zones d'évitement ciblées au sein du projet ;

**Considérant** que le projet de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme ;

### AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté d'agglomération Bourges Plus, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification n°3.1 du PLUi de Bourges Plus n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la communauté d'agglomération Bourges Plus.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération Bourges Plus rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 3 mai 2024,

Pour le président de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire, empêché



Jérôme PEYRAT