

PLUI

plan local d'urbanisme
intercommunal _____



DOSSIER DE CONCERTATION

MODIFICATION N° 3 - PROCEDURE DE DROIT COMMUN

DU 18 SEPTEMBRE AU 20 OCTOBRE 2023

SOMMAIRE

- ▶ AVANT-PROPOS - *page 3*
- ▶ LE PLUI EN QUELQUES CHIFFRES - *page 4*
- ▶ LE PLUI, UN DOCUMENT VIVANT - *page 5*
- ▶ LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION n° 3 - *page 6*
- ▶ LES GRANDES ETAPES DE LA MODIFICATION - *page 23*
- ▶ COMMENT PARTICIPER A LA CONCERTATION ? - *page 24*

AVANT-PROPOS

- ▶ Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal constitue un outil stratégique réglementaire pour porter la politique d'aménagement du territoire de l'agglomération.
- ▶ Après son élaboration en avril 2022 et dans la continuité de sa 1^{ère} modification (approbation en octobre 2023), nous engageons une nouvelle démarche de modification destinée à renforcer la dimension environnementale du documents et à l'adapter aux différents projets du territoire.
- ▶ C'est en collaboration avec les communes, avec les habitants et les acteurs du dynamisme territorial que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit continuer à évoluer. C'est pourquoi, nous vous invitons à donner votre avis sur ce projet de modification et à faire part de vos propositions pendant la période de concertation du **18 septembre 2023 au 20 octobre 2023**.
- ▶ Suite à cette concertation préalable, un dossier de modification pourra être construit et soumis à une enquête publique envisagée au printemps 2024 pour une approbation à l'automne 2024.

Le PLUI en quelques chiffres

- ▶ 16 communes couvertes par le PLUI (Mehun-sur-Yèvre, rattachée à Bourges Plus en 2019 a son propre PLU)
- ▶ 39 500 hectares
- ▶ 63,8 % de zones agricoles, 18,4 % de zones naturelles, 16,8 % de zones urbaines, 1 % de zones à urbaniser
- ▶ Une réduction de 40 % de la consommation foncière des zones naturelles, agricoles et forestières par rapport aux précédents documents d'urbanisme
- ▶ 1290 hectares d'espaces paysagés sont protégés, 640 km d'alignements d'arbres et de haies protégés.
- ▶ Approbation du PLUI en avril 2022

Le PLUI: un document vivant

- ▶ Les procédures de modification permettent d'ajuster le PLUI dans la continuité des objectifs fondateurs inscrits lors de l'élaboration du PLUI en 2022.
- ▶ 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 grands projets d'intérêt communautaires, projets des communes...).
- ▶ Rappel des évolutions apportées par les 2 premières modifications:
 - Modification simplifiée n° 1 (approbation prévue en octobre 2023): mise à jour du cahier des OAP, modifications ponctuelles du zonage, enrichissement de la trame verte, assouplissement des règles d'urbanisme, les corrections d'erreurs matérielles, la mise à jour des annexes du PLUI.
 - Modification simplifiée n° 2 (procédure en cours): création d'une zone agrivoltaïque à Saint-Just.

Les orientations de la modification n° 3

Dans la continuité de la modification n° 1, la modification n° 3 permet de faire évoluer le document par rapport aux enjeux stratégiques du territoire et de préciser les règles définies en 2022, lors de son élaboration.

- ▶ Mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation - *page 7*
- ▶ L'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs à Bourges et au Subdray - *page 12*
- ▶ La création de trois secteurs photovoltaïques - *page 14*
- ▶ Le reclassement de terrains en zones agricole ou naturelle - *page 17*
- ▶ L'ajustement des règles de construction et d'aménagement - *page 18*
- ▶ La protection des linéaires commerciaux - *page 19*
- ▶ La mise à jour des espaces paysagers protégés dans 4 secteurs - *page 20*
- ▶ La création d'un secteur de construction limitée à Vorly - *page 21*
- ▶ La mise à jour des annexes du PLUI (servitudes, taxe d'aménagement...) - *page 22*

