



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE BOURGES PLUS

**Projet de modification de droit commun n°6
(Articles L.153-41 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme)
Arrêté de prescription du 31 décembre 2024**

Rapport de présentation des modifications,

Enquête publique du mardi 18 août (9h) au vendredi 18 septembre 2026 (16h30)

SOMMAIRE

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

1) Mise à jour du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 5

- a) Réalisation urbaine 5
 - OAP Terres du Ragnon à Saint-Germain-du-Puy 6
 - OAP Route de la Charité à Saint-Germain-du-Puy 7
- b) Renforcement et adaptation des OAP existantes 8
 - Intégration de nouveaux principes : mise en œuvre progressive et opérationnelle 8
- c) Actualisation des OAP 9
 - OAP Le Canal à Bourges 9
 - OAP Georges Sand à Bourges 11
- d) Projets d'équipements 12
 - OAP Fonds Gaidons à Bourges : projet de crèche 12
 - OAP Rue du Paradis à Saint-Doulchard : dépôt de bus 14
- e) Dérogation aux règles d'implantation de la rocade 16
 - OAP Bois de Givray à Trouy 17
- f) Création d'OAP 18
 - OAP de Villeneuve à Bourges 19
 - OAP de Gionne à Bourges 21

2) Projet en zone naturelle ou agricole 24

- a) Bourges et Plaimpied-Givaudins : Projet de valorisation touristique du Château de Germigny 24
- b) Le Subdray : Développement d'une activité touristique au Château du Sollier 26
- c) Lissay-Lochy : Développement d'une activité de gîtes 28
- d) Lissay-Lochy : Reconversion de bâti agricole en activité touristique 29
- e) Plaimpied-Givaudins : Cyclo-escalaire sur la véloroute 48 31
- f) Plaimpied-Givaudins : reconversion d'une friche agricole en activité mixte à vocation touristique 32

g)	Plaimpied-Givaudins : Développement d'une entreprise de pointe dans la réparation de manège	34
h)	Saint-Germain-du-Puy : Maintien et développement d'une activité économique au lieu-dit « Les Croix Rouges »	37
i)	Saint-Germain-du-Puy : Transformation de chambres d'hôtes en logements	39
3)	Mobilisation d'ancien bâti agricole	42
a)	Arçay : transformation d'une grange en habitation de location	42
b)	Saint-Doulchard : transformation d'une grange en maison d'habitation.....	43
4)	Ajustement de zonage	44
a)	Lissay-Lochy : Classement de bâti en zone naturelle protégée.....	44
b)	Lissay-Lochy : Allée d'accès en zone naturelle protégée	45
c)	Saint-Doulchard : Stationnement en zone naturelle.....	46
d)	Saint-Doulchard : Mise en cohérence du zonage avec une activité économique	48
5)	Espace paysager et écologique.....	50
a)	Garantir la durabilité des nouveaux aménagements paysagers	50
	• <i>La Bergerie à Bourges</i>	50
b)	Réévaluation des éléments naturels protégés : vers une gestion plus pertinente et fonctionnelle	51
6)	Projets publics : Création d'emplacements réservés	56
	TABLEAU DE CONSOMMATION D'ESPACE	59
	ANNEXES	60

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

Après plusieurs années de mise en pratique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, des projets se concrétisent dans les communes (autorisations de construction dans les zones à urbaniser), des contraintes sont révélées et nécessitent une actualisation et/ou des précisions en vue d'une réalisation.

Plus que jamais, la dimension environnementale, paysagère et écologique, notamment par la préservation d'espaces et de corridors verts doit trouver sa place dans la construction de la ville de demain et être protégée.

Aussi, pour adapter le document d'urbanisme afin qu'il réponde au mieux aux besoins du territoire et de ses habitants, une procédure de modification a été prescrite afin de mettre à jour les cahiers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la valorisation des espaces paysagers et écologiques et l'ajustement des règles (écrites et graphiques).

La présidente de Bourges Plus a arrêté la prescription de mise en œuvre de la présente modification du PLUI en date du 31 décembre 2024.

La modification est engagée selon une procédure de droit commun en application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme. Elle sera soumise à enquête publique et 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 une 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 30 janvier 2025.

La concertation publique qui s'est tenue du 27 mars au 25 avril 2025 a permis d'enrichir le dossier de modification.

1) Mise à jour du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en 2022, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur les zones d'extension à l'urbanisation et les secteurs urbanisés à structurer afin de définir les conditions d'aménagement conformément aux articles R151-6 à R151-8-1 du code l'urbanisme. L'objectif est de définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte de :

- Le programme de constructions ;
- Les accès, le maillage viaire, les cheminements piétons-vélos ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation comportent des règles écrites et un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Elles peuvent être à vocation résidentielle, économique, touristique ou encore d'équipement. Elles sont rassemblées dans le cahier des OAP et représentées par une prescription surfacique sur le règlement graphique.

La présente modification du PLUi tend à mettre à jour le cahier des OAP.

a) Réalisation urbaine

Depuis l'approbation du PLUi, plusieurs Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme et sont aujourd'hui entièrement ou partiellement réalisées. Afin de maintenir le cahier des OAP à jour, de refléter fidèlement les projets actuels et à venir, d'éviter toute confusion et d'assurer une meilleure transparence de la planification urbaine, il apparaît nécessaire de retirer les OAP achevées.

→ Il est proposé pour chaque OAP réalisée de :

- Supprimer la prescription surfacique d'OAP du règlement graphique ;
- Reclasser les parcelles de 1AU (À Urbaniser) à U (Urbanisé) ;
- Supprimer le contenu de l'OAP et d'inscrire dans le cahier des OAP, la mention « Réalisée » ainsi que le texte suivant :

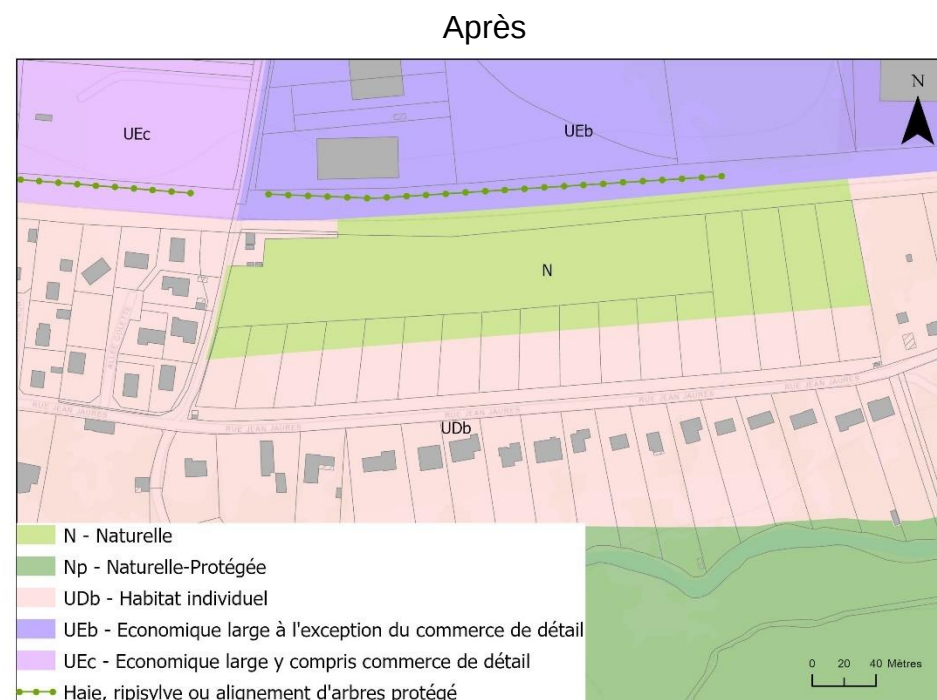
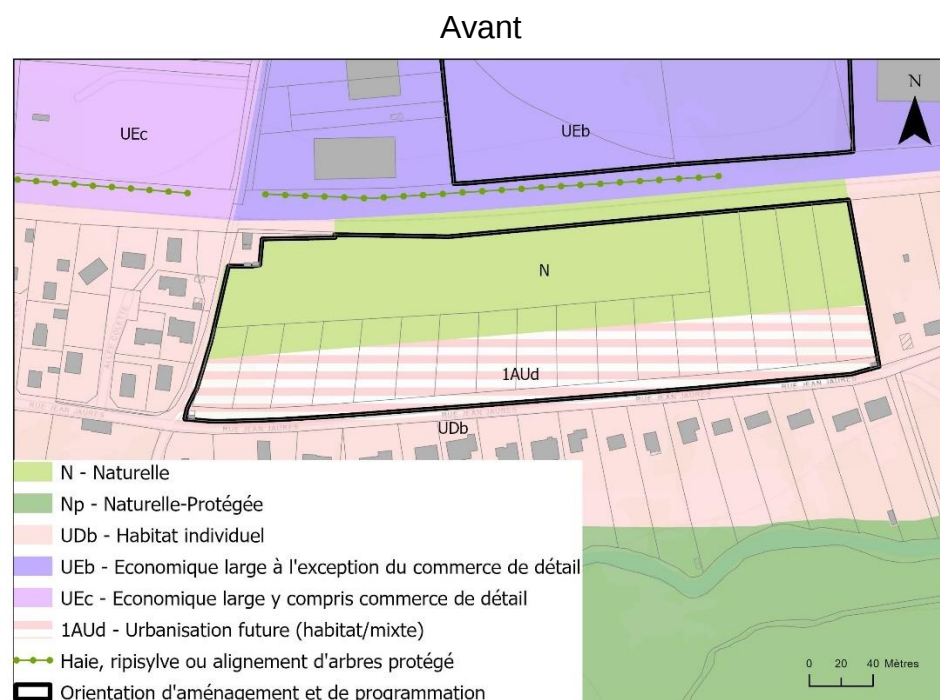
L'Orientations d'Aménagement et de Programmation précédemment réalisée a été retirée dans le cadre de la modification de droit commun n°6 du PLUi.

- **OAP Terres du Ragnon à Saint-Germain-du-Puy**

La suppression de l'OAP est motivée par l'atteinte des objectifs qui avaient présidé à sa définition.

En matière de densité, l'OAP visait une densité moyenne d'environ 10 logements/ha. Cette orientation a été respectée par la réalisation de 17 parcelles accueillant 17 résidences individuelles sur une surface constructible de 1,70 hectare. L'ensemble des parcelles est desservi directement depuis la rue Jean Jaurès, assurant une accessibilité fonctionnelle et conforme à l'objectif initial de desserte du secteur. Les principes paysagers ont également été respectés, les jardins individuels étant orientés vers les limites séparatives de l'opération, en contact avec la voie ferrée et les fonds de parcelles existants, assurant une transition paysagère cohérente avec l'environnement.

Les objectifs d'aménagement définis par l'OAP ayant été atteints, celle-ci ne présente plus de caractère opérationnel.



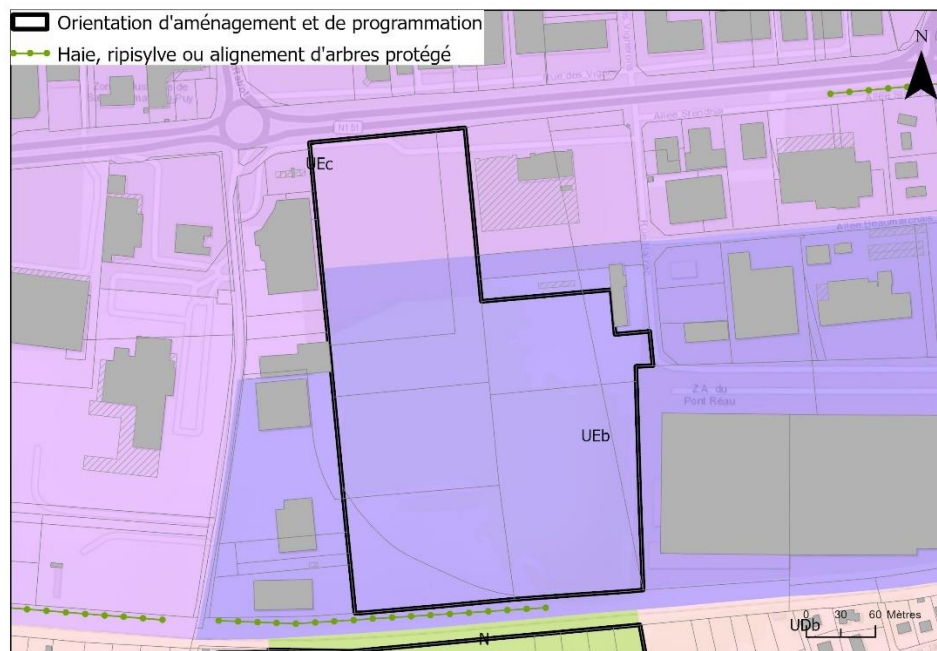
- **OAP Route de la Charité à Saint-Germain-du-Puy**

Le retrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est motivé par la réalisation du projet économique prévu sur le secteur. Le site a fait l'objet d'une division foncière permettant l'implantation de trois entreprises, conformément aux objectifs de développement définis par l'OAP.

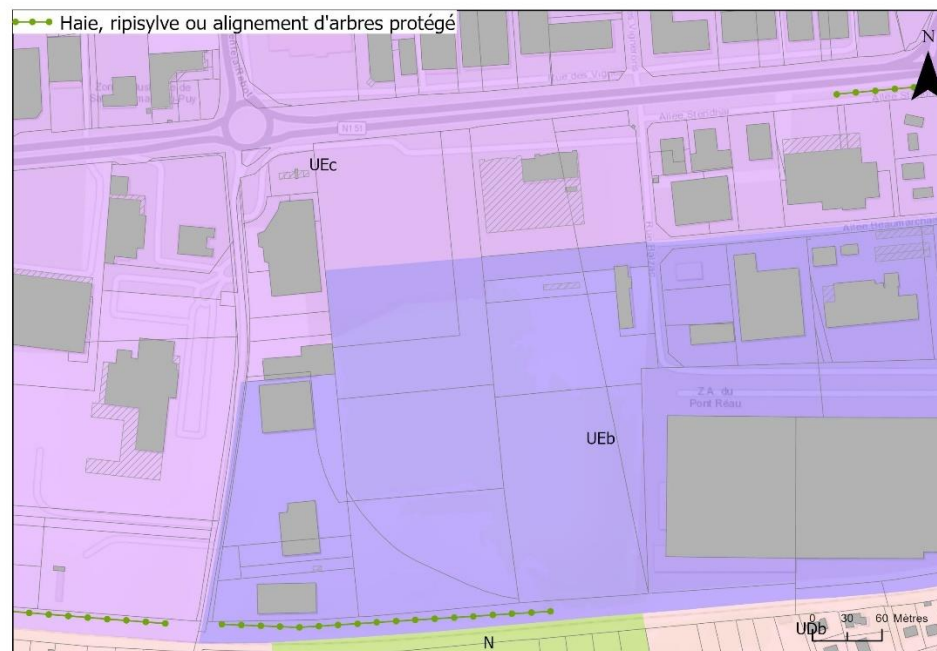
Les principes d'aménagement fixés ont été respectés, notamment l'organisation des divisions parcellaires garantissant la constructibilité sur l'ensemble de la profondeur du secteur jusqu'à la voie ferrée, ainsi que la mise en place d'un aménagement central assurant la desserte de l'ensemble des terrains, y compris ceux situés en second rideau le long de l'infrastructure ferroviaire.

Dès lors, les objectifs de développement et d'aménagement ayant été atteints, l'OAP ne présente plus de caractère opérationnel ou prescriptif. Son maintien n'apparaît plus nécessaire et sa suppression est donc pleinement justifiée.

Avant



Après



b) Renforcement et adaptation des OAP existantes

• Intégration de nouveaux principes : mise en œuvre progressive et opérationnelle

Lors de l'élaboration du PLUi, certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies sur des périmètres étendus. L'expérience montre que, dans ces secteurs, la mise en œuvre d'un aménagement global peut s'avérer complexe, notamment lorsque la maîtrise foncière n'est que partielle. Cette situation peut freiner, voire bloquer, la réalisation effective des projets d'aménagement envisagés.

La présente modification du PLUi vise ainsi à retravailler les OAP concernées afin d'y introduire explicitement la possibilité d'un phasage opérationnel, permettant une réalisation par tranches successives. Ce principe de phasage a pour objectif de garantir la faisabilité des projets, d'en faciliter la mise en œuvre progressive et d'assurer une meilleure adaptation aux contraintes foncières et opérationnelles existantes.

Ce travail de réécriture des OAP sera également l'occasion de préciser les modalités de financement des équipements et travaux de viabilisation, en clarifiant la répartition des charges entre les différents aménageurs et constructeurs intervenant successivement sur les secteurs concernés.

➔ Il est proposé d'intégrer les blocs suivant « phasage » et « financement » aux OAP existantes et futures.

Pour chaque OAP, les blocs présentés ci-dessous sont ajoutés et illustrés par des exemples :

➡ Phasage du projet

- Les secteurs constructibles à vocation d'habitat et ceux à vocation économique font l'objet d'aménagements indépendants.
- Le secteur sera aménagé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- L'urbanisation du secteur s'effectuera en une ou plusieurs phases.
- Le phasage du développement du secteur habitat, pouvant résulter d'un éventuel découpage en opérations successives, est admis. Chaque phase devra toutefois respecter plusieurs critères afin de garantir un développement cohérent et ordonné :
 - La mixité des actions locatives social devra être assurée à l'échelle de chaque phase ;
 - Le dimensionnement des réseaux et de la voirie devra être pensé à l'échelle de l'ensemble de l'OAP ;
 - Chaque îlot devra présenter une cohérence foncière pour éviter les bâtiments tronqués et façades aveugles, même temporairement.

➡ Financement

- L'ouverture de la première phase de développement de l'habitat est conditionnée à l'établissement d'une convention de financement public.

c) Actualisation des OAP

Suite à des réflexions d'aménagement d'ensemble et/ou des études menées, il est nécessaire, dans certains cas, d'actualiser et de préciser des orientations sur les thématiques de la mixité des logements, du traitement des accès, du maillage du réseau des mobilités, et de l'accompagnement paysager des projets.

