



REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 19 juin 2025 18h00

Salle du Conseil Municipal de l'Hôtel de Ville de Bourges

Nombre de membres en exercice	Présents	Excusé(s) sans pouvoir	Absent(s)	Pouvoir(s)	Date de la convocation	Date d'affichage de la convocation
70	49	1	3	17	13 juin 2025	13 juin 2025

**Présents :** Irène FELIX, Richard BOUDET, Jean-Louis SALAK, Marie-Christine BAUDOUIN, Gérard SANTOSUOSSO, Patrick BARNIER, Bernadette GOIN-DEMAY, Bruno FOUCHET, Alain MAZÉ, Stéphane GARCIA, Denis POYET, Corinne LEFEBVRE, Evelyne SEGUIN, Catherine PALLOT, Marc STOQUERT, Christine CHEZE-DHO, Fabrice ARCHAMBAULT, Olivier CABRERA, Pierre-Henri JEANNIN, Magali BESSARD, Céline MADROLLES, Hugo LEFELLE, Catherine MENGUY, Renaud METTRE, Nadia NEZLIOUI, Alex CHARPENTIER, Frédérique SOULAT, Alain BOUQUIN, Jean-Pierre PIERRON, France LABRO, Joël ALLAIN, Marie-Hélène BIGUIER, Jean-Marc BARDI, Martial REBEYROL, Marcella MICHEL, Valérie CHANTEFORT, Urbain NTARUNDENGA, Valérie CHAPAT, Dominique GILLET, Mélanie CELEGATO, Béatrice FOURNIER, Christian JOLY, Nicole HUBERT, Eric LE PAVOUX, Didier PRUDENT, Franck BRETEAU, Nadine MOREAU, Annie JACQUET, Yvonne KUCEJ

**Excusés :** Philippe MOUSNY

**Absents :** Stéphane HAMELIN, Justine SINGEOT, Philippe DEBROYE

**Excusé(s) avec pouvoir :** Yann GALUT donne pouvoir à Irène FELIX, Jean-Marie VOLLOT donne pouvoir à Fabrice ARCHAMBAULT, Bernard DUPERAT donne pouvoir à Richard BOUDET, Constance BONDUELLE donne pouvoir à Pierre-Henri JEANNIN, Yannick BEDIN donne pouvoir à Alain BOUQUIN, Sakina ROBINSON donne pouvoir à Jean-Marc BARDI, Mustapha MOUSALLI donne pouvoir à France LABRO, Régis MAUTRE donne pouvoir à Marc STOQUERT, Sylvie CHOLLET-MOUCHOUX donne pouvoir à Catherine PALLOT, Philippe MERCIER donne pouvoir à Martial REBYROL, Alexia FRANQUES donne pouvoir à Marcella MICHEL, Ludwig SPETER-LEJEUNE donne pouvoir à Renaud METTRE, Elisabeth POL donne pouvoir à Stéphane GARCIA, Pierre GUILLET donne pouvoir à Mélanie CELEGATO, Thibaut RENAUD donne pouvoir à Christine CHEZE-DHO, Gaëlle FLEURIER-LEFORT donne pouvoir à Eric LE PAVOUX, Christine DAGAUD donne pouvoir à Yvonne KUCEJ

**Secrétaire de séance :** Marc STOQUERT Membre du Bureau

**Président de séance :** Irène FELIX Présidente de Bourges Plus

- AC\_DEL2025\_133 -

**Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Bilan de la concertation au public**

**Rapporteur :** Denis POYET

Le Conseil Communautaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Présidente ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 5216-5 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2015-1-1275 du 3 décembre 2015 portant extension des compétences de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bourges Plus approuvé le 8 avril 2022 ;

Vu les modifications n° 1, 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvées respectivement le 5 octobre 2023, le 8 février 2024 et le 12 septembre 2024 ;

Vu l'arrêté de Mme la présidente de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus prescrivant la modification n°4 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en date du 3 octobre 2024 ;

Vu l'arrêté de Mme la présidente de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus prescrivant la modification n°5 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en date du 20 novembre 2024 ;

