

BOURGES PLUS

PLUi

plan local d'urbanisme
intercommunal _____

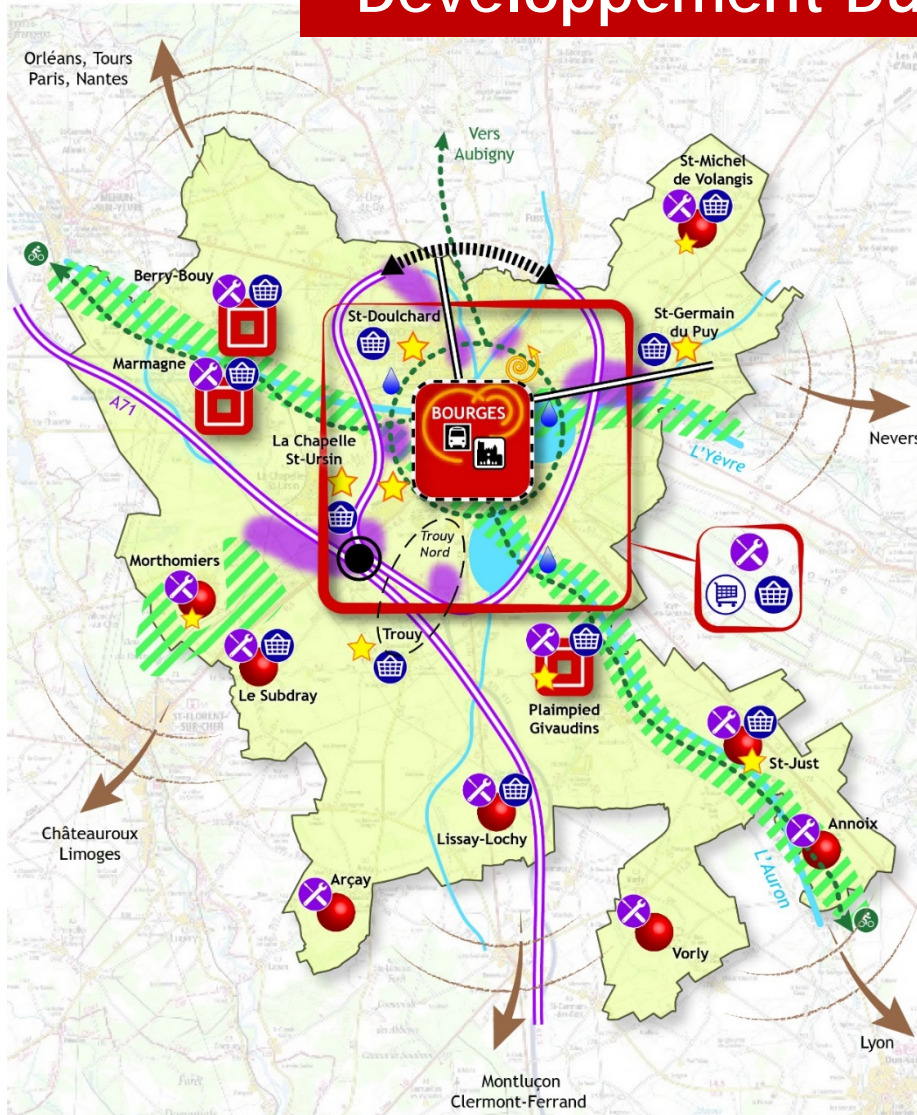
Arrêt du projet de PLUi

Conseil Communautaire
17 juin 2021

- 7 décembre 2015 : **prescription** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
- 5 novembre 2018 : **débat** sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 2018-2019 : **concertation** publique / réunions publiques
- 24 juin 2019 : **1^{er} arrêt** du projet de PLUi
- 3^e trimestre 2019 : **consultation** des communes et des Personnes Publiques Associées
 - ✓ *Réception d'avis défavorables de certaines PPA*
- 8 octobre 2020 : **reprise des études** pour compléter le dossier de PLUi
- 2020-2021 : **concertation** avec les communes et concertation publique

