

# PLUi

plan local d'urbanisme  
intercommunal \_\_\_\_\_



# DOSSIER DE CONCERTATION

PLUi Bourges Plus : MODIFICATION N° 5  
PROCEDURE DE DROIT COMMUN  
DU 4 FÉVRIER AU 7 MARS 2025

# SOMMAIRE

- ▶ AVANT-PROPOS - *page 3*
- ▶ ZERO ARTIFICIALISATION NETTE - *page 4*
- ▶ LE PLU, UN DOCUMENT VIVANT - *page 5*
- ▶ LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION - *page 6*
- ▶ LES GRANDES ÉTAPES DE LA MODIFICATION - *page 20*
- ▶ COMMENT PARTICIPER À LA CONCERTATION ? - *page 21*

# Avant-Propos

- ▶ Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil stratégique réglementaire pour porter une politique d'aménagement de territoire à l'échelle intercommunale.
- ▶ Dans la continuité de l'élaboration du PLUi en avril 2022 et de ces modifications, une nouvelle démarche de modification est engagée afin de l'adapter aux projets du territoire.
- ▶ C'est en collaboration avec les communes, avec les habitants et les acteurs du dynamisme territorial que le PLUi doit continuer à évoluer. C'est pourquoi, nous vous invitons à donner votre avis sur ces projets de modification et à faire part de vos propositions pendant la période de concertation du **4 Février au 7 Mars 2025**.
- ▶ Suite à cette concertation préalable, les objets de modification pourront être finalisés et soumis à une enquête publique envisagée à l'automne 2025 pour une approbation fin d'année 2025.

# Zéro Artificialisation Nette

La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe l'objectif de « **Zéro Artificialisation Nette** » (ZAN) à l'horizon 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031.

- ▶ L'objectif du "ZAN" tend à interdire toute artificialisation nette des sols. Pour autant, cela n'implique pas l'arrêt total de l'artificialisation. En effet, il sera toujours possible de construire et de se développer même sur des nouveaux espaces. Cela implique :
  - ▶ Plus de densification ;
  - ▶ Réinvestissement des espaces vacants ;
  - ▶ Désartificialisation et renaturation à proportion égale d'espaces artificialisés. Tout ce qui sera "*pris*" sur la nature devra être "*rendu*".

Artificialisation : l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

# Le PLU: un document vivant

- ▶ Les procédures de modification permettent d'ajuster le PLU dans la continuité des objectifs fondateurs inscrits lors de son élaboration.
- ▶ Les modifications peuvent par exemple: ajuster les règles du document pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, intégrer l'actualisation des politiques publiques et les réglementations nouvelles, traduire les nouveaux projets d'intérêt communautaire, les projets des communes...).

# Les orientations de la modification n° 5

En décembre 2022, l'agglomération de Bourges Plus a engagé une étude de faisabilité et de programmation urbaine afin de requalifier la zone d'aménagement Charité-Sancerrois sur les communes de Bourges et Saint-Germain-du-Puy dont les grandes orientations ont vocation à être retranscrites dans le règlement du PLUi :

- ▶ Maillage / Bouclage de la zone - *page 7*
- ▶ Reclassement de zonage - *page 8*
- ▶ Secteur de projet - *page 9*
- ▶ Traitement environnemental et paysager - *page 10*
- ▶ Qualité urbaine - *page 11*
- ▶ Préservation de la ressource en eau - *page 12*
- ▶ Stationnement automobile - *page 17*
- ▶ Stationnement vélo - *page 18*
- ▶ Ombrières - *page 19*

Depuis plusieurs années, l'agglomération et AggloBus ont lancé un ambitieux projet de réorganisation et de modernisation du réseau de transports en commun. Le projet comprend notamment la création d'un réseau d'un Bus Haut Niveau de Service (BHNS).

