



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE BOURGES PLUS

**Projet de modification de droit commun
(Articles L.153-41 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme)
Arrêté de prescription du 23 juin 2023**

Rapport de présentation des modifications, (1)

Enquête publique du 10 juin au 13 juillet 2024

Direction Générale Adjointe des Transitions et du Rayonnement Territorial / Direction de
l'Habitat et de l'Urbanisme Durable / Planification

SOMMAIRE

PRINCIPES GENERAUX DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – page 4

1) LA MISE A JOUR DU CAHIER DES CHARGES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – page 5

- a) L'actualisation de trois OAP à Bourges (Perriers Secs, Pré des Gâtis et Les Fonds Gaidons).
- b) La modification de l'OAP du Petit Pré à Saint-Germain du Puy.
- c) La création de l'OAP « Maurice Genevoix » à Saint Doulchard.
- d) La modification de l'OAP des Tureaux à Berry-Bouy

2) L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE TROIS SECTEURS A BOURGES ET AU SUBDRAY– page 12

- a) L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Germigny à Bourges.
- b) La levée du gel de constructibilité du site « adjudant-chef Débat ».
- c) L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Champ de la Vigne au Subdray.

3) LA CREATION D'UN SECTEUR PHOTOVOLTAIQUE- page 16

- a) Le projet du syndicat d'énergie ENERCVL à Port Sec Sud, Bourges.

4) LE RECLASSEMENT DE TERRAINS EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES- page 17

- a) A Berry-Bouy, reclassement de terrains en zone agricole pour erreur d'appréciation.
- b) A Marmagne, reclassement d'une exploitation agricole en zone agricole.

5) LE RECLASSEMENT DE ZONES URBAINES - page 20

- a) A Bourges, le reclassement du site de l'école Maryse Bastié.
- b) A Saint-Doulchard, le reclassement de la parcelle CA 94 en zone d'habitat.
- c) A Arçay, le reclassement des parcelles ZI 20 p et ZI 21 en zone d'habitat.
- d) A Marmagne, le reclassement de la parcelle AI 56 p en zone d'habitat.

6) L'AJUSTEMENT DES REGLES DE CONSTRUCTION ET D'AMENAGEMENT- page 23

- a) Intégration de la nouvelle nomenclature des destinations et sous-destinations.
- b) Adapter la réglementation des stationnements aux enjeux locaux.
- c) La prise en compte des ouvrages enterrés dans le champ d'application des articles 4 et 5 du règlement.

- d) La réglementation du raccordement au réseau de chaleur urbain.
- e) La mise à jour des annexes du règlement.

7) LA PROTECTION DES POLES COMMERCIAUX DE PROXIMITE- page 27

- a) La création d'une polarité commerciale à Plaimpied-Givaudins.
- b) La mise en place de linéaires commerciaux.

8) LA CREATION D'UN SECTEUR DE CONSTRUCTION LIMITEE – page 34

- a) Le projet d'habitat touristique insolite à Vorly.
- b) L'extension du périmètre de l'aire de grand passage des gens du voyage route de Soye à Bourges.
- c) La réaffectation d'une ancienne scierie à Berry-Bouy.
- d) Le réaménagement des locaux de la SBPA à Marmagne.
- e) La mutation d'un bâtiment agricole à Berry-Bouy.

9) LA MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI – page 39

- a) Intégration d'un nouveau monument historique et d'immeubles labélisés
- b) Mise à jour du périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques de la DGA-TT à Bourges,
- c) Actualisation de la trame noire (protection de la biodiversité nocturne),
- d) Mise à jour des taux de la taxe d'aménagement à Bourges et Trouy,

ANNEXES

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

Après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en avril 2022 et dans la continuité de sa première modification approuvée le 5 octobre 2023, la Communauté d'Agglomération Bourges Plus engage une nouvelle démarche de modification destinée à faire évoluer le document par rapport aux enjeux stratégiques du territoire et de préciser les règles définies en 2022, lors de son élaboration.

La présidente de Bourges Plus a arrêté la prescription de mise en œuvre de la présente modification du PLUI en date du 23 juin 2023.

La modification est engagée selon une procédure de droit commun en application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme. En effet, soumise à enquête publique, elle aura pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

En revanche, les objets de la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne sont pas concernés par la procédure de révision en application de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Communautaire a délibéré sur les modalités de concertation de la modification en date du 29 juin 2023.

La concertation publique qui s'est tenue du 18 septembre 2023 au 20 octobre 2023 a permis d'enrichir le dossier de modification.

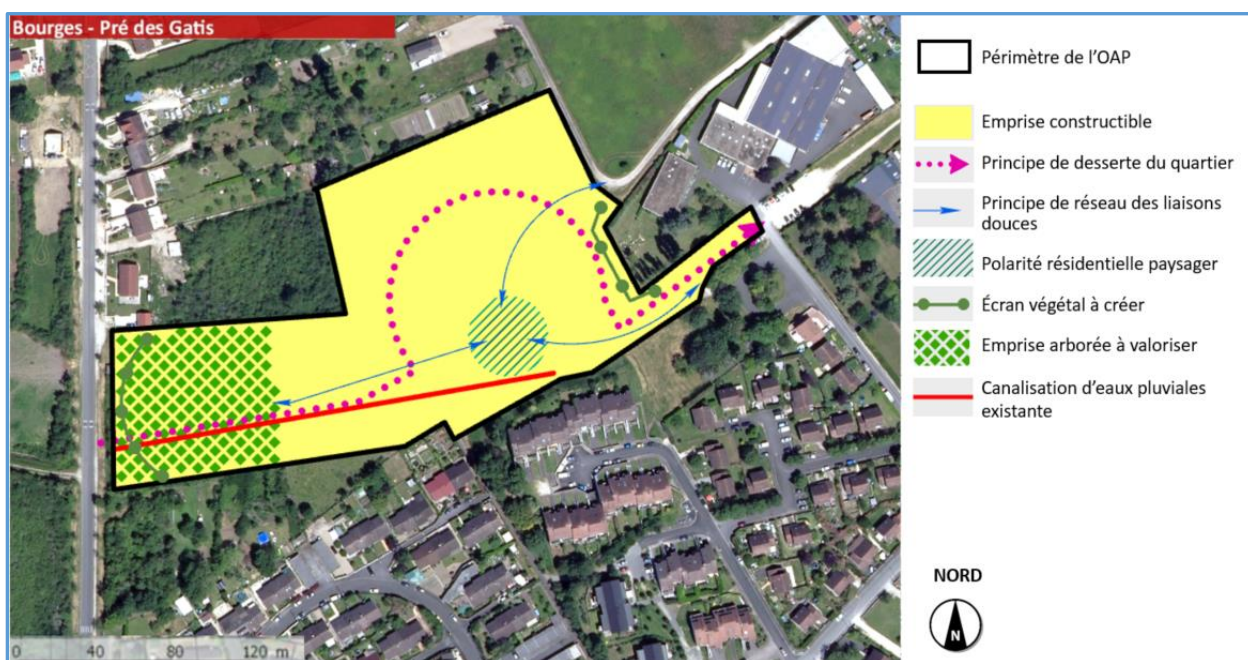
1) LA MISE A JOUR DU CAHIER DES CHARGES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

a) L'actualisation de trois OAP à Bourges (Perriers Secs, Pré des Gâtis et Les Fonds Gaidons).

• L'OAP n° 5 du Pré des Gâtis

Recomposition des principes d'accès (desserte automobile et liaisons douces) avec comme objectif la création d'un espace paysager en cœur de l'opération qui soit un espace de rencontre et de partage favorable aux échanges entre co-lotis

- Privilégier un maillage viaire en bouclage(s) en limitant le recours à des voies en impasse, entre un accès principal depuis la rue des Alouettes et un accès secondaire depuis l'allée des Bouvreuils.
- Aménager la voirie principale comme une voie résidentielle partagée, apaisée et sécurisée entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés), intégrant une gestion des eaux pluviales par noue paysagère.
- Créer un réseau de liaisons douces de façon à connecter le projet au quartier notamment via le chemin des Gâtis, la liaison douce existante au sud du site et l'allée des Bouvreuils.
- Réduire la place de la voiture sur les espaces publics au strict nécessaire dans le cadre d'un projet de résidentialisation.



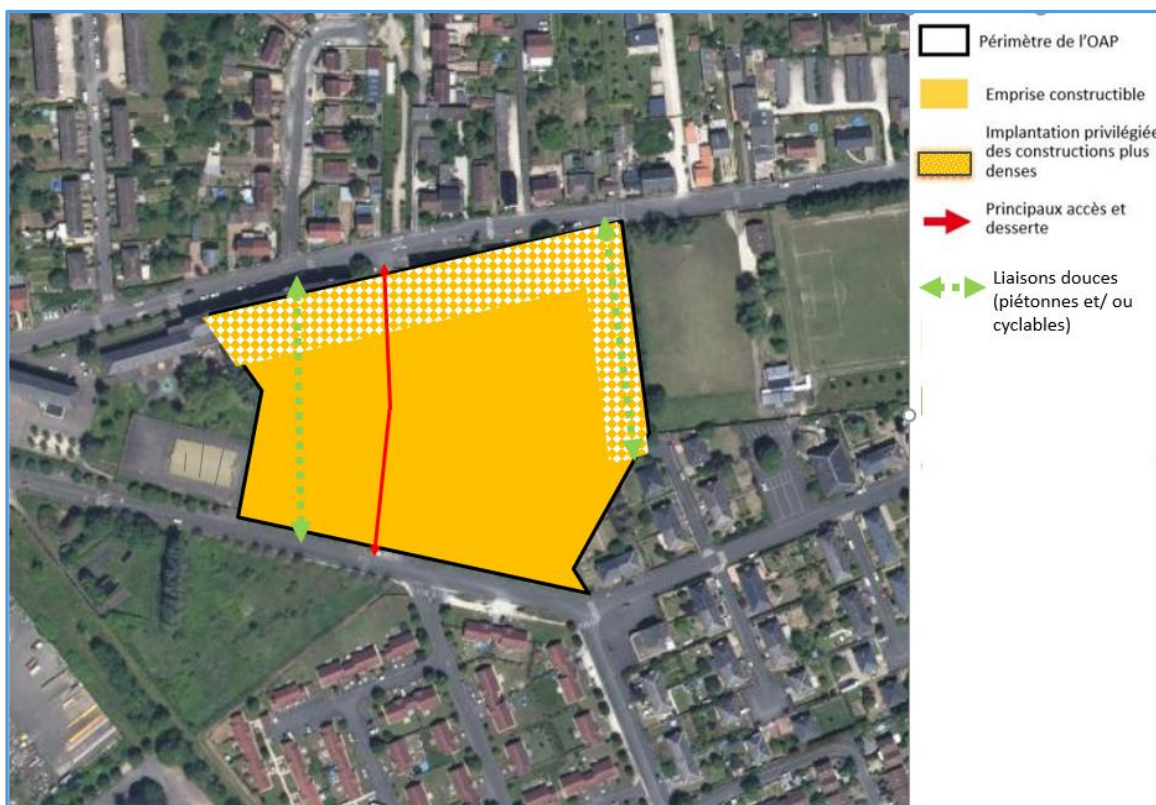
- Favoriser une mixité sociale conformément aux prescriptions du PLH : un minimum de 5 % de production de logements en accession sociale et un maximum de 45 % de production de logements sociaux.

Accentuer l'accompagnement et la continuité paysagère des projets :

- Expertiser l'emprise végétale existante en limite Ouest en lien avec le secteur naturel sensible limitrophe, afin de préserver dans l'opération d'aménagement :
 - Un maximum d'arbres
 - Un écran végétal le long de la rue des Alouettes.
- Concevoir une composition paysagère à l'échelle de l'opération, accompagnant les différents îlots de développement et articulant l'opération avec les espaces végétalisés limitrophes (jardins, fourrés, ...).
- Intégrer un dispositif paysager accompagnant les cheminements existants et futurs : plantations y compris d'arbres de haute tige.
- Arborer les espaces de stationnement de surface.
- Accompagner la transition entre l'opération d'aménagement et l'équipement existant à l'Est par la création d'un écran végétal.
- Prévoir un espace de convivialité paysager.

• L'OAP n°10 des Fonds Gaidons

Développement du traitement des liaisons douces et/ou piétonnes entre le nord et le sud notamment entre la rue du Colonel Filloux et la rue Dugay-Trouin.



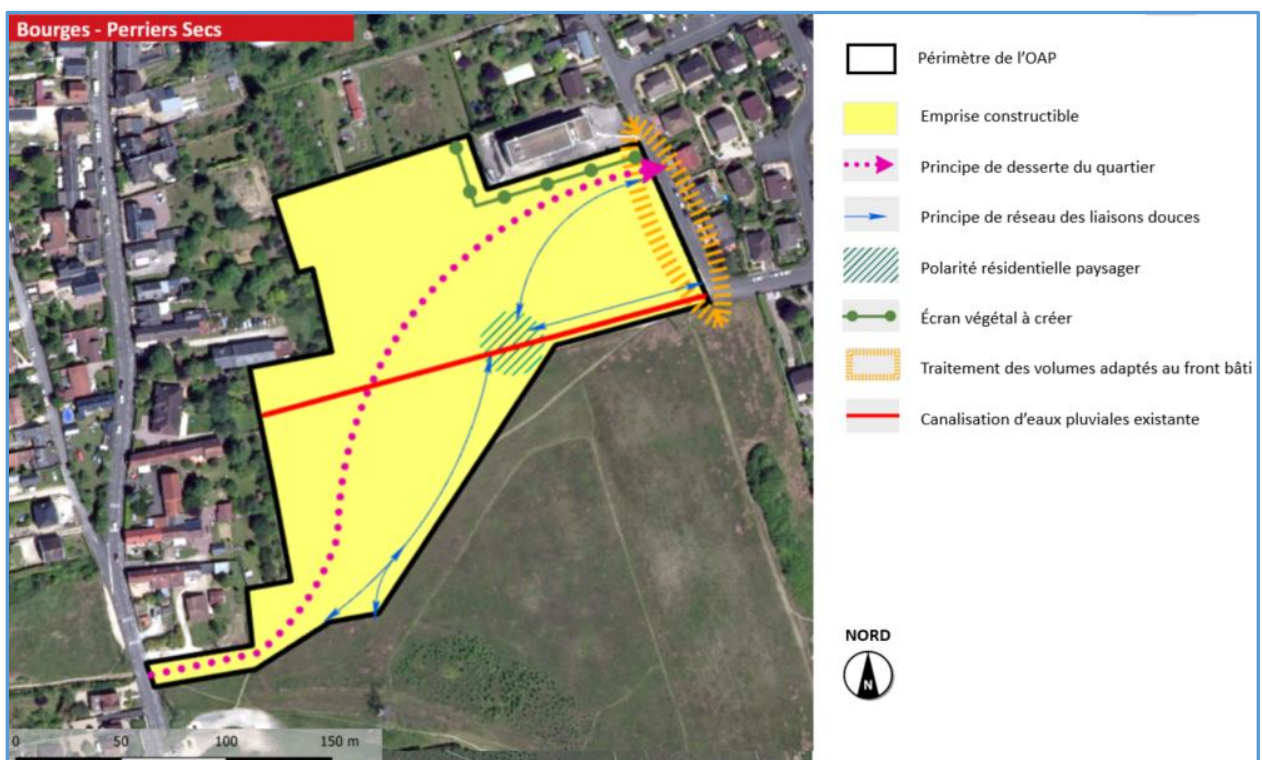
- **L'OAP n°11 des Perriers Secs**

Programmer la création d'un espace paysager en cœur d'opération qui soit un espace commun de rencontre et de partage favorable aux échanges entre co lotis.

