



**PRÉFET  
DU CHER**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des Territoires**

Service connaissance, aménagement, planification, sécurité  
Bureau documents d'urbanisme et de planification  
Affaire suivie par : Axelle Kamir  
02 34 34 62 05  
ddt-scap-bdup@cher.gouv.fr

Bourges, le **2 JUIN 2025**

Madame la présidente,

Vous m'avez transmis le 31 mars 2025, pour avis, le projet de modification de droit commun n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bourges Plus.

Les observations suivantes sont formulées dans le cadre de l'accompagnement et de l'association des services de l'État à l'élaboration des documents d'urbanisme.

La procédure a pour objectif de décliner la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, dite loi APER. À ce titre, elle comprend plusieurs objets :

- modification du règlement graphique et écrit des zones A,
- modification du règlement écrit relatif aux projets photovoltaïques,
- création d'un secteur Uln dédié à un projet photovoltaïque (Nexter),
- création de trois secteurs Nln dédiés à des projets photovoltaïques (Marmagne, Saint-Just, Le Subdray),
- modification du règlement écrit relatif aux projets photovoltaïques en zone UE.

Cette procédure a fait l'objet d'un avis favorable par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) le 15 mai 2025.

### **Règlement en zone A**

Les constructions en zone A sont interdites dans les zones humides identifiées au règlement graphique et dans les secteurs Ap (agricole protégé). Cette interdiction est étendue aux zones inondables, en l'absence de référence graphique. La collectivité est invitée à faire explicitement référence aux zones d'aléas du plan de prévention des risques inondations (PPRI).

Ainsi, les zones Ap et les zones humides restent strictement protégées, interdisant toute construction, y compris les installations agrivoltaïques.

La modification complète les activités autorisées par l'installation de panneaux photovoltaïques nécessaires à l'activité agricole et renvoie aux définitions prévues par le code de l'urbanisme et de l'énergie. Cette rédaction facilite la compréhension et l'application du règlement par le service instructeur.

Madame Irène FELIX

Présidente de la communauté d'agglomération de Bourges Plus  
23-31 boulevard Foch CS 20321  
18023 BOURGES Cedex

## **Installations photovoltaïques**

La modification vise à interdire les installations de panneaux photovoltaïques hors secteurs dédiés (NIn et UIn) afin de maîtriser leur implantation sur le territoire. Seuls ces secteurs répondront à l'item 14° du document cadre. Au-delà de l'identification de ces zonages, j'attire votre attention sur les critères cumulatifs du document cadre. En effet, il faut que ces surfaces soient incultes ou inexploitées conformément aux dispositions des articles R 111-56 et R 111-57 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le règlement impose le respect du décret et de l'arrêté du 29 décembre 2023 fixant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans l'objectif de limiter la consommation d'espace.

La procédure vise à renforcer l'intégration paysagère des projets photovoltaïques. À ce titre, le PLUi impose un rideau végétal d'une largeur de 3 mètres à planter en périphérie et l'intégration de l'interface nécessaire au service départemental d'incendie et de secours. Il convient de bien distinguer les deux objectifs de sécurité et d'intégration paysagère. Dans son guide, le SDIS n'impose pas d'écran végétal, il recommande au contraire 30 mètres d'éloignement des parcelles agricoles (comprenant la voie pompiers, la clôture du site, une bande lourde circulaire extérieure et une surface complémentaire en terre) et de 50 mètres en lisière forestière pour éviter toute propagation d'incendie. Le site doit également conserver un accès non végétalisé sur le périmètre.

Au regard des différentes situations et possibilités d'implantation des centrales solaires, ce point de réglementation aurait pu être traité par une orientation, d'aménagement et de programmation thématique. Dans un lien de compatibilité, des règles plus souples permettraient une adaptation facilitée à chaque cas.

### **Création de quatre secteurs dédiés à des projets photovoltaïques (Nexter, Marmagne, Saint-Just, Le Subdray)**

La communauté d'agglomération affiche la volonté d'identifier des secteurs dédiés à la production d'énergie photovoltaïque au lieu d'autoriser dans l'ensemble des zones A et N les projets s'inscrivant dans le document cadre. De ce fait, elle assure une maîtrise du développement, mais cela nécessitera systématiquement de faire évoluer le PLUi au gré des sollicitations des porteurs de projet.

Ces quatre secteurs prennent place sur des sites anthropisés et non exploités.

### **Projets photovoltaïques en zone UE**

La modification a pour objectif de prendre en compte les obligations de solarisation des bâtiments commerciaux, industriels et tertiaires (ce sont des obligations introduites par la loi APER dans le code de la construction et de l'habitat) et de permettre une solution complémentaire aux implantations en toitures et sur les parkings.

Toutefois, sur la forme, je vous recommande de rédiger les conditions relatives à l'emprise, la hauteur et l'implantation dans les chapitres UE 7 et 8 du règlement écrit. Les conditions fixées par le chapitre UE-2 peuvent comporter une fragilité juridique dans leur rédaction. Ces dispositions semblent complexes à mettre en œuvre au stade de l'instruction du permis. Au regard du lexique national de l'urbanisme, ces panneaux au sol relèvent d'installations accessoires aux constructions principales sur une même emprise foncière telles que citées à l'article R\*422-2-1 du code de l'urbanisme. De plus, la proposition de rédaction du règlement écrit sur ce point ne rappelle pas la notion d'autoconsommation.

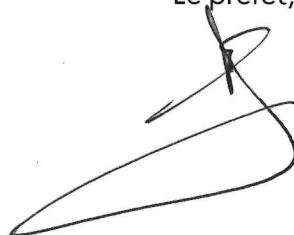
## **Volet environnemental**

La procédure de modification du PLUi n'est pas soumise à évaluation environnementale systématique. Toutefois, l'examen au cas par cas ad'hoc, réalisé par l'autorité compétente, indique que « La procédure de modification vient renforcer les règles de végétalisation et de protection de la biodiversité des projets photovoltaïques et agrivoltaïques sur le territoire ». Or, le dossier ne fournit pas d'élément sur la préservation des zones humides et des cours d'eau. Le PLUi devrait toujours comporter un volet inventaire des zones humides sur les zones ouvertes aux constructions et installations et en particulier sur les zones probables. La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Centre Val de Loire a identifié une zone effective concernant le secteur Nln à Saint-Just.

**J'émet un avis favorable sur la procédure de modification de droit commun n°4 du PLUi de Bourges Plus en ce qu'elle vise à intégrer les politiques nationales en matière d'accélération de la production d'énergie renouvelable sous réserve de préciser les enjeux et les impacts en matière de zones humides. Ces modifications intègrent strictement les dispositions réglementaires issues de la loi climat et résilience et de la loi APER. En cas d'évolutions législatives, certaines dispositions pourraient être amenées à évoluer.**

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, l'expression de mes hommages respectueux.

Le préfet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop and a crossbar, positioned above the printed name.

**Maurice BARATE**