- ▶ Mise en place d'un Bus Haut Niveau de Service - *page 13*

# Zone d'aménagement Charité-Sancerrois

## Maillage / Bouclage de la zone

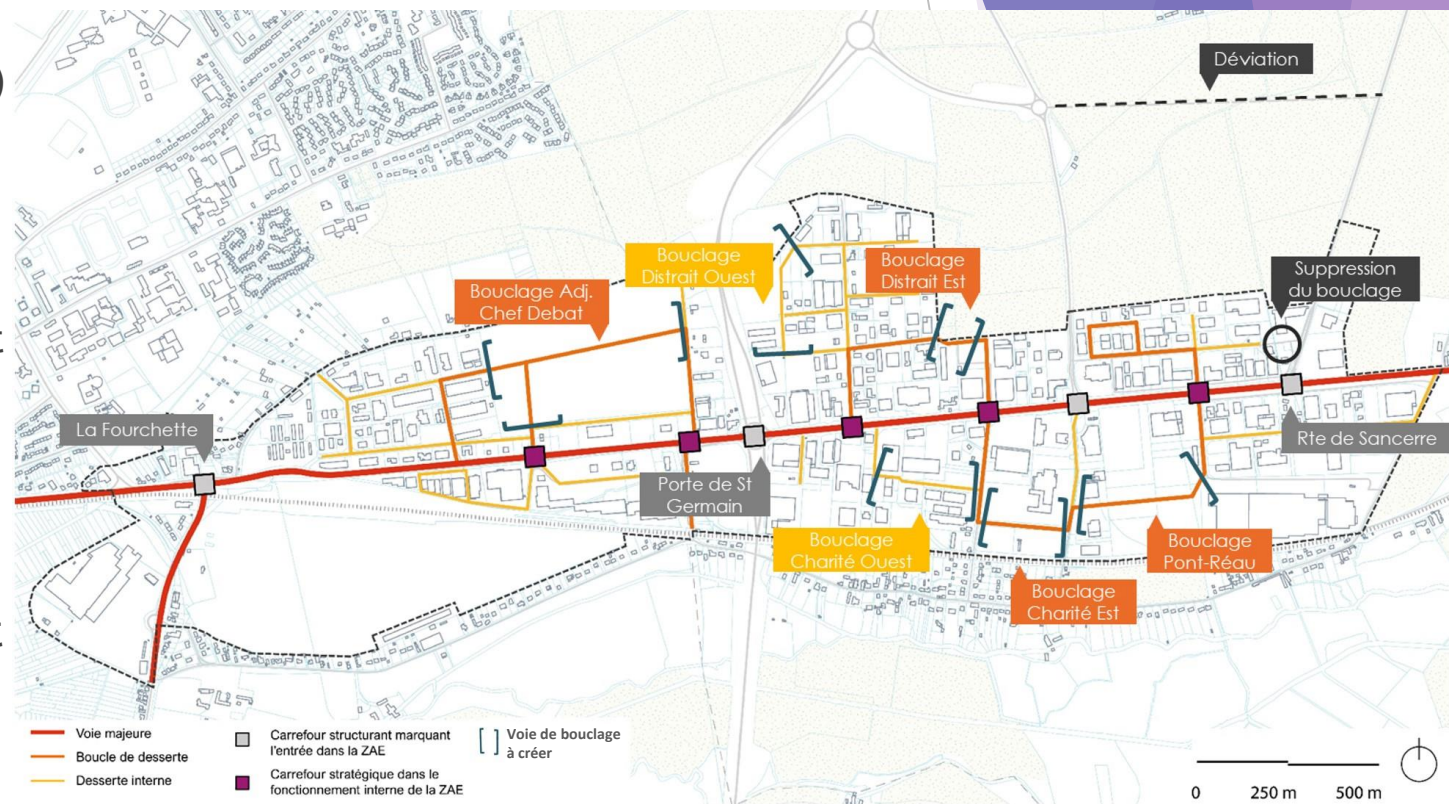
- ▶ Fonctionnement actuel fortement dépendant de la RN151 (route de la Charité)
  - ▶ trafic de transit et trafic de desserte
  - ▶ trafic moyen journalier (en 2022) : 26 342 véhicules (source : département du Cher)
  - ▶ accès aux parkings et voies de desserte directement par la route de la Charité créant des points de conflit
  - ▶ absence de maillage secondaire à l'intérieur de la zone

### Objectif :

- ▶ Construire un réseau de voirie secondaire et transformer la route de la Charité en boulevard urbain

### Traduction dans le PLUi

- ▶ Création d'emplacement réservé
- ▶ Mise en place de servitude d'accès

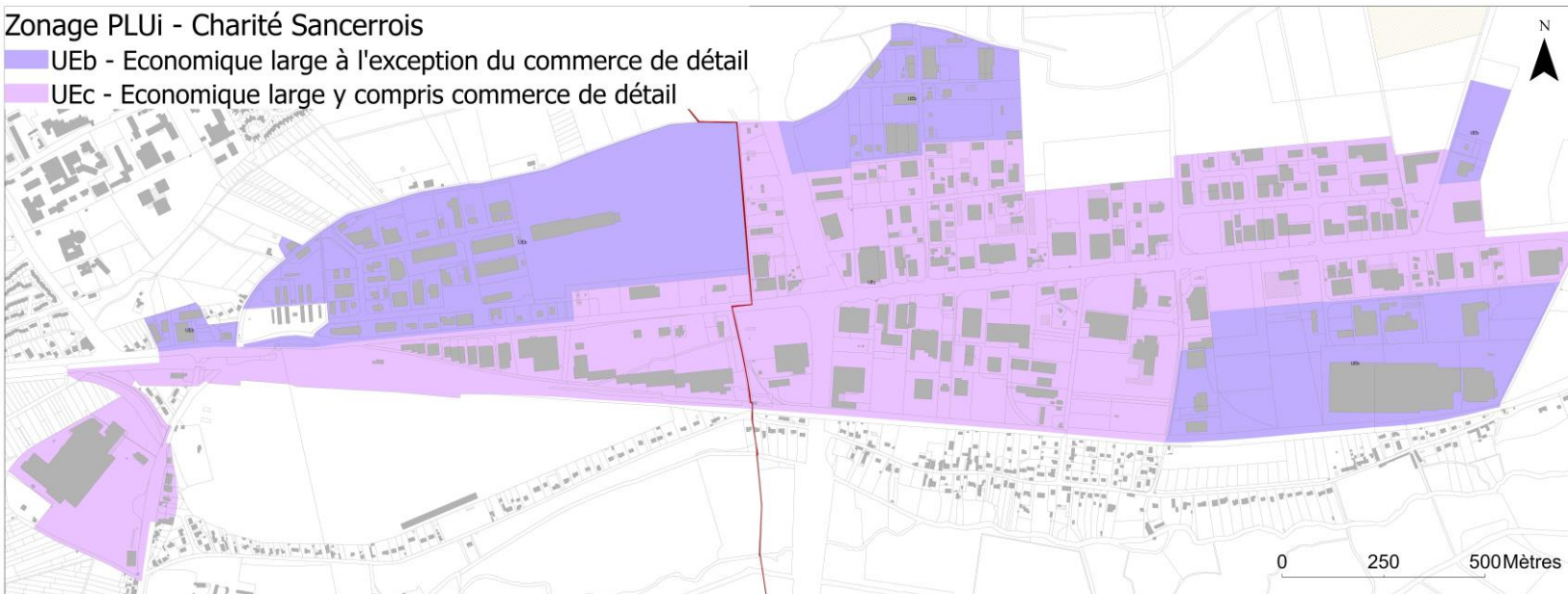




# Zone d'aménagement Charité-Sancerrois

## Reclassement de zonage

### ► Zonage en vigueur



### Objectif :

- Repenser l'organisation de la zone autour des voies d'accès et des commerces existants et à venir.