Adapter la densité de logements à créer en rapport avec le contexte urbain :

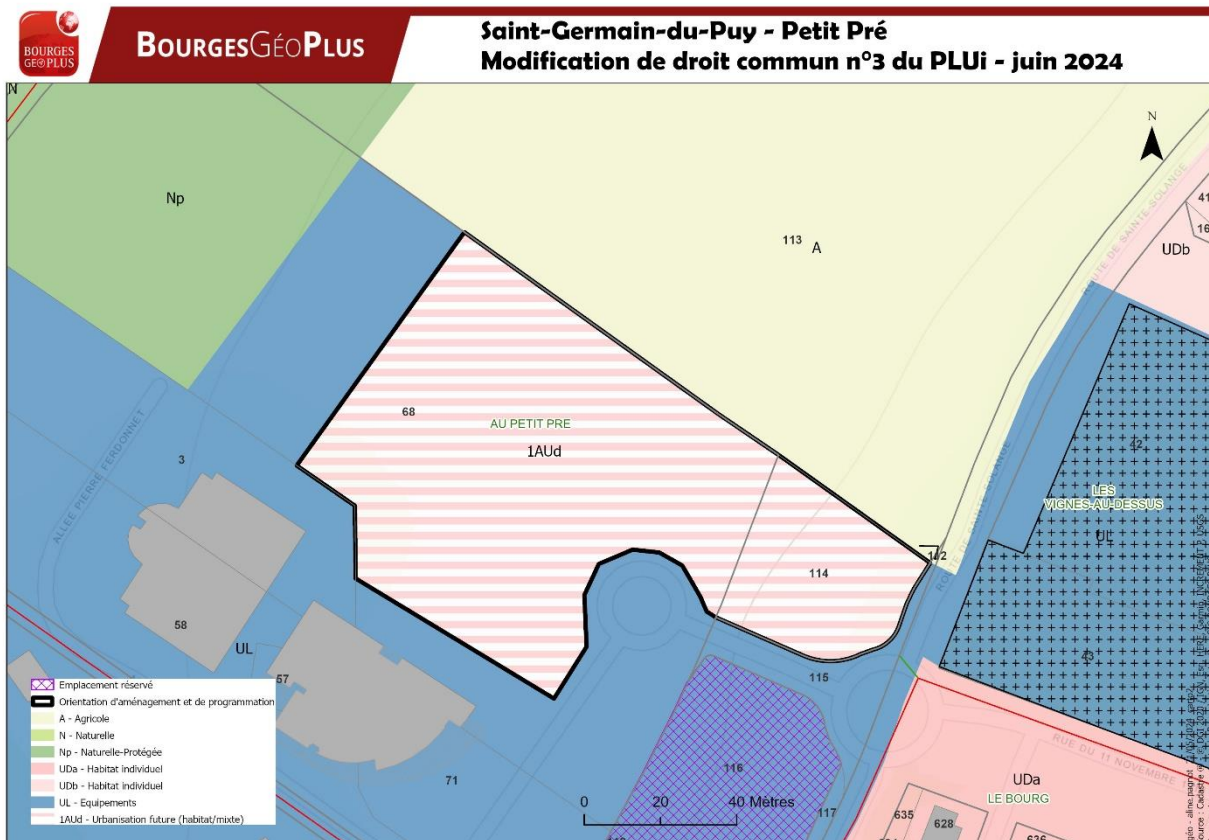
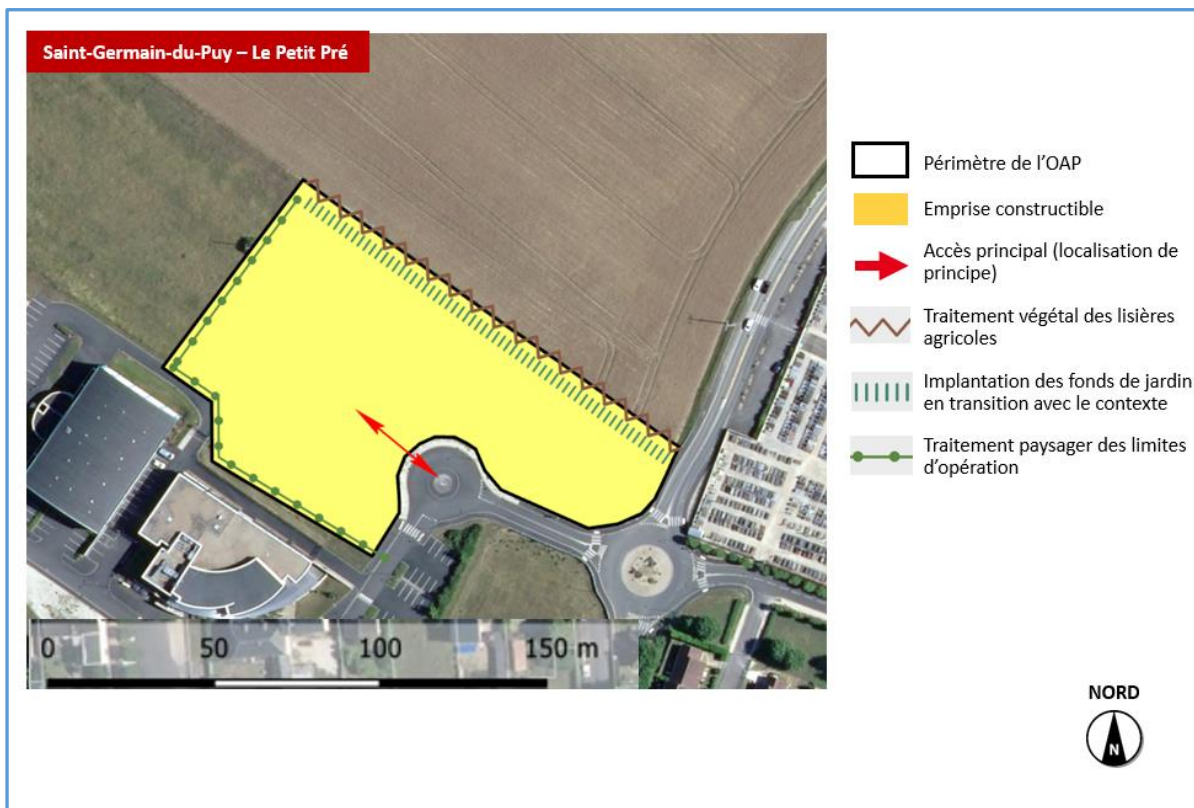
- Viser une densité minimale d'environ 60 logements à l'hectare.
- Diversifier les typologies de logements en développant des formes d'habitat de type individuel, intermédiaire et/ou collectif. Le projet doit prévoir un minimum de 50 % des logements en habitat intermédiaire.
- Adapter les volumes bâtis le long de la rue des Perrières en transition avec le front bâti existant (hauteur, recul des constructions, césure en façade...).
- Favoriser une mixité sociale conformément aux prescriptions du PLH : un minimum de 10 % de production de logements en accession sociale et un maximum de 20 % de production de logements sociaux.

Créer, en connexion avec une polarité paysagère, un réseau de liaisons douces de façon à connecter le projet aux quartiers environnants via les rues des Perrières, Garcin et de Lazenay et vers le corridor écologique « Sébastien Cartier » :



b) La modification de l'OAP du Petit Pré à Saint-Germain du Puy.

Réduction du périmètre de l'OAP de 2500 m² : la partie du terrain détachée de l'O.A.P. initiale sera affectée à la zone d'équipement collectif (UL) en vue de l'aménagement d'une chaufferie urbaine.

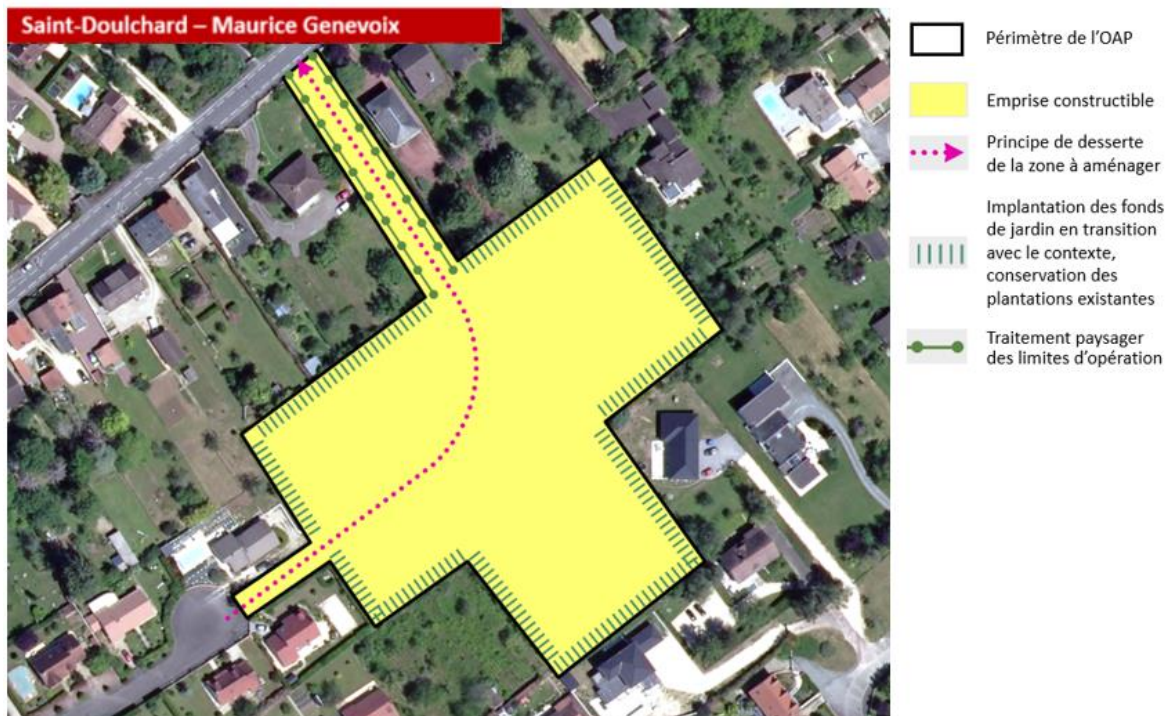


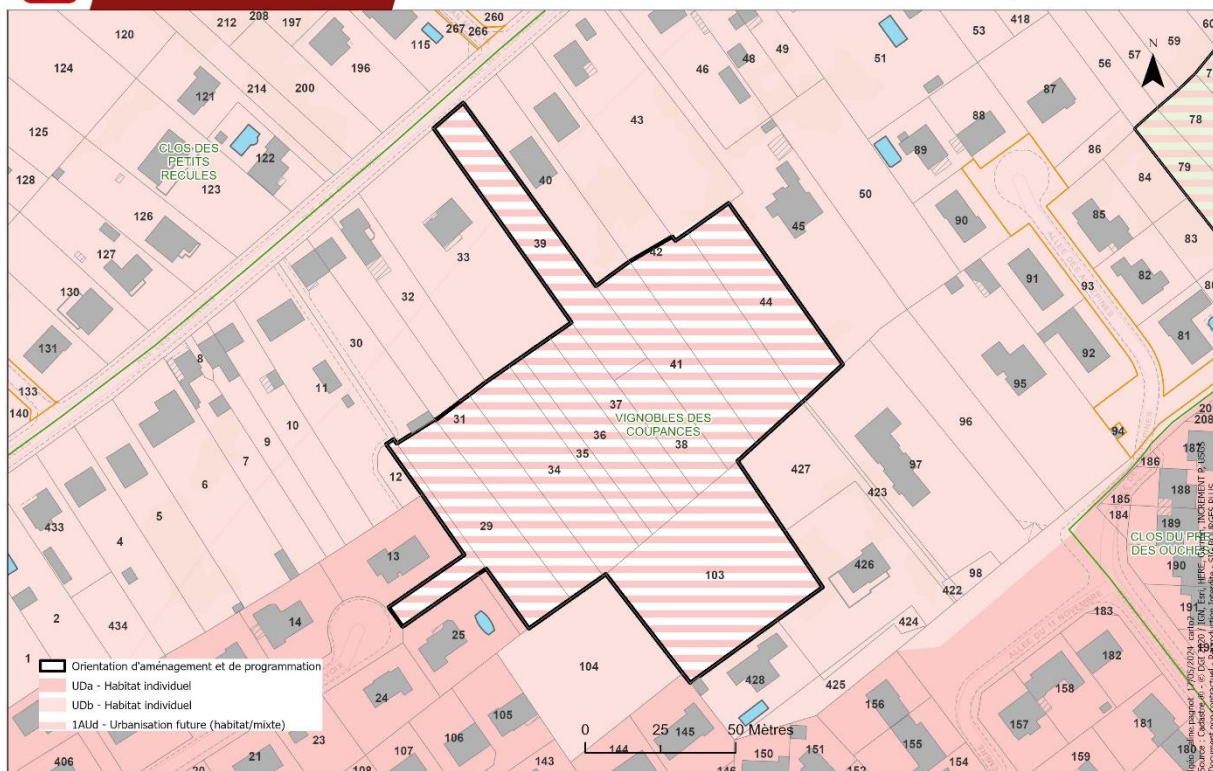
Ajustement du programme de logements et de la densité :

- Viser une production minimale d'environ 22 logements sur l'ensemble du site,
- Diversifier les typologies de logements en développant en majorité de l'habitat pour les seniors et sur le reste du site de l'habitat individuel et/ou intermédiaire.

c) **La création de l'OAP « Maurice Genevoix » à Saint-Doulchard.**

Organiser et structurer l'aménagement du cœur d'îlot afin d'insérer les aménagements futurs dans le tissu pavillonnaire existant et d'assurer la continuité viaire du quartier. Le secteur de l'OAP est reclassé en zone 1AUd (secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat ou mixte). Un objectif minimum de 12 logements à l'hectare est retenu.





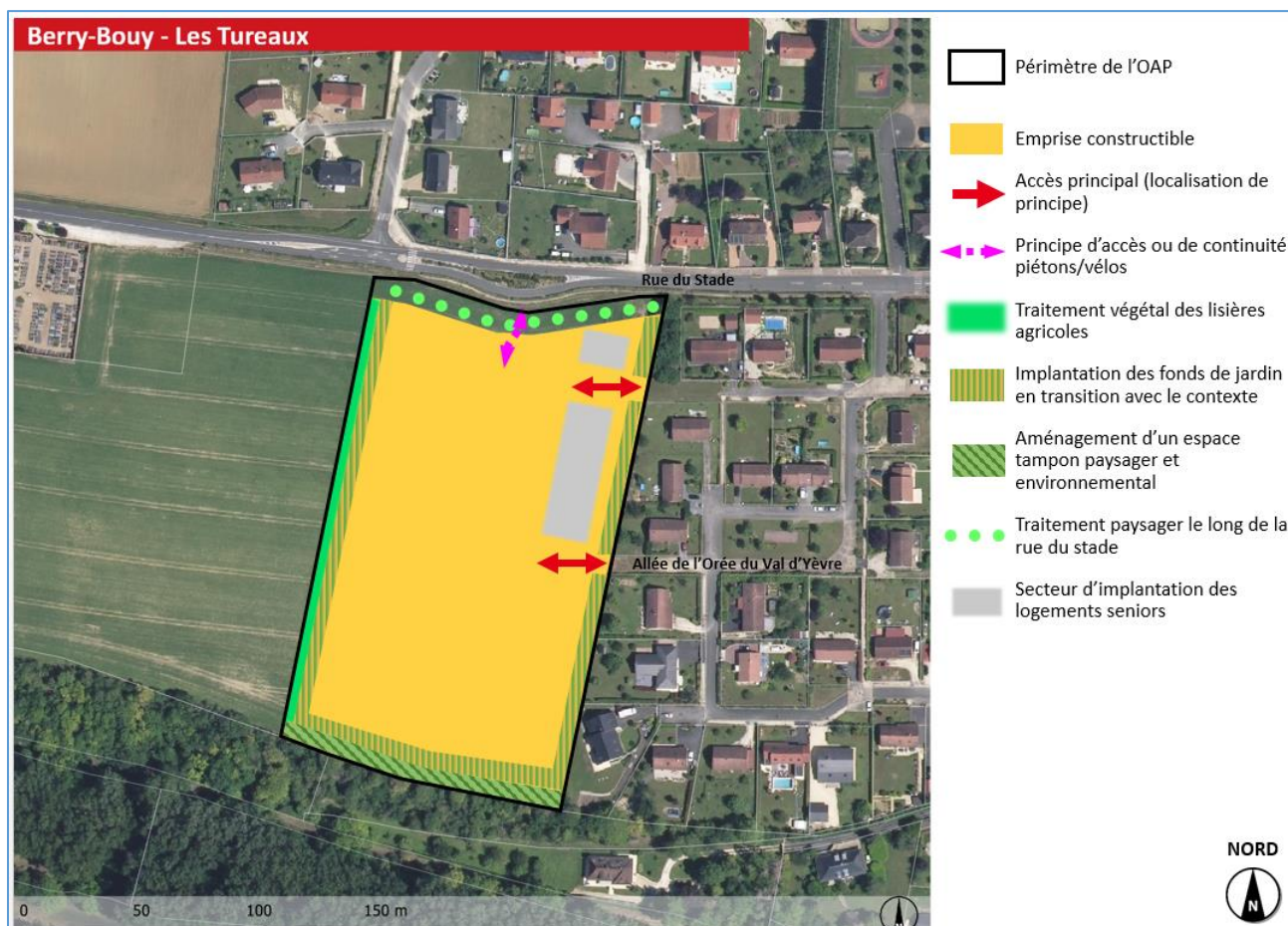
d) La modification de l'OAP des Tureaux à Berry-Bouy.

Dans l'OAP n°3 des Tureaux à Berry-Bouy, afin de garantir une mixité intergénérationnelle du programme de logements, il apparaît nécessaire de mentionner l'obligation de construire dix logements seniors à loyer social.

Modification de la partie « programme des constructions » de l'OAP :

- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : habitat individuel, maisons groupées. Il s'agira notamment d'accueillir environ 10 logements seniors à loyer social. L'implantation des constructions devra être réalisée sur la partie Nord Est de la parcelle, afin de faciliter les accès aux différents services de la commune aux personnes à mobilité réduite.

Modification du plan de l'OAP n°3 des Tureaux :



e) Inciter à recourir aux énergies renouvelables dans les projets d'aménagement soumis à OAP.

➔ Performances énergétiques

- Pour chaque opération d'aménagement, le potentiel recours aux énergies renouvelables, notamment solaire et géothermique, doit être étudié pour répondre aux besoins de performance énergétique des constructions, installations et aménagements projetés.

La notice du projet d'aménagement (R. 441-3 e) du Code de l'Urbanisme) devra détailler et justifier des choix retenus en terme de performance énergétique.

2) L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE TROIS SECTEURS A BOURGES ET AU SUBDRAY

a) L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Germigny à Bourges.

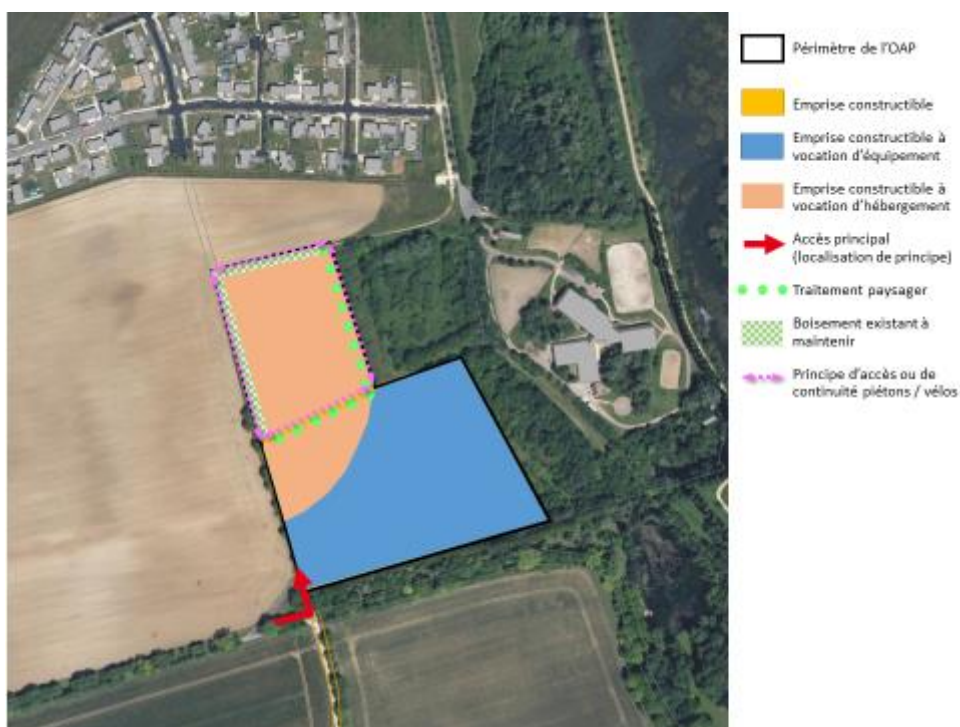
Ouverture envisagée à l'urbanisation du secteur de Germigny (2 AU) à Bourges en vue de l'affecter aux activités d'hébergement de loisirs touristiques.

