

**Avis de la commission départementale de préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 18 juin 2026
sur la modification de droit commun n°6 du PLUi
de la communauté d'agglomération de Bourges Plus**

Service Connaissance, Aménagement, Planification,
Sécurité

Bureau documents d'urbanisme et de planification

Affaire suivie par : Véronique Rossignol

Tél : 02 34 34 61 31

ddt-cdpenaf@cher.gouv.fr

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 de plusieurs procédures d'évolution (modifications simplifiées et modifications de droit commun).

Par arrêté du 31 décembre 2024, la Communauté d'agglomération de Bourges Plus a prescrit une procédure de modification de droit commun n° 6.

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

À ce titre, elle comprend plusieurs objets :

- la mise à jour du cahier des OAP (orientations d'aménagement et de programmation),
- la création de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée),
- des demandes de changement de destination,
- des ajustements de zonage (reclassement de parcelles en zones agricoles ou naturelles),
- la modification des espaces paysagers et écologiques,
- la création d'emplacements réservés.

Parmi les évolutions proposées, les points suivants sont soumis à l'avis de la CDPENAF.

a) Création de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

- Sur les communes de Bourges et de Plaimpied Givaudins :

La création d'un STECAL d'environ 8 000 m², sur les parcelles DT 20, DT 28 et DT 29 à Bourges et les parcelles BI 32, BI 33, BI 36 et 37 à Plaimpied Givaudins, pour la valorisation touristique du Château de Germigny.

- Sur la commune Le Subdray :

La création d'un STECAL d'une superficie de 1 605 m², sur la parcelle A 854, pour le développement d'une activité touristique au Château du Sollier.

Les membres de la CDPENAF précisent qu'il faudra être vigilant sur ce projet. En effet, il existe une chapelle aux alentours.

- Sur la commune de Lissay Lochy :

- La création d'un STECAL d'une superficie de 4 338 m², sur les parcelles A 77, A 78 et A 79 (Hameau de Verrières), pour le développement d'une activité de gîtes.

Les parcelles sont actuellement situées en zone A (agricole).

Ce STECAL a été créé afin de permettre l'extension du bâtiment, le règlement écrit de la zone A ne le permettant pas.

- La création d'un STECAL d'une superficie de 6 328 m², sur les parcelles B 196 et B 198 (Terres d'en Haut), pour la réhabilitation de bâtiments agricoles afin de permettre la création d'hébergements touristiques (chambres d'hôtes et salle de réception).

- Sur la commune de Plaimpied-Givaudins :

- La création d'un STECAL d'une superficie de 1 063 m², sur la parcelle AW 46 située dans le centre Bourg, pour l'aménagement d'une cyclo-escalade sur la véloroute 48.

- La création d'un STECAL d'une superficie 6 606 m², sur les parcelles D 535, D 544 et D 545 situées au lieu-dit « Beaulieu », pour la réhabilitation d'un ancien ensemble immobilier agricole dans le cadre d'une activité à vocation touristique et patrimoniale (habitation principale, gîtes, chambres d'hôtes et espaces de découverte de la nature et du patrimoine local).

L'ensemble immobilier est classé en zone agricole sans aucune activité agricole depuis plus de cinquante ans.

- La diminution de la surface du STECAL (Domaine de Lassay) à la stricte zone artificialisée, passant de 3,8 ha à 2,4 ha, dans le cadre du développement d'une entreprise de pointe dans la réparation de manège.

- Sur la commune de Saint-Germain du Puy :

- La création d'un STECAL d'une superficie de 5 183 m², sur les parcelles ZM 26, ZM 27, ZM 28 et ZM 29 situées au lieu-dit « Les Croix Rouges », pour le maintien et le développement d'une activité économique. Lors de la commission, la collectivité a précisé que ce STECAL serait réduit à 3 697 m² afin que les futurs bâtiments ne soient pas en fond de parcelle mais à proximité du bâti existant.

- La création d'un STECAL d'une superficie 1,1 ha (Domaine de Jacquelin), afin de permettre la transformation de chambres d'hôtes en logements.

Les membres de la CDPENAF attirent l'attention sur le nombre de logements prévus. En effet, celui-ci paraît conséquent, ce qui pourrait éventuellement générer des problèmes de circulation. Ce sujet sera évoqué lors de l'instruction du permis de construire.

b) Changement de destination

- Sur la commune d'Arçay :

Le projet porte sur la transformation d'une grange en habitation de location, il se situe sur la parcelle ZI 135.

- Sur la commune de Saint Doulchard :

Le projet porte sur la transformation d'une grange en maison d'habitation, il se situe sur la parcelle ZC 43, à proximité immédiate de la zone urbaine de Saint Doulchard.

c) Ajustements de zonage (reclassement de parcelles en zones agricoles ou naturelles)

- Sur la commune de Lissay Lochy :

Reclassement des parcelles B 239, B 240, B 242, B 243 et B 244 identifiées en zone Np (naturelle protégée) en zone UDb (zone d'habitat individuel).

- Sur la commune de Saint Doulchard :

- Reclassement de la parcelle CK 125 (parking de Michelin) identifiée en zone N (naturelle) en zone UEb (économique large à l'exception du commerce de détail).

- Reclassement des parcelles BW 35 et BW 50 respectivement identifiées en zone UDb (habitat individuel) et en zone A (agricole) en zone UEc (économique large y compris commerce de détail).

Après débat, la commission émet un avis favorable à la majorité sur le projet de modification de droit commun n°6 du PLUi de la communauté d'agglomération de Bourges Plus.

Le président de la CDPENAF,



Bertrand DUGRAIN