		REPUBLIQUE FRANCAISE		
		REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU SYNDICAL		
		BUREAU SYNDICAL DU PETR CENTRE-CHER SEANCE DU 29 SEPTEMBRE 2021 à 18h00 Salle de réunion Hugues DONEAU 11 rue Michel Marest à Bourges En visioconférence et en présentiel		
Nombre de membres en exercice	Présents en visioconférence et en présentiel	Absents	Excusés	Date d'envoi et d'affichage de la convocation
16	10	0	6	22 septembre 2021

Présents physiquement : Alain MAZÉ, Irène FÉLIX, Bernard BAUCHER, Fabrice CHABANCE, Franck BRETEAU, Fabrice CHOLLET, Hugo LEFELLE, Monique LEPRAT, Gilles GONTHIER

Présente en visioconférence : Sophie GOGUÉ,

Excusés : François DUMON, Jacques PESKINE, Yann GALUT, Jill GAUCHER, Richard BOUDET, Pierre GROSJEAN

M. Fabrice CHABANCE est désigné secrétaire de séance.

- 1 -

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Bourges Plus

Président de séance : M. Alain MAZÉ

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101 et suivants, L.131-4, L. 132-11, L. 153-16 et suivants ;

Vu la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire modifiée ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération berruyère approuvé le 18 juin 2013 ;

Vu la délibération du SIRDAB du 5 Février 2015 définissant la méthodologie de tracé des contours urbains ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2018 transformant le SIRDAB en Pôle d'Équilibre Territorial et Rural ;

Vu l'arrêté du 23 mai 2019 portant modification des statuts du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Centre-Cher ;

Vu la prescription du Schéma de Cohérence Territoriale Avord-Bourges-Vierzon par le comité syndical du SIRDAB le 5 juillet 2018 sur un périmètre correspondant à 6 EPCI du Cher ;

Vu la délibération du 7 décembre 2015 relative à la prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Bourges Plus sur 16 communes de l'Agglomération ;

Vu la délibération n°7 du Comité Syndical du PETR Centre-Cher du 17 février 2021 portant délégations de pouvoir du Comité Syndical au Bureau Syndical et au Président ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Bourges Plus arrêté le 17 juin 2021 notifié au Pôle d'Équilibre Territorial et Rural le 1 juillet 2019 ;

Vu la délibération n°1 du Bureau Syndical du 17 novembre 2020 portant détermination des modalités de réunion à distance du Bureau Syndical pendant l'état d'urgence sanitaire ;

Considérant que par délibération du 7 décembre 2015, Bourges Plus a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Comme le prévoit le code de l'urbanisme, le SCoT de l'agglomération berruyère approuvé en 2013 s'oppose au PLUi dans un rapport de compatibilité. Bourges Plus dispose par ailleurs d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en 2015 qui a participé à la déclinaison des dispositions du SCoT de 2013, en opérant la répartition entre les communes des stocks fonciers « habitat » prescrits par le SCoT.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi ont fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 5 novembre 2018. Suite à l'intégration de Mehun-sur-Yèvre au 1^{er} janvier 2019, le choix a été fait de n'a pas étendre le projet de PLUi alors en voie de finalisation. Un premier arrêt du projet à l'été 2019 avait donné lieu à un avis avec réserves du SIRDAB et à des avis défavorables de l'État et de la Chambre d'agriculture, mettant en exergue le risque de contentieux qui pouvait exister en cas d'achèvement de la procédure en l'état du projet.

Le projet de PLUi a ainsi été retravaillé et a depuis connu des évolutions significatives visant à traduire les ambitions de la nouvelle équipe communautaire, à accentuer la cohérence du document avec la stratégie de transition énergétique définie dans le Plan Climat Air Énergie Territorial de l'Agglomération, et à répondre aux observations formulées par les personnes publiques associées.

Suite à ces ajustements, le conseil communautaire de Bourges Plus a procédé à un nouvel arrêt du projet le 17 juin 2021. Conformément au code de l'urbanisme, la délibération a été notifiée au PETR Centre-Cher, personne publique associée en tant que structure porteuse de SCoT, qui dispose d'un délai de trois mois pour émettre un avis sur le projet au titre de sa compatibilité avec le SCoT en vigueur.

1. Les principales observations relayées au titre du SCoT

1.a. Les grandes orientations du SCoT de 2013

Le SCoT prévoit un développement en cohérence avec l'armature territoriale, en renouvelant l'attractivité du pôle aggloméré et en renforçant les pôles d'équilibre. 5 communes de Bourges Plus appartiennent au pôle aggloméré (Bourges, La Chapelle St-Ursin, St Doulichard, St Germain du Puy, Trouy), 3 sont des pôles de proximité (Marmagne, Berry-Bouy, Plampied) et 6 communes sont considérées comme rurales. Lissay-Lochy et Vorly ne sont pas couvertes par le SCoT et sont donc concernées par le principe d'urbanisation limitée qui implique une dérogation du préfet pour toutes nouvelles zones qui y seraient ouvertes à l'urbanisation.

Le SCoT fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière sous forme de stocks fonciers. Ces derniers ont été définis à l'échelle des EPCI pour le résidentiel et le développement économique et se déclinent autour d'un maximum en extension et d'un minimum en renouvellement urbain. La répartition des besoins entre communes devant s'effectuer lors de démarche de planification communautaire (PLH, PLUi).

Le SCoT insiste sur la résorption de la vacance des logements en améliorant l'existant et incite à la diversification de l'offre pour mieux s'adapter aux besoins des ménages. Il encadre par ailleurs l'aménagement commercial en organisant l'implantation des commerces majeurs, intermédiaires et de proximité. Il définit également une Trame Verte et Bleue constituée de réservoirs et de corridors à préserver dans les PLU.

1.b. Les éléments relayés au titre du SCoT après le 1^{er} arrêt

Le projet de PLUi arrêté en juin 2019 avait donné lieu à un avis favorable du SIRDAB par délibération du bureau syndical du 16 septembre 2019. Cependant, cet avis était assorti de :

- **Une réserve concernant les possibilités d'implantation commerciales projetées**, qui différaient des prescriptions faites par le SCoT en matière d'aménagement commercial dans la mesure où elles étaient plus étendues pour les commerces majeurs (supérieur à 5 000 m² de surface de vente) qui étaient ponctuellement autorisés hors des 4 ZACoM du SCoT, et plus restrictives que les prescriptions du SCoT quant à l'implantation des commerces de proximité.
- **Trois recommandations concernant :**
 - **Le volume de foncier économique ouvert à l'urbanisation**, avec un rythme annuel de consommation supérieur à celui du SCoT auquel s'ajoutait un volume significatif de zones à urbaniser à long terme, pour lesquelles l'avis du SIRDAB mentionnait l'intérêt de faire précéder leur ouverture à urbanisation d'une concertation avec les territoires voisins, afin d'éviter les phénomènes de concurrence.
 - **Les dispositions relatives à la qualité urbaine des zones d'urbanisation futures**, avec leur renforcement souhaitable tant pour les secteurs économiques que résidentiels, afin de permettre au pôle aggloméré de pleinement jouer son rôle de locomotive pour l'attractivité du territoire.
 - **L'extension de quelques hameaux hors du pôle aggloméré**, malgré l'interdiction faite par le SCoT approuvé en 2013 concernant ceux localisés hors du pôle aggloméré. A cet égard, il convient de rappeler que les bourgs secondaires ne sont pas considérés comme des hameaux.

Les services de l'État et la chambre d'agriculture avaient par ailleurs émis un avis défavorable sur le projet. Les principales motivations concernaient la consommation excessive d'espaces agricoles, découlant de l'ambition du scénario prospectif et d'une optimisation insuffisante du foncier.

2. Les principales évolutions apportées au projet de PLUi arrêté en 2021

Les évolutions n'ont pas conduit à modifier les orientations et les équilibres définis dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**. Elles concernent donc exclusivement les modalités de mise en œuvre opérationnelle du projet : zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation.

2.a. Des évolutions qui ne touchent pas à l'économie générale du PADD

Les scénarios prospectifs sur lesquels s'appuient le projet restent inchangés : ils répondent globalement à la structuration du territoire promue par le SCoT, même s'ils sont plus ambitieux. L'Agglomération se donne l'objectif d'atteindre 100 000 habitants à horizon 2030 (+3 500 habitants, hors Mehun ⁹/ Yèvre). Ce scénario passe par un renforcement du pôle aggloméré, sur la base d'un taux de croissance supérieur à celui retenu par le SCoT et plus important que les dynamiques récentes. Les pôles de proximité et les communes rurales sont également confortés à un rythme proche des dynamiques passées, soit à un niveau supérieur à celui retenu par le SCoT (en particulier pour les pôles de proximité). **Pour le justifier, les effets de la crise sanitaire en matière de choix résidentiels et d'attractivité des villes moyennes sont mis en avant.**

Le PLUi prévoit 5 000 logements supplémentaires dont 3 215 constructions neuves. Sur ces constructions neuves, 1 775 génèrent de la consommation foncière et 1 025 sont déjà programmés par les grandes opérations d'aménagements en cours (Breuzes, Sinay, Champs Chalons). L'objectif de remobilisation de logements vacants s'établit à 840 sur la durée du PLUi (17 % des logements à produire). Le pôle aggloméré concentre 86 % des objectifs de production de logements ; Les pôles de proximité et les communes rurales représentent 8% et 6% des objectifs.