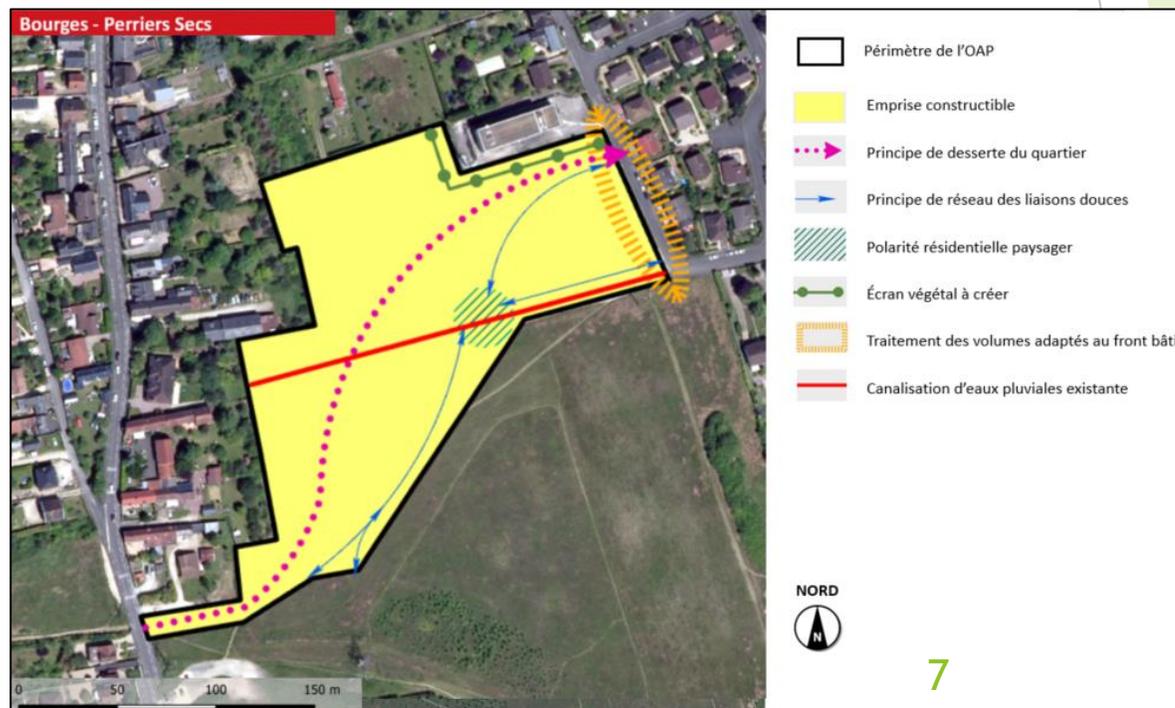
ORIENTATION N° 1

Mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

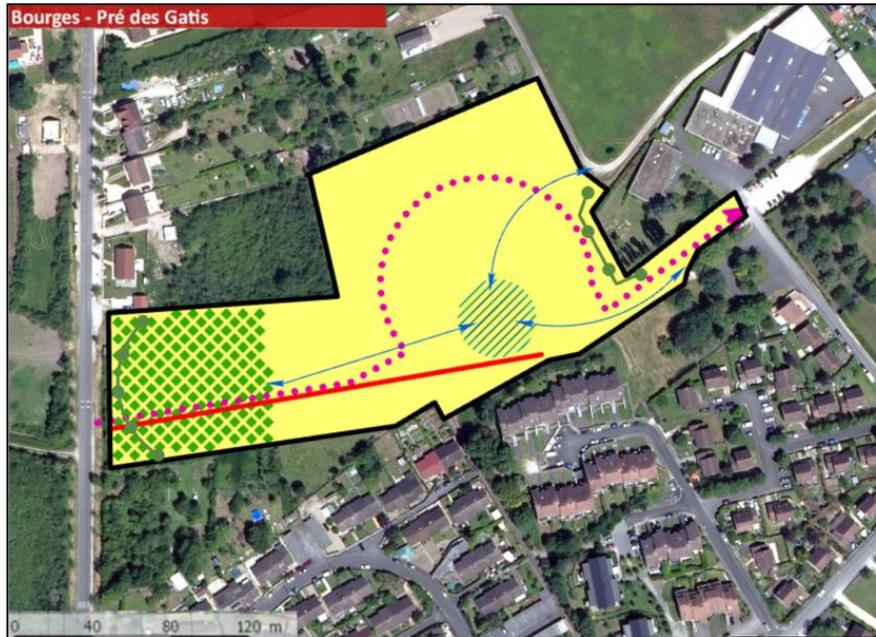
L'OAP est un outil inhérent du document d'urbanisme. Elle vise à définir les intentions et les orientations d'aménagement qualitatives des secteurs définis à urbaniser ou à requalifier. Ces orientations peuvent porter sur le programme des constructions attendues, la mobilité, la qualité paysagère, architecturale ou environnementale. 4 projets ont été identifiés dans la modification.

► **Projet n° 1 :**

- Actualisation et précisions des orientations sur les thématiques de la mixité des logements, du traitement des accès, du maillage du réseaux des mobilités, et de l'accompagnement paysager des projets.
- Secteurs concernés: à Bourges, Le Pré des Gatis, Les Fonds Gaidons, Les Perriers Secs



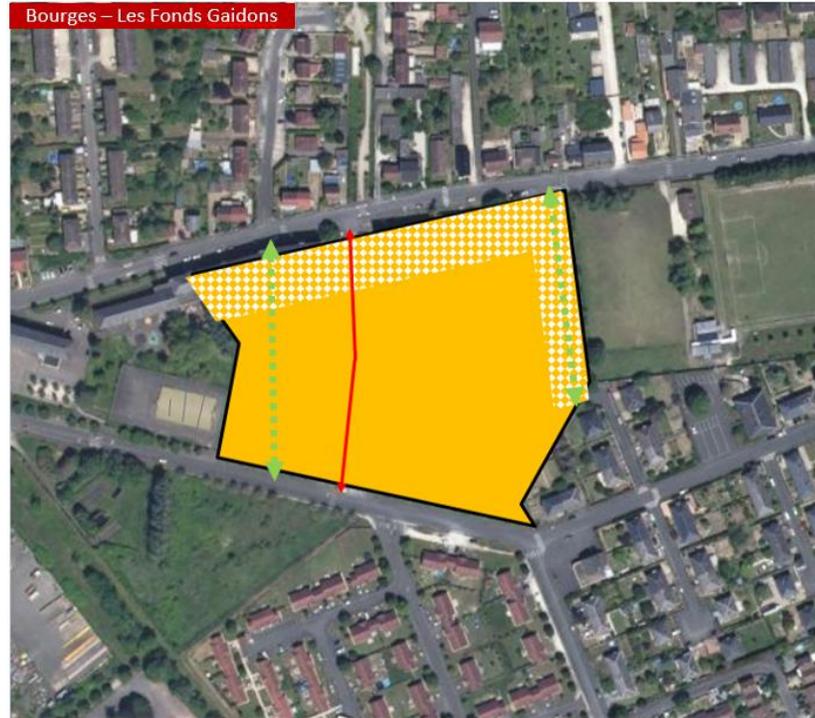
Bourges - Pré des Gatis



- Périmètre de l'OAP
- Emprise constructible
- ⋯ Principe de desserte du quartier
- Principe de réseau des liaisons douces
- ▨ Polarité résidentielle paysager
- Écran végétal à créer
- ▤ Emprise arborée à valoriser
- Canalisation d'eaux pluviales existante



