



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE BOURGES PLUS

Projet de modification simplifiée (Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme)

**Rapport de présentation des modifications,
mis à disposition du public du 17 avril 2023 au 19 mai 2023**

Direction Générale Adjointe Dynamiques Territoriales, Attractivité, Développement
Direction Urbanisme / Planification

SOMMAIRE

PRINCIPES GENERAUX DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – page 3

1) LA MISE A JOUR DU CAHIER DES CHARGES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – page 4

- a) La suppression des orientations d'aménagement et de programmation consommées.
- b) La mise à jour de l'OAP n°6 « Le Canal ».

2) LA MISE A JOUR DU DOCUMENT GRAPHIQUE – page 6

- a) Les modifications ponctuelles du zonage.
 - i) Les erreurs matérielles de classement.
 - ii) Le reclassement de zones urbaines.
- b) Les compléments à la protection de la trame verte.
 - i) Les erreurs matérielles de classement.
 - ii) La protection des haies, alignement d'arbres et arbres isolés.

3) LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT – page 16

- a) La correction d'erreurs matérielles sans modification des droits à construire.
- b) L'assouplissement de règles d'urbanisme.
- c) La mise en compatibilité du règlement.
- d) La mise à jour du lexique.

4) LA MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI – page 35

- a) La mise à jour du patrimoine bâti protégé.
- b) La correction des emplacements réservés.
- c) La mise à jour de la servitude du champ captant du Porche.
- d) L'intégration des nouvelles zones de présomption de prescription archéologique.
- e) Autres mises à jour.

ANNEXES – page 39

PRINCIPES GENERAUX DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus a été approuvé le 8 avril 2022 par délibération du Conseil Communautaire.

Une première modification du document est apparue nécessaire pour corriger les erreurs matérielles du document constatées au cours de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, adapter ponctuellement le règlement écrit et le zonage et mettre en cohérence le PLUI par rapport aux évolutions de réglementation intervenues depuis son approbation (Champ captant du Porche, zones d'archéologie préventives) et le compléter à partir de nouvelles études , (étude trame verte et bleue).

Cette mise à jour du document initial apparaît donc indispensable pour accompagner les évolutions du territoire et prendre en compte les projets en cours ou à venir.

Les modifications envisagées entrent dans une procédure dite « simplifiée » au sens de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme.

En effet, les différents points à modifier n'ont pas pour objet :

- La majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- La diminution des possibilités de construire,
- La réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Il n'y a pas de remise en cause des orientations et enjeux définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Aucune ouverture à l'urbanisation de zone naturelle ou agricole n'est prévue par la présente modification.

Enfin, les éléments de protection de la trame verte existants dans le document ne sont pas impactés. Quelques erreurs matérielles de classement sont corrigées après constats sur le terrain.

Une auto-évaluation environnementale des incidences du projet de modification est jointe au présent rapport. (annexe n°1)

1) LA MISE A JOUR DU CAHIER DES CHARGES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

a) La suppression des orientations d'aménagement et de programmation consommées.

Des autorisations d'urbanisme ont été délivrées dans l'intégralité des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes et les travaux d'aménagements sont en cours ou achevés :

- OAP n°24 : Plaimpied-Givaudins – La Jambe Levée
- OAP n°37 : Saint-Germain du Puy – Terres du Ragnon
- OAP n°47 : Trouy – Les Acacias
- OAP n°51 : La Chapelle-Saint-Ursin – Les Veullis

Les orientations définies dans chacune de ces OAP ont donc été réalisées. Elles ne sont donc plus d'actualité et présentent désormais les caractéristiques de la zone urbaine conformément à l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme.

Il est proposé :

- **de supprimer les OAP n° 24, 37, 47 et 51 dans le cahier des OAP et de reclasser leur périmètre en zone UDa (habitat pavillonnaire à dominante d'opérations d'ensemble) pour les OAP 24, 37 (sauf la zone N) et 47 et UEb (zone d'accueil d'activités économique autre que du commerce de détail) pour l'OAP 51 dans le document graphique du PLUI.**

b) La mise à jour de l'OAP n°6 « Le Canal ».

L'OAP n°6 « Le Canal » prévoit dans le chapitre « accès / maillage viaire / Cheminement piétons-vélos », l'aménagement d'un accès principal depuis le chemin de Vouzay.

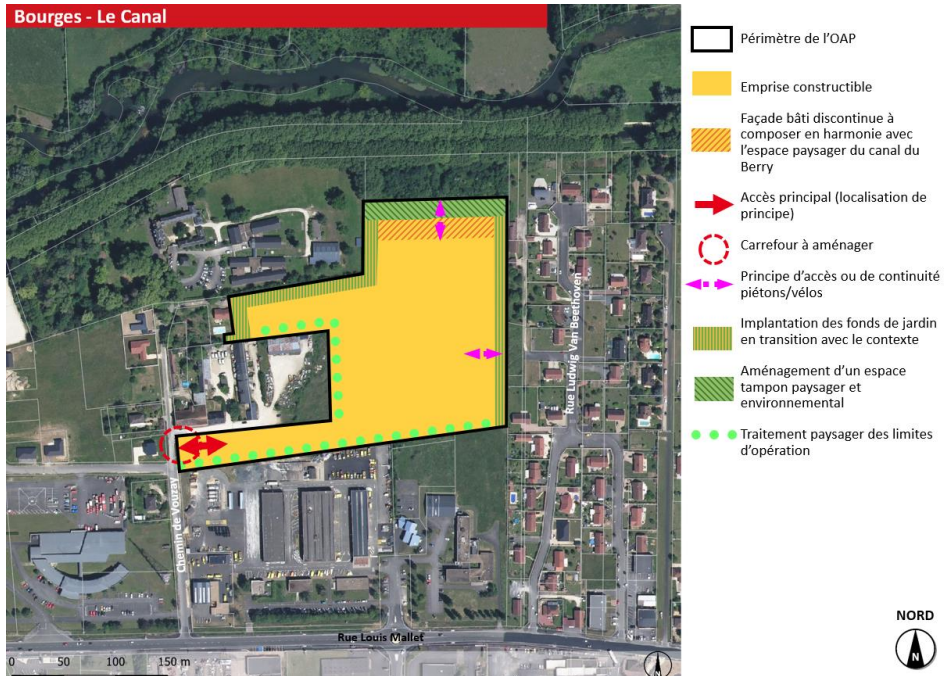
Cet accès a été privilégié dans la mesure où aucun autre accès direct n'existait pour desservir la zone à aménager.

Un accès automobile est désormais possible par la rue Ludwig Van Beethoven, situé à l'est du lotissement. Afin de fluidifier les circulations au sein de cette OAP dense, il est laissé à la libre appréciation de l'aménageur le choix d'accéder au terrain à la fois par le chemin de Vouzay et/ou la rue Ludwig Van Beethoven en fonction des caractéristiques du projet.

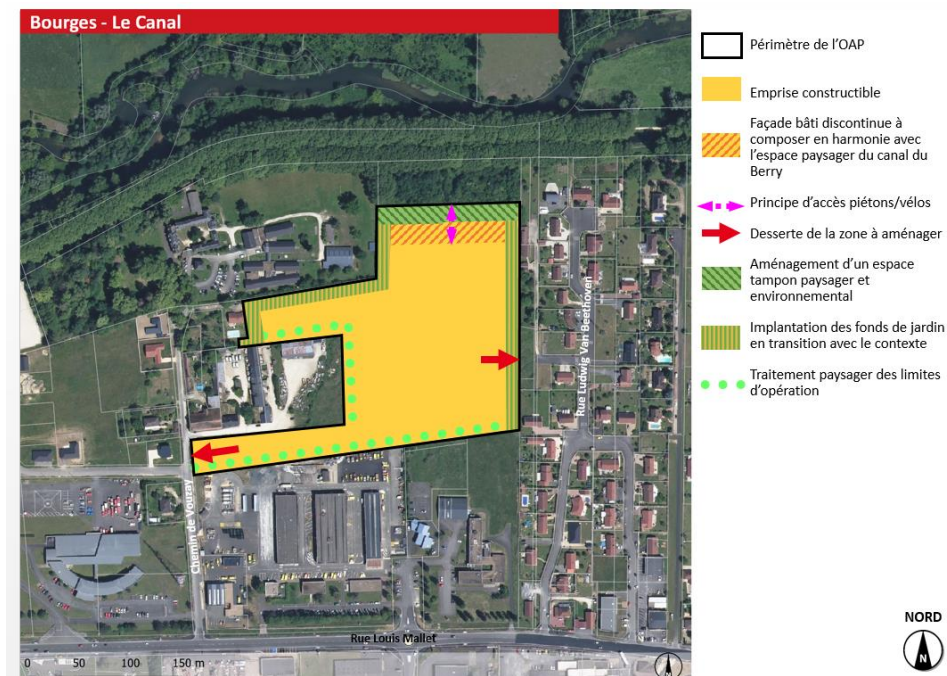
Il est proposé :

- **De supprimer l'accès principal et le carrefour à aménager côté « chemin de Vouzay » et orienter l'aménagement de la zone avec des entrées/sorties rue Ludwig Van Beethoven et chemin de Vouzay.**

Avant modification :



Après modification :



2) LA MISE A JOUR DU DOCUMENT GRAPHIQUE

a) Les modifications ponctuelles du zonage.

Deux types de modification du zonage sont identifiés : la correction des erreurs matérielles de classement de zone et le reclassement de zone urbaine en fonction de la destination existante ou future des constructions.

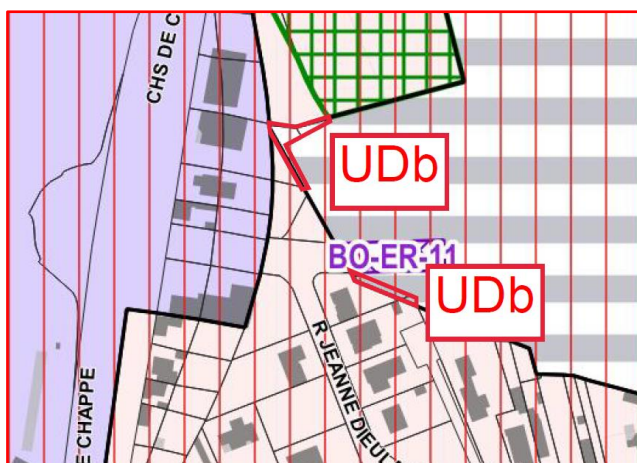
i) Les erreurs matérielles de classement.

