



**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°6
du PLUi
de Bourges Plus (18)**

N°MRAe CVL-2026-
00150001/12 AG PLU

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 collégialement le 29 mai 2026, en présence de

Christophe BRESSAC, Jérôme DUCHENE, Stéphane GATTO, Isabelle La JEUNESSE et Jérôme PEYRAT

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 de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

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°6 du PLUi de Bourges Plus (18), reçue le 3 avril 2026 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 18 mai 2026 ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2026-0015883/KK AC PLU en date du 29 mai 2026

Modification n°6 du PLUi de Bourges Plus (18)

Considérant que la modification n°6 du PLUi de Bourges Plus (18) consiste à :

- mettre à jour les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le cahier des OAP :
 - en supprimant deux (OAP « Terres du Ragnon » à Saint-Germain-du-Puy et « Route de la Charité » à Saint-Germain-du-Puy) dont les objectifs ont été atteints,
 - en modifiant cinq (« le canal de Bourges », « Georges Sand et « Fonds Gaidons » à Bourges, « Rue du Paradis » à Saint-Doulchard et « Bois de Givray » à Trouy),
 - et en créant deux nouvelles : l'OAP de Villeneuve à Bourges et l'OAP de Gionne à Bourges,
- créer 8 secteurs de taille et de capacité limités (STECAL), dont 3 en zone naturelle (N) et 5 en zone agricole et à modifier un STECAL existant en zone N,
- identifier des anciens bâtis agricoles « pouvant faire l'objet d'un changement de destination » en application des articles L.151-11 et R.151-35 du code de l'urbanisme,
- corriger des erreurs matérielles identifiées dans le règlement graphique,
- instaurer des espaces écologiques/paysagers protégés (EPP), des haies protégées, des alignements d'arbres protégés ou à les supprimer,
- créer deux emplacements réservés,

Considérant que les modifications des OAP visent à la mise en place de projets collectifs comme une voirie transversale avec piste cyclable à double sens (OAP « George Sand » à Bourges), un projet de crèche (OAP « Fonds Gaidons » à Bourges) ou de dépôt de bus (« Rue du Paradis » à Saint-Doulchard), entraînant des modifications de zonage afin d'adapter le nouvel usage au zonage ; que s'agissant de l'OAP « Canal de Bourges », la modification vise à réduire la surface initialement prévue et le nombre de logements, à densité comparable ; que la modification de l'OAP « Bois de Givray » à Trouy consiste à augmenter sa surface en réduisant la bande d'inconstructibilité de 100 m à 30 m le long de la N 152 et de l'autoroute A71, pour implanter, en densification du tissu urbain existant, une zone de 3,4 ha visant à accueillir activités économiques et habitat avec une densité minimale de 18 logements par ha ; que l'étude de dérogation au titre de la loi Barnier a certes été réalisée mais que la justification du besoin n'apparaît pas dans le dossier pour cette ouverture à l'urbanisation ; que le traitement paysager des lisières avec les zones économiques ou agricoles est toutefois prévu dans chacune des OAP ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2026-0015883/KK AC PLU en date du 29 mai 2026

Modification n°6 du PLUi de Bourges Plus (18)

Considérant que les créations d'OAP en densification ont vocation :

- pour l'OAP « de Villeneuve » à Bourges, à accueillir un programme mixte associant activités économiques (0,48 ha) et habitat (1,77 ha) avec une densité de 18 logements par hectare, un axe principal reliant le chemin de Villeneuve à la rue Charles Durand intégrant des cheminements piétons et cyclables ainsi qu'un écran végétal séparant la zone résidentielle de la zone d'activités ;
- et pour l'OAP « de Gionne » à Bourges, d'une superficie de 0,5 ha, à accueillir au moins 5 logements, desservis par un accès à double sens aménagé à l'ouest de l'OAP depuis la rue des Jardins et à intégrer un traitement paysager sur la transition avec l'espace agricole au nord ;

Considérant que les parcelles constituant l'emprise de ces deux OAP sont déjà classées en milieu urbanisé en zone UDb, UEb et UDg ; que ces projets entraînent une ouverture à l'urbanisation et une imperméabilisation des sols et que le besoin en logements n'est pas justifié dans le dossier ;

Considérant que dans chaque OAP un bloc concernant le phasage du projet et un bloc concernant son financement seront systématiquement rajoutés ;

Considérant que les 3 STECAL créés en zone naturelle ont pour objet :

- la valorisation touristique du château de Germiny à Plaimpied-Givaudins (2 ha sur les parcelles DT20, 28 et 29 à Bourges et BI 32, 33, 36 et 37) afin de permettre la réalisation d'un centre de congrès et d'exposition, d'hébergements touristiques, de restauration, ce qui entraînera la réduction de la surface de l'espace paysager protégé présent sur la parcelle DT 20, non compensée,
- le développement d'une activité touristique au château du Sollier au Subdray (0,29 ha sur la parcelle A 854) afin de permettre la création d'un espace de restauration, d'un salon de thé et d'une salle de réunion,
- la création d'une cyclo-escale sur la véloroute 48 à proximité de l'abbatiale à Plaimpied-Givaudins (0,10 ha sur la parcelle AW 46) afin de permettre l'installation d'un stationnement sécurisé et de sanitaires ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2026-0015883/KK AC PLU en date du 29 mai 2026

Modification n°6 du PLUi de Bourges Plus (18)

