

**Explication des choix
retenus et
justification du
zonage et des règles
d'urbanisme**

1	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	277
1.1	Un projet en réponse aux enjeux nationaux et territoriaux	277
1.2	Exposé du PADD et justifications	281
2	CONSOMMATION D’ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (2007-2017)	284
2.1	Méthodologie	284
2.2	Résultat et analyse de la consommation d’espaces naturels, agricoles ou forestiers	284
3	CAPACITE DE MUTATION ET DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION	285
3.1	Méthodologie	285
3.2	Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis	286
3.3	Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation d’espaces naturels, agricoles ou forestiers	287
4	JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L’ETALEMENT URBAIN.....	288
4.1	Justification des besoins fonciers	288
4.2	Justification de la réduction du rythme de la consommation foncière	292
5	EXPOSE DES MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PADD	293
5.1	Le zonage règlementaire	294
5.2	Les choix retenus pour établir les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP).....	297
5.3	Exposé des dispositions règlementaires prises au regard des objectifs du PADD	302
5.4	Mode d’emploi du règlement	327
5.5	Justification de l’insertion de dispositions particulières.....	333
6	ANNEXE : LISTE DES STECAL.....	341

1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le PLUi comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement du territoire à l'horizon 2030 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLUi (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

1.1 Un projet en réponse aux enjeux nationaux et territoriaux

• *Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme*

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- **L'équilibre entre :**
 - *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales*
 - *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux*
 - *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels*
 - *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel*
 - *Les besoins en matière de mobilité*
- **La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville**
- **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile
- **La sécurité et la salubrité publiques**
- **La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature**
- **La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**
- **La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.**

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le PADD du PLUi de Bourges Plus.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- Satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- Préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- Répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- Créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- Maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « actifs » de déplacement.

Ces principes ont directement guidé l'élaboration du PADD.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération berruyère,
- Le Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération berruyère,
- Le Programme Local de l'Habitat de Bourges Plus,
- Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Bourges.

... et doivent notamment prendre en compte :

- Le PCET de la région Centre,
- Le PCET de la Communauté d'agglomération Bourges Plus.

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison de leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement du territoire de Bourges Plus sont développés dans le diagnostic et l'articulation avec ces documents figure dans un chapitre particulier de l'évaluation environnementale. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet.

• Un projet en réponse aux objectifs territoriaux poursuivis

L'élaboration du PADD du PLUi de Bourges Plus résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'aboutir à un projet de territoire durable.

Dans cette perspective, la démarche adoptée pour définir le PADD s'est déroulée en deux temps : les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic, puis les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés, aux tendances, ainsi qu'aux objectifs des documents de rang supérieur et en lien avec les options politiques retenues dans le cadre de la délibération ayant prescrit le PLUi.

➤ Les objectifs inscrits dans la délibération du conseil communautaire

L'élaboration du PLUi s'est inscrite dans les objectifs de la révision du PLUi fixés par la délibération du Conseil Communautaire du 7 décembre 2015, et notamment :

- Conforter et amplifier la dynamique de développement économique
- Favoriser une offre diversifiée d'habitat pour un développement équilibré du territoire
- Développer de nouvelle mobilité
- Préparer le territoire aux infrastructures de demain

- L'environnement : un enjeu pour la préservation du cadre et de la qualité de vie des habitants
- Valoriser l'architecture et le patrimoine pour promouvoir l'image du territoire.

➤ **Rappel des principaux enjeux du diagnostic et de l'état initial de l'environnement**

Démographie

- Confirmer la reprise démographique par une attractivité résidentielle élargie, à l'échelle du territoire
- Réaffirmer le rôle et le poids démographique de Bourges, ville centre structurante de l'agglomération, du département et du sud de la Région Centre
- Assurer une complémentarité entre le pôle aggloméré et les autres communes
- Répondre aux nouvelles formes de ménages par une offre adaptée et diversifiée en logements
- Anticiper les besoins en services, équipements et logements spécifiques liés au vieillissement de la population : proposer une programmation de logements variée
- Répondre aux besoins en formations, emplois, services, équipements et logements des jeunes ménages pour favoriser leur maintien sur le territoire.
- Accompagner la reprise démographique et répondre au desserrement des ménages en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

Habitats et logements

- Encourager la modernisation du parc de logements existants, son adaptation au maintien à domicile des personnes âgées...
- Agir en faveur de la réduction du nombre de logements vacants : par leur remise sur le marché (réhabilitation), voire par des opérations de démolition/reconstruction pour les plus difficiles à remobiliser
- Intégrer la remise sur le marché de logements vacants dans les objectifs de production de logements à l'échelle de Bourges Plus
- Prendre en compte les projets engagés de renouvellement urbain (PRU) dans les réponses aux besoins en logements
- Prendre en compte les projets de constructions en cours qui participent déjà à répondre aux besoins en logements à l'horizon 2030 (PLH en cours et au-delà).
- Prendre en compte l'évolution du profil des ménages et les besoins des parcours résidentiels dans la production de logements : proposer une programmation variée
- Renforcer le poids de Bourges dans la répartition de la future offre de construction de nouveaux logements pour contribuer à la variété de l'offre et limiter les déplacements
- Favoriser la réhabilitation de logements pour limiter les dépenses énergétiques et les émissions de Gaz à effet de serre
- Limiter les besoins d'extension urbaine en favorisant la reprise de logements existants et la construction dans les enveloppes urbaines

Équipements et services publics

- Améliorer le niveau de services sur l'ensemble du territoire
- Créer des synergies entre services publics et commerces de proximité
- Maintenir les écoles, facteurs d'attractivité et de cohésion sociale
- Anticiper le vieillissement de la population par des équipements et services adaptés et favorisant leur maintien dans les communes, au bénéfice d'une mixité intergénérationnelle.
- Répondre aux besoins des plus jeunes : maintenir les écoles, développer l'enseignement supérieur...
- Valoriser et conforter le rayonnement culturel et sportif de Bourges Plus

- Accompagner le développement du haut débit pour les besoins des habitants, l'accès à l'information, aux services, à la culture...
- Maintenir les services et équipements au plus près de la population pour inciter leur accès par la marche et le à vélo et ainsi limiter les déplacements automobiles et donc les émissions de gaz à effet de serre.

Vie économique

- Conforter Bourges Plus dans son rôle de moteur économique du sud de la Région Centre, en s'appuyant sur ses atouts, ses activités emblématiques et nouvelles, et ses sites majeurs en ville (Lahitolle notamment) et en périphérie.
- Accompagner la mise en œuvre de la stratégie de développement économique de l'agglomération
- Accompagner le développement résidentiel du territoire par le développement de l'emploi.
- Accompagner le développement des zones d'activités et de la filière logistique, dans une logique de complémentarité avec les secteurs « traditionnels » (armement, industrie, agriculture, artisanat...)
- Améliorer la qualité paysagère des zones d'activités et particulièrement des entrées de villes de l'agglomération centrale.
- Maitriser l'offre commerciale de périphérie en faveur de la redynamisation commerciale du centre-ville de Bourges et de pérennisation du commerce de centre bourg
- Proposer une offre foncière adaptée aux besoins de l'agglomération
- Mettre en valeur les éléments de patrimoine (historique, naturel, bâti...) au service du développement touristique.
- Préserver les espaces de productions agricoles et accompagner la diversification des activités agricoles
- Encourager le développement de surfaces éco-aménageables pour les activités fortement consommatrices de foncier
- Favoriser une offre commerciale de proximité, limitant les déplacements et propice aux modes actifs
- Utiliser le développement touristique comme levier de mise en valeur et de protection des paysages, des continuités écologiques et des activités agricoles.

Transports et mobilité

- Favoriser le développement des mobilités actives (vélo, marche) pour les déplacements de proximité
- Limiter la place de la voiture sur les espaces publics de centre-ville
- Soutenir le projet d'un échangeur autoroutier supplémentaire
- Soutenir le projet LGV
- Soutenir les dessertes ferrées intercités Est-Ouest et Nord-Sud
- Appuyer le développement du covoiturage par des sites dédiés
- S'appuyer sur l'armature des transports en commun et ses projets pour structurer le développement urbain
- Accompagner le développement des mobilités actives (vélo, marche) et des transports en commun pour limiter les émissions de gaz à effet de serre

Patrimoine naturel

- Prendre en compte et protéger la biodiversité dans le projet
- Proposer un urbanisme résilient face au changement climatique
- S'appuyer sur les cours d'eau pour structurer la TVB à l'échelle du PLUi

Ressource en eau

- Améliorer la qualité des masses d'eau souterraine et de surface
- Veiller à une adéquation entre les capacités des réseaux et la population desservie
- Maintenir la qualité de l'eau distribuée
- S'inscrire dans les orientations des SAGEs
- Limiter le recours aux systèmes d'assainissement non collectif

Risques et nuisances

- Limiter l'exposition des populations aux risques
- Prendre en compte les risques actuels dans les projets d'aménagement
- Anticiper la survenue de risques liés au changement climatique (orages violents...)
- Penser le développement du territoire en termes de résilience face aux risques.

Qualité de l'air, énergie et climat

- Limiter les déplacements polluants
- Maîtriser les consommations énergétiques
- S'inscrire dans les objectifs du SRCAE
- Anticiper les effets des changements climatiques
- Contribuer au développement des énergies renouvelables

Les déchets et leur gestion

- Intégrer la gestion des déchets dans les nouveaux modes d'urbanisation

1.2 Exposé du PADD et justifications

Le PLUi vise un urbanisme durable pour l'ensemble du territoire de Bourges Plus. Il tient compte de son caractère à la fois urbain et rural, et de la diversité et complémentarité des communes qui le composent.

