



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Arrivé: 2024.10100	uca18060
Avis favorable modification du PLUi sous réserve	
Reçu: 14/05/2024	SGP
Rep : 28/06/2024	
...LE DTAD - C. G	



**Direction départementale
des Territoires**

Service Connaissance, Aménagement, Planification,
Sécurité
Bureau documents d'urbanisme et de planification
Affaire suivie par : Axelle Kamir
02 34 34 62 05
ddt-scap-bdup@cher.gouv.fr

Bourges, le **02 MAI 2024**

Madame la présidente,

Vous m'avez transmis le 31 janvier 2024, pour avis, le projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de Bourges Plus.

La modification du PLUi comporte plusieurs objets dont notamment la revitalisation de friches militaires qui contribue à l'atteinte des objectifs généraux en matière de développement durable parmi lesquels : le renouvellement urbain, la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers et la lutte contre l'artificialisation des sols.

J'émet un avis favorable à ce projet de modification du PLUi sous réserve de la prise en compte des observations et prescriptions ci-jointes, formulées dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées décrite à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Le présent avis de l'État est à intégrer au dossier de modification du PLUi soumis à l'enquête publique dans la poursuite de la procédure définie aux articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, madame la présidente, l'expression de mes hommages respectueux.

Le préfet,

Maurice BARATE

Madame Irène FELIX
Présidente de la communauté d'agglomération
de Bourges Plus
23-31, boulevard Foch CS 20321
18023 BOURGES Cedex



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires**

Service connaissance, aménagement, planification, sécurité
Bureau documents d'urbanisme et de planification
Affaire suivie par : Axelle Kamir
02 34 34 62 05
ddt-scap-bdup@cher.gouv.fr

Bourges, le **02 MAI 2024**

Avis des services de l'État sur le projet de modification de droit commun du PLUi de Bourges plus

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'agglomération de Bourges Plus a été approuvé par délibération du 8 avril 2022. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 5 octobre 2023 et d'une deuxième modification simplifiée approuvée le 8 février 2024.

Les observations suivantes sont formulées dans le cadre de l'accompagnement et l'appui des services de l'État à l'élaboration des documents d'urbanisme.

Ce projet de modification de droit commun est soumis à enquête publique conformément à l'article R153-41 du code de l'urbanisme.

La procédure comprend plusieurs objets, dont notamment :

- la modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- l'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs 2AU,
- la réduction d'une zone N en zone UDb à Marmagne,
- la modification des espaces paysagers à protéger identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme,
- l'identification de linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme,
- la création de quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

Cette procédure a fait l'objet d'un examen par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) le 16 avril 2024. Les avis correspondants sont détaillés ci-après.

Modification des OAP

- « Petit Pré » à Saint-Germain du Puy.

Si la diminution du nombre total de logements (de 27 à 22) peut s'expliquer par la diminution de la surface, il est regrettable d'avoir supprimé la notion de production de logements sociaux qui était fixée dans l'objectif de maintenir le taux réglementaire sur la commune.

- « Maurice Genevoix » à Saint Doulchard.

L'objectif de densité fixé par l'OAP est de 10 logements à l'hectare alors que le rapport de présentation indique 12 logements.

Ouverture à l'urbanisation de trois secteurs 2AU

— Germigny à Bourges

Le secteur 2AU, initialement prévu à l'urbanisation à long terme pour un projet à vocation de loisirs, est ouvert à l'urbanisation par la procédure de modification. Elle s'accompagne d'une délibération motivée de la communauté d'agglomération du 5 octobre 2023.

Le rapport de présentation fait référence à un diagnostic écologique, **il aurait utilement pu être joint. Je vous recommande de le joindre au dossier mis à l'enquête publique.**

Le rapport de présentation ne précise pas explicitement les surfaces reclassées de façon chiffrée et localisée. En effet, toute la zone 2AU n'est pas reclassée uniquement en 1AUt (secteur d'urbanisation future à vocation d'accueil d'hébergement de loisirs et équipements), une partie est reclassée en zone A. Par ailleurs, ce document ne précise pas que la modification conduit à créer une OAP n° 53 et à modifier le règlement écrit par la création du secteur 1AUt. Ces informations sont uniquement déductibles par comparaison aux versions antérieures du document d'urbanisme.