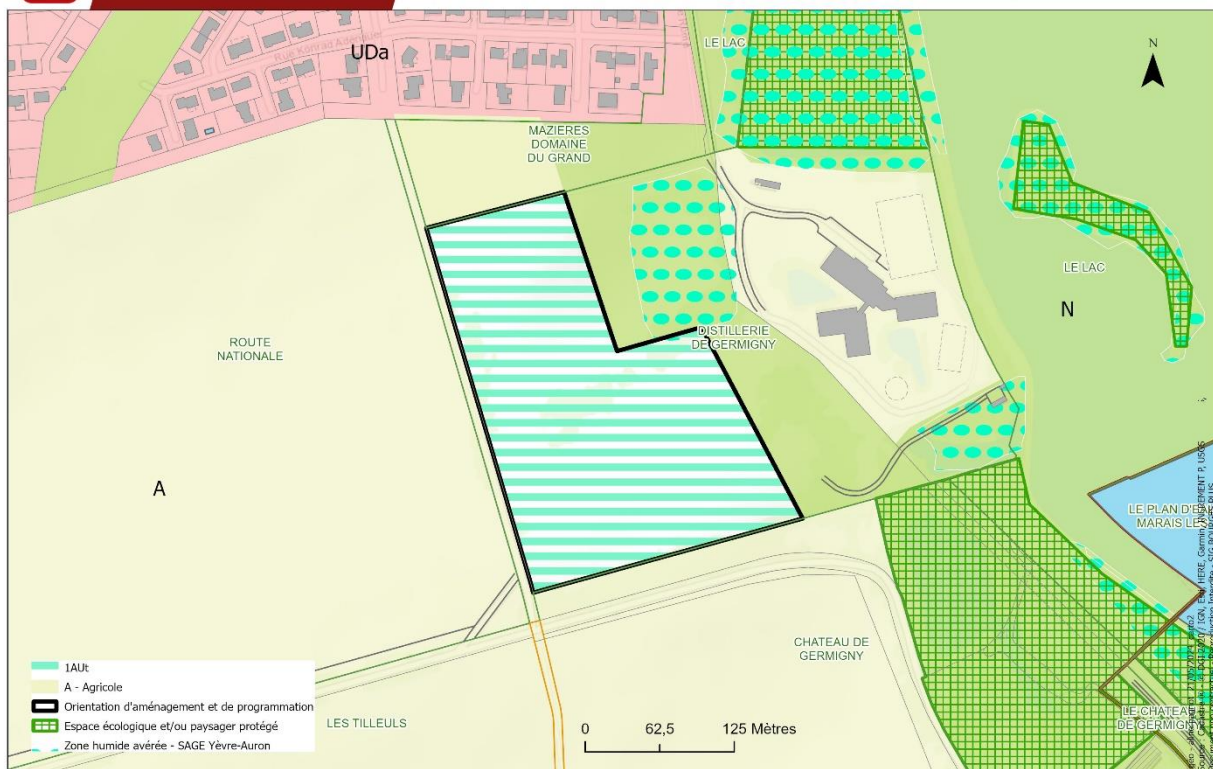
Objectif : faire du Lac d'Auron, un véritable pôle de loisirs et de découverte en poursuivant les aménagements en cours (base de voile, accrobranche, canal du Berry à vélo...). En complément de ces aménagements autour du plan d'eau et afin de répondre à un besoin d'hébergement hôtelier et de plein air dans ce secteur, il est proposé de développer une offre qui allie nature-confort et respect de l'environnement.

Un diagnostic écologique préalable a été réalisé et a mis en relief des enjeux faibles à modérés tant pour ce qui a trait à la faune, la flore et aux réservoirs de biodiversité. Le site choisi est celui d'une ancienne distillerie qui n'est plus exploitée. Les traces de cette ancienne activité sont toujours visibles sur le site (emprise des anciens bâtiments, des espaces de voirie, parking, stockage).

La zone 2 AU initiale est modifiée comme suit :

- Reclassement de la parcelle parcelles DV 100, est pour partie en zone 1AUt pour une superficie de 5.5 hectares.
- La parcelle DV 131 est pour sa part reclassée en zone agricole pour une superficie de 2 hectares





b) La levée du gel de constructibilité du site « adjudant-chef Débat ».

A Bourges, proposition de lever le périmètre de gel de constructibilité affectant le site de l'ancienne caserne « adjudant-Chef Débat », à Port Sec Nord, sur une surface de 19,6 hectares suite à la remise d'une étude environnementale dont les conclusions sont les suivantes :

« Pour rappel le projet consiste à réhabiliter une friche militaire abandonnée et dégradée. Afin d'améliorer cet environnement en centre de la ville Bourges (3 km de l'hyper centre).

La réhabilitation a commencé courant 2017 par le désamiantage du site et la dépollution d'anciennes zones de stockages d'huile ou de fioul mais aussi de déchets variés déposés sur le site illégalement depuis la fermeture du site militaire. A la suite une phase de destruction des bâtiments vétustes représentant 80 000 m² de surfaces construites a été mise en œuvre. Les gravats de bétons concassés de ces bâtiments (25 000 m³) ont été utilisés pour la création de la rocade à l'est du site, une partie restante servira dans la création des voiries principales du site. Le projet de réhabilitation a pour vocation la construction de bâtiments à usages tertiaires et d'activités qui permettront de redynamiser cette partie du centre en créant plus de 200 emplois. Ce nouvel aménagement permettra le réaménagement paysagé notamment avec la restauration de l'espace naturel au nord du site de 1.7 ha et l'installation de bâtiments suivant une dynamique environnementale : photovoltaïque, toitures végétales, parking précablé pour la recharge électrique. Le projet a un impact faible sur l'environnement, il permet d'améliorer l'environnement que représentait le site militaire en activité puis laissé en friche ».

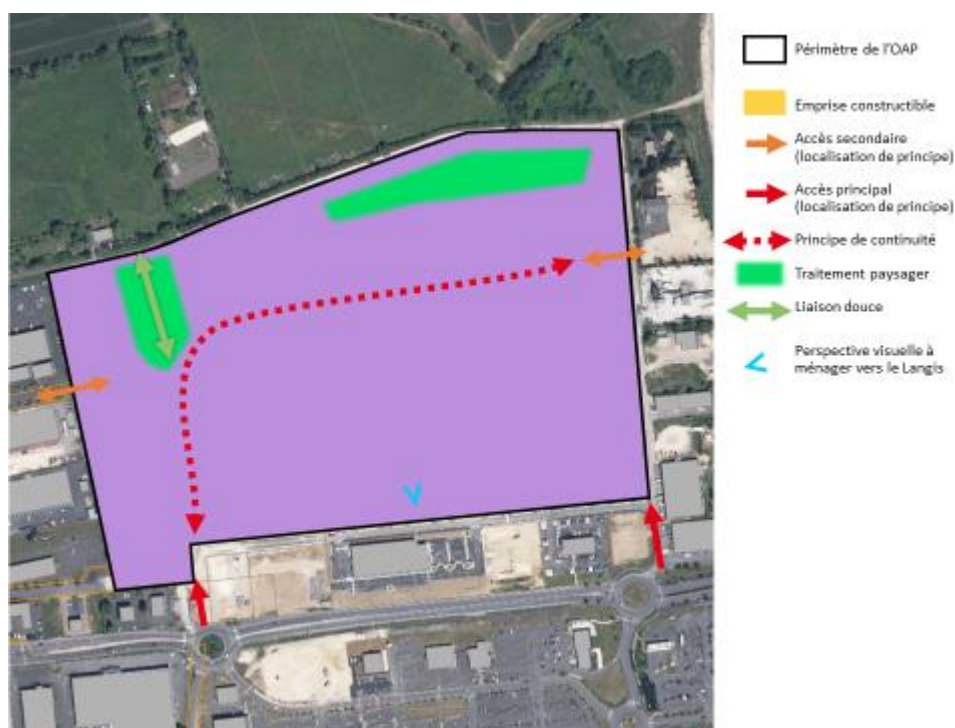
Le programme de construction proposé tient compte des contraintes issues de la protection du captage d'eau potable de Saint Ursin. Les activités industrielles, les ICPE et autres activités polluantes y sont interdites par le règlement.

Une mixité de constructions est attendue, des immeubles d'hébergements hôteliers et de loisirs immédiatement à l'arrière du front commercial et des activités artisanales compatibles avec la préservation de la ressource en eau du captage de Saint Ursin sur le reste du site.

Une attention toute particulière devra être portée sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales au regard des enjeux de protection du captage de Saint Ursin.

Enfin le site offre des vues sur la vallée du Langis, l'orientation d'aménagement et de programmation inscrit le principe du maintien de percées visuelles vers cette vallée.

Un permis d'aménager complété d'une étude d'impact sera instruit dès que l'opposabilité du règlement du P.L.U.I sera effective.



c) L'ouverture à l'urbanisation du secteur du champ de la Vigne au Subdray.

Le Plan Local d'Urbanisme a identifié lors de son approbation une zone d'urbanisation future pour de l'habitat (1 Aud) dénommée « Champ de Derrière » sur 5.49 hectares. Le projet de lotissement d'initiative privée sur cette emprise n'a pas encore reçu de commencement d'exécution et sa faisabilité à court terme paraît compromise faute d'accord sur le coût du foncier et sa commercialisation.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tend donc à inverser l'ordre de priorisation de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones initialement identifiées lors de l'approbation du P.L.U.I..

Aussi il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du Champ de la Vigne actuellement en zone 2 Au (1,8 hectares) en zone 1 AUd immédiatement mobilisable pour répondre aux besoins de logements de la commune. Cette opération est appelée à se développer entre 2024 et 2028.

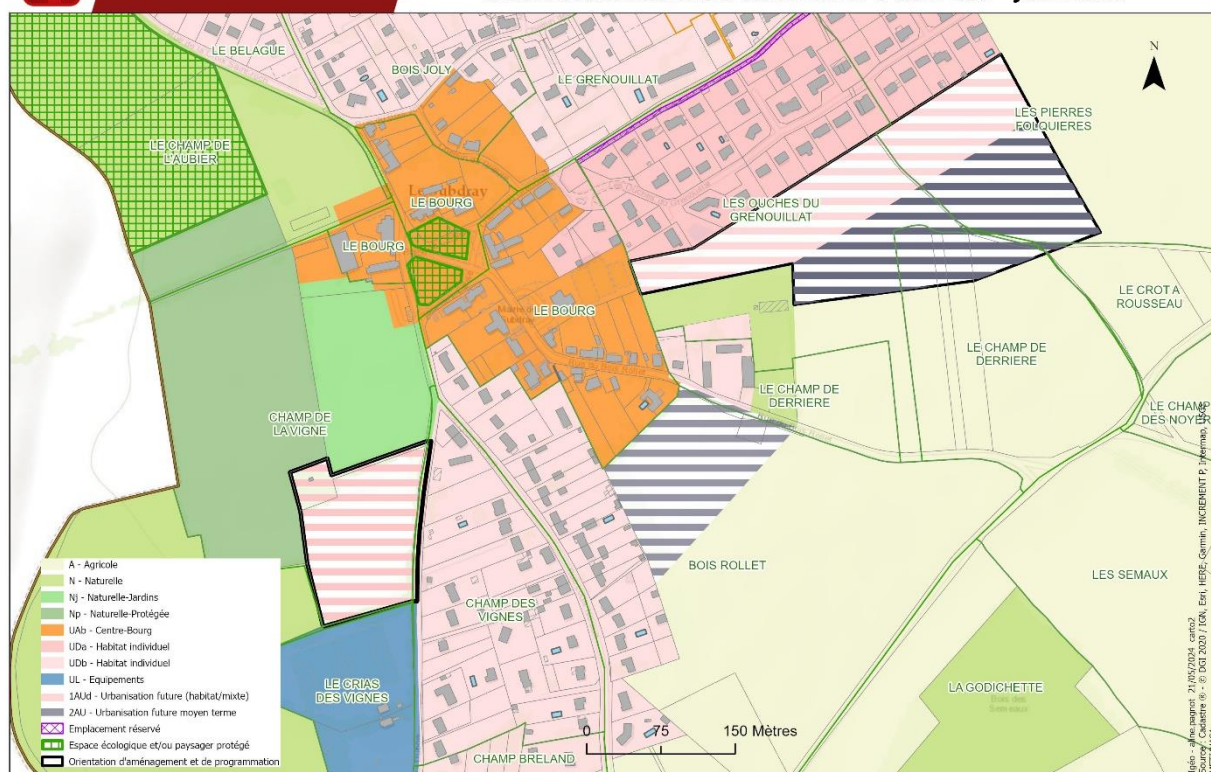
Le secteur du Champ de Derrière sera lui urbanisable à compter de 2028 pour la partie restée en zone 1 AUd sur 2.6 hectares. Le reste de la zone est reclassé en zone d'urbanisation future (2 AU).

Chacune des deux zones 1 Au fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Avec un objectif de 25 logements, cette opération affiche une densité moyenne supérieure à celle applicable aux communes rurales.

Cette évolution du zonage doit permettre à la commune de créer les conditions pour la production de nouveaux logements (3 logements par an) en accord avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat.





3) LA CREATION D'UN SECTEUR PHOTOVOLTAIQUE

a) Le projet du syndicat d'énergie ENERCVL à Port Sec Sud, Bourges.

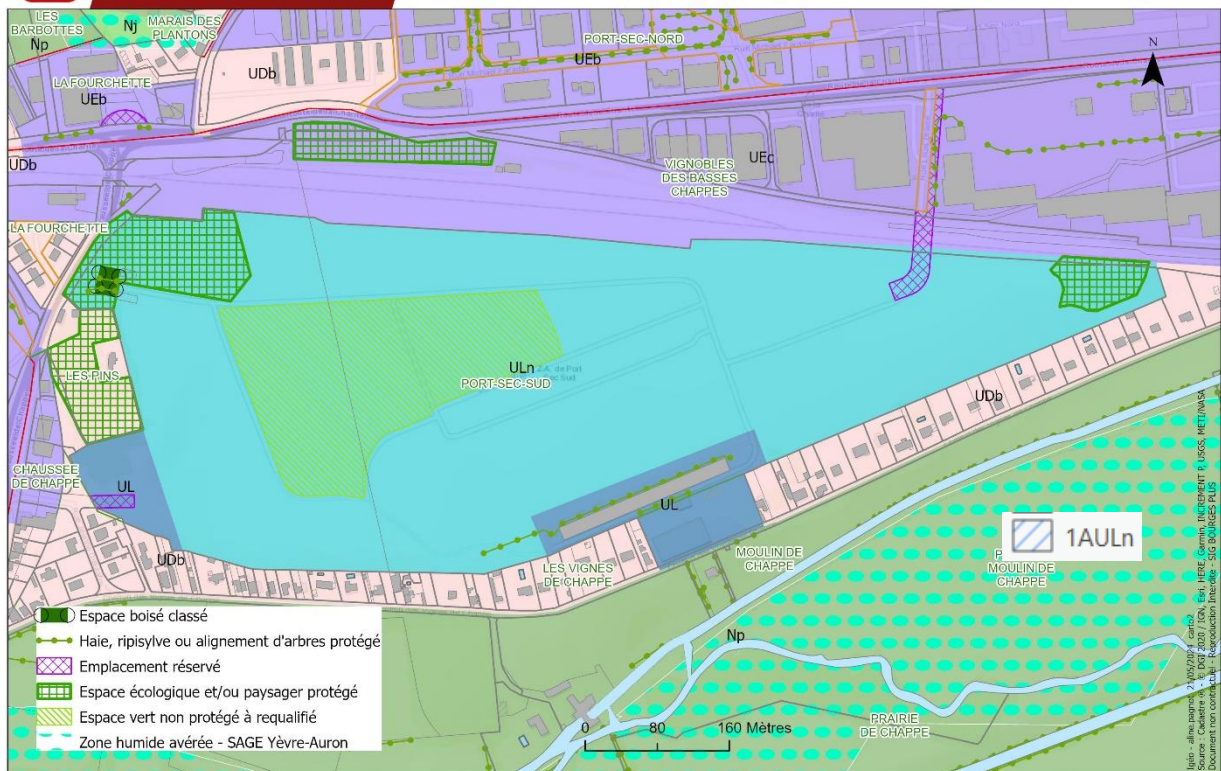
A Bourges, secteur de Port Sec Sud, Il est proposé de reclasser des parcelles BX 105, BX 106, BX 377 et BX 376 pour partie en zone ULn du PLUi, secteur d'urbanisation future à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics dédié au développement de site de production d'énergie renouvelable.

Ce terrain de 35 hectares est une friche industrielle composée de remblais inutilisables en l'état pour des constructions à vocation économique.

Un état initial du site et une notice de mesure ERCAC ont été réalisés en 2022-2023.