En matière d'emploi, le PLUi retient l'objectif ambitieux de + 5 245 emplois d'ici à 2030 pour atteindre l'objectif fixé par le SCoT au moment de son élaboration. 50 % de ces emplois (2 645) seulement nécessiteraient des besoins fonciers estimés à 105 ha, les autres pouvant être créés sur des surfaces déjà aménagées (25%) et dans le bâti existant (25%). Avec moins de surface économique et en revalorisant la densité à 25 emplois / ha, le projet de PLUi justifie de davantage de création d'emplois sur une surface plus contenue qu'en 2019.

2.b. Des évolutions qui participent à mieux décliner les orientations du SCoT de 2013

• La consommation foncière et les extensions urbaines

Le PLUi de Bourges Plus justifie une consommation foncière de 297 ha entre 2020 et 2030 (zones U et AU à court et long terme), contre 502 ha dans le projet de 2019. Cette consommation se répartit à 140 ha pour de l'habitat (40%), 115 ha pour le développement économique (33%) et 50 ha pour les équipements et infrastructures (27%). Cela correspond à une diminution de près de 40 % de la consommation par rapport à la période 2010-2020 (499 ha).

Objectifs de réduction de la consommation foncière affichés par le PLUi			
Vocation	2010-2020	2020-2030	% diminution
Habitat/mixte	230 ha	140 ha	-40,00 %
DevEco	155 ha	108 ha	-30,00 %
Equipements/Energie	115 ha	**50 ha	**56,00 %
TOTAL	499 ha	297 ha	-40,00 %

** Les surfaces vouées au photovoltaïque ne sont pas comptabilisées

Par rapport à 2019, le PLUi remanié accentue significativement l'effort de maîtrise de la ressource foncière, en diminuant les zones à urbaniser : les zones 1AU sont diminuées de 99 ha tandis que les zones à urbaniser à long terme sont diminuées de 90 ha. 380 ha de zones agricoles sont également reclassées en zones naturelles, qui progressent de 560 ha depuis le projet de 2019. Une partie de la diminution des zones 1AU s'explique cependant aussi par des coups partis, désormais zonés en U, et un zonage N spécifique mobilisé pour certains des secteurs de développement photovoltaïque.

Le SCoT préconise une gestion économe de l'espace à travers la maîtrise de l'étalement urbain. Pour l'Agglomération, il prévoit un besoin foncier total de 497 ha entre 2013 et 2030, dont 348 ha en extension urbaine. Dans le détail, 374 ha étaient prévus pour le développement résidentiel (262 ha en extension) et 123 ha pour le développement économique (86 ha en extension). Ces stocks fonciers s'appliquent aux zones ouvertes à l'urbanisation à court et moyen terme (U et 1AU, en dehors des contours urbains).

Analyse des surfaces en extension urbaine (U & 1AU, hors 2AU)						
	Période d'application SCoT (2013-2030)*		Projet PLUi 2019		Projet PLUi 2021	
Dvlpmt résidentiel	262 ha	15 ha /an	167 ha	17 ha /an	72 ha	7 ha/an
Dvlmpt économique	86 ha	5 ha /an	101 ha	10 ha /an	77 ha	8 ha/an
Autres	Non prescrit	Non prescrit	79 ha	8 ha /an	17 ha	2 ha/an
Total (hors autres)	348 ha	20 ha /an	268 ha	27 ha /an	149 ha	15 ha/an

* hors Lissay Lochy et Vorly

Concernant l'habitat, la consommation foncière en extension est compatible avec l'objectif du SCoT, notamment grâce aux grandes opérations d'aménagements en cours dans l'enveloppe urbaine, associé à un effort supplémentaire pour mobiliser le potentiel densifiable et limiter les zones d'extensions (Val d'Auron, Trouy Nord, Pierrelay...). Les efforts ont également porté sur des zones à long terme, puisqu'ont par exemple été supprimées une partie des Breuzes ou une zone 2AU de La Chapelle, ainsi que différents secteurs à long terme initialement projetés dans les pôles de proximité. **Les extensions projetées pour l'économie s'avèrent également mieux calibrées à court terme, avec un volume compatible avec le stock défini par le SCoT**, même si le rythme de consommation reste légèrement supérieur sur la période d'application du document. Les efforts de réduction ont particulièrement porté sur les zones 2AU (Pont de Brand et Zone du Moutet notamment).

• L'organisation de l'offre commerciale

Le SCoT organise l'aménagement commercial à travers 3 catégories de commerces : les commerces de proximité (< 500 m²) dont l'implantation est autorisée partout pour favoriser l'accès aux services, les commerces intermédiaires (entre 500 et 5000m² de SV), dont l'implantation est recommandée dans les zones de localisation préférentielle et les commerces majeurs (> 5000 m²) dont l'implantation n'est permise qu'en ZACom.

Le projet de PLUi évolue pour mieux coller aux prescriptions du SCoT :

- **Les commerces majeurs supérieurs à 5000 m² ne sont désormais autorisés qu'au sein des 4 ZACom délimitées par le SCoT (Centre, Est, Nord, Ouest).** La fonction commerciale du secteur des Danjons à l'ouest du pôle aggloméré est limitée.
- **Concernant les commerces intermédiaires (500 m² - 5 000 m² de surface de vente), le SCoT recommande des zones de localisation préférentielles. Le projet de PLUi choisit de s'en écarter pour certaines centralités principales et quelques secteurs UEc localisés hors des ZACom et des zones de localisation préférentielle et pouvant accueillir des commerces jusqu'à 5 000 m² de surface de vente (Cf. annexe).** C'est aussi le cas pour quelques centralités de proximité, hors zones de localisation préférentielle, qui peuvent accueillir des commerces jusqu'à 1 000 m² (Cf. annexe). Ces secteurs accueillent cependant déjà le plus souvent une offre commerciale assimilable au niveau intermédiaire. Pour autant, les possibilités octroyées dans certaines de ces zones (ex : Détour du pavé...) pourraient avoir un impact sur l'offre commerciale existante dans les territoires limitrophes de l'Agglomération.
- **Enfin, au sein du pôle aggloméré, le PLUi structure plus finement l'implantation des commerces de proximité que ne le propose le SCoT** (qui ménage la possibilité aux commerces < 500 m² de surface de vente de s'implanter sur l'ensemble du territoire), afin d'affirmer la vocation de centralités commerciales existantes au sein du pôle aggloméré.

• Forme urbaine et cadre de vie

Le PLUi décline des objectifs de densité selon les catégories de l'armature territoriale. Les densités retenues pour les pôles de proximité et les communes rurales n'évoluent pas et restent conformes aux recommandations du SCoT (12 lgmts/ha et 10 lgmts/ha). **Le projet optimise davantage le foncier au sein du pôle aggloméré en revalorisant la densité minimale moyenne (de 14 lgmts/ha en 2019 à 18 lgmts/ha en 2021).** Pour le développement économique, la densité a été réévaluée à 25 emplois / ha (15 emplois/ha en 2019), ce qui est supérieur à la densité recommandée par le SCoT.

Les densités de logements appliquées varient entre les communes du pôle aggloméré et entre les différents secteurs, selon les caractéristiques du tissu urbain. La densité moyenne retenue pour le pôle aggloméré reste en deçà de la recommandation du SCoT (30 lgmts/ha). Au-delà des ZAC dont la programmation est arrêtée, l'optimisation pourrait être renforcée dans certains des grands secteurs voués à être urbanisés qui continuent de présenter des densités parfois relativement faibles (Cf. annexe).

A l'échelle des secteurs à urbaniser, les dispositions des différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été globalement renforcées, notamment pour ce qui concerne l'insertion paysagère, les modalités de gestion des eaux pluviales ou les dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle. Elles précisent dorénavant des objectifs de densité ou un nombre minimal de logements attendus.

- **Environnement / biodiversité / énergie**

Les réservoirs et corridors de biodiversités du SCoT de 2013 sont globalement préservés et un travail complémentaire a été réalisé à partir des données TVB transmises par le PETR. Depuis la version de 2019, 560 hectares supplémentaires ont été reclassés comme « naturels » (pris sur des zones agricoles, urbaines et à urbaniser). Les zones humides identifiées par le SAGE Yèvre-Auron bénéficient également d'un zonage spécifique. **Au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, le PLUi préserve +453 km de linéaires supplémentaires** (alignements d'arbres, haies, ripisylves) ainsi que des espaces écologiques ou paysagers protégés (+ 207 ha), dont certains certains cœurs d'îlots urbains, par rapport au projet de PLUi arrêté en 2019.