Le règlement écrit (page 135) ne définit pas les destinations autorisées dans ce secteur. La disposition générale des secteurs AU interdit sur l'ensemble de la zone les terrains de camping et les parcs de loisirs. Les OAP ne peuvent pas, réglementairement, fixer des règles relatives aux destinations contrairement à ce que suggère le règlement écrit (page 135): « Sauf disposition contraire inscrite dans les OAP, sont interdits [...] ».

Je vous recommande de compléter le rapport de présentation en précisant l'affectation des secteurs modifiés et préciser les documents du PLUi modifiés qui visent à rendre constructible le secteur (création d'une OAP et création d'un sous-secteur). Je vous recommande également de compléter le règlement écrit en cohérence avec la vocation du secteur.

J'attire votre attention sur le titre de l'illustration en page 12 du rapport de présentation qui comporte une erreur, celui-ci indique « Saint-Germain-du-Puy – Le petit pré ».

— Champ de la Vigne au Subdray

La modification conduit à ouvrir à l'urbanisation un secteur 2AU et à reclasser en zone à urbaniser à long terme un secteur actuellement ouvert. L'ouverture à l'urbanisation a fait l'objet d'une délibération motivée lors du conseil communautaire du 14 mars 2024.

— Port-Sec Sud

Un projet photovoltaïque nécessite l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU sur une friche militaire dite « Port-Sec Sud ». Cette ouverture à l'urbanisation n'a pas fait l'objet d'une délibération motivée telle que prévue à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.

Je recommande au conseil communautaire de délibérer sur l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Le secteur est directement reclassé en zone Uln « destinée exclusivement à l'accueil d'installations de production d'énergie renouvelable ». Ce secteur se situe dans le périmètre du monument historique du Château de Chappe, à proximité des marais (protégés par la servitude AC2, relative aux sites inscrits et classés) et en co-visibilité de la cathédrale de Bourges. **Les impacts vis-à-vis du patrimoine ne sont pas décrits. Je vous recommande de porter une attention particulière à la prise en compte des cônes de vue sur la cathédrale.**

Ce secteur étant situé en zone urbanisée, les impacts au regard de la population riveraine ne sont pas évalués dans le rapport de présentation.

Réduction d'une zone N en zone UDb à Marmagne

Le rapport de présentation indique que le secteur N a été délimité dans l'objectif de protéger la zone humide et les rives du lac tout en considérant qu'il s'agit d'une erreur matérielle. La modification vise à reclasser la parcelle bâtie AI56 en zone UDb. Le PLUi désigne la ripisylve en éléments de paysage à protéger. Aussi, **je vous recommande de préserver un espace tampon inconstructible autour du lac incluant au moins la ripisylve.**

La CDPENAF, réunie le 16 avril 2024, a rendu un avis favorable à la majorité pour cette réduction de zone N en zone UDb.

Modification des espaces paysagers à protéger

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont modifiés et conduisent à protéger près de 400 ha supplémentaires par rapport au PLUi initial.

Les zones forestières concernées par un déclassement sur les sites des entreprises d'armement au Subdray et à Morthomiers sont sujettes à des enjeux sylvicoles faibles. Elles permettront la réalisation de projets d'intérêt majeur national pour la défense. Ce secteur est concerné par des peuplements de chênes pubescents et de chênes pédonculés, non gérés durablement sur des sites déjà en grande partie anthropisés. Ces peuplements sont de faibles diamètres, sans enjeu patrimonial remarquable et avec une densité importante de brins.

Une dizaine d'hectares est conservée sous protection, au nord du site de MBDA en contiguïté de la réserve nationale des Chaumes du Verniller, avec pour effet de créer une bande tampon avec le site urbanisé de l'entreprise. Enfin, plus de quatre cents hectares sont classés comme espaces paysagers protégés sur les communes du Subdray et de Morthomiers, dans le prolongement de la réserve nationale des Chaumes du Verniller.

À noter que la direction départementale des territoires n'a pas produit la carte d'occupation agricole et forestière du sol comme indiqué page 21 du rapport de présentation, il doit s'agir de la carte produite par l'IGN.

Par ailleurs, pour la bonne compréhension du public, je vous recommande de présenter des cartes détaillées permettant d'identifier clairement ces évolutions par rapport au PLUi actuellement en vigueur.