Plusieurs erreurs de classement de zones ont été identifiées dans le document graphique du règlement :

- Erreur de limite de zone : à Bourges, secteur Port Sec Sud, la zone 2AU chevauche sur des parcelles privées de maisons individuelles, cadastrées BX 333, BX 347, BX 368p et BX 348.

Il est proposé :

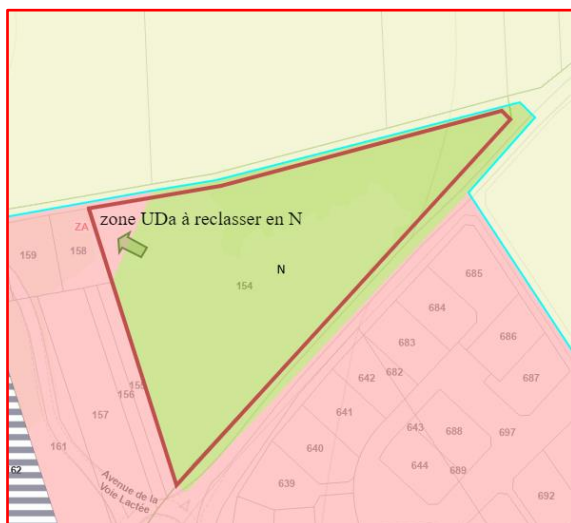
- A Bourges, de reclasser la totalité des parcelles BX 333, BX 347, BX 368p et BX 348 en zone UDb (zone à dominante d'habitat pavillonnaire, à dominante de constructions diffuses).



- Erreur de limite de zone : à la Chapelle-Saint-Ursin, avenue de la Voie Lactée, une partie de la parcelle ZA 154 a été classée par erreur en zone UDa (habitat pavillonnaire à dominante d'opérations d'ensemble), alors qu'elle présente les caractéristiques d'une zone naturelle comme le reste de la parcelle.

Il est proposé :

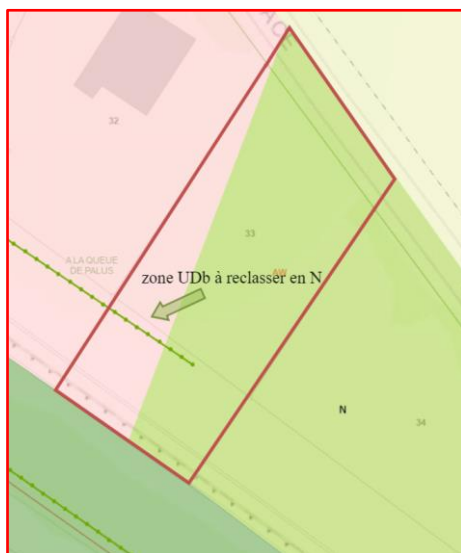
- **A La Chapelle-Saint-Ursin, de reclasser l'intégralité de la parcelle ZA 154 en zone naturelle (N)**
-



- Erreur de classement de parcelle : à Saint-Germain-du-Puy, rue d'Alsace, une partie de la parcelle AW 0033 a été classée par erreur en zone UDb (habitat pavillonnaire à dominante de constructions diffuses). Elle n'est actuellement pas construite et elle est située en continuité d'une zone naturelle.

Il est proposé :

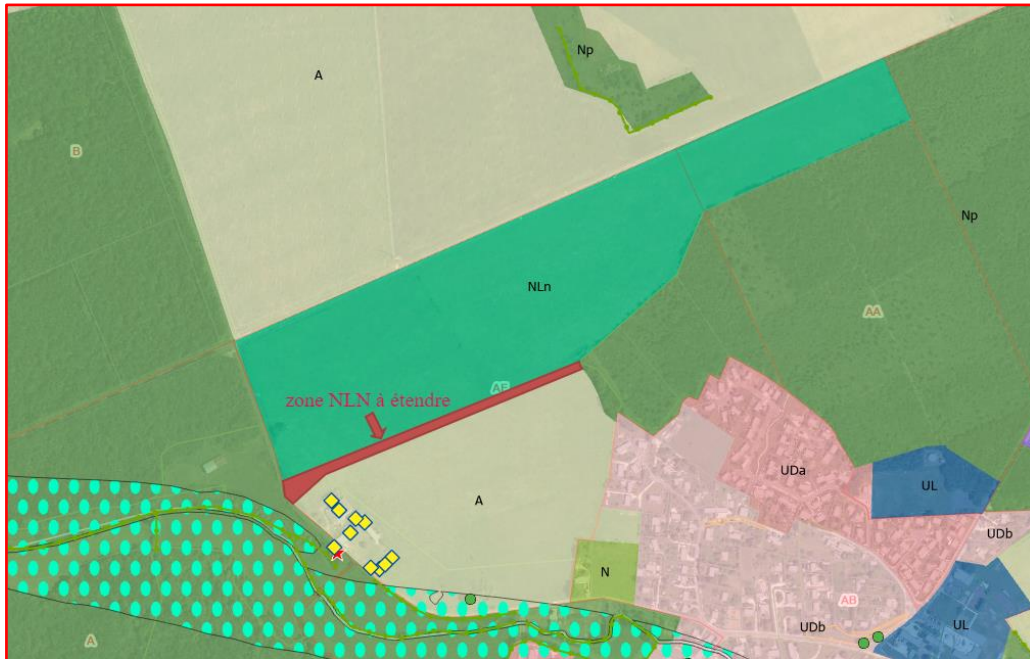
- **A Saint-Germain-du-Puy, de reclasser l'intégralité de la parcelle AW 0033 en zone naturelle (N)**



- Erreur de limite de zone : à Morthomiers, lieu-dit « Grand Champ », parcelle AE002, le périmètre sud de la parcelle NIn doit être légèrement redéfini, en cohérence avec le périmètre de la centrale photovoltaïque au sol autorisée en 2020.

Il est proposé :

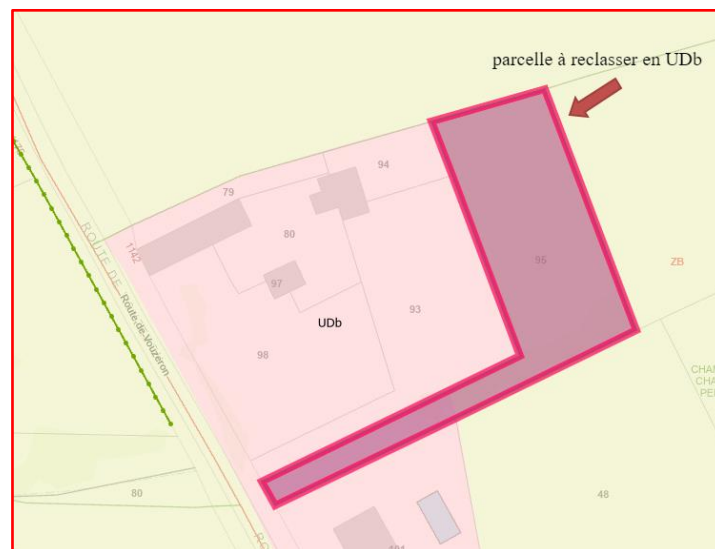
- **A Morthomiers, de reclasser pour partie de la parcelle AE002 en zone Nln comme suit :**



- Erreur de classement de parcelle : à Saint-Doulchard, route de Vouzeron, parcelle ZB 95, un permis de construire a été délivré en octobre 2019 avant l'arrêt de projet du PLUI.

Il est proposé :

- **A Saint-Doulchard, de reclasser la parcelle ZB 95 en zone UDb (zone à dominante d'habitat pavillonnaire, à dominante de constructions diffuses).**



- Erreur de classement de parcelle : à Saint-Doulchard, avenue d'Orléans, les parcelles CH 140p, CH 141, CH 142 ont été classées en zone UEb (zone économique large, à l'exception du commerce de détail) alors qu'elles sont occupées par un immeuble d'habitation collectif.

Il est proposé :

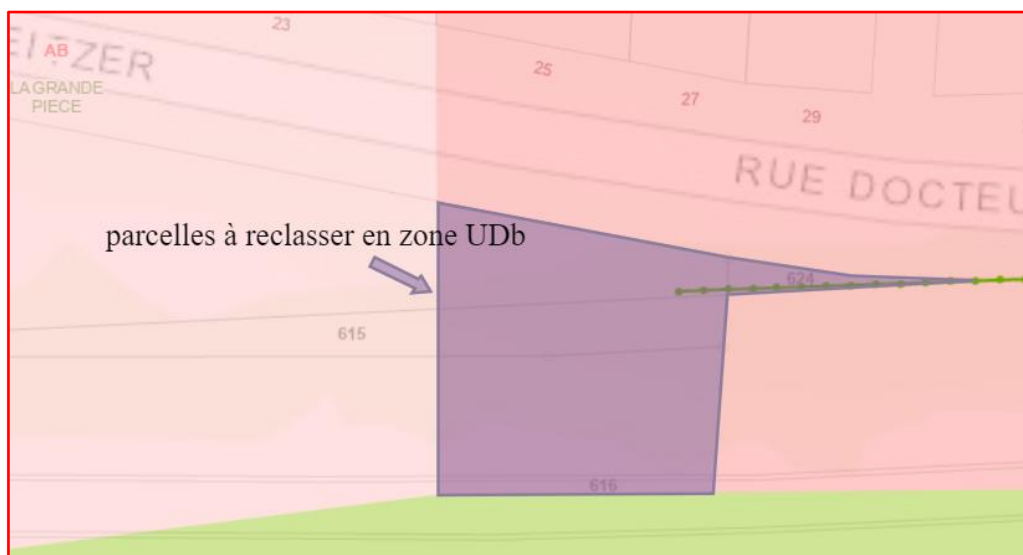
- **A Saint-Doulchard, de reclasser les parcelles CH 141p, CH 142 en zone UC (secteur des terrains occupés par des ensembles / résidences d'habitat collectif).**



- Erreur de classement de parcelle : à Saint-Germain-du-Puy, rue du Docteur Schweitzer, les parcelles AB 624, AB 620p AB 615p et AB 616p sont classées actuellement en zone UDa (secteur d'habitat pavillonnaire pour des opérations d'ensemble, de type lotissement). Le reclassement en zone UDb (constructions diffuses) est plus approprié aux caractéristiques des constructions présentes sur la parcelle.