Concernant le Photovoltaïque, le projet de PLUi intègre les coups partis (St Germain du Puy, La Chapelle Saint Ursin et Bourges). Le secteur de développement localisé à Trouy sur des terres à fort potentiel agricole dans le projet de 2019 a été supprimé. Dans le cadre de la mise en œuvre du PCAET, un nouveau site a été identifié à la Chapelle St Ursin, sur une ancienne décharge. **Le développement éolien est encadré et n'est autorisé qu'en zone A, en dehors des cônes de vue identifiés sur la cathédrale.** Des servitudes liées à la base d'Avord limitent cependant le développement éolien sur une partie du territoire communautaire.

Le PLUi a travaillé également sur une meilleure intégration de la gestion de la ressource en eau. La zone du Porche a été reclassée en zone agricole protégé et les destinations de constructions adaptées dans les zones du Porche et de St Ursin. **L'implantation des carrières se limite dans le PLUi à l'emprise des carrières existantes (Le Subdray et Plaimpied).**

Monsieur Alain MAZÉ rapporteur entendu, le Bureau Syndical après en avoir délibéré,

DECIDE
par 8 voix « Pour » et une abstention

- d'émettre un avis favorable sur le projet de PLUi de Bourges Plus,
 - en émettant des recommandations sur :
 - la possibilité d'optimiser davantage les secteurs de développement du pôle aggloméré qui présentent les densités les plus faibles,
 - les quelques possibilités d'implantation de commerces intermédiaires hors des zones de localisation préférentielle définies par le SCoT, parmi celles qui pourraient avoir un impact sur les territoires limitrophes de l'Agglomération,
 - l'intérêt d'évaluer l'adéquation entre les besoins en matériaux de carrière découlant des scénarios prospectifs et les capacités locales à y subvenir.
- d'autoriser M. Le Président à signer tout document relatif à cette délibération.

étant précisé que Madame Irène FÉLIX, Présidente de Bourges Plus, n'a pas pris part au vote.

Le Président certifie sous sa responsabilité
Le caractère exécutoire du présent acte
Dépôt Préfecture le Affichage du
12 OCT. 2021 **6 OCT. 2021**
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur du PETR Centre-Cher,
Julien FONTAINHAS



La présente délibération 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.

Annexe technique

I- Le scénario prospectif et ses objectifs

Le scénario prospectif du SCoT

Le scénario démographique retenu par le SCoT traduit la volonté de renforcement de l'armature urbaine. Celle-ci distingue quatre types de communes : pôle aggloméré, pôle d'équilibre, pôle de proximité et commune rurale. Le périmètre du projet PLUi de Bourges Plus compte :

- **5 communes du pôle aggloméré** (Bourges, Saint Doulchard, Saint Germain du Puy, La Chapelle Saint Ursin, Trouy)
- **3 pôles de proximité** (Berry-Bouy, Marmagne, Plaimpied-Givaudins)
- **6 communes rurales** (Arçay, Annoix, Le Subdray, St Michel de V., Saint-Just, Morthomiers)
- **2 communes hors SCoT 2013** (Lissay-Lochy et Vorly correspondant à des communes rurales)

Au niveau démographique, le scénario du SCoT de 2013 projette 5 500 habitants supplémentaires à horizon 2030 (près de 3 500 pour Bourges Plus : 63%). Compte tenu des besoins supplémentaires liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc, cela passe par la production de 14 331 logements, dont 9 940 ($\pm 70\%$) pour les 14 communes de Bourges Plus couvertes par le SCoT (soit environ 580 logements/an à produire).

Au niveau de l'emploi, le scénario SCoT de 2013 s'appuie sur le maintien du taux d'emploi (emplois / habitants) compte tenu des objectifs d'accueil de population, cela correspond à la création de 3 300 emplois, dont 2 405 pour Bourges Plus (près de 73%). Sur la base des données INSEE disponibles au moment de son élaboration, cela correspondait à 55 135 emplois à horizon 2030 pour l'Agglomération Bourges Plus (hors Mehun s/ Yèvre).

Les projections démographiques retenues par le PLUi

En terme de démographie, l'objectif retenu dans le PADD consiste à atteindre 100 000 habitants en 2030, avec un objectif de 3 500 habitants supplémentaires. A noter que depuis le débat organisé sur le PADD en 2018, la baisse démographique s'est poursuivie sur l'Agglomération (population légale au 1 janvier 2020 : 95 793 habitants pour les 16 communes). Dans cette perspective, atteindre 100 000 habitants passe désormais par +4200 habitants supplémentaires.

L'accueil de 3 500 habitants correspond à une évolution de +0,35 %/an (+4200 habitants correspond à +0,43 %/an). Le rythme retenu pour le pôle aggloméré (+0,26%) est plus ambitieux que le scénario SCoT (+0,21 %) et que les tendances récentes (-0,30 %/an entre 2012 et 2017). Le développement des pôles de proximité (+0,60 %/an) et des communes rurales (+0,35 %/an) s'inscrit dans le prolongement des tendances récentes mais est supérieur à la trajectoire retenue par le SCoT (+0,10 % entre 2020 et 2030). **Pour justifier ce scénario prospectif, les effets de la crise sanitaire sur la recomposition des choix résidentiels et le regain d'attractivité des villes à taille humaine sont mis en avant.**

	Recommandations SCoT TCAM 2020-2030	Scénario PLH TCAM 2015-2020	Hypothèse PLUi TCAM 2018-2030
Pôle Aggloméré	0,21 %	0,05 %	0,26 %
Pôle de proximité	0,10 %	0,40 %	0,60 %
Communes rurales	0,10 %	0,40 %	0,35 %
Hors SCoT	-		

Les objectifs de production de logements définis dans le PLUi

Les besoins en logement projetés par le PLUi sur 10 ans s'établissent à 5 000 logements. (500 logements par an sur la période 2020-2030). Le pôle aggloméré concentre 86 % des objectifs de production de logements (4 320 logements). Les pôles de proximité et les communes rurales représentent respectivement 8% et 6% des objectifs. **Cette répartition participe au renforcement de l'armature territoriale définie par le SCoT de 2013.**

La construction neuve répond à environ 2/3 des besoins (3 215 logements), alors qu'elle répondait à plus de 3/4 des besoins dans le projet 2019 (3 640 logements). Plus de 30 % de la construction neuve (1 025) sont pourvus en mobilisant les grandes opérations d'aménagement en cours (ZAC des Breuzes, du Sinay et de Champs Chalons). 1 775 constructions neuves (35 % des besoins totaux en logements) induisent de la consommation foncière, en extension urbaine ou sur les plus grandes dents creuses au sein des enveloppes urbaines, en nette diminution par rapport à 2019. Pour celles-ci, le besoin théorique en foncier est estimé à 142 hectares, y compris la rétention foncière (le besoin théorique s'élevait à 224 ha en 2019).

Le projet de PLUi 2021 optimise également mieux le potentiel en densification et augmente également l'effort de résorption de la vacance qui représente désormais pour 17 % des besoins totaux (840 logements sur la durée d'application du PLUi, en augmentation par rapport au projet de 2019 (+120)), ce qui participe à rationaliser les besoins en neuf. La programmation du NPRU en terme de démolitions, reconstructions et réhabilitation est également intégrée.

Réponses aux besoins	Nb logements	Catégorie 1		Catégorie 2	
Résorption vacance	840 (+120)	1785 (+425)	Réhabilitation de existant	1785 (+425)	Réhabilitation de existant
Densification de l'existant	440 (+170)				
Démolition / reconstruction	505 (+135)				
coups partis (ZAC...)	1 025 (+065)	1440 (+220)	Densification	3215 (-425)	construction neuve
Dents Creuses < 1 ha	415 (+155)				
Dents Creuses > 1 ha	1 775 (-645)	1775 (-645)	consommation au sens PLUi		
Constr.hors tissu urbain					
TOTAL	5 000	(± écart par rapport au projet de PLUi de 2019)			

Les objectifs en termes d'emplois

Le projet de PLUi prévoit la création de 5 245 emplois, en se référant aux objectifs définis par le SCoT (4 650 emplois à créer dans le projet 2019). Cependant, la crise économique a détruit un nombre conséquent d'emplois depuis l'élaboration du SCoT : Bourges Plus accueille moins de 50 000 en 2017 (52 700 lors de l'élaboration du SCoT de 2013). Le scénario PLUi conserve toutefois cet objectif à 55 135 emplois, ce qui amène à justifier la création de 5 245 emplois sur l'agglomération d'ici à 2030 (contre 2 404 projetés par le SCoT à l'époque). **Ces projections contribuent au renforcement de l'armature urbaine mais semblent éloignés des dynamiques constatées en matière d'emplois.**