De plus, le règlement graphique n'est pas joint au dossier notifié à mes services. **Je vous recommande d'éditer les nouvelles planches de règlement graphique et de bien préciser dans la légende les références juridiques de cette protection.**

Identification de linéaires commerciaux

La modification du PLUi introduit la protection des linéaires commerciaux contre le changement de destination des rez-de-chaussée au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme. **Je vous recommande d'éditer les nouvelles planches de règlement graphique et de bien préciser dans la légende les références juridiques de cette protection.**

Il convient de relier les modifications relatives à la sauvegarde des linéaires commerciaux avec les objectifs de votre projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Certains linéaires identifient des adresses résidentielles sur des rues où le commerce est diffus (comme à Saint-Germain-du-Puy). D'autres adresses sont identifiées individuellement alors qu'elles ne constituent pas un ensemble commerçant continu (comme à Trouy) alors que l'article L151-16 du Code de l'urbanisme est applicable à des quartiers, îlots et voies. **Je vous recommande de justifier la mise en œuvre de cette disposition au regard de votre PADD et l'exposé des enjeux en matière de protection du commerce en centre-bourg pour chacun des quartiers visés.**

Levée du gel d'inconstructibilité

Le secteur dit « Port-Sec Nord » est une friche militaire. Il est classé en zone Ueb, mais le PLUi a initialement grévé le site d'une servitude dite de « périmètre inconstructible » au titre des articles L151-41 et R151-32 du Code de l'urbanisme. Le PLUi initial indique que la servitude a été instituée dans l'attente des conclusions sur le périmètre du champ captant de Saint-Ursin. Le rapport de présentation de la modification indique qu'« une attention toute particulière devra être portée sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales au regard des enjeux de protection du captage de Saint-Ursin ». Dans cette perspective, je vous invite à vous rapprocher de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Enfin, il est mentionné que les « principales contraintes justifiant le gel de constructibilité sont donc levées » et évoque la production d'une étude environnementale. Celle-ci aurait pu utilement être annexée à la procédure. **Je vous recommande donc de la joindre au dossier mis à l'enquête publique.**

La modification conduit à la création d'une OAP n°52, ce qui n'est pas explicitement précisé dans le rapport de présentation. Pour la bonne information du lecteur, **je vous recommande de préciser les documents du PLUi modifiés pour la mise en œuvre de ce projet.**

Création de STECAL

Les STECAL sont susceptibles de consommer de l'espace naturel, agricole et forestier en ce qu'ils permettent de déroger au principe d'inconstructibilité de ces zones. Leur délimitation est soumise à l'avis de la CDPENAF selon les dispositions de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

Le règlement des zones A et N relatif au STECAL ne fixent pas les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. **Je vous recommande de compléter les dispositions du règlement écrit.**

— Vorly

Je vous recommande de compléter le rapport de présentation en indiquant la surface totale du STECAL d'environ 7 ha. Le secteur est grévé par le périmètre de protection des monuments historiques (Château de Bois Sir-Amé), la construction d'habitats touristiques est susceptible de porter atteinte à la préservation du site et à l'écrin que constitue cet ensemble bâti et paysager. Les impacts et les mesures éventuelles d'évitement et de réduction ne sont pas exposés. Je vous recommande d'y interdire l'abattage d'arbres, sauf dans le cas d'enjeux phytosanitaires.

Le STECAL est délimité pour accueillir trois constructions de 70 m². **Je vous recommande de limiter l'emprise au plus près des constructions.**

La CDPENAF, réunie le 16 avril 2024, a rendu un avis favorable à la majorité pour la création de ce STECAL, sous réserves de limiter le nombre de cabanes, la surface et encadrer leur implantation.

— Route de Soye à Bourges

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

La CDPENAF, réunie le 16 avril 2024, a rendu un avis favorable à l'unanimité pour la création de ce STECAL.

— Berry-Bouy

Le STECAL est destiné à encadrer une activité économique en zone rurale. L'emprise du STECAL est limitée à 1,4 ha environ.

La CDPENAF, réunie le 16 avril 2024, a rendu un avis favorable à l'unanimité pour la création de ce STECAL.

— Marmagne

Le STECAL est destiné à encadrer les activités existantes de la Société Berrichonne de Protection des Animaux. L'emprise du STECAL est limitée à la parcelle déjà occupée.