Bourges – Les Fonds Gaidons



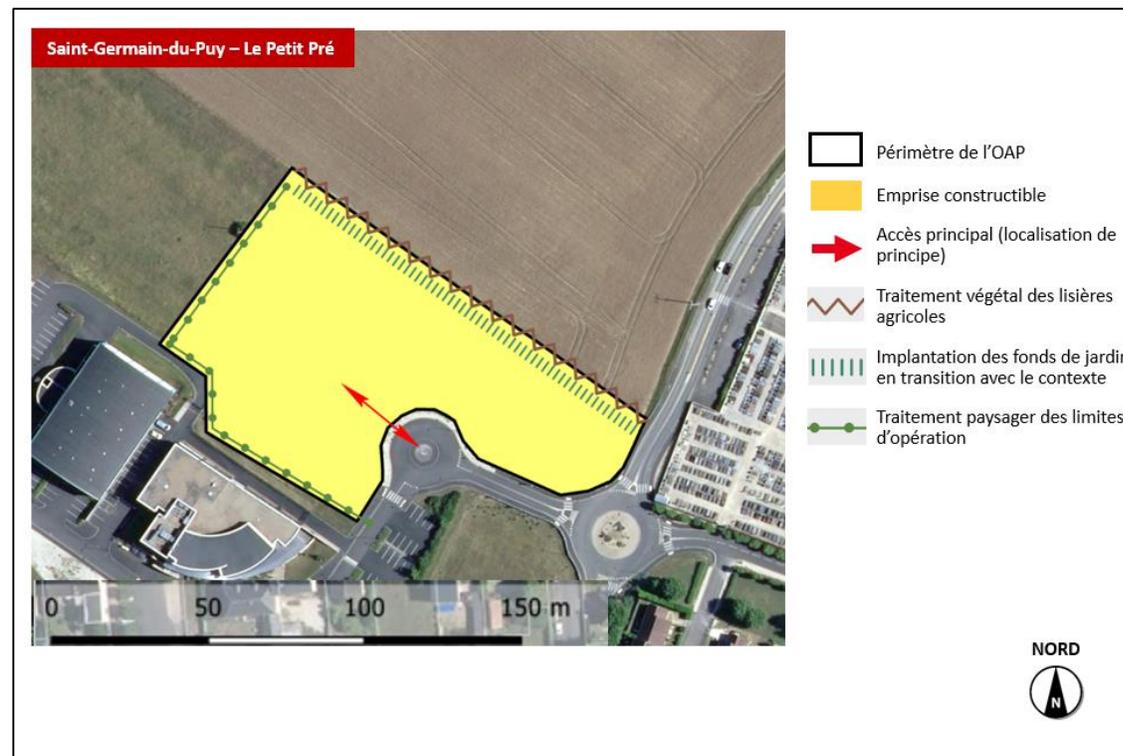
- Périmètre de l'OAP
- Emprise constructible
- ▤ Implantation privilégiée des constructions plus denses
- Principaux accès et desserte
- ⇄ Liaisons douces (piétonnes et/ ou cyclables)

ORIENTATION N° 1

Mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

► **Projet n° 2 :**

- Modification de l'OAP Le Petit Pré à Saint-Germain-du-Puy.
- Objectif: Réduction du périmètre pour intégrer un projet de chaufferie urbaine
- Adaptation des orientations de l'OAP: logements senior et habitat individuel

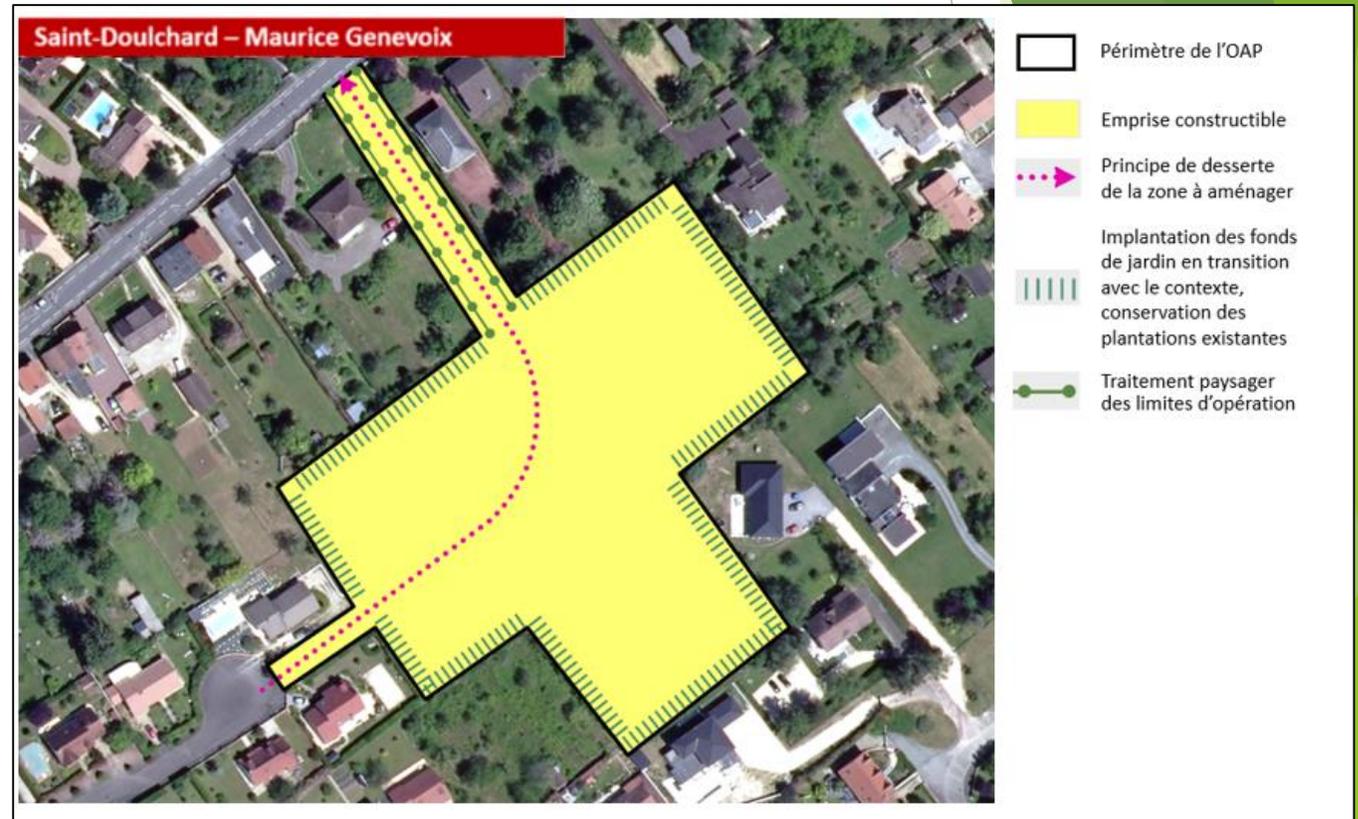


ORIENTATION N° 1

Mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

► **Projet n° 3:**

- Création d'une orientation d'aménagement à Saint-Doulchard, allée Maurice Genevoix
- Secteur de 1,5 hectare en cœur d'îlot, desservi par l'allée Maurice Genevoix et possibilité de desserte par la rue des Coupances
- Objectif: pour éviter les opérations au coup par coup, le développement pavillonnaire est à structurer via des opérations d'aménagement d'ensemble