Vu la délibération du 3 octobre 2024 définissant les modalités de concertation au public du dossier de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du 5 décembre 2024 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme, Biodiversité, Trames Verte et Noire, Mobilité et Voirie, Plan Vélo du 28 mai 2025 ;

Considérant la réalisation d'une étude de faisabilité et de programmation urbaine pour la requalification de la zone d'aménagement Charité-Sancerrois ;

Considérant le projet de mise en place d'un Bus à Haut Niveau de Service ;

Considérant les mesures de communication de la concertation prévues :

- Publicité des objectifs poursuivis par la modification de droit commun du PLUI :
  - sur le site internet de l'agglomération,
  - un communiqué de presse dans un quotidien départemental. :
- Mise à disposition au public d'un dossier présentant les objectifs de modification de PLUI pendant une durée d'un mois :
  - registre papier et dématérialisé mis à disposition du public,
  - possibilité d'écrire à Mme la Présidente de Bourges Plus,
  - possibilité de solliciter un rendez-vous auprès du vice-président en charge de l'aménagement de l'espace et de l'urbanisme intercommunal,
  - une réunion de présentation des évolutions envisagées du secteur aux professionnels de la zone.

Il a été réalisé :

Les mesures de communication suivantes :

- Publication d'un communiqué de presse de Bourges Plus le 5 février 2025 dans Le Berry Républicain.
- Publication sur le site internet de Bourges Plus.
- Affichage en mairie et dans les panneaux numériques de Bourges, en mairie et dans les panneaux d'affichage de St-Germain-du-Puy, au siège de l'agglomération Bourges Plus et sur des panneaux route de la Charité.
- Notification par mailing du dossier de concertation et invitation à une réunion publique aux entreprises présentes dans la zone d'aménagement Charité-Sancerrois.
- Publication d'un post LinkedIn sur le compte de la Communauté d'agglomération Bourges Plus.

Les modalités de concertation suivantes :

- Du 4 février au 7 mars 2025, mise à disposition au public d'un document de 21 pages éclairant le public sur le contexte, les enjeux et les orientations du projet de modification du PLUI :
  - En version dématérialisée sur le site internet de Bourges Plus,
  - En version papier dans les locaux du siège social de Bourges Plus et à la mairie de Saint-Germain-du-Puy.
- Organisation d'une réunion publique le 4 mars 2025, 19h à l'espace Nelson Mandela de Saint-Germain-du-Puy d'une durée de 1h30 rassemblant une soixantaine de personnes.

Lors de cette concertation, la collectivité a recueilli dans les registres de concertation papier et numérique, huit contributions pour trente-trois remarques. Les remarques recueillies portent sur les mêmes sujets abordés lors des échanges de la réunion publique.

Les contributions sont résumées dans le tableau joint en annexe.

Le projet de modification va être rédigé avant d'être notifié aux Personnes Publiques Associées qui disposeront de 3 mois pour émettre un avis. Le projet de modification sera ensuite soumis à enquête publique pour une durée d'un mois, conformément au chapitre III du titre II du livre du Code de l'Environnement. À l'issue de l'enquête publique, le projet pourra être modifié pour tenir compte des avis joints aux dossiers, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, avant une approbation.

Le Conseil Communautaire, après avoir entendu l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré,

**DECIDE**

1. de valider le bilan de la concertation de la modification n°5 du PLUi.

**Adopté à l'unanimité**

**Secrétaire de séance**

**Marc STOQUERT**  
**Membre du Bureau**



**La Présidente**

**Irène FELIX**



*La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa transmission aux services de l'État et de sa notification ou de sa diffusion sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Bourges.*

Diffusion sur le site internet  
de la Communauté d'Agglomération le

**30 JUIN 2025**

**Modification n° 5 du PLUi – Bilan de la concertation**

Envoyé en préfecture le 30/06/2025  
 Reçu en préfecture le 30/06/2025  
 Publié le  
 ID : 018-241800507-20250630-AC\_DEL250133-DE