AXE 1 : CONFIRMER LE RÔLE STRUCTURANT DU TERRITOIRE ET DE SON PÔLE URBAIN À L'ÉCHELLE DU CHER ET DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Avec près de 100 000 habitants, Bourges Plus constitue le premier pôle du département du Cher, en concentrant 1/3 de la population et 45% des emplois. Après Tours et Orléans, c'est également le 3^{ème} pôle régional. De fait, le territoire accueille de nombreux équipements structurants, tant à l'échelle départementale que régionale. Il s'agit donc d'asseoir cette position et de conforter sa ville-centre, Bourges, dans son statut de capitale départementale et de Préfecture dans une logique d'intérêt commun.

Le renforcement des grands équilibres régionaux et nationaux ainsi que l'affirmation du rôle structurant de l'agglomération reposent sa capacité à assurer :

- Son développement économique, en anticipant dès aujourd'hui les besoins des entreprises qui viendront s'implanter demain ;
- Son attractivité résidentielle, en assurant une offre de logement adaptée tant sur le plan quantitatif que qualitatif, ainsi qu'un équilibre entre services, commerces et équipements structurants et offre de proximité ;
- Le maintien d'une bonne desserte et accessibilité du territoire par le fer, la route, ou par les airs avec la préservation des capacités de développement de l'aéroport ;
- La préservation de l'environnement et du cadre de vie pour les habitants.

AXE 2 : SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE ET RENFORCER L'EXPLOITATION DE SES ATOUTS

L'aire d'influence économique de Bourges Plus s'étend bien au-delà des limites du territoire.

L'implantation ou la relocalisation récente d'entreprises en périphérie du pôle aggloméré, notamment à proximité de l'échangeur autoroutier, confirme d'ailleurs l'intérêt des acteurs économiques locaux et nationaux pour l'agglomération berruyère. Aussi, la bonne santé économique du Cher est intrinsèquement liée à celle de Bourges Plus, comme le confirme l'inscription de la Communauté d'agglomération dans le programme national Territoires d'Industries.

Afin d'assurer son développement économique, Bourges Plus entend pérenniser ses activités historiques et reconnues à l'échelle nationale. Parallèlement, la Communauté d'agglomération souhaite également accompagner les mutations de son appareil productif en répondant favorablement aux besoins liés à l'émergence et à la structuration de nouvelles filières, telle la logistique, l'agro-industrie...

Pour accueillir les activités économiques nécessaires à son développement, Bourges Plus souhaite en premier lieu mobiliser les ressources foncières et immobilières de son territoire ayant déjà une vocation économique (parcs d'activités, friches...) en leur donnant la capacité d'évoluer, voire de muter. Toutes les activités économiques ne peuvent cependant pas trouver place dans l'existant. Aussi, l'extension ou la création de nouveaux sites d'activités apparaît nécessaire pour anticiper les besoins de l'ensemble des acteurs économiques (grandes entreprises, PME-PMI, artisans...).

Si Bourges Plus accueille favorablement l'ensemble des activités économiques créatrices de richesses, elle porte une attention particulière à 3 secteurs d'activités dont les enjeux dépassent le simple prisme économique :

- L'artisanat : s'il concerne environ 5% de la population active, il s'entend aussi en matière d'offre de services à la population. Bourges Plus souhaite donc permettre le maintien et le développement des activités artisanales sur l'ensemble du territoire, y compris dans les zones urbanisées, mais aussi faciliter leur développement et limiter les nuisances sur les voisinages résidentiels, en leur réservant des secteurs dédiés, complémentaires.
- L'Agriculture et les activités agro-alimentaires locales : le territoire intercommunal est couvert à 70% de terres agricoles. Les activités qui y prennent place façonnent les paysages, assurent l'alimentation des Hommes et pour certaines, participent à l'émergence de filières économiques locales (tourisme vert, vente directe, bio-énergie...). Trouver un juste équilibre entre développement urbain, préservation des terres arables et accompagnement des mutations du monde agricole est donc essentiel au territoire.
- Le tourisme : Bourges Plus dispose d'une dimension patrimoniale reconnue qui s'incarne dans des sites, des paysages, des monuments et des événements de dimension nationale, voire internationale et qui forge l'identité du territoire (Patrimoine mondial de l'Unesco, Printemps de Bourges...). Le PLUi entend donc conforter cette dimension patrimoniale qu'il considère comme un vecteur de développement économique pour l'ensemble du territoire, du Département et de la Région.

AXE 3 : RENFORCER UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE COMPLETE (LOGEMENTS, EQUIPEMENTS, COMMERCE ET MOBILITES DURABLES)

Bourges Plus renoue avec la croissance démographique depuis la fin des années 2000. Le scénario retenu dans le cadre du PLUi est celui d'un léger renforcement de cette croissance, pour atteindre 100 000 habitants à l'horizon 2030 en cohérence avec les objectifs du SCOT.

D'une manière générale, la Communauté d'agglomération entend permettre à l'ensemble de son territoire de profiter de cette croissance et mieux l'orienter afin de maîtriser davantage son développement :

- Renforcement de la croissance dans le pôle aggloméré afin de conforter Bourges et le pôle aggloméré dans leur rôle de centralité à grande échelle ;

- Mobilisation prioritaire des capacités offertes par le tissu urbain existant, afin de conforter les centres-villes et centre-bourgs du territoire dans leur fonction structurante à l'échelle de Bourges Plus et lutter contre la vacance des logements.

Au-delà des objectifs quantitatifs prévoyant un accroissement net du parc de logements d'environ 3 300 logements supplémentaires, pour Bourges Plus, un des enjeux de la production de logements est également de veiller à ce que les futures constructions répondent aux besoins et aux attentes de la population d'aujourd'hui et de demain, notamment en matière de confort et de cadre de vie.

La qualité de l'offre commerciale constitue également un facteur d'attractivité important. La stratégie commerciale de Bourges Plus dans le cadre du PLUi s'articule autour de deux objectifs complémentaires :

- Préserver l'offre de proximité, pour maintenir les centralités et la structure urbaine existante, et favoriser le lien social à l'échelle des communes et des quartiers.
- Maîtriser le développement des espaces commerciaux de périphérie. Considérant qu'il s'agit de lieux de consommation à part entière et qu'ils constituent désormais des paysages d'entrées de ville incontournables, le PLUi se donne pour objectif d'accompagner leur développement par des exigences renforcées en matière de traitement paysager et environnemental.

Cette logique d'équilibre entre proximité et plus grande échelle a également été adoptée en ce qui concerne les équipements et les services présents sur le territoire.

Le PLUi s'inscrit comme un des leviers devant permettre à l'agglomération de répondre aux objectifs de la démarche Action Cœur de Ville, dans laquelle la Ville-centre et l'agglomération sont conjointement associées.

AXE 4 : AMELIORER LES DESSERTES DU TERRITOIRE ET LES CONDITIONS DE MOBILITES DURABLES

Les mobilités constituent une question essentielle à prendre en compte pour répondre aux enjeux territoriaux. L'objectif général est de faciliter les déplacements, quels qu'ils soient, et de tendre vers une mobilité la plus durable possible (transports en commun, modes actifs...).

Plutôt que de contraindre l'utilisation de l'automobile, qui représente une part modale très importante dans les déplacements locaux, il s'agit plutôt de rendre les modes de déplacement alternatifs plus attractifs.

- Pour les transports en commun : amélioration de l'accessibilité, facilitation des projets aux abords des gares et stations de bus, développement/renforcement des réseaux. Cet objectif concerne aussi bien les déplacements dans la zone dense de l'agglomération que les liaisons extra-urbaines, ou encore les mobilités liées à la logistique (fret ferroviaire par exemple).
- Pour les modes actifs : meilleur partage et traitement qualitatif de l'espace public, mise en valeur des infrastructures cyclistes existantes ou en projet (rocade verte de Bourges, canal de Berry, autres itinéraires du plan vélo...).

De manière générale, la volonté de développer la mobilité durable s'inscrit dans une perspective d'urbanisme favorable à la santé et de mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager.

AXE 5 : POURSUIVRE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE DU TERRITOIRE, POUR UN ENVIRONNEMENT PRESERVE ET UN CADRE DE VIE DE QUALITE

La trame vert et bleue est un élément essentiel au bien-être et à la santé des habitants de l'agglomération, mais aussi au maintien de la biodiversité. À ce titre, elle doit être protégée.

Sa richesse fait d'ailleurs l'objet de plusieurs reconnaissances institutionnelles que le PLUi souhaite compléter à travers la protection d'éléments de nature dite « ordinaire » (boisements, réseau hydrologique, haies...) et qui participent également au maintien de la biodiversité et au cadre de vie.

Bien qu'étendu, le cœur de l'agglomération berruyère laisse une place importante à la nature en ville notamment avec les vallées de l'Yèvre et de l'Auron qui le traversent quasiment sans discontinuité. Cette

nature en ville doit être préservée et renforcée aussi bien sur espaces privés que publics et quels que soient les projets. Cette protection s'évalue différemment selon le caractère rural ou très urbain des secteurs concernés.

Au-delà de la protection des espaces de biodiversité, le PLUi de Bourges Plus se veut également économe dans sa gestion des ressources nécessaires au développement urbain.

Cela concerne les ressources foncières, avec **un objectif de réduction d'au moins 30 % du rythme annuel d'artificialisation des sols**, mais également la ressource en eau ou les ressources énergétiques.

Il s'agit pour la Communauté d'agglomération de s'inscrire dans un mode de développement qui soit soutenable à long terme, qui consiste également à limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques identifiés sur le territoire.