Au regard des enjeux identifiés, la collectivité a fait le choix afin de préserver des poches de biodiversité de ne pas rendre possible la construction de bâtiments ni même d'implanter des panneaux sur deux sous-secteurs. Ces sous-secteurs seront protégés par une trame espace paysager protégé. De même au cœur de la parcelle BX 377, un espace a été identifié sur lequel la plantation d'espèces végétales favorables au développement de la biodiversité sur site est encouragé. Une trame espace non protégé à requalifier sera mise en place pour délimiter ce secteur qui ne pourra recevoir aucun équipement.

Une partie de la parcelle BX 376 sera détachée afin de pouvoir accueillir un bâtiment technique d'entreposage nécessaire aux activités de la collectivité. Il est proposé d'appliquer un zonage UL sur cette emprise.



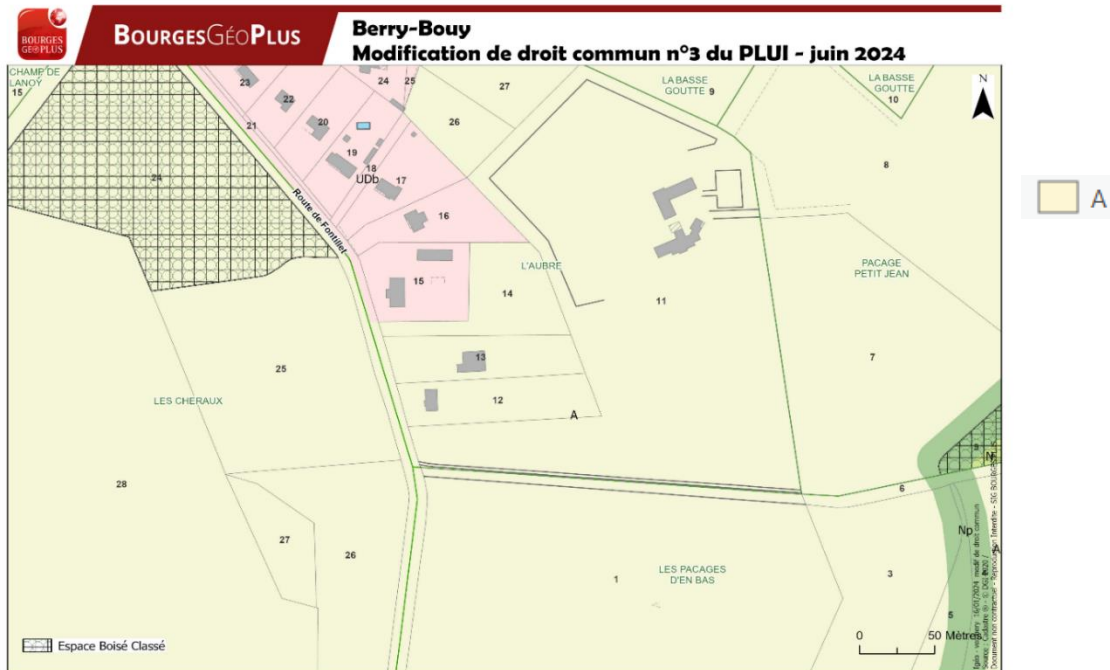
4) LE RECLASSEMENT DE TERRAINS EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

a) A Berry-Bouy, reclassement de terrains en zone agricole pour erreur d'appréciation.

Les parcelles AK 12, AK 13 et AK 14 étaient classées en zone agricole au Plan d'Occupation des Sols de Berry-Bouy, avant sont reclassement en zone urbaine (UDb) au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé en avril 2022.

Or, il apparait que ce reclassement a été opéré à tort car les constructions présentes sur ces terrains ont été édifiées sans autorisation d'urbanisme régulière.

Il est donc proposé le reclassement des parcelles AK 12, AK 13 et AK 14 en zone agricole A.



b) A Marmagne, reclassement d'une exploitation agricole en zone agricole.

Les parcelles ZK 35, ZK 39, ZK 41, ZK 43, ZK 44, ZK 45, ZK 47 et ZK 48 sont actuellement classées en zone naturelle N.

Or, une activité agricole composée d'une production de céréales et d'un élevage de chevaux occupe ces terrains.

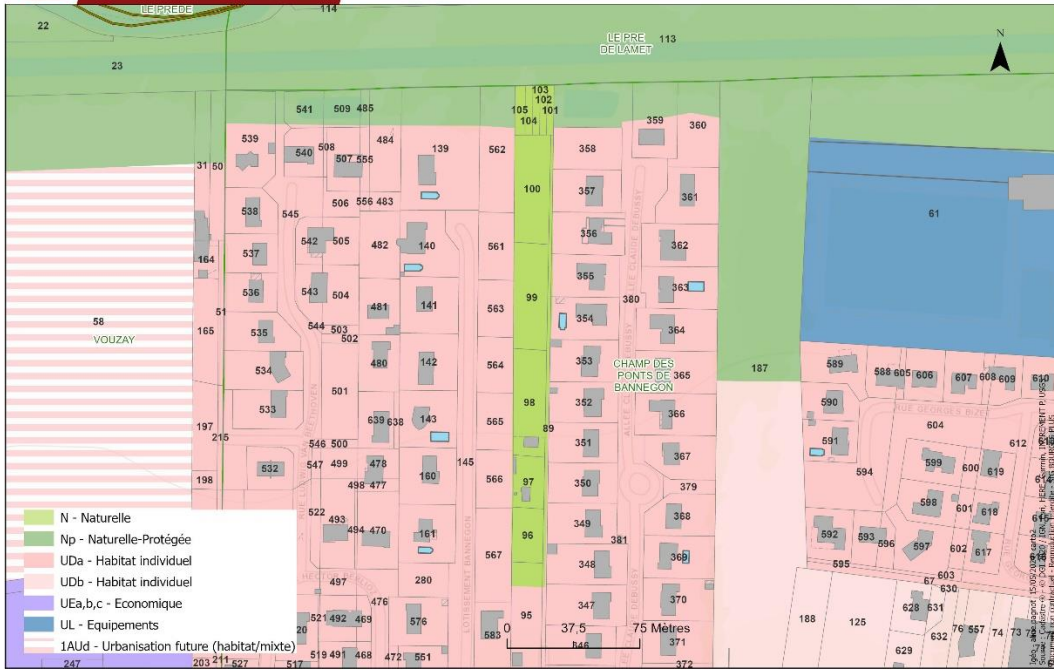
Il est donc proposé un reclassement des parcelles ZK 35, ZK 39, ZK 41, ZK 43, ZK 44, ZK 45, ZK 47 et ZK 48 en zone agricole.



c) **A Bourges, reclassement de zones de jardin en zones naturelles.**

A Bourges, Champ des Ponts de Bannegon, rue Louis Mallet, une zone de jardins en cœur d'îlot, est classée en zone urbaine UDb. Or les constructions présentes étaient destinées à l'exploitation et à l'entretien des jardins qui préexistaient à l'urbanisation voisine. Ces bâtiments qui sont en déshérence ne sont pas habitables.

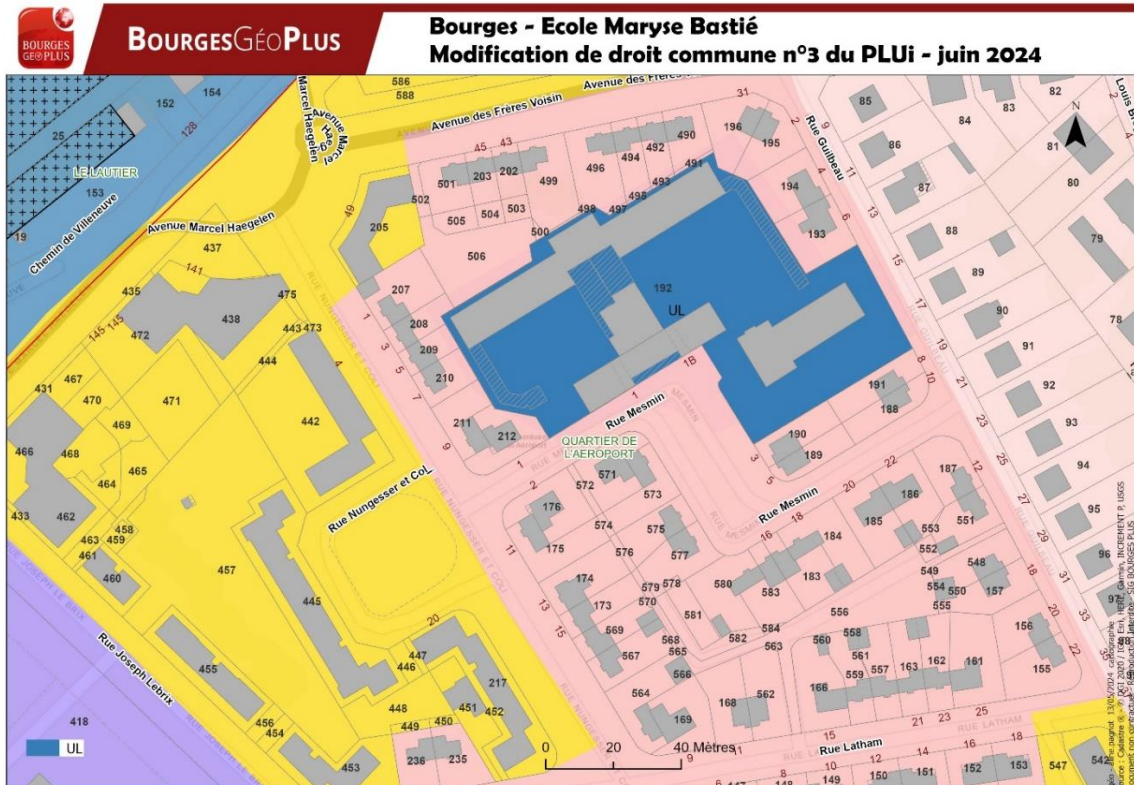
Il est proposé de classer les parcelles HO 96, HO 97, HO 98, HO 99, HO 100, HO 101, HO 102, HO 103, HO 104 et HO 105 non desservies par les réseaux publics et dont la voirie est insuffisante de la zone Udb vers la zone naturelle N.



5) LE RECLASSEMENT DE ZONES URBAINES

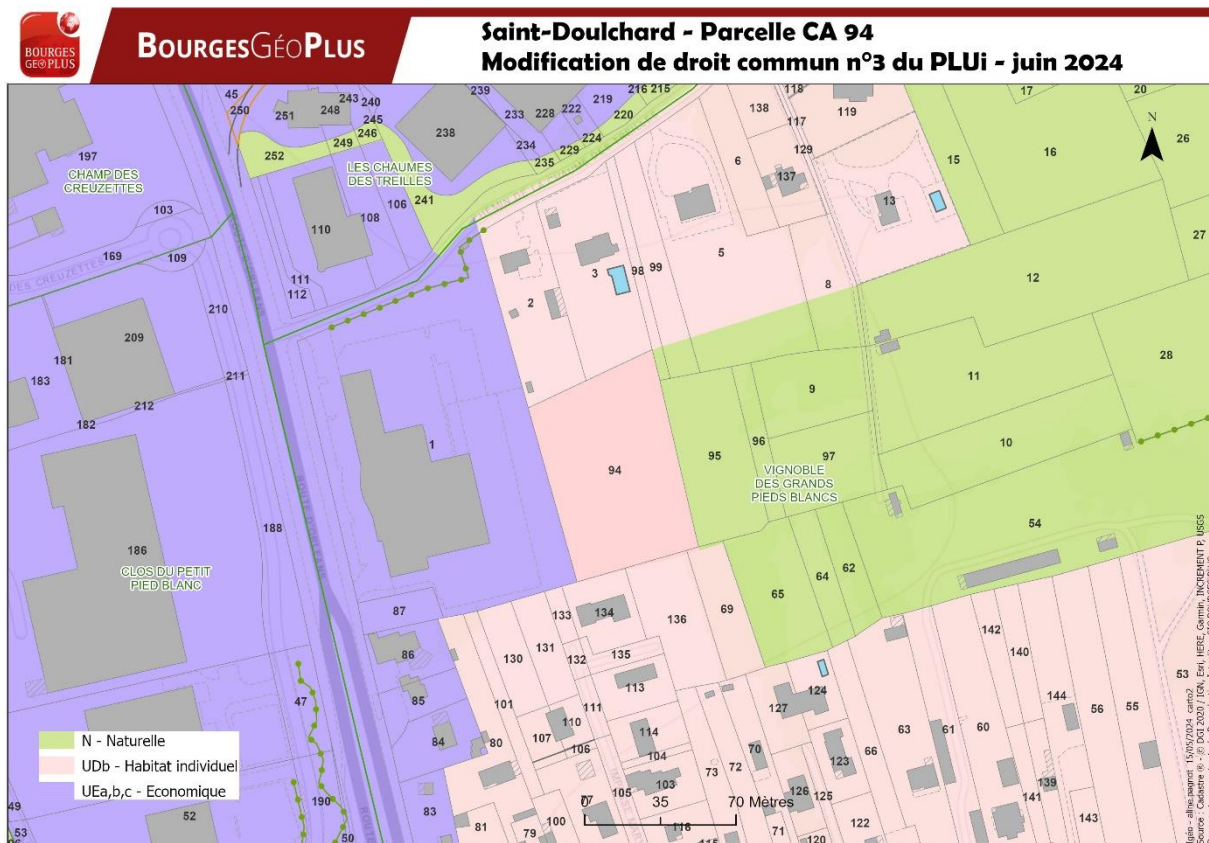
a) A Bourges, le reclassement du site de l'école Maryse Bastié

Il est proposé de reclasser la parcelle EI 192 à Bourges de la zone UDa (habitat pavillonnaire) vers la zone UL (service public / intérêt collectif), compte tenu de la présence d'une école communale.



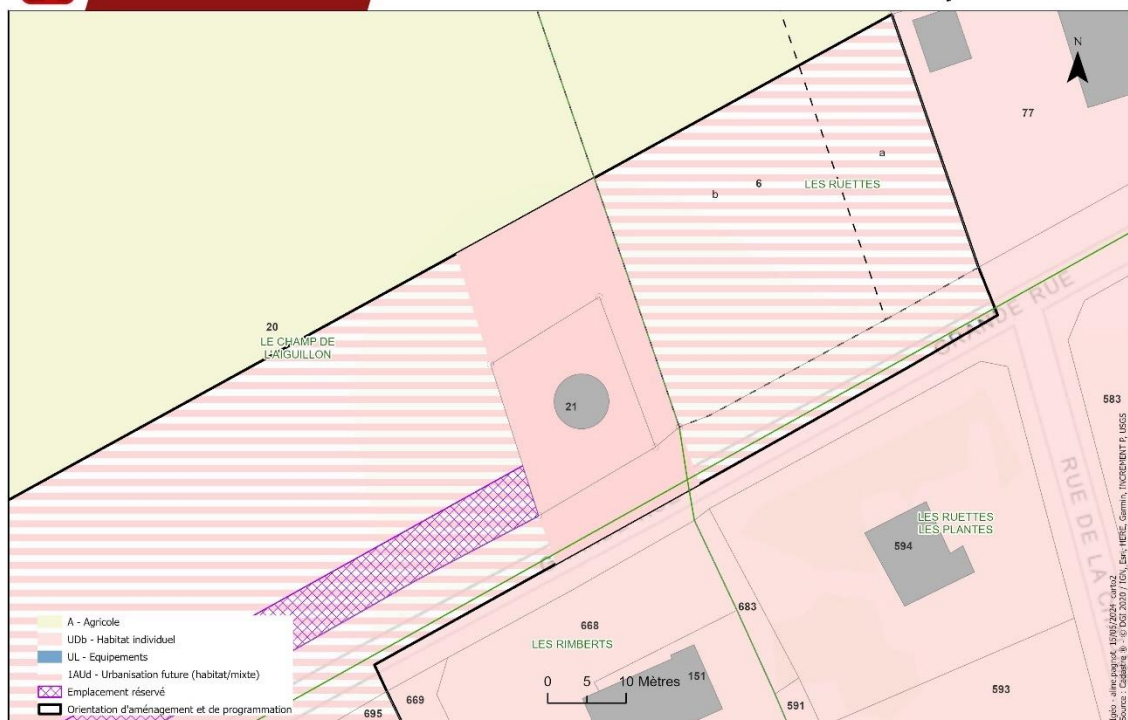
b) A Saint-Doulchard, le reclassement de la parcelle CA 94 en zone d'habitat

Il est proposé de reclasser la parcelle CA 94 à Saint-Doulchard de la zone UE (activités économiques) vers la zone UDb (habitat pavillonnaire diffus), étant davantage en lien avec la zone pavillonnaire du quartier des Pieds Blancs qu'en lien avec le front bâti commercial de la route d'Orléans.



c) A Arçay, le reclassement des parcelles ZI 20 p et ZI 21 en zone d'habitat

Il est proposé de reclasser les parcelles ZI 20p (362 m²) et ZI 21, à Arçay de la zone UL (équipements d'intérêt collectif) vers la zone UDb (habitat pavillonnaire diffus). Un projet de transformation du château d'eau désaffecté en habitation motive la proposition de reclassement de ces parcelles.



d) A Marmagne, le reclassement de la parcelle AI 56 p en zone d'habitat

Il est proposé de reclasser pour partie (660 m²) la parcelle AI 56 p à Marmagne de la zone N (naturelle) vers la zone UDb (habitat pavillonnaire diffus). Le classement en zone naturelle visait à protéger la zone humide caractérisée par la présence d'un petit lac. Or, le contour de la zone naturelle empiète au-delà de la rive sur les jardins voisins. Il est proposé de maintenir les emprises en lien direct avec le plan d'eau en zone naturelle et d'appliquer au secteur de jardin le zonage UDb sur une superficie de 660 m². Cette erreur matérielle sera corrigée dans le document graphique.



6) L'AJUSTEMENT DES REGLES DE CONSTRUCTION ET D'AMENAGEMENT

a) Intégration de la nouvelle nomenclature des destinations et sous-destinations.

