



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

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 »  
Modification simplifiée du plan local d'urbanisme  
intercommunal (PLUi) de Bourges Plus (18)**

N°MRAe 2023-4207

# 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 collégalement le 28 juillet 2023, en présence de**

**Christian Le Coz, Isabelle La Jeunesse, Jérôme Duchêne**

chacun de ces membres délibérant attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis,

**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 du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 11 août 2020, du 21 septembre 2020 et du 15 juin 2021, du 9 mars 2023 et du 2 mai 2023 ;

**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 simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal de Bourges Plus (18), déposée par la Communauté d'Agglomération Bourges Plus, reçue le 22 mai 2023, considérée complète le 7 juin 2023 et enregistrée sous le n°2023-4207 (y compris ses annexes) ;

**Vu** l'avis de l'agence régionale de santé du 11 juillet 2023 ;

**Considérant** que le projet de modification du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de Bourges Plus (18) concerne le règlement graphique, le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les annexes du PLUi ;

**Considérant** que les modifications des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à :

- supprimer les OAP n°24, 37, 47, 51 réalisées et reclasser les parcelles concernées en zones UDa et UEb (en dehors de la partie en zone N de l'OAP n°37),
- mettre à jour l'OAP n°6 « Le Canal » par l'ajout de la possibilité d'accès à l'OAP par la rue Ludwig Van Beethoven ;

**Considérant** que les modifications du règlement graphique visent à :

- À Bourges :
  - reclasser des parcelles privées déjà occupées par des maisons individuelles de la zone 2AU, vers la zone UDb (habitat pavillonnaire avec constructions diffuses),
  - reclasser le site des écoles militaires de Bourges de la zone UEb (vocation économique large), vers la zone UL (équipement d'intérêt collectif),
  - reclasser la partie de la parcelle ER 6 accueillant un entrepôt pour de l'activité artisanale, de la zone UDb, vers la zone Ueb,
  - reclasser des parcelles le long du boulevard Jean Mermoz de la zone UDb, vers la zone UC (habitat collectif),
- À La Chapelle-Saint-Ursin, reclasser la totalité de la parcelle ZA 154 (512 m<sup>2</sup>) de la zone UDa (habitat pavillonnaire à dominante d'opération d'ensemble) vers la zone naturelle N,
- À Morthomiers, reclasser une partie de la parcelle AE002 pour 7 000 m<sup>2</sup> de la zone A vers la zone NLn pour permettre l'accueil d'un projet particulier de centrale photovoltaïque prévu en partie sur cette parcelle,
- A Plaimpied-Givaudins :
  - reclasser des parcelles ayant été aménagées avant l'approbation du PLUi, de la zone N vers la zone UAb (centre-bourg historique),
  - réduire la zone UAb et étendre la zone UDb en correspondance avec l'occupation actuelle des parcelles concernées,
- À Saint-Doulchard :
  - reclasser la totalité de la parcelle ZB 95 (1 500 m<sup>2</sup>) sur laquelle un pavillon a été autorisé avant l'arrêt du PLUi, de la zone A vers la zone Udb,
  - reclasser des parcelles occupées par de l'habitat collectif de la zone UEb vers la zone UC,
- À Saint-Germain-du-Puy :
  - reclasser la totalité de la parcelle AW 0033 (250 m<sup>2</sup>) actuellement en zone UDb, en zone naturelle N,
  - reclasser des parcelles rue Docteur Schweitzer actuellement en zone UDa en zone UDb en correspondance avec leur occupation actuelle,
- À prendre en compte une étude récente menée par Bourges Plus concernant la Trame Verte et Bleue sur son territoire :

- en complétant le classement des haies champêtres à fonctionnalité importante et modérée, des alignements d'arbres et des arbres isolés de grandes cultures protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,
- en supprimant des documents deux alignements d'arbres inexistants sur le terrain à Arçay,
- en classant la parcelle B91 à Lissay-Lochy en « zone humide avérée » ;