Ainsi, le PADD fédère les multiples dimensions d'un projet global pour le territoire et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

2 CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (2007-2017)

2.1 Méthodologie

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme impose aux PLU une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du plan. Faute de données disponibles sur cette période précise, l'inventaire de la consommation foncière a été réalisé sur la période 2010-2020 en plusieurs étapes :

- Comparaison des BD-Ortho 2010 et 2020 mises à disposition par l'IGN
- Qualification de la destination du secteur en question **avant** son artificialisation par photo-interprétation de la BD-Ortho 2010 et mobilisation de la connaissance locale : Secteur Naturel / Secteur Agricole
- Qualification de la destination du secteur en question **après** son artificialisation par photo-interprétation de la BD Ortho 2020 et mobilisation de la connaissance locale : habitat/mixte / Économie / Équipements / Rode / Énergie

2.2 Résultat et analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

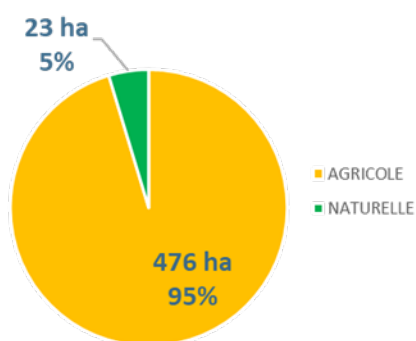
Entre 2010 et 2020, le territoire de Bourges Plus s'est développé en prélevant 499 hectares de surfaces agricoles ou naturelles, soit une moyenne de 49,9 ha/ an.

Les espaces agricoles représentent la quasi-totalité de cette consommation (95%), soit 476 ha, tandis que les espaces naturels représentent 23 ha.

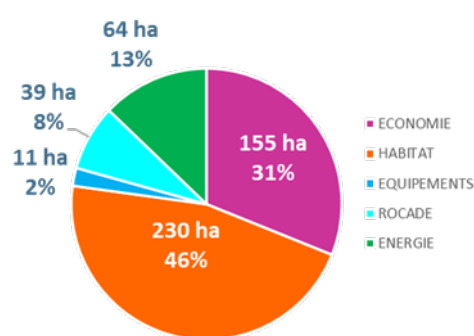
Ces espaces naturels ou agricoles ont été mobilisés :

- A 46% pour des projets d'habitat ou de quartiers mixtes,
- A 31% pour des projets à vocation économique,
- A 13% pour des projets de développement des énergies renouvelables
- A 10% pour des projets d'équipements (dont 78% d'entre eux pour le tronçon Nord-Est de la rocade de Bourges).

Vocation initiale du foncier



Vocation du foncier une fois consommé



133 hectares de projets sont en cours de réalisation. Les travaux n'y sont pas achevés et les logements n'y existent pas encore, mais les terrains mobilisés ayant perdu leur vocation agricole, naturelle ou forestière, ils sont intégrés au bilan de la consommation foncière passée et non dans la consommation foncière future. Ces surfaces comprennent notamment les 3 Zones d'Aménagement Concerté créées sur le territoire (ZAC des Breuzes à Bourges, ZAC du Sinay à Saint-Doulchard et ZAC des Champs Chalons à Saint-Germain du Puy).

La Ville de Bourges a connu un prélèvement de 232 ha (46% de la consommation totale), s'expliquant en grande partie par le développement économique sur le secteur de l'échangeur, qui représente 84% du foncier à vocation économique mobilisé par l'agglomération entre 2010 et 2020.

3 CAPACITE DE MUTATION ET DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION

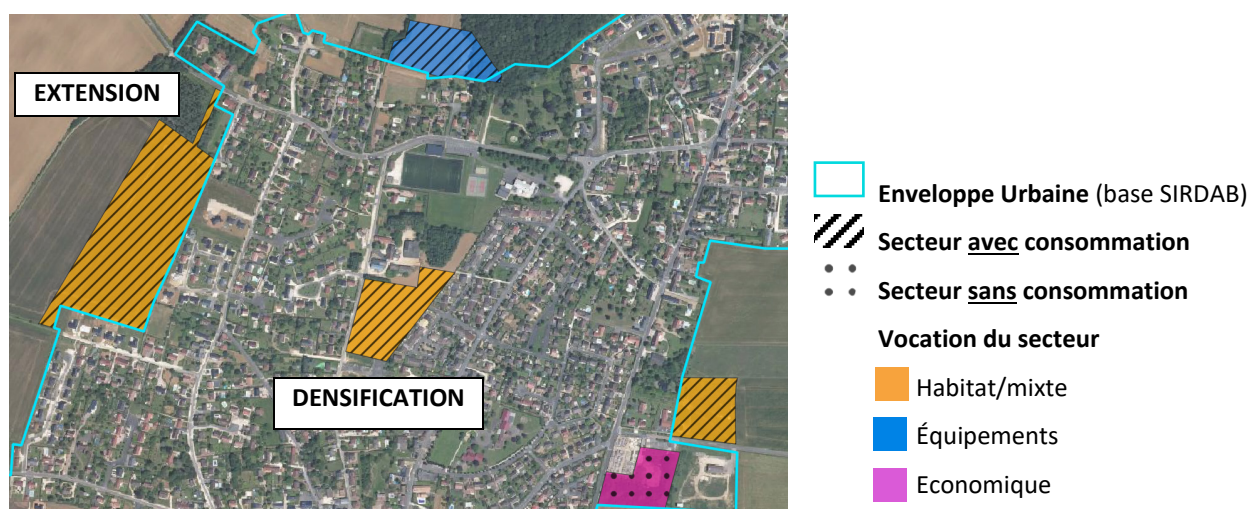
3.1 Méthodologie

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme impose, dans le cadre de l'élaboration des PLUi, une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Plusieurs étapes ont permis de réaliser l'analyse des **capacités de densification** :

- Définition d'une **enveloppe urbaine** : un travail de définition a été initié en 2016 par le SIRDAB (Syndicat intercommunal porteur du SCoT de l'agglomération berruyère) sur la base d'une « méthodologie de tracé des contours urbains » votée en comité syndical du SIRDAB le 5 février 2015. Cette première enveloppe a été ajustée selon deux principes : homogénéisation du traitement sur l'ensemble du territoire et prise en compte de la réalité du terrain ou de l'avancement des projets.
- **Repérage des potentiels fonciers** disponibles dans l'ensemble des zones U ou AU non encore urbanisées ou en friche situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, avant l'élaboration du PLUi, sur l'ensemble du territoire, y compris dans les hameaux.
- **Qualification de la vocation des zones** repérées, en fonction de leur classement dans les documents d'urbanisme alors en vigueur : Économie ; Habitat / Mixte ; Équipements.
- **Ajustement itératif lors de l'élaboration** du projet de zonage du PLUi.
- **Distinction des zones selon qu'elles engendrent ou non de la consommation foncière** dans les enveloppes urbaines
 - Sont considérés comme des secteurs permettant un développement **sans consommation foncière** :
 - Les secteurs **de moins de 1 ha situés à l'intérieur** de l'enveloppe urbaine et ayant un caractère naturel ou agricole en 2021
 - Les **friches**.

- Sont considérés comme des secteurs permettant un développement **avec de la consommation foncière** :
 - Les secteurs **de plus de 1 ha situés à l'intérieur** de l'enveloppe urbaine et ayant en 2021 un caractère naturel ou agricole, à l'exception des ZAC des Breuzes (Bourges), des Champs Chalons (Saint Germain-du-Puy) et du Sinay (Saint Doulchard), qui sont intégrées dans le calcul de la consommation foncière passée (2010-2020).
 - Les secteurs **situés à l'extérieur** de l'enveloppe urbaine

Exemple d'identification des potentiels fonciers sur le territoire de Bourges Plus



3.2 Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Ce travail a permis d'identifier 169 ha de zones U ou AU non encore urbanisées et situées à l'intérieur des enveloppes urbaines :

- Près de 79 ha ne générant pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles ;
- Près de 90 ha générant de la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Synthèse des capacités de densifications identifiées sur le territoire (en ha)

	Économie		Habitat / Mixte		Équipements		TOTAL
	Sans conso.	Avec conso.	Sans conso.	Avec conso.	Sans conso.	Avec conso.	
Pôle Aggloméré	22,4	4,9	18,9	59	2,5	20,1	127,8
Pôles de Proximité	-	-	9,6	2,4	-	1,8	13,8
Communes rurales	17,2	-	8,7	1,5	-	-	27,4
TOTAL	39,6	4,9	37,2	62,9	2,5	21,9	169

Ces potentiels présentent un caractère théorique dans la mesure où les situations foncières des parcelles identifiées sont très variées.

Du fait de sa difficulté à être mobilisé, au regard de son caractère pollué et de sa proximité avec le captage de St Ursin, le site de Port Sec, situé à Bourges, n'est pas considéré comme un potentiel de développement à moyen terme.

Le site Bergerie Nord, à proximité du CREPS de Bourges, n'est pas non plus considéré comme un potentiel de développement à moyen terme car sa vocation initiale d'habitat est remise en cause au regard des orientations prises dans le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain adopté en 2018 et des perspectives d'évolution du CREPS.

Concernant les **capacités de mutation**, il est à noter que 18% des logements créés à Bourges chaque année le sont dans le bâti existant. Ce nombre est repris dans les calculs des besoins en logements présentés ci-après.

3.3 Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

Au total, **177 ha de potentiel foncier à vocation d'habitat** ou de quartier mixte ont été identifiés et inscrits en zones ou secteurs UA, UB, UC, UD, 1AUd et 1AU-Z.

- Environ **100 ha**, soit 57% des zones disponibles pour de l'habitat ou des quartiers mixtes sont situées **à l'intérieur** du tissu urbain existant.
 - Parmi ceux-ci, environ **63 ha** engendreront potentiellement de la **consommation d'espaces**.
- Environ **77 ha**, soit 43% des zones disponibles pour de l'habitat ou des quartiers mixtes sont situés **à l'extérieur** du tissu urbain existant et engendreront de la **consommation d'espaces**.