Dans le lexique, mise à jour de la définition des destinations des constructions en conformité avec le décret n°2023-195 du 22 mars 2023.

Dans l'ensemble des zones, mise à jour des dénominations des destinations aux articles 1, 2 et 15.

Dans les zones UA et UB, interdiction des constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne, appelé également « dark store » afin de ne pas concurrencer l'animation commerciale du centre-ville :

Dispositions générales

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerces de gros ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;

b) Renforcer l'intégration paysagère des projets et adapter la réglementation des espaces paysagers protégés.

- Accompagnement environnemental des installations de centrales photovoltaïques :

A l'article 9 des secteurs NLn et As :

- Des nichoirs pour favoriser l'accueil des chauves-souris et des oiseaux sur le site, devront être installés sur les bâtiments techniques.

- Assurer l'intégration dans leur environnement des antennes-relais au sol :

A l'article 5 de l'ensemble des zones :

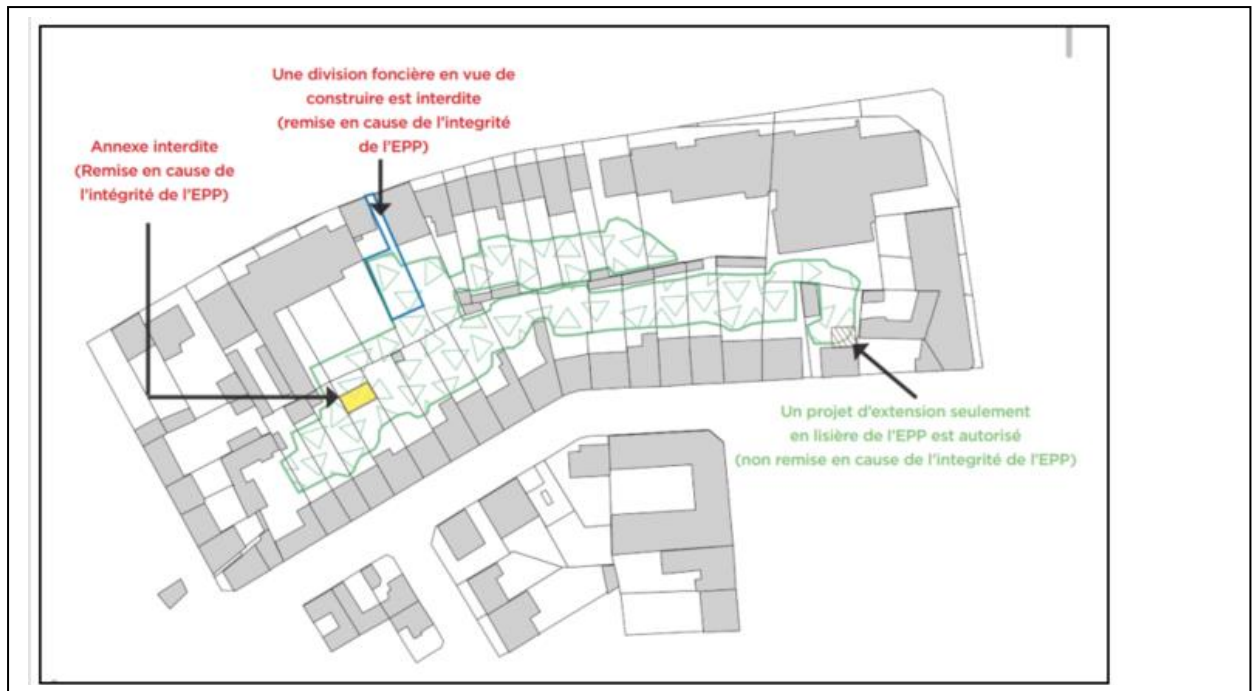
- Les antennes relais au sol et leurs équipements techniques doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives avec les terrains classés en zones UA, UB, UC, UD, UN et 1AUD.

- Adapter le régime des protections des espaces paysagers protégés :

A l'article 13 de l'ensemble des zones U, inclusion d'un schéma pour expliciter les modalités de gestion des implantations en secteur d'espace paysager protégé

Simplifier la réglementation des distances minimales en limite de zones agricoles

ou naturelles :



L'article 5 des zones U et Au fixe une distance minimale supplémentaire (5 mètres) par rapport aux zones agricoles ou naturelles. Or, dans les zones agricoles et naturelles, il est déjà imposé une distance minimale respectivement de 10 mètres et 6 mètres par rapport aux zones U et AU.

Il est donc proposé de supprimer la disposition suivante à l'article 5 des zones U et AU :

- A l'exception des abris de jardin et des piscines, toutes les constructions doivent obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives avec un terrain situé en zone A ou N. La distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 5 m.

c) Adapter la réglementation des stationnements aux enjeux locaux.

En secteur Ue, l'emprise au sol des surfaces de stationnement a été plafonnée pour les activités commerciales. Cette disposition est complétée par une référence à l'article L 111-19 du code de l'urbanisme qui apporte des précisions sur le mode de calcul des surfaces à prendre en compte.

- Le stationnement public dans les opérations de lotissements.

A l'article 15 des zones U et 1AU, il est proposé de compléter la réglementation sur le stationnement automobile, afin de s'assurer de la présence minimale de « places visiteurs » sur les espaces communs des lotissements :

Dans les lotissements, la gestion du stationnement se fera au sein du projet et sera adaptée à la typologie des logements à créer. Afin de limiter la circulation sur le site, un stationnement groupé est à privilégier en entrée d'opération

- Les besoins en stationnement associés aux réhabilitations de logements.

A l'article 15 des zones UA et UB, dans le cadre de changements de destination générant la création de logements, il est proposé d'imposer la création de places de stationnements. Cette mesure vise à lutter contre l'encombrement des stationnements publics dans les centres-villes, mais elle est également le moyen de veiller à ce que la division de l'immeuble offre une typologie de logements diversifiée et préserve une mixité sociale et intergénérationnelle :

- Pour les changements de destination générant la création de plus de 3 logements et/ou d'appartements/chambres à destination d'hôtel, il est exigé 0,5 place de stationnement par logement/appartement/chambre créé. Au-delà de 10 logements/appartements/chambres créés, il est exigé 1 place par logement/appartement/chambre créé.

d) La prise en compte des ouvrages enterrés dans le champ d'application des articles 4 et 5 du règlement.

Les ouvrages enterrés sont considérés comme des constructions et sont actuellement concernés par les règles de retrait par rapport aux limites séparatives et aux alignements. Aux articles 4 et 5 des zones U et AU, il est proposé d'exempter ces constructions des règles de retraits obligatoires, n'ayant aucun impact sur les fonds voisins ni sur les espaces de circulations.

A l'article 4 :

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.
- **Les ouvrages enterrés.**
- 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.

A l'article 5 :

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol nature ;
- **Les ouvrages enterrés ;**
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

e) La réglementation du raccordement au réseau de chaleur urbain.

A Bourges, un réseau de chaleur a été aménagé en 2022 et son fonctionnement est confié à un délégataire de service public.

A l'article 17 des zones U et AU et dans le périmètre de la DSP, il est proposé d'intégrer l'obligation de raccordement au réseau de chaleur pour les constructions les plus importantes.

Le périmètre du réseau de chaleur est annexé au règlement (annexe 7).

Réseau de chaleur

- Dans le périmètre du réseau de chauffage urbain annexé au présent règlement (annexe 7), toute construction nouvelle chauffée, générant une surface de plancher supérieure à 500 m² et à destination d'habitat collectif, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, doit être raccordée au réseau de chaleur urbain, sauf avis contraire du gestionnaire de réseau.
- Cette obligation s'applique également aux opérations groupées de plus de 5 logements ou lots disposant d'un chauffage collectif sauf avis contraire du gestionnaire de réseau.

f) a mise à jour des annexes du règlement

- La protection de quatre édifices classés « architecture contemporaine remarquable ».

Suite à la décision du Préfet de Région de classement de cinq édifices au label « architecture contemporaine remarquable », il est proposé de les inscrire dans la liste des « patrimoines bâtis protégés » en annexe 1 du règlement du PLUI.

Sont concernés à Bourges :

- L'immeuble avenue du 11 novembre 1918, 12/16, allée des Près-Fleuris (n°21)
- L'immeuble 8, allée des Collèges (n°22)
- L'immeuble 144/152, rue Barbès (n°23)
- Le château d'eau, rue des Mâchereaux (n°24)
- Ensemble d'immeubles Avenue de la Libération (n°25)

- La mise à jour des « patrimoines bâtis protégés » existants

La liste des patrimoines bâtis protégés en annexe 1 du règlement du PLUI comportent des lacunes qu'il convient de corriger. Les photos et les parcelles cadastrales manquantes sont ajoutées. Les repères sur le document graphique sont vérifiés.

- Lexique : mise en cohérence de la définition des constructions principales et des annexes.

Il est proposé de se référer dans la définition des constructions principales à la définition des annexes :

Construction principale

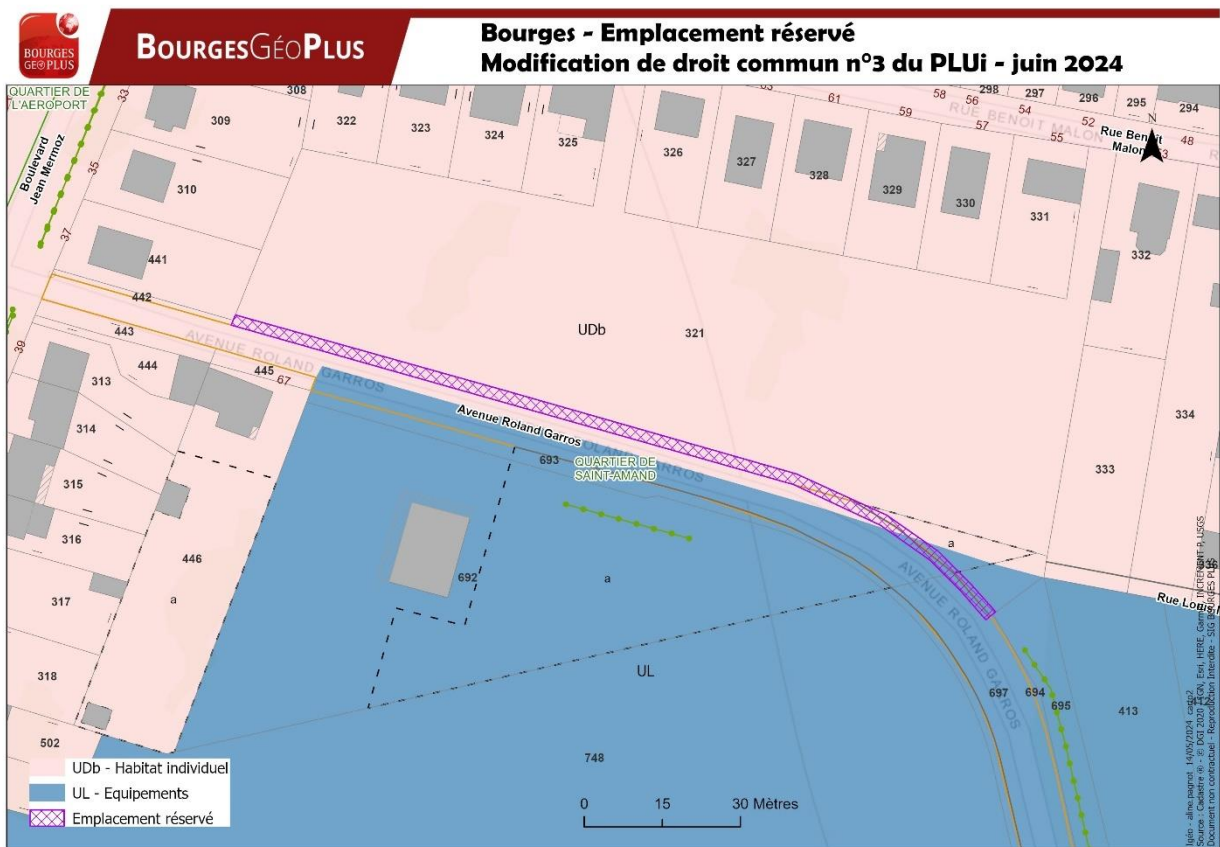
Une construction est considérée comme principale lorsqu'elle représente le volume bâti le plus important sur un terrain, en référence à son emprise au sol et sa surface de plancher cumulées.

Sont également considérées comme des constructions principales, pour l'application du présent règlement, les constructions **dont les seuils sont supérieurs à ceux définis pour les annexes.**

- Création de l'emplacement réservé BO-ER-47 à Bourges

La création de l'emplacement réservé « BO-ER-47 » est justifiée par l'absence de trottoir public sur une partie de l'avenue Roland-Garros.

Une emprise de 350 m² est réservée pour permettre l'aménagement futur d'un trottoir afin d'assurer la sécurisation et la continuité de la liaison douce depuis le boulevard Jean Mermoz.

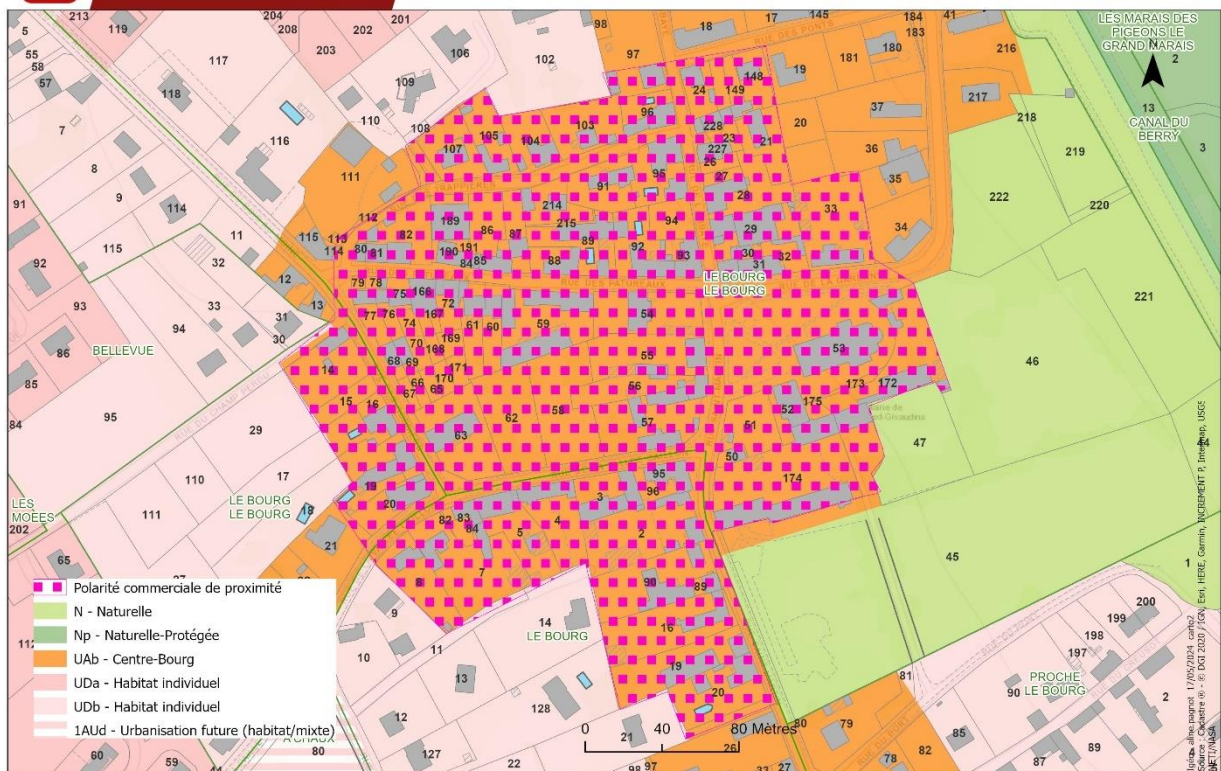


BO-ER-47	Aménagement de voirie	Commune	350	Bourges	Avenue Roland-Garros
----------	-----------------------	---------	-----	---------	----------------------

7) LA PROTECTION DES POLES COMMERCIAUX DE PROXIMITE

a) La création d'une polarité commerciale.

- A Plaimpied-Givaudins :



b) La mise en place de linéaires commerciaux.

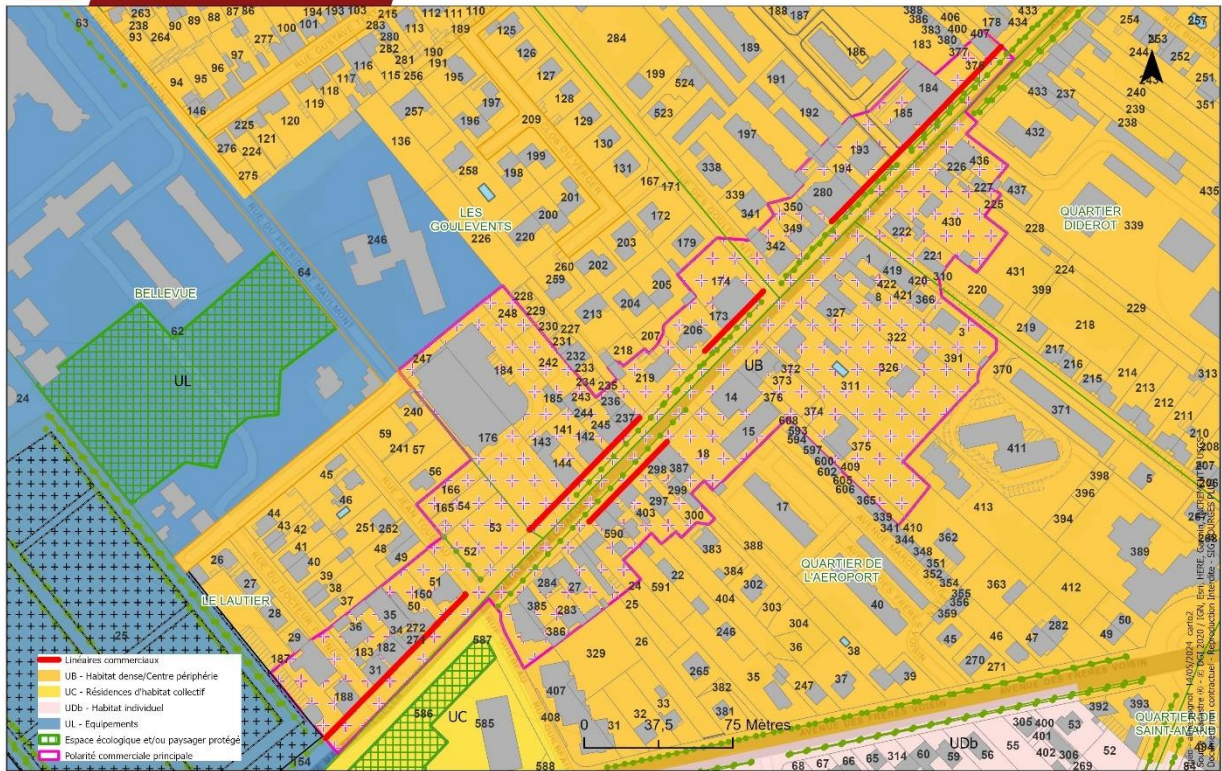
La mise en place de linéaires commerciaux vise à conforter la place du commerce de détail en centre-ville ou dans les pôles commerciaux de proximité et éviter le changement d'affectation des locaux commerciaux.