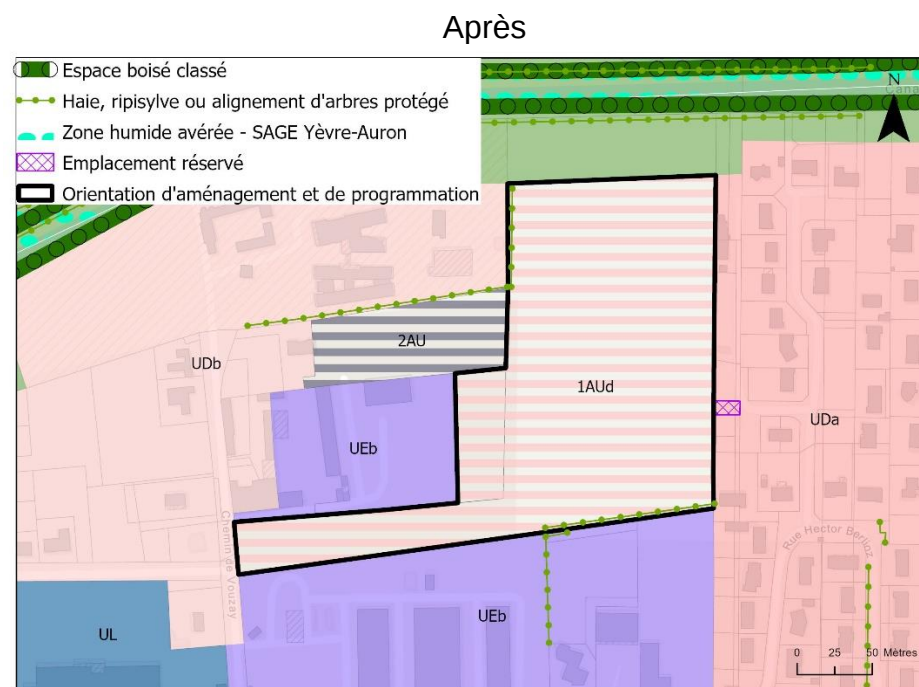
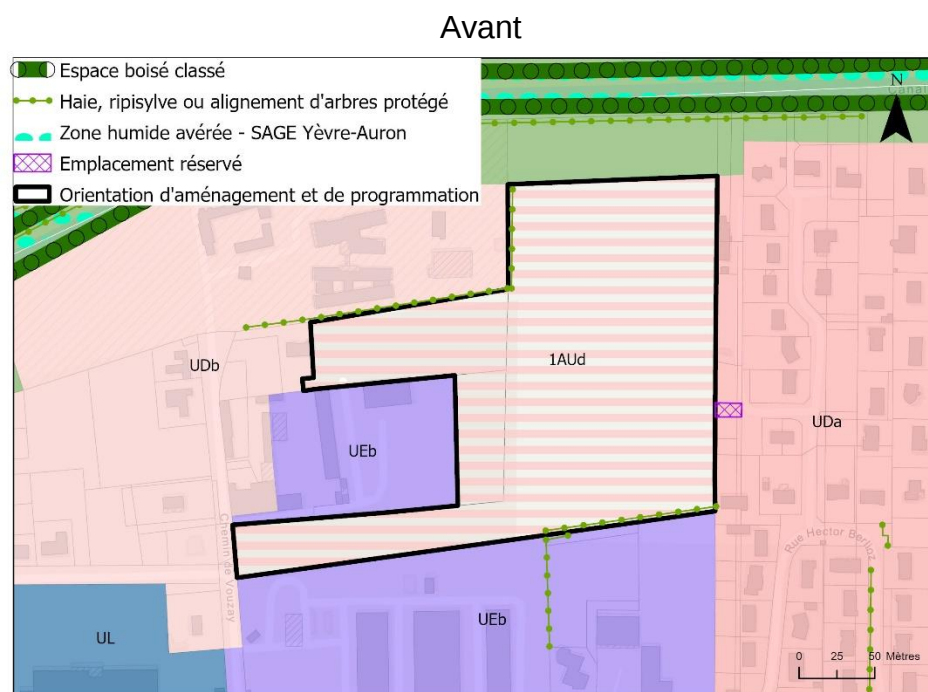
- **OAP Le Canal à Bourges**

Dans le secteur « Le Canal » à Bourges, plusieurs projets d'aménagement initialement prévus n'ont pas pu aboutir, pour cause :

- de problèmes d'acquisition foncière : une parcelle n'a pas pu être acquise ;
- coûts d'aménagement de voirie élevés : les estimations financières pour la réalisation des voiries et infrastructures s'avèrent élevées au regard de la rentabilité du projet.

Ces éléments montrent que la situation réelle du secteur ne permet pas la réalisation des projets d'aménagement tels que prévus initialement. Il apparaît donc nécessaire de procéder à une modification de l'OAP « Le Canal » afin d'adapter les prescriptions aux contraintes foncières et économiques constatées et de garantir la cohérence globale de l'aménagement du secteur.

- ➔ Il est proposé de reclasser la parcelle HN 224 située à Bourges, en modifiant son zonage de 1AUd (Urbanisation future (habitat/mixte)) à 2AU (Urbanisation future moyen terme), et d'actualiser en conséquence l'orientation d'aménagement et de programmation « Le Canal ».

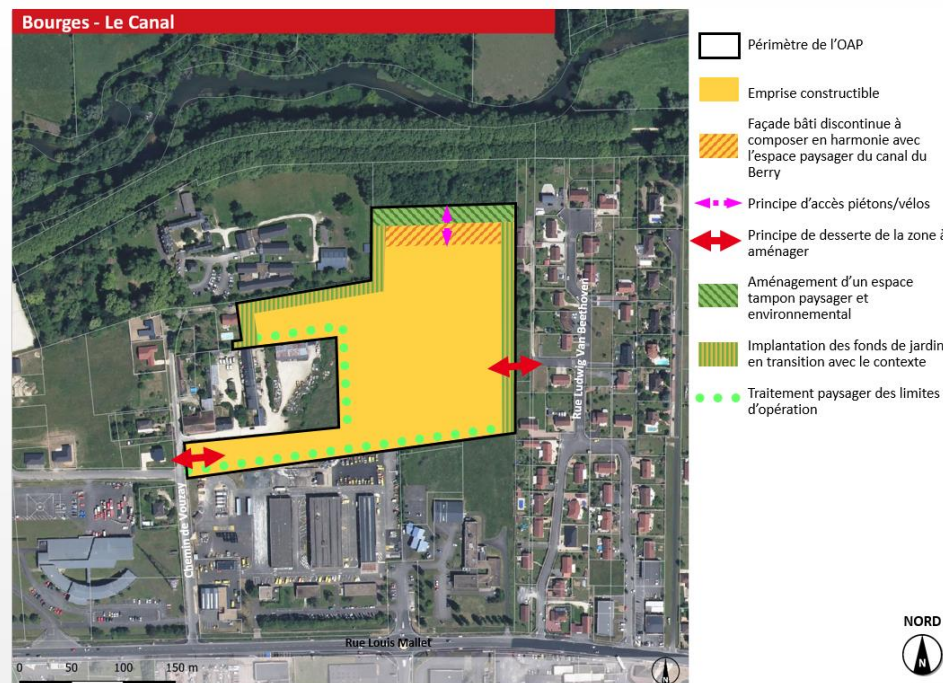


Ainsi, la superficie de l'OAP est réduite de 6 400 m², passant de 4,61 ha à 3,97 ha.

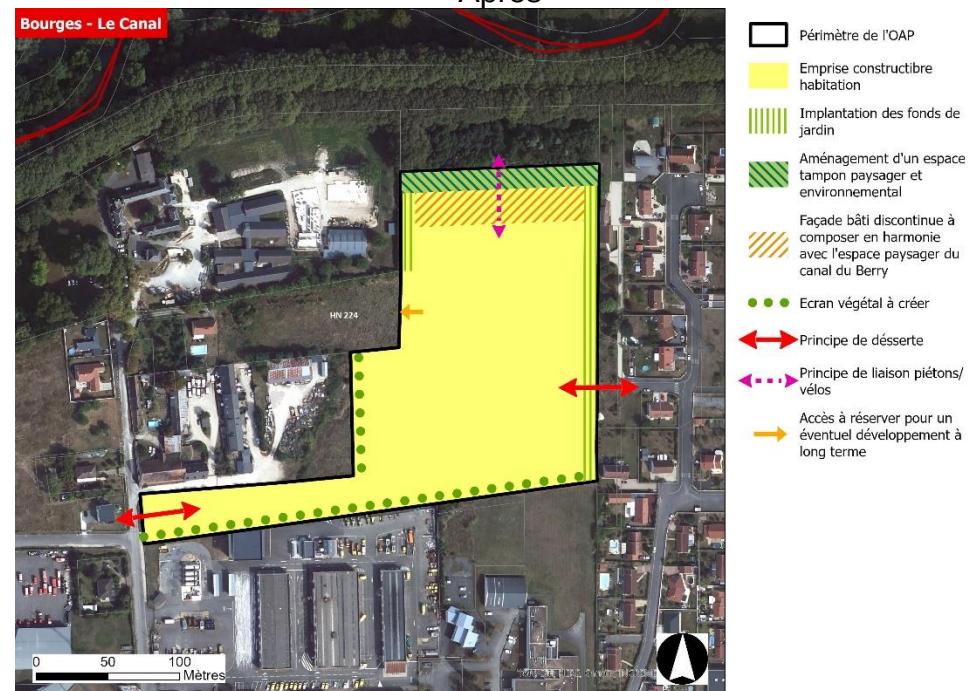
Les grandes orientations de l'OAP demeurent inchangées. Toutefois, l'objectif initial de 80 logements est révisé à un minimum de 70 logements, tout en maintenant un objectif de densité comparable.

Par ailleurs, une amorce de voirie devra être prévue en direction de la parcelle HN 224.

Avant



Après



• OAP Georges Sand à Bourges

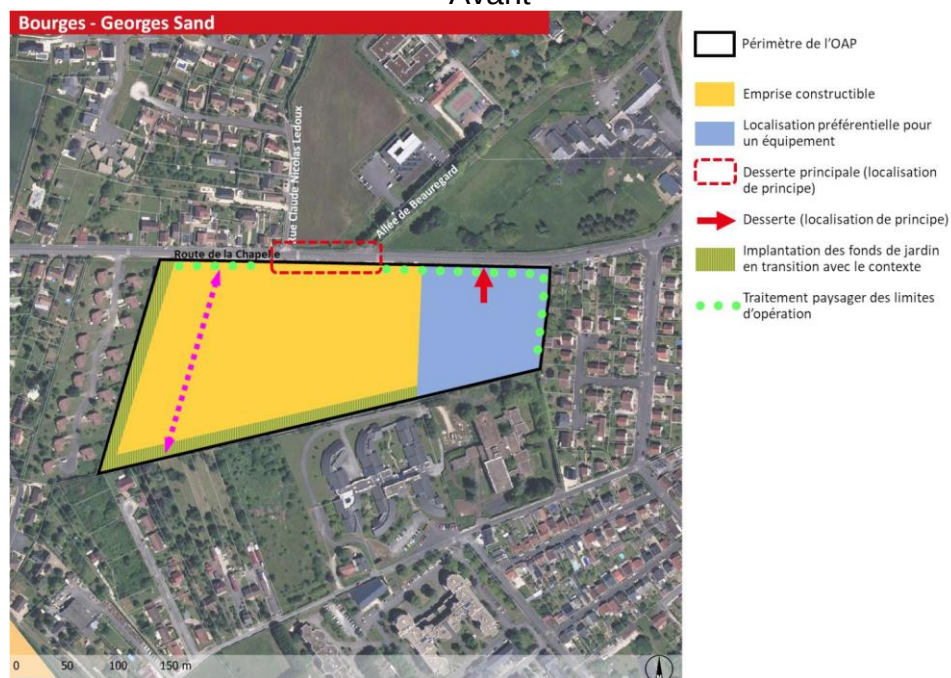
Le site est accessible uniquement depuis la route de la Chapelle au sein d'un large ilot formé avec le chemin des Goulevents, où l'on retrouve également l'établissement Bellevue.

La modification de l'OAP Georges Sand vise à adapter la trame viaire dans un objectif de structurer la desserte du quartier autour d'une voie transversale apaisée avec piste cyclable en double sens, inscrite dans la topographie du site et permettant de mutualiser la voie de desserte de l'établissement Bellevue :

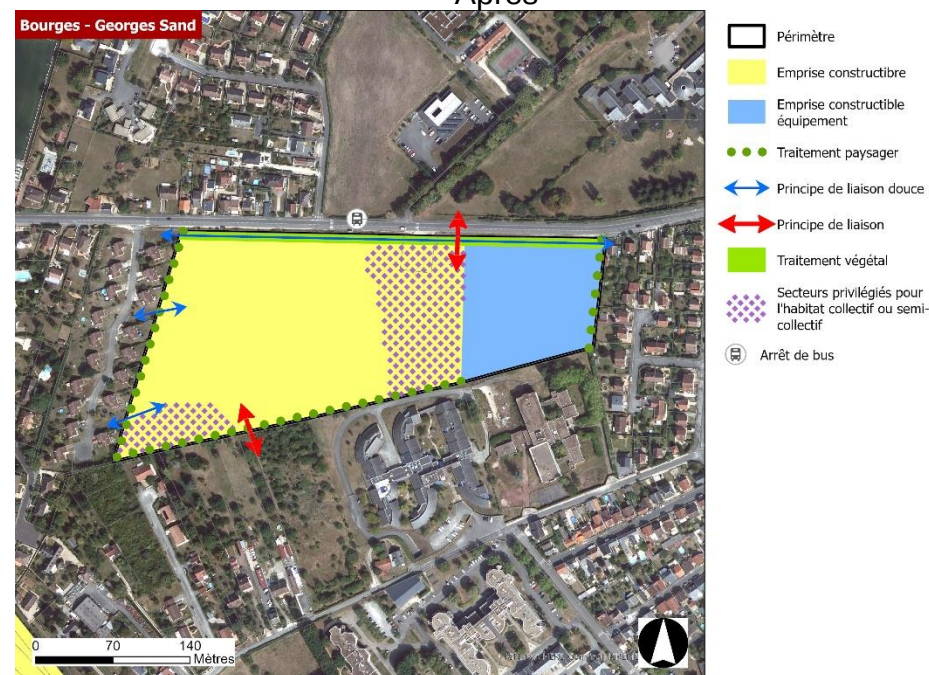
- Un axe principal en double sens de circulation entre la route de la Chapelle et le chemin des Goulevents ;
- Des cheminements piétons sécurisés en direction des arrêts de bus ;
- Des liaisons piétonnes et cycles reliant l'allée Pierre Bullet.

➔ Il est proposé d'actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation « Georges Sand » à Bourges

Avant



Après



d) Projets d'équipements

Des projets d'infrastructures publics ou privés non envisagés en 2022 ont vu le jour dans des secteurs en zone « A Urbaniser » (1AU) et avec Orientation d'Aménagement et de Programmation.

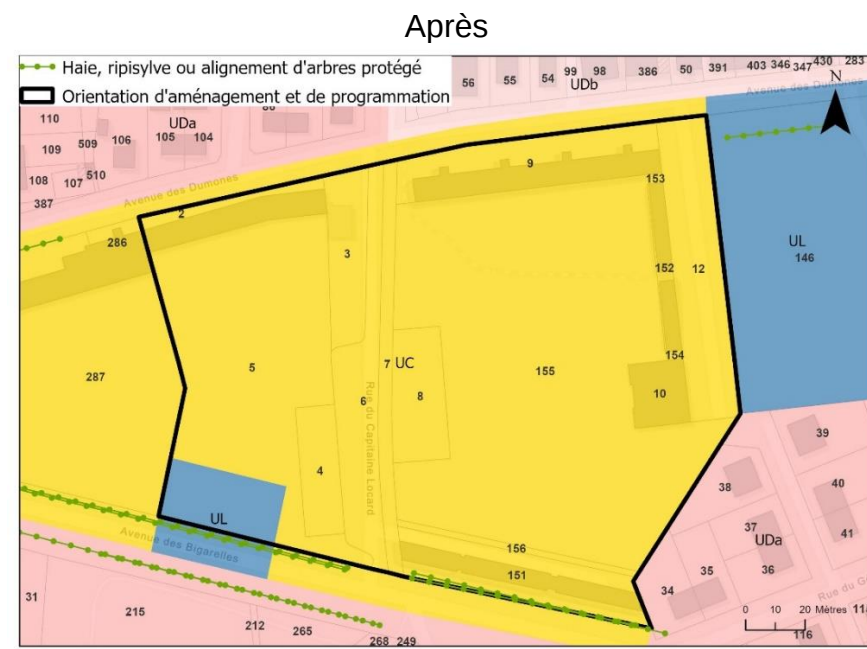
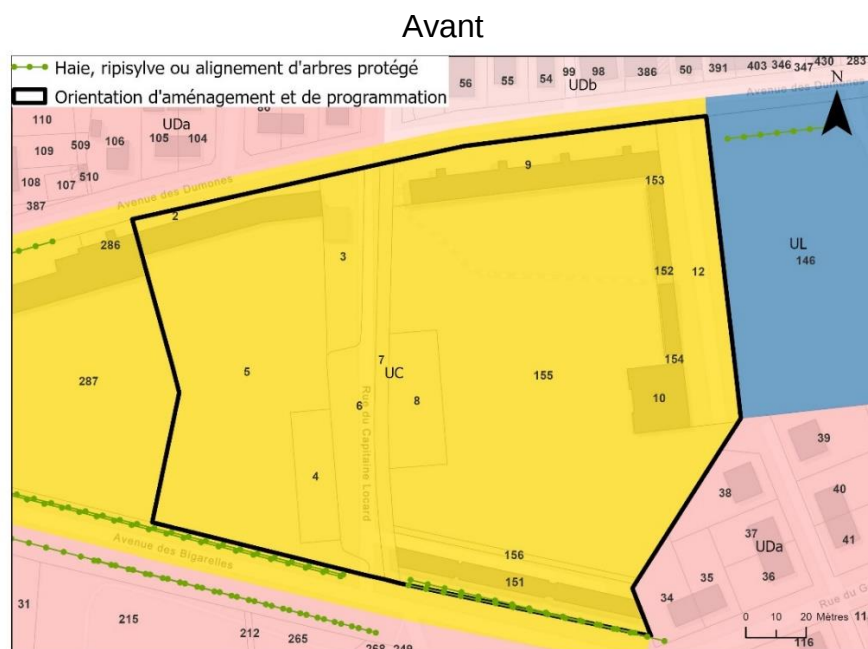
- **OAP Fonds Gaidons à Bourges : projet de crèche**

Une emprise de 800 m² issue de la parcelle CK 5, située à Bourges, a fait l'objet d'une division parcellaire afin de permettre la réalisation d'un projet de crèche. Ce projet répond à un besoin identifié à l'échelle locale en matière d'accueil de la petite enfance.

La parcelle concernée est incluse dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite des Fonds Gaidons. Si la construction d'une crèche est admise en zone UC du PLUi, l'OAP en vigueur demeure principalement orientée vers un développement à dominante résidentielle. Elle n'intègre donc pas pleinement les spécificités liées à l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif. Dans ce contexte, une adaptation de l'OAP apparaît nécessaire afin de permettre la réalisation du projet et d'en garantir la faisabilité ainsi que le bon fonctionnement, notamment en matière d'accessibilité, de sécurité et d'aménagement des espaces extérieurs, tout en assurant une insertion qualitative et cohérente dans le tissu urbain environnant.

- ➔ Il est proposé de modifier le zonage sur une superficie de 1 278 m² au sein de la parcelle CK 5 à Bourges afin de permettre la construction d'une crèche, avec un passage de zonage UC - Résidences d'habitat collectif à UL - Équipements et de procéder au réajustement de l'OAP associée au secteur « Fonds Gaidons ».