Répartition des potentiels fonciers à destination d'habitat ou quartiers mixtes (en ha)

	Potentiels identifiés en DENSIFICATION*		Potentiels identifiés en EXTENSION	TOTAL
	Sans consommation	Avec consommation	Avec consommation	
Bourges	5,0	22,5	1,3	28,8
Reste du Pôle Aggloméré	13,9	36,5	21,6	72
Total Pôle Aggloméré	18,9	59	22,9	100,8
Pôles de Proximité	9,6	2,4	29,9	41,9
Communes rurales	8,7	1,5	23,8	34
TOTAL	37,2	62,9	76,6	176,7
		139,5		

* A l'exception du site de Port Sec Sud, non considéré comme potentiel de développement par son caractère pollué qui rend complexe sa mobilisation à l'horizon 2030, ainsi que du Secteur Nord de la Bergerie.

A ces potentiels, s'ajoutent les opérations en cours d'aménagement sur le territoire, et que le zonage du PLUi entérine à travers :

- Une zone 1AU-Z pour la ZAC des Breuzes à Bourges ;
- Un secteur 1AUd pour les autres grandes opérations (dont notamment les ZAC du Sinay à Saint-Doulchard et de Champs Chalons à St Germain du Puy) ;
- Des secteurs UDa pour les autres opérations de taille plus modeste, quasiment achevées au moment de l'entrée en vigueur du PLUi.

Cette répartition des potentiels fonciers, associée à la remise sur le marché des logements vacants et la prise en compte des logements en cours de construction permet d'affirmer qu'environ 4 165 logements seront réalisés dans le tissu urbain, c'est-à-dire, au plus près des centres-villes et centres-bourgs¹. Cela correspond à environ 83% des besoins en logements identifiés à l'horizon 2030.

¹ Le mode de calcul des potentiels de logement par typologie d'espace est détaillé dans la partie « 4.1 Justification des besoins fonciers »

Estimation des logements pouvant être produits dans l'enveloppe urbaine

	Reconquête de logements vacants	Opération en cours (coups partis)	18% des logts à créer dans le pôle aggloméré réalisés dans le bâti existant	En renouvellement (démolition / construction)	Sur dents creuses < 1ha et friches	Sur dents creuses > 1 ha	TOTAL
Pôle aggloméré	840	1 025	440	435	275	850	3 865
Pôles de proximité	-	-	-	40	80	20	140
Communes rurales	-	-	-	25	60	10	100
BOURGES PLUS	840	1 025	440	505	415	880	4 165

NB : la reconquête de logements vacants est concentrée sur le pôle aggloméré, car ils représentent 96% des logements vides recensés par l'INSEE en 2017 sur le territoire. Le taux de vacance y est de 13%, contre 6% en moyenne dans les pôles de proximité et communes rurales.

Concernant ces logements vacants, il est à noter que 86% d'entre eux sont situés à Bourges, notamment dans le périmètre du site patrimonial remarquable sur lequel le PLUi ne s'applique pas.

En outre, la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers est assurée par une juste estimation des besoins fonciers du territoire.

4 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

4.1 Justification des besoins fonciers

• Besoins fonciers pour le développement économique

L'élaboration du projet de PLUi s'est appuyée sur :

- Les projections du SCOT de l'agglomération berruyère, qui fixe l'objectif d'atteindre 55 135 emplois à l'horizon 2030. Cela représente + 5 245 emplois par rapport aux données INSEE 2017.
- Le diagnostic territorial qui a souligné l'extension de l'aire urbaine de l'agglomération et donc de son rôle primordial en termes d'emploi pour l'activité économique locale,
- L'analyse des cessions foncières réalisées entre 2013 et 2018 dans les zones d'activités économiques, ainsi que sur l'analyse des permis de construire délivrés en matière de création de surfaces d'activités économiques.

↳ Le bilan des cessions réalisées entre 2013 et 2018 représente environ 65 ha. La production de surfaces d'activités de l'ordre de 44 000m²/an, concentrée à près de 70% sur la ville-centre représente un besoin annuel en foncier économique de l'ordre de 11 à 15 ha/an.

Au-delà de l'aspect quantitatif, le PLUi répond aux principaux objectifs du SCOT :

- Affirmer le rôle de moteur économique du pôle aggloméré (comprenant Bourges, St Germain du Puy, St Doulchard, La Chapelle Saint-Ursin et Trouy) ;
- Privilégier les extensions et créations de Zones d'Activités Economiques à proximité des axes structurants.

En 2017, selon l'INSEE, le territoire Bourges Plus accueille 49 890 emplois. À l'horizon 2030, la Communauté d'agglomération se fixe l'objectif de conforter le principal pôle d'emploi du Cher, en permettant la création de nouveaux emplois pour atteindre les objectifs du SCOT, soit +5 245 emplois par rapport à la situation 2017.

Le renforcement du taux d'emploi est alors fixé à 1,44 à l'horizon 2030, contre 1,35 en 2017.

Récapitulatif du scénario de développement économique retenu

	2017	Scénario 2030	Évolution
Population des ménages	92 649	96 117	+ 3 468
Population totale	95 793	99 617	+ 3 824
% de population totale avec emploi	38,6%	38,6%	-
Actifs ayant un emploi	36 940	38 452	+ 1 512
Nombre d'emplois	49 890	55 135	+ 5 245
Taux de concentration d'emplois	1,35	1,43	+0,8

On estime que 50% de ces emplois pourront être créés sans consommation d'espace :

- 25% par création dans le tissu existant des villes et des zones d'activités (soit + 1 300 emplois) ;
- 25% par l'installation d'activités économiques sur des terrains déjà aménagés, mais non encore occupés (soit un potentiel de + 1 300 emplois).

50% des emplois à créer nécessiteront donc de mobiliser des terres naturelles ou agricoles.

En considérant une densité moyenne de 25 emplois/ha, cela représente un besoin foncier de l'ordre de 105 ha.

Estimation des besoins fonciers pour le développement économique

	Emplois à créer	Emplois pouvant être créés sans consommation d'espaces naturels ou agricoles	Emplois restant à créer sur espaces naturels ou agricoles	Surfaces nécessaires
BOURGES PLUS	5 245	2 600	2 645	105 ha

• Besoins fonciers pour des quartiers à vocation d'habitat ou mixtes

Le PLUi de Bourges Plus se fonde sur une hypothèse d'augmentation de la population des ménages de + 3 400 habitants à l'horizon 2030, soit un besoin estimé à environ + 5 000 logements à produire².

Les scénarios démographiques retenus par type de communes sont les suivants :

	Croissance démographique annuelle	Évolution annuelle de la taille des ménages	Taux de renouvellement du bâti
Pôle aggloméré	+ 0,26%	-0,35%	+ 0,16%
Pôles de proximité	+ 0,60%	-0,60%	+ 0,14%
Communes rurales	+ 0,35%	-0,70%	+ 0,12%

Ces scénarios optimistes s'inscrivent notamment dans une perspective post-pandémie où villes moyennes et territoires ruraux gagnent en attractivité à l'échelle nationale.

Évaluation des besoins en logements

	Besoins liés au desserrement des ménages	Besoins liés au renouvellement du parc	Besoins liés à la croissance démographique	TOTAL	Répartition de la production de logements
Pôle aggloméré	1 950	870	1 500	4 320	86,5%
Pôles de proximité	180	40	190	410	8%
Communes rurales	160	25	85	270	5,5%
BOURGES PLUS	2 290	935	1 775	5 000	100%

² Les projections démographiques ont été calculées à partir des données INSEE 2017. Les besoins en logements sont par ailleurs calculés sur la base des chiffres de la population des ménages et non de la population totale.

La production de logements est donc répartie de la façon suivante :

- Pôle aggloméré : 86,5% (4 320 logements)
- Pôle de proximité : 8% (410 logements)
- Communes rurales : 5,5% (270 logements).

63 % de ces logements peuvent être produits sans consommation foncière (reconquête de logements vacants, opérations en cours, renouvellement du bâti, constructions sur friches ou petites dents creuses...) :

- Pôle aggloméré : 3 015 logements
- Pôle de proximité : 120 logements
- Communes rurales : 90 logements.

Estimation des logements pouvant être produits sans consommation d'espaces naturels ou agricoles

	Reconquête de logements vacants ¹	Opération en cours (coups partis) ²	18% des logts à créer dans le pôle aggloméré réalisés dans le bâti existant ³	En renouvellement (démolition / construction) ⁴	Sur dents creuses < 1ha et friches ⁵	TOTAL
Pôle aggloméré	840	1 025	440	435	275	3 015
Pôles de proximité	0	0	0	40	80	120
Communes rurales	0	0	0	30	60	90
BOURGES PLUS	840	1 025	440	505	415	3 225

¹ 1% des logements vacants recensés par l'INSEE en 2017 remis sur le marché tous les ans. La reconquête de logements vacants est concentrée sur le pôle aggloméré, car ils représentent 96% des logements vides recensés par l'INSEE en 2017 sur le territoire. Le taux de vacance y est de 13%, contre 6% en moyenne dans les pôles de proximité et communes rurales.

² Grandes opérations non achevées à l'approbation du PLUi.

³ 18% des logements à créer dans le pôle aggloméré dans le bâti existant

⁴ 1/3 des besoins liés au renouvellement du bâti est réalisé sur site dans le pôle aggloméré, 100% dans les autres communes.

⁵ On considère que les dents creuses de moins de 1ha feront l'objet d'une rétention foncière à hauteur de 20% dans le pôle aggloméré et 30% dans les autres communes. Le calcul du potentiel de logements se base sur une densité de 18 logts/ha dans le pôle aggloméré, 12 dans les pôles de proximité et 10 logts/ha dans les communes rurales.