### Traduction dans le PLUi :

- Rééquilibrer les zones de développement du commerce de détail et des autres destinations économiques (UEb et UEc)

	UEb 84,29 ha	UEc 137,92 ha
Artisanat	X	X
Commerce de détail	X Liés à une activité de production sur le même terrain Surface de vente < 10 % surface de plancher de la production	X surface de vente > 300 m <sup>2</sup>
Restauration	X	X surface de plancher < 250 m <sup>2</sup>
Commerce de gros	X	X
Activités de services avec accueil de clientèle	X	X
Hôtels et autres hébergements touristiques	X	X
Industrie	X	X
Entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

X : autorisé



# Zone d'aménagement Charité-Sancerrois

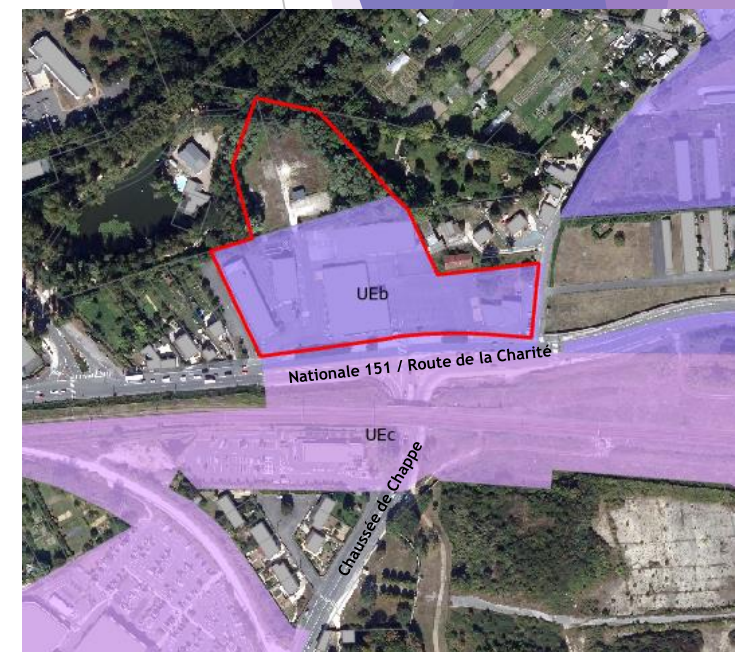
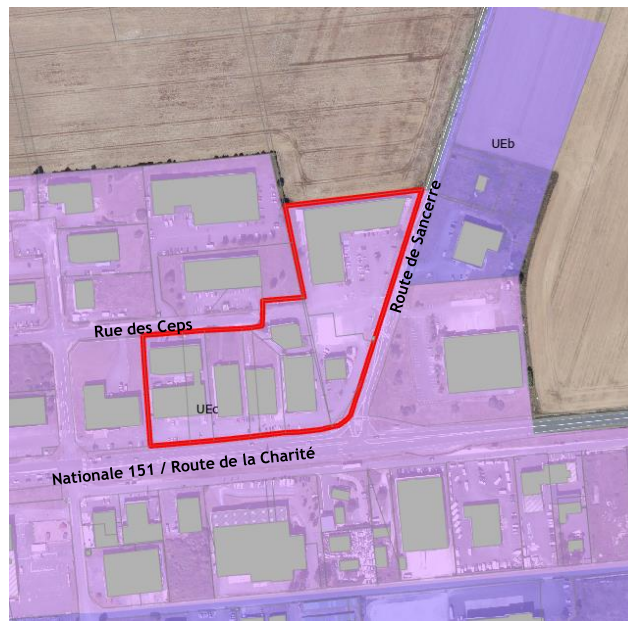
## Secteur de projet

### Objectifs :

- ▶ Impulser la mutation de secteur en déprise (entouré en rouge)
- ▶ Favoriser une recomposition foncière au service du développement économique
- ▶ Accompagner la qualité des projets à venir

### Traduction possible dans le PLUi :

- ▶ Création d'une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP)
- ▶ Mise en place d'un secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global
- ▶ Création d'un emplacement réservé.



# Zone d'aménagement Charité-Sancerrois

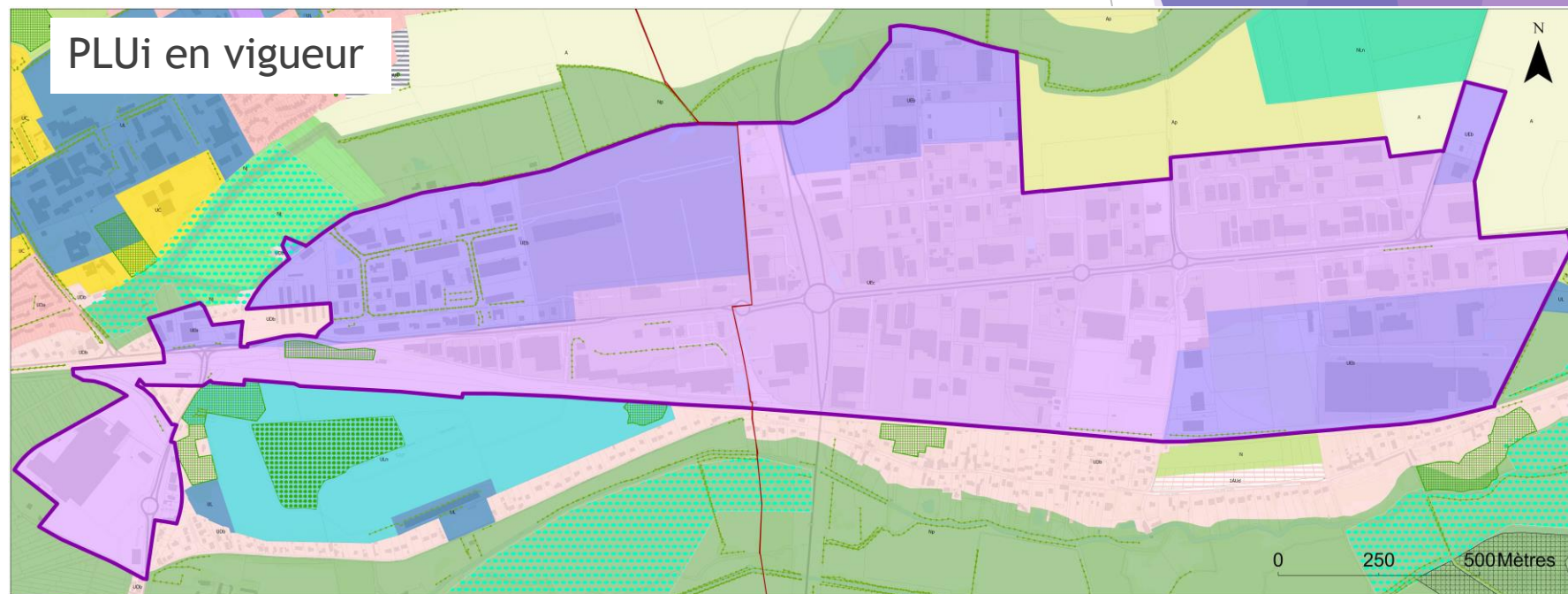
## Traitement environnemental et paysager