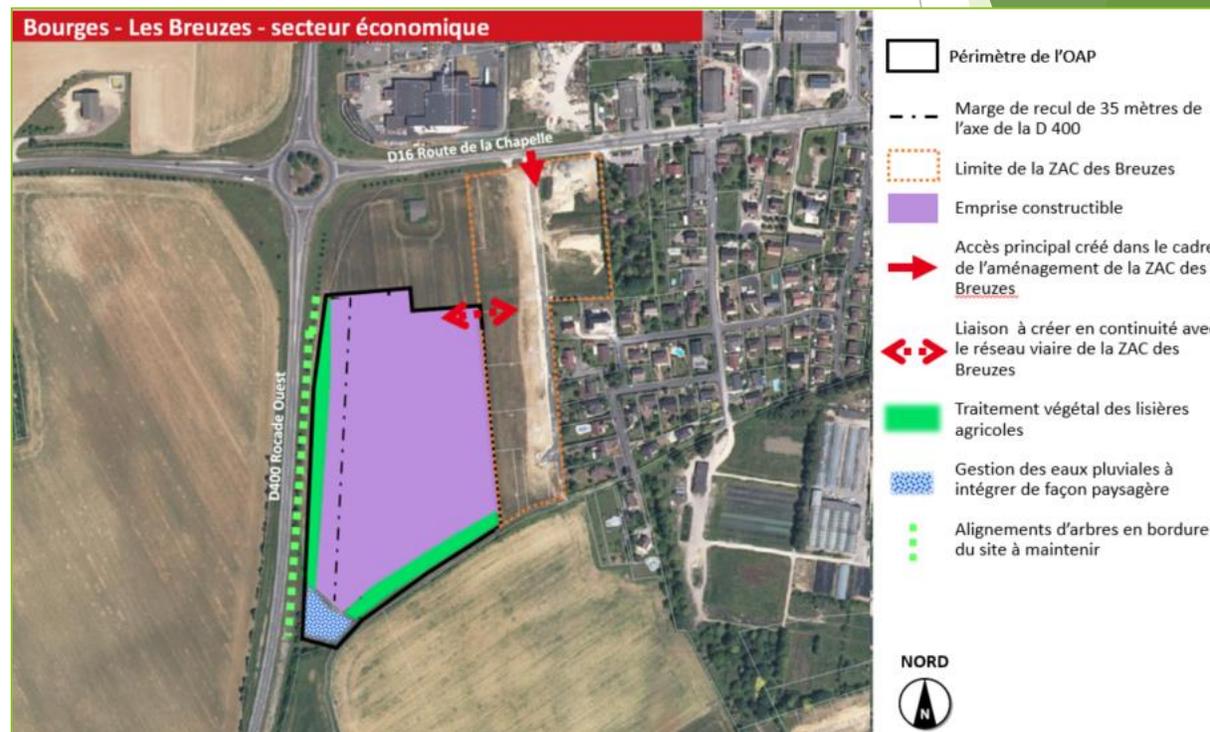


ORIENTATION N° 1

Mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

► **Projet n° 4:**

- Un retrait obligatoire des constructions imposé par la loi de 75 mètres ou 100 mètres le long des voies de grande circulation (autoroutes et routes nationales).
- Dérogations possible sous réserve d'une étude justifiant de l'intégration paysagère et architecturale des projets et de la prise en compte des nuisances.
- Secteurs d'OAP concernés par la demande de dérogation: secteurs économiques des Breuzes à Bourges et du Bois de Givray à Trouy.
- Objectifs: valoriser le foncier économique et accroître la qualité des aménagements en précisant les orientations d'aménagement



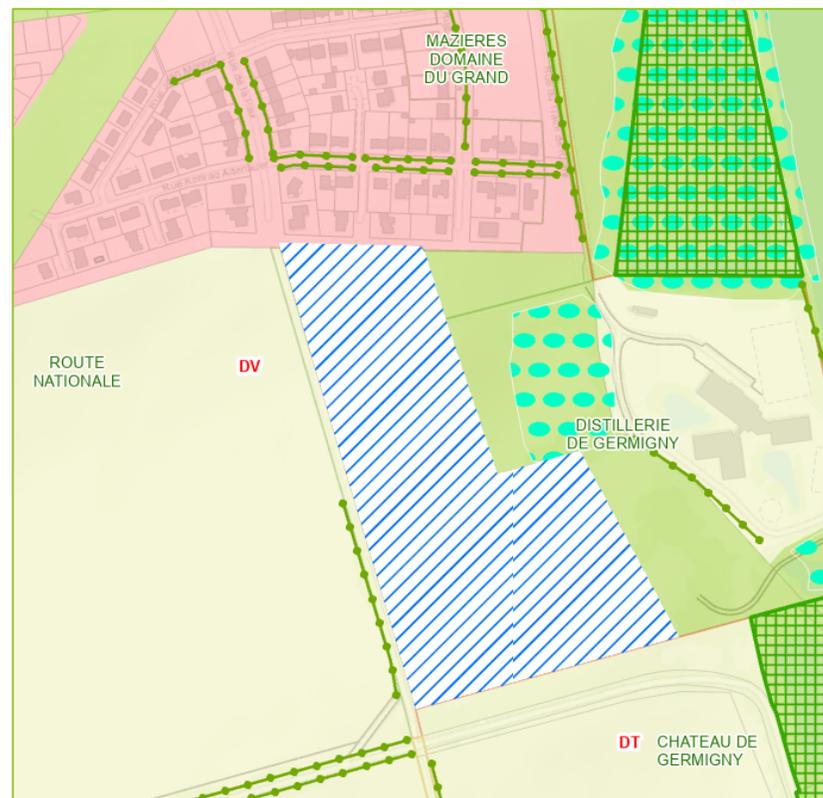
ORIENTATION N°2

L'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs à Bourges et au Subdray

Le PLUI doit participer aux évolutions du territoire, s'adapter aux enjeux locaux dans le cadre des objectifs définis lors de l'élaboration du PLUI.

► **Projet n° 1:**

- Proposition d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de Germigny à Bourges en vue de l'affecter aux activités touristiques et de loisirs.
- Objectif: faire du Lac d'Auron, un véritable pôle de loisirs et de découverte en poursuivant les aménagements en cours (base de voile, accrobranche, canal du berry à vélo...)
- Un besoin d'hébergement hôtelier dans ce secteur, bénéficiant d'une bonne desserte par les réseaux.