Il est proposé :

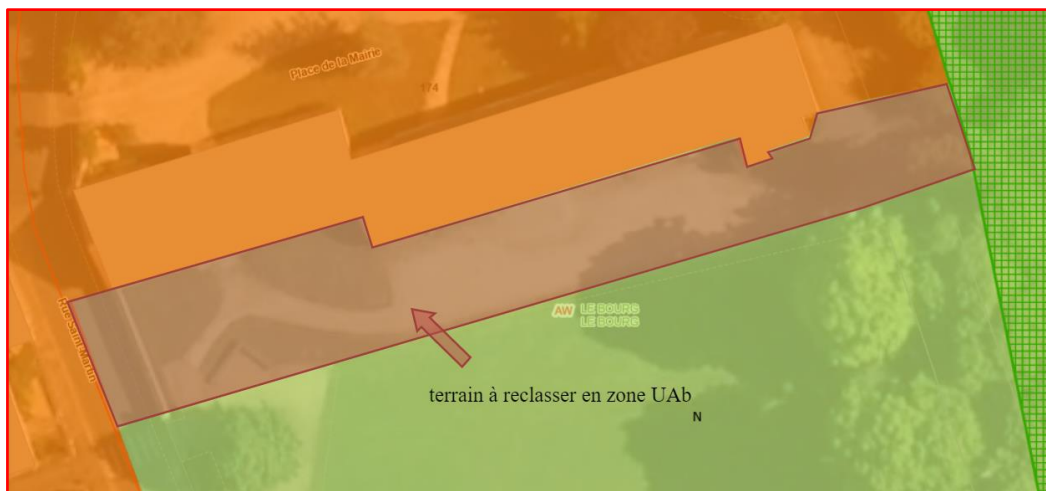
- **A Saint-Germain-du-Puy, de reclasser les parcelles AB 624, AB 620p AB 615p et AB 616p en zone UDb.**



- Erreur de classement d'une partie de la parcelle AW 45 à Plaimpied-Givaudins. Le long de la rue Saint-Martin et des bâtiments place de la Mairie, des aménagements ont été réalisés avant l'approbation du PLUI et ont été classés en zone naturelle. Ces aménagements sont situés en continuité de l'alignement bâti de la rue Saint-Martin, classé en zone UAb (centre-bourg historique des communes).

Il est proposé :

- A Plaimpied-Givaudins, de reclasser une partie de la parcelle AW 45 en zone UAb, comme suit :



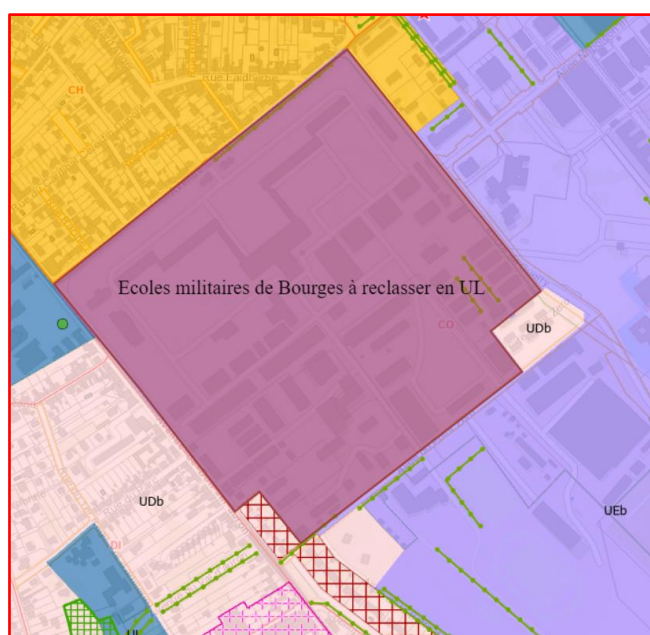
ii) Le reclassement de zones urbaines.

Le reclassement du zonage de parcelles classées en zone urbaine est nécessaire pour être conforme à la destination des constructions actuelles ou projetées et de la nature des terrains.

- Reclassement du site des écoles militaires de Bourges : actuellement classés en zone UEb (zone économique large, à l'exception du commerce de détail), ces terrains, appartenant à l'Etat sont davantage à vocation d'équipements d'intérêt collectif (public) (zone UL).

Il est proposé :

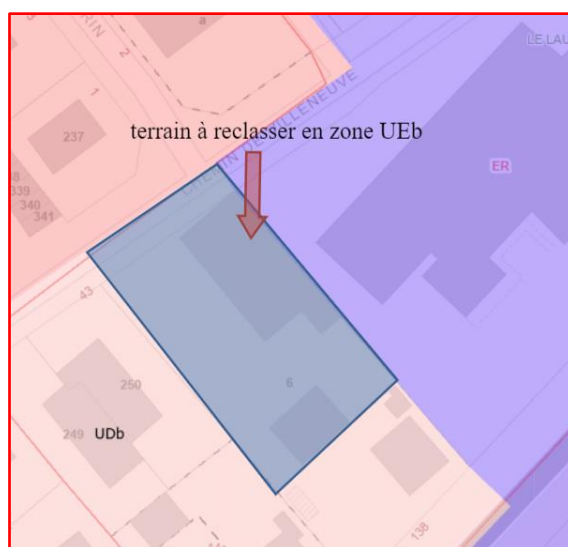
- A Bourges, de reclasser les parcelles CO 31, CO 34, CO 33, CO 37, CO 24, CO 21 et CO 27p en zone UL (secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif).



- Reclassement de la parcelle ER 6 à Bourges : actuellement classée dans son intégralité en zone UDb (secteur d'habitat pavillonnaire avec constructions diffuses), la moitié de la parcelle est occupée par un entrepôt pour une activité artisanale. Suite à une division de ce terrain, il apparaît judicieux de distinguer la partie habitat pavillonnaire de la partie bâtiment d'activités.

Il est proposé :

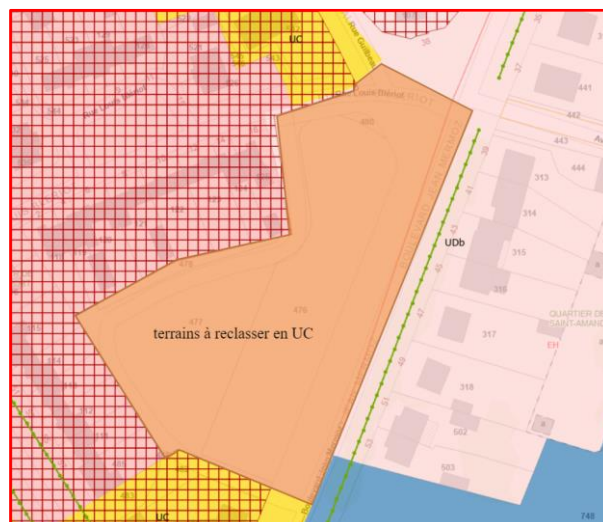
- **A Bourges, de reclasser la parcelle ER 6 pour partie en zone UEb (zone d'accueil d'activités économique autre que du commerce de détail).**



- Reclassement des parcelles EI 476, EI 477, EI 480 à Bourges : actuellement classés en zone UDb, (secteur d'habitat pavillonnaire avec constructions diffuses), ces terrains sont en continuité de deux secteurs d'habitat collectif (UC). Des logements collectifs sociaux occupaient ces terrains jusqu'à leur démolition pour motifs structurels en 2015. Le choix de leur classement en zone UDb au PLUI constitue une erreur d'appréciation, dans la mesure où il est souhaité la conservation du caractère résidentiel collectif le long d'une voie structurante que constitue le boulevard Jean Mermoz.

Il est proposé :

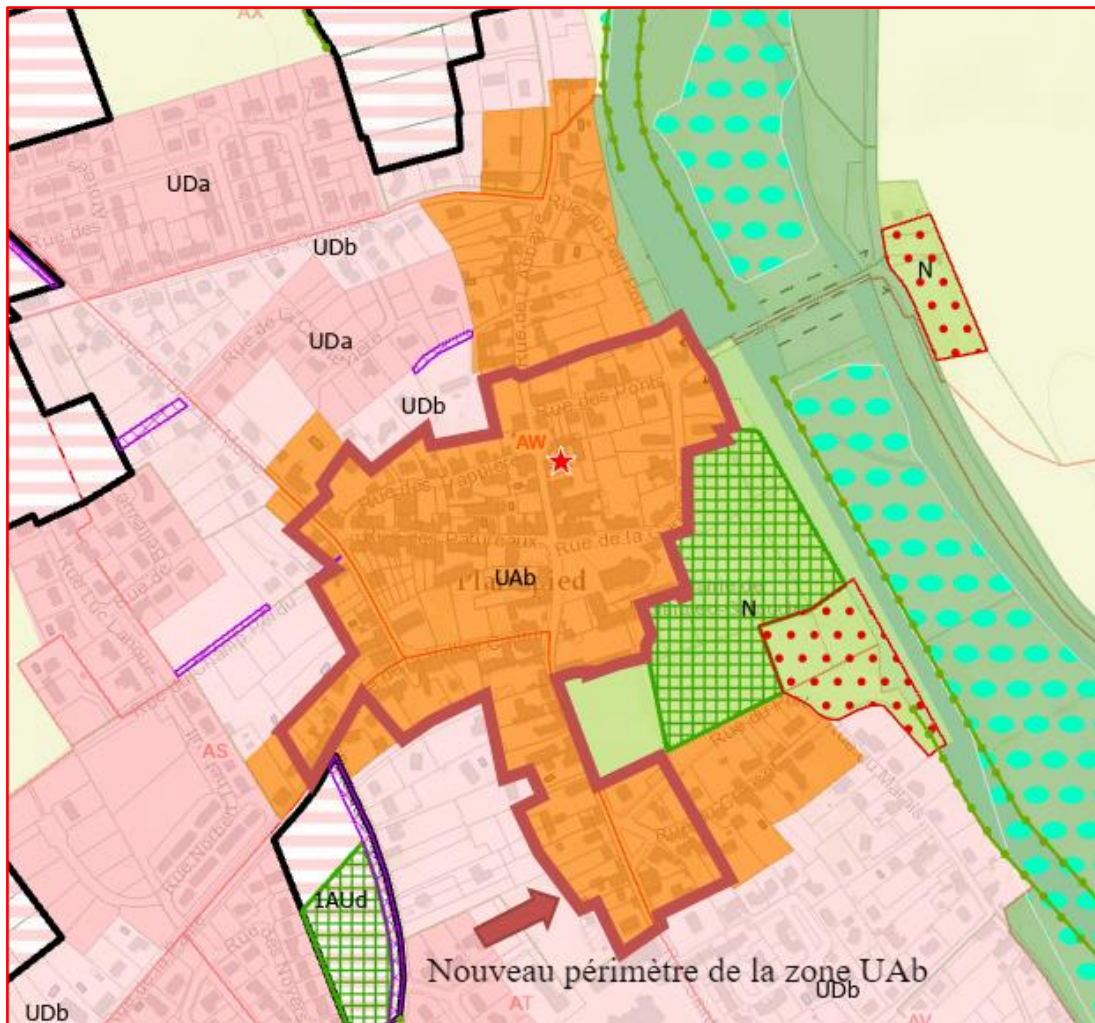
- **A Bourges, de reclasser les parcelles EI 478, EI 476, EI 477 et EI 480 en zone UC (secteur des terrains occupés par des ensembles / résidences d'habitat collectif).**