Pour les logements restant à produire, les besoins fonciers sont calculés en fonction des densités brutes de logements suivants :

- Pôle aggloméré : 18 logts / ha
- Pôle de proximité : 12 logts / ha
- Communes rurales : 10 logts / ha

Compte tenu du fait que les quartiers mixtes accueilleront également des équipements et de grands espaces verts, ces densités de logements s'entendent comme des densités minimales et seront augmentées pour permettre des équipements, sur ces mêmes surfaces.

Afin de prendre en compte le phénomène de rétention foncière, les besoins fonciers sont majorés de 20% dans le pôle aggloméré et de 30% dans les pôles de proximité et les communes rurales.

Au total, les besoins fonciers estimés se répartissent de la façon suivante :

- Pôle aggloméré : 87 ha
- Pôle de proximité : 31 ha
- Communes rurales : 23 ha.

Estimation des besoins fonciers pour les logements

	Logements à produire	Logements pouvant être produits sans consommation d'espaces naturels ou agricoles	Logements restant à produire sur espaces naturels ou agricoles	Surfaces strictement nécessaires (ha)	Surfaces totales prenant en compte la rétention foncière (ha)
Pôle aggloméré	4 320	3 015	1 305	73	88
Pôles de proximité	410	120	290	24	31
Communes rurales	270	90	180	18	23
BOURGES PLUS	5 000	3 225	1 775	115	142

• Besoins fonciers pour les équipements d'intérêt collectif

Bourges Plus se caractérise par l'accueil de nombreux équipements structurants. La Communauté d'agglomération souhaite renforcer cette spécificité par la création de nouveaux équipements et le développement des équipements existants.

Les besoins fonciers sont estimés à 32 ha, dont 75% sont situés dans l'enveloppe urbaine, pour permettre l'évolution de sites déjà existants.

• Besoins fonciers pour les projets d'infrastructures routières

Deux grands projets d'intérêt public en matière d'infrastructures routières vont entraîner une réduction des surfaces agricoles sur le territoire :

- Finalisation du tronçon Nord de la rocade à Saint-Doulchard (15 ha environs)³ ;
- Contournement nord à Saint-Germain du Puy (2,9 ha environ).

Ces projets visent à améliorer la qualité de vie des secteurs urbains aujourd'hui traversés et à fluidifier et sécuriser la circulation automobile.

• Besoins fonciers pour le développement des énergies renouvelables

Les dispositions réglementaires du PLUi garantissent le maintien du caractère naturel des sols affectés à la production d'énergies renouvelables. Ces sites ne seront donc pas décomptés au titre de la consommation foncière du PLUi.

Le PLUi de Bourges Plus inscrit la possibilité de développer deux sites de production d'énergies renouvelables :

- Morthomiers : 21,6 ha
- Saint-Germain du Puy : 19,7 ha

Il s'agit de projets qui s'inscrivent dans un objectif plus large de réduction des consommations d'énergies fossiles et des émissions de gaz à effet de serre.

• Synthèse de la consommation foncière inscrite dans le PLUi au regard des besoins fonciers

La consommation foncière inscrite dans le PLUi comprend les dents creuses de plus de 1 ha en zone urbaine, les zones à urbaniser à court terme (1AU) ainsi que les zones à urbaniser à long terme (2AU). Elle est cohérente avec les besoins en foncier estimés précédemment.

³ Correspondant à une bande de 80m de large environ le long du tronçon restant à réaliser identifier par l'emplacement réservé du PLU de Saint-Doulchard précédemment en vigueur.

Besoins en foncier et consommation foncière inscrite dans le PLUi

	Besoin foncier (en ha)	Consommation foncière inscrite dans le PLUi (en ha)
Economie	105	108
Habitat/quartiers mixtes	141	139
Equipements	32	32
Infrastructures routières	18	18
TOTAL	296	297

4.2 Justification de la réduction du rythme de la consommation foncière

Entre 2010 et 2020, le territoire de Bourges Plus s'est développé en prélevant un total de 499 ha de surfaces agricoles ou naturelles, soit une moyenne de 49,9 ha / an.

Le projet de PLUi de Bourges Plus inscrit un objectif en nette réduction puisque le total mobilisable qui pourrait être prélevé sur des espaces agricoles ou naturels est fixé à **297 ha**. Ainsi, la consommation possible maximum est **inférieure de 202 ha** à ce qui a été urbanisé les 10 années précédentes.

Le PLUi de Bourges Plus inscrit la possibilité d'une consommation foncière moyenne et maximum de **29,7 ha/an**. En comparant ce volume à celui qui s'est opéré sur la période 2010-2020, on peut constater que le PLUi traduit une **réduction de 40,5% du rythme moyen annuel** de consommation foncière du territoire.

Synthèse de la consommation foncière passée et future sur le territoire de Bourges Plus

Destination dominante de l'urbanisation	Consommation foncière passée – 10 ans (en hectares)	Consommation foncière future – 10 ans (en hectares)		
		Total	dans l'enveloppe urbaine	hors de l'enveloppe urbaine
Économie	155	108	5	103
Habitat	230	139	63	76
Équipements *	11	32	22	10
Énergie	64	-	-	-
Infrastructures routières	39	18	-	18
TOTAL	499	297	90	207

*hors infrastructures routières

Comparaison du rythme moyen annuel de consommation foncière

Destination dominante de l'urbanisation	Consommation foncière annuelle passée – 10 ans (en hectares)	Consommation foncière annuelle future – 10 ans (en hectares)	Évolution du rythme annuel de consommation foncière entre les 2 périodes
Économie	15,5	10,8	-30,3%
Habitat	23,0	13,9	-39,6%
Équipements*	1,1	3,2	190,9%
Énergie	6,4	-	-100,0%
Infrastructures routières	3,9	1,8	-53,8%
TOTAL	49,9	29,7	-40,5%

*hors infrastructures routières

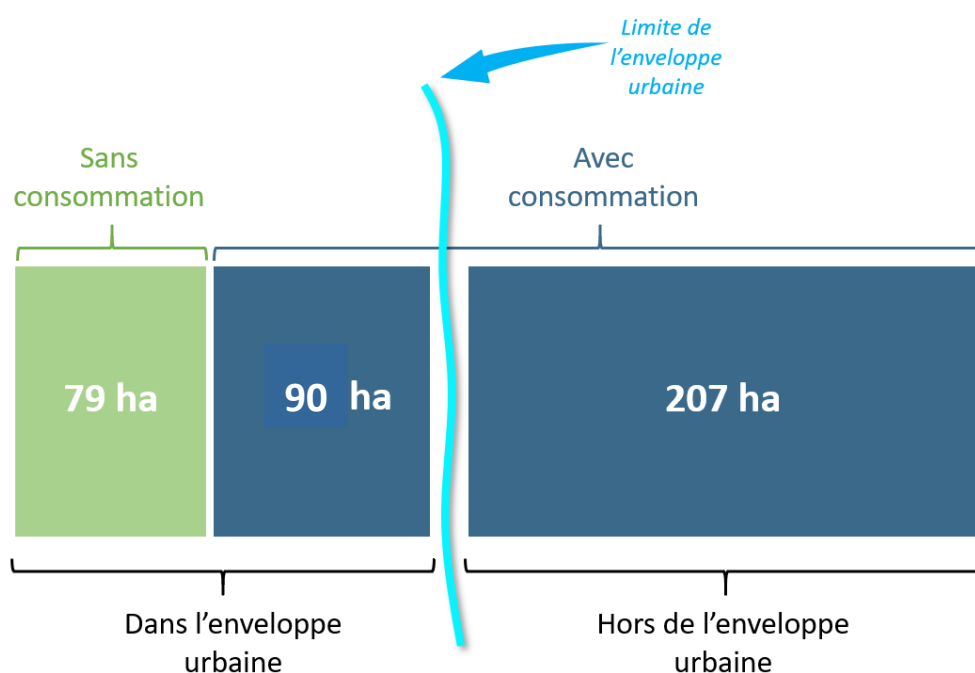
Le tableau suivant présente la répartition des surfaces mobilisables inscrites dans le PLUi en réponse aux besoins de développement du territoire et selon leur impact sur la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

On peut constater que **21% de ces surfaces ne génèrent pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels** (friches, espaces déjà artificialisés...).

Estimation de la consommation foncière maximale permise par le PLUi (en hectares)

Destination dominante de l'urbanisation	Foncier mobilisable <u>sans</u> consommation d'espace agricole ou naturel	Foncier mobilisable <u>avec</u> consommation d'espace agricole ou naturel	TOTAL
Économie	40	108	148
Habitat	37	139	176
Équipements*	2	32	34
Énergie	-	-	-
Infrastructures routières	-	18	18
	79	297	376

Répartition schématique des potentiels fonciers identifiés dans le PLUi



Par ailleurs, il est important de noter que les documents d'urbanisme communaux en vigueur avant le PLUi **comptaient** 870 ha de potentiels fonciers **non encore urbanisés**. En inscrivant 376 ha de potentiels fonciers, le PLUi affiche une **réduction de 57%** de ces potentiels (dans les deux cas, ces espaces comprennent des secteurs avec et sans consommation foncière).

5 EXPOSE DES MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PADD

Conformément à l'article R-151-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit justifier la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que des dispositions édictées par le règlement (graphique et écrit) pour la mise en œuvre du PADD. La justification doit également démontrer la complémentarité entre ces différentes dispositions réglementaires.