Considérant que les 5 STECAL créés en zone agricole visent à :

- développer une activité de gîte exercée par un agriculteur sur son exploitation agricole à Lissay-Lochy (0,43 ha sur les parcelles A 77, A 78 et A 79), en permettant la réalisation d'aménagements complémentaires (terrasses, espaces d'accueil), incompatibles avec la réglementation de la zone agricole,
- reconverter un corps de ferme et les bâtiments annexes en hébergement touristique (chambres d'hôtes et salle de réception, 0,63 ha sur les parcelles B 196 et B 198) à Plaimpied-Givaudins, sans extension de l'urbanisation et artificialisation supplémentaire des sols,
- reconverter une friche agricole en activité mixte à vocation touristique (chambres d'hôtes et espaces découverte de la nature et du patrimoine local) et habitat (maison principale) sur la commune de Plaimpied-Givaudins (de 0,66 ha sur les parcelles D535, 544, 545 et ZR39), sans extension de l'urbanisation et artificialisation supplémentaire des sols,
- maintenir et développer une activité économique qui existait jusqu'à présent à Saint-Germain-du-Puy au lieu-dit « Les Croix Rouges » sur ce secteur (0,51 ha sur les parcelles ZM 26, 27, 28 et 29) mais qui n'existe plus en raison du départ de l'entreprise locataire des locaux. Le propriétaire est en recherche d'une nouvelle entreprise locataire des bâtiments, ce qui interroge s'agissant de la définition du besoin,
- réhabiliter des bâtiments existants et vacants (maison d'habitation et chambres d'hôtes) et les transformer en logements locatifs (0,41 ha) à Saint-Germain-du-Puy sur le domaine de Jacquelin ;

Considérant que le STECAL existant en zone N, hébergeant une entreprise de pointe dans la réparation de manège à Plaimpied-Givaudins (2,4 ha) vise à permettre son extension ; que la surface du STECAL est diminuée passant de 3,8 ha à 2,4 ha ; que des zones humides sont ainsi reclassées en zone naturelle protégée (Np) ;

Considérant que la surface de chaque STECAL est précisée de même que l'emprise maximale au sol supplémentaire et la hauteur maximale des constructions mais que les projets de constructions/extensions ne sont pas positionnés sur les plans ce qui ne permet pas de s'assurer du bon dimensionnement du STECAL, c'est-à-dire limité à la surface nécessaire à la stricte réalisation du projet ;

Considérant qu'ils n'interceptent pas de zonage d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou de périmètre de protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine ;

Considérant que le projet de modification du PLUi permet l'identification des anciens bâtis agricoles « pouvant faire l'objet d'un changement de destination » en application des articles L.151-11 et R.151-35 du code de l'urbanisme, que cette identification individuelle devra apparaître dans le règlement graphique du PLUi ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2026-0015883/KK AC PLU en date du 29 mai 2026

Modification n°6 du PLUi de Bourges Plus (18)

Considérant que le tableau de consommation d'espace joint p.59 du rapport de modification ne fait pas apparaître le détail des différentes zones reclassées ;

Considérant toutefois que le projet :

- instaure un espace écologique/paysager protégés (EPP) à la Bergerie à Bourges, localisé sur un plan mais dont la superficie n'est pas précisée,
- supprime l'EPP en cœur d'îlot à Bourges, situé entre les rues Louis Mallet, du chemin Tortu, Charles-Edouard Le Corbusier et Victor Baltard au motif qu'il ne présente pas de valeur écologique ou paysagère significative et prévoit le reclassement d'une partie de son emprise en zone naturelle jardin (Nj) ; que la superficie de l'EPP reclassée en Nj n'est pas précisée mais qu'il apparaît à la lecture du plan p.53 du rapport de modification qu'elle est réduite de moitié par rapport à celle de l'EPP et que l'autre moitié apparaît reclassée en zone UDb ; qu'il est précisé p.52 dudit rapport « qu'il apparaît opportun de rendre ces parcelles constructibles afin de permettre leur valorisation » et que cette modification est de nature à entraîner une ouverture à l'urbanisation et une augmentation des droits à construire dont le besoin n'a pas été estimé,
- supprime la haie ou l'alignement d'arbres situé sur la parcelle AS 60 à Bourges, laquelle a disparu ; qu'il ressort du rapport de modification p.53 qu'il est préférable de prévoir sa reconstitution le long de la voirie mais que celle-ci n'apparaît pas sur le plan p.55 ;

Considérant que le projet de modification du PLUi prévoit de créer deux emplacements réservés :

- l'un (ER 11) de 529,28 m² à Plaimpied-Givaudins pour l'aménagement et l'extension de l'entrée de la mairie,
- l'autre (ER 12) de 1 301,47 m² à Plaimpied-Givaudins pour la sécurisation de la liaison entre Vauroux et le pont de Coulon ;

Considérant que malgré un nombre important de modifications, celles-ci sont d'une ampleur réduite ;

Considérant que ces emplacements réservés sont cohérents avec les orientations générales et les objectifs du plan d'aménagement et de développement durable du PLUi ;

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°6 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 de Bourges Plus.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération de 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 du portail de l'évaluation environnementale (<https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>) et sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 29 mai 2026,

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



Jérôme PEYRAT

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2026-0015883/KK AC PLU en date du 29 mai 2026

Modification n°6 du PLUi de Bourges Plus (18)