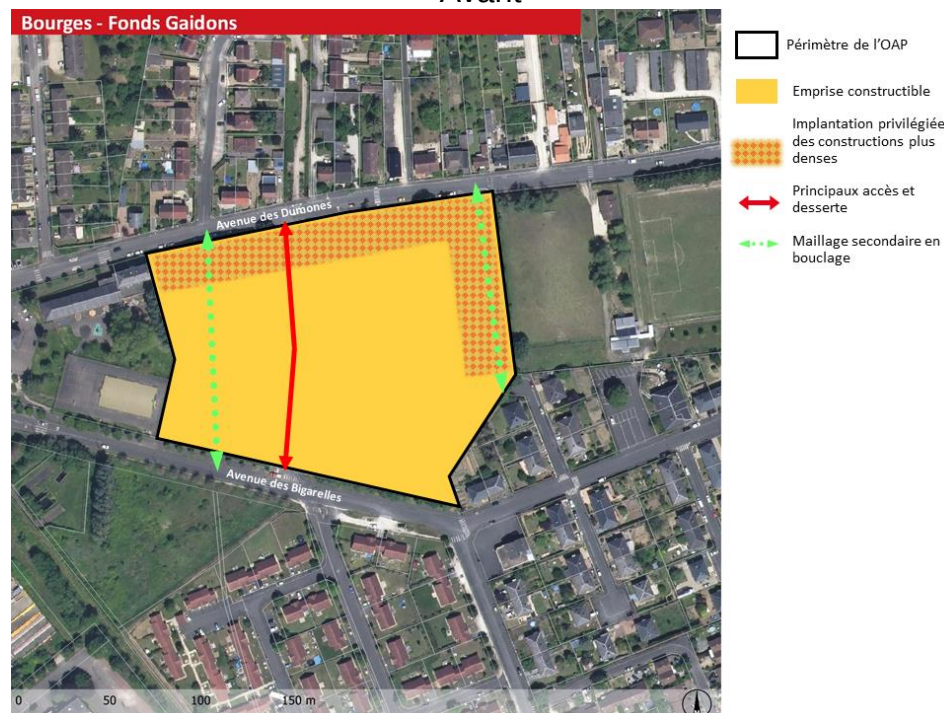
Règlement graphique



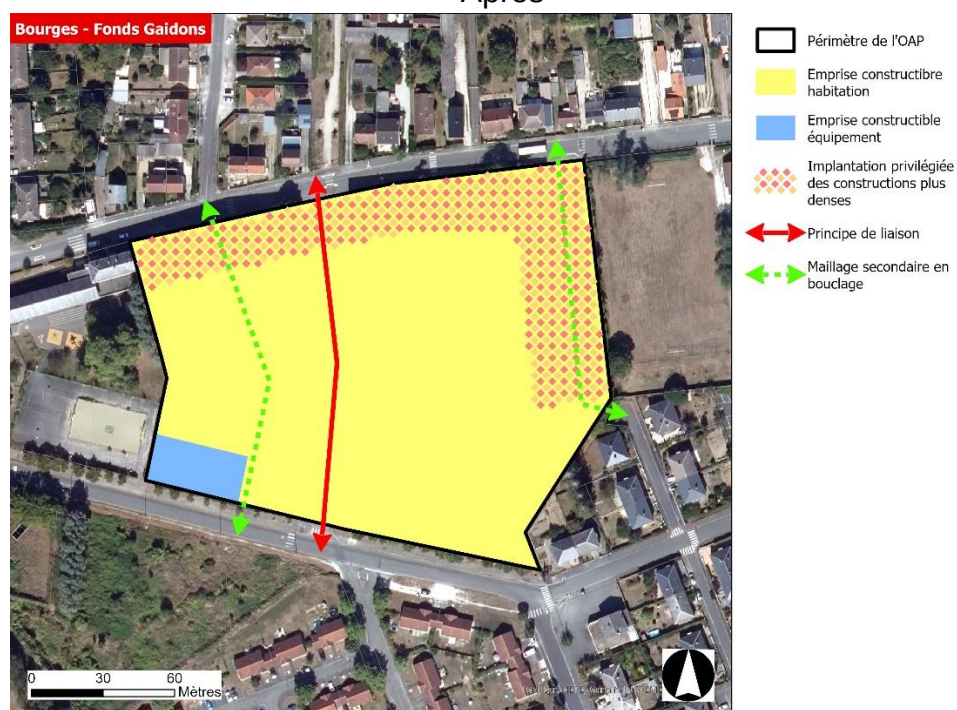
Orientation d'Aménagement et de Programmation

La partie Sud-Ouest de l'OAP permettra l'accueil d'un programme d'équipement(s).

Avant



Après



• OAP Rue du Paradis à Saint-Doulchard : dépôt de bus

Le dépôt de bus actuel du réseau AggloBus a atteint ses limites capacitaires. Dans ce contexte, le syndicat AggloBus a engagé une démarche de recherche d'un nouveau site, destiné à se substituer au site existant, ou à le compléter, situé rue Théophile Lamy à Bourges.

Une étude comparative menée sur plusieurs terrains potentiellement mutables a mis en évidence l'intérêt du site couvert par l'OAP dite « Rue du Paradis » à Saint-Doulchard. Celui-ci présente notamment l'avantage d'une localisation à distance maîtrisée du futur pôle d'échanges multimodal de la gare de Bourges, permettant de limiter les déplacements à vide des véhicules, dits « haut-le-pied ».

Ce projet implique l'évolution de l'OAP, actuellement à vocation principalement résidentielle, afin de permettre l'accueil de cet équipement structurant de transport public.

- Il est proposé de modifier le zonage de la parcelle CI 28 à Saint-Doulchard afin de permettre l'implantation d'un dépôt de bus, avec un passage de la zone 1AUd - Urbanisation future (habitat/mixte) à la zone 1AUL - Urbanisation future (équipements) et de réécrire l'OAP associée au secteur « Rue du Paradis ».

Règlement graphique

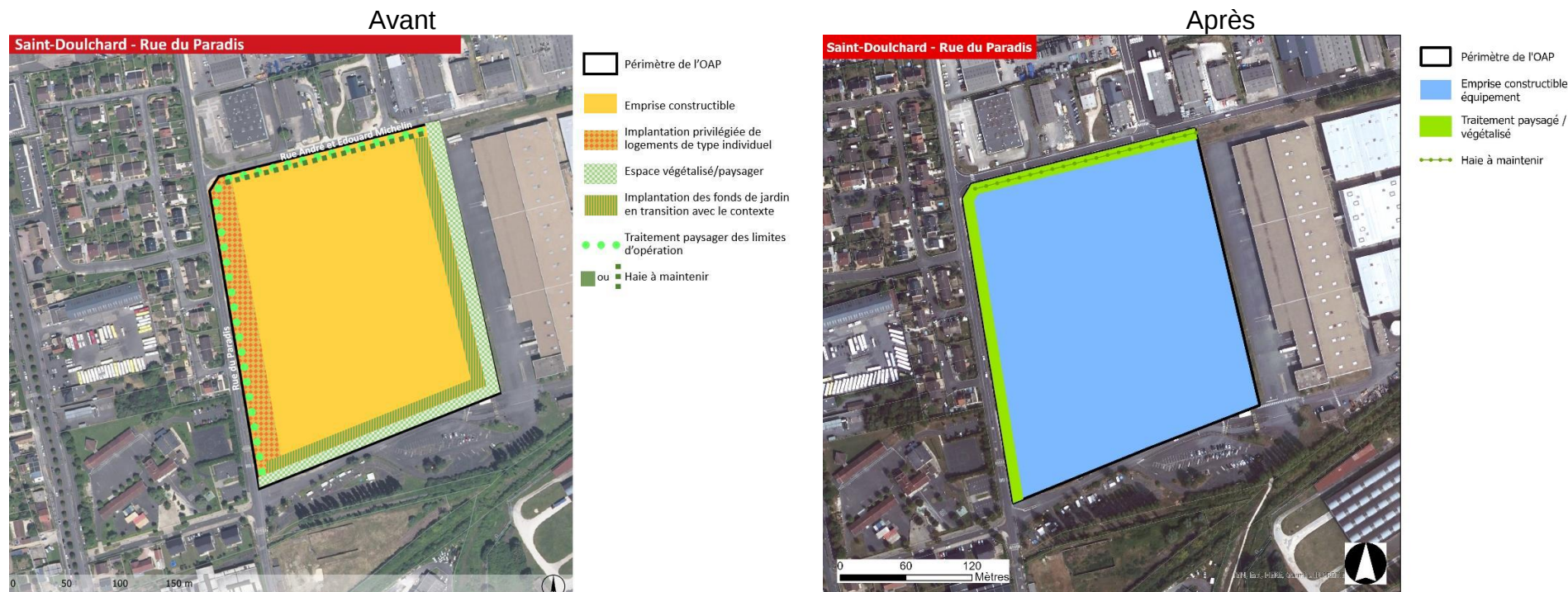


Orientation d'Aménagement et de Programation

Le projet doit permettre l'accueil d'un programme d'équipements proposant une architecture à la fois qualitative et durable. Cela implique de concevoir des constructions qui s'intègrent harmonieusement dans leur environnement, par exemple en adaptant la volumétrie aux bâtiments voisins et en choisissant des matériaux en cohérence avec le paysage existant.

Les limites du site doivent être traitées de manière paysagère pour assurer une transition douce avec les secteurs riverains. Sur la rue du Paradis, les marges de recul doivent être végétalisées et plantées afin de créer une transition harmonieuse avec le tissu pavillonnaire voisin. Sur la rue André et Édouard Michelin, il est important de maintenir et de renforcer l'écran végétal existant, notamment la haie, afin de préserver l'intimité et la qualité visuelle du site.

Les espaces ouverts, communs ou publics doivent faire l'objet d'une attention particulière, avec des plantations généreuses et une végétalisation soignée. L'objectif est de créer des espaces agréables, favorables à l'usage et à la biodiversité, tout en contribuant à l'esthétique générale du site.



e) Dérogation aux règles d'implantation de la rocade

Le code de l'urbanisme institue une bande inconstructible de part et d'autre des autoroutes et grandes routes. L'objectif poursuivi n'est pas de maintenir une inconstructibilité des espaces aux abords des infrastructures à grande circulation, mais d'inciter les territoires à accroître la qualité de l'urbanisation sur ces espaces, souffrant bien souvent d'une dépréciation paysagère. Ainsi, il est possible de déroger sous réserve d'une étude justifiant l'aménagement de ces espaces et l'élaboration de règles d'urbanisme garantissant la qualité de l'urbanisation au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L.111-6 du Code de l'Urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Article L.111-8 du Code de l'Urbanisme : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Sur le territoire, les abords de l'autoroute A 71, la Nationale N 142 et la rocade de Bourges sont notamment soumis à cette inconstructibilité. Afin de valoriser le foncier économique une étude dite « loi Barnier » a été menée pour réduire la bande inconstructible de 100 m à 30 m en améliorant la qualité des aménagements.

➔ Après réalisation d'une étude de dérogation au titre de la loi Barnier, il est proposé de procéder à la réécriture de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du « Bois de Givray » à Trouy.

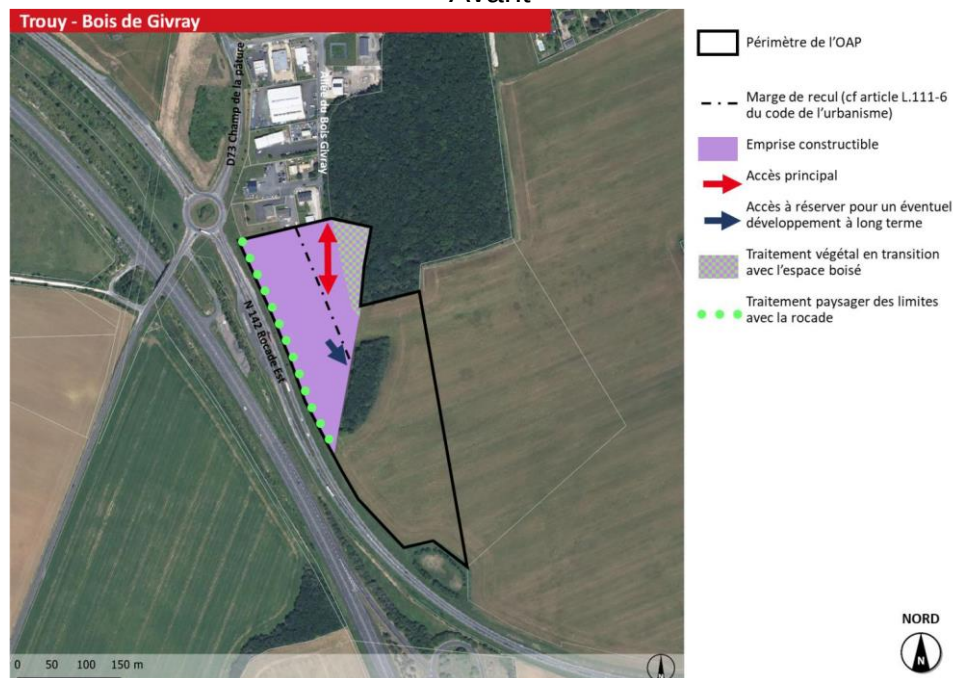
- **OAP Bois de Givray à Trouy**

Ce secteur, d'une superficie de 3,4 hectares, présente un potentiel de développement économique important grâce à ses caractéristiques spécifiques :

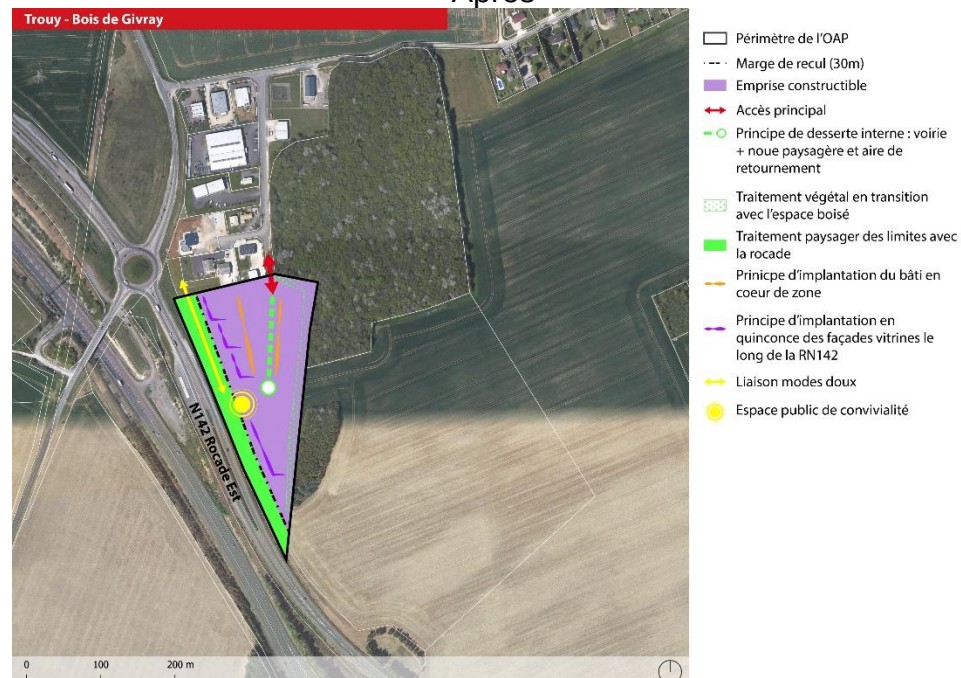
- Un secteur à urbaniser en continuité d'une ZAE existante ;
- Une situation en bordure de la N142 offrant une visibilité optimale mais nécessitant de gérer les nuisances sonores et visuelles pour optimiser les aménagements ainsi que la présence de l'A71 en contrebas ;
- Une situation qui favorise l'accessibilité et le déploiement d'activités économiques
- Une topographie plane qui permet des vues dégagées à 360° sur les environs, contribuant à la qualité du cadre d'implantation.

Ainsi une étude visant à déroger au principe d'inconstructibilité a été menée par l'agglomération. Cette étude a conduit à la modification de l'« OAP Bois de Givray à Trouy ».

Avant



Après



f) Création d'OAP

Dans un contexte de renforcement des politiques de protection des sols et de mise en œuvre de l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), il apparaît nécessaire de mieux maîtriser les dynamiques d'artificialisation et de faire évoluer les modes de conception et de développement du territoire. Cette évolution implique d'inscrire l'aménagement dans une logique conjuguant sobriété foncière, qualité urbaine et désirabilité des projets.

La création de nouvelles OAP vise à :

- Limiter les opérations d'aménagement ponctuelles et non coordonnées, susceptibles de générer une consommation foncière excessive et une urbanisation diffuse ;

- Favoriser la densification et le renouvellement urbain, en priorité par la mobilisation et la requalification des espaces déjà urbanisés ou vacants, afin de répondre aux besoins de développement sans recourir à une nouvelle consommation de sols naturels, agricoles ou forestiers.

- **OAP de Villeneuve à Bourges**

Les parcelles situées entre le chemin de Villeneuve et la rue Charles Durand liée à la rue Denys Dodard, constituent une réserve foncière stratégique au sein du tissu urbain existant. Son aménagement représente une opportunité de renforcement de la ville sur elle-même, en cohérence avec les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de sobriété foncière, conformément aux orientations des documents de planification supra-communaux et aux dispositions législatives en vigueur.

L'ensemble des terrains, d'une superficie d'environ 2,25 hectares, forme une emprise foncière cohérente, susceptible de faire l'objet d'une réflexion globale d'aménagement. La mise en place d'une OAP vise à garantir un aménagement d'ensemble harmonieux et qualitatif du site, en encadrant son urbanisation afin d'éviter un développement ponctuel ou fragmenté.

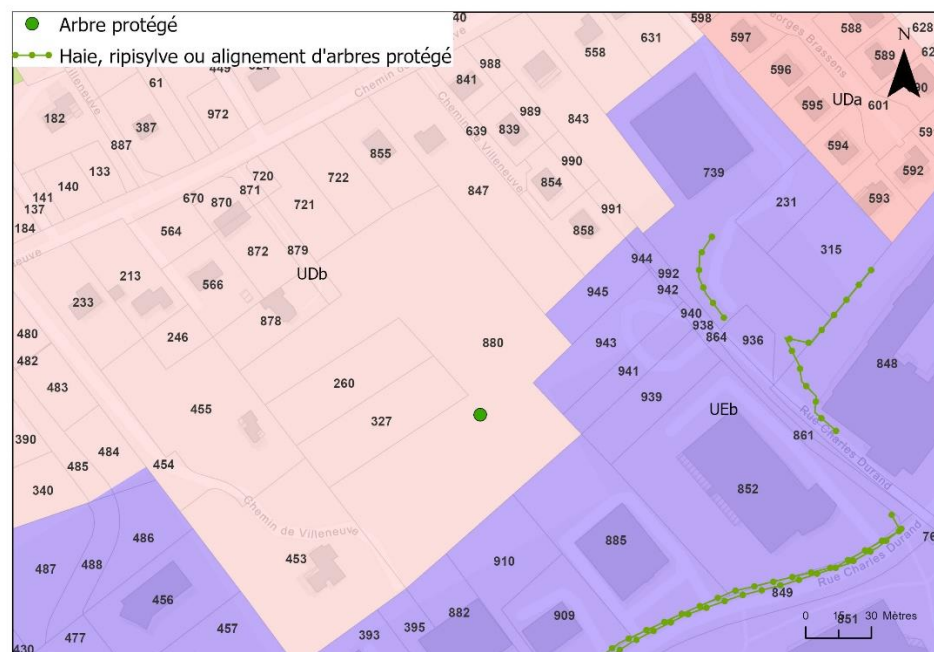
Cette orientation permettra d'assurer la prise en compte des principaux enjeux urbains, paysagers, environnementaux et fonctionnels du secteur, notamment en matière :

- de création de liaisons piétonnes et cyclables,
- d'organisation des voiries et des mobilités,
- d'insertion paysagère,
- de qualité urbaine et architecturale,
- et de bonne intégration au tissu urbain environnant.