N°	Identité	Secteur	Synthèse de la contribution	Suite à donner
1	LAURENT Benjamin	ZA Charité	Imposer des espaces de stationnement non visibles depuis l'espace public et des parkings en hauteur, sauf contraintes techniques/sécuritaires/sanitaires.	Les règles de stationnement vont être revues pour limiter l'impact visuel.
		ZA Charité	Imposer un principe de mutualisation des places de stationnement.	Des règles encourageant la connexion piétonne et cyclable entre les aires de stationnements vont être rédigées.
		ZA Charité	Être vigilant sur l'équilibre entre périphérie et centralité des destinations/sous-destinations autorisées. Interdire la construction de nouveaux restaurants et ne permettre que l'extension de l'existant. (L'offre est surabondante.)	Le PLUi prend déjà en compte l'équilibre périphérie/centralité avec des règles limitatives pour les destinations de commerce de détail et de restaurant. Au travers de l'objectif de redéfinition de la part du zonage UEb (Economie large à l'exception du commerce de détail) – UEc (Economie large, y compris commerce de détail), la possibilité d'implantation de nouveaux restaurants devrait être plus contrainte.
		ZA Charité	Augmenter le seuil de surface de vente des commerces en zone Uec et introduire un principe d'iso-surface (principe de non croissance permettant de déterminer une surface commerciale maximale à l'échelle d'une zone/secteur induisant un jeu de vase communiquant, ex : une augmentation est possible jusqu'à $X \text{ m}^2 >$ si seuil atteint impossible sauf si démolition).	Le principe d'iso-surface ne peut être envisagé qu'après une étude approfondie dont le délai de réalisation est incompatible avec le calendrier d'approbation de la modification.
		ZA Charité	Autoriser la sous-destination hôtels que dans certains sous-secteurs.	Le taux de remplissage des hôtels existants du territoire est élevé, une régulation d'une présence hôtelière ne se justifie pas.
		ZA Charité	Le zonage englobe des espaces non artificialisés (ex : Sud de l'enseigne « Jardiland »). Quid de la protection de ces espaces ? De leur comptabilisation dans le décompte Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ? Quel calendrier pour une modification ZAN du PLUi ? Quelles sont les ambitions politiques des élus locaux sur le sujet ?	Lors de l'élaboration du PLUi, l'extension des zones de construction a été limitée et, à chaque modification, le sujet de l'artificialisation est examiné. De nouvelles ambitions politiques sur le Zéro Artificialisation Nette seront débattues lors de la révision du PLUi envisagée après les élections municipales.
		ZA Charité	Secteur de projet : l'objectif est-il de pouvoir limiter la sous-destination artisanat, commerce de détail et restauration au profit de la sous-destination industrie et ainsi faire muter, la zone vers des activités économiques non commerciales ?	L'objectif de la collectivité est, par le biais des secteurs de projet, d'initier une recomposition foncière au service du développement économique.