La CDPENAF, réunie le 16 avril 2024, a rendu un avis favorable à l'unanimité pour la création de ce STECAL.

Prise en compte des zones humides

La procédure ne présente pas les impacts au regard de l'enjeu zones humides alors que les secteurs suivants sont des zones de forte probabilité de présence de zones humides :

- OAP n° 5 du Pré des Gatis,
- OAP n° 10 des Fonds Gaidons,
- OAP n° 11 des Perriers Secs,
- OAP n° 53 Germigny,
- Port sec Nord,
- STECAL Vorly Bois-Sir-Amé,
- STECAL route de Soye en Septaine à Bourges.

Les études d'impacts devront être menées au stade projet et en cas de présence avérée de zones humides, certains projets pourraient ne pas aboutir. Conformément au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2022-2027, au schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Yèvre Auron ou au SAGE Cher Amont, les maîtres d'ouvrage de projet impactant une zone humide devront chercher une autre implantation à leur projet. À défaut d'alternative avérée, dans le cas où le projet serait réglementairement réalisable, ils devront mettre en œuvre les mesures de réduction et de compensation d'impact, telles qu'exigées par ces mêmes SDAGE et SAGE.

Objectifs de réduction de la consommation d'espace

Le rapport de présentation de la modification a pour objectif, notamment, de démontrer que la procédure est cohérente avec l'ensemble des pièces du PLUi. Il ne peut pas remettre en cause le PADD, y compris les objectifs chiffrés de consommation d'espace. Les procédures d'évolution successives du PLUi de Bourges Plus conduisent à ouvrir à l'urbanisation des nouveaux secteurs et à faire évoluer le bilan des zones. Celui-ci n'est pas exposé dans les documents notifiés à mes services.

Je vous demande de le faire figurer systématiquement dans les procédures d'évolution.

Par ailleurs, je vous recommande, pour chaque objet de la modification, de détailler les zones et les surfaces en comparaison avant et après la procédure et de mentionner systématiquement les références cadastrales permettant de localiser les secteurs concernés.

Participation du public et association :

Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont soumis au respect des principes généraux en matière d'urbanisme et à la concertation du public. Le rapport de présentation doit exposer les motifs des changements apportés au PLUi comme le prévoit l'article R151-5 du code de l'urbanisme et contribuer à la bonne compréhension de l'action publique locale. Cependant, le rapport manque de détails et manque d'explicitation comment les objets de la modification s'insèrent en complétude du PLUi initial. Pour rappel, les règles édictées par le PLUi doivent respecter les objectifs généraux de l'urbanisme et servent exclusivement à la mise en œuvre du PADD (article L 151-8 du code de l'urbanisme).

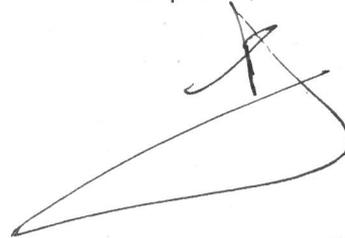
La procédure de modification de droit commun est soumise à un examen au cas par cas ad'hoc sur l'évaluation environnementale. Cet examen prévoit que l'autorité compétente réalise un rapport. Il aurait utilement pu être joint au dossier de modification. Ce rapport doit être transmis à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) le plus en amont possible et en tout état de cause avant la notification aux personnes publiques associées (PPA) pour qu'elles puissent se prononcer sur un dossier circonstancié (article R 104-35 du Code de l'urbanisme) .

Le dossier pour une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme doit comprendre également, en plus du rapport de présentation, les documents du PLUi modifiés par la procédure, par exemple les planches de règlement graphique qui annulent et remplacent les planches initiales. Ce dossier, soumis à l'avis des PPA et présenté à l'enquête publique se doit d'être le prototype du dossier qui sera in fine approuvé. En effet, les modalités de la concertation doivent pouvoir permettre au public, selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente (article L103-4 du Code de l'urbanisme).

Je vous demande d'apporter le plus grand soin à la production de ces dossiers, sur le fond et sur la forme, notamment les visas et cachets permettant de distinguer le document approuvé et opposable des versions historiques.

Mes services sont à votre disposition pour vous accompagner tout au long de la procédure.

Le préfet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop and a vertical stroke, positioned above the printed name.

Maurice BARATE