Les grands axes du projet (rappel)

Les 5 grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi de Bourges Plus



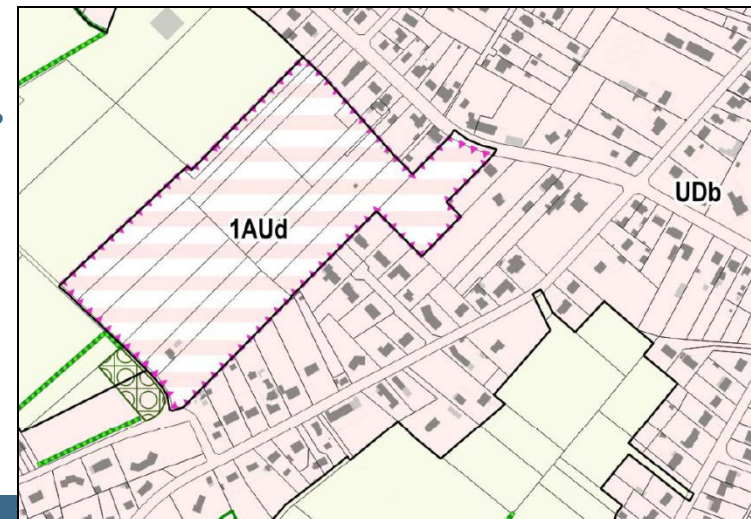
- I. Confirmer le rôle structurant du territoire et de son pôle urbain à l'échelle du Cher et de la Région Centre-Val de Loire
- II. Soutenir le développement économique du territoire et renforcer l'exploitation de ses atouts
- III. Renforcer une attractivité résidentielle complète (logements, équipements, commerces)
- IV. Améliorer les dessertes du territoire et les conditions de mobilités durables
- V. Poursuivre la transition écologique et énergétique du territoire, pour un environnement préservé et un cadre de vie de qualité

Une optimisation de la consommation d'espaces

Un potentiel de développement optimisé

- Des terrains pour l'implantation de **nouvelles activités économiques** au plus près des **zones d'activités existantes** et des infrastructures de **transport**
 - ✓ *Objectif + 5 245 emplois d'ici 2030*
 - ✓ *Requalification des friches en zone urbaine (Lahitolle, Félix Chedin...)*
 - ✓ *Extension de zones d'activités existantes (Moutet, Bois de Givray, Saint-Just...)*
- Des zones constructibles pour de l'**habitat** dans **chacune des communes** de l'agglomération
 - ✓ *Objectifs + 3 300 logements d'ici 2030 (hors renouvellement urbain et mobilisation de logements vacants)*
 - ✓ *Poursuite des opérations d'aménagement engagées*
 - ✓ *Identification de secteurs en renouvellement urbain*
 - ✓ *Comblement de dents creuses en zone urbaine*
 - ✓ *Priorisation des zones à urbaniser mobilisables à l'horizon 2030 en concertation avec les communes*

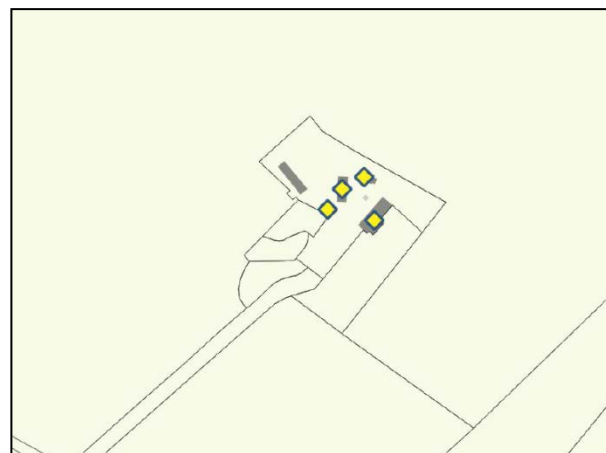
Zonage adapté à Marmagne après concertation avec la commune