5.1 Le zonage règlementaire

• Présentation du plan de zonage

Le territoire intercommunal est découpé en quatre types de zones :

- Les zones Urbaines (U)
- Les zones à Urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles et forestières (N)

• Principales caractéristiques des zones

Les principes du zonage du PLUi s'appuient sur les caractéristiques des différentes structures du tissu urbain et des espaces non urbanisés naturels ou agricoles du territoire intercommunal. Il a été plus particulièrement établi en en cohérence avec :

- Les objectifs du PADD ;
- L'analyse des habitats naturels et des continuités écologiques établie en 2^{ème} partie du rapport de présentation (État Initial de l'Environnement) ;
- L'analyse urbaine et paysagère présentée dans la 3^{ème} partie du présent rapport de présentation ;
- Les monographies communales présentées dans la 4^{ème} partie du présent rapport de présentation ;
- Le zonage des documents d'urbanisme en vigueur au moment de l'élaboration du présent PLUi (sous réserve des ajustements nécessaires pour la mise en œuvre du PADD) ;
- Les projets de chaque commune, au regard de la politique générale d'aménagement de l'agglomération.

➤ Les zones urbaines

	Description
UA	Centre-ville / Centre-bourg historique des communes lorsqu'il est clairement identifiable. Il s'agit d'une zone mixte où le bâti présente une densité et une portée patrimoniale importantes. La zone UA est composée de deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - UAa : Centre-ville de Bourges aux abords immédiats du site patrimonial remarquable, - UAb : Centre-bourg des communes dans lesquelles la centralité est clairement identifiable (Berry-Bouy, La Chapelle Saint-Ursin, Le Subdray, Plaimpied-Givaudins, Saint-Doulchard et Saint-Just), ainsi que sur le hameau historique d'Asnières-les-Bourges (Bourges).
UB	Secteur urbain mixte, identifié uniquement à Bourges et Saint-Doulchard. Il s'agit d'une zone intermédiaire, correspondant globalement aux faubourgs de l'agglomération. Elle se distingue par des formes urbaines hétérogènes, voire contrastées ou fragmentées.
UC	Secteur des terrains occupés par des ensembles / résidences d'habitat collectif. C'est une zone à dominante résidentielle qui a aussi vocation à accueillir des activités économiques sur certains secteurs identifiés. L'urbanisation y est le plus souvent discontinue, avec des bâtiments de hauteur généralement supérieure à celles observées ailleurs dans l'agglomération et de vastes espaces publics. La composition urbaine de ces quartiers s'inscrit en général dans un plan masse rigide. Le règlement du PLUi en permet néanmoins l'évolution.

	Description
UD	Correspond aux secteurs d'extension urbaine les plus récents ainsi qu'à l'ensemble de la partie urbanisée des bourgs ou hameaux secondaires pour lesquelles la centralité historique est peu identifiable. Elle se caractérise par un tissu urbain pavillonnaire aéré, arboré et moins dense que le cœur de l'agglomération. La zone UD est composée de 3 secteurs spécifiques : <ul style="list-style-type: none"> - UDa : tissu pavillonnaire réalisé sous forme d'opération d'ensemble, - UDb : tissu pavillonnaire plus hétérogène, généralement implanté de façon spontanée le long de voiries préexistantes, - UDf : tissu à dominante pavillonnaire inscrit dans un site boisé (Le Subdray et Plaimpied-Givaudins), - UDg : hameau historique de Gionne (Bourges).
UE	Secteur à vocation économique. Afin de prendre en compte le caractère hétérogène du tissu économique de l'agglomération, la zone UE est composée de 3 secteurs distincts : <ul style="list-style-type: none"> - UEa : concerne les petites zones d'activités, à dominante artisanale, en particulier dans les bourgs et à leurs abords ; - UEb : grandes zones d'activité ayant vocation à accueillir tous types d'activités, à l'exception du commerce ; - UEc : zone pouvant accueillir tous types d'activités. C'est le seul secteur de la zone UE où le commerce est autorisé. On le trouve essentiellement en entrée de ville, le long des axes structurants.
UL	Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif. Il s'agit de pérenniser la vocation d'équipement de certains types, afin de pouvoir y accueillir une diversité de fonctions : scolaire, sportif, administratif... La zone UL comporte un secteur particulier : <ul style="list-style-type: none"> - ULn : zone artificialisée et/ou polluée sur laquelle des sites de production d'énergie renouvelable ont été aménagés.
UN	Secteur d'habitat isolé du bourg principal ou des hameaux secondaires. Bien qu'hétérogène, le bâti y adopte globalement une forme d'habitat individuel. Les hameaux n'ayant pas vocation à s'étendre, cette zone dispose d'une constructibilité limitée strictement à l'emprise actuelle du tissu urbain, permettant ainsi sa densification.

➤ Les zones à urbaniser

	Description
1AUd	Secteurs destinés à être urbanisés à court terme et ayant une vocation mixte, à dominante résidentielle. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des OAP.
1AUe	Zone destinée à être urbanisée à court terme et ayant à vocation d'accueillir essentiellement des activités économiques. Leur urbanisation est conditionnée au respect des OAP.
1AUL	Zone destinée à être urbanisée à court terme et ayant une vocation d'équipements d'intérêt collectif. Son urbanisation est conditionnée au respect des OAP.
1AUZ	Zone destinée à être urbanisée à court terme. Elle a une vocation mixte cohérente avec le projet de la ZAC des Breuzes sur lequel elle s'appuie. Son urbanisation est conditionnée au respect des OAP.
2AU	Secteurs destinés à être urbanisés à moyen terme. Leur urbanisation est soumise à une procédure ultérieure de modification du PLUi.

➤ La zone agricole

	Description
A	Zone qui correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Les constructions liées à l'activité agricole y sont autorisées. Cette zone comprend des secteurs de hameaux à constructibilité limitée. La zone A comprend un secteur particulier : <ul style="list-style-type: none"> - Ap : zones agricoles protégées sont inconstructibles du fait de leur sensibilité écologique, paysagère ou sanitaire.

➤ **La zone naturelle**

	Description
N	<p>Correspond aux espaces naturels du territoire : espaces boisés, vallées, prairies, grands parcs urbains de l'agglomération, jardins familiaux... Ces secteurs sont à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. Cette zone comprend des secteurs de hameaux à constructibilité limitée.</p> <p>Afin de prendre en compte l'hétérogénéité des usages observés en zone N, elle comprend également quatre secteurs particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nc : zone naturelle dont la richesse du sous-sol se prête particulièrement à l'exploitation de carrière. C'est la seule zone du territoire où ce type d'activité est autorisé. - Nj : zones naturelles anthropisées par leur caractère de jardin où l'activité maraîchère qui y est observée. Leur constructibilité se limite aux besoins de ces activités. - Np : zones naturelles protégées et inconstructibles du fait de leur sensibilité écologique, paysagère ou sanitaire. - Nln : zone de projet pour l'aménagement de parcs de panneaux photovoltaïques.

➤ **La répartition des surfaces par zone et secteur s'établit de la façon suivante :**

	Surface (ha)	% du territoire
UAa	185,1	0,5%
UAb	99,8	0,3%
UB	306,8	0,8%
UC	152,8	0,4%
UDa	1 162,6	2,9%
UDb	1 485,7	3,8%
UDf	71,3	0,2%
UDg	2,8	0,0%
UEa	26,5	0,1%
UEb	2 091,3	5,3%
UEc	320,4	0,8%
UL	584,8	1,5%
ULn	62,8	0,2%
UN	127,2	0,3%
1AUd	151,3	0,4%
1AUe	76,5	0,2%
1AUL	4,9	0,0%
1AUZ	34,4	0,1%
2AU	107,1	0,3%
A	25 118,0	63,7%
Ap	76,4	0,2%
N	2 818,3	7,1%
Nc	116,7	0,3%
Nj	111,2	0,3%
NLn	69,4	0,2%
Np	4 078,8	10,3%
Total général	39 443,1	100,0%

➤ **Le plan de zonage comprend en outre :**

- Les **périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité (au titre des articles L.151-47, R.151-2, R.151-6 et suivants du code de l'urbanisme).

- La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**) au sein des zones A et N, au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.
- Les périmètres de **polarités commerciales principales et polarités commerciales de proximité**, visant à préserver la diversité commerciale dans les communes de Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain du Puy, Trouy et La Chapelle Saint-Ursin, repérés au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale (...) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- La délimitation d'**espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. Il s'agit notamment du maillage bocager, de petits espaces boisés (< 4 ha) ou de cœurs d'îlots à caractère végétalisé marqué.
- Une **trame de zone humide** relative à la préservation des parties de zones naturelles et agricoles ayant un caractère de zone humide potentielle ou avérée. Ces espaces sont également délimités au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme.
- La localisation de **patrimoines bâtis protégés** (bâtiment seul) **ou d'ensembles bâtis protégés** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières.
- Un **périmètre de servitude de « gel de la constructibilité »** pendant une période maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi (au titre de l'article L151-41 ;5° du code de l'urbanisme).
- Les **bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, au sein des zones A et N, au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme.
- Les **espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- **Des arbres remarquables** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés (art. L.151-19 du code de l'urbanisme) ;
- **Des alignements d'arbres, haies ou ripisylves** qui sont protégés pour leur rôle dans les paysages et pour leur contribution à la biodiversité urbaine (L.151-19 du code de l'urbanisme) ;
- **Les périmètres soumis à des risques naturels (zones inondables de PPRI) ou technologiques** pour y limiter les constructions futures en fonction des aléas, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme (servitudes détaillées en annexes du PLUi).
- **Les périmètres de protection des captages** (immédiat, rapproché et éloigné), pour lesquels des prescriptions spécifiques sont appliquées.

5.2 Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

• *Le cadre réglementaire*

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, le PLUi comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le PADD.

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

Le PLUi de Bourges Plus fait le choix d'inscrire des OAP sur **53 sites**, qui correspondent à des potentiels de développement à court terme et dont la taille, l'inscription dans le tissu urbain ou la complexité nécessite un encadrement particulier.