Objectif :

- ▶ Réintroduire des espaces paysagers et du végétal dans la zone d'aménagement
- ▶ Identifier des espaces à renaturer ou désartificialiser

Traduction dans le PLUi :

- ▶ Création de prescriptions surfaciques (Élément de continuité écologique et trame verte et bleue)
- ▶ Ajout de règles paysagères dans le règlement écrit



Zone d'aménagement Charité-Sancerrois

Prescriptions ponctuelles

- Arbre protégé

Prescriptions linéaires

- Haie, ripisylve ou alignement d'arbres protégé

Prescriptions surfaciques

- Espace écologique et/ou paysager protégé
- Espace Boisé Classé
- Element de continuité écologique et trame verte et bleue
- Zone humide avérée - SAGE Yèvre-Auron

# Zone d'aménagement Charité-Sancerrois

## Qualité urbaine

- ▶ Une zone vieillissante marquée par une faible qualité architecturale du bâti
- ▶ Un manque d'harmonie et une disparité de traitement dans l'aménagement des espaces publics

## Objectifs :

- ▶ Impulser une nouvelle image de la zone pour enclencher sa redynamisation
- ▶ Viser une plus grande cohérence urbaine et architecturale de l'ensemble de la zone pour affirmer son unité

## Traduction dans le PLUi :

- ▶ Création de prescription linéaire (règles d'implantation des constructions)
- ▶ Rédaction de nouvelle règle sur l'aspect extérieur des constructions (aspect de bardage, coloris, ...) du règlement écrit