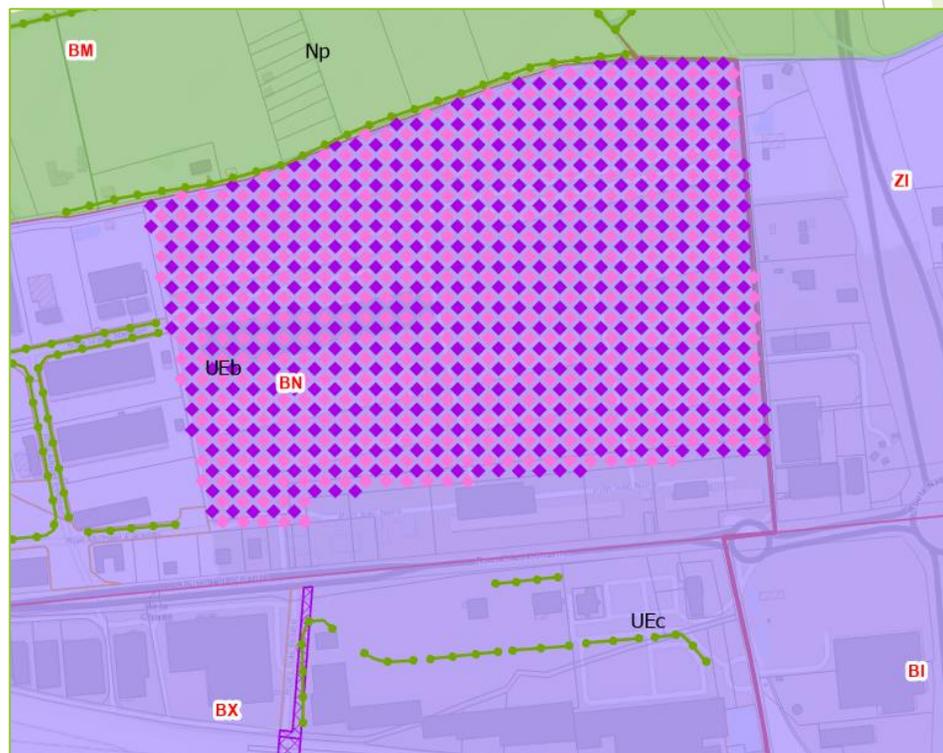


ORIENTATION N°2

L'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs à Bourges et au Subdray

► **Projet n° 2:**

- A Bourges, proposition de lever le périmètre de gel de constructibilité affectant le site de l'ancienne caserne « adjudant-Chef Debat », à Port Sec Nord, sur une surface de 19,6 hectares.
- Les principales contraintes justifiant le gel de constructibilité sont levées:
 - Le site a fait l'objet d'une étude environnementale, préalable à la conception d'un projet d'aménagement.
 - Un projet mixte à l'échelle du secteur est à l'étude. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation pourra donc être définie sur ce périmètre.

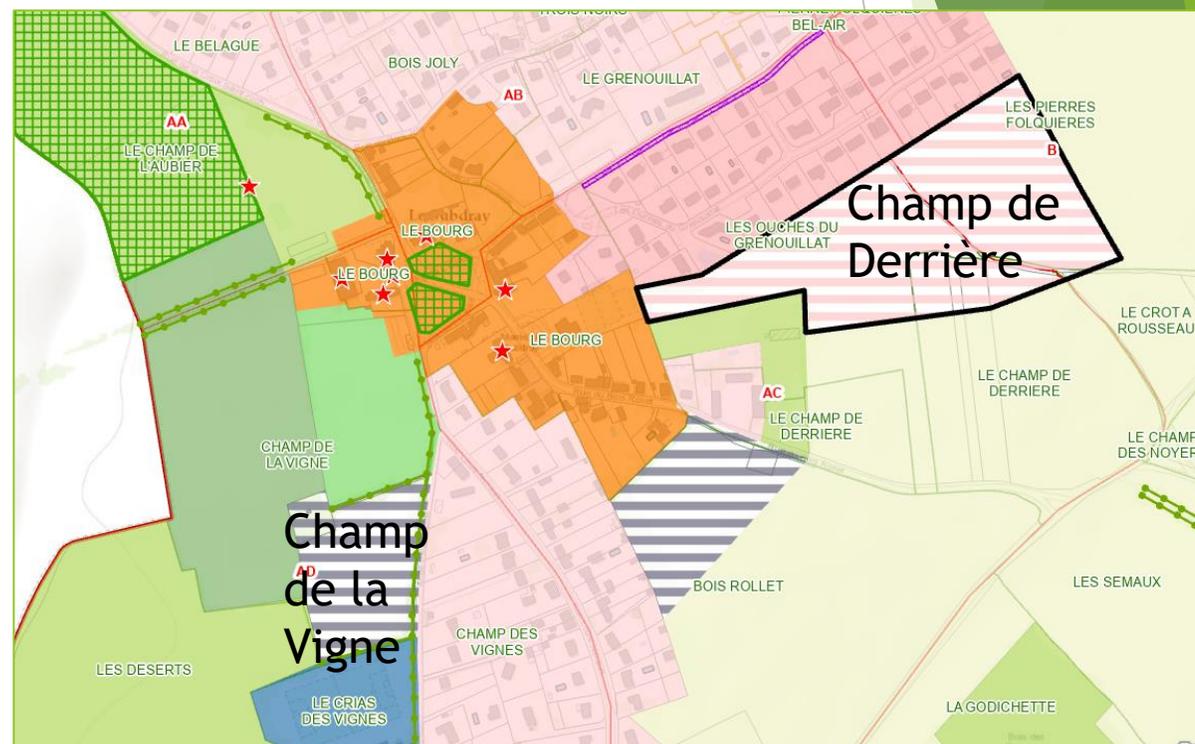


ORIENTATION N°2

L'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs à Bourges et au Subdray

► **Projet n°3:**

- Proposition d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du Champ de la Vigne (1,8 hectares) immédiatement mobilisable pour répondre aux besoins de logements de la commune et placer le secteur du Champ de Derrière en zone d'urbanisation future.
- Objectif: revoir la priorisation des secteurs d'urbanisation, en ciblant les projets répondant aux objectifs de production de logement de la commune (Plan Local de l'Habitat : 3 logements par an)



ORIENTATION N° 3

La création de 4 secteurs photovoltaïques

La création de zones dédiées aux énergies renouvelables participe à l'autonomie énergétique d'un territoire et à la réduction de son empreinte carbone. En ciblant les terrains anthropisés, absence d'impact des projets sur les terres agricoles et naturels ou alors de manière limitée.