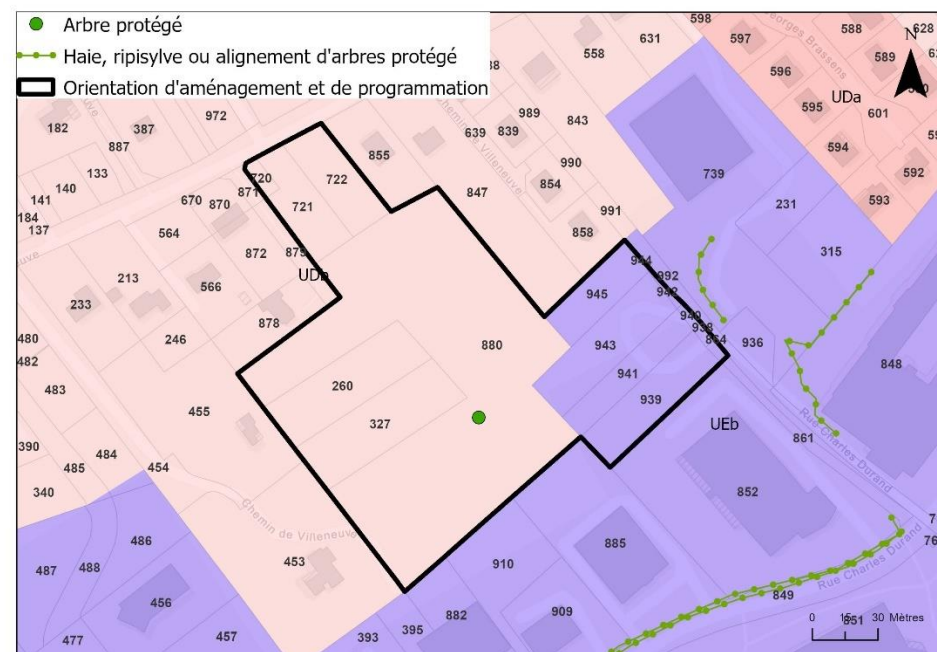
➔ Il est proposé la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les parcelles EM 260, 327, 720, 721, 722, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944 et 945 à Bourges d'une surface de 2,25 ha nommée « Villeneuve » (1,77 ha en zone d'habitat et 4 835 m² en zone économique).

Règlement graphique

Avant



Après

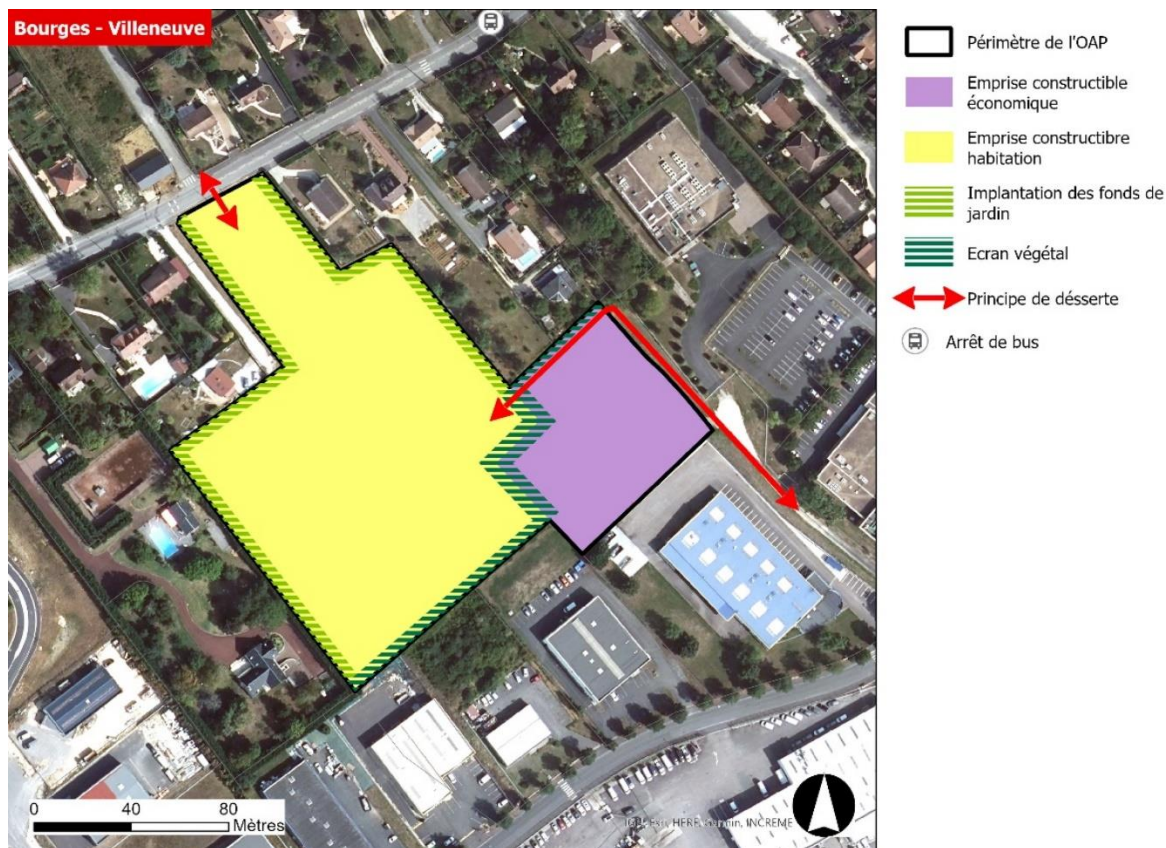


Cahier des OAP

Le secteur a vocation à accueillir un programme mixte associant activités économiques et habitat. La partie sud-ouest du site est destinée à l'implantation d'activités économiques, tandis que le reste du périmètre est dédié à un secteur résidentiel, visant une densité minimale de 18 logements par hectare. L'aménagement devra favoriser une diversité de typologies de logements et permettre, si nécessaire, la réalisation de logements sociaux, contribuant au maintien du taux réglementaire de 20 % à l'échelle communale.

La desserte du site devra être assurée par un axe principal reliant le chemin de Villeneuve à la rue Charles Durand, complété par un maillage viaire limitant les impasses et intégrant des cheminements piétons et cyclables, notamment vers les arrêts de bus.

Enfin, le projet devra intégrer un traitement paysager qualitatif, notamment en frange du site et entre la zone résidentielle et la zone d'activités, avec des plantations pour former un écran végétal.



• OAP de Gionne à Bourges

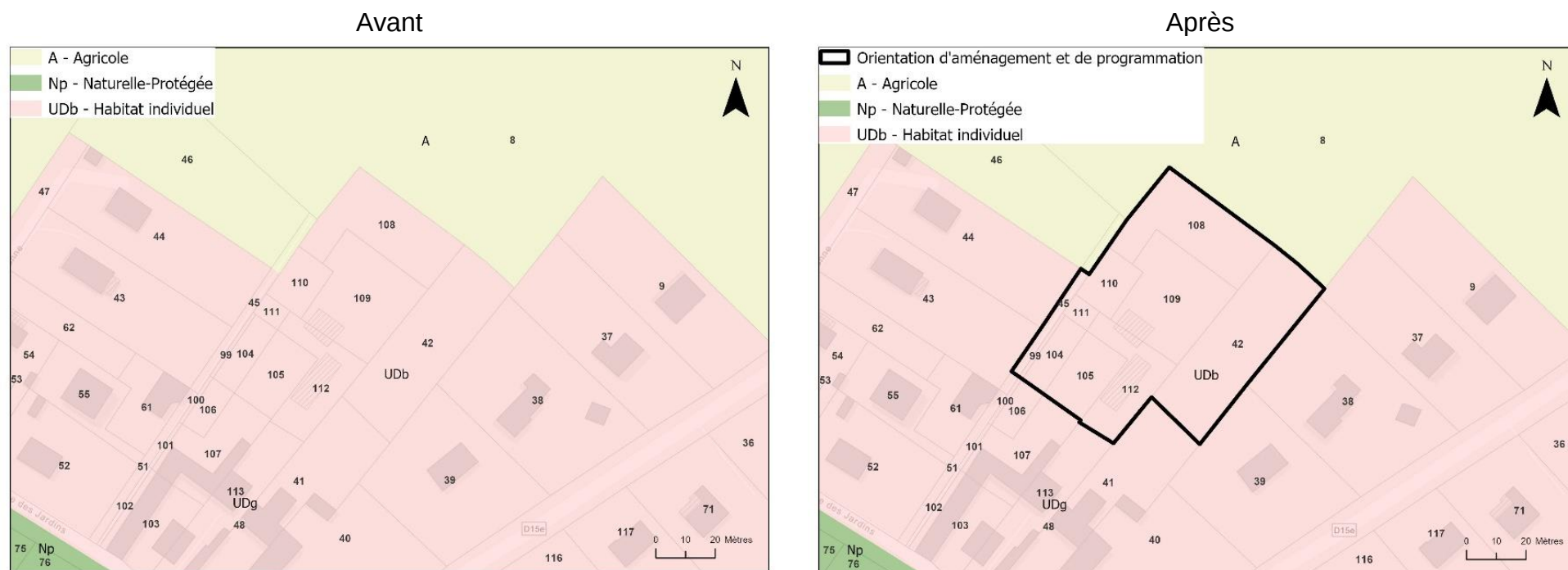
Au hameau de Gionne à Bourges, la parcelle YA 42 d'une superficie de 1 481,86 m² présente aujourd'hui une situation d'enclavement, ne disposant d'aucun accès direct et sécurisé à la voirie publique. Cette configuration constitue un frein majeur à son aménagement, à sa constructibilité et à sa bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Cette parcelle s'inscrit au sein d'un ensemble foncier comprenant plusieurs autres parcelles non construites situées à proximité immédiate. L'ensemble de ces terrains représente une superficie d'un demi hectare, constituant une emprise cohérente susceptible de faire l'objet d'une réflexion globale d'aménagement.

La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur permet d'anticiper et d'organiser la création d'un accès mutualisé à la voirie publique, condition indispensable à la valorisation de la parcelle YA 42 et des terrains environnants. Elle vise à éviter des aménagements ponctuels ou non coordonnés, susceptibles de porter atteinte à la sécurité, au fonctionnement des circulations et à la qualité urbaine du hameau.

- ➔ Il est proposé la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les parcelles YA 42, 45, 99, 104, 105, 108, 109, 110, 111 et 112 à Bourges d'une surface de 0,5 ha, nommée « Gionne ».

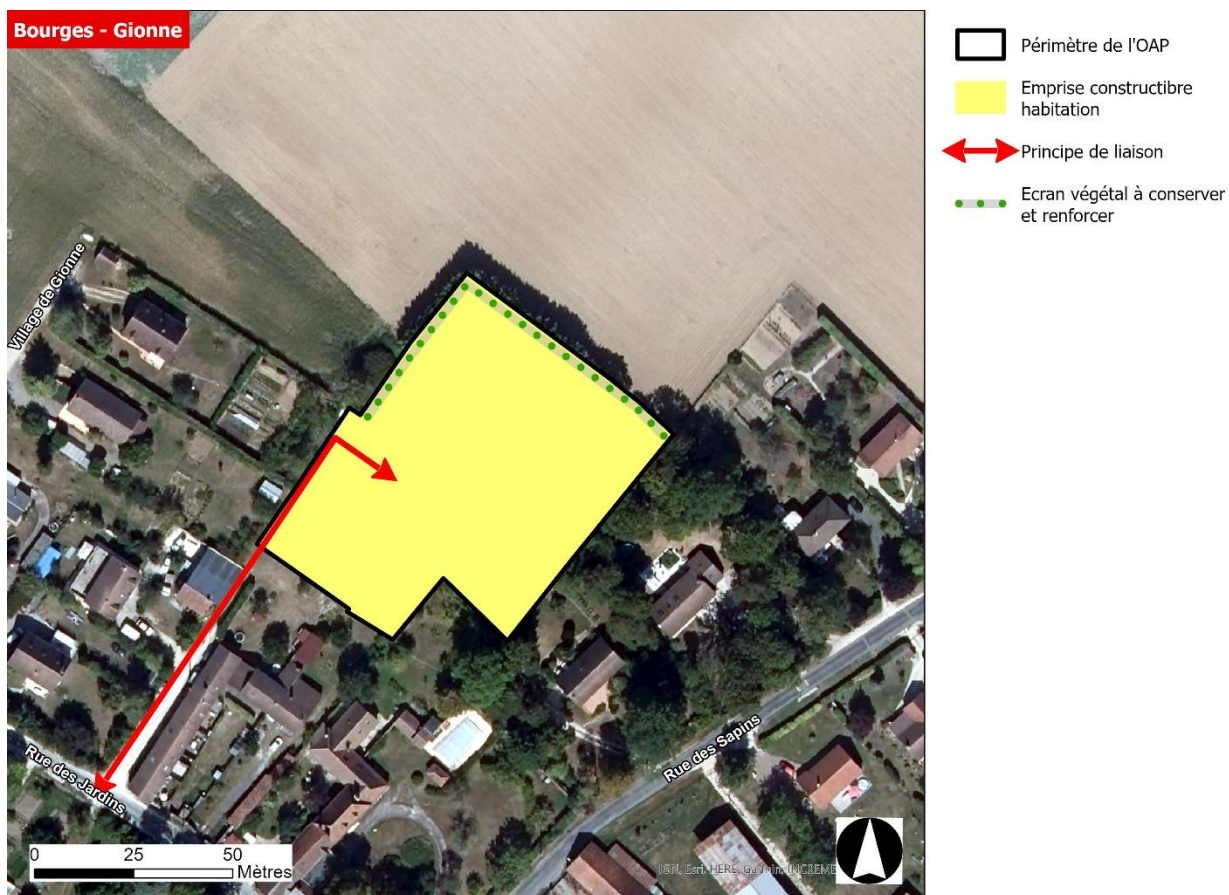
Règlement graphique



Cahier des OAP

Il est visé la production d'au moins 5 logements, desservis par un accès à double sens aménagé à l'ouest de l'OAP, depuis la rue des Jardins.

Une transition avec l'espace agricole situé au nord devra être assurée par un traitement paysager de la lisière. À ce titre, les éléments végétaux existants devront être préservés au minimum et l'écran végétal devra être renforcé.



2) Projet en zone naturelle ou agricole

a) Bourges et Plaimpied-Givaudins : Projet de valorisation touristique du Château de Germigny

Récemment acquis par la société Le Préau SAS, le Château de Germigny, fait l'objet d'un projet global de réhabilitation visant à redonner vie à ce site. L'ambition est de développer une activité d'hébergement touristique et de réception événementielle (réceptions privées, cocktails, mariages, séminaires d'entreprises, expositions, conférences ...), en conciliant la préservation du bâti existant, l'accueil touristique et la valorisation culturelle du lieu.

Sur le plan architectural et urbain, le projet s'inscrit principalement dans une démarche de réhabilitation et de requalification du bâti existant, avec des interventions limitées et respectueuses du caractère du site.

- Le château et ses dépendances sont destinés à accueillir des espaces d'hébergement.
- Le garage existant sera également affecté à de l'hébergement, avec l'aménagement d'un dortoir dans le grenier.
- La grange actuellement à usage agricole est destinée à être reconvertie en salle de réception, accompagnée des locaux annexes et techniques nécessaires à son fonctionnement (locaux traiteur, sanitaires, locaux de service). Le projet prévoit à ce titre la fermeture d'espaces actuellement non clos, sans modification significative des volumes existants.

En complément de ces aménagements, les propriétaires souhaitent pouvoir installer une orangerie sous forme de structure démontable, conçue pour rester en place à l'année. Cette structure permettra l'accueil de grands événements, notamment des mariages, avec une capacité maximale d'environ 300 personnes en configuration cocktail.

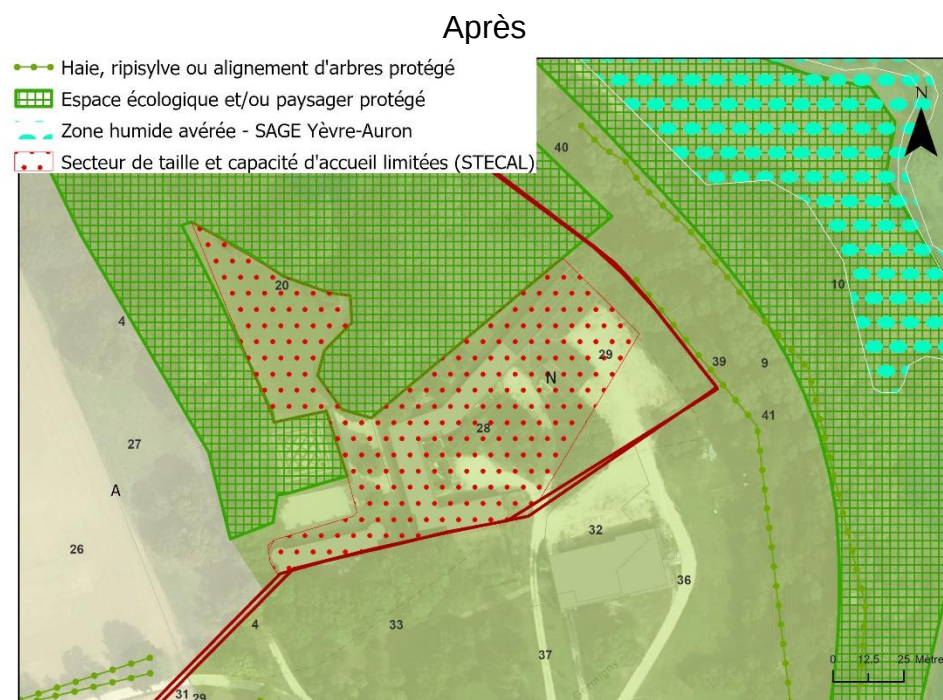
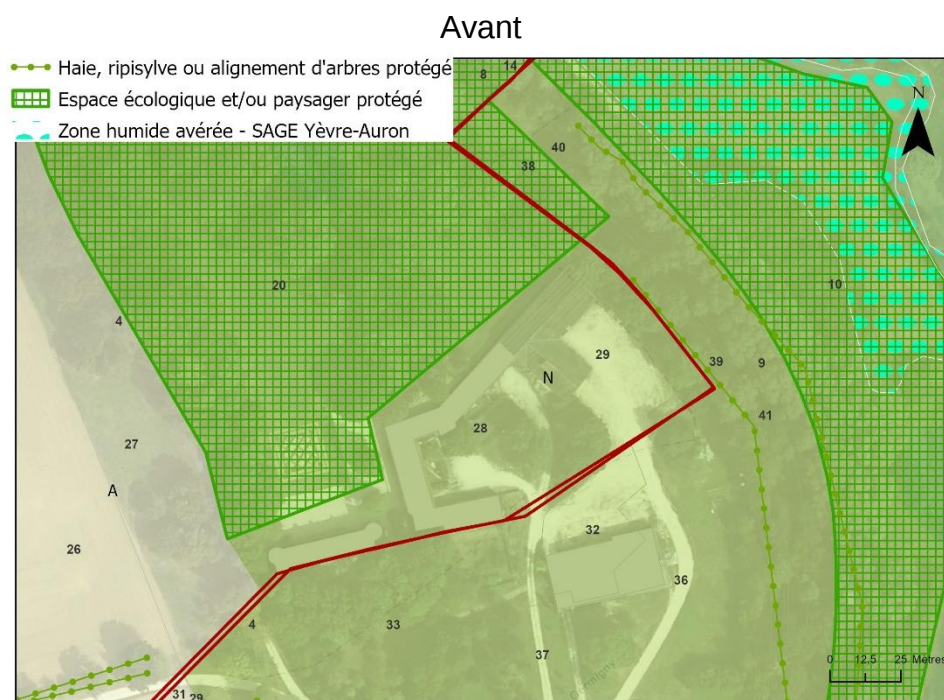
Ces usages contribuent à diversifier une offre touristique aujourd'hui peu présente aux alentours, renforcent l'attractivité du territoire et génèrent des retombées économiques indirectes (restauration, hébergement, prestataires locaux, emploi).

