

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DECISIONS DU PRESIDENT
agissant par délégation du Comité Syndical

Décision N°5

OBJET :

**Avis sur le projet de modification n°6 du
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
de l'Agglomération Bourges Plus**

DECISION DU 11 MAI 2026

Le Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Centre-Cher ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5741-1, L.5711-1 et suivants, L.5211-2 et L.5211-10 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.131.4, L.132-11, L.153-36 et suivants

VU l'Arrêté Préfectoral du 20 décembre 2018 constatant la transformation du SIRDAB en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) ;

VU les statuts du PETR Centre-cher modifiés par Arrêté Préfectoral n°2022-0852 du 8 juillet 2022 ;

VU la délibération n°3 du Comité Syndical du 10 décembre 2025 portant délégation de pouvoir au Bureau Syndical et au Président ;

VU l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale Avord-Bourges-Vierzon par le Comité Syndical du PETR Centre-Cher du 4 février 2026 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par le Conseil Communautaire de Bourges Plus du 8 avril 2022 ;

VU l'Arrêté du 31 décembre 2024 prescrivant la modification de droit commun n°6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bourges Plus ;

CONSIDERANT le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Bourges Plus, notifié le 03 avril 2026 ;

CONSIDERANT que le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Centre-Cher est Personne Publique Associée (PPA) à la démarche en tant qu'établissement public porteur du Schéma de Cohérence Territoriale Avord-Bourges-Vierzon approuvé le 4 février 2026 et entré en vigueur le 10 avril 2026.

CONSIDERANT que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Avord-Bourges-Vierzon s'oppose au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Bourges Plus selon un rapport de compatibilité ;

CONSIDERANT que le projet de modification découle d'un besoin d'actualisation du Plan Local d'urbanisme intercommunal de Bourges Plus pour en particulier :

- mettre à jour le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en ajustant et complétant certaines OAP existantes, tout en ajustant ponctuellement le zonage sur les secteurs concernés, sans que cela n'implique de diminution de zones naturelles ou agricoles,
- procéder à la création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les secteurs du Chemin de Villeneuve et du hameau de Gionne.
- délimiter de nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) en zone naturelle et agricole,
- identifier quelques nouveaux bâtiments éligibles au changement de destination,
- ajuster ponctuellement le zonage de quatre secteurs dans le cadre de corrections d'erreurs matérielles sur des surfaces peu importantes,
- créer deux emplacements réservés sur la commune de Plaimpied-Givaudins.

CONSIDERANT que les différentes évolutions projetées relèvent bien d'une procédure de modification de droit commun, en application du L.153-41 du code de l'urbanisme.

CONSIDERANT que les évolutions projetées relèvent essentiellement de besoins d'actualisation, que les dispositions ajoutées ne donnent lieu à aucune consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et que les quelques ajustements de zonage relèvent de la correction d'erreurs matérielles.

CONSIDERANT que le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Bourges Plus a été prescrit antérieurement à l'entrée en vigueur du SCoT Avord-Bourges-Vierzon.

CONSIDERANT les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Avord-Bourges-Vierzon en matière de gestion intégrée des eaux pluviales (OP15) d'une part et les changements de destination d'autre part (OP44)

DECIDE :

ARTICLE PREMIER : De donner un avis favorable sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Bourges Plus, compte tenu d'évolutions envisagées qui apparaissent compatibles avec les orientations du SCoT ABV.

ARTICLE 2 : précise que cet avis porte exclusivement sur les éléments concernés par la modification et qu'il ne porte donc ni sur l'économie générale du PLUi ni les dispositions programmatiques ou réglementaires qui ne sont pas l'objet de la procédure. Ces dernières devront nécessairement être mis en perspective avec le cadre stratégique du SCoT dans les conditions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : invite l'Agglomération à mettre en œuvre les dispositions de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme afin de préparer la mise en compatibilité du PLUi avec les orientations du SCoT Avord-Bourges-Vierzon, et rappeler l'échéance prévue par le législateur dans le cadre de la déclinaison de la loi Climat & Résilience, de la trajectoire de sobriété foncière et des objectifs de lutte contre l'artificialisation attendue dans les documents d'urbanisme avant février 2028.

ARTICLE 4 : fait part des recommandations suivantes au titre de la compatibilité des évolutions projetées par le biais de cette modification avec le SCoT Avord-Bourges-Vierzon :

- Etudier la possibilité de compléter le cahier des OAP afin de s'assurer que les principes d'aménagement intègrent des dispositions permettant de systématiser la gestion intégrée des eaux pluviales en s'appuyant prioritairement sur les capacités d'infiltrations du sol et les continuités hydrauliques existantes (OP15). Cela peut passer par le maintien de surfaces aménageables, de dispositifs de régulation et d'infiltration dans les OAP de secteurs.
- S'assurer que les changements de destination envisagés en zone agricole ne compromettent pas l'activité agricole, et étudier la possibilité de conditionner les possibilités données à l'existence d'un projet de diversification agricole, afin de limiter les conflits d'usage (OP44).
- Questionner le choix du régime des STECAL à Lissay-Lochy (parcelles B196 et B198) et à Plaimpied-Givaudins (parcelles D535, D544, D545 et ZR39) au regard des justifications apportées. Dans la mesure où les projets reposent exclusivement sur la valorisation de l'existant, recourir aux STECAL qui permettent les constructions en zone A et N, n'apparaît pas comme le plus adapté, dans la mesure où ces derniers restent délimités à titre exceptionnel en zone A et N. Dès lors, il pourrait être intéressant d'envisager la possibilité de rendre éligible les bâtiments au changement de destination sans créer de STECAL.

ARTICLE 5 : La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la transmission au Représentant de l'Etat et de sa publication ou de sa notification, par voie postale (28 rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans) ou par l'application Télérecours : <https://citoyens.telerecours.fr>.

ARTICLE 6 : Monsieur le Président du PETR Centre-Cher et Madame le Comptable Public de Bourges Municipale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.



Le Président certifie sous sa responsabilité
Le caractère exécutoire du présent acte

Transmission en Préfecture le : **11 MAI 2026**

Publication électronique : **11 MAI 2026**

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur du PETR Centre-Cher,
Julien FONTAINHAS