50 % de ces emplois ne nécessitent pas de nouvelle consommation d'espaces pour être créés : 25 % des emplois peuvent être créés dans le tissu urbain existant et 25% sur des terrains déjà aménagés au sein des enveloppes urbaines. Le projet de PLUi revalorise par ailleurs fortement la densité d'emplois à l'hectare par rapport au projet 2019 (25 emplois/ha contre 15 emplois/ha en 2019). **Au total, pour permettre la création de 2 600 emplois, ce sont donc 105 ha de nouveaux besoins fonciers à horizon 2030, en nette diminution depuis les besoins calculés en 2019 (186 ha).**

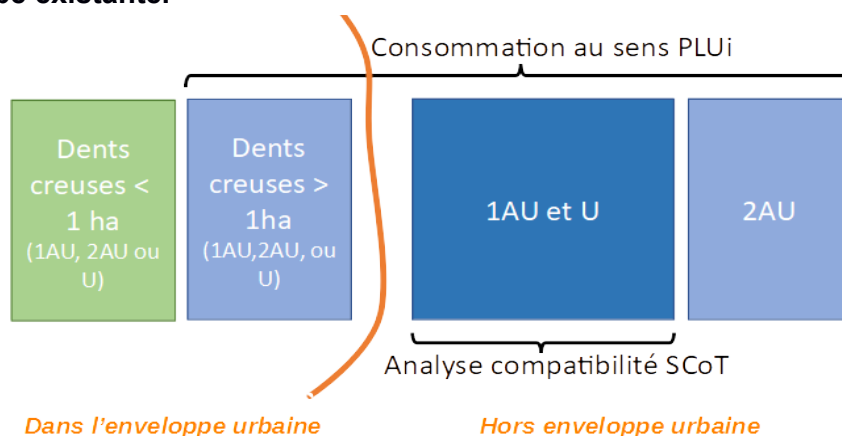
En revalorisant la densité retenue à 25 emplois / ha et en mobilisant mieux le potentiel des surfaces déjà aménagées, le projet de PLUi justifie de davantage de création d'emplois que le projet de 2019, sur une surface plus limitée. Par ailleurs, **le développement économique se localise presque exclusivement au sein du pôle aggloméré et du secteur échangeur, dont le rôle moteur est ainsi renforcé dans la logique qui est celle du SCoT.**

II- La consommation foncière

Les contours urbains délimités selon la méthode approuvée par le comité syndical du SIRDAB en 2015 servent de référence pour distinguer ce qui relève de l'extension et du renouvellement urbain dans le cadre de l'analyse de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT.

L'approche en terme de consommation mobilisée dans la justification des choix du PLUi diffère de l'approche retenue par le SCoT dans le cadre de l'analyse de la compatibilité de ses prescriptions en matière de maîtrise de la consommation foncière.

- Le PLUi retient comme consommation foncière les espaces voués à être urbanisés, à court ou long terme, hors des enveloppes urbaines et également au sein du tissu urbain sur les dents creuses supérieures à 1 ha.
- L'analyse de la compatibilité avec le SCoT se limite aux surfaces urbanisées et à urbaniser à court terme localisées en extension urbaine, c'est à dire en dehors de l'enveloppe existante.



Une consommation foncière mieux maîtrisée qu'en 2019 : les objectifs affichés par le PLUi

Le PLUi projette une consommation foncière de 297 hectares entre 2020 et 2030 (à court et long terme), contre 502 ha dans le projet de 2019. Cette consommation se répartit à 140 ha pour de l'habitat (40%), 115 ha pour le développement économique (33%) et 50 ha pour les équipements et infrastructures (27%). **Cela correspond à une diminution de près de 40 % de la consommation par rapport à la période 2010-2020** qui représente 499 ha selon l'analyse faite par le PLUi (A noter que cette consommation était de 683 ha sur la période de référence 2007 et 2017).

Objectifs de réduction de la consommation foncière affichés par le PLUi			
Vocation	2010-2020	2020-2030	% diminution
Habitat/mixte	230 ha	140 ha	-40,00 %
DevEco	155 ha	108 ha	-30,00 %
Equipements/Energie	115 ha	**50 ha	**56,00 %
TOTAL	499 ha	297 ha	-40,00 %

** Les surfaces vouées au photovoltaïque ne sont pas comptabilisées

Le PLUi projette un rythme annuel de consommation de 30 ha/an (50 ha/an de 2010 à 2020). **Sur les 297 ha projetés à la consommation à court et moyen terme, 207 ha se localisent en dehors de l'enveloppe urbaine et 90 hectare au sein des enveloppes urbaines, toutes vocations confondues.** En plus de ces surfaces, 40 ha de foncier économique et 37 ha de foncier habitat complètent la réponse aux besoins en intensification urbaine, sans générer de consommation foncière.

Le développement résidentiel contribue largement aux objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace (-40 %). La consommation projetée pour le développement économique conduit à 30 % de diminution. L'atteinte de ces objectifs est facilitée par les grandes opérations d'aménagements en cours de réalisation (60 hectares au total : Les Breuzes, 34ha ; le Sinay, 15ha ; Champs Chalons, 11ha) rapportées à la période passée tout en répondant à une part des besoins en logements à pourvoir d'ici à 2030. Les espaces voués au développement photovoltaïque ne semblent cependant pas comptabilisés comme de la consommation foncière (en dehors des coups partis, cela représente près de 70 hectares de zone NLn).

Par rapport au projet de 2019, le PLUi remanié accentue significativement la ressource foncière, en diminuant les zones à urbaniser : les zones 1AU sont diminuées de 99 ha tandis que les zones à urbaniser à long terme sont diminuées de 90 ha. 380 ha de zones agricoles sont également reclassées en zones naturelles. Ces dernières progressent quant à elles de 560 ha entre le projet 2019 et le projet 2021. **Une partie de la diminution des zones 1AU s'explique aussi par des coups partis entre 2019 et 2021**, qui sont désormais zonés en U, et un zonage N spécifique mobilisé pour certains secteurs voués au photovoltaïque, ce qui diminue d'autant les surfaces « à urbaniser ».

Concernant les zones ouvertes à l'urbanisation à court terme (1AU), les communes rurales ont effectué l'effort relatif de diminution le plus important par rapport à 2019 (-50%). Les communes du pôle aggloméré ont également diminué de près de 27 % les zones qui étaient projetées à court terme depuis 2019, pour un total de -80 hectares (notamment Saint Germain (-30 ha, dont 20ha de photovoltaïque reclassé en zone U en tant que coup parti), Bourges (-23 ha), Trouy (-15ha) et La Chapelle (-12 ha)). Les pôles de proximité voient cependant leurs surfaces 1AU légèrement progresser. Pour les zones urbanisables à long terme, l'effort de diminution des pôles de proximité (-15 ha ; -87%) et du pôle aggloméré (-75ha ; -44%) et à souligner, en particulier Bourges et Saint Doulchard, respectivement -37 ha et -35 ha (secteur Pont de Brand notamment). Parallèlement, les zones naturelles progressent dans l'ensemble des catégories de communes.

Différence 2021 – 2019 (en hectares)	U	1AU	2AU	N	A
Communes Rurales	0,0	-21,1	0,0	161,5	-140,7
Pôles de Proximité	24,9	1,7	-15,3	207,2	-218,5
Pôle Aggloméré	-21,1	-80,0	-75,2	193,7	-17,3
TOTAL	3,8	-99,4	-90,5	562,4	-376,5

Efforts relatifs (Différence/Surface2019)	U	1AU	2AU	N	A
Communes Rurales	0,0 %	-50,0 %	1,4 %	8,6 %	-1,3 %
Pôles de Proximité	4,7 %	5,0 %	-87,6 %	9,6 %	-2,6 %
Pôle Aggloméré	-0,4 %	-26,8 %	-44,3 %	7,4 %	-0,3 %

* évolution de surface 2021-2019 par rapport à la surface projetée en 2019

La consommation foncière pour l'Habitat/Mixte au regard du SCoT

A horizon 2030, le SCoT de 2013 prescrit des stocks fonciers « habitat » qui s'élèvent à 374 ha d'ici à 2030 pour les 14 communes concernées par le SCoT, dont 262 ha maximum en extension urbaine (environ 15ha/an) et 112 ha minimum en renouvellement urbain.

Pour la construction neuve, le PLUi de Bourges Plus définit les besoins fonciers nécessaires à la mise en œuvre de son projet de développement en s'appuyant sur des densités brutes de logements. Concernant le pôle aggloméré, les densités retenues sont plus ambitieuses que celles affichées en 2019 (14 lgmts/ha), mais restent en deçà des recommandations du SCoT et du PLH de Bourges Plus qui préconisent respectivement 30 logements à l'hectare et 27 logements à l'hectare.