Le règlement du PLUi est complété des dispositions suivantes à l'article 1 des zones UA, UB et UD :

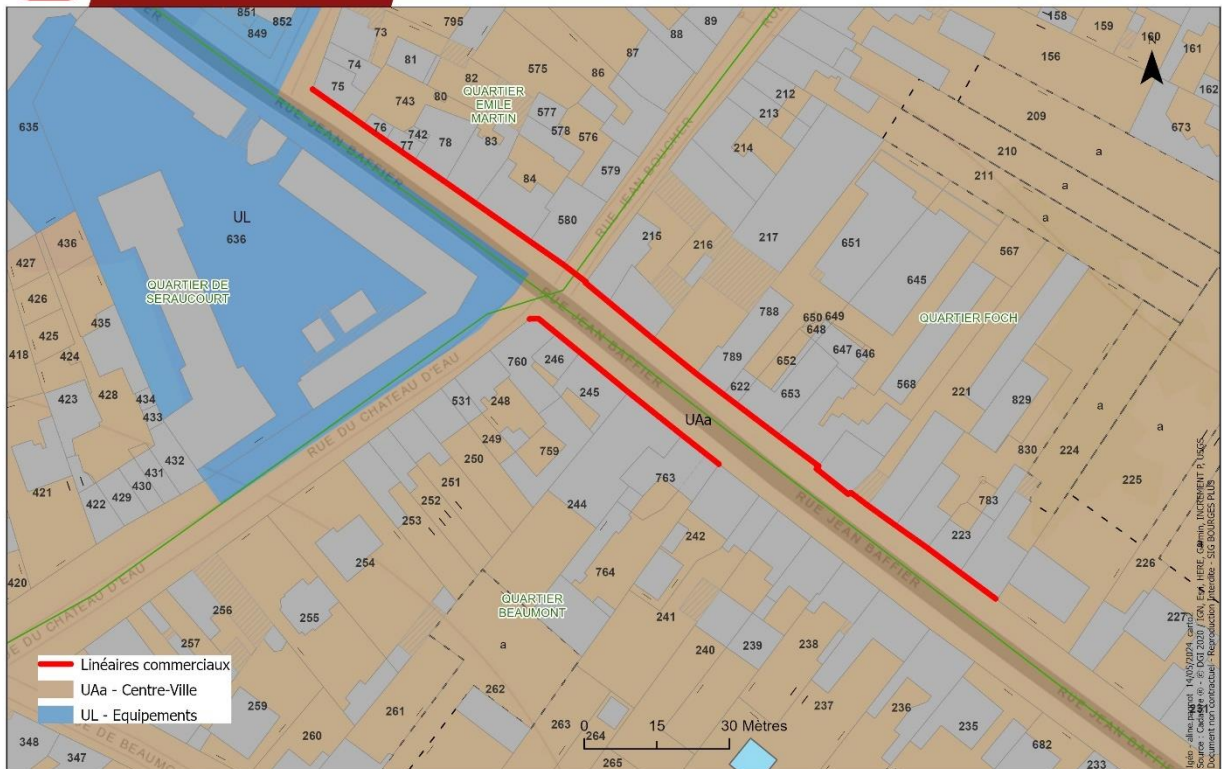
Dans les **linéaires commerciaux** définis au document graphique du règlement, les changements de destination des locaux situés au rez-de-chaussée des immeubles pour une destination différente de l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdits.

Au document graphique du PLUi, les linéaires commerciaux suivants sont créés :

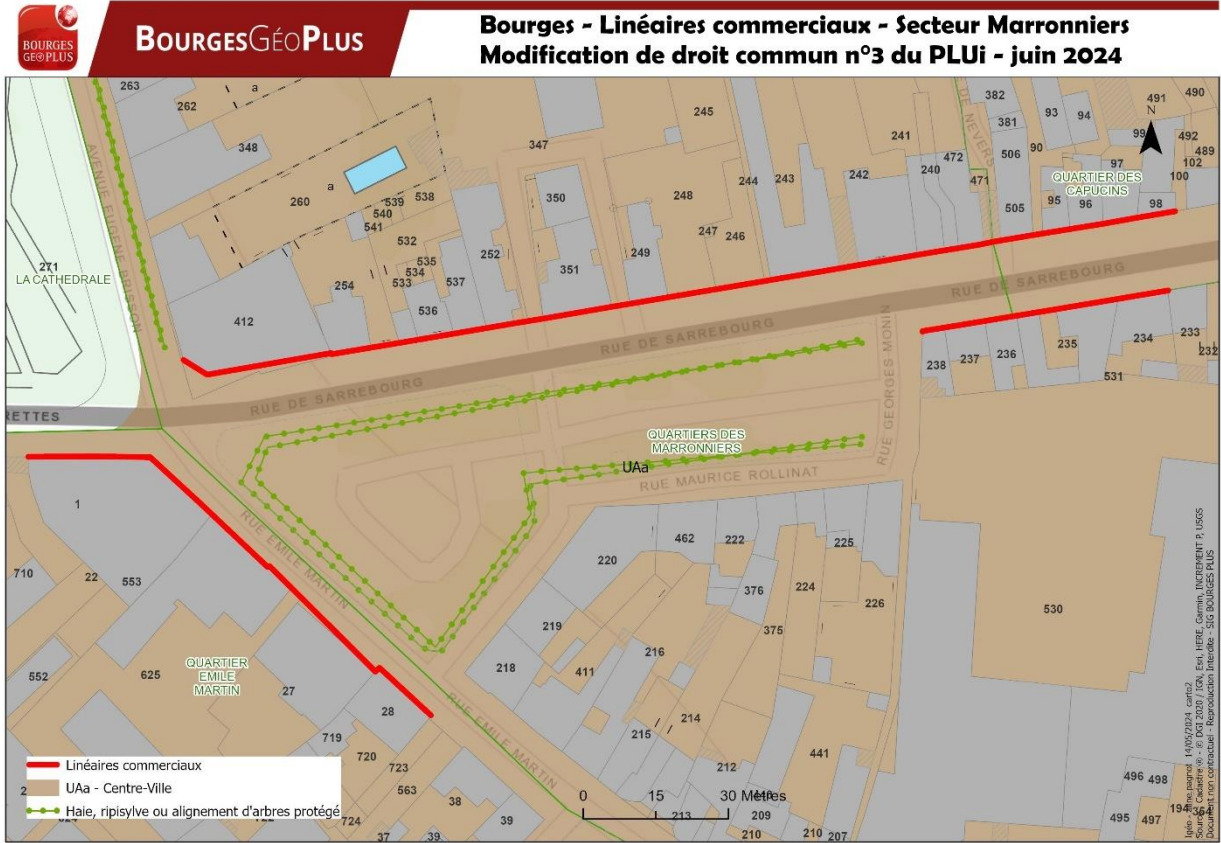
- A Bourges :
 - Secteur Marcel Haegelen,