**Considérant** que les modifications du règlement écrit consistent en particulier à :

- ajuster le règlement dans les périmètres de protection rapprochée des captages en zones UD et UE en autorisant les équipements d'intérêt collectif et services publics en zone UD, et les constructions à destination d'entrepôt et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale en zone UE,
- diminuer les taux minimaux de surface d'espaces communs à traiter en espaces verts de pleine terre pour chaque lot de 40 % à 10 % en zones UA et UE, 15 % en zones UB et UC et 20 % en zones UD, UN et 1AU pour les lotissements de plus de 1 ha, et ne pas fixer de règle pour les terrains inférieurs à 1 ha,
- permettre de comptabiliser à hauteur de 50 % les surfaces de toitures végétalisées et surfaces semi-perméables dans le calcul des surfaces d'espaces verts en zones U et 1AU sans limite de surface,
- maintenir les surfaces d'espaces verts existantes si celles-ci sont inférieures ou égales aux seuils minimums fixés en zones U et AU ou les compenser en cas de destruction,
- modifier les règles de stationnement selon le type de logement et la surface, notamment en supprimant les limites maximales de places de parking par logement en zone UA, UB, UC, UD, UN et 1AU,
- encadrer la mise en place d'espaces de stationnement vélo pour les constructions nouvelles et extensions par les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 et apporter des précisions sur le nombre de places de stationnement vélos minimum en zones U et AU,
- autoriser l'installation de Tiny houses sous condition de raccordement aux réseaux et de bardage en bois dans les zones UD et UN (habitat diffus),
- imposer, pour les constructions principales, leur implantation sur les limites séparatives latérales dans une bande de 20 m comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement,
- supprimer une dérogation peu claire sur les hauteurs en zones UAa et UB,
- autoriser en zone U et 1AU les clôtures constituées de plaque béton brut à condition d'être teintées dans la masse,
- limiter le nombre d'extension possible à une seule par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLUi en zone A et N,
- autoriser clairement la construction de clôtures dans les zones A et N,
- autoriser en zone A et N le réaménagement d'emprises publiques existantes sous réserve de leur intégration environnementale ;

**Considérant** que les modifications des annexes du PLUi consistent à mettre à jour le recensement des périmètres des monuments historiques, les emplacements réservés, les zones de prescription archéologique et les servitudes du champ captant du Porche conformément à l'arrêté préfectoral n°2022-1650 du 14 décembre 2022 ;

**Considérant** d'une part que la diminution des taux minimaux de surface d'espaces communs à traiter en espaces verts en pleine terre, et la comptabilisation des toitures végétalisées et des surfaces semi-perméables dans le calcul des surfaces d'espaces verts entraînera une diminution des espaces verts de pleine terre en zones U et 1AU ;

**Considérant** d'autre part que la suppression des limites maximales de places de parking par logement (deux places) en zones UA, UB, UC, UD, UN et 1AU ouvre la possibilité de création d'un nombre de places de parking important, en contradiction avec la promotion de l'usage de mobilités douces ;

**Considérant** enfin que les parcelles EI 476, EI 477 et EI 480 le long du boulevard Jean Mermoz à Bourges, que la modification entend classer en zone UC (habitat collectif), sont actuellement classées en zone C (bruit modéré) du Plan d'Exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Bourges, approuvé par l'arrêté préfectoral n°2015-1-0888 du 7 septembre 2015 ;

**Considérant** que seules sont autorisées dans la zone C du PEB les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'une faible augmentation de la capacité d'accueil d'habitants soumis aux nuisances ;

**Considérant** qu'un reclassement en zone UC des parcelles concernées autorise la création d'ensembles ou de résidences d'habitat collectif et est ainsi incompatible avec les dispositions du PEB ; qu'il est susceptible d'augmenter le nombre de personnes soumises aux nuisances sonores, sachant par ailleurs que les anciens logements collectifs sociaux qui occupaient ce terrain ont été démolis en 2015 et qu'aucun autre logement n'y a été construit depuis ;

## **AVIS CONFORME**

Au vu de l'ensemble des informations fournies par Bourges Plus, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du PLUi de Bourges Plus est 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 ;
- et doit être soumise à évaluation environnementale par la personne publique responsable.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération 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 de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 28 juillet 2023

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

son président

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Le COZ', written in a cursive style.

Christian Le COZ

## **Voies et délais de recours**

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours gracieux préalable est obligatoire. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire  
DREAL Centre Val de Loire  
5 avenue Buffon  
CS96407  
45064 ORLEANS CEDEX 2

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.