



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires**

**Service connaissance aménagement,
planification et sécurité
Bureau documents d'urbanisme et planification**

Affaire suivie par : Veronique Rossignol

02 34 34 61 35

ddt-scap-bdup@cher.gouv.fr

Bourges, le

DOCUMENT D'URBANISME

Avis de la CDPENAF du 16 avril 2024 sur la modification de droit commun n°3 du PLUi de Bourges plus

Le PLUi de la Communauté d'agglomération de Bourges Plus a été approuvé par délibération le 8 avril 2022. Par arrêté du 23 juin 2023, la Communauté d'agglomération de Bourges Plus a engagé une procédure de modification de droit commun n° 3 afin de faire évoluer le document par rapport aux enjeux stratégiques du territoire et de préciser les règles définies en 2022, lors de son élaboration.

Le projet de modification a pour objet :

- la mise à jour du cahier des charges des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- l'ouverture à l'urbanisation de zones de moyen terme (2 AU),
- le reclassement de terrains en zones agricoles ou naturelles,
- le reclassement de zones urbaines,
- l'actualisation des espaces paysagers protégés,
- la création de STECAL (secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées),
- des ajustements réglementaires.

Des précisions sont apportées en séance sur l'ensemble de la procédure de modification.

Concernant les OAP, des ajustements s'avèrent nécessaires. La collectivité souligne que les mises à jour n'affectent pas des zones agricoles et naturelles et les ajustements apportés incluent une augmentation de la densité dans ces zones.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU concerne :

- la création d'une zone permettant d'accueillir une centrale photovoltaïque à Port Sec sud sur un ancien terrain militaire (passage d'une zone 2 AU en UIn) ;
- la création d'une zone d'accueil pour un équipement hôtelier touristique à Germigny. Ce projet s'inscrit sur le site de l'ancienne distillerie sur des terrains anthropisés pour partie. L'emprise de la zone 2 AU initiale est réduite et permet de restituer 2 ha à la zone agricole (passage de 2 AU en 1 AUT) ;
- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AU située au Subdray (le Champ de la Vigne) : cette ouverture est simultanée à la nouvelle programmation de la réalisation du secteur dénommé « Champs de Derrière » (inversion de priorisation d'ouverture à l'urbanisation). Ces opérations sont phasées dans le temps. Le total des surfaces des zones à urbaniser est réduit avec la restitution à la zone agricole du surplus.

La procédure comprend le reclassement de terrains en zone agricole :

- à Berry Bouy : parcelles classées U au PLUi,
- à Marmagne : reclassement d'une parcelle actuellement en zone N en zone A (il s'agit d'une exploitation agricole).

Il est procédé au reclassement d'une parcelle naturelle en zone urbaine (reclassement de la partie jardin de la maison).

La création de STECAL se situe :

- à Berry Bouy : il s'agit d'une ancienne scierie qu'il est proposé de reconvertir en entrepôt de négoce de bois. Les droits à construire sont limités autour de la construction ;
- à Marmagne : la société de protection des animaux prévoit de réhabiliter certains bâtiments ;
- à Vorly : il est envisagé le développement d'hébergements touristiques insolites avec la construction de 3 cabanes de 70m² ;
- à Bourges : cette modification permettra de répondre aux obligations réglementaires de créer une aire de grand passage d'une superficie totale de 4 ha, en extension de la zone actuelle de 2 ha.

La procédure concerne également la modification de la délimitation des espaces paysagers protégés sur les communes du Subdray et de Morthomiers afin que les entreprises de pyrotechnie puissent se développer sur leurs sites.

Enfin, il est prévu un changement de destination à Berry Bouy (un ancien bâtiment agricole en maison d'habitation).

Points soumis à l'avis de la CDPENAF :

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

- Création d'un STECAL à Berry Bouy d'une surface de 1,4 ha destiné à encadrer une activité économique en zone rurale.

Contre : 0
Abstention : 0
Pour : 16

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité.

- Création d'un STECAL à Marmagne d'une surface de 2 390 m² destiné à encadrer les activités existantes de la Société Berrichonne de Protection des Animaux déjà existante. L'emprise du STECAL est limitée à la parcelle déjà occupée.

Contre : 0
Abstention : 0
Pour : 16

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité.

- Création d'un STECAL à Vorly à vocation touristique pour permettre la construction d'hébergements insolites sur une surface de 7 ha.

Contre : 0
Abstention : 7
Pour : 9

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à la majorité sous réserves de confirmer les limites cumulatives du nombre de cabanes envisagé, ainsi que de leur superficie individuelle et totale.

- Extension du STECAL à Bourges existant destiné à l'aire de grand passage des gens du voyage, la procédure vise à agrandir cette aire de 2 à 4 ha.

Contre : 0
Abstention : 0
Pour : 16

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité.

- Réduction de zone N sur la parcelle AI 56 à Marmagne

Contre : 0

Abstention : 1

Pour : 15

Avis :

La commission a rendu un avis favorable à la majorité.

Le président de la CDPENAF,