- Secteur Jean Baffier,



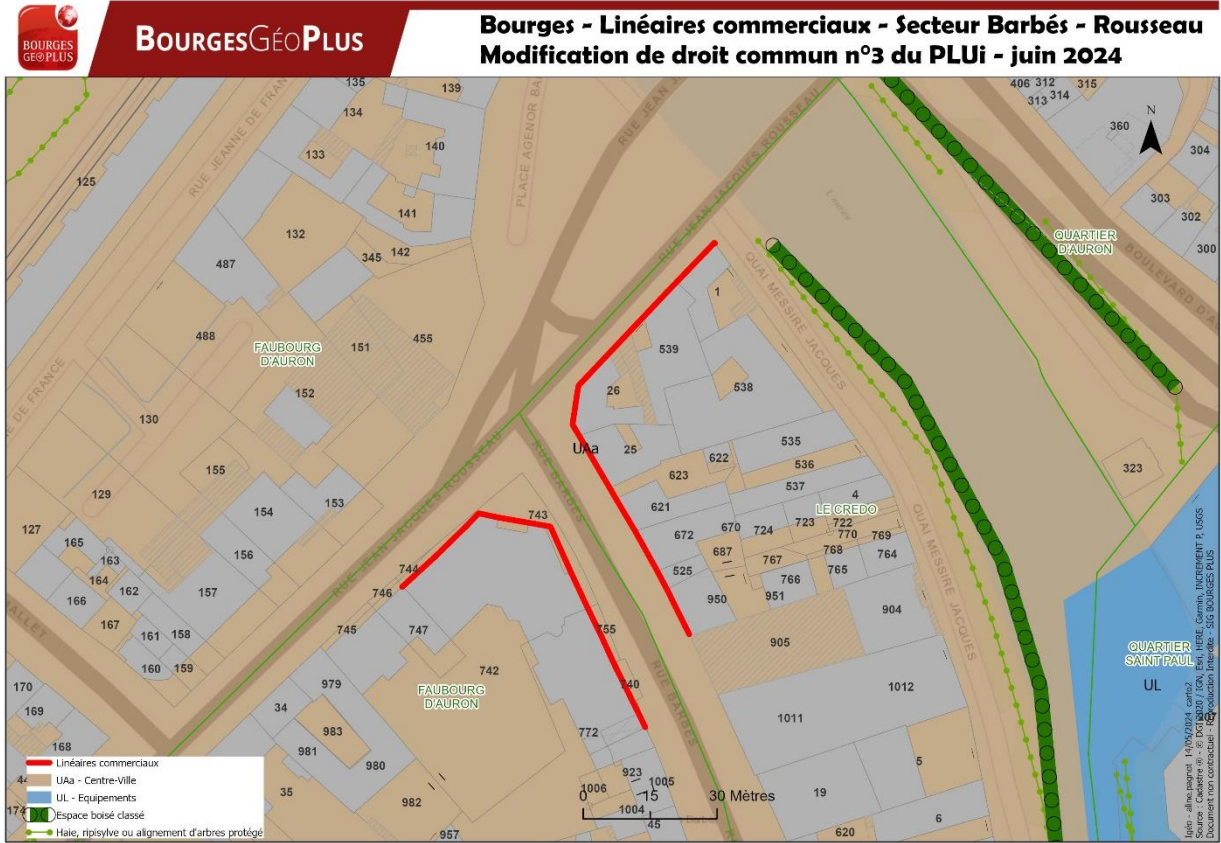
- Secteur Marronniers,



- Secteur de la Gare



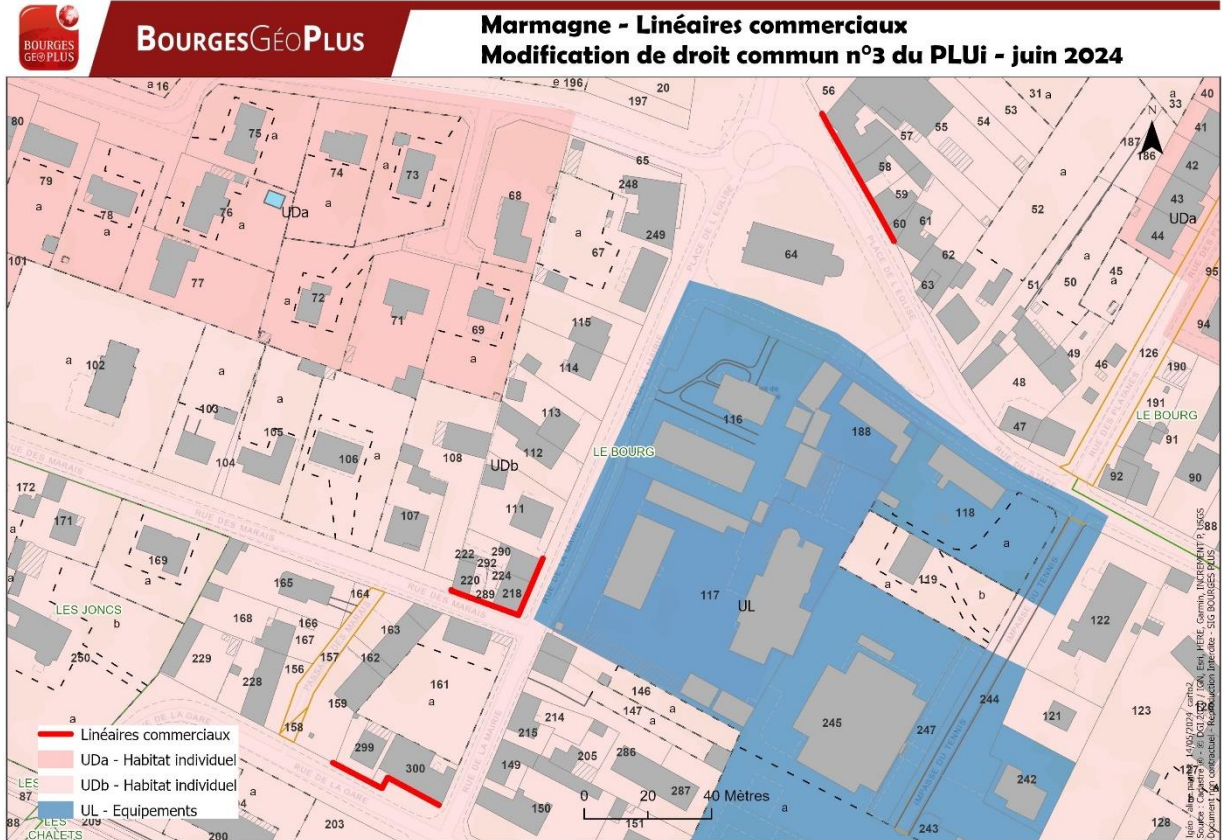
- Secteur Barbès-Rousseau



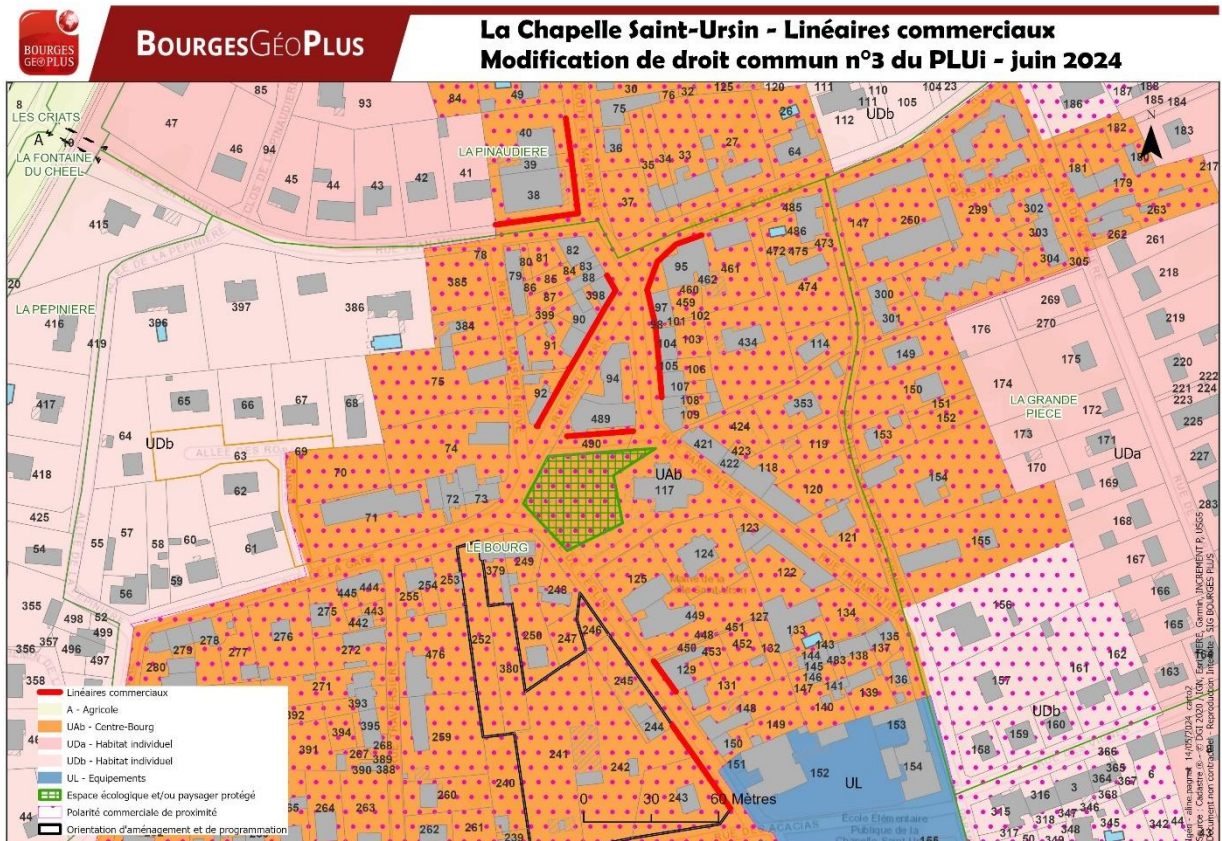
- Place Malus



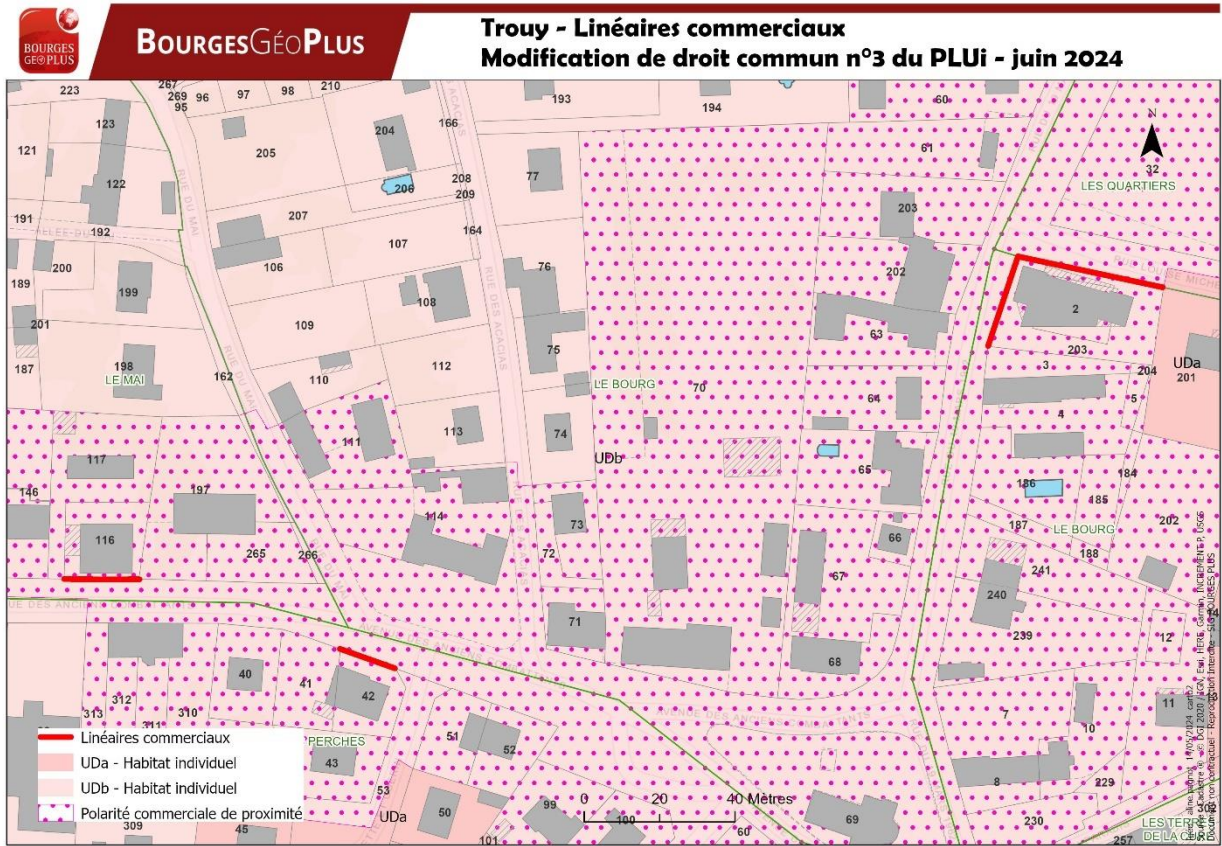
- A Marmagne



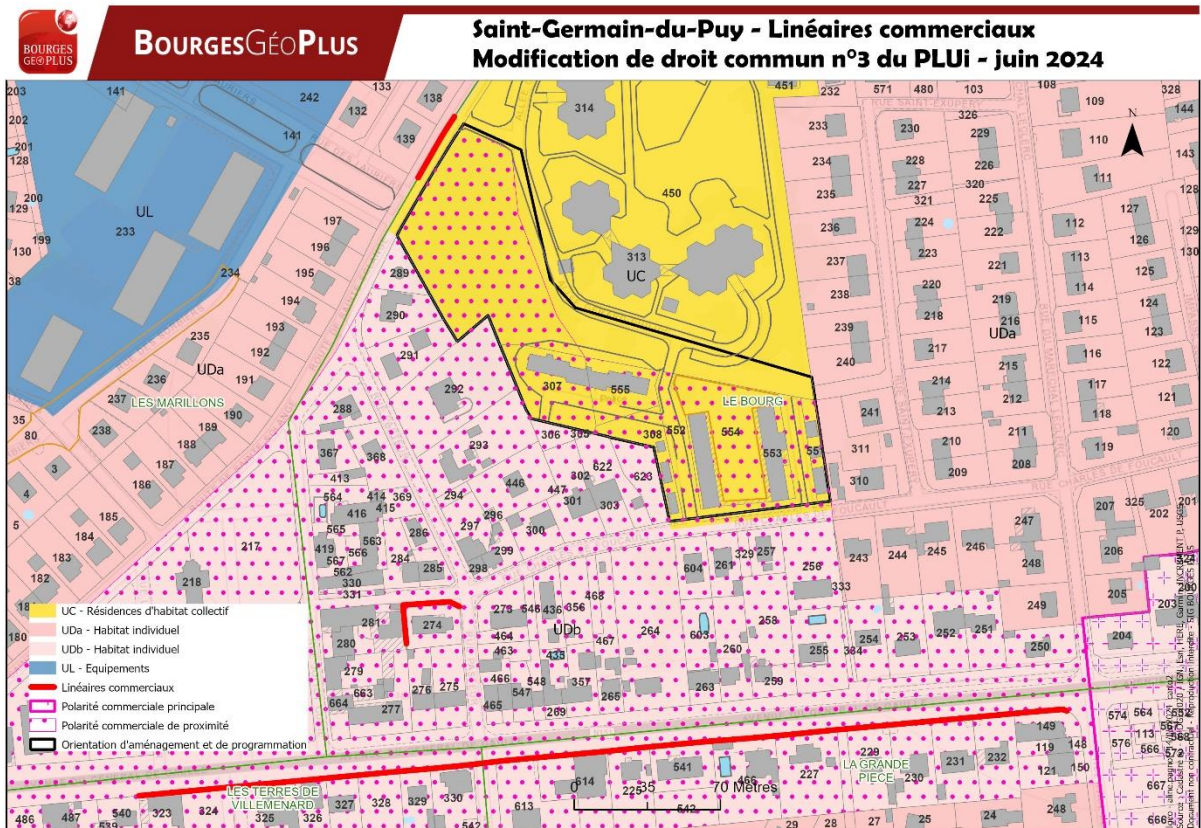
- A La Chapelle Saint-Ursin :



- A Trouy :



- A Saint-Germain-du-Puy :



8) LA CREATION DE SECTEUR DE CONSTRUCTION LIMITEE

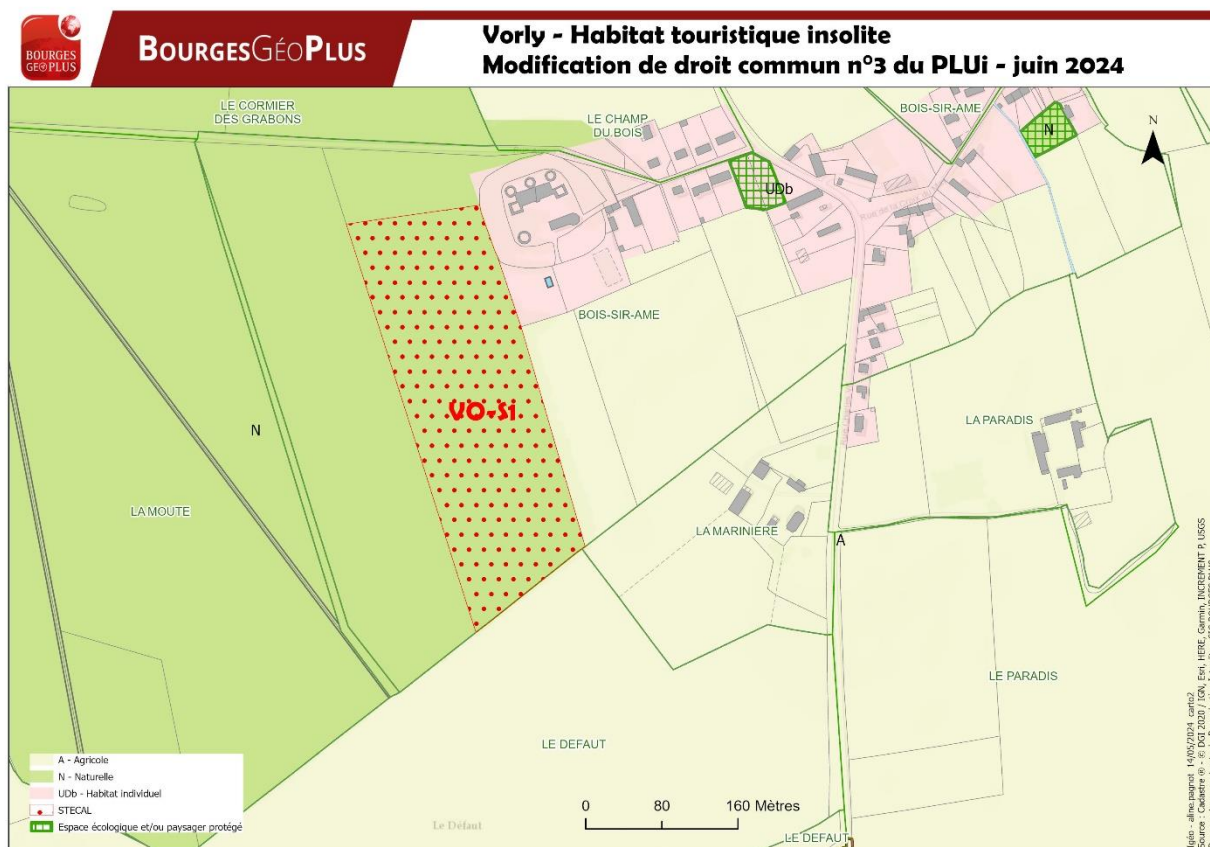
a) Habitat touristique insolite à Vorly.

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 véloroute du Canal de Berry.

Il est proposé de modifier le PLUI pour le développement d'un projet de 3 « cabanes insolites », pour un maximum de 210 m² de surface de plancher au total , intégrées dans leur environnement, en créant un « secteurs de taille et de capacité limitée » (VO-S1) sur la parcelle B0365 à Vorly :



Le règlement de la zone N est en parallèle modifié :

- A l'article 2 (destinations) :

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

- S'ajoutent aux dispositions précédentes, les constructions, changements de destination et sous-destination ainsi que les installations autorisés à condition de répondre aux destinations suivantes :

VORLY	VO-S1	Autres hébergements touristiques
-------	-------	----------------------------------

- A l'article 5 (emprise au sol) :

- L'emprise au sol des autres constructions ou installations autorisées dans la zone n'est pas réglementée, sauf extensions aux habitations existantes (cf. ci-après) et dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

VORLY	VO-S1	70 m ² par construction, limité en totalité à 210 m ²
-------	-------	---

- A l'article 8 (hauteur)

- La hauteur totale des autres constructions ou installations autorisées dans la zone est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection des paysages, sans dépasser **15 m**, sauf dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

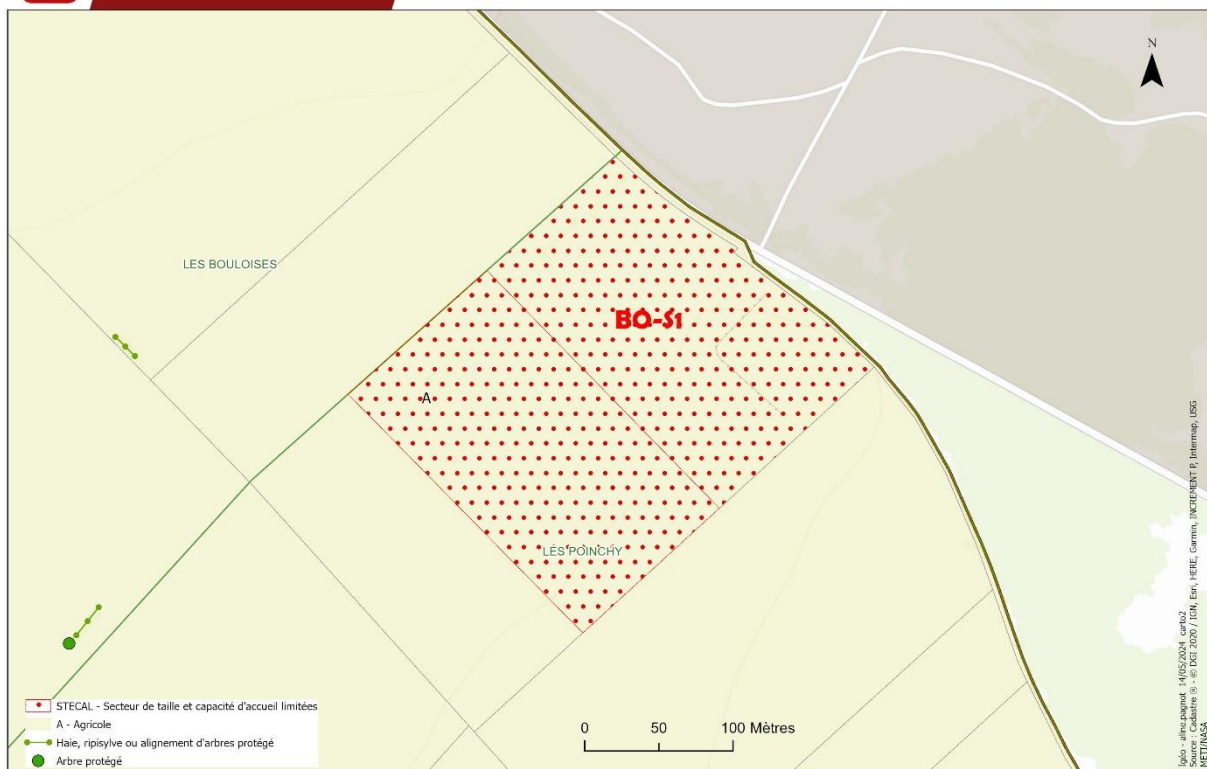
VORLY	VO-S1	10 m à l'égout, 12 m au faîtage
-------	-------	---------------------------------

b) L'extension du périmètre de l'aire de grand passage des gens du voyage route de Soye à Bourges.

A Bourges, route de Soye, l'aire de grand passage des gens du voyage offre une capacité de 100 places. Il s'agit d'un espace aménagé sommairement et destiné à recevoir les grandes migrations des populations nomades.

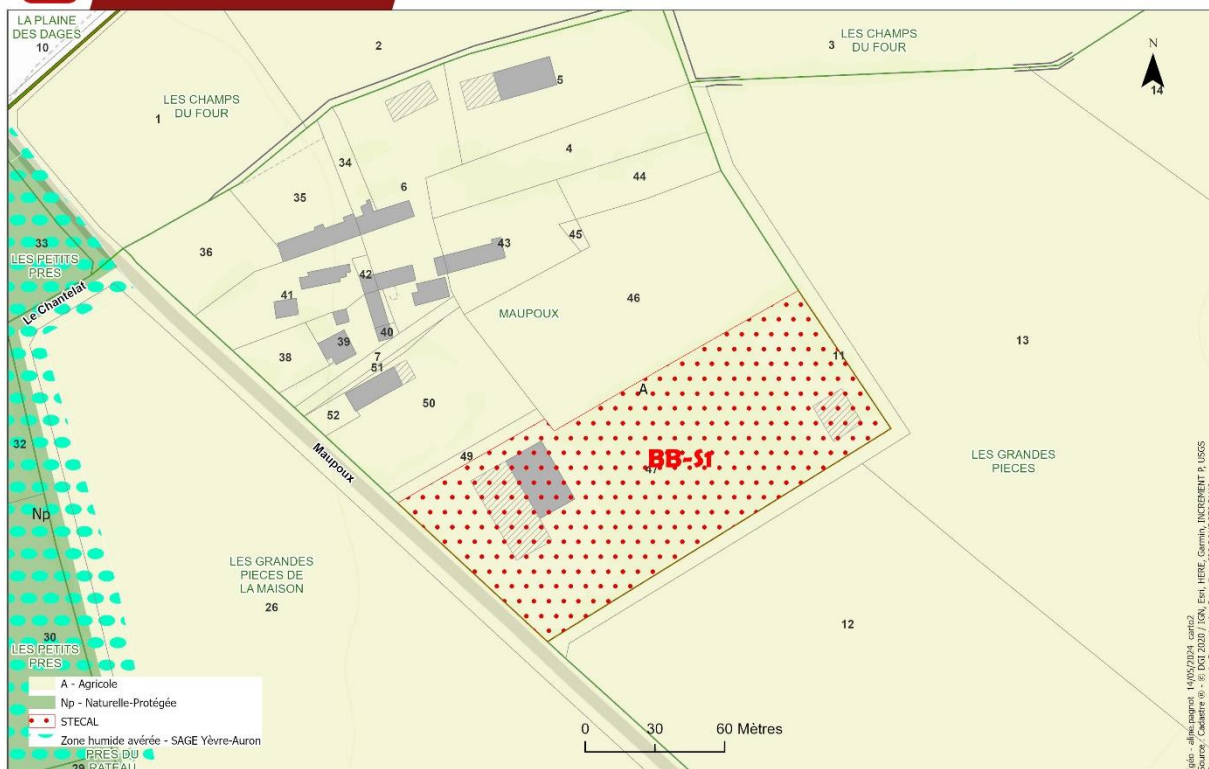
En conformité avec le décret du 5 mars 2019, la surface de l'aire de grand passage doit passer de 2 à 4 hectares.