- Modification du périmètre du centre-bourg de Plaimpied-Givaudins : plusieurs rues de la zone actuellement classée UAb ont davantage les caractéristiques des zones d'habitat pavillonnaire à dominante de constructions diffuses (UDb) que celle du centre-bourg historique de la commune (UAb).
En effet, l'implantation de l'habitat est majoritairement détachée de l'espace public : le front bâti est par conséquent moins perceptible. La densité des constructions y est également plus faible. Sont concernées : une partie de la rue de la Paille, la rue du Bois au Moine, la rue de l'Abbaye et la rue de la Garenne.

Il est proposé :

- **A Plaimpied-Givaudins, de réduire la zone UAb, et d'étendre la zone UDb selon le périmètre ci-dessous :**



TRANSFERT DE ZONE AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUI

ZONE	Avant modification		Après modification		
	Surface (ha)	% du territoire	Surface (ha)	% du territoire	évolution
UAa	185,1	0,50%	185,1	0,50%	=
UAb	99,7	0,20%	93,7	0,20%	-6%
UB	307,3	0,80%	307,3	0,80%	=
UC	144,8	0,40%	145,8	0,4 %	0,60%
UDa	1 161,90	2,90%	1161,8	2,90%	=
UDb	1 482,90	3,70%	1488,5	3,70%	0,40%
UDf	71,3	0,20%	71,3	0,20%	=
UDg	2,8	0,00%	2,8	0,00%	=
UN	128	0,30%	128	0,30%	=
UEa	39,4	0,10%	39,4	0,10%	=
UEb	2 094,00	5,30%	2058,2	5,50%	-2%
UEc	278,3	0,70%	278,3	0,70%	=
UL	588,1	1,50%	623.6	1,60%	6%
ULn	62,8	0,20%	62,8	0,20%	=
1AUd	158,7	0,40%	158,7	0,40%	=
1AU-Z	28,6	0,10%	28,6	0,10%	=
1AUe	67,2	0,20%	67,2	0,20%	=
1AUI	4,9	0,00%	4,9	0,00%	=
2AU	110,4	0,30%	110,4	0,30%	=
A	25 139,60	63,60%	25 139,40	63,60%	=
Ap	76,4	0,20%	76,4	0,20%	=
N	2 802,80	7,10%	2802	7,10%	=
Nj	113,2	0,30%	113,2	0,30%	=
Np	4 136,40	10,50%	4 136,40	10,50%	=
Nc	147,1	0,40%	147,1	0,40%	=
NLn	68,7	0,20%	69,5	0,20%	1,20%
Total général	39 500,40	100,00%	39 500,40	100,00%	

b) Les compléments à la protection de la trame verte.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bourges Plus repère et protège 3 types d'éléments au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : les linéaires de haies et alignements d'arbres, les arbres isolés et les espaces écologiques et/ou paysagé protégé.

Depuis l'élaboration du PLUI, l'agglomération de Bourges Plus a réalisé une étude de terrain sur la trame verte et bleue dans chacune des communes du territoire ce qui a permis de s'assurer de la présence de ces éléments paysagers et de leur intérêt au regard des enjeux de paysage et de biodiversité. Cette étude permet de mieux connaître les éléments paysagers et de les qualifier afin d'enrichir la protection du patrimoine vert déjà recensé dans le PLUI.

La présente modification simplifiée du PLUI ne remet pas en cause les protections actuelles définies par le document graphique et le règlement à l'exception de la correction à la marge de certaines erreurs de classement.

i. Les erreurs matérielles de classement.

A Arçay, dans le hameau des Brissets, la parcelle ZB0014, classée en zone UN (secteur d'habitat isolé) et A (agricole), est concernée par 2 alignements d'arbres.

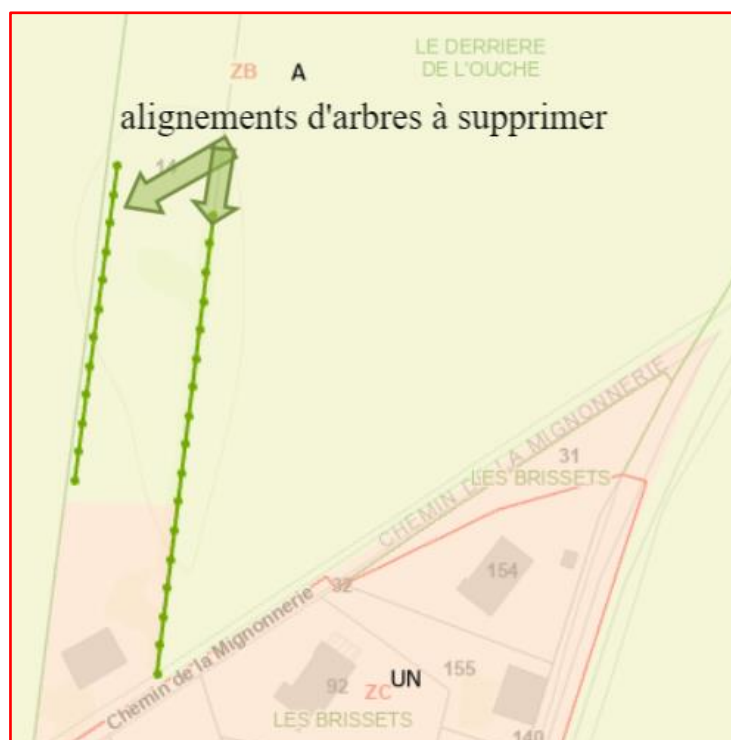
Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les alignements d'arbres sont protégés pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine.

Or, sur cette parcelle, il a été constaté un dépérissement irréversible de l'alignement de thuyas situé à l'est de la parcelle et de son absence d'intérêt écologique. Il s'agit donc d'une erreur matérielle de classement.

L'alignement indiqué situé à l'ouest de la parcelle est inexistant. Là encore, il s'agit d'une erreur de classement.

Il est proposé :

- **A Arçay, de supprimer les alignements d'arbres sur la parcelle ZB0014.**



ii. La protection des haies, alignement d'arbres et arbres isolés.

La Communauté d'Agglomération de Bourges Plus a réalisé une étude sur la trame verte et bleue depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en avril 2022. Cette étude recense notamment les espaces publics végétalisés, les éléments de la sous-trame humide, les éléments de la sous-trame herbacée et les éléments de la sous-trame boisée.

Il est proposé dans le cadre de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'intégrer certains éléments de la trame verte de l'étude afin de compléter les éléments déjà identifiés lors de l'élaboration du PLUI. Cette modification n'entre donc pas dans le champ de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, relatif à la révision des plans locaux d'urbanisme.

Les espaces boisés classés et les espaces écologiques et/ou paysagés protégés existants ne seront pas modifiés.

L'étude trame verte et bleue présente un inventaire détaillé des haies champêtres avec 3 types de fonctionnalité (importante/modéré/faible), des alignements d'arbres de voiries et des arbres isolés de zones de grandes cultures.

Sur la base de cette étude, il est proposé dans le règlement graphique du PLUI :

- **de compléter les alignements d'arbres, haies et ripisylves protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme avec les « alignements d'arbres de voirie » et avec les « haies champêtres à fonctionnalité importante, modérée et faibles » de l'étude trame verte et bleue annexée au présent rapport (annexe n°2),**
- **de compléter la liste des arbres remarquables protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme avec les « arbres isolés de zones de grandes cultures » de l'étude trame verte et bleue annexée au présent rapport (annexe n°2),**

A Lissay-Lochy, parcelle B 91, le long de la Rampenne, la commune a identifié une zone humide.

Il est proposé :

- **de classer la parcelle B 91 en « zone humide avérée ».**



3) LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

L'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme a permis de mettre au jour les règles d'urbanisme pouvant être améliorées dans la Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

D'autre part, l'évolution des règles nationales d'urbanisme et de la construction imposent une mise en compatibilité du document.

Plusieurs types de modifications sont nécessaires : les erreurs matérielles sans modification des droits à construire, l'assouplissement de règles d'urbanisme sans majoration de plus de 20 % les possibilités de construction dans une zone et la mise en compatibilité du règlement.

a) La correction d'erreurs matérielles sans modification des droits à construire.

Certaines règles imprécises ou inadaptées au contexte de la zone dans laquelle elles s'appliquent sont à supprimer, à améliorer ou à préciser.

- **Zones N (naturelle) et A (agricole), article 2 (destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions) :**

En zone naturelle et agricole, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site en application de l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme.

L'écriture du règlement actuel ne limite pas dans le temps le nombre d'extensions réalisées sur des bâtiments existants. Ce « vide réglementaire » est de nature à compromettre la qualité paysagère de ces zones en multipliant les extensions sur les bâtiments existants.

Il est donc proposé les modifications suivantes en zones N et A, article 2 :

Ensemble de la zone A :

- Les extensions, les abris de jardin et les annexes aux logements régulièrement édifiés, sont autorisées sous conditions et dans les limites suivantes :
 - En cas d'extension générant de l'emprise au sol, ne pas dépasser une augmentation de + 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction (taux porté à + 50 % pour les constructions de moins de 100 m² d'emprise au sol initiale), ~~et sans excéder une emprise au sol totale de 200 m²;~~
 - Une seule extension est autorisée par unité foncière et elle n'est pas cumulable avec une extension déjà réalisée après la date d'approbation du PLUI.
 - S'implanter dans un périmètre de 15 m maximum depuis les façades des bâtiments principaux existants.