Un potentiel de développement optimisé

- Des espaces pour les projets d'**équipements** communaux
 - ✓ *Centre intergénérationnel, équipement sportif...*
- En zones agricoles et naturelles, identification de **STECAL** et de bâtiments susceptibles de **changer de destination**
 - ✓ *Valorisation du bâti existant*

Bâtiments pouvant changer de destination à St Michel de Volangis



- ✓ *Maintien d'activités existantes*



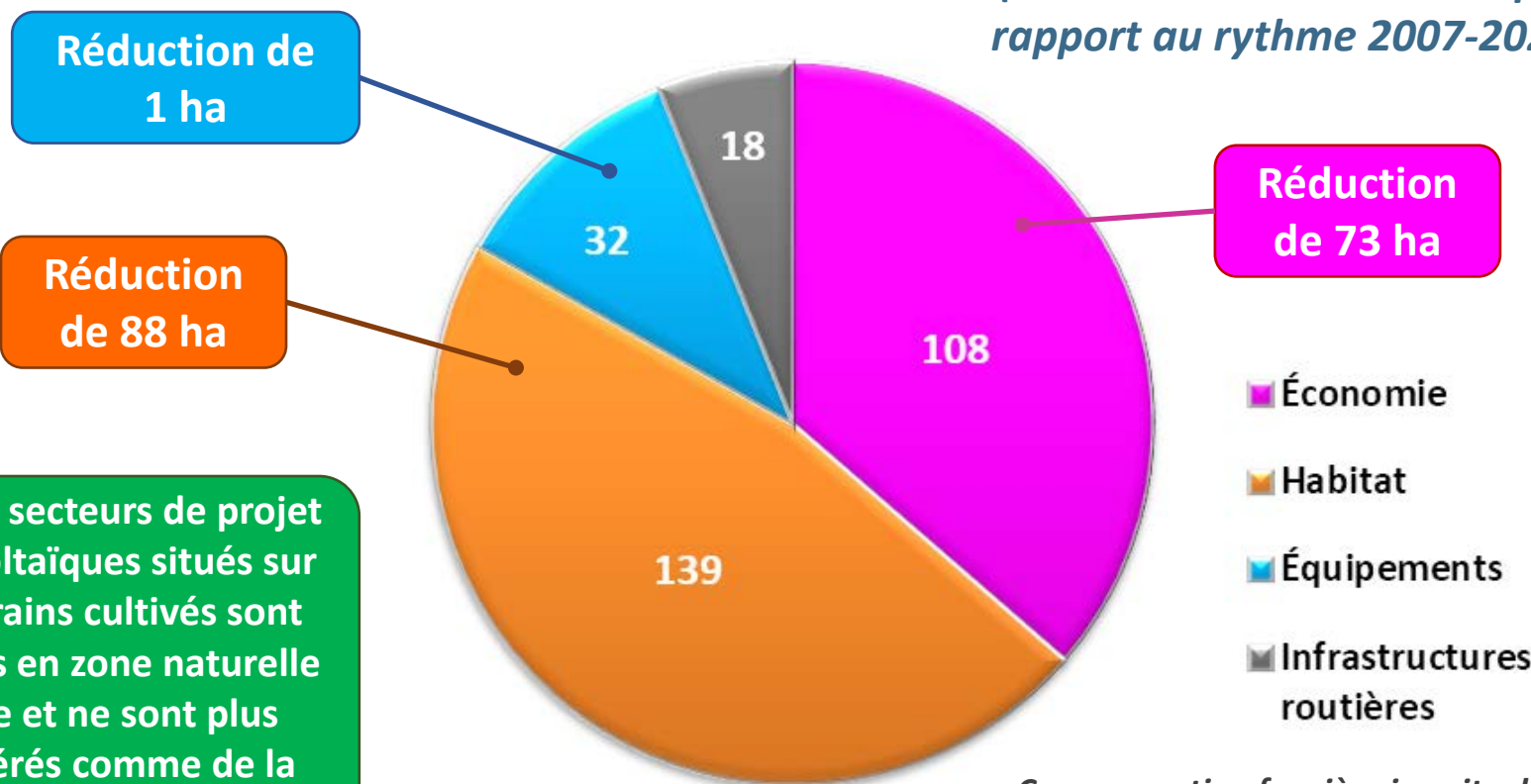
STECAL pour de l'activité à Lissay-Lochy