Conçues en cohérence avec les principes du PADD, les OAP répondent principalement à la volonté de la Communauté d'agglomération de :

- Maîtriser son développement,
- Offrir aux ménages un cadre de vie agréable,
- Proposer aux acteurs économiques un contexte favorable à leur développement,
- Inscrire des prescriptions environnementales, paysagères et urbaines.

Compatibles et complémentaires avec les pièces graphiques et écrites du règlement, les principes des OAP sont destinés à mettre en valeur, optimiser ou aménager des secteurs stratégiques du territoire et/ou des secteurs d'extension urbaine.

Les prescriptions d'aménagement qu'elles portent ont pour objet, selon les sites, d'encadrer leur destination future, leur programmation, leurs principes d'accès, d'aménagement paysager, urbain et environnemental.

Chaque secteur d'OAP comporte des prescriptions qui lui sont propres, mais doit également respecter des orientations d'aménagement communes aux sites à dominante résidentielle et aux sites à dominante économique ou d'équipements.

Par ailleurs, des précisions sur les prescriptions paysagères, communes à toutes les OAP, sont également inscrites dans le document.

• **Présentation des OAP de Bourges Plus**

Les OAP à dominante résidentielle

La densité de logement donnée ici est calculée sur la surface réellement constructible pour de l'habitat (hors secteur non désigné constructible dans l'OAP, ou voie d'accès très étroite par exemple).

N°	Nom	Commune	Zonage	Program-mation	Surface construc-tible (ha)	Densité de logts	Opération d'ensemble obligatoire	Possibilité de phasage
1	Le Champ de l'Aiguillon	Arçay	1AUd	21 lgts	2,14	10 lgts/ha	oui	oui
2	La Grande Pièce	Berry-Bouy	1AUd	25 lgts	2,19	12 lgts/ha	oui	-
3	Les Tureaux	Berry-Bouy	1AUd	30 lgts	2,58	12 lgts/ha	oui	-
4	Le Petit Chailloux	Bourges	1AUd	35 lgts	2,25	16 lgts/ha	oui	-
5	Prés des Gâtis	Bourges	1AUd	50 lgts	2,60	20 lgts/ha	oui	oui
6	Le Canal	Bourges	1AUd	80 lgts	4,15	19 lgts/ha	oui	oui

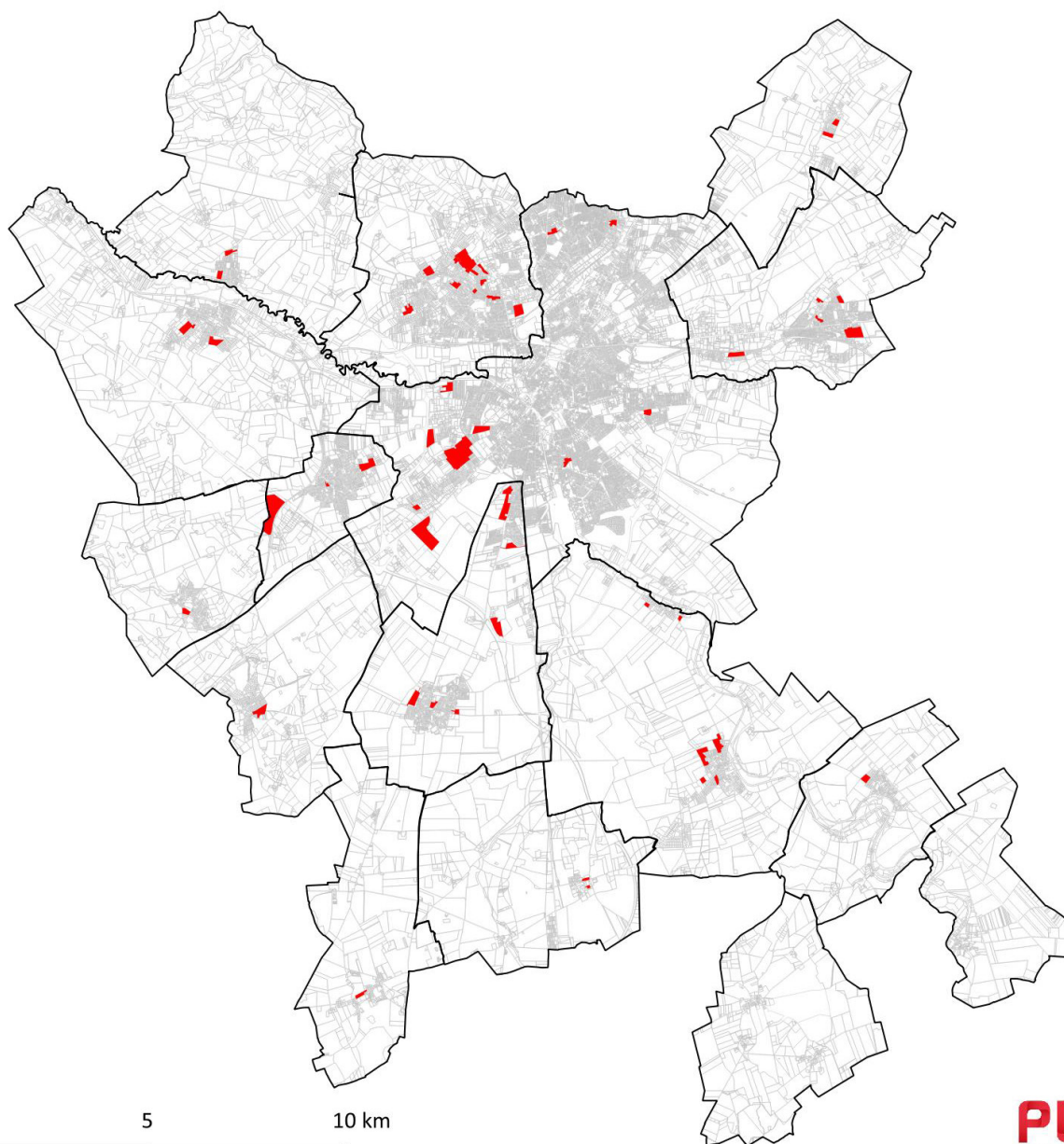
N°	Nom	Commune	Zonage	Program- mation	Surface construc- tible (ha)	Densité de lgts	Opération d'ensemble obligatoire	Possibilité de phasage
7	Georges Sand	Bourges	1AUd	100 lgts + équipements	4,65 + 1,54	22 lgts/ha	oui	oui
8	Zac des Breuzes	Bourges	1AU-Z	550 lgts	27,70	20 lgts/ha	ZAC	3 phases obligatoires
9	Rue Charles Durand	Bourges	1AUd	30 lgts	1,85	16 lgts/ha	oui	-
10	Fonds Gaidons	Bourges	UC	157 lgts	2,57	61 lgts/ha	-	-
11	Perriers Secs	Bourges	1AUd	55 lgts	2,70	20 lgts/ha	oui	-
12	Cœur de Bourg	La Chapelle Saint-Ursin	UAb	16 lgts	0,75	21 lgts/ha	oui	oui
13	L'Aiguillon	La Chapelle Saint-Ursin	1AUd	110 lgts	7,29	15 lgts/ha	oui	oui
14	Champ de Derrière	Le Subdray	1AUd	57 lgts	5,72	10 lgts/ha	oui	oui
15	L'Abricot	Lissay-Lochy	1AUd	12 lgts	1,17	10 lgts/ha	oui	-
16	Le Bourg	Lissay-Lochy	1AUd	5 lgts	0,56	10 lgts/ha	oui	-
17	La Couture	Marmagne	1AUd	75 lgts	6,07	12 lgts/ha	oui	oui
18	Bois Chanoine	Marmagne	1AUd	60 lgts	5,01	12 lgts/ha	oui	oui
19	Les Plantes	Morthomiers	1Aud	25 lgts	2,45	10 lgts/ha	oui	oui
20	Les Cruzettes	Plaimpied-Givaudins	1AUd	10 lgts	1,09	10 lgts/ha	oui	-
21	L'Étourneau	Plaimpied-Givaudins	1AUd	10 lgts	0,95	10 lgts/ha	oui	-
22	Les Patureaux	Plaimpied-Givaudins	1AUd/ 1AUe	56 lgts + act. artisanales	5,60 + 0,82	10 lgts/ha	oui	oui
23	Les Arotées	Plaimpied-Givaudins	1AUd	69 lgts	6,90	10 lgts/ha	oui	-
24	La Jambe Levée	Plaimpied-Givaudins	1AUd	11 lgts	1,55	7 lgts/ha	oui	-
25	Rue du Four à Chaux	Plaimpied-Givaudins	1AUd	Commerces + lgts	0,73			
26	Champs des Chaumes Perdues	Saint-Doulchard	1AUd	48 lgts	4,54	11 lgts/ha	oui	oui
27	Bondoires	Saint-Doulchard	1AUd	25 lgts	1,72	15 lgts/ha	oui	oui
28	ZAC de Sinay	Saint-Doulchard	1AUd	300 lgts	15,2	20 lgts/ha	ZAC	ZAC
29	Champ de Saint-Jean	Saint-Doulchard	1AUd	33 lgts	2,18	15 lgts/ha	oui	oui
30	Colombier	Saint-Doulchard	1AUd	50 lgts	2,08	24 lgts/ha	oui	oui
31	Rue du Clos des Reculés	Saint-Doulchard	1AUd	27 lgts	2,67	10 lgts/ha	oui	oui
32	Vignoble des Coupances	Saint-Doulchard	1AUd	10 lgts	0,87	12 lgts/ha	oui	-
33	Rue de Veauce	Saint-Doulchard	1AUd	40 lgts	4,08	10 lgts/ha	oui	-
34	Clos des Petits Bournoux	Saint-Doulchard	UC	40 lgts + centre inter- générationnel	1,58	25 lgts/ha	-	-