N°	Identité	Secteur	Synthèse de la contribution	Suite à donner
1	LAURENT Benjamin	ZA Charité	Secteur de projet de la Fourchette : permettre l'accueil de logements et/ou d'hôtels et d'activités tertiaires.	La collectivité souhaite privilégier le renouvellement urbain des quartiers Nord de Bourges pour l'accueil de logements. Les activités tertiaires et les hôtels sont autorisés en zone UEb (économique large à l'exception du commerce de détail).
		ZA Charité	Préférence pour la coupe type des aménagements envisagés du BHNS (Bus Haut Niveau de Service).	Le Bus Haut Niveau de Service (BHNS) fait l'objet d'une étude dédiée en cours. L'objectif dans le PLUi est de mettre en place les emplacements réservés permettant l'acquisition par la collectivité du foncier nécessaire à la réalisation des aménagements.
		ZA Charité	Valide les principes de requalification paysagère, renaturation, plantations, alignement des bâtiments sur la voie, densification des bâtiments. Prendre en compte la densification par la hauteur.	La hauteur des constructions en zone UE (secteur à vocation économique) n'est pas réglementée, la densification par la hauteur est donc possible.
		ZA Charité	Inciter à la mutualisation des espaces : voies, accès aux commerces, espaces de stationnement, bassin de rétention, etc.	Le maillage et la mise en place de servitude d'accès devraient favoriser davantage de mutualisation. Des règles dans ce sens seront rédigées.
		ZA Charité	Imposer des règles plus exigeantes en matière environnementale : perméabilité, création de noues, qualité environnementale (et paysagère) des bassins de rétention, végétalisation des façades, toitures, etc. Instaurer le Coefficient de Biotope par Surface.	Cette demande ne pourra être satisfaite que dans le cadre de la modification des règles des zones UE de l'ensemble du PLUi. La prescription de cette modification porte seulement sur la zone Charité Sancerrois.
		ZA Charité	Faire une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) "axe" de la gare à la fin du bourg de Saint-Germain-du-Puy : alignement des constructions, augmentation des hauteurs autorisées, principe de végétalisation/plantation, ... pour le transformer en boulevard urbain qualitatif.	La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "axe" n'est pas à l'ordre du jour et se trouve pour partie hors du périmètre du champ de la modification.
		Bourg de St-Germain-du-Puy	Augmenter la hauteur autorisée, permettre de l'intermédiaire / R+3+C, permettre l'installation de commerce en rez-de-chaussée (dans certains sous-secteurs) avec un focus sur la zone Intermarché.	Cette demande ne peut être traitée que dans le cadre d'une révision du PLUi.
		Bourg de St-Germain-du-Puy	Faire une étude de gisements fonciers, une étude du potentiel de renouvellement urbain. Augmenter les hauteurs, changer les formes urbaines, requalifier la voie (voie et trottoirs trop larges sans pistes cyclables, ...).	Cette demande ne peut être traitée que dans le cadre d'une révision du PLUi.
		Bourges	Travailler sur une mutation des secteurs le long de la voie entre la Gare et Chaussée de Chappe (ex : Istanbul market, Dafy moto, ...)	Cette modification porte seulement sur la zone d'aménagement Charité-Sancerrois.

N°	Identité	Secteur	Synthèse de la contribution	Suite à donner
1	LAURENT Benjamin	ZA Charité	Créer des parkings relais le long de la route de la Charité /rocade.	Un diagnostic pour définir les lieux privilégiés pour des parkings relais et de covoiturage, si possible sur des parkings existants, est en cours de réalisation.
		St-Germain	Une ligne du bus « Saint-Germain du Puy - gare » directe (sans détour par Chaussée de Chappe) est-elle prévue ?	Il n'est pas prévu de ligne directe « Saint-Germain-du-Puy – gare ».
2	Electro Dépôt	ZA Charité	En désaccord avec le projet d'une seule voie de circulation pour les voitures qui vont provoquer bouchons et incivilités. (L'achat d'objet volumineux nécessite la voiture)	Le Bus Haut Niveau de Service (BHNS) fait l'objet d'une étude dédiée en cours. L'objectif dans le PLUi est de mettre en place les emplacements réservés permettant l'acquisition par la collectivité du foncier nécessaire à la réalisation des aménagements.
3	JOUE Anthony	ZA Charité	Rendre les aménagements cyclables prioritaires.	Des règles en faveur du cheminement pédestre et cyclable vont être ajoutées au règlement écrit.
4	STE SOMAC GRANULATS	ZA Charité - ZI Les Distracts	En désaccord avec le projet de BHNS et le passage à une seule voie de la route de la Charité. La sortie de la zone industrielle « Les Distracts » sur la route de la Charité, en semi-remorque, nécessite 2 voies.	Le Bus Haut Niveau de Service (BHNS) fait l'objet d'une étude dédiée en cours. L'objectif dans le PLUi est de mettre en place les emplacements réservés permettant l'acquisition par la collectivité du foncier nécessaire à la réalisation des aménagements. Le département a programmé la réalisation de travaux de contournement de la zone de la Charité. À terme, ce barreau de contournement et la création de voies de bouclage qui vont donner lieu à des emplacements réservés vont modifier les flux de circulation existants. Une étude de circulation et de trafic va être menée et permettra de s'assurer que tous les flux de circulation pourront être opérants dans le cas d'une route de la Charité à une voie. Un prolongement de la rue Bossuet débouchant sur la rue de la Sente à Rabot (D402) est à l'étude.
5	Benjamin	/	Demande la retransmission en direct sur internet des réunions publiques de concertation du PLUi.	La demande sera étudiée pour de prochaines réunions publiques.
6	SCI Le Ponto – Equip’Jardin	ZA Charité - La Sente a Rabot	Est-il prévu des travaux concernant l'assainissement ? Et plus précisément dans la rue de la sente à Rabot ?	Le schéma directeur de l'assainissement collectif sur la commune de St-Germain-du-Puy est en cours de finalisation.