La construction des clôtures est règlementée à l'article 9 (aspect extérieur des constructions et des clôtures) des zones naturelles et agricoles, mais ne sont clairement autorisées à l'article 2 de ces mêmes zones.

En effet, dans le règlement actuel, tout usage, destination, affectation, constructions, installations et aménagements non cités aux articles A-2 et N-2 sont interdits.

Il convient donc de préciser que les clôtures sont autorisées dans ces 2 zones.

Il est donc proposé de compléter l'article 2 des zones A et N des dispositions suivantes :

- Les constructions et installations suivantes, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages :
 - Les abris de jardin ;
 - [Les clôtures](#) ;

Il n'est pas précisé que les autorisations d'aménager ou de construire en Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) s'appliquent également aux changements de destination des constructions existantes.

Il est donc proposé la modification suivante en zones N et A, article 2:

Secteurs couverts par des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) :

- S'ajoutent aux dispositions précédentes, les constructions, [les changements de destination et sous-destination ainsi que les](#) installations autorisées à condition de répondre aux destinations suivantes :

COMMUNE	NOM	DESTINATION(S) AUTORISEE(S)
BOURGES	BO-S1	Logement (gens du voyage)
BOURGES	BO-S7	Hébergement hôtelier et touristique Restauration
LISSAY-LOCHY	LL-S1	Artisanat
LISSAY-LOCHY	LL-S2	Restauration
MARMAGNE	MA-S1	Autres équipements recevant du public
MORTHOMIERS	MO-S1	Hébergement hôtelier et touristique
SAINT-DOULCHARD	SD-S1	Logement (gens du voyage)
SAINT-JUST	SJ-S1	Hébergement hôtelier et touristique Restauration

- ***Toutes zones U, article 4 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :***

Dans les dispositions particulières, l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques peuvent déroger à la règle générale dans le cas d'opérations d'ensembles. Le règlement s'appuie pour définir la règle sur le nombre de logements de l'opération mais n'indique pas qu'il peut s'agir de lots, comme c'est le cas pour les opérations de lotissements de maisons individuelles.

Il est donc proposé la modification suivante applicable dans toutes les zones U concernées par cette disposition particulière, l'article 5 :

- En cas d'opération d'ensemble d'au moins 5 logements [ou lots à construire](#), lorsque l'implantation résulte d'un choix de composition ou d'intégration inscrit dans le règlement propre à l'opération d'aménagement ;

- ***Zone UAa, article 5 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :***

En zone périphérique immédiate du Site patrimonial remarquable du centre-ville de Bourges, secteur UAa, l'implantation des constructions est imposée à l'alignement et sur les deux

limites séparatives latérales dans la bande de 20 mètres comptée perpendiculairement à la limite de la façade.

Cette disposition ne peut concerner toutes les constructions, notamment les petites constructions comme les annexes ou les abris de jardin construits en second rideau. Il s'agit donc d'une erreur matérielle à corriger.

Il est donc proposé la modification suivante en zone UAa, article 5 :

Dispositions générales

- En secteur UAa :
 - Dans une bande de 20 m comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement, les constructions principales doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales.

• Zone 1AUZ, article 5 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :

Dans l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU) sauf dans la zone 1AUZ (ZAC des Breuzes), le règlement permet de déroger à la règle fixant une distance par rapport aux limites séparatives pour certaines constructions. Sont concernées les équipements d'intérêt collectif, les annexes si la hauteur n'excède pas 2m50 et les abris de jardin.

L'absence de cette disposition particulière en zone 1AUZ, secteur à vocation principalement résidentielle, constitue une erreur matérielle qu'il convient de rectifier.

Il est donc proposé d'ajouter à l'article 1AU-Z-5 :

➤ Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.

• Zones UB et UDb/g, article 5 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :

Dans ces 3 zones, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives latérales ou en retrait. Aucune règle n'est déterminée pour les limites de fond. Ce point de réglementation concerne donc toutes les limites séparatives (latérales et « de fond »).

Il est donc proposé de modifier les dispositions suivantes de l'article 5, zone UB :

Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ~~latérale(s)~~ ou en retrait.

En zones UDb et UDg :

Dispositions générales

➤ En secteur ~~UDa~~ :

- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 500 m², les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative latérale maximum ou en retrait.
- Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m², l'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée.

➤ En secteur ~~UDb~~ et ~~UDg~~, les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ~~latérale(s)~~ ou en retrait.

• **Zones UAa et UB, article 8 (hauteur des constructions) :**

Dans les zones UAa et UB, la hauteur des constructions peut être majorée d'un étage supplémentaire si celles-ci sont constituées d'un attique en recul d'1,50 mètre par rapport à l'aplomb des façades.

Cette règle est source de confusion, le règlement ne précisant pas si l'attique est bien le dernier niveau aménageable. Ainsi, un comble pourrait être aménagé au-dessus du niveau de l'attique.

Par conséquent, la hauteur des constructions pourrait être nettement supérieure à celle souhaitée, notamment dans les zones patrimoniales.

Il est donc proposé de supprimer en zone UAa et UB, la disposition suivante :

~~➤ En secteur UAa, un niveau supérieur peut être autorisé si l'attique s'implante avec un recul minimum de 1,5 m (depuis la limite de façade du niveau inférieur).~~

• **Zone 1AUZ, article 8 (hauteur des constructions) :**

Le dernier alinéa des dispositions générales est un reliquat de l'ancien Plan Local d'Urbanisme de Bourges. Cet article règlemente le volume constructible au dernier niveau des constructions en se référant au « point bas » et au « point haut » de la construction.

Or, le règlement du PLUI ne définit pas ces deux notions, concernant uniquement la zone 1AUZ.

Inapplicable, ce point de règlement doit être supprimé.

Il est donc proposé de supprimer en zone 1AUZ, article 9, l'alinéa suivant :

~~➤ Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages de transports et de distribution d'énergie, les ouvrages de transmissions hertziennes ou électromagnétiques, les ouvrages d'infrastructure et les réseaux, la surface de plancher comprise entre le point bas et le point haut ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de la construction ou de l'installation.~~

• **Zones U et 1AU, article 9 (aspect extérieur des constructions et des clôtures) :**

Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits. Néanmoins, à l'application de la règle, le terme « aspect béton » doit être précisé, afin que puisse être autorisés les types de clôtures préfabriquées en béton présentant une qualité d'insertion satisfaisante. L'objectif de cette règle est d'interdire les clôtures en béton brut sans traitement.

Il est donc proposé dans les zones U et 1 AU à l'article 9, les modifications suivantes :

- Les clôtures constituées de plaques de béton brut doivent être teintées dans la masse.
- ~~Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits, sauf réfection ou extension d'une clôture existante à l'approbation du PLUi.~~

- **Zones U et 1AU, article 12 (obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs) :**

La plantation d'un arbre de haute tige est exigée par tranche complète de 150 m² d'espaces verts. Il convient de préciser que les plantations à créer concernent les espaces verts créés.

Il est donc proposé de modifier les dispositions de l'article 12 des zones U et AU :

Plantations et aménagements paysagers

- La plantation d'un arbre de haute tige est exigée par tranche entamée de **150 m² d'espaces verts créés d'espaces verts** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

L'article 12 du règlement du PLUi impose une surface minimale d'espaces verts. Or, il convient de préciser que dans le cas où la surface d'espaces verts de pleine terre avant projet est inférieure au minimum défini par la règle, celle-ci doit être conservée.

Il est proposé de compléter l'article 12 des zones U et AU de la disposition suivante :

- Dans le cas où la surface d'espaces verts avant-projet est inférieure ou égale aux seuils définis ci-dessus, les surfaces d'espaces verts existantes devront être maintenues ou compensées sur le terrain.

Pour les opérations groupées, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre s'applique de manière indifférenciée à chaque lot qu'ils s'agissent de lots individuels ou d'espaces communs (voirie, espaces verts, parking...). Le minimum fixé pour chaque lot à 40 % constitue une contrainte importante pour les petits lotissements qui ont un lot « espace commun » constitué essentiellement de voirie à revêtement imperméable.

Il est proposé de compléter l'article 12 des zones U et AU de la disposition suivante :

- Pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, 10 % de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Il n'est pas fixé de règles pour les terrains inférieurs à 1 hectare.

Ce taux est fixé à 10 % en zone UA et UE, 15 % en zones UB et UC et 20 % en zones UD, UN et 1 AU.

- **Zone UE, article 12 (obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs) :**

En zone à vocation économique (UE), les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts de pleine terre, dans la limite de 15 % de la surface du terrain.

La base de calcul de ces 15 % est source d'interprétations diverses rendant l'application de la règle aléatoire.

Il est donc proposé de modifier les dispositions suivantes de l'article UE-12 :

- Toutefois, les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts à hauteur de 50 % de leur surface, ~~et sans dépasser 15 % de la surface du terrain.~~

- **Zones U et AU, article 15 (obligations de réalisation d'aires de stationnement) :**

Les normes exigées de stationnement automobile pour le logement sont fixées en fonction de la surface des logements. Cette surface n'est pas requise par le Code de l'Urbanisme lors de la déclaration des demandes d'urbanisme s'y réfèrent.

Il est proposé de s'appuyer sur la typologie des logements, faisant l'objet d'un renseignement dans les formulaires CERFA, et de différencier les besoins relevant des maisons individuelles et des logements collectifs.

Il est donc proposé de modifier les dispositions suivantes en zone UA, article 15 :

Avant modifications :

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m ² : <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 1 place par logement • Au maximum 2 places par logement Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m ² : 2 places par logement

Après modifications :

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 1 place pour les typologies T1 à T4 comprises, • Au moins 2 places pour les typologies T5 et plus, Pour les logements individuels : <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², • Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,

Il est donc proposé de modifier les dispositions suivantes en zones UB, UC, UD, UN et 1AU article 15

Avant modifications :

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m ² : <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 1 place par logement • Au maximum 2 places par logement Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 60 m ² : 2 places par logement

Après modifications :

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises, • Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus, Pour les logements individuels : <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², • Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,

Les places de stationnement des vélos sont définies dans le lexique.