	Recommandations SCoT	Recommandations PLH	Densités retenues PLUi
Pôle Aggloméré	30 lgmts/ha	27 lgmts/ha	18 lgmts/ha
Pôle de proximité	12 lgmts/ha	12 lgmts/ha	12 lgmts/ha
Communes rurales	10 lgmts/ha	10 lgmts/ha	10 lgmts/ha

Sur la base du référentiel contours urbains, ce sont environ 72 ha de zone 1AU à vocation habitat/mixte projeté en extension (soit environ 7ha/an). Ces objectifs apparaissent maîtrisés au regard des stocks fonciers prescrits par le SCoT en extension urbaine et s'expliquent notamment grâce à l'existence des opérations d'aménagement en cours de réalisation, ainsi qu'aux objectifs de résorption de la vacance et de densification plus ambitieux qu'en 2019 dans le pôle aggloméré.

	Prescriptions* SCoT (2013-2030)	PLUi (10 ans)
Extension	262 ha (15 ha/an)	72 ha (7 ha /an)

* Prescription pour 14 communes couvertes par le PLUi (hors Lissay-Lochy et Vorly)

La consommation foncière pour le développement économique au regard du SCoT

A horizon 2030, le SCoT de 2013 définit les besoins fonciers « développement économique » à 186 ha pour l'ensemble de son périmètre. Pour les 14 communes concernés par l'agglomération, les stocks fonciers calculés correspondent à 123 ha (2/3 du total), avec un plafond fixé en extension à 86 ha et un minimum en renouvellement urbain de 37 ha.

A partir du scénario prospectif et des objectifs programmés en création d'emplois, le PLUi de Bourges Plus définit les besoins fonciers nécessaires à la mise en œuvre de son projet. Pour traduire les besoins correspondant aux 2 645 emplois nécessitant une offre nouvelle en foncier, le PLUi s'appuie sur une densité moyenne de 25 emplois à l'hectare.

	Recommandations SCoT	Densités moyennes PLUi
Pôle Aggloméré	20 emplois/ha	25 emplois/ha
Pôle de proximité	12 emplois/ha	
Communes rurales	10 emplois/ha	

Le PLUi de Bourges Plus prévoit un total d'environ 110 ha à horizon 2030 pour ces 2 645 emplois. L'essentiel des surfaces vouées au développement économique se localisant en extension urbaine. Parmi les zones en extension, les zones à urbaniser à court terme représentent 77 ha (~8 ha/an).

	Prescriptions* SCoT (2013-2030)	PLUi (10 ans)
Extensions	86 ha (5 ha/an)	77 ha (~8 ha/an)

* Prescription pour 14 communes couvertes par le PLUi (hors Lissay-Lochy et Vorly)

Les surfaces projetées en extension urbaine à court terme pour le développement économique sont compatibles avec le maximum prescrit par le SCoT. Rapporté à la période d'application du document, le rythme retenu par le PLUi reste légèrement supérieur à celui prévu par le SCoT ; il a cependant diminué depuis le projet arrêté en 2019 (10 ha/an dans le projet 2019). Les zones 2AU fléchées pour le développement économique ont également été significativement diminuées, à l'image de la suppression de la zone Pont de Brand (-35 ha) ou d'une partie du secteur échangeur (-15 ha).

Enfin, il est à noter qu'un vaste secteur localisé entre MBDA et la ZAC des Césars dans le secteur échangeur (± 40 ha) reste zoné en UE dans le projet de PLUi et pourrait constituer un potentiel foncier, contraint sur sa frange ouest par la zone d'aléa faible du Plan de Prévention du Risque Technologique Nexter munitions / MBDA Roxel. En fonction de la volonté de mobiliser ou de ne pas mobiliser ces surfaces, le choix du zonage retenu pourrait être questionné.

III- Orientations de l'urbanisation

Généralités

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation à court terme (1AU), qu'elles se localisent en extension urbaine ou au sein des enveloppes urbaines, se répartissent comme suit :

- Le développement résidentiel représente près de 190 ha ;
- Le développement économique représente 76,5 ha ;
- Les surfaces projetées à long terme représentent quant à elles 107 ha

Le pôle aggloméré concentre plus de 70 % des surfaces à vocation habitat (140ha), la quasi totalité des surfaces AU destinées au développement économique (75 ha) et toutes les surfaces AU destinées aux équipements. Le pôle aggloméré regroupe également près de 90 % des surfaces projetées à long terme. Les 3 pôles de proximité regroupent pour leur part 18 % du foncier à vocation résidentielle (35 ha) et les communes rurales 10 % (20 ha).

Tableau n°1 : répartition des zones à urbaniser (1AU)

Armature Territoriale	Habitat/mixte	%	DevEco	%	Divers	%	Long Terme	%
Pôle Aggloméré	138,9	71,6 %	75,0	98,0 %	4,9	100,0 %	94,7	88,4 %
Pôles de proximité	34,5	17,8 %	0,9	1,2 %	0,0	0,0 %	2,2	2,0 %
Communes rurales	20,4	10,5 %	0,6	0,8 %	0,0	0,0 %	10,3	9,6 %
TOTAL	193,8	100,0 %	76,5	100,0 %	4,9	100,0 %	107,1	100,0 %

Tableau n°2 : répartition des zones en extension urbaine (1AU, 2AU + U hors contours)

Armature Territoriale	Habitat/mixte	%	DevEco	%	Divers	%	Long Terme	%
Pôle Aggloméré	29,5	40,9%	75,8	98,4%	12,7	76,6%	37,6	80,8%
Pôles de proximité	21,9	30,4%	0,6	0,8%	1,8	11,0%	2,2	4,7%
Communes rurales	20,7	28,7%	0,6	0,8%	2,1	12,5%	6,8	14,6%
TOTAL	72,1	100,0%	77,0	100,0%	16,6	100,0%	46,6	100,0%

La tableau suivant met en exergue la répartition des vocations de zones à urbaniser à court terme (1AU) par catégorie de l'armature territoriale : dans le pôle aggloméré, 2/3 des surfaces 1AU sont à vocation résidentielle ou résidentielle/mixte, et 1/3 pour le développement économique. Les pôles de proximité comme les communes rurales s'appuient sur un développement presque exclusivement résidentiel (+97% des zones ouvertes à l'urbanisation).

Tableau n°3 : Part des destinations des zones à urbaniser (1AU) par typologie de communes

Armature Territoriale	Habitat/mixte	DevEco	Divers	TOTAL
Pôle Aggloméré	63,5%	34,3%	2,3%	100,0%
Pôles de proximité	97,5%	2,5%	0,0%	100,0%
Communes rurales	97,1%	2,9%	0,0%	100,0%

Renforcement de l'armature urbaine

- Orientations des besoins en matière de logements**

Sur les 5 000 logements à produire à horizon 2030, 86 % de la production est projetée au sein des cinq communes du pôle aggloméré (Bourges, Saint Doulchard, Saint Germain du Puy, Trouy et la Chapelle Saint Ursin), 8 % dans les trois pôles de proximité (Plaimpied-Givaudins, Marmagne et Berry-Bouy) et 6 % au sein des communes rurales. La répartition de l'offre participe ainsi au renforcement de l'armature identifiée par le SCoT.

Concernant les besoins fonciers nécessaires à la production de logements, le PLUi prévoit 193 ha pour l'Habitat/Mixte. Ces besoins se répartissent à hauteur de 72 % dans le pôle aggloméré, de 18 % dans les pôles de proximité et de 10 % dans les communes rurales.

Sur la base des contours urbains, on constate que les 194 ha fléchés pour l'habitat se répartissent pour plus des 2/3 en renouvellement urbain (123 ha). Le pôle aggloméré mobilise 80 % de ces surfaces vouées au résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine. C'est environ 1/3 pour les pôles de proximité et les communes rurales se développent exclusivement en extension urbaine.

Habitat / Mixte (1AU)			
Armature Territoriale	Extension	RU*	Total
Pôle Aggloméré	28,5	110,4	138,9
Pôles de proximité	21,9	12,6	34,5
Communes rurales	20,2	0,2	20,4
TOTAL	70,6	123,2	193,8

* RU = surfaces au sein de l'enveloppe urbaine

A l'échelle du pôle aggloméré, l'analyse met en évidence le poids de Bourges (53 ha, 28 % du foncier), ainsi que celui de Trouy (20 ha à court terme, 10 % du foncier AU habitat) et de Saint Doulchard (42 ha à court terme, 22 % du foncier AU habitat). Le pôle de proximité de Plaimpied-Givaudins représente également 10 % du foncier ouvert à l'urbanisation pour l'habitat (environ 18 ha).

- **Orientations des besoins liés au développement économique**

Plus de 90 % des surfaces vouées à court terme au développement économique se localisent en extension urbaine. Ces surfaces sont essentiellement à Bourges (environ 35ha, 45 % des besoins), à la Chapelle Saint-Ursin (environ 28 ha), ce qui **participe aux objectifs de renforcement du pôle aggloméré et du parc d'activités de l'échangeur**. Dans une moindre mesure, ces surfaces se localisent à Trouy (12 ha, 7 % des besoins), dans le secteur du bois de Givray. Au delà des zones à urbaniser, les surfaces disponibles (UE) au sein de la ZAC Césars au Subray dans le secteur échangeur représentent également un potentiel important.