Le projet de requalification et de valorisation du Château de Germigny, situé à cheval sur les communes de Bourges et Plaimpied, s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et plus particulièrement dans l'orientation 6 visant à développer le potentiel économique des activités touristiques en lien avec l'identité du territoire.

Au-delà du PLUI, ce projet a également été identifié comme pertinent et cohérent dans le cadre de l'étude sur les hébergements touristiques de l'agglomération, confirmant son adéquation avec les besoins du territoire et les orientations stratégiques en matière de développement touristique.

→ Il est proposé de :

- Réajuster la prescription surfacique d'Espace paysager protégé de la parcelle DT 20 au boisement ;
- Ajouter un Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) sur les parcelles DT 20, 28 et 29 à Bourges à Plaimpied-Givaudins d'une superficie de 8 000 m² et de définir ses modalités d'applications.



Les règles de destinations, d'emprise au sol et de hauteur de STECAL sont ajoutées au règlement écrit de la zone naturelle (N).

Article N-2 (destinations)

COMMUNE	NOM	DESTINATION(S) AUTORISEE(S)
BOURGES	BO-S8	Centre de congrès et d'exposition Autres hébergements touristiques Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Restauration

Article N-5 (emprise au sol)

COMMUNE	NOM	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE
BOURGES	BO-S8	500 m ²

Article N-8 (hauteur)

COMMUNE	NOM	HAUTEUR MAXIMALE
BOURGES	BO-S8	7 m à l'égout, 10 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes

b) Le Subdray : Développement d'une activité touristique au Château du Sollier

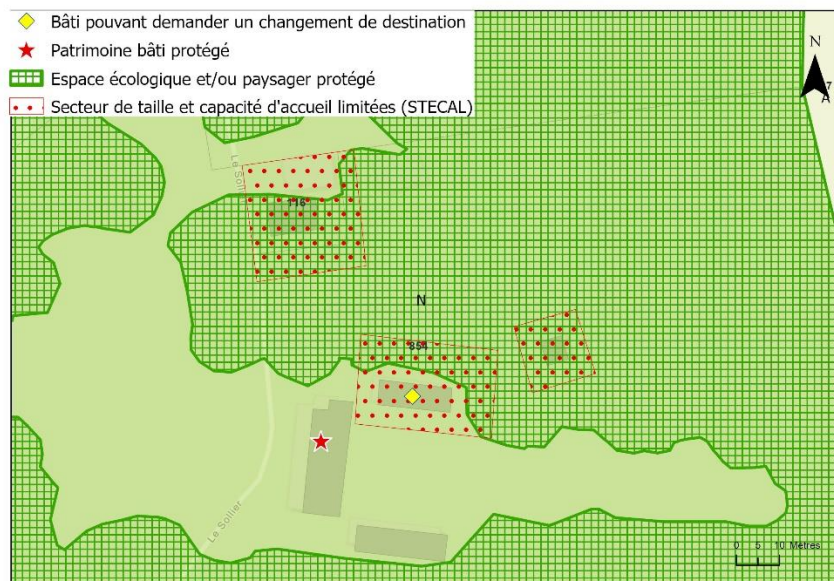
Situé sur la commune du Subdray, le Château du Sollier, édifié au XVII^e siècle et remanié au XIX^e, incarne un patrimoine architectural classique composée d'un corps central encadré de deux ailes, au sein d'un domaine d'environ dix hectares. Au XX^e siècle, le château a été intégré à un ensemble agricole lié à un lycée, participant ainsi à sa préservation.

Le site a depuis été acquis, réhabilité et transformé en établissement hôtelier par le groupe Panette, dans le respect de son caractère patrimonial.

Dans une logique de valorisation du domaine, le projet prévoit le développement d'un espace de restauration et salon de thé mettant en avant des produits authentiques, en partenariat avec le lycée d'enseignement général et technologique agricole de Bourges–Le Subdray. Ce programme est complété par l'aménagement d'une salle de réunion, contribuant à diversifier les usages du site et à renforcer son attractivité.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment son orientation n°6 visant à développer le potentiel économique des activités touristiques en lien avec l'identité du territoire.

- ➔ Il est proposé d'ajouter un Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) sur la parcelle A 854 d'une superficie de 1 605 m² et de définir ses modalités d'application.



Les règles de destinations, d'emprise au sol et de hauteur de STECAL sont ajoutées au règlement écrit de la zone naturelle (N).

Article N-2 (destinations)

COMMUNE	NOM	DESTINATION(S) AUTORISEE(S)
LE SUBDRAY	LS-S1	Hôtel Restauration Centre de congrès et d'exposition

Article N-5 (emprise au sol)

COMMUNE	NOM	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE
LE SUBDRAY	LS-S1	250 m ²

Article N-8 (hauteur)

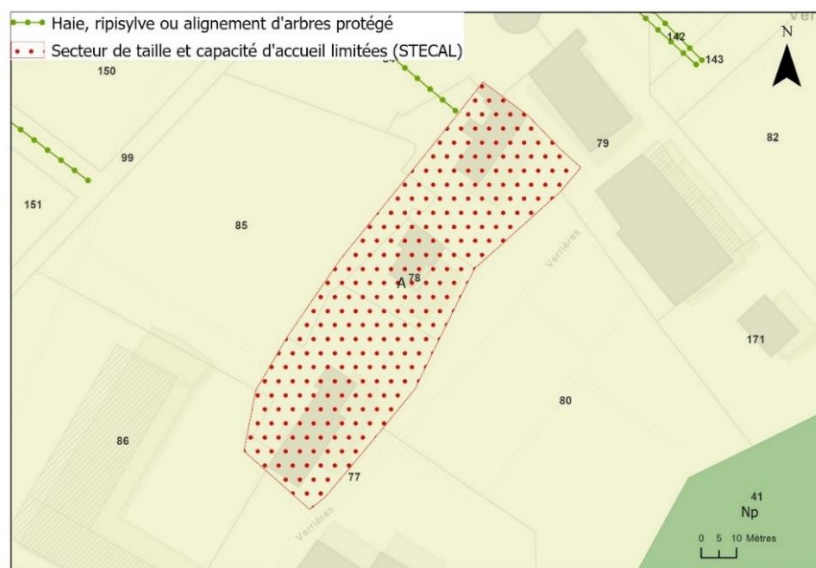
COMMUNE	NOM	HAUTEUR MAXIMALE
LE SUBDRAY	LS-S1	7 m à l'égout, 10 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes

c) Lissay-Lochy : Développement d'une activité de gîtes

Sur la commune de Lissay-Lochy, dans le hameau de Verrières, le propriétaire des parcelles cadastrées A 77, 78 et 79 à Lissay-Lochy a développé une activité de gîtes sur son exploitation agricole dans du bâti existant.

Toutefois, ces parcelles sont actuellement situées en zone A (agricole). Or, l'exploitation de gîtes implique de réaliser certains aménagements complémentaires nécessaires au bon fonctionnement de l'activité touristique, tels que des extensions légères des bâtiments existants ou la création d'annexes (terrasses, aménagements extérieurs, espaces d'accueil). Ces interventions, bien que limitées, sont incompatibles avec la réglementation applicable en zone A.

- ➔ Il est proposé d'ajouter un Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) d'une superficie de 4 338 m², sur les parcelles A 77, 78 et 79 et de définir ses modalités d'application.



Les règles de destinations, d'emprise au sol et de hauteur de STECAL sont ajoutées au règlement écrit de la zone agricole (A)

Article A-2 (destinations)

COMMUNE	NOM	DESTINATION(S) AUTORISEE(S)
LISSAY-LOCHY	LL-S3	Autres hébergements touristiques

Article A-5 (emprise au sol)

COMMUNE	NOM	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE
LISSAY-LOCHY	LL-S3	150 m ²

Article A-8 (hauteur)

COMMUNE	NOM	HAUTEUR MAXIMALE
LISSAY-LOCHY	LL-S3	7 m à l'égout, 10 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes

d) Lissay-Lochy : Reconversion de bâti agricole en activité touristique

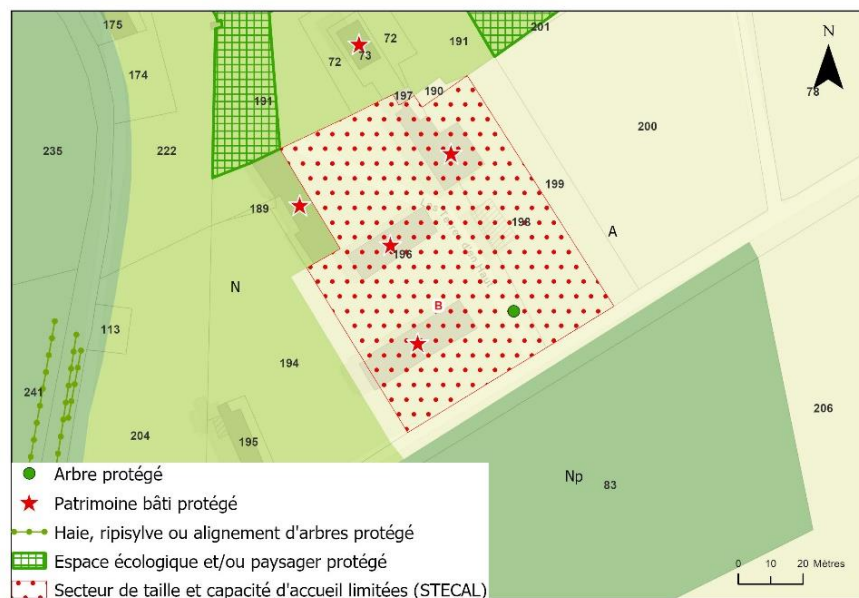
Au Terres d'en Haut à Lochy, parcelles B 196 et 198, est présent un ancien siège d'exploitation agricole aujourd'hui sans activité. Les terres agricoles ont été vendues à d'autres exploitants, garantissant la continuité de l'usage agricole sur le secteur. En revanche, le corps de ferme reste en vente.

Les bâtiments annexes ne sont quant à eux plus affectés à une fonction agricole et sont actuellement sans activité. Le projet envisagé porte sur la reconversion de ce bâti existant, inscrit en bâti protégé au PLUi, vers une activité d'hébergement touristique, avec la création ou le développement de chambres d'hôtes et la possibilité d'aménager une salle de réception de capacité limitée. Deux chambres d'hôtes sont déjà exploitées sur le site depuis plusieurs années, et un gîte rural est implanté à proximité.

Le projet repose exclusivement sur la valorisation de constructions existantes, sans extension de l'urbanisation ni artificialisation supplémentaire des sols. Il s'inscrit dans une logique de diversification économique compatible avec le caractère rural et paysager du secteur.

Compte tenu de la cessation effective de l'activité agricole sur le site, de la reconversion du bâti existant et du caractère limité du projet, la mise en place d'un STECAL apparaît justifiée afin d'encadrer cette évolution de manière ponctuelle et maîtrisée.

- ➔ Il est proposé d'ajouter un Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) sur les parcelles B 196 et 198 d'une superficie de 6 328m² et de définir ses modalités d'application.



Les règles de destinations, d'emprise au sol et de hauteur de STECAL sont ajoutées au règlement écrit de la zone Agricole (A)

Article A-2 (destinations)

COMMUNE	NOM	DESTINATION(S) AUTORISEE(S)
LISSAY-LOCHY	LL-S4	Autres hébergements touristiques

Article A-5 (emprise au sol)

COMMUNE	NOM	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE
LISSAY-LOCHY	LL-S4	250 m ²

Article A-8 (hauteur)

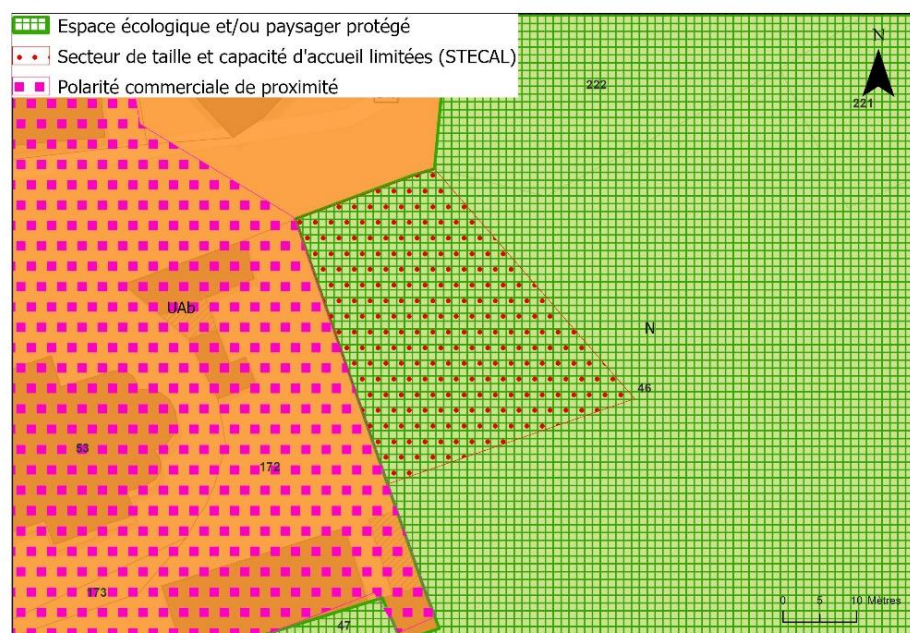
COMMUNE	NOM	HAUTEUR MAXIMALE
LISSAY-LOCHY	LL-S4	7 m à l'égout, 10 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes

e) Plaimpied-Givaudins : Cyclo-escale sur la véloroute 48

Inscrite au « schéma des véloroutes et voies vertes », la véloroute 48 (V48) parcourt le territoire de l'agglomération et génère une fréquentation régulière de cyclistes. Bien que la V48 relie Montargis à Bourges, son tracé ne s'arrête pas strictement aux limites de la ville de Bourges. Des continuités de liaison entre les espaces ruraux berruyers sont prévues. Ainsi, un passage par Plaimpied-Givaudins, permet d'assurer une continuité cyclable sécurisée, en s'appuyant sur des itinéraires existants et des emprises adaptées, notamment autour du Canal de Berry.

Dans ce contexte, la commune de Plaimpied-Givaudins souhaite aménager une cyclo-escale à proximité de l'abbatiale afin de garantir le confort, la sécurité et l'accueil des cyclistes longue distance, en proposant un stationnement sécurisé et des sanitaires accessibles.

→ Il est proposé d'ajouter un Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) sur la parcelle AW 46 d'une superficie de 1 063,23 m² et de définir ses modalités d'application.



Les règles de destinations, d'emprise au sol et de hauteur de STECAL sont ajoutées au règlement écrit de la zone naturelle.

Article N-2 (destinations)

COMMUNE	NOM	DESTINATION(S) AUTORISEE(S)
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S6	Equipements d'intérêt collectif et services publics

Article N-5 (emprise au sol)

COMMUNE	NOM	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S6	100 m ²

Article N-8 (hauteur)

COMMUNE	NOM	HAUTEUR MAXIMALE
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S6	5 m au faîtage

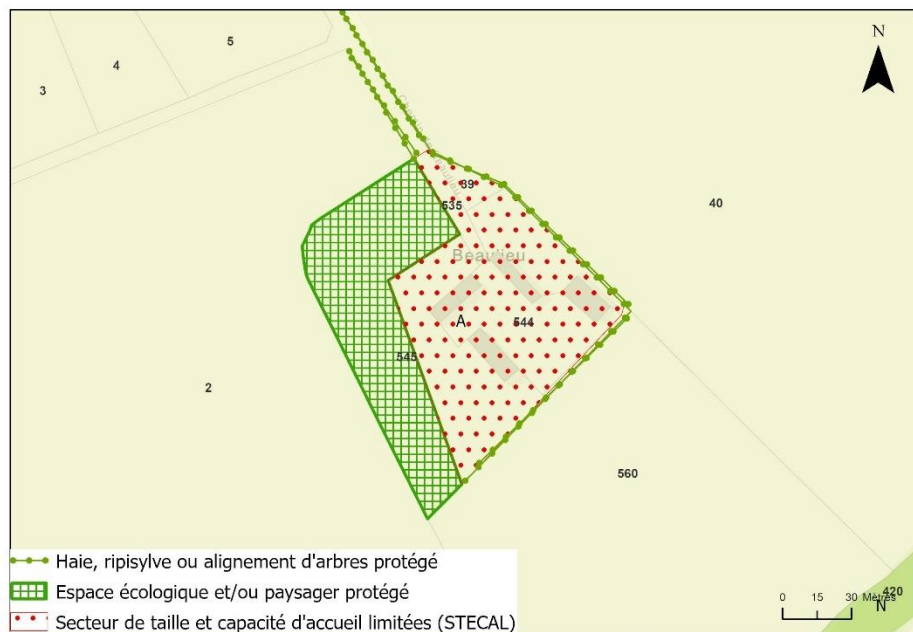
f) Plaimpied-Givaudins : reconversion d'une friche agricole en activité mixte à vocation touristique

Au lieu-dit Beaulieu sur la commune de Plaimpied-Givaudins, parcelles D535, 544, 545 et ZR39, est présent un ensemble immobilier classé en zone agricole mais aujourd'hui sans aucune activité agricole depuis plus de cinquante ans. Les terres environnantes restent dédiées à l'agriculture, préservant ainsi la vocation agricole du secteur. En revanche, le patrimoine bâti, composé de constructions en friche, est actuellement sans usage et présente un réel intérêt patrimonial.

Les bâtiments, non affectés à une fonction agricole, font l'objet d'un projet de reconversion vers une activité mixte à vocation touristique et patrimoniale, incluant une habitation principale, des gîtes, des chambres d'hôtes ainsi que des espaces de découverte de la nature et du patrimoine local. Ce projet s'inscrit dans le respect de l'architecture rurale berrichonne et de l'identité du site, sans extension ni artificialisation supplémentaire des sols.

Le projet repose exclusivement sur la valorisation du bâti existant, dans une logique de diversification économique compatible avec le caractère rural et paysager du secteur. Compte tenu de l'absence prolongée d'activité agricole sur le site, de la reconversion du bâti existant et du caractère limité du projet, une adaptation réglementaire apparaît justifiée afin d'encadrer cette évolution de manière ponctuelle et maîtrisée.

- ➔ Il est proposé d'ajouter un Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) sur les parcelles D 535, 544 et 545 d'une superficie de 6 606 m² et de définir ces modalités d'applications.



Les règles de destinations, d'emprise au sol et de hauteur de STECAL sont ajoutées au règlement écrit de la zone agricole (A).

Article N-2 (destinations)

COMMUNE	NOM	DESTINATION(S) AUTORISEE(S)
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S7	Logement Autres hébergements touristiques Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Article N-5 (emprise au sol)

COMMUNE	NOM	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S7	150 m ²

Article N-8 (hauteur)

COMMUNE	NOM	HAUTEUR MAXIMALE
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S7	7 m à l'égout, 10 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes

g) Plaimpied-Givaudins : Développement d'une entreprise de pointe dans la réparation de manège

La société POUZET-PARK, fondée en 2002, est spécialisée dans la maintenance, l'ingénierie et l'expertise technique des parcs d'attractions, parcs à thèmes et parcs de loisirs. Implantée au domaine de Lassay à Plaimpied-Givaudins, l'entreprise bénéficie de plus de 50 ans d'expérience cumulée et s'est imposée comme un acteur de référence dans un domaine à forte technicité, contribuant à la sécurité, à la performance et à la durabilité des installations de loisirs. L'entreprise assure notamment la maintenance des parcs exploités par la Compagnie des Alpes, 4^e opérateur européen de parcs de loisirs, propriétaire de 12 sites majeurs en France et à l'international (Parc Astérix, Futuroscope, Walibi, etc.).