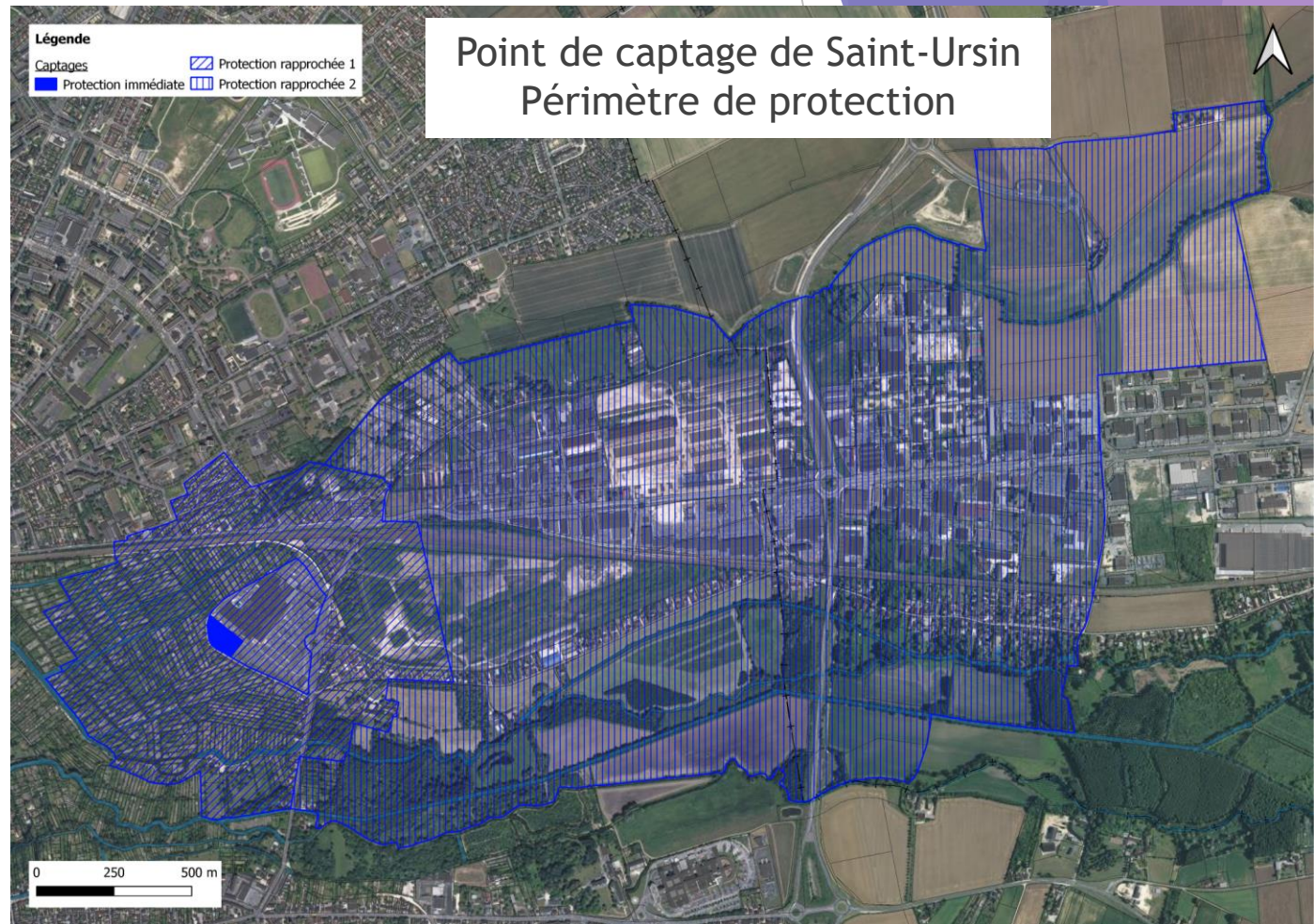
# Zone d'aménagement Charité-Sancerrois

## Préservation de la ressource en eau

- ▶ Présence d'un point de captage (St Ursin) à proximité qui engendre un périmètre de protection
- ▶ Un nouveau point de captage (Souaire) est en projet. Des études sont en cours, notamment pour la définition de son périmètre de protection. Le champ captant ne sera pas opérationnel avant 2029.

Traduction dans le PLUi :

- ▶ Maintien des règles en vigueur



# Bus Haut Niveau de Service (BHNS)

Le projet de Bus à Haut Niveau de Service vise à impulser une nouvelle dynamique aux politiques de mobilité pour l'ensemble des modes alternatifs à l'automobile et organiser leur intermodalité.

Il s'appuie sur les principales composantes suivantes :

- ▶ une restructuration globale du réseau de transports, organisée autour d'un Pôle d'Echanges Multimodal en gare SNCF de Bourges,
- ▶ le déploiement d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) multilignes, composé d'un réseau de 4 lignes structurantes et d'une ligne de navettes centre-ville en site propre. Ce réseau, qui converge vers le futur Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) de la Gare de Bourges, bénéficiera à l'ensemble du territoire.

Le projet multimodal vise à développer des infrastructures performantes pour le transport collectif, le vélo et la marche à pied, en réduisant notamment la place accordée à l'automobile.

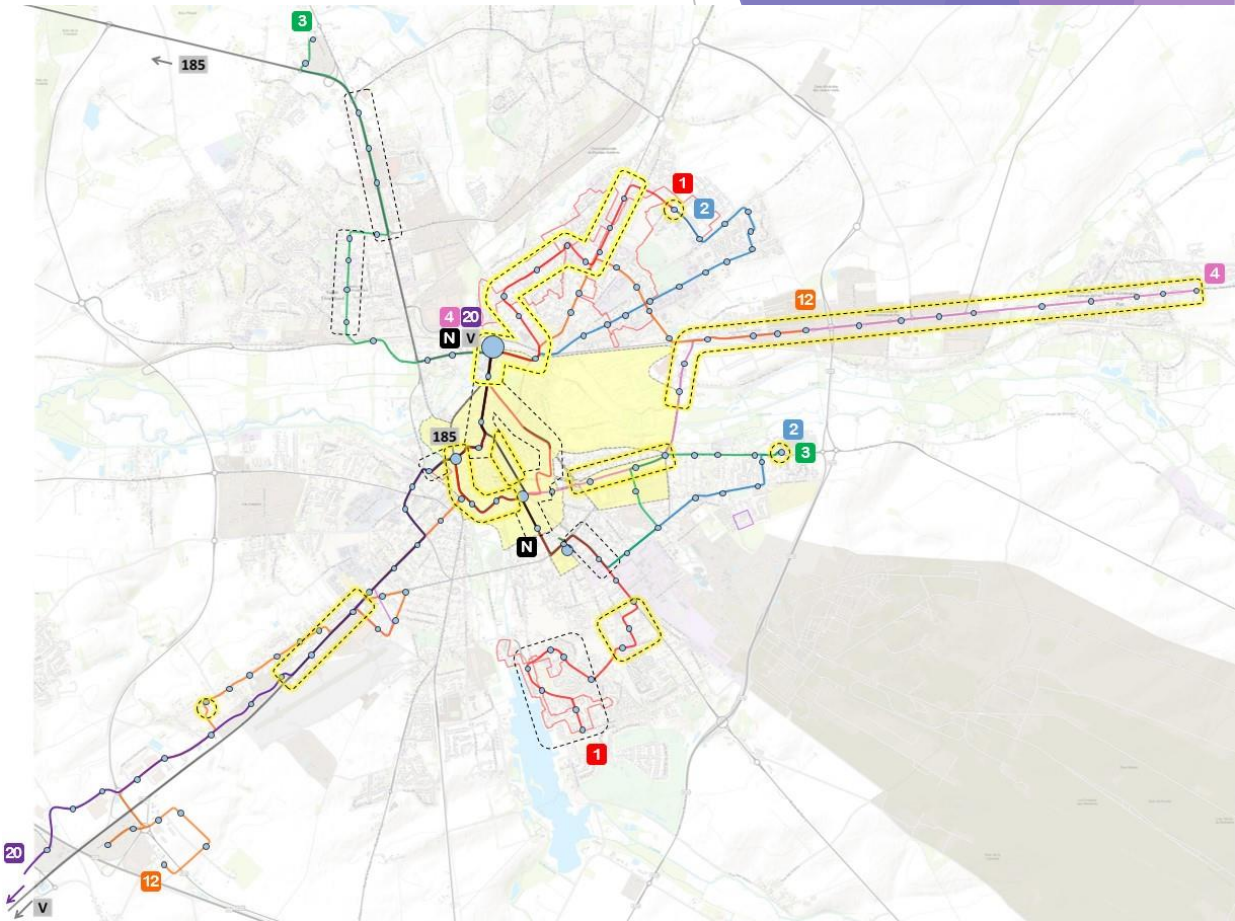
Le projet de BHNS est prévu de se déployer sur plusieurs années.