N°	Identité	Secteur	Synthèse de la contribution	Suite à donner
7	Anonyme	ZA Charité - La Fourchette	Carrefour de la Fourchette : la voie provenant de la rue Chaussée de Chappe en direction de la Route de la Charité est trop étroite, les bus sont obligés de s'arrêter pour s'insérer dans la circulation. Avec la requalification de la route de la Charité et la mise en place du BHNS, l'élargissement des voies est-il prévu ? Dans le cas d'une voie centrale pour le BHNS, comment l'intégration des bus dans cette voie centrale est-elle prévue aux heures de pointe ?	Le Bus Haut Niveau de Service (BHNS) fait l'objet d'une étude dédiée en cours. L'objectif dans le PLUi est de mettre en place les emplacements réservés permettant l'acquisition par la collectivité du foncier nécessaire à la réalisation des aménagements.
8	LELIEVRE Hubert	ZA Charité	Prendre 2 voies pour le passage du bus va bloquer la circulation, engendrer des bouchons et provoquer un report de circulation pour éviter le secteur. Il vaudrait mieux fluidifier le trafic.	Le Bus Haut Niveau de Service (BHNS) fait l'objet d'une étude dédiée en cours. L'objectif dans le PLUi est de mettre en place les emplacements réservés permettant l'acquisition par la collectivité du foncier nécessaire à la réalisation des aménagements.
		ZA Charité	Le bouclage des rues de la zone commerciale pour décongestionner la RN151 est une excellente idée, mais il est incompréhensible de supprimer le bouclage à côté de la D955 ("Stockomani")	Une étude de trafic va être menée.
		La Langis	Le Langis doit retrouver son lit originel.	Cette demande ne concerne pas le PLUi, elle sera traitée par ailleurs.
		ZA Charité	Valide la remise en ordre des architectures de bâtiments, l'alignement des façades, le linéaire rectiligne d'arbres le long de la Route de la Charité, avec piste cyclable hors chaussée.	Des règles vont être rédigées en ce sens.
		ZA Charité - Adjudant Chef Debat	Création d'un trottoir le long de Port-Sec Nord.	Les cheminements piétons seront pris en compte dans la requalification de la route de la Charité.
		ZA Charité - Rue Louis Braille	Repasser par le rond-point de la rue Louis Braille en quittant "BUT" pour aller de l'autre côté à "Gémo" va encombrer le rond-point.	Une étude de trafic va être menée.
		Chemin des Plantons	Élargir le Chemin des Plantons.	Cette modification porte seulement sur la zone d'aménagement Charité-Sancerrois.
		ZA Charité	Reporter le passage piéton en face de la rue Lamartine au rond-point de la rocade Est où les voitures doivent céder le passage.	La traversée de la route de la Charité (RN 151) sera réexaminée lors des aménagements en lien avec le Bus Haut Niveau de Service.



Envoyé en préfecture le 30/06/2025

Reçu en préfecture le 30/06/2025

Publié le

ID : 018-241800507-20250630-AC\_DEL250133-DE



N°	Identité	Secteur	Synthèse de la contribution	Suite à donner
		ZA Charité	Un site propre central accroîtrait les points de conflits avec les véhicules tournant à gauche, surtout aux ronds-points, en particulier celui de la Rocade qui doit être considéré comme prioritaire. À quand le passage supérieur de la Rocade, à 2 voies ? L'autre point de blocage étant le rond-point de la rue Braille, où il n'y a qu'une voie de sortie vers la Rocade.	Les études sur le Bus Haut Niveau de Service (BHNS) et sur le trafic devraient permettre d'adopter une solution technique permettant une circulation des véhicules et du transport en commun fluide.