L'entreprise a été retenue par ses clients pour la qualité de ses prestations techniques et pour le développement d'un outil logiciel propriétaire permettant une gestion complète de la maintenance : identification et traçabilité des équipements, métrologie, analyses techniques, outillage connecté et génération automatisée des dossiers de récolement. Ce savoir-faire, encore très rare en France, constitue un atout majeur pour la compétitivité du tissu économique local et régional.

Le site d'implantation de l'entreprise est situé sur un secteur déjà artificialisé, classé en zone naturelle (N) et intégré à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) existant, permettant une extension jusqu'à 300 m², laquelle a d'ores et déjà permis la réalisation de constructions. Le permis de construire relatif à cette extension a été accordé le 8 juin 2022, attestant de la compatibilité du projet avec l'environnement bâti existant et les orientations du document d'urbanisme.

Depuis 2022, le développement de l'activité s'est également traduit par le recrutement de deux nouveaux salariés, confirmant la dynamique de croissance de l'entreprise et la nécessité d'adapter ses capacités immobilières.

Les locaux actuels ont permis la création de trois lignes de maintenance. Toutefois, ces capacités sont désormais insuffisantes au regard :

- de l'augmentation de l'activité,
- de l'obtention de nouveaux contrats,
- et des perspectives d'augmentation des effectifs à court et moyen terme.

L'extension projetée est indispensable pour accompagner le développement de l'entreprise, assurer la continuité de son activité et répondre aux exigences techniques et de sécurité propre à son secteur d'activité. À ce titre, l'entreprise nécessite une surface supplémentaire d'environ 1 100 m².

Afin de permettre la réalisation du projet dans des conditions adaptées, les modalités d'accès au site seront réorganisées, notamment par la réouverture d'un accès dédié aux poids lourds directement depuis le pont franchissant le canal du Berry. Cette organisation permettra de limiter le trafic sur l'ancien chemin de halage, longeant le canal, qui constitue l'accès actuel au site.

Par ailleurs, le zonage et les espaces environnants ont fait l'objet d'une réévaluation plus précise, conduisant au renforcement de certaines protections, garantissant une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers du site.

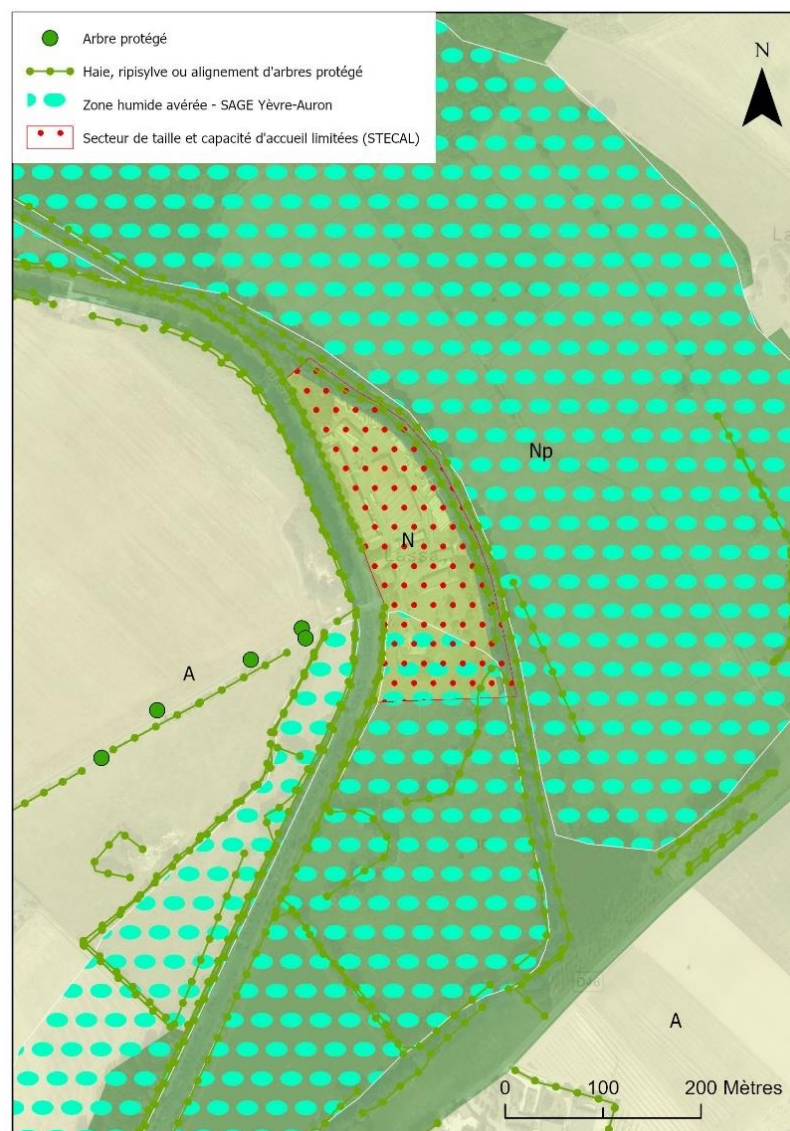
La modification sollicitée du PLUi s'inscrit pleinement dans les objectifs suivants :

- Maintien et développement de l'activité économique locale ;
- Renforcement de la compétitivité d'une entreprise existante ;
- Valorisation d'un site déjà bâti, sans ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces ;
- Absence de consommation supplémentaire d'espaces agricoles ou naturels, conformément aux objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation ;
- Assurer la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers.

➔ Il est proposé

- De diminuer la surface du Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) PG-S3 à la stricte zone artificialisée, passant de 3,8 ha à 2,4 ha ;
- D'augmenter l'emprise au sol supplémentaire maximale du Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) PG-S3 ;
- De reclasser 2,3 ha actuellement classés en zone agricole (A) et zone naturelle (N), intégrant une trame zone humide, en zone naturelle protégée (Np).

Avant



Après



Les règles de destinations, d'emprise au sol et de hauteur de STECAL sont ajoutées au règlement écrit de la zone naturelle (N).

Article N-2 (destinations)

COMMUNE	NOM	DESTINATION(S) AUTORISEE(S)
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S3	Equipements d'intérêt collectifs et services publics Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre des activités de tourisme et de loisirs Artisanat

Article N-5 (emprise au sol)

COMMUNE	NOM	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S3	300 m ² + 1 100 m ²

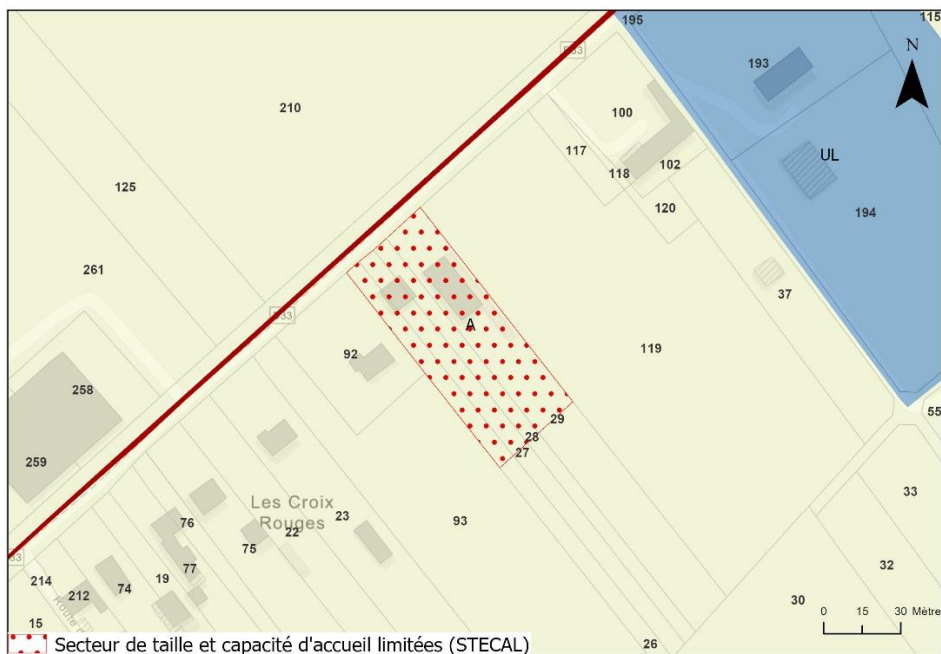
h) Saint-Germain-du-Puy : Maintien et développement d'une activité économique au lieu-dit « Les Croix Rouges »

Lors de l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Germain-du-Puy, le secteur situé le long de la route de Saint-Michel (lieu-dit « Les Croix Rouges ») était classé en zone urbanisable, permettant le développement de l'habitat ainsi que des activités économiques. Dans ce contexte, plusieurs constructions à usage d'habitation et de locaux professionnels s'y sont ainsi développées.

Aujourd'hui, ce secteur est classé en zone agricole au PLUi. Si les nouvelles constructions à usage d'habitation ne sont plus autorisées, les logements régulièrement édifiés peuvent néanmoins évoluer sous certaines conditions, notamment par une extension limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale. Cette possibilité d'évolution ne concerne toutefois que les constructions à usage d'habitation et exclut les bâtiments à vocation économique, lesquels se trouvent ainsi figés, sans possibilité d'adaptation aux besoins actuels. Cette situation affecte directement les bâtiments appartenant à la SCI des 4 Vents, (parcelles ZM 26, 27, 28 et 29), qui ont été occupés jusqu'à récemment par une entreprise dans le cadre d'un bail commercial en vigueur depuis 1991.

Le projet vise à permettre une extension limitée et maîtrisée des bâtiments existants, exclusivement sur des parcelles déjà artificialisées. Cette approche permet de répondre aux besoins économiques de la potentielle future entreprise, tout en limitant l'impact sur les terres agricoles et en préservant les espaces naturels et cultivés environnants. L'autorisation de cette extension permettrait aux propriétaires de retrouver plus facilement un locataire et de valoriser un site déjà urbanisé, tout en évitant la consommation d'espaces agricoles ou naturels supplémentaires.

➔ Il est proposé d'ajouter un Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) sur les parcelles ZM 26, 27, 28 et 29 d'une superficie de 3 697 m² et de définir ses modalités d'application.



Les règles de destinations, d'emprise au sol et de hauteur de STECAL sont ajoutées au règlement écrit de la zone agricole (A).

Article A-2 (destinations)

COMMUNE	NOM	DESTINATION(S) AUTORISEE(S)
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S3	Artisanat Entrepôt Bureau Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Article A-5 (emprise au sol)

COMMUNE	NOM	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S3	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes

Article A-8 (hauteur)

COMMUNE	NOM	HAUTEUR MAXIMALE
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S3	7 m à l'égout, 10 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes

i) Saint-Germain-du-Puy : Transformation de chambres d'hôtes en logements

Le Domaine de Jacquelin, ancienne exploitation agricole à l'abandon depuis plus de 20 ans, est aujourd'hui loué en terres et exploité en gîtes et salles de réunion par des propriétaires âgés. Ces derniers souhaitent céder leur activité à leur enfant pour transformer les gîtes en logements locatifs. Ce projet de réhabilitation, sans démolition ni extension significative, respecte les caractéristiques architecturales du bâti et s'inscrit dans la logique de densification douce et de valorisation du patrimoine. Toutefois, cette reconversion est impossible en zonage agricole actuel. La demande inclut également la réalisation de travaux d'assainissement et l'aménagement d'espaces de stationnement nécessaires à la viabilité du projet.

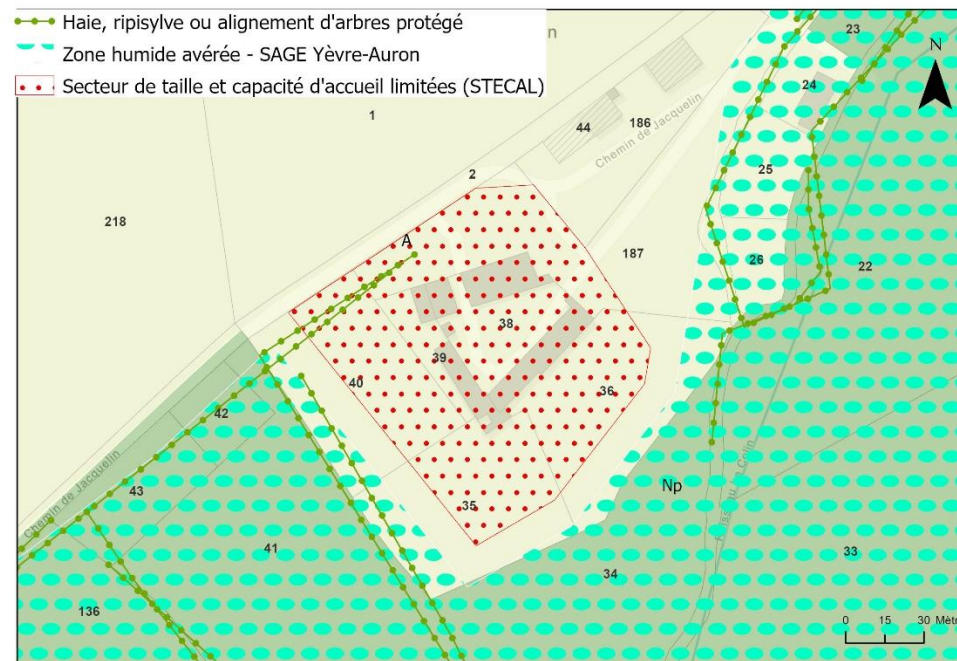
Parallèlement, une erreur d'identification doit être corrigée dans le dossier, le bâtiment classé comme « manoir » est en réalité une simple maison. De plus, la photo d'accompagnement correspond à une grange et un pigeonnier, et non à l'édifice désigné.

- ➔ Il est proposé d'ajouter un Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL) sur les parcelles AE 35 à 40 d'une superficie de 1,1 ha et de définir ses modalités d'application et de retirer la prescription ponctuelle de bâti protégé sur le manoir (SG 5).

Avant



Après



Les règles de destinations, d'emprise au sol et de hauteur de STECAL sont ajoutées au règlement écrit de la zone agricole (A).

Article N-2 (destinations)

COMMUNE	NOM	DESTINATION(S) AUTORISEE(S)
Saint-Germain-du-Puy	SG-S4	Logement

Article N-5 (emprise au sol)

COMMUNE	NOM	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S4	270 m ²

Article N-8 (hauteur)

COMMUNE	NOM	HAUTEUR MAXIMALE
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S4	7 m à l'égout, 10 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes

1 – Patrimoines bâtis protégés

6	Localisation : route des Jacquelines Nature : Ancien Manoir (XIX^{ème} siècle) Référence cadastrale : AE 38, AE 39 ☒ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
---	---	--

3) Mobilisation d'ancien bâti agricole

Certains bâtiments agricoles existants, aujourd'hui inutilisés ou sans affectation agricole, représentent une opportunité de mobilisation du bâti existant dans une logique de sobriété foncière, conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience (dite loi ZAN).

Or, leur reconversion n'est actuellement pas possible en raison de la destination agricole des bâtiments. Il est donc proposé d'identifier ces constructions, dans le document graphique du PLUi, comme « bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination », en application des articles L. 151-11 et R. 151-35 du Code de l'urbanisme.

- ➔ Il est proposé d'identifier de nouvelles constructions comme « bâti pouvant demander un changement de destination » au règlement graphique.

a) Arçay : transformation d'une grange en habitation de location

Le projet concerne la parcelle ZI 135, située sur les routes de Vêves à Arçay, dans le hameau de Vêves. Il prévoit la réhabilitation complète d'un ancien bâtiment agricole, désaffecté depuis 1993 et actuellement en mauvais état (toiture et portes délabrées). Le bâtiment est mitoyen d'une maison d'habitation déjà rénovée et mise en location.

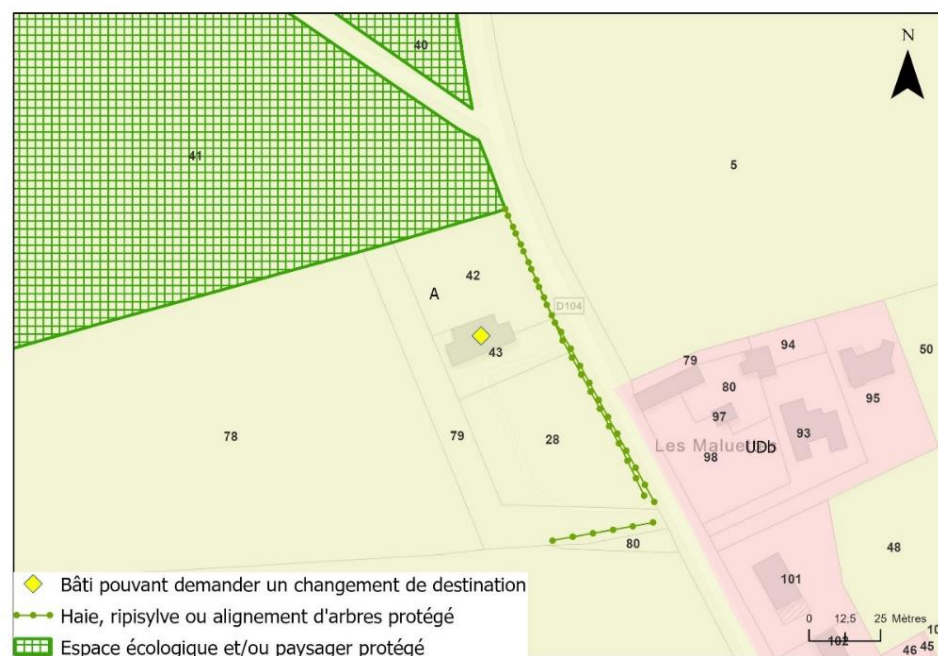
L'objectif principal est de conserver ce bâti existant tout en lui donnant une nouvelle vocation : une habitation locative.



b) Saint-Doulchard : transformation d'une grange en maison d'habitation

Le projet, situé au 1175 route de Vouzeron (parcelle ZC 43), à proximité immédiate de la zone urbaine de Saint-Doulchard, porte sur la transformation d'une grange en maison d'habitation.

Ce changement de destination vise à valoriser un bâtiment actuellement inutilisé, tout en répondant à la demande croissante de logements sur le territoire. La réhabilitation de cette grange permettra non seulement de préserver le patrimoine bâti local, mais aussi de limiter l'étalement urbain, en s'inscrivant pleinement dans une démarche de développement durable. En proposant une nouvelle habitation, ce projet participe à la revitalisation du secteur, tout en respectant le caractère rural et paysager de la zone.



4) Ajustement de zonage

Depuis l'approbation du PLUi, plusieurs erreurs de classement de zones ont été identifiées dans le règlement graphique. Une erreur de zonage peut avoir des conséquences significatives sur l'utilisation des parcelles et le développement urbain. Elle peut ainsi bloquer un projet ou des travaux par le seul fait qu'un aménagement ou une construction ne soit pas dans le zonage approprié ou, à l'inverse, conduire à des développements inappropriés, comme la construction de bâtiments résidentiels dans des zones industrielles.

La correction d'une erreur matérielle ne constitue pas une évolution substantielle du PLUi, mais une mise en cohérence technique et réglementaire.

a) Lissay-Lochy : Classement de bâti en zone naturelle protégée

A proximité du bourg de Lochy, les parcelles cadastrées B 134, 166, 167, 212, 213, 214 et 215 classées en zone naturelle protégée, comportent des maisons d'habitation régulièrement édifiées antérieurement à l'approbation du PLUi.