Developpement Economique (1AU)			
Armature Territoriale	Extension	RU*	Total
Pôle Aggloméré	70,0	5,0	75,0
Pôles de proximité	0,6	0,3	0,9
Communes rurales	0,6	0,0	0,6
TOTAL	71,2	5,3	76,5

* RU = Surfaces au sein de l'enveloppe urbaine

Enfin, le projet de PLUi remanié limite considérablement les surfaces à urbaniser vouées aux équipements. Certains coups partis et l'utilisation de zonage N spécifique pour 4 secteurs de développement photovoltaïque (Morthomiers, La Chapelle Saint Ursin, Saint Germain), représentant au total près de 70 hectares, explique cette diminution.

Hameaux et bourgs secondaires

Le Document d'Orientations du SCoT de 2013 interdit l'extension des hameaux au sein des communes rurales et des pôles de proximité. Dans le cadre de cette prescription, les bourgs secondaires sont distingués des hameaux et ne sont pas concernés par cette limitation. La définition des bourgs secondaires a été validée par le comité syndical du SIRDAB en 2015. Ils correspondent à un ensemble bâti regroupant plus de 100 habitants et plus de 15 % de la population communale et accueillant des services et/ou activités économiques et/ou desservis par les réseaux.

Dans le cadre du projet de PLUi de Bourges Plus, le développement résidentiel est projetée au niveau des centralités urbaines, centre-ville et centre-bourgs. Givaudins (Plaimpied) et le Bois sir Amé (Vorly) sont considérés comme des bourgs secondaires et ne sont donc pas concernés par l'interdiction du SCoT. De même, le hameau de Pierrelay à Bourges n'est pas concerné par cette prescription de par sa localisation au sein du pôle aggloméré.

Par ailleurs, le zonage du PLUi zone une trentaine d'écarts bâtis en zone urbaine (UN), encadrant les nouvelles constructions. Certains de ces écarts auraient probablement pu relever du régime des STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) qui autorise de nouvelles constructions en densification, ou le cas échéant d'un simple zonage A ou N qui ménage également de faire évoluer de manière raisonnée l'existant sans pastillage de l'espace communautaire.

IV- Analyse thématique

Formes urbaines et cadre de vie

A l'échelle communale, le développement urbain se greffe majoritairement sur les centre-bourgs et les centre-villes, ainsi que les bourgs secondaires (Givaudins, Trouy-Nord). Sur les zones à urbaniser, une ré-orientation a été opérée au profit du pôle aggloméré pour mobiliser des secteurs en intensification urbaine.

Le PLUi décline des objectifs de densité selon les catégories de l'armature territoriale. Les densités retenues pour les pôles de proximité et les communes rurales n'évoluent pas et restent conformes aux recommandations du SCoT (12 lgmts/ha et 10 lgmts/ha). **Le projet optimise davantage le foncier au sein du pôle aggloméré en revalorisant la densité minimale moyenne (de 14 lgmts/ha en 2019 à 18 lgmts/ha).** Pour le développement économique, la densité a été réévaluée à 25 emplois / ha, ce qui est supérieur à la densité recommandée par le SCoT pour les 5 communes du pôle aggloméré.

Les densités de logements appliquées varient entre les communes et les différents secteurs, selon les caractéristiques du tissu urbain. La densité moyenne retenue pour le pôle aggloméré reste en deçà de la recommandation du SCoT (30 lgmts/ha). Au-delà des ZAC dont la programmation est déjà arrêtée, l'optimisation urbaine pourrait être renforcée dans certains des grands secteurs voués à être urbanisés : Saint Doulchard : Champ des chaumes perdues, clos des reculés, rue de Veauces (10 logements/ha) ; St Germain du Puy : Terres du Ragnon (10 lgmts/ha) ; Trouy nord : les Cueilles (13 lgmts/ha) ; La Chapelle saint ursin : l'Aiguillon (15 lgmts/ha) ; Bourges : Le canal (17 lgmts/ha) ; . Les efforts d'optimisation pourraient y être accentués, à l'image d'autres secteurs qui se révèlent bien optimisés (Bourges : Fond Gaidons, George Sand ; Saint Doulchard : Paradis, Verdin, ZAC du Sinay ; Saint Germain du Puy : Champ Chalons, Charcot, Petit Prè).

Si l'adaptation de la densité au tissu urbain environnant est pertinente, on peut parfois questionner le fait que cela amène à accentuer la densité dans des espaces déjà fortement sollicités, et réciproquement à reproduire des formes peu denses dans le prolongement de secteurs d'urbanisation plus extensive. Le travail mené dans le cadre du PLUi aurait éventuellement pu être l'occasion de favoriser à ces échelles la diversité de l'offre pour faire émerger des configurations de bâti plus favorable à de la mixité sociale.

A l'échelle des secteurs à urbanisés, les dispositions des différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été renforcées, notamment pour ce qui concerne le traitement qualitatif des franges et l'insertion paysagère, les modalités de gestion des eaux pluviales ou les dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle. Elles précisent dorénavant une densité minimale de logements ou un nombre minimal de logements attendus à l'échelle de l'opération.

Le recours au STECAL apparaît bien proportionné et se rapporte dans une majorité de cas à la création de possibilités d'accueil de clientèle en lien avec des activités de restauration et d'hébergement à proximité de quelques ensembles bâtis ruraux de caractère, ainsi qu'à des aires d'accueil de gens du voyage. Les quelques points de questionnements éventuels concernent :

- l'utilisation de STECAL pour certains agrégats zonés en UN aurait peut-être pu être davantage étudié, sans préjudice au caractère exceptionnel de leur délimitation.
- Le STECAL localisé à la plage historique du Val d'Auron, à Plaimpied-Givaudins, nécessiterait d'être précisé car il autorise en zone N jusqu'à près de 900 m² de nouvelles constructions en lien avec l'accueil d'une clientèle pour de l'activité de loisir.
- Les deux projets de STECAL se rapportant pour tout ou partie à des aires de stationnement pour les camping-cars (plaimpied-Givaudins et Saint Just) devront s'assurer ne pas porter atteinte à la préservation du caractère naturel du site mis en avant à travers le choix de ce zonage, notamment concernant la perméabilité des surfaces.

Aménagement commercial

Le SCoT organise l'aménagement commercial à travers 3 catégories de commerces :

- **les commerces de proximité** (< 500 m² de surface de vente) dont l'implantation est autorisée partout pour favoriser leur accès à l'ensemble de la population,
- **les commerces intermédiaires** (entre 500 m² et 5 000m² de surface de vente), dont l'implantation est recommandée dans les zones de localisation préférentielle localisées au sein du pôle aggloméré, des pôles d'équilibre et du pôle proximité de Saint Martin d'Auxigny.
- **les commerces majeurs** (> 5000 m² de surface de vente) dont l'implantation n'est autorisée qu'au sein des 4 ZACom délimitées par le SCoT (Centre-Ville de Bourges, Entrée Est, Entrée Nord et Entrée Ouest du pôle aggloméré). A noter que ces ZACom peuvent également accueillir des commerces de proximité et des commerces intermédiaires.

Les évolutions apportées au projet de PLUi permettent de mieux coller aux prescriptions du SCoT. A ce titre, le point principal à souligner concerne les commerces majeurs supérieures à 5 000 m² de surface de vente, qui ne sont dorénavant bien autorisés qu'au sein des 4 ZACom, en compatibilité avec les prescriptions du DOO. Par ailleurs, il faut noter que la vocation commerciale de la ZACom Ouest correspondant à la zone économique des Danjons a été limitée dans le PLUi à la seule partie limitrophe de la rue Louis Mallet.