N°	Nom	Commune	Zonage	Program- mation	Surface construc- tible (ha)	Densité de lgts	Opération d'ensemble obligatoire	Possibilité de phasage
35	Les Verdins	Saint-Doulchard	UC	55 lgts	2,59	21 lgts/ha	oui	oui
36	Rue du Paradis	Saint-Doulchard	UC	180 lgts	6,28	28 lgts/ha	oui	oui
37	Terres du Ragnon	Saint-Germain du Puy	1AUd	17 lgts	1,70	10 lgts/ha	oui	-
38	Cdt Charcot	Saint-Germain du Puy	UDb	50 lgts + commerces	1,47	34 lgts/ha	-	3 phases obligatoires
39	Le Petit Pré	Saint-Germain du Puy	1AUd	27 lgts	1,24	22 lgts/ha	-	-
40	Les Vignes	Saint-Germain du Puy	1AUd	32 lgts	2,21	14 lgts/ha	oui	oui
41	ZAC des Champs Chalons	Saint-Germain du Puy	1AUd	200 lgts	9,59	20 lgts/ha	ZAC	2 phases obligatoires
42	Vallées de l'Orme	Saint-Just	1AUd	30 lgts	2,99	10 lgts/ha	oui	oui
43	Le Bourg	Saint-Michel de Volangis	1AUd	20 lgts	2,11	10 lgts/ha	oui	oui
44	Terres des Graous	Saint-Michel de Volangis	1AUd	25 lgts	2,68	10 lgts/ha	oui	oui
45	Les Cueilles	Trouy	1AUd/ 1AUe	120 lgts + act. artisanales et commerces	9,24 +3,32	13 lgts/ha	oui	oui
46	Châteaux-Gaillard	Trouy	1AUd	100 lgts	6,16	16 lgts/ha	oui	oui
47	Les Acacias	Trouy	1AUd	30 lgts	1,99	16 lgts/ha	oui	oui
48	Les Brigamilles	Trouy	1AUd	20 lgts	1,36	15 lgts/ha	oui	oui

NB : les surfaces totales des OAP sont différentes des surfaces des zones AU. En effet, les OAP ont été délimitées uniquement sur le secteur amené à être aménagé. Sont notamment exclus des périmètres des OAP : les emprises routières ou ferroviaires, certains emplacements réservés...

Les OAP à dominante économique ou d'équipements

N°	Nom	Commune	Zonage	Programmation	Surface (ha)
49	Les Breuzes – secteur économique	Bourges	1AUe	Industrie + artisanat	6,99
50	Le Moutet	Bourges	1AUe	Industrie + artisanat	25,5
51	Les Veuillis	La Chapelle-Saint-Ursin / Morthomiers	1AUe	Industrie + artisanat	26,26
52	Bois de Givray	Trouy	1AUe	Industrie + artisanat	8,1
53	Carrières des Tailleries	Trouy	1AUL	Équipements	3,42

*Localisation des secteurs d'OAP***Localisation des secteurs d'OAP**

5.3 Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD

Ce chapitre présente successivement la façon dont le dispositif réglementaire retenu répond aux orientations du PADD.

AXE 1 : CONFIRMER LE RÔLE STRUCTURANT DU TERRITOIRE ET DE SON PÔLE URBAIN À L'ÉCHELLE DU CHER ET DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Les grands objectifs de l'axe 1 du PADD trouvent leur traduction réglementaire à travers la déclinaison plus fine des axes 2, 3, 4 et 5, présentés ci-après.

AXE 2 : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE ET RENFORCER L'EXPLOITATION DE SES ATOUTS

- *Conforter et amplifier la dynamique de développement économique*

À l'horizon 2030, c'est un scénario visant la consolidation du poids économique de Bourges Plus, et notamment du pôle aggloméré, qui a été retenu : avec un taux d'emploi fixé à 1,44 contre 1,35 en 2017, soit la création de 5 245 emplois.

Le zonage de PLUi inscrit ainsi 2 438 ha de zone urbaine (UE) à vocation économique et 77 ha de zones A Urbaniser (1AUe) à vocation économique également : pour un total de 2 514 ha, soit 6,4% du territoire.

Les zones à vocation économiques (UE et 1AUe) sont réparties sur le territoire de la Communauté d'agglomération de la façon suivante :

Répartition géographique des zones à vocation économique

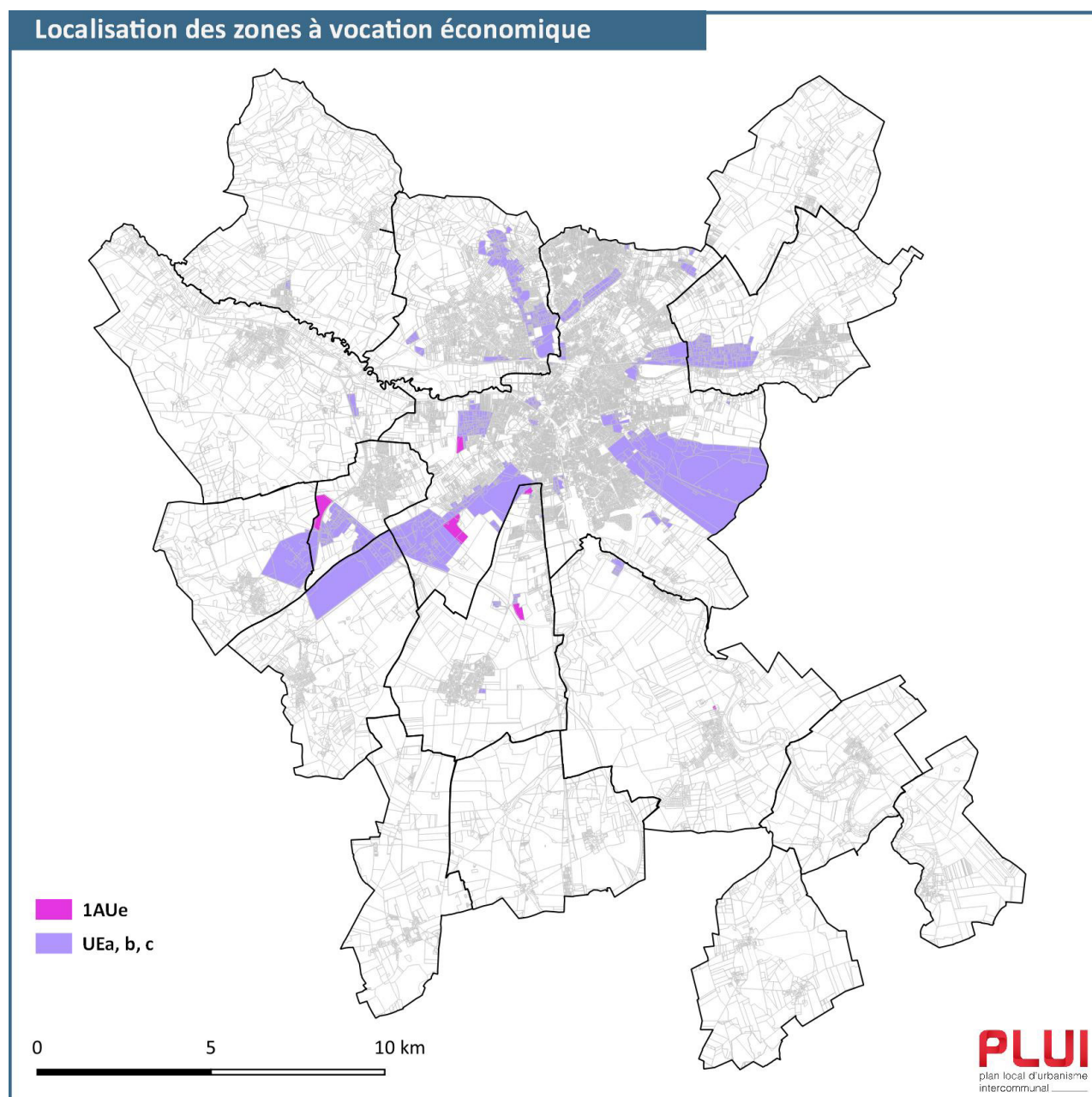
	Surface en ha	% des zones à vocation économique
Pôle aggloméré	2 055	82%
Pôle de proximité	29	1%
Communes rurales	431	17%
TOTAL	2 515	100%

Cette répartition permet de renforcer le poids économique du pôle aggloméré, tout en permettant aux autres communes de participer également à la dynamique économique de l'agglomération.

Bien qu'elles ne soient pas repérées de façon particulière, les zones 2AU ayant plutôt une vocation économique représentent environ 37 ha et se situent respectivement à Bourges et Saint-Just.

Elles constituent des réserves foncières pour le développement économique de l'agglomération.

Localisation des secteurs à vocation économique (UE et 1AUe)

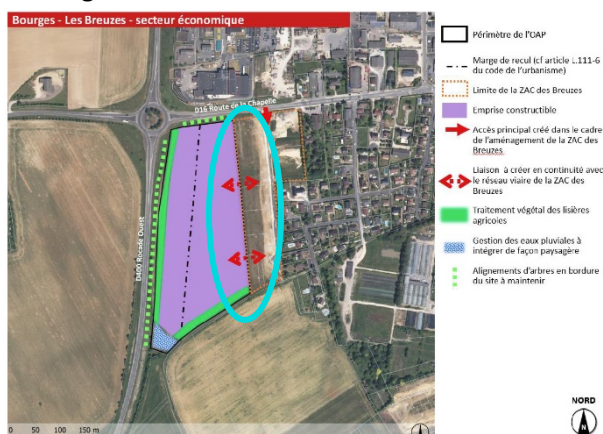


Par ailleurs, les zones 1AUe font l'objet d'OAP qui permettent d'assurer le bon fonctionnement des futures zones d'activités économiques.