Une forte réduction de la consommation foncière

➤ Le PLUi 2021 réduit de 41% la consommation foncière par rapport au projet de PLUi 2019

↳ *Potentiel de consommation foncière de 297 ha en 2021 contre 502 ha en 2019 (et 870 ha environ dans les documents d'urbanisme en vigueur)*

Sur 2021-2030, cela correspond à une réduction de la consommation annuelle de **-40%** par rapport à 2010-2020 (et une réduction de **-60%** par rapport au rythme 2007-2020)



40 ha de secteurs de projet photovoltaïques situés sur des terrains cultivés sont reclassés en zone naturelle dédiée et ne sont plus considérés comme de la consommation d'espaces

Consommation foncière inscrite dans le nouveau projet de PLUi (en ha)

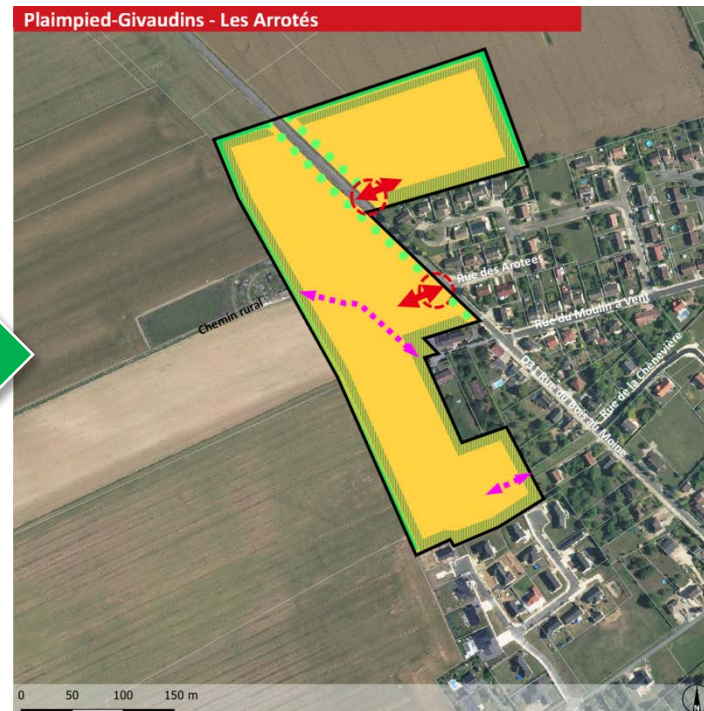
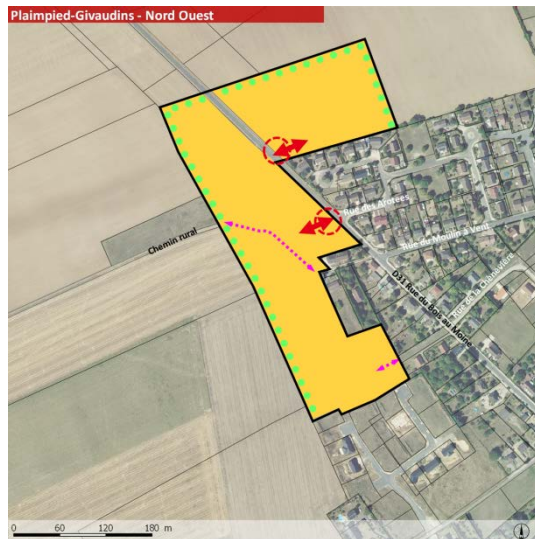
Des modalités de la construction plus qualitatives

Des exigences renforcées dans les secteurs de projets

➤ Nouvelles exigences **qualitatives** et **quantitatives** pour les futures opérations d'aménagement :