Ce classement apparaît comme résultant d'une erreur matérielle, la présence du bâti existant n'ayant pas été intégrée lors de l'élaboration du zonage.

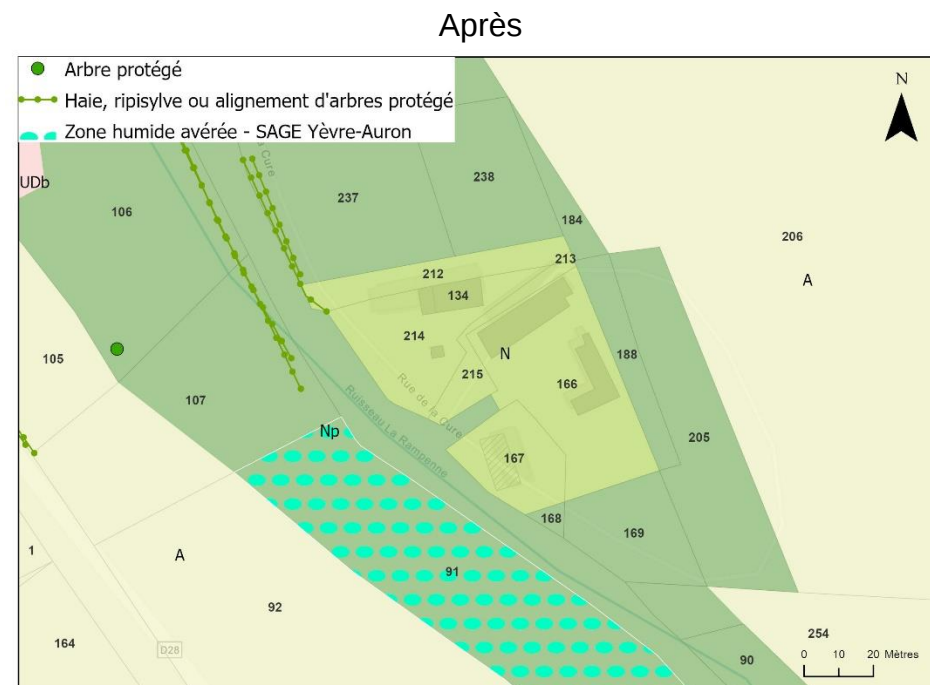
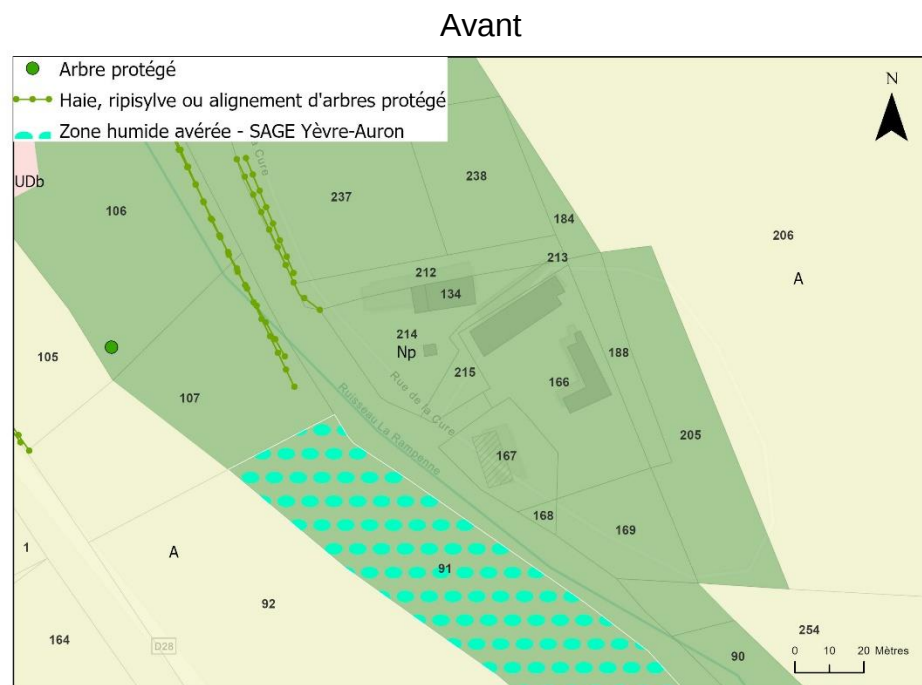
Le déclassement en zone naturelle permettrait de rétablir la cohérence du document d'urbanisme avec la réalité de l'occupation des sols, tout en maintenant la vocation naturelle du secteur et sans compromettre les objectifs de protection environnementale.

Cette adaptation viserait exclusivement à autoriser l'évolution mesurée du bâti existant (travaux d'amélioration, de mise aux normes ou d'extension limitée) sans création de nouvelle habitation ni ouverture à l'urbanisation.

Les parcelles concernées demeureraient classées en zone naturelle, garantissant ainsi la préservation du caractère paysager et environnemental du secteur.

Cette correction assurerait donc à la fois la cohérence réglementaire du document d'urbanisme et la possibilité d'adapter les constructions existantes aux normes actuelles, sans porter atteinte aux équilibres environnementaux.

- ➔ Il est proposé de reclasser les parcelles B 134, 166, 167, 212, 213, 214 et 215 (4 565,77 m²) à Lissay-Lochy de Np (Naturelle protégée) à N (Naturelle).



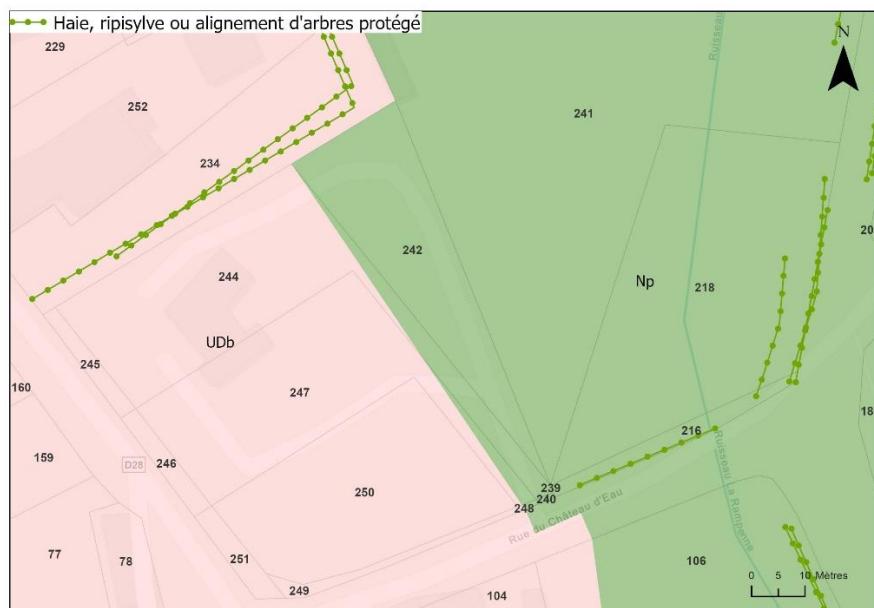
b) Lissay-Lochy : Allée d'accès en zone naturelle protégée

Les parcelles B 239, 240, 242, 243 et 244 (en partie 173,03 m²) dans le bourg de Lochy, sont classées en zone naturelle protégée, constituent l'accès à l'habitation (située parcelle B 244 et 247) classée en zone urbanisable à vocation d'habitat individuel (UDb).

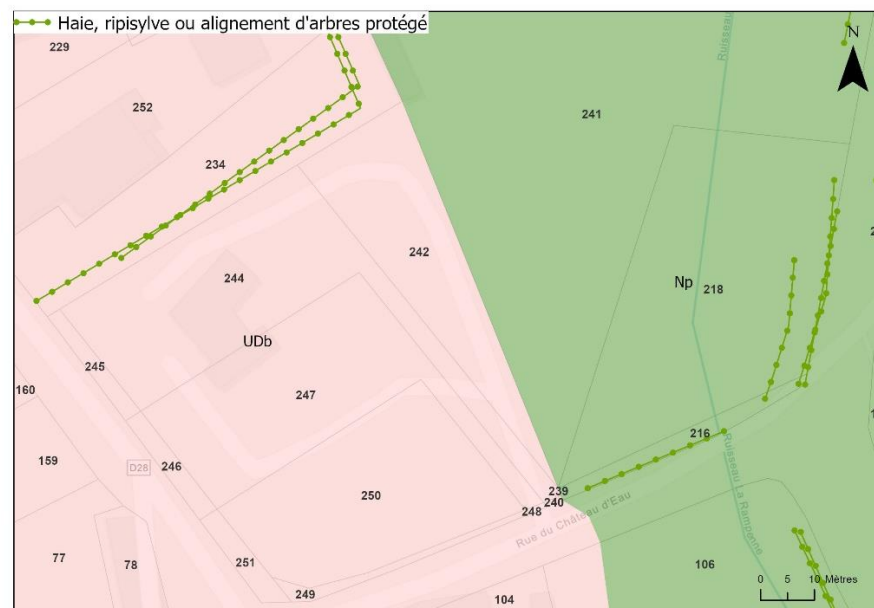
Cette configuration crée une incohérence réglementaire : l'unité foncière supportant l'habitation est partiellement urbanisable, tandis que son accès fonctionnel demeure inscrit en zone naturelle protégée, laquelle limite fortement, voire interdit, les aménagements nécessaires à la desserte.

- ➔ Il est proposé de reclasser les parcelles B 239, 240, 242, 243 et 244 soit 1 171 m² à Lissay-Lochy classées en Np (Naturelle protégée) en UDb (zone d'habitat individuel).

Avant



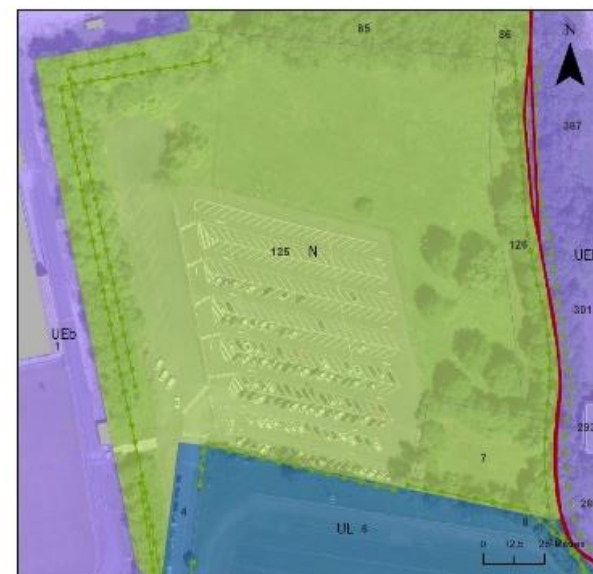
Après



c) Saint-Doulchard : Stationnement en zone naturelle

La parcelle CK 125 à Saint-Doulchard, actuellement classée en zone naturelle (N), accueille en réalité le parking de l'entreprise Michelin aménagé et exploité antérieurement à l'approbation du PLUi. Son classement en zone naturelle apparaît dès lors inadapté et résulte d'une erreur matérielle, l'état artificialisé du site n'ayant pas été pris en compte lors de l'élaboration du zonage.

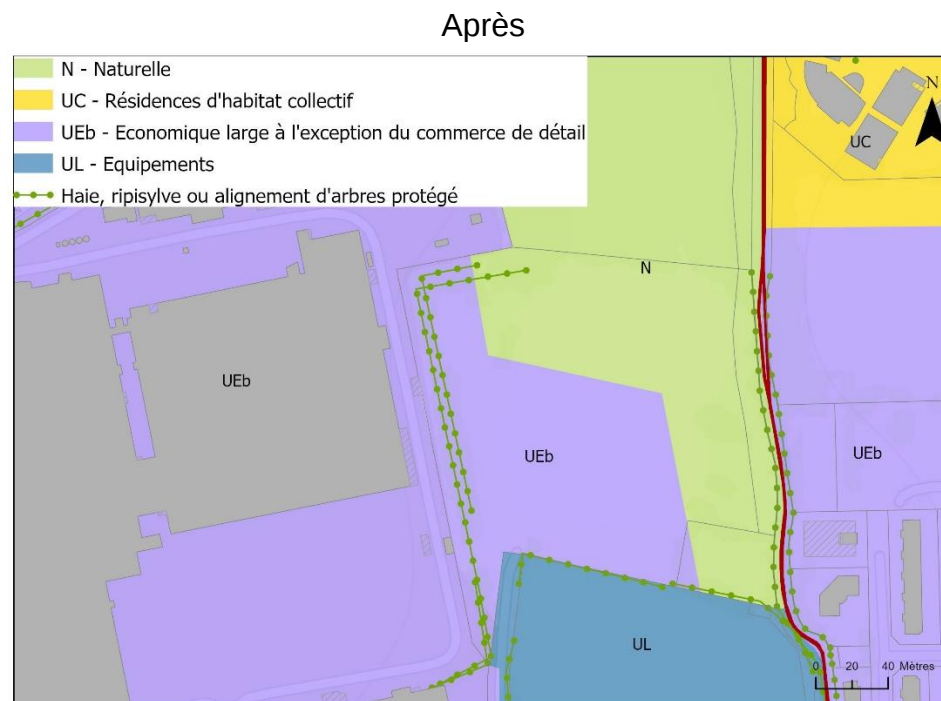
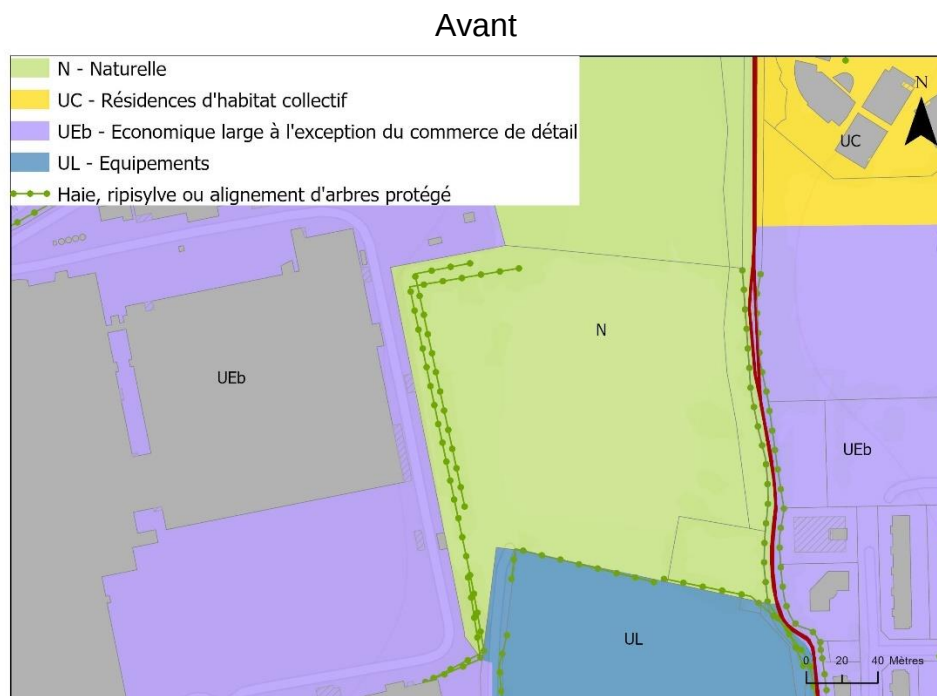
Le déclassement en zone à urbaniser à vocation économique (UEb) permettrait de rétablir la cohérence entre le document d'urbanisme et la réalité de l'occupation des sols, sans entraîner de consommation d'espace naturel supplémentaire ni porter atteinte aux équilibres environnementaux.



Cette évolution vise exclusivement à encadrer réglementairement une situation existante et à permettre, le cas échéant, l'amélioration qualitative des aménagements (gestion des eaux pluviales, traitement paysager, optimisation des surfaces, mise en place d'ombrière), sans extension de l'urbanisation au-delà de l'emprise déjà aménagée.

Il s'agit d'un ajustement ponctuel, limité à l'emprise déjà artificialisée.

- ➔ Il est proposé de reclasser le parking de Michelin (17 720 m²) sur la parcelle CK 125 de zone N (naturelle) à UEb (économique large à l'exception du commerce de détail).



d) Saint-Doulchard : Mise en cohérence du zonage avec une activité économique

Sur la commune de Saint-Doulchard, rue de La Petite Perlotte, est implantée depuis plus de vingt ans une entreprise familiale de jardinerie, outillage et animalerie : Jardy Berry.

L'activité est aujourd'hui implantée sur les parcelles cadastrées :

- BW 35 classée en zone UDb (zone d'habitat individuel) pour les bâtiments commerciaux existants ;
- BW 50 classée en zone A (agricole) pour les espaces de stockage et de commerce extérieur.

Le zonage UDb, destiné prioritairement à l'habitat individuel, n'est pas adapté à la vocation économique du site.

En particulier, le règlement de la zone UDb ne permet pas une extension supérieure à 30 % de l'emprise au sol existante. Or, le projet de développement de l'entreprise prévoit une extension excédant ce seuil, nécessaire à la pérennité et à l'évolution de l'activité.

Par ailleurs, le classement partiel en zone A ne correspond pas à l'usage réel des terrains concernés, qui accueillent déjà des activités de stockage et de présentation commerciale extérieure.

Il en résulte une inadéquation entre le zonage réglementaire et la vocation effective du site.

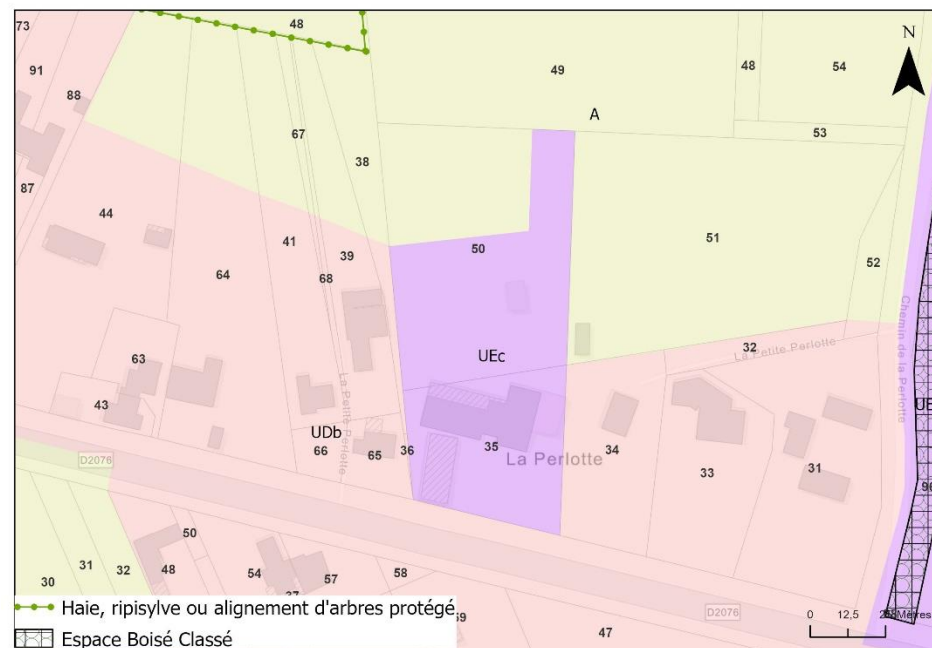


- ➔ Il est proposé de reclasser les parcelles BW 35 et 50 (3 166,2 m² artificialisé) à Saint-Doulchard respectivement classées en UDb (Habitat individuel) et A (Agricole) en UEc (Economique large y compris commerce de détail).