► **Projet n° 1:**

- A Bourges, secteur Port Sec Sud, projet du syndicat d'énergie ENERCVL sur un périmètre d'étude de 35 hectares.
- Une friche industrielle composée de remblais inutilisables en l'état pour des constructions à vocation économique
- Proposition de reclassement des terrains en zone urbaine photovoltaïque.

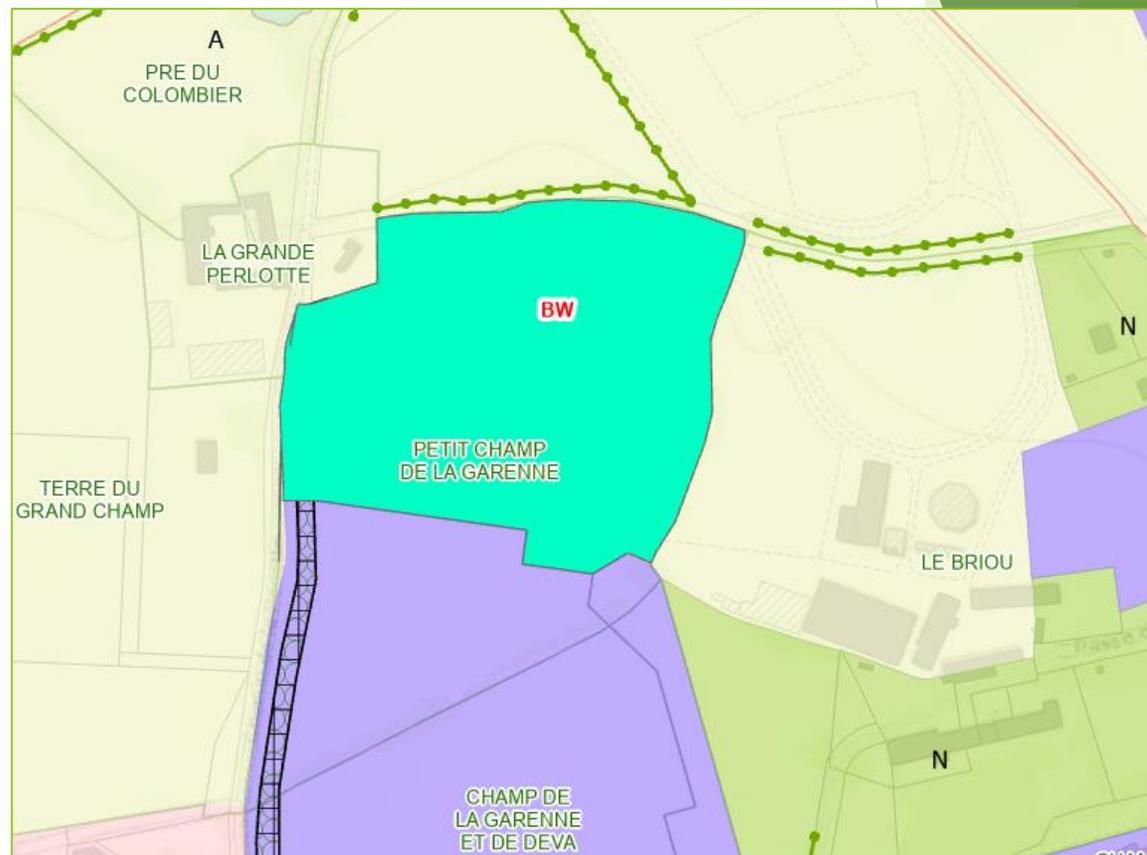


ORIENTATION N° 3

La création de 4 secteurs photovoltaïques

► **Projet n° 2:**

- A Saint-Doulchard, secteur du Petit Champ de la Garenne, identification d'un terrain de 2,5 hectares pour un potentiel projet d'énergie renouvelable.
- Initialement dédié aux activités économiques, ce terrain est impacté par des vestiges archéologiques qu'il convient de conserver.
- Proposition de reclassement des terrains en zone urbaine photovoltaïque.

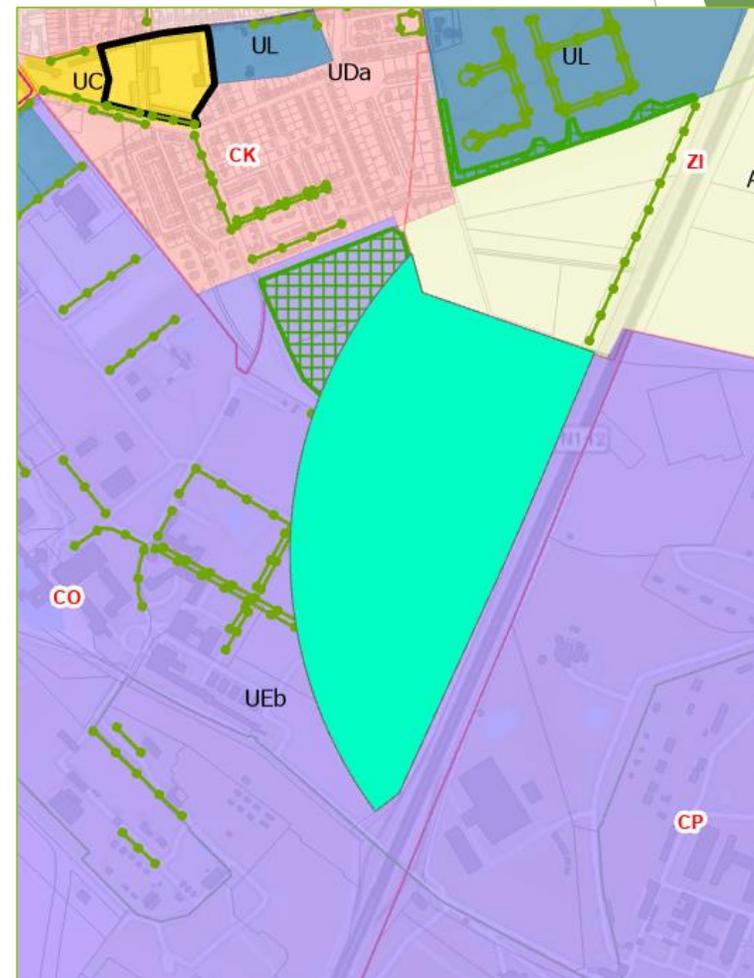


ORIENTATION N° 3

La création de 4 secteurs photovoltaïques

► **Projet n° 3:**

- A Bourges, secteur de la Pyrotechnie, identification d'un terrain de 30 hectares pour un potentiel projet d'énergie renouvelable.
- Initialement dédié aux activités économiques, ce terrain est impacté par le plan de prévention des risques technologiques de la DGA-TT, interdisant la majorité des constructions.
- Proposition de reclassement des terrains en zone urbaine photovoltaïque.