- ✓ *Densité / quantification du nombre **minimum de logements** dans chaque OAP*
- ✓ *Exigences de **mixité** urbaine, architecturale et sociale*
- ✓ *Meilleure **insertion paysagère**, en particulier à l'égard des espaces agricoles et naturels*
- ✓ *Meilleure traduction des **exigences environnementales** (gestion de l'eau, plantations, protection de la trame noire...)*

Dans les OAP
et
dans le règlement



Exemple de schéma accompagnant
une OAP à Plaimpied-Givaudins

2019
2021



➤ Des densités de logements **adaptées** au contexte

- ✓ Des **densités moyennes cibles** pour chaque **commune**

Pôle aggloméré	18 logements / ha	(contre 14 lgts/ha au PLUi 2019)
Pôles de proximité	12 logements / ha	(inchangé par rapport au PLUi 2019)
Communes rurales	10 logements / ha	(inchangé par rapport au PLUi 2019)

- ✓ Une **densité cible** pour chaque **OAP** (10 à 61 logements/ha selon le secteur)

➤ Un potentiel de logements pour chaque commune

- ✓ Environ **460 logements** sur des secteurs de renouvellement urbain
 - Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, La Chapelle-Saint-Ursin
- ✓ Environ **1 550 logements** en zones à urbaniser à court terme
- ✓ Du potentiel supplémentaire :
 - En densification dans les zones urbaines
 - En zones à urbaniser à long terme

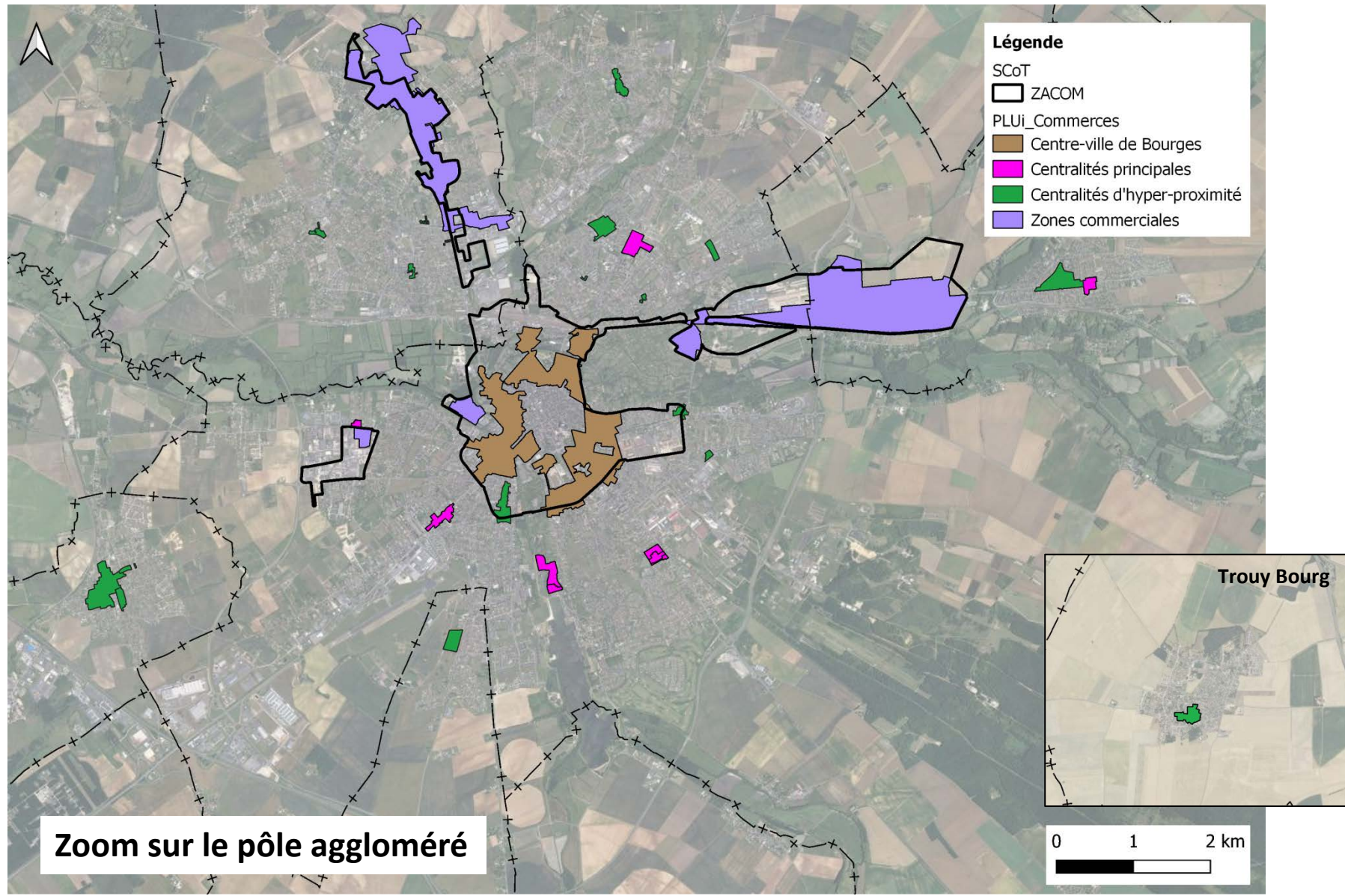
Un développement commercial plus équilibré