Il est donc proposé d'agrandir la surface du STECAL « BO-S1 » de 2 hectares sur la parcelle ZA 11 à Bourges sans modification des autres dispositions réglementant ce STECAL:



c) La réaffectation d'une ancienne scierie à Berry-Bouy.

La parcelle ZK 47 à Berry-Bouy est occupée par un bâtiment d'entrepôt. Anciennement une activité de scierie était sur site. Un projet de réaffectation du terrain pour une activité en négoce de bois conduit à proposer la création d'un STECAL (BB-S1) sur cette parcelle classée en zone agricole au PLUi.



Il est proposé :

- d'autoriser le changement de destination pour l'entrepôt existant pour les destinations suivantes : artisanat et activité de service
- d'autoriser le changement l'extension du bâtiment existant dans la limite de 30 % de sa surface existante soit 435 m² maximum:

A l'article 2 de la zone A :

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

- S'ajoutent aux dispositions précédentes, les constructions, changements de destination et sous-destination ainsi que les installations autorisés à condition de répondre aux destinations suivantes :

BERRY-BOUY	BB-S1	Entrepôt, Artisanat, commerce de détail et activités de service
-------------------	--------------	---

A l'article 7 de la zone A :

- L'emprise au sol des autres constructions ou installations autorisées dans la zone n'est pas règlementée, sauf extensions aux habitations existantes (cf. ci-après) et dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

BERRY-BOUY	BB-S1	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes
-------------------	--------------	--

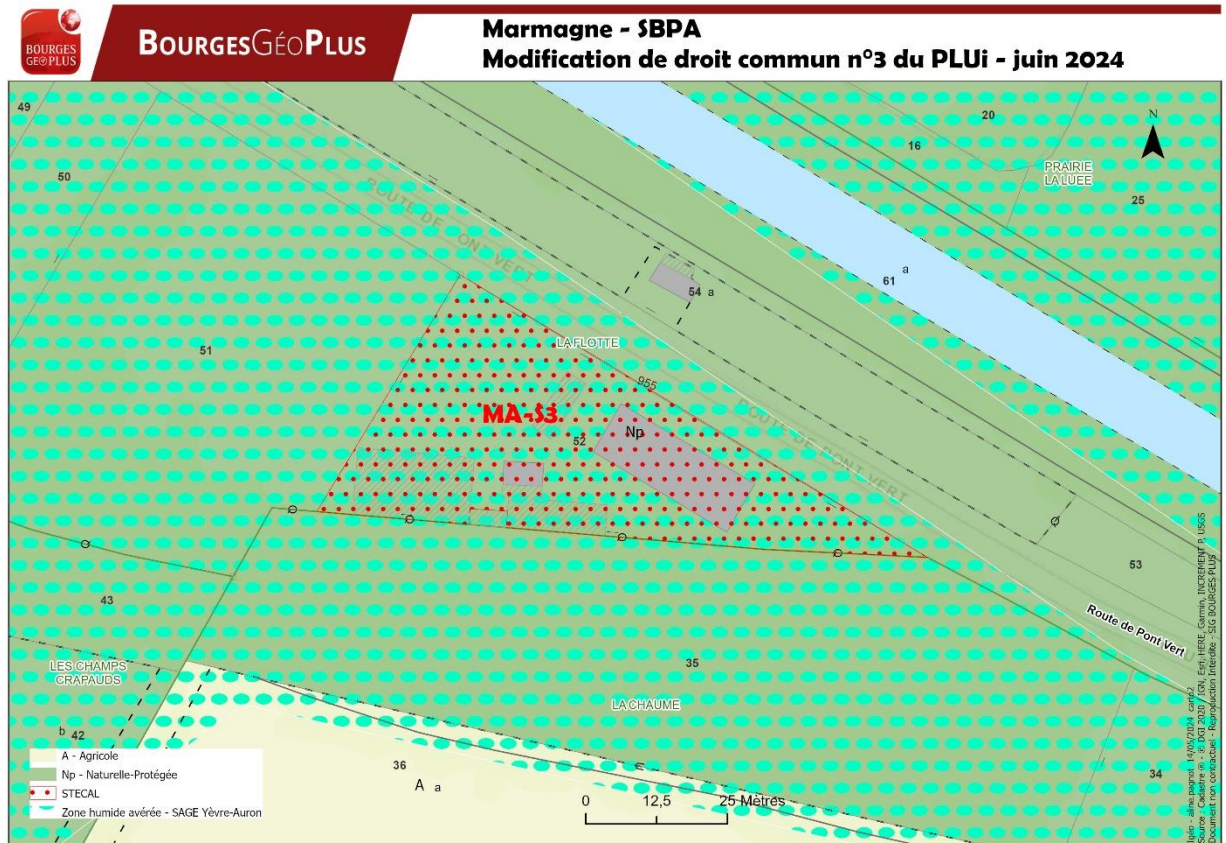
A l'article 8 de la zone A :

- La hauteur totale des autres constructions autorisées dans la zone est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection des paysages, sans dépasser **15 m**, sauf pour les silos agricoles et dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

BERRY-BOUY	BB-S1	9 m à l'égout, 12 m au faîtage
-------------------	--------------	--------------------------------

e) Le réaménagement des locaux de la SBPA à Marmagne

Les bâtiments de la Société Berrichonne de Protection des Animaux sur la parcelle AM 52 à Marmagne sont dans un état dégradé. Pour permettre leur réhabilitation, il est proposé la création d'un STECAL (MA-S3), autorisant le changement de destination et les constructions de bâtiments à destination d'intérêt collectif.



A l'article 2 de la zone A :

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

- S'ajoutent aux dispositions précédentes, les constructions, changements de destination et sous-destination ainsi que les installations autorisés à condition de répondre aux destinations suivantes :

MARMAGNE	MA-S3	Autres équipements recevant du public
----------	-------	---------------------------------------

A l'article 7 de la zone A :

- L'emprise au sol des autres constructions ou installations autorisées dans la zone n'est pas règlementée, sauf extensions aux habitations existantes (cf. ci-après) et dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

MARMAGNE	MA-S3	200 m ²
----------	-------	--------------------

A l'article 8 de la zone A :

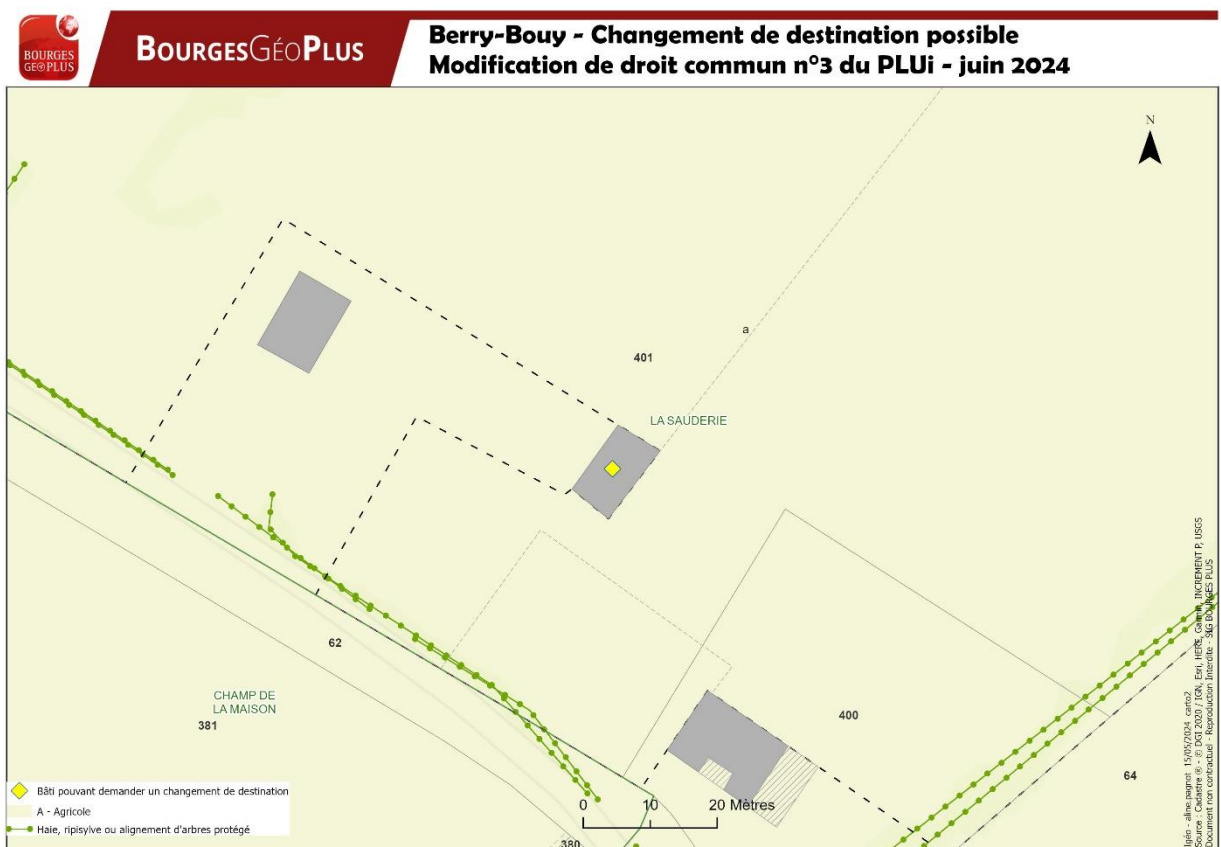
- La hauteur totale des autres constructions autorisées dans la zone est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection des paysages, sans dépasser **15 m**, sauf pour les silos agricoles et dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

MARMAGNE	MA-S3	7 m à l'égout, 10 m au faîtage
-----------------	--------------	--------------------------------

f) La mutation d'un bâtiment agricole à Berry-Bouy.

La parcelle C 401 à Berry-Bouy est occupée par une habitation et une ancienne écurie de 80 m² d'emprise au sol aujourd'hui désaffectée.

Le propriétaire souhaite transformer l'ancienne écurie en logement. Ce projet n'étant pas réalisable en raison de la destination agricole de la zone, il est proposé d'identifier la construction au document graphique du PLUI comme « bâti pouvant demander un changement de destination » au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'Urbanisme.



9) LA MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI

a) Intégration d'un nouveau monument historique et d'immeubles labélisés

Ajout à l'annexe 6.1 du PLUI les servitudes d'utilité publique suivante :

Inscription au titre des Monuments Historiques de l'Ancien Monastère de Notre Dame et Saint Joseph du Mont Carmel au 4-6, rue du Puits Noir à Bourges, par arrêté du 1^{er} juin 2023.

Labellisation au titre « Architecture contemporaine remarquable » de plusieurs immeubles.

b) Mise à jour du périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques de la DGA-TT à Bourges,

Ajout à l'annexe 6.3 du PLUI du Plan de Prévention des Risques Technologiques autour de l'établissement DGA - techniques terrestre approuvé par arrêté ministériel du 3 août 2023.

c) Actualisation de la trame noire (protection de la biodiversité nocturne),

Actualisation de l'annexe 5.18 de l'annexe sur la Trame Noire.

d) Mise à jour des taux de la taxe d'aménagement à Bourges et Trouy,

Les taxes d'aménagement des communes de Bourges et Trouy à l'annexe 5.4 du PLUI sont mises à jour

Annexe synthèse état initial de l'environnement Port Sec Sud

2.12. Synthèse de l'état initial

Tableau de synthèse des conclusions de l'état initial (ZP = zone de projet) :

THEME	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'ETAT INITIAL		ENJEU
	MILIEU PHYSIQUE		
Climat	Climat : Tempéré à influences océaniques altérées/dégradées Ensoleillement et potentiel solaire : Irradiation globale annuelle entre 1 220 et 1 350 kWh/m ²		MOYEN
Topographie et géologie	Implantation de la centrale solaire sur une zone composée principalement de terrains désaffectés en friche Configuration topographique de la zone favorable à l'implantation d'une centrale solaire.		TRÈS FAIBLE
Eaux de surface et souterraines	Réseau hydrographique : Aucun cours d'eau n'est présent dans la Zone de Projet (ZP) Masse d'eau souterraine concernée : N° FRCG76 « Calcaires et marnes du Jurassique supérieur du bassin versant du Cher libres », Captage des eaux souterraines et de périmètre de protection associés : ZP n'est pas concernée par des périmètres de protection de captage		TRÈS FAIBLE
Risques naturels	Sismicité : ZP en zone faible. Aléas retrait-gonflement des argiles : ZP n'est pas concernée par ce risque. Mouvements de terrain et cavités : Aucun mouvement de terrain détecté sur la commune mais présence de cavités sur la commune en dehors de la ZP. Inondations et remontée de nappes : ZP partiellement sujette aux inondations de cave et débordement de nappe sur sa partie Nord-Ouest. Orages violents : Aucun recensement sur la commune.		FAIBLE
	MILIEU NATUREL		
Zonages d'intérêt écologique	ZNIEFF : ZP non concernée. La plus proche se trouve dans l'aire d'étude éloignée à moins plus de 3 km de la ZP. ZICO : ZP non concernée. La plus proche se trouve à moins de 4 du site.		TRÈS FAIBLE
Zonages réglementaires	Ramsar : ZP non concernée. La plus proche est à 75 km. PNR : ZP non concernée. La plus proche se trouve à 73 km. APB : ZP non concernée. La plus proche se trouve à 3,7 km. RNN : ZP non concernée. La plus proche se trouve à 9,8km. RNR : ZP non concernée. La plus proche se trouve à 66 km.		TRES FAIBLE
Continuités écologiques	Sites Natura 2000 : ZP non concernée. La ZPS la plus proche se trouve à 4 km - FR2410004 « Vallée de l'Yèvre » ; la ZSC la plus proche à 3,5 km - FR2400516 « Carrières de Bourges »		TRÈS FAIBLE
Habitats	L'aire d'étude est encadrée par des corridors de milieux humides et se trouve également en réservoir de biodiversité de milieu humide. Un cours d'eau inscrit au SRCE coule à son Sud et des intersections avec des infrastructure terrestres moyennement franchissables y sont adjacents. Habitats identifiés : 8 dont aucun reconnu communautaire		MOYEN
			FAIBLE

Annexe synthèse état initial de l'environnement Port Sec Sud

THEME	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'ETAT INITIAL	ENIEU	
Flores	Espèces identifiées : 124 Espèces patrimoniales : <i>Arctium lappa</i> , <i>Juncus compressus</i> , <i>Salix caprea</i> Espèces envahissantes : <i>Robinia pseudoacacia</i> , <i>Reynoutria japonica</i>	FAIBLE	
	Zones humides	TRÈS FAIBLE	
Faune	Mammifères hors chiroptères	TRÈS FAIBLE	
	Chiroptères	Aucun	MOYEN
		Barbastelle d'Europe, Noctule de Leisler, Noctule commune, Oreillard gris, Grand Rhinolophe	FAIBLE À MOYEN
	Oiseaux	Pipistrelle commune, Pipistrelle de Khull	FORT
		Tourterelle des bois	MOYEN
		Bruant jaune, Linotte mélodieuse	FAIBLE À MOYEN
		Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Cisticole des joncs, Pouillot fiftis, Tarier des prés, Serin cini	FAIBLE
		Gobemouche noir, Alouette lulu, Huppe fasciée	TRÈS FAIBLE
		Canard colvert, Héron cendré, Pigeon colombin, Caille des blés, Aigrette garzette,	FAIBLE
		Coronelle lisse, Lézard des murailles	FAIBLE
Grenouille rieuse		TRÈS FAIBLE	
Aucun	FAIBLE À MOYEN		
PATRIMOINE ET PAYSAGE			
Sites remarquables et protégés	Sites classés et sites inscrits : ZP non concernée. Site inscrit à 130m « Les abords des marais de l'Yèvre et de la Voiselle » / Site classé à 300m « Marais de l'Yèvre et de la Voiselle ». Sites archéologiques et potentialité du sous-sol : ZP non concernée	FAIBLE	
Monuments et patrimoine historique	Monuments historiques : plus de 10 monuments historiques au sein de l'aire éloignée. Sites patrimoniaux remarquables : ZP non concernée	MOYEN	
Perceptions du site d'étude	Co-visibilités depuis les axes routiers, et les sites de patrimoine et monuments historiques	FAIBLE À MOYEN	
Voie d'accès	Le site d'étude EST déjà accessible via trois entrées (2 à l'Ouest et 1 au Nord)	TRÈS FAIBLE	
MILIEU SOCIO-ECONOMIQUE			
Vie économique	Taux d'activité de la commune de 59,1%	FAIBLE	
Activité agricole	Le site comprend n'est pas compris, ni ne comprend d'activité agricole	TRÈS FAIBLE	
Activité touristique	Sentiers de randonnée, parcs, monuments historiques, zone commerciale et d'activité à proximité de la ZP	FAIBLE À MOYEN	

THEME	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'ETAT INITIAL	ENJEU
SANTÉ ET SÉCURITÉ		
Eau potable	ZP non concernée par un périmètre de protection de captage	NUL
Ambiances sonores	<p>Environnement sonore : Pas de classement des infrastructures de transport à proximité du site</p> <p>Habitation la plus proche : hors de la ZP, mais adjacente</p>	MOYEN À FORT
Qualité de l'air	Estimée satisfaisante aux alentours du site d'étude	FAIBLE À MOYEN
Risques industriels et technologiques	<p>PPRT : Commune concernée ; ZP non concernée</p> <p>ICPE : 62 ICPE sur la commune ; dont 1 classée Seveso ; ZP non concernée</p> <p>Sites BASIAS : 201 sur la commune, ZP non concernée</p> <p>Sites BASOL : 2 sur la commune, ZP non concernée</p>	MOYEN À FORT

Tableau 18 : Synthèse de l'état initial