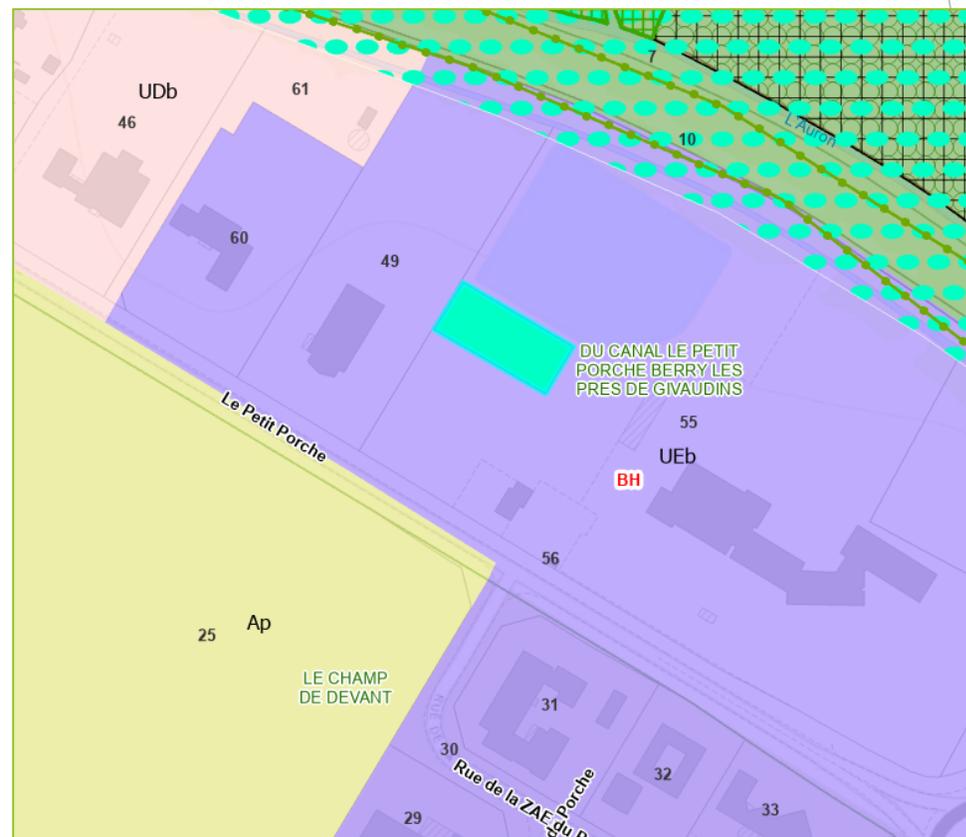


ORIENTATION N° 3

La création de 4 secteurs photovoltaïques

► **Projet n° 4:**

- A Plaimpied-Givaudins, ZAE du Porche, parcelle BH 55, identification d'un périmètre de 1000 m² pour un potentiel projet d'énergie renouvelable.
- Proposition de reclassement des terrains en zone urbaine photovoltaïque.



ORIENTATION N°4

Le reclassement de terrains en zones agricoles ou naturelles

Reclassement envisagé par la procédure de modification:

- ▶ A Berry-Bouy, reclassement d'un terrain de la zone urbaine vers la zone agricole pour erreur d'appréciation lors de l'élaboration du PLUI en 2022.
- ▶ A Marmagne, reclassement d'une exploitation agricole de la zone naturelle vers la zone agricole.
- ▶ A Bourges, reclassement de terrains de la zone urbaine vers la zone naturelle, permettant d'assurer la préservation de ces espaces paysagers et naturels:
 - Champ des Ponts de Bannegon, rue Louis Mallet, zone de jardins en cœur d'îlot, non viabilisée.
 - Jardin public de Lazenay



ORIENTATION N° 5

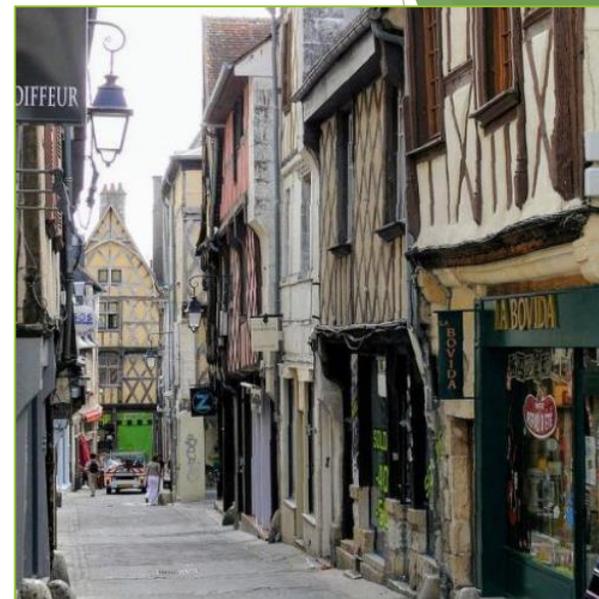
L'ajustement des règles de construction et d'aménagement

- ▶ Intégrer dans le PLUI la nouvelle nomenclature des destinations des constructions applicable depuis mars 2023,
- ▶ Réglementer les installations de panneaux photovoltaïques en vue de garantir des projets de qualités (intégration paysagère, continuité écologiques, compatibilité avec l'agriculture...),
- ▶ Sécuriser l'implantation des antennes relais à proximité des zones d'habitation,
- ▶ Adapter et préciser la réglementation des espaces écologiques et paysagers protégés en la distinguant de celle applicable aux espaces boisés classés,
- ▶ Réviser la réglementation des stationnements automobiles par la mise en place d'un zonage spécifique des normes de stationnements. Ces dernières pourront tenir compte de la desserte en transport collectif, du maillage des parkings publics, des secteurs de tension et du réseau des mobilités douces

ORIENTATION N° 6

La protection des linéaires commerciaux

- ▶ Objectifs: protection des linéaires commerciaux des centre-villes et centre-bourgs pour conforter la place du commerce de détail en centre ville ou dans les pôles commerciaux de proximité et éviter le changement d'affectation des locaux commerciaux.
- ▶ Communes pouvant être concernées par le dispositif: Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Trouy, La Chapelle-Saint-Ursin, Marmagne, Plaimpied-Givaudins.
- ▶ L'outil réglementaire du PLUI peut s'accompagner d'autres mesures comme le droit de préemption commercial ou la taxe sur les locaux commerciaux vacants, pour garantir le dynamisme et la diversité commerciale d'un quartier.