- Préservation du commerce de **centre-ville**
 - ✓ Commerce autorisé **sans restriction** en centre-ville de **Bourges**
 - ✓ Commerces de moins de 300 m² interdits dans les grandes zones d'aménagement commercial
 - ✓ Commerce plafonné à 5 000 m² en dehors des grandes zones d'aménagement commercial

- Hiérarchisation des commerces de **quartier** dans le **pôle aggloméré**
 - ✓ **Centralités principales** avec supermarché et/ou ensemble commercial : surfaces de vente autorisées jusqu'à **5 000 m²**
 - ✓ **Centralités d'hyper-proximité** avec petits commerces et/ou petite supérette : surfaces de vente autorisées jusqu'à **1 000 m²**

- Priorisation des commerces de **proximité** dans les **pôles de proximité** et les **communes rurales** :
 - ✓ Surfaces de vente autorisées jusqu'à **500 m²**

Un développement commercial plus équilibré



De nouvelles dispositions en faveur de l'environnement

Une déclinaison renforcée de la Trame Verte et Bleue (TVB)

EBC
+ 11 ha (+ 1,8%)

Arbres remarquables
+ 61

Des dispositions
pour préserver la
trame noire sur les
secteurs de projet
concernés

Linéaires de haies,
alignements d'arbres ou
ripisylve

+ 453 km (+ 235%)
Dont 8 km d'alignements
remarquables le long du
canal à Bourges

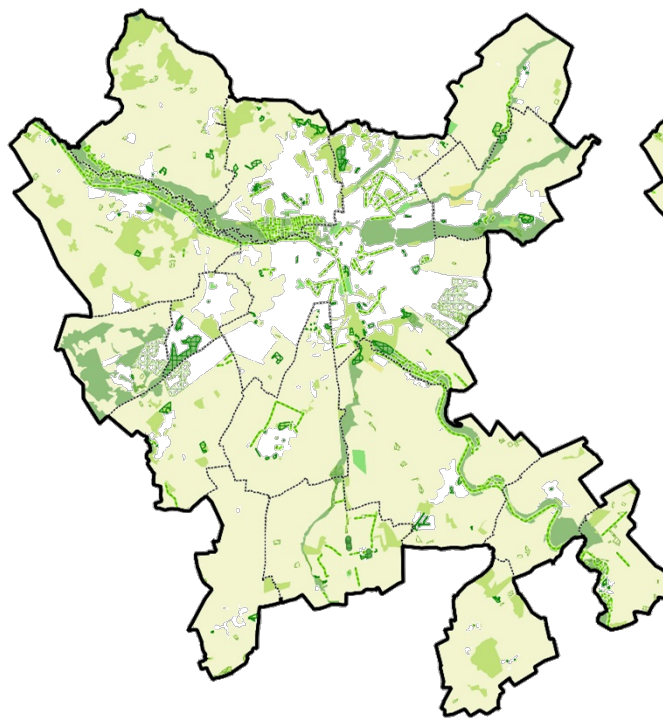
Zones N

+ 586 ha (+ 9%)
Dont + 320 ha de zone
NP inconstructible,
notamment le long
des cours d'eau