Avant



Après



5) Espace paysager et écologique

a) Garantir la durabilité des nouveaux aménagements paysagers

Depuis plusieurs années, l'agglomération conduit des projets de plantation et de développement de la biodiversité. Ces aménagements végétalisés contribuent à la qualité paysagère du territoire en renforçant les continuités écologiques, en structurant les espaces bâtis et en valorisant les entrées de ville ainsi que les espaces publics.

Bien que récentes, ces plantations participent pleinement à la qualité paysagère du territoire, au renforcement de la trame verte et bleue, à l'adaptation au changement climatique et à l'amélioration du cadre de vie. Leur protection vise à éviter leur suppression prématurée lors de mutations foncières et à garantir la pérennité des aménagements paysagers.

- ➔ Il est proposé d'instaurer des prescriptions surfaciques d' « Espaces Écologiques et/ou Paysagers Protégés » (EPP), ainsi que des prescriptions linéaires de « haies protégées ou alignements d'arbres protégés », sur les secteurs récemment plantés, afin d'en garantir la protection et la pérennité.

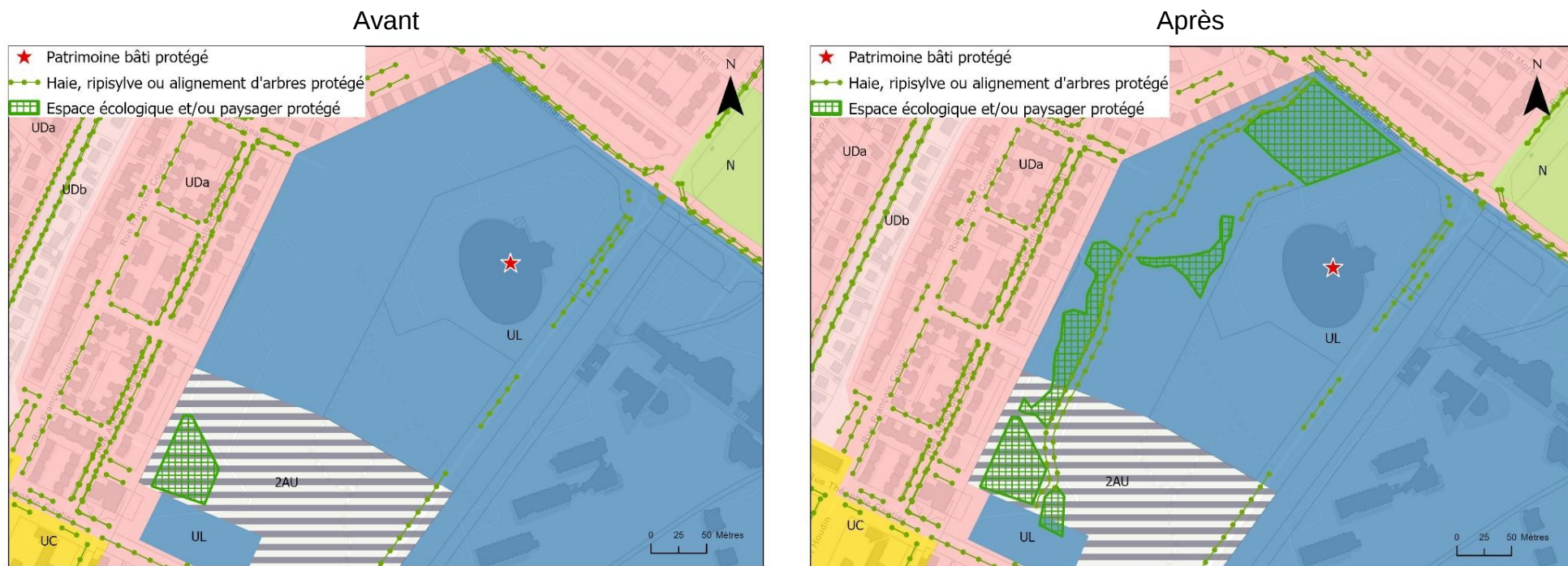
- **La Bergerie à Bourges**

Au nord du CREPS, la collectivité a procédé à la plantation d'un verger, contribuant à la diversification paysagère du site et au renforcement de la trame verte locale.

Dans son environnement immédiat, les boisements existants, ainsi que les arbres plantés en bordure du sentier, participent à cette même logique d'ensemble : ils assurent une transition paysagère cohérente, renforcent la continuité écologique et contribuent à la qualité environnementale du secteur (ombrage, régulation thermique, infiltration des eaux pluviales).

Dans le prolongement de ces aménagements, un alignement de peupliers, doublé d'une haie vive le long du chemin, vient structurer les perspectives et accompagner les circulations. Cet ensemble linéaire renforce la cohérence d'ensemble et joue un rôle de corridor écologique favorable à la biodiversité (avifaune, insectes pollinisateurs, petite faune).

Enfin, au sud du site, les boisements existants ont été complétés par de nouvelles plantations afin d'étendre cette trame végétale et d'assurer une articulation continue entre les différents espaces plantés.



b) Réévaluation des éléments naturels protégés : vers une gestion plus pertinente et fonctionnelle

Certains éléments classés comme haies, alignements d'arbres ou Espaces Écologiques et/ou Paysagers Protégés (EPP), existants dans le PLUi ont été réexaminés au regard des objectifs d'aménagement, de sécurité, de gestion et de pertinence fonctionnelle.

Ainsi, il a été constaté que :

- Certaines haies ou alignements d'arbres ne présentent plus de valeur écologique, paysagère ou patrimoniale significative. Elles sont dépérissantes, fragmentées ou absentes sur le terrain et ne contribuent plus à la continuité écologique ou à la qualité paysagère initialement attendue ;
- Certains EPP ont perdu leur fonction initiale et ne constituent plus un service rendu aux habitants ni un intérêt général justifiant leur maintien en classement ;

- Certains éléments figuraient dans le PLUi comme haies, alignements ou EEPP alors que leur existence, leur fonction ou leur valeur ne correspondait pas aux critères définis. Ces incohérences nécessitent un ajustement pour que le document reflète fidèlement la situation réelle.

Dans ce contexte, des ajustements sont proposés afin de garantir une meilleure adéquation entre les protections inscrites au PLUi et les caractéristiques réelles des sites concernés.

Espace Paysager Protégé en cœur d'îlot

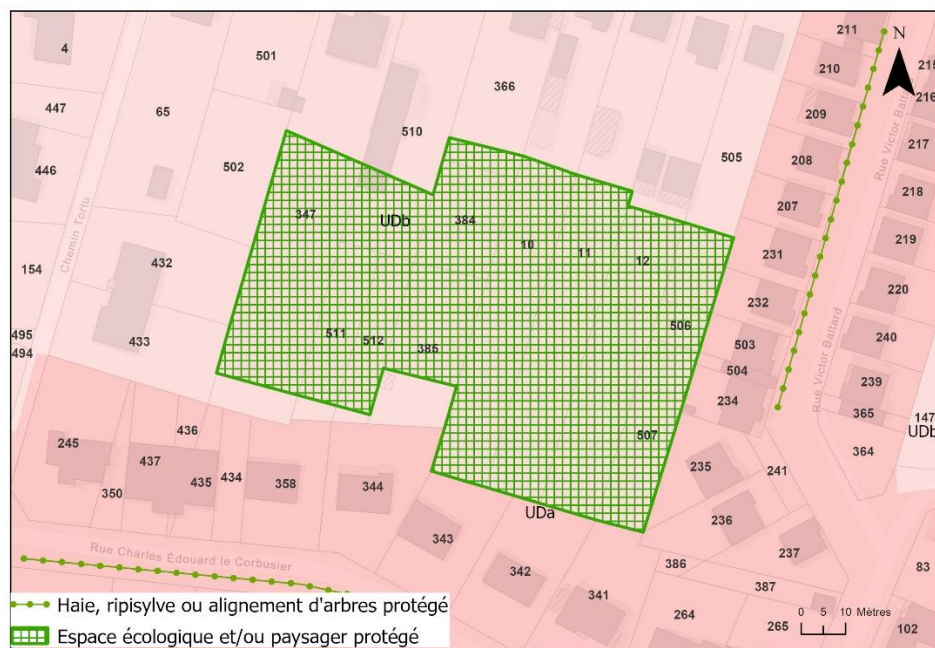
À Bourges, un espace paysager protégé a été instauré lors de l'élaboration du PLUi en cœur d'îlot, délimité par les rues Louis Mallet, du Chemin Tortu, Charles-Édouard Le Corbusier et Victor Baltard.

Toutefois, cet îlot ne présente pas de valeur écologique ni paysagère significative. La présence ponctuelle d'arbres correspond principalement aux jardins des habitations situées en front de rue. Certaines parcelles, dépourvues de constructions en façade, apparaissent par ailleurs en état d'abandon. En outre, cet espace bénéficie d'un accès existant depuis la rue Charles-Édouard Le Corbusier, permettant d'envisager une desserte adaptée.

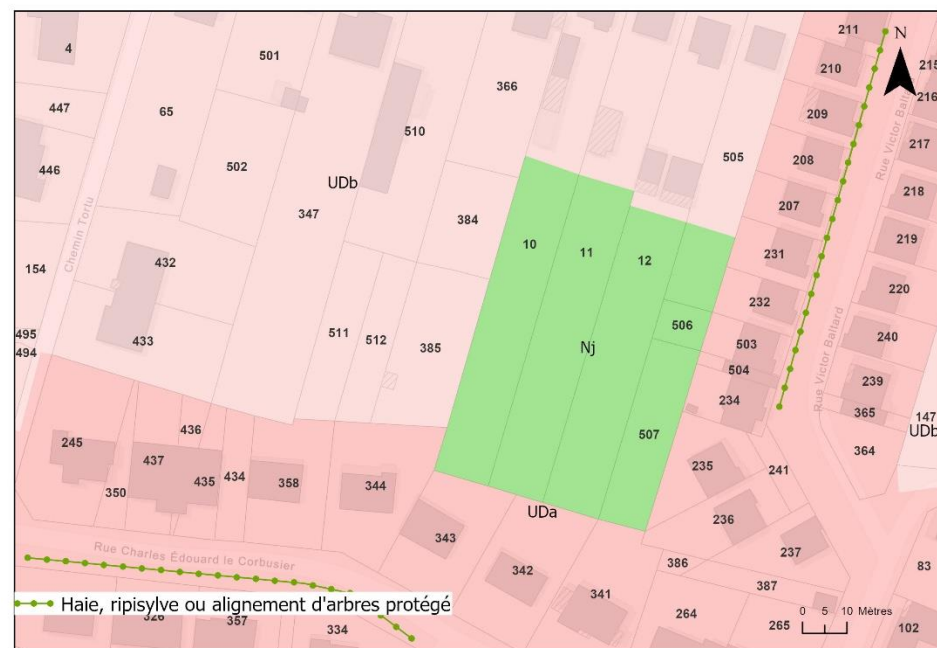
Dans ce contexte, le maintien de la protection paysagère ne se justifie pas, et il apparaît opportun de rendre ces parcelles constructibles afin de permettre leur valorisation.

- ➔ Il est proposé de supprimer l'espace paysager protégé sur les parcelles HI 10, 11, 12, 347, 384, 385, 505, 506, 507, 511 et 512 à Bourges, et de le remplacer partiellement par un zonage naturel jardin (Nj).

Avant



Après



Disparition de haie ou alignement d'arbres

À Bourges, sur la parcelle AS 60, la haie ou l'alignement d'arbres figurant au PLUi a disparu sur le terrain. Faute d'informations sur sa composition initiale, il n'est plus possible de la reconstituer à l'identique.

Par ailleurs, il apparaît préférable de prévoir sa reconstitution le long de la voirie.



→ Il est proposé de retirer la haie ou alignement d'arbres de la parcelle AS 60 à Bourges, celle-ci n'étant plus présente sur le terrain.

Avant



Après



6) Projets publics : Création d'emplacements réservés

Afin de garantir la cohérence du document d'urbanisme avec les besoins actuels de la collectivité, l'état d'avancement des projets et les capacités réelles de mise en œuvre, il est nécessaire de procéder à une mise à jour des emplacements réservés, visant à actualiser les intentions publiques en matière d'aménagement, assurer une gestion foncière plus efficiente et réaliste et renforcer la lisibilité du PLUi.

La création de nouveaux emplacements réservés résulte de l'évolution des besoins de la collectivité et des priorités en matière d'aménagement du territoire. Sa prise en compte nécessite aujourd'hui la préservation du foncier concerné, afin de garantir la faisabilité du projet à moyen ou long terme.

La création de ces emplacements réservés permet ainsi d'anticiper la mise en œuvre d'un projet nouvellement identifié, d'éviter l'implantation de constructions incompatibles avec l'objectif poursuivi et de sécuriser la maîtrise foncière, sans procéder immédiatement à l'acquisition des terrains.

→ Il est proposé de rajouter les emplacements réservés suivants :

- PG-ER-11 à Plaimpied-Givaudins pour l'aménagement et l'extension de l'entrée de la mairie
- PG-ER-12 à Plaimpied-Givaudins pour la sécurisation de la liaison entre Vauroux et le pont de Coulon

PG-ER-11 : Aménagement et extension de l'entrée de la mairie

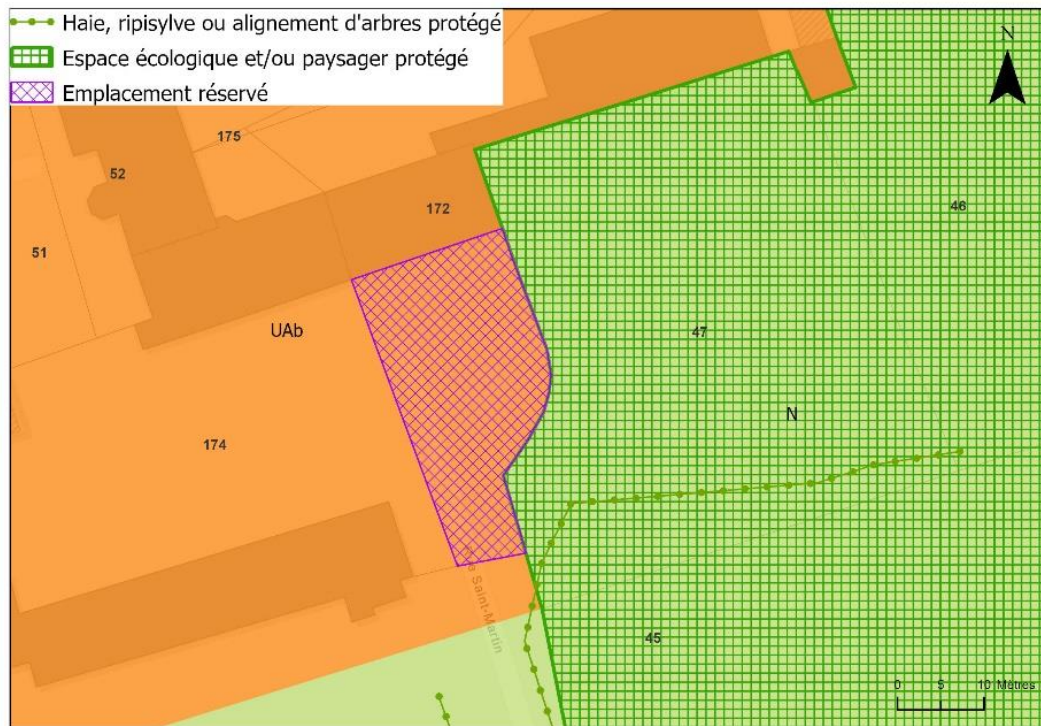
L'accès à la mairie de Plaimpied-Givaudins par le chemin du Petit Port, s'effectue actuellement par un chemin situé sur les parcelles cadastrées AW 45 et AW 172.

La parcelle AW 172 étant de propriété privée, les possibilités d'aménagement de l'entrée de la mairie sont aujourd'hui limitées.

Afin de sécuriser l'accès au bâtiment communal et de permettre l'aménagement et l'extension de l'entrée de la mairie, la commune souhaite mettre en place un emplacement réservé sur les emprises foncières nécessaires.

Cet emplacement réservé permettra d'anticiper et de garantir la maîtrise foncière indispensable à la réalisation des aménagements futurs, dans l'intérêt du service public et de la sécurité des usagers.

Nom	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)	Commune	Localisation indicative
PG-ER-11	Aménagement d'espace public	Commune	529,28	Plaimpied-Givaudins	Le chemin du Petit Port - Mairie



PG-ER-12 : Sécurisation de la liaison entre Vauroux et le pont de Coulon

La commune souhaite maintenir et sécuriser la liaison entre Vauroux et le pont de Coulon.

Ce chemin, actuellement privé, est utilisé par les cultivateurs avec l'accord du propriétaire de la parcelle ZE 02.

Afin de garantir durablement la continuité et la sécurisation de cet axe de circulation agricole, la commune envisage l'acquisition de ce chemin.

Nom	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)	Commune	Localisation indicative
PG-ER-12	Sécurisation de liaison	Commune	1 301,47	Plaimpied-Givaudins	Vauroux - Le pont de Coulon



TABLEAU DE CONSOMMATION D'ESPACE

Zones	Avant modification		Après modification		Evolution
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire couvert par le PLUi	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire couvert par le PLUi	
U	6 687,8	16,90 %	6 716,7	16,98 %	+
1AU	264,1	0,67 %	235,3	0,59 %	-
2AU	74,0	0,19 %	74,0	0,19 %	=
A	25 318,4	63,99 %	25 315,3	63,98 %	-
N	7 221,6	18,25 %	7 224,6	18,26 %	+
Total	39 565,9	100,00 %	39 565,9	100,00 %	

ANNEXES

Etude Loi Barnier – Secteur Bois de Givray

Thématiques	Grandes sensibilités	Enjeux à prendre en compte dans le développement du secteur
Environnement urbain et architectural	➤ Parcelles agricoles ➤ Encadrement par la N142 et A71 à l'Ouest, les terres agricoles à l'Est et la ZAE du Bois de <u>Givray</u> existante	➤ Adapter les nouveaux aménagements à leur proximité avec la N142 et l'A71 ➤ Intégration paysagère du développement ➤ Gestion de l'interface avec l'espace agricole
Contexte paysager et environnemental	➤ Un alignement d'arbres le long de la N142 sur le tronçon ZA existante ➤ Le bois de <u>Givray</u> à l'Est du site à conserver et valoriser ➤ Des vues sur les collines boisées environnantes ➤ Des vues sur la N142	➤ Préserver les éléments végétaux existants ➤ Développer les éléments végétaux existants (faire écran et servir de noues) ➤ Préserver les points de vue sur le grand paysage ➤ Atténuer les vues sur la N142 et l'A71
Accès et desserte	➤ Un accès unique depuis la ZAE existante via le chemin du Gros Buisson ➤ Un service de transport en commun desservant le site via la D73 ➤ Risque d'augmenter l'accidentologie ➤ Une absence d'aménagements cyclables	➤ Rendre lisible et sécuriser l'entrée du secteur ➤ Développer une offre modes doux sur le secteur ➤ Sécuriser l'infrastructure routière ➤ Aménager une façade vitrine le long de la N142 pour valoriser le linéaire d'activités économiques
Risques et nuisances	➤ RGA moyen ➤ Nuisances sonores et visuelles liées à la N142 et A71 ➤ Exposition aux polluants atmosphériques liée à la N142 et A71	➤ Adapter la gestion des eaux pluviales au secteur ➤ Adapter les nouveaux aménagements à leur proximité avec la N142 et A71