Concernant les commerces intermédiaires (500 m² à 5 000 m² de surface de vente) recommandés des zones de localisation préférentielles. Il ne s'agit cependant pas de prescriptions et le projet de PLUi s'en écarte pour ce qui concerne :

- **Quelques polarités commerciales principales identifiées hors des zones de localisation préférentielle du SCoT** peuvent accueillir des commerces jusqu'à 5 000 m² de surface de vente alors que le SCoT ne recommande d'y accueillir les commerces de proximité (jusqu'à 500 m²) : secteur de carrefour Market rte de Dun, une partie de la rue Marcel Haegelen. Ces secteurs accueillent cependant déjà une offre commerciale que l'on peut assimiler à une offre intermédiaire.
- **Des parties de zones UEc proches mais hors ZACom et zones de localisation préférentielles** qui peuvent accueillir jusqu'à 5 000 m² de surface de vente alors que le SCoT n'y recommande que des commerces de proximité : le secteur détour du pavé et une partie de la zone prospective à Saint Doulchard, ainsi que le nord de la rue L. Mallet à proximité de la ZACom Ouest sont concernés. Bien que ces secteurs accueillent déjà une offre commerciale, le développement qui y est autorisé pourrait éventuellement avoir un impact sur certains territoires voisins (Sud des Terres du Haut Berry notamment pour la zone Détour du pavé).
- **Quelques polarités commerciales de proximité hors des zones de localisation préférentielle** peuvent accueillir des commerces jusqu'à 1 000 m² de SV là où le SCoT n'y recommande que les commerces de proximité ; Bourges : Chancellerie, M. Sembat, Rte de Turly, Av. P&M. Curie, Asnières ; St Doulchard : rue des verdins et avenue Pasteur, une partie du Centre-Ville de Saint Germain du Puy, ainsi que les centre-bourgs de La Chapelle Saint Ursin et Trouy. Ces secteurs sont cependant effectivement de petites polarités commerciales de rayonnement local, qui sont largement bâtis, et que le PLUi entend donc renforcer.
- **Il convient par ailleurs de préciser que les secteurs de polarité commerciale identifiés rue Barbes et à Pignoux sont en ZACom Centre-Ville et peuvent à ce titre accueillir tous types de commerces au titre du SCoT.** Les secteurs Mairie et Bourg de St Doulchard, ainsi que le secteur de Cap Nord aux Gibjoncs, le centre commercial de St Germain du Puy et du Val d'Auron à Bourges sont des zones de localisation préférentielles et l'implantation de commerces intermédiaires y est donc bien recommandée, dans l'esprit du SCoT. De même, la zone UEc du Prado est dans la ZACom Centre-Ville et peut accueillir tous types de commerces.

Afin d'affirmer la vocation de centralités existantes, le PLUi organise également plus finement que ne le prescrit le SCoT de 2013 l'implantation l'offre de proximité, notamment au sein du Pôle aggloméré. Les principales dispositions qui régissent le commerce de proximité sont les suivantes :

- **L'implantation des commerces est interdite dans les hameaux et écarts bâtis (UN)** afin de renforcer les centralités, ainsi que dans les secteurs destinés à accueillir des équipements (UL).
- **L'implantation de commerces est strictement encadrée dans les zones destinées au développement économique non commercial** : l'implantation n'y est autorisée que si elle est associée à une activité de production en zones UEa et UEb et 1AUe, et de manière très limitée.
- **Les commerces inférieurs à 300 m² de surface de vente sont interdits dans les principales zones commerciales périphériques du pôle aggloméré (zones UEc)**, qui sont ainsi entièrement consacrées au développement de l'offre commerciale majeure et intermédiaire.
- **Dans les autres secteurs urbanisés du pôle aggloméré, seuls les commerces inférieurs à 300 m² de surfaces de vente sont autorisés en dehors des polarités commerciales.** Dans les polarités « principales », les commerces sont autorisés jusqu'à 5 000 m² de SV tandis que dans les polarités de proximité, ils sont autorisés jusqu'à 1 000 m² de SV. Les dispositions du PLUi organisent donc un renforcement des polarités commerciales identifiées.
- **Dans les pôles de proximité et les communes rurales, les commerces restent autorisés jusqu'à 500 m² de surface de vente au sein des centres-bourgs**, en compatibilité avec l'esprit du SCoT qui ménage la possibilité de déployer l'offre de proximité au plus près des habitants.
- **Au sein des zones à urbaniser pour de l'habitat/mixte (1AUd), l'implantation de commerce n'est possible que si elle est prévue par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, jusqu'à un maximum de 1 000 m² de surface de vente.** Cette possibilité permet de favoriser dans ces zones des formes de mixité fonctionnelle.

Le PLUi identifie les éléments favorables à la fonctionnalité écologique, en particulier dans les vallées de l'Yèvre (Est-Ouest), de l'Auron (Sud) et du Moulon (Nord). Les réservoirs et corridors de biodiversités du SCoT de 2013 sont globalement préservés et un travail complémentaire a été réalisé à partir des données de l'étude Trame Verte et Bleue de l'ex-Pays de Bourges. Depuis la version de 2019, 560 hectares supplémentaires ont été reclassés comme naturels (reclassement de zones agricoles, urbaines et à urbaniser). Les Espaces Boisés Classés ont été complétés (+11 ha). Les zones humides identifiées par le SAGE Yèvre-Auron bénéficient également d'un zonage spécifique. **Au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, le PLUi préserve +453 km de linéaires supplémentaires**, à la fois dans les milieux urbains et les espaces ouverts (alignements, haies remarquables, ripisylves) et identifie des espaces écologiques paysagers à protéger (+207 ha), dont certains cœurs d'îlots urbains pour préserver les aménités liées au cadre de vie et favoriser les externalités liées à la végétalisation de ces espaces en terme de biodiversité et de lutte contre les effets du changement climatique. A noter enfin, l'emplacement réservé destiné au projet de contournement de la zone de la Charité à St Germain du Puy qui pourrait avoir des impacts sur la vallée du Langis.

Concernant le Photovoltaïque, le projet de PLUi intègre les coups partis (Marmagne (40ha), Saint Germain du Puy (20ha), La Chapelle Saint Ursin (20ha), Bourges 4 vents (6ha) et Bourges Aéroport (12ha)). Le secteur de développement localisé à Trouy dans le projet de 2019 sur des terres à fort potentiel agricole a été supprimé. Dans le cadre de la mise en œuvre du PCAET, un nouveau site a été identifié à la Chapelle Saint Ursin, sur une ancienne décharge (7ha). Ces différents secteurs sont zonés avec des indices spécifiques en zone U (63 ha) ou en zone N (69 ha) et représentent un total de 132 hectares.

Le développement éolien est autorisé en zone A hors des cônes de vue identifiés sur la cathédrale Saint Étienne de Bourges et est prohibé au sein des zones N. Des servitudes liées à l'activité de la base d'Avord limitent cependant leur implantation sur une partie conséquente du territoire communautaire. L'implantation des méthaniseurs est également encadrée : ces derniers sont interdits dans les zones N et autorisés au sein des zones agricoles à une distance minimale de 300 mètres des zones U et AU pour éviter les nuisances et les conflits d'usage.

Le PLUi de Bourges Plus a également retravaillé sur une meilleure intégration de la gestion de la ressource en eau, notamment dans les aires d'alimentation de captage. La zone du Porche a ainsi été reclassée en zone agricole protégé et les destinations de constructions adaptées dans les zones du porche et de St Ursin. **L'implantation des carrières est strictement encadrée dans le PLUi par le biais d'un zonage spécifique qui correspond à l'emprise des carrières existantes au Subdray et à Plaimpied-Givaudins.** Les autres gisements d'intérêt régional identifiés par le Schéma Régional des Carrières (SRC) ne pourront donc pas être mobilisés pour répondre aux éventuels besoins locaux en granulats sans évolution du document d'urbanisme.

Annexe n°2 : le PADD du PLUi de Bourges Plus

1- Confirmer le rôle structurant du territoire et de son pôle urbain à l'échelle du Cher et de la Région Centre-Val de Loire

1. Affirmer le rôle structurant de l'agglomération berruyère et de son bassin de vie et d'emploi dans l'espace sud-régional, et son rôle de 3ème pôle de la Région Centre
2. Renforcer les connexions aux métropoles régionales et nationales
3. Finaliser la mise en place d'infrastructures numériques performantes et la couverture en haut ou très haut débit de l'ensemble des communes du territoire.

2- Soutenir le développement économique du territoire et renforcer l'exploitation de ses atouts

1. Conforter et amplifier la dynamique de développement économique
2. Conforter la valorisation des secteurs de développement emblématiques du territoire
3. Développer de nouvelles capacités d'accueil d'activités économiques de qualité
4. Accompagner le développement des activités artisanales
5. Préserver une agriculture et des activités agro-alimentaires locales
6. Développer le potentiel économique des activités touristiques en lien avec l'identité du territoire