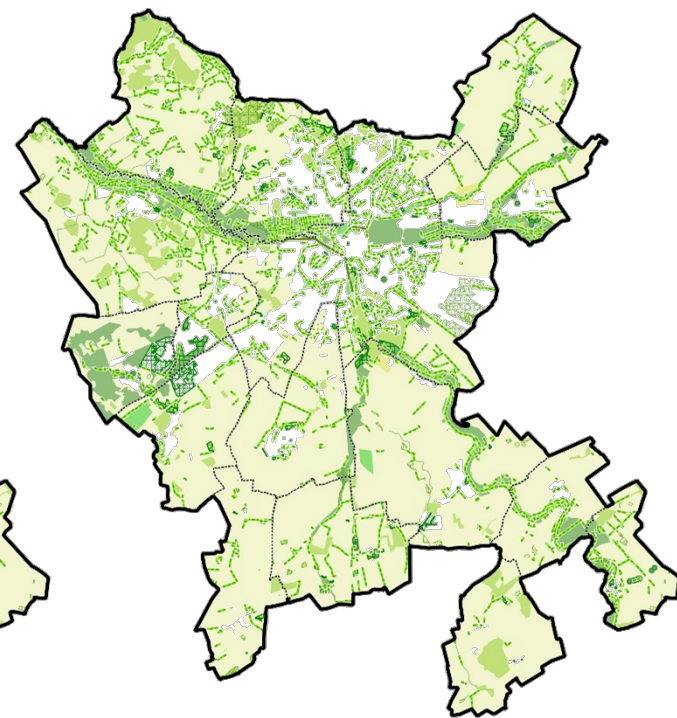
Espaces
Ecologiques
et/ou Paysagers
Protégés (EPPP)

**+ 207 ha
(+65%)**
Dont + 30 ha en
cœur d'îlot

TVB simplifiée 2019



TVB simplifiée 2021



- Zone A
- Zones N
- Alignements/haie/ripisylve
- EBC/EPP

➤ Evolution des secteurs de projet

✓ *Les sites ayant fait l'objet de PC déjà accordés sont confirmés*

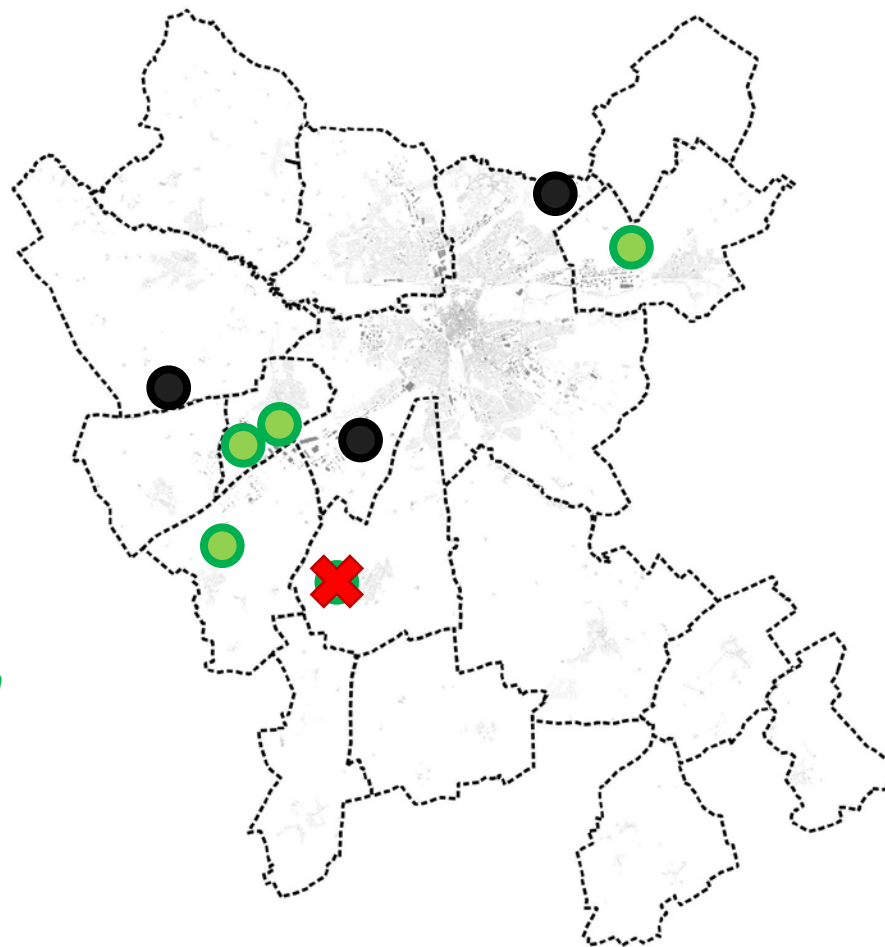
● Les sites déjà identifiés à Bourges et Marmagne sont en zone urbaine dédiée