# Bus Haut Niveau de Service (BHNS)

## Objectifs :

- ▶ Améliorer la qualité de service pour une large part des usagers du réseau et notamment les habitants des quartiers prioritaires et les employés des zones économiques majeures
- ▶ Proposer des aménagements en faveur des transports collectifs sans obérer le déploiement des axes structurants vélo (réseaux communaux et intercommunal).

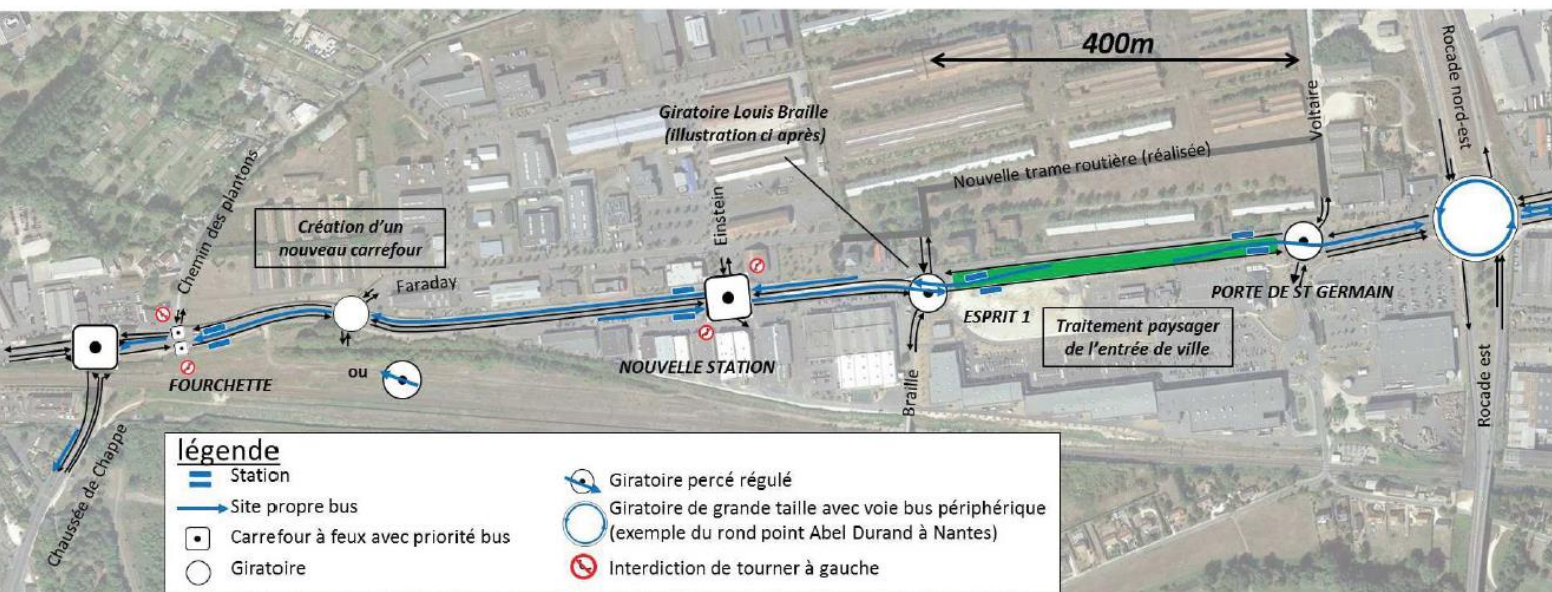


Plus d'information sur le BHNS : <https://www.agglo-bourgesplus.fr/site/bhns>

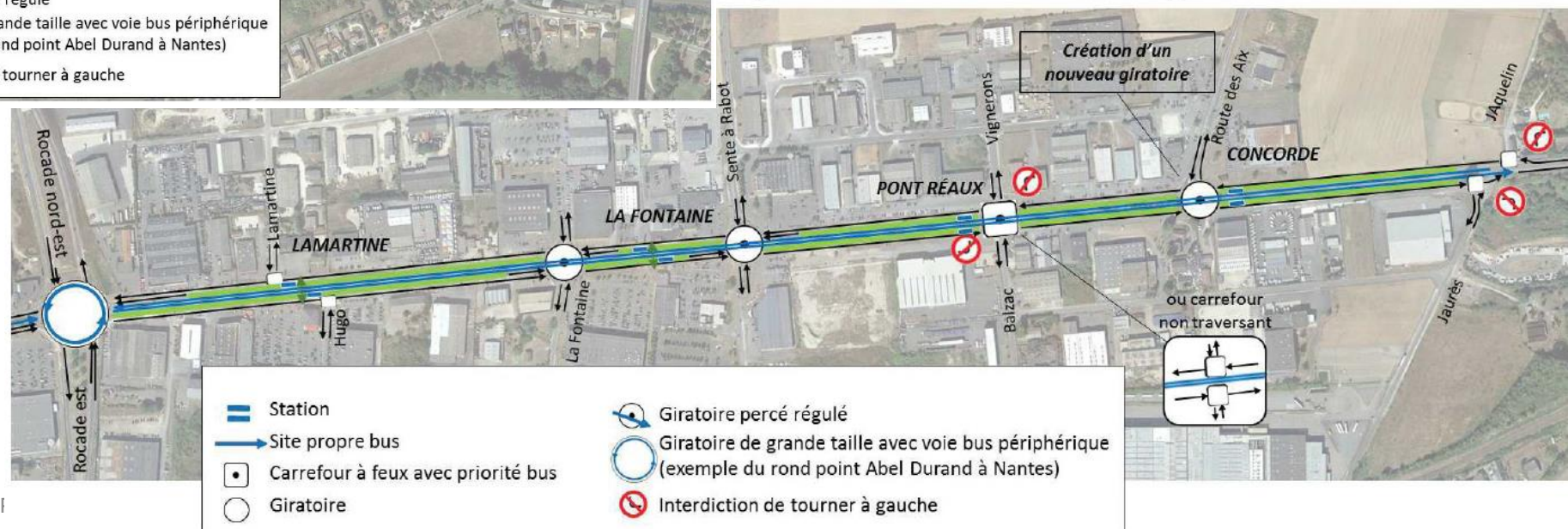


# Bus Haut Niveau de Service (BHNS)

## Circuit du BHNS dans la zone d'aménagement Charité-Sancerrois



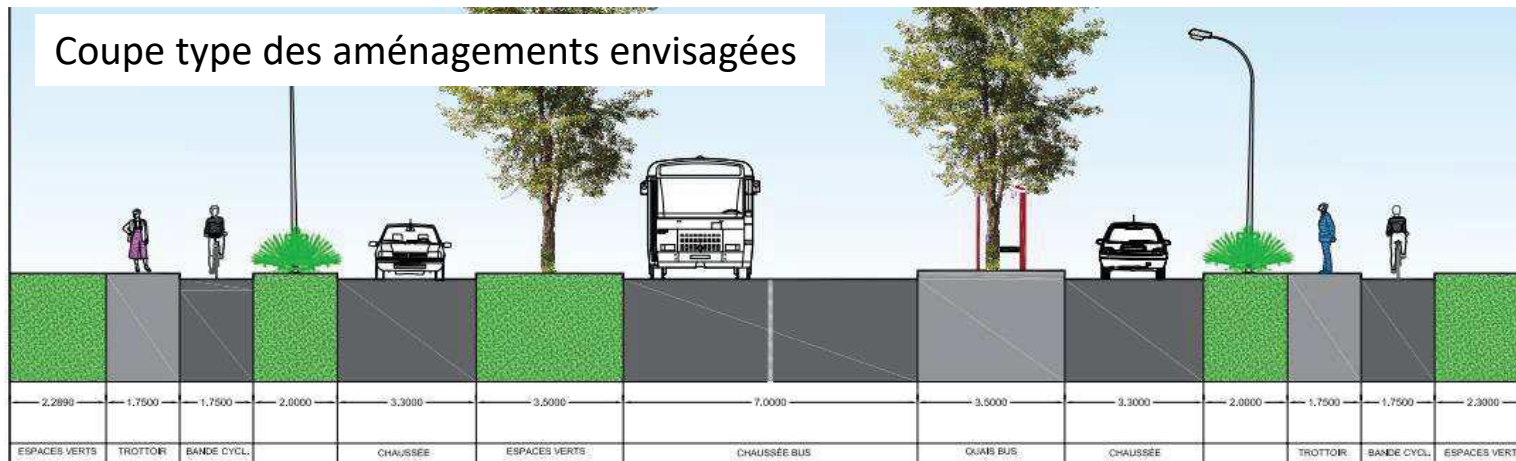
600m



# Bus Haut Niveau de Service (BHNS)

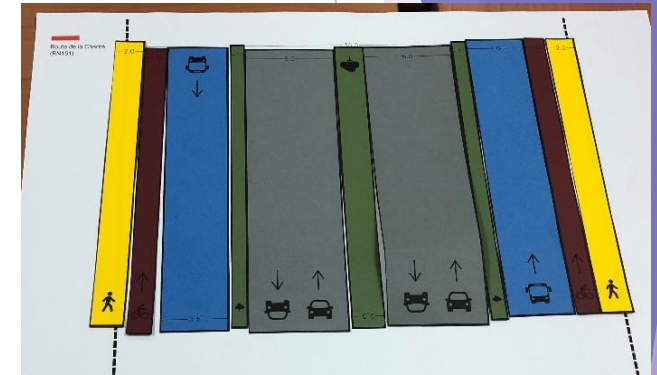
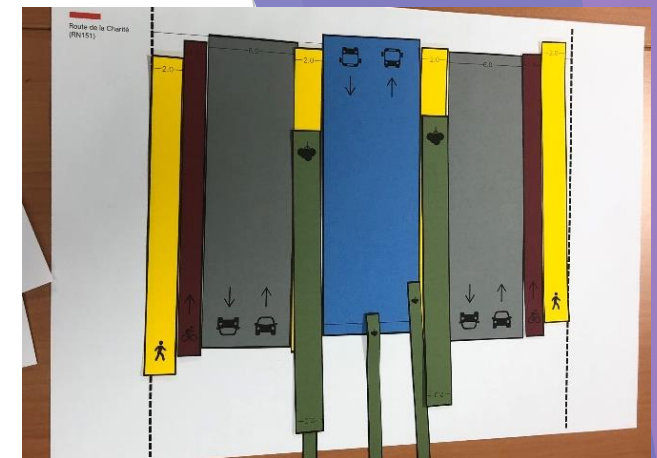
## Dans la zone d'aménagement Charité-Sancerrois

- ▶ Nécessite d'agrandir certaine voie de circulation, aménagement des carrefours et ronds-points



Traduction dans le PLUi :

- ▶ Création d'emplacement réservé
- ▶ Redéfinir les règles de stationnement du règlement écrit



Autres coupes envisagées



# Zone d'aménagement Charité-Sancerrois

## Stationnement automobile

Destination de la construction	Norme exigé de stationnement automobile en vigueur
Artisanat - Commerce de détail	<u>Artisanat</u> : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher <u>Commerce de détail</u> : - entre 300 m <sup>2</sup> et 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente : max 90 % de la surface de vente - plus de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente : max 75 % de la surface de vente
Restauration	1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher Prévoir des emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds
Activités de service avec accueil de clientèle	La surface de stationnement ne peut dépasser 200 % de la surface de plancher
Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres / appartements
Industrie	1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher Prévoir des emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds
Entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher Prévoir des emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds
Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### Objectif :

- ▶ Adapter et préciser la réglementation des stationnements aux enjeux de la zone d'aménagement et du BHNS

### Traduction dans le PLUi :

- ▶ **Réécriture des normes de stationnement automobile**

# Zone d'aménagement Charité-Sancerrois

## Stationnement vélo

Règles en vigueur :

- ▶ L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :
  - ▶ Être couvert et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,
  - ▶ Être identifié avec une signalétique adaptée sur façade et/ou au sol,
  - ▶ Être équipé de mobiliers adaptés (appuis-vélos ou arceaux).