Pour faciliter la lecture du règlement, il est proposé d'intégrer dans le corps de l'article 15 les caractéristiques minimales des places de stationnement et de les actualiser avec les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022, « identification des places de stationnement par une signalétique et mobilier adapté pour supporter les vélos. »

Il est donc proposé de compléter l'article 15 des zones U et AU des dispositions suivantes :

Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- Etre **couvert** et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,
- Etre identifié avec une **signalétique** adaptée sur façade et/ou au sol,
- Etre équipé de **mobilier adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

Il est compté une surface minimum de **1,50 m² par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos cette moyenne peut être ramenée à 1 m².

Modification du lexique :

Place de stationnement des vélos

Il est compté une surface minimum de 1,50 m² par place dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos, cette moyenne peut être ramenée à 1 m².

Le nombre de place de stationnement vélos minimal exigé pour les « autres destinations » se calcule en fonction de la « capacité du parc de stationnement automobile » sans préciser si cette « capacité » est un nombre de places ou une surface.

Afin d'améliorer la lecture de ce point de réglementation, le règle minimale peut être déterminée par rapport au nombre de places de stationnement prévues pour l'automobile.

Il est donc proposé de modifier l'article 12 des zones U et AU (complété par la mise en compatibilité avec l'arrêté du 30/06/2022, cf c) Mise en compatibilité du règlement) :

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public	Au minimum 15 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma	Au minimum 10 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum 5 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination pour du logement collectif, du bureau, de l'artisanat, du commerce ou de l'activité de service et disposant ou créant un parc de stationnement automobile de plus de 5 places.	Au minimum 10 % du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée.

Dans le champ d'application de l'article 15, il est prévu que « le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès la première décimale est supérieure ou égale à 5. »

Or, outre la complexité du mode de calcul à effectuer, cette règle est très pénalisante pour les petites constructions qui se voient dans l'obligation de créer au moins une place de stationnement dès le premier mètre carré créé.

Il est donc proposé les modifications suivantes à l'article 15 des zones U et AU :

- Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche complète de surface de plancher ou est arrondi à l'unité inférieure.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

- **Zones U et AU, article 16 (conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques) :**

Les opérations groupées créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune. Cette règle est accompagnée d'un schéma qui oriente la règle mais ne l'explique pas suffisamment. En effet, il n'est pas précisé que la présente règle ne s'applique que pour les constructions « en second rideau », conformément au schéma accompagnant la règle.

Il est donc proposé de clarifier la règle et de la compléter. Il doit être recherché la mutualisation ou le groupement des accès pour améliorer la qualité des aménagements des lotissements, tendre vers la sobriété dans la consommation des réseaux et assurer la sécurité des accès.

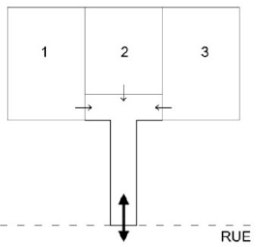
Il est donc proposé la modification suivante à l'article 16 des zones U et AU :

Avant modification :

- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
 - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
 - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

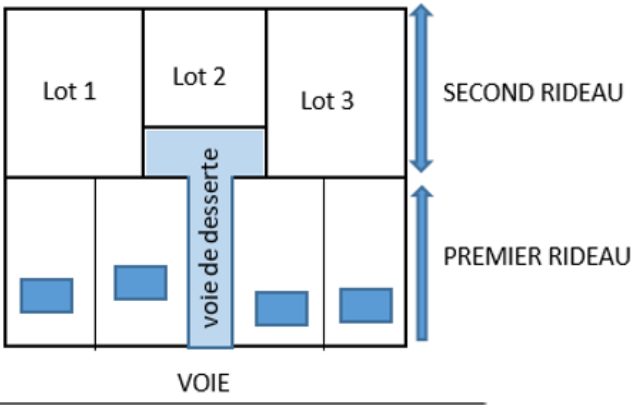
- Les opérations groupées créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.
- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5 m.



Après modification :

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les opérations groupées créant plus de 2 lots en second rideau doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-après.



L'article 16 du PLUI indique que pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées. Il convient de préciser que la condition de desserte d'un terrain constructible est une voie ouverte à la circulation automobile.

Il est donc proposé la modification suivante à l'article 16 des zones U et AU :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).

b) L'assouplissement de règles d'urbanisme.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée, des ajustements sont nécessaires pour assouplir les règles peu pertinentes pouvant se révéler être des freins au développement de projets. Il s'agit également de prendre en compte de nouveaux matériaux, types de constructions ou aménagements.

Ces modifications sont qualifiées de « mineures ». Elles n'ont pas pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction de l'ensemble des règles d'une zone, en application de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme. Elles entrent donc de plein droit dans les dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme

- **Zones UD et UN, article 2 (destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions) :**

Les constructions de type « Tiny House », considérées par le Code de l'Urbanisme comme des résidences démontables, constituent un mode d'habitat alternatif qui se développe progressivement et fait l'objet de demandes d'autorisation.

Le PLUI ne traite actuellement pas de ce type d'habitat particulier qui se différencie des caravanes, roulottes et mobile-home par son esthétique davantage proche de celle de l'habitat traditionnel. Il est proposé d'intégrer une disposition dans les zones d'habitats diffus pour encadrer l'implantation de ce type de construction : raccordement aux réseaux et bardage bois.

Il est donc proposé de compléter l'article 2 des dispositions générales des zones UD et UN :

Sont Autorisées :

- Les résidences démontables de type Tiny House, sans moyen de mobilité, sous réserve des conditions de raccordement aux réseaux fixés à l'article UN-17 et de leur revêtement en bardage bois ;

- **Zones N et A, article 2 (destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions) :**

En zones naturelles et agricoles, le réaménagement des espaces publics existants est interdit. Seuls les constructions techniques, ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières sont autorisés.

Pour permettre la réfection de ces espaces en tenant compte de leur insertion dans les zones naturelles et agricoles, il est proposé d'autoriser leur réaménagement sous conditions : renforcement de la végétalisation et de la perméabilité des sols.

Il est donc proposé de compléter l'article 2 des dispositions générales des zones A et N :

Sont Autorisées :

- Le réaménagement d'emprises publiques existantes sous réserve de leur intégration environnementale : revêtements perméables ou semi-perméables et renforcement du traitement paysager des abords des voies et stationnements.

- **Zone UD, article 4 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :**

En secteurs UDa et UDb, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies.

Ce recul est assez contraignant pour les terrains déjà construits et peu profonds ou pour les constructions existantes qui sont implantées avec un recul inférieur à 5 mètres. Un assouplissement de règle est nécessaire pour permettre la mutation de ces constructions existantes, notamment pour les extensions et les annexes.

Il est donc proposé d'intégrer une disposition particulière à l'article UD-4 :

- En secteur UDa et UDb, les extensions des constructions existantes et leurs annexes peuvent avoir un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

- **Toutes zones (sauf zone UA), article 4 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :**

Dans le champ d'application de l'article 4, il est indiqué que les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0.80 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle.

Il est proposé de compléter la liste des balcons et des loggias dont la profondeur est inférieure à 1m50, constituant des éléments d'animation des façades sur voies.

Il est donc proposé de compléter le champ d'application de l'article 4 dans l'ensemble des zones (sauf zone UA) :

Article UB-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.50 m de profondeur ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

- **Zones U (sauf zone UA) et 1AUD, article 5, (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :**

L'article 5 du règlement impose une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est exigée pour éviter les nuisances apportées au voisinage immédiat par ce type de construction.

Il convient de préciser dans le règlement que cette disposition ne s'applique pas en limite des zones classées agricoles ou naturelles.

Il est donc proposé de compléter l'article 5 des zones U (sauf zone UA) et 1AUD de la disposition suivante :

- Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives ~~sauf en limite de zones classées agricoles ou naturelles.~~

• **Toutes zones, article 9 (aspect extérieur des constructions et des clôtures) :**

L'article 9 interdit les couvertures d'aspect fibrociment pour les constructions principales et leurs annexes.

Or, la majorité des tuiles de constructions contemporaines à usage d'habitation sont en fibrociment. Il est proposé de supprimer cette disposition.

Il est donc proposé la modification suivante dans toutes les zones, article 9 :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ~~ou fibrociment~~ sont interdites sur les constructions principales et les annexes. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé et de respecter les tons de l'environnement immédiat.

• **Zones UB, UC et UD, article 9, (aspect extérieur des constructions et des clôtures) :**

La hauteur des parties pleines des clôtures en zones urbaines et à urbaniser est limitée à 1,20 mètre sauf pour la commune de Saint-Just où cette hauteur est fixée à 1,60 mètre.

Il est proposé que cette disposition particulière s'appliquant à Saint-Just soit étendue aux communes de Plaimpied-Givaudins et Saint-Doulchard dans les zones UB, UC et UD.

Il est donc proposé les modifications suivantes dans les zones UB et UC, article 9 :

- Les clôtures à l'alignement ou sur rue seront constituées d'un muret plein maçonné d'une hauteur maximum de 1,20 m ~~portés à 1,60 m sur la commune de Saint-Doulchard~~. Tout dispositif implanté au-dessus de 1,20 m doit être ajouré.

Il est donc proposé les modifications suivantes dans les zones UD, article 9 :

- Les parties pleines des clôtures à l'alignement ou sur rue ne doivent pas dépasser 1,20 m de haut, portés à 1,60 m sur ~~les~~ communes de ~~Saint-Just, Plaimpied-Givaudins et Saint-Doulchard~~. Tout dispositif implanté au-dessus de 1,20 m, ou 1,60 m sur la commune de ~~Saint-Just~~, doit être ajouré.

• **Zones U (sauf UE et UL) et 1AU, article 12, (obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs) :**

En zone économique (UE), pour déterminer la part minimale à traiter en espaces verts de pleine terre, les toitures végétalisées et les revêtements semi-perméables sont comptabilisés dans le calcul des espaces verts de pleine terre à hauteur de 50 % de leur surface.

Il est proposé d'étendre ce dispositif à toutes les autres zones urbaines règlementant les surfaces d'espaces verts de pleine terre. L'objectif est de prendre en compte les natures des sols présentant un potentiel d'infiltration des eaux de pluie.