● Le site du Sud de l'aéroport est ajouté en zone urbaine dédiée

● Les sites déjà identifiés à La Chapelle et Saint Germain sont en **zone naturelle dédiée**

● Le site de projet de Morthomiers est reclassé en **zone naturelle dédiée**

● Un nouveau site de projet est ajouté sur une ancienne décharge à La Chapelle en **zone naturelle dédiée** (secteur identifié au diagnostic du PCAET)



✓ *NB : Port Sec Sud reste maintenu en 2AU, le temps de définir plus précisément la vocation du site*

Ajustements des possibilités de développement des autres ENR

- Des évolutions pour mieux encadrer l'implantation des **éoliennes** en zones naturelles et agricoles
 - ✓ **Interdiction** en zones **naturelles**, qui correspondent à des secteurs à enjeux environnementaux et paysagers
 - ✓ **Interdiction** dans les **cônes de vue** vers la cathédrale de Bourges
 - ✓ **Autorisation** dans le reste de la zone agricole, dans le respect de la règle de **hauteur maximum** (fixée à 40 m pour l'ensemble des constructions)

- Des ajustements prévus pour mieux encadrer l'implantation des **méthaniseurs**
 - ✓ **Interdiction** en zone **naturelle** (cf. supra)
 - ✓ **Augmentation** de la distance minimum par rapport aux limites des zones U et AU (fixée à 250 m)

➤ Option de protection retenue

✓ *Servitudes existantes :*

- Renvoi aux servitudes existantes annexées au PLUi

✓ *Servitudes en projet*

- Traduction réglementaire des avis des hydrogéologues dans le règlement du PLUi pour les dispositions qui relèvent de la construction
- Renvoi aux avis des hydrogéologues annexés au règlement du PLUi pour les dispositions qui ne relèvent pas de la construction

✓ *Report des périmètres de protection sur le plan de zonage*

✓ *Conséquences :*

- Principe de maintien en zone naturelle ou agricole de tous les terrains non bâtis situés en périmètre de protection
 - Reclassement en zone agricole inconstructible du secteur 2AU du Porche
- Impact sur les mutations des constructions existantes et sur les nouvelles activités autorisées (zones d'activités du Porche et Charité/Sancerrois)
 - Activités polluantes interdites
- Des décisions encadrées sur les permis de construire

Calendrier prévisionnel

➤ Prochaines étapes de la procédure

- ✓ *Consultation des Conseils Municipaux : 3^e trimestre 2021*
- ✓ *Consultation des Personnes Publiques Associées : 3^e trimestre 2021*
- ✓ *Enquête publique : 4^e trimestre 2021*
- ✓ *Approbation du PLUi : 1^{er} trimestre 2022*



Merci de votre attention