3- Renforcer une attractivité résidentielle complète

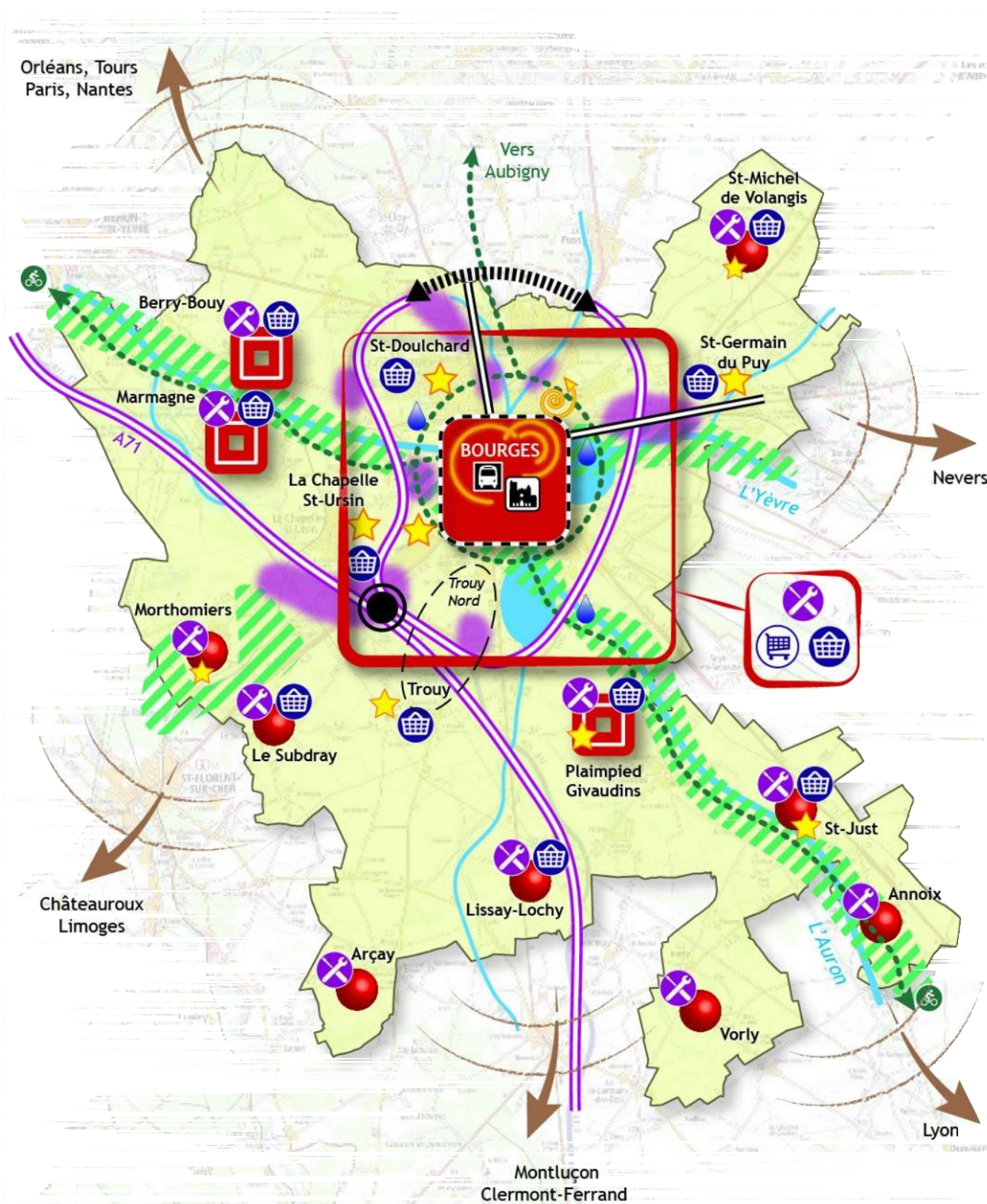
1. Conforter la reprise démographique du territoire
2. Favoriser une production de logements par la reconquête des centres-villes et centres-bourgs
3. Poursuivre les opérations de renouvellement urbain à Bourges
4. Favoriser la production d'une offre de logements diversifiés
5. Renforcer les exigences d'insertion paysagères des développements urbains
6. Conforter le développement commercial en faveur de l'offre de proximité et des centralités.
7. Maîtriser le développement du commerce de périphérie et renforcer les exigences de qualité des aménagements
8. Améliorer l'offre d'équipements et de services et leurs conditions d'accès pour tous

4- Améliorer les dessertes du territoire et les conditions de mobilités durables

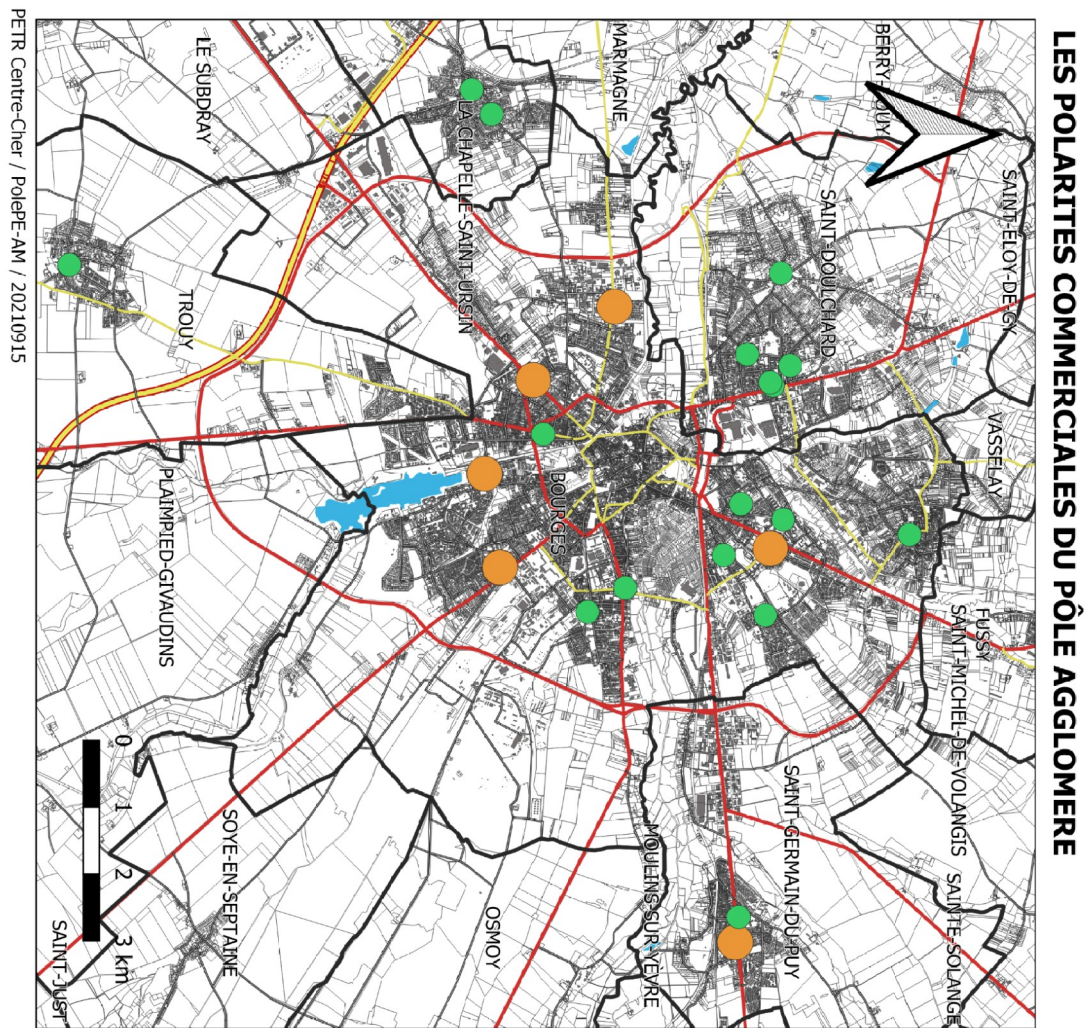
1. Améliorer les dessertes routières et la qualité des espaces publics mieux partagés
2. Améliorer l'accès aux transports en commun et leur attractivité
3. Contribuer au développement des mobilités actives au quotidien (marche, vélo)

5- Poursuivre la transition écologique et énergétique du territoire, pour un environnement préservé et un cadre de vie de qualité

1. Préserver et valoriser la richesse de la trame verte et bleue et des paysages
2. Améliorer le cadre de vie en développant la présence de la nature et de l'eau en ville
3. Conserver les éléments constitutifs de l'identité paysagère du territoire et ses patrimoines
4. Inscrire un développement plus économe en consommation d'espace naturel et agricole
5. Contribuer à améliorer la gestion du cycle de l'eau pour en préserver la qualité
6. Contribuer au bien-être des habitants et à la lutte contre le changement climatique.
7. Agir en faveur d'un territoire résilient face aux risques



Annexe n°3 : Les polarités commerciales du Pôle Aggloméré



Polarités commerciales

- Pôle commercial principal
- Pôle commercial de proximité

Commune	Secteur
Bourges	Rte de Dun
Bourges	Gibjanc
Bourges	Rue M. Haegelen
Bourges	Rue L. Maillet
Bourges	Val d'Auron
Bourges	Place du 8 mai
Saint-Germain-du-Puy	Rue Barbès
Bourges	Rue P&M. Curie
Bourges	Asnières Bourg
Bourges	Pignoux
Bourges	Chancellerie
Bourges	Rue M. Sembat
Bourges	Rue de Turly
Bourges	Turly Est
La Chapelle-Saint-Ursin	Centre-Bourg
La Chapelle-Saint-Ursin	Centre-Bourg
Saint-Doulchard	Rue des Verdins
Saint-Doulchard	Av. Gail de Gaulle
Saint-Doulchard	Centre-Bourg
Saint-Doulchard	Av. de la République
Saint-Doulchard	Av. de la République
Saint-Germain-du-Puy	Centre-Bourg
Trouy	Centre-Bourg

Sources : IGN, RGE, Routes500 ; Bourges Plus, PLUi