Il est donc proposé de compléter l'article 12 des zones U (sauf UE et UL) et 1AU de la disposition suivante :

- Toutefois, les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts à hauteur de 50 % de leur surface.

• **Zones UE et 1AUE, article 15 (obligations de réalisation d'aires de stationnement) :**

L'article UE-15 et 1AUE-15 fixe la norme de stationnement automobile à 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Ce seuil est identique pour le commerce de détail ou l'artisanat.

Compte tenu du fait que pour un bâtiment industriel, la densité d'occupation des bâtiments industriels est plus faible que celle des locaux commerciaux qui en sus des employés accueillent une clientèle, le besoin en stationnement automobile pour les constructions à destination industrielle doit être abaissé. D'autre part, il est à noter que la plupart des sites ou se situent ces activités bénéficient d'un accès au transport public.

Il est donc proposé la modification suivante en zones UE et 1AUE, article 15 :

Industrie	1 place par tranche de 100 m² 300 m ² de surface de plancher Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds
-----------	--

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme permet de réduire l'obligation d'aménagement d'aires de stationnement pour véhicules motorisés, de 15 % minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Il est proposé d'intégrer ce dispositif réglementaire dans le PLUI en déterminant des seuils précis.

Il est donc proposé d'intégrer la disposition suivante en zones U et 1AU, article 15 :

Dispositions particulières

Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de l'attribution de 20 % des places de stationnement du projet réservées à des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou des véhicules propres en auto-partage. Une signalisation spécifique devra matérialiser ces emplacements.

• **Zones U (sauf UE) et 1AU, article 16 (conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques) :**

La largeur minimale des chaussées est fixée à 6 mètres pour les voies de 80 mètres de long ou plus en zone urbaine d'habitat. Cette largeur peut être ramenée à 4 mètres uniquement dans le cas de voie à sens unique.

L'instruction de demandes d'urbanisme dans les lotissements a fait émerger des projets qui proposaient une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres, pour permettre notamment une réduction de la vitesse dans les quartiers pavillonnaires et intégrer les modes doux de transport : zones de rencontre, voiries partagées, zones 30.

Il est donc proposé de modifier les dispositions des zones UA, UB, UC, UD, UN et 1AU, article 12 :

- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
- Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée, zones de rencontre, à sens unique ou en impasse.
 - ~~Pour les voies de moins de 80 m de long : avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée, à sens unique ou en impasse.~~
 - ~~Pour les voies de 80 m ou plus de long : avoir une largeur minimale de chaussée de 6 m, ramenée à 4 m dans le cas d'une voie à sens unique.~~

- **Toutes zones U et AU, article 17 (conditions de desserte des terrains par les réseaux) :**

Les dispositions autonomes d'assainissement (ANC) sont actuellement possibles uniquement lorsque le terrain est situé en zone d'assainissement non collectif, dans le règlement d'assainissement de la communauté d'Agglomération Bourges Plus.

Or, l'équipement du territoire en réseau d'assainissement collectif évolue régulièrement. Certaines zones classées en « zone d'assainissement collectif » ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif alors que les terrains sont classés en zone urbaine, donc potentiellement constructibles.

Réciproquement, certaines zones classées en « zone d'assainissement non collectif » sont désormais desservies par les réseaux.

Il convient donc de distinguer le zonage d'assainissement du règlement d'urbanisme pour que les projets puissent s'adapter aux évolutions des équipements du territoire en réseau d'eaux usées.

Il est donc proposé de modifier les dispositions des zones U et AU à l'article 17 :

- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, et si le projet est situé en zonage d'assainissement non collectif (cf. zonage d'assainissement en annexe au PLUi), toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.

c) La mise en compatibilité du règlement.

- **Zone N, article 9 (Aspect extérieur des constructions et des clôtures) :**

La loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée a inséré dans le Code de l'environnement des dispositions visant à limiter l'impact des clôtures dans les zones naturelles.

En zones naturelles et forestières, l'article L. 372-1 du Code de l'Environnement limite la hauteur des clôtures à 1,20 mètres et impose un espace d'une hauteur minimale de 30 centimètres sous la clôture. Des exceptions y sont énumérées.

Il est donc proposé de modifier les dispositions de la zone N à l'article 9 :

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,202 m et elles sont posées à 30 centimètres au-dessus du niveau du sol. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain. La hauteur maximale des clôtures est portée à 2 mètres maximum pour les élevages équins, pour la protection des régénérations forestières, pour les jardins ouverts au public ou si les clôtures sont nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.

- **Toutes zones U et 1AU, article 15 (conditions de desserte des terrains par les réseaux) :**

Le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation ont modifié les normes de conception d'espaces destinés au stationnement des vélos.

Les normes de stationnements définies à l'article 15 du règlement du PLUI doivent donc être mises en compatibilité avec le décret et l'arrêté sus-visés.

Il est donc proposé les modifications suivantes en zones U et 1AU, article 15 :

Avant modification :

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant au moins 2 logements : <ul style="list-style-type: none">• Pour les logements jusqu'à 2 pièces principales : 0,75 m² par logement• Pour les autres logements : 1,5 m² par logement• Avec une superficie minimale de de 3 m²
Bureau	1,5 % de la surface de plancher
Autres destinations	Pour les constructions disposant d'un parc de stationnement automobile : <ul style="list-style-type: none">• De moins de 40 places : 10 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 2 places vélos• Entre 41 et 400 places : 5 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 10 places vélos• De plus de 400 places : 2 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 20 places vélos, et une limitation de l'exigence réglementaire à 50 places vélos

Après modifications :

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant au moins 2 logements : <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2, Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public	Au minimum 15 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma	Au minimum 10 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum 5 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination pour du logement collectif, du bureau, de l'artisanat, du commerce ou de l'activité de service et disposant ou créant un parc de stationnement automobile de plus de 5 places.	Au minimum 10 % du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée.

- **Zones UD et UE, articles 1 (destinations, usages des sols et natures d'activité) et 2 (destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions) :**

Par arrêté n°2022-1650 du 14 décembre 2022, le Préfet a modifié l'arrêté de 2001 portant déclaration d'utilité publique le périmètre de protection du captage du Porche.

Les articles 1 et 2 du règlement fixent des dispositions particulières d'interdictions et d'autorisation « sous conditions » dans les périmètres de protection de captages. Ces règles doivent être compatibles avec les arrêtés de déclaration d'utilité publique annexés au PLUI ou en leur absence, l'avis de hydrogéologue agréé également annexé au PLUI.

Il est proposé d'autoriser les activités d'entrepôts, permettant notamment la protection des substances polluantes susceptibles d'avoir une incidence sur les nappes phréatiques. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont également autorisés permettant de garantir le fonctionnement des activités existantes dans la zone (entretien et travaux d'équipements de type VRD).

Il est proposé les modifications suivantes en zone UD, article 1:

Dispositions particulières

A ces interdictions s'ajoutent, dans les périmètres de protection rapprochée de captages en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ;
- Les constructions à destination de restauration ;
- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- ~~Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;~~
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- Toute construction, aménagement ou installation qui ne soit pas compatible avec les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

Il est proposé les modifications suivantes en zone UE, articles 1 et 2 :

En PPR des captages du Porche et en PPR1 des captages de Saint-Ursin :

- Les constructions à destination d'artisanat ;
- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- ~~Les constructions à destination d'entrepôt.~~

En PPR des captages du Porche et en PPR1 et PPR2 des captages de Saint-Ursin :

- Les constructions à destination de cinéma ;
- ~~Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;~~
- Les salles d'art et de spectacle ;
- Les équipements sportifs ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Toute construction, aménagement ou installation qui ne soit pas compatible avec les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

d) La mise à jour du lexique

Le lexique applicable du règlement écrit doit faire l'objet de corrections, précisions ou compléments pour clarifier la lecture du règlement.

Il est proposé les modifications suivantes :

- **Supprimer la définition de la sente :**

Afin de simplifier la lecture du règlement, il est proposé de supprimer les références à la « sente » dans le règlement et de se référer à la définition des voies et aux règles qui s'y rapportent.

- **Compléter la définition des voies :**

Dans la continuité du point précédent, la définition des voies ne se limite pas aux voies ouvertes à la circulation automobile mais aux voies cyclables et/ou piétonnes.

Voies

Une voie s'entend comme un espace ouvert à la circulation ~~automobile~~-publique, qui comprend les aménagements adaptés pour assurer dans des conditions de sécurité et de confort la circulation des véhicules motorisés, des cycles, des piétons, et les fossés et talus la bordant le cas échéant.

Les voies peuvent être uniquement ouvertes à la circulation des piétons et/ou des cycles.

- **Compléter la définition de l'alignement :**

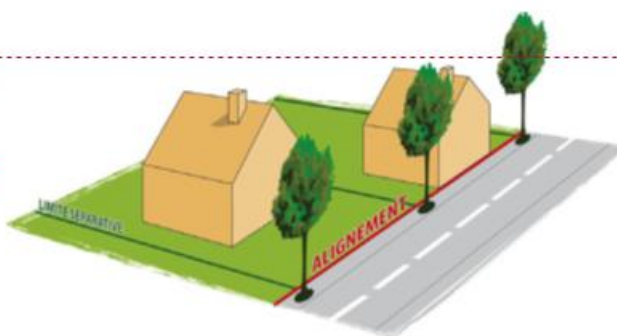
La redéfinition des voies (voir ci-dessus) implique un recadrage du champ d'application des règles sur l'alignement des constructions. Les voies peu larges (moins de 2 mètres) ne sont pas comptabilisées comme alignements, n'étant pas des éléments structurants significativement les îlots de constructions.

Par ailleurs, l'alignement projeté ne s'applique pas seulement aux emplacements réservés ou aux plans d'alignement. Les lotissements en cours de réalisation sont aussi concernés par des alignements futurs.

Alignement (construction implantée à l')

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ouverte à la circulation ou une emprise publique (~~sauf voie piétonne ou cyclable d'une largeur inférieure à 2 mètres-~~, espace vert ou équipement public). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté. ~~(en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie, de plan d'alignement).~~

En cas de terrain bordé par plusieurs voies, il est possible de choisir l'alignement sur une ou plusieurs voies.



- **Préciser la définition des attiques :**

Un attique est défini comme « un étage placé au sommet ou au milieu d'un édifice ». Il est proposé de supprimer : « ou au milieu de ». En effet, l'attique peut aussi bien se situer du côté de la façade avant que de la façade arrière sans être au milieu du bâtiment.