Objectifs :

- ▶ Adapter et préciser la réglementation des stationnements aux enjeux de la zone d'aménagement et du BHNS ;
- ▶ Viser une plus grande cohérence urbaine et architecturale de l'ensemble de la zone pour affirmer son unité.

Traduction dans le PLUi :

- ▶ Réécriture des normes de stationnement vélo
- ▶ Rédaction de règle sur le mobilier à destination des vélos

# Zone d'aménagement Charité-Sancerrois

## Ombrières

- ▶ Loi Énergie-Climat du 8 novembre 2019 : obligation de végétaliser ou d'équiper de systèmes de production d'énergie renouvelable sur au moins 50 % de la surface :
  - ▶ les parkings neufs\* de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, surface passée à 500 m<sup>2</sup> en 2023
  - ▶ les parkings existants de plus de 1 500 m<sup>2</sup> (délai de conformité allant jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2028)

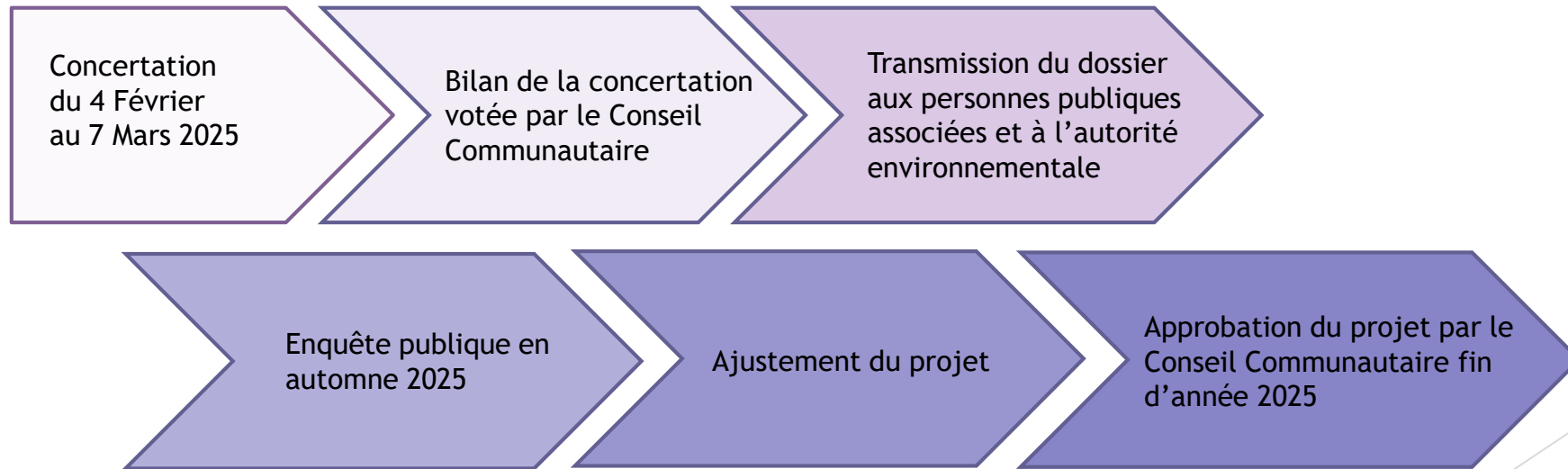
*\* Parkings associés aux bâtiments neufs ou aux bâtiments existants faisant l'objet d'extensions ou de rénovations lourdes*

Traduction dans le PLUi :

- ▶ Ajout de nouvelle règle sur l'aspect des ombrières dans le règlement écrit

# LES GRANDES ETAPES DE LA MODIFICATION

- ▶ Les modifications du PLUI sont élaborées à l'initiative et sous la responsabilité de la communauté d'agglomération Bourges Plus. Tout au long de la procédure, il associe de nombreux acteurs : concertation avec les habitants, les élus et les partenaires institutionnels (Etat, région, département, chambres consulaires...)





# COMMENT PARTICIPER A LA CONCERTATION ?



- ▶ **DATES:** du 4 Février au 7 Mars 2025
- ▶ **RENDEZ-VOUS** sur le site internet de Bourges Plus ([www.agglo-bourgesplus.fr](http://www.agglo-bourgesplus.fr)), rubrique « qualité de vie / solidarité / tourisme » > « Urbanisme » > « Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ».
  - Un questionnaire en ligne vous permet de vous exprimer sur le projet de modification
- ▶ Vous pouvez également faire connaître votre avis:
  - En écrivant dans le cahier de concertation au siège social de Bourges Plus (boulevard du Maréchal Foch à Bourges) ou à la mairie de St-Germain-du-Puy (rue Joliot Curie),
  - En écrivant à la Présidente de Bourges Plus.
- ▶ Vous pouvez solliciter un rendez-vous auprès du vice-président en charges de l'aménagement de l'espace et l'urbanisme intercommunal.
- ▶ Ces contributions feront l'objet d'une synthèse intégrée dans le bilan de la concertation.