

Bourges, le 03/06/2026

Le préfet

Monsieur Richard BOUDET
Président de la communauté d'agglomération
de Bourges Plus
23-31 boulevard Foch CS 20321
18023 BOURGES Cedex

Cher Monsieur le président,

Vous m'avez transmis le 3 avril 2026, pour avis, le projet de modification de droit commun n° 6 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bourges Plus.

Le présent avis de l'État exprime les observations suivantes qui sont formulées dans le cadre de l'association des personnes publiques au PLUi et avant la mise à l'enquête publique de ce projet de modification. Sous la responsabilité de l'autorité compétente, il s'agit d'exprimer les commentaires et remarques techniques, de fond et de forme, en veillant en particulier à leur parfaite compatibilité avec les objectifs d'intérêt général et à vérifier que le projet soumis ne comporte pas de principes ou de règles de nature à compromettre la réalisation ou l'application d'une politique nationale, ainsi que la cohérence interne du document.

Cette procédure comprend plusieurs objets :

- mise à jour du cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- création des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL),
- demande de changement de destination,
- ajustement de zonage,
- modification des espaces paysagers et écologiques,
- création d'emplacements réservés.

La procédure de modification passera à la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) le 18 juin 2026.

1/ Mise à jour du cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les évolutions apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'il s'agisse de modifications de secteurs existants ou de créations de nouvelles OAP, apparaissent cohérentes au regard des objectifs poursuivis et ne soulèvent pas de remarque particulière. Les adaptations proposées relèvent d'ajustements ponctuels destinés à accompagner les projets d'aménagement identifiés et ne remettent pas en cause l'économie générale du document.

J'attire votre attention sur l'annexe relative à la loi Barnier concernant le secteur de Trouy – Bois de Givray / zone 1AUe qui comporte une erreur. Celle-ci fait référence à l'OAP n°56 alors que le projet concerné correspond à l'OAP n°59.

2/ Création de secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (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.

a) Projet de valorisation touristique du Château de Germigny sur les communes de Bourges et de Plaimpied-Givaudins

La création d'un STECAL d'environ 2 ha pour la valorisation touristique du Château de Germigny apparaît globalement cohérente au regard du projet présenté, le périmètre retenu correspondant aux besoins de l'opération envisagée. Toutefois, les possibilités ouvertes par le règlement, notamment au regard des destinations autorisées et des constructions susceptibles d'être réalisées, mériteraient d'être davantage encadrées afin de garantir le caractère limité du secteur au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

b) Cyclo-escale sur la véloroute 48 sur la commune de Plaimpied-Givaudins

Le projet de cyclo-escale sur la commune de Plaimpied-Givaudins (projet en zone naturelle ou agricole) se situe dans le périmètre de protection d'un monument historique, en l'occurrence l'abbaye Saint-Martin. Cet aménagement devra donc se faire en étroite collaboration avec l'architecte des bâtiments de France pour assurer sa bonne intégration dans cet environnement sensible.

Les autres demandes de création ou d'évolution de STECAL n'appellent pas d'observation particulière. Au regard des éléments du dossier, elles apparaissent justifiées par la nature des projets envisagés, présentent des emprises limitées et demeurent compatibles avec le caractère exceptionnel et encadré prévu par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

3/ Demande de changement de destination

Les demandes de changement de destination n'appellent pas d'observation particulière de la part des services de l'État. Au regard des éléments du dossier, elles concernent principalement la valorisation de bâtiments existants, sans incidence notable sur l'économie générale du document ni remise en cause des équilibres agricoles, naturels ou urbains.

4/ Ajustement de zonage

Les ajustements ponctuels de zonage proposés sur les communes de Lissay-Lochy et Saint-Doulchard n'appellent pas d'observation. Ils visent principalement à corriger des incohérences matérielles, à prendre en compte des occupations du sol existantes ou à mettre en cohérence le règlement graphique avec la réalité des usages constatés. Ces évolutions, de portée limitée, ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUi.

5/ Modification des espaces paysagers et écologiques

L'instauration de prescriptions d'« espaces écologiques et/ou paysagers protégés » ainsi que de protections linéaires sur les haies et alignements d'arbres, notamment sur le secteur de la Bergerie à Bourges, participe utilement à la préservation des plantations récentes, au renforcement de la trame verte et à la qualité paysagère du territoire.

La suppression de certaines protections permettent de mettre en cohérence le PLUi avec les caractéristiques réelles des sites concernées.

6/ Création d'emplacements réservés.

La création des emplacements réservés PG-ER-11 et PG-ER-12 à Plaimpied-Givaudins n'appellent pas d'observation particulière.

Certaines demandes de la modification concernent des secteurs susceptibles de présenter des enjeux liés aux zones humides. Le dossier mériterait d'être complété, lorsque nécessaire, par des expertises de terrain adaptées afin de s'assurer de la bonne prise en compte de ces milieux.

Certains projets ne se situent pas en périmètre de protection de monuments historiques ou de site patrimonial remarquable, mais devraient bénéficier d'une approche patrimoniale afin de préserver qualité et authenticité du bâti ancien notamment le projet de valorisation touristique du château de Germigny à Bourges et Plaimpied-Givaudins et le développement d'une activité touristique au château de Sollier au Subdray. Plusieurs interventions consistent à préserver un bâti rural ancien en le transformant en équipement touristique. Il s'agit d'une politique de conservation de la diversité architecturale louable à la condition que les travaux de réhabilitation préservent les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâti existant et privilégient des interventions adaptées à son identité et à son contexte.

Enfin, si les consommations d'espaces générées par les différentes évolutions apparaissent limitées, une vigilance doit être maintenue quant à leurs effets cumulés. La succession d'évolutions ponctuelles peut, à terme, contribuer à une diminution progressive des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), ce qui nécessite une attention particulière au regard des objectifs de sobriété foncière.

Au regard des éléments ci-dessus, j'émetts un avis favorable sur le projet de modification n°6 du PLUi de Bourges Plus.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, à l'assurance de ma considération distinguée. *et très cordialement*

Philippe LEMOING SURZUR