Attique

Étage placé au sommet ~~ou au milieu~~-d'un édifice, de proportions moindres que les étages supérieurs ou inférieurs, séparé par une corniche du reste de la construction. Il présente ainsi une autonomie de volume et un retrait minimum de 1,5 m vis-à-vis d'une façade sur voie.



- **Modifier la définition des constructions :**

La construction est présentée comme « un espace utilisable par l'Homme ». Or, une construction n'est pas nécessairement utilisable par l'homme mais peut-être destinée, par exemple, à l'usage de la faune ou de la flore.

Il est proposé de modifier la définition de « construction » :

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne en sol ou en sous-sol, comportant ou non des fondations, ~~et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.~~

- **Définir « les arbres de haute tige » :**

Il est proposé d'intégrer la définition des arbres de haute tige pour apporter un éclairage au règlement et garantir une qualité minimale des aménagements paysagers.

Arbre de haute tige

Arbre dont le développement à terme est supérieur à 4 mètres.

- **Préciser la définition des « lotissements » :**

Le contenu des « espaces communs » des lotissements doit être précisé dans le règlement. Il n'existe pas de distinction entre « voies de desserte » et « équipements » des espaces communs, qui en font partis.

Cette définition permet également de déterminer ce qui est considéré comme espace commun pour le calcul de la surface minimale à traiter en « espace vert de pleine terre » (article 12).

Lotissement

Un lotissement est constitué par la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, ou de plusieurs unités foncières contiguës, ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (Article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, ~~les voies de desserte, les équipements et~~ les espaces communs (voies de desserte, équipements techniques, espaces verts, stationnements visiteurs,...)

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

- **Préciser la définition des « espaces semi-perméables » :**

La nature des matériaux de revêtement compris comme de l'espace semi-perméable et comptant pour moitié dans le calcul des espaces verts de pleine terre doit être précisée.

Surfaces semi-perméables

Surfaces au sol aménagées de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans des volumes correspondant au moins à 50% de leur équivalent en pleine terre et ralentissant la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale. (Exemples : surface en gravier, revêtement en pavés ou enrobé drainants, toiture végétalisée, platelage bois...)

5) LA MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est l'occasion de mettre à jour les annexes du document en ajoutant, remplaçant ou modifiant des informations étant susceptibles d'avoir une incidence sur les projets du territoire.

Ces actualisations concernent à la fois la mise à jour du patrimoine bâti protégé, la correction des emplacements réservés, la mise à jour de la servitude du champ captant du Porche, l'intégration des zones de présomption de prescription archéologique et l'ajout d'un plan des servitudes d'utilité publique.

a) La mise à jour du patrimoine bâti protégé.

Deux éléments de patrimoines bâtis protégés recensés à l'annexe n°1 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bourges Plus doivent évoluer :


- N°13 : Cité jardin du Moulon,
- N°18 : Cité jardin de l'aéroport,

En effet, les expertises menées dans ces deux périmètres ont permis de constater une dégradation importante de la structure de bâtiments. Certains d'entre eux menaceraient de s'effondrer.

Un programme de démolition est prévu dans les années à venir et des arrêtés de périls sont en cours ou programmés.

Il est donc proposé de supprimer les fiches 13 et 18 à l'annexe 1 du règlement écrit du PLUI :

Fiche n°13 :

13	<p>Localisation : Nature : Cité jardin du Moulon Référence cadastrale :</p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale : <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle : <input type="checkbox"/> protection de la façade principale <input type="checkbox"/> protection de la toiture <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie <input checked="" type="checkbox"/> Préservation des éléments paysagers <input checked="" type="checkbox"/> Préservation des éléments de modénature</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
-----------	---	--

Fiche n°18 :

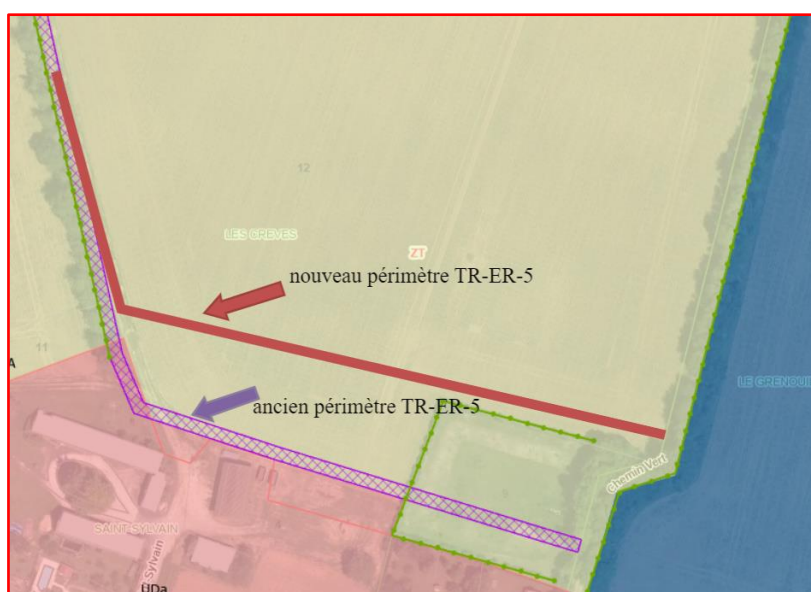
18	<p>Localisation : Nature : Cité jardin de l'aéroport Référence cadastrale :</p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale : <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle : <input type="checkbox"/> protection de la façade principale <input type="checkbox"/> protection de la toiture <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie <input checked="" type="checkbox"/> Préservation des éléments de modénature</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
-----------	--	--

b) La correction des emplacements réservés.

L'emplacement réservé « PG-ER-2 » situé à Plaimpied-Givaudins pour l'aménagement des abords de l'orientation d'aménagement et de programmation n°23 dénommée « Les Arotées », sur la RD31, rue des Arotées, est inscrit au bénéfice de la commune. Or, s'agissant d'une voie départementale, le bénéficiaire est de Conseil Départemental. Cette erreur matérielle doit être corrigée à l'annexe 5 du règlement écrit du PLUI.

L'emplacement réservé « TR-ER-5 » situé à Trouy pour la création d'un chemin communal allée Saint-Sylvain a été dessiné sur le document graphique du PLUI en décalage avec le chemin pédestre existant. Il est donc nécessaire de corriger cette erreur matérielle en réajustant le périmètre de l'emplacement réservé.

De plus, le réaménagement de l'extrémité nord de l'allée Saint-Sylvain rend nécessaire la redéfinition du tracé de l'emplacement réservé sur sa partie sud.



c) La mise à jour de la servitude du champ captant du Porche.

L'arrêté préfectoral n°2022-1650 du 14 décembre 2022 a modifié l'arrêté de 2001 instituant la déclaration d'utilité publique pour le champ captant du Porche.

Cette modification entraîne une redéfinition des limites et des zones du périmètre du champ captant (plan en annexe n°3).

Il est donc proposé :

- La mise à jour de l'annexe 6.4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, en intégrant l'arrêté modifiant la DUP.
- La mise à jour du document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en modifiant le zonage concerné.
- De supprimer l'avis de l'hydrogéologue agréé daté du 29 novembre 2018 pour la révision des périmètres de protection des captages du Porche en annexe 2 du règlement écrit du PLUI.
- La mise à jour de la carte des périmètres de protection du captage en annexe 2 du règlement écrit du PLUI.

d) L'intégration des nouvelles zones de présomption de prescription archéologique.

Par arrêté n° 23/0055 du 31 janvier 2023, le Préfet de Région a défini les zones de présomption de prescription d'archéologie préventive sur le territoire de l'ensemble des communes de l'agglomération de Bourges Plus.

Ces zones impacteront les demandes d'autorisation d'urbanisme pour lesquelles la consultation des services archéologiques de la Direction Régionale des Affaires Culturelles est systématique en zone A.

Il est donc proposé :

- **d'intégrer un plan des zones de présomption de prescription archéologique en annexe 5.19 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (plan en annexe n°4).**

e) Autres mises à jour :

- **Intégration d'un plan des servitudes d'utilité publique.**

En annexe 6.1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal figure la liste des servitudes d'utilité publique (SUP).

Il est proposé :

- **D'associer à cette liste, un plan représentant l'ensemble des servitudes d'utilité publique répertoriées dans l'agglomération de Bourges Plus (plan en annexe n°5).**

- **Mise à jour de la taxe d'aménagement dans la commune de Saint Just.**

Par délibération du Conseil Municipal du 15 septembre 2022, la commune de Saint-Just a décidé d'adopter un taux de 5 % pour la taxe d'aménagement sur l'ensemble de son territoire.

Il est proposé :

- **D'intégrer cette délibération à l'annexe 5.4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en remplacement des délibérations municipales n°43 et n°44 de 2016.**

- **Mise à jour de l'annexe 6 du règlement écrit du PLUI sur les grands axes routiers générant des marges de recul.**

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme règlemente le recul obligatoire des constructions le long des routes express et des routes à grande circulation.

Il est précisé que ce recul ne concerne pas les espaces urbanisés des communes. Il est proposé d'insérer cette précision dans le PLUI.

Par ailleurs, en application de l'article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent être concernées par des règles d'implantation différentes.

Il est donc proposé les modifications suivantes à l'annexe n°6 du règlement écrit du PLUI :

En dehors des zones urbaines (U), rRecul minimum des constructions imposé dans des bandes fixées de part et d'autre de l'axe des voies, d'une largeur variable selon les voies (article L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme)^o:

- **Route express** : zone non aedificandi de 100 m depuis l'axe de la voie, sauf modalités propres à une OAP.
- **Route à grande circulation** : zone non aedificandi de 75 m depuis l'axe de la voie, sauf modalités propres à une OAP.

Cf. annexes du PLUi.

~~~~~



## ANNEXES

**Annexe n°1** : Auto-évaluation environnementale (évaluation des incidences du projet de modification)

**Annexe n°2** : Etude de Nature 18 sur la Trame verte et bleue

**Annexe n°3** : Périmètre du Champ Captant du Porche

**Annexe n°4** : Zones de présomption de prescription archéologique

**Annexe n°5** : Plan des servitudes d'utilité publique

**Annexe n°6** : Cahier des Orientation d'Aménagement et de Programmation

**Annexe n°7** : Planches du document graphique du PLUI