ORIENTATION N° 7

La mise à jour des espaces paysagers protégés dans 4 secteurs

Les secteurs inscrits en espaces paysagers et/ou écologiques protégés (EPP) sont composés de petits espaces boisés, de cœurs d'îlots à caractère végétalisé boisé. Afin de préserver leur intérêt pour le paysage et la biodiversité, les constructions y sont majoritairement interdites.

- ▶ Le périmètre des EPP est déterminé en fonction de la qualité paysagère ou écologique constatée sur site ou par photo interprétation.
- ▶ Suite à des vérifications réalisées sur site, des erreurs de classements ont été identifiées. Il est proposé de redessiner les contours de plusieurs EPP:
 - Au Subdray: le site de l'entreprise MBDA et les espaces boisés qui y sont connectés
 - A Bourges, secteur d'Asnières
 - A Bourges, quartier Diderot
 - A Plaimpied-Givaudins, les jardins de l'abbatiale



Trame boisée de qualité justifiant le classement en EPP

Friche avec pollutions constatées sur site actuellement classée en EPP

ORIENTATION N° 8

La création d'un secteur de construction limitée à Vorly

- ▶ La diffusion des activités touristiques en accompagnant la diversification de l'offre d'hébergements, en particulier l'hôtellerie, l'hébergement haut de gamme et l'hébergement atypique est l'un des enjeux fort du PLUI.
- ▶ Le site de Bois Sir Amé à Vorly présente de nombreux atouts pour accueillir de l'hébergement touristique:
 - ▶ Un château classé à l'inventaire des Monuments Historique
 - ▶ Un site historique qui a vu passé des grands personnages de l'Histoire
 - ▶ Un site naturel à proximité des chemins de randonnées, notamment de la vélo-route du Canal de Berry
- ▶ Il est proposé de modifier le PLUI pour le développement d'un projet de 3 « cabanes insolites » intégrées dans leur environnement.



Exemple de cabane insolite

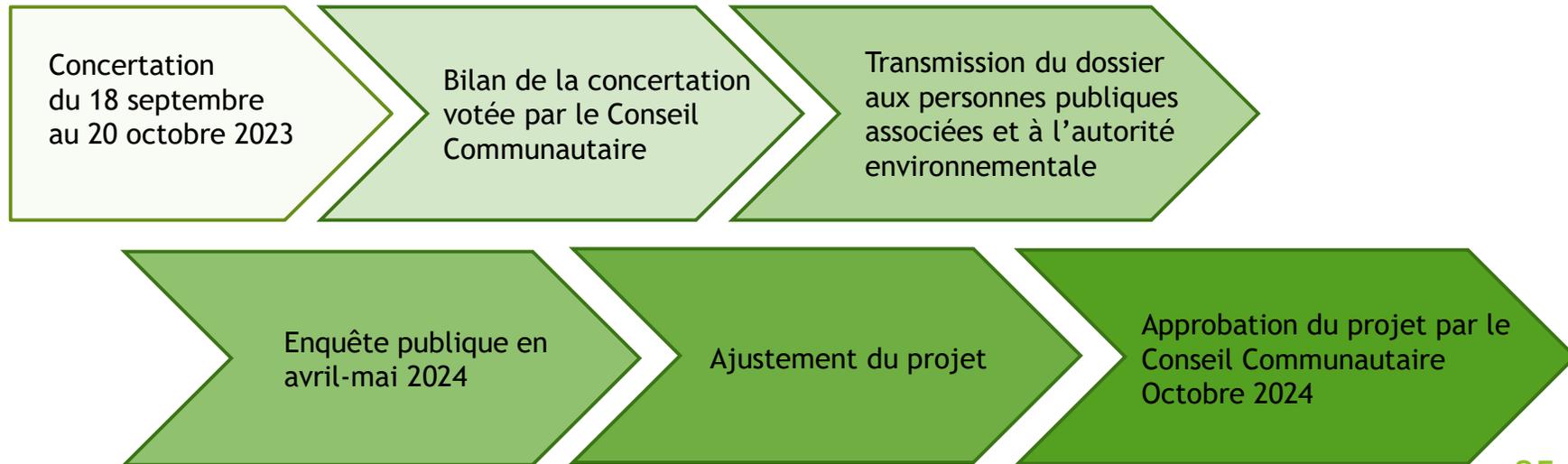
ORIENTATION N° 9

La mise à jour des annexes du PLUI

- ▶ Classement en « Patrimoine bâti protégé » de 5 édifices qualifiés label « architecture contemporaine remarquable » par décision du préfet de Région,
- ▶ Intégration d'un nouveau monument historique (Monastère Notre-Dame du Mont Carmel, rue du Puits Noir à Bourges),
- ▶ Mise à jour du périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques de la DGA-TT à Bourges,
- ▶ Actualisation de la trame noire (protection de la biodiversité nocturne),
- ▶ Intégration du périmètre de réseau de chaleur à Bourges impliquant des obligations de raccordement pour les projets d'aménagement
- ▶ Mise à jour des taux de la taxe d'aménagement à Bourges et Trouy,

LES GRANDES ETAPES DE LA MODIFICATION

- La modification du PLUI est élaboré 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 18 septembre 2023 au 20 octobre 2023
- ▶ **RENDEZ-VOUS** sur le site internet de Bourges Plus (www.agglo-bourgesplus.fr), rubrique « qualité de vie / solidarité / tourisme ».
 - 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),
 - En écrivant à la Présidente de Bourges Plus,
- ▶ Le service urbanisme de l'agglomération pourra vous recevoir pendant les **permanences** organisées le mardi matin et le vendredi après-midi au siège social de Bourges Plus.
- ▶ Ces contributions feront l'objet d'une synthèse intégrée dans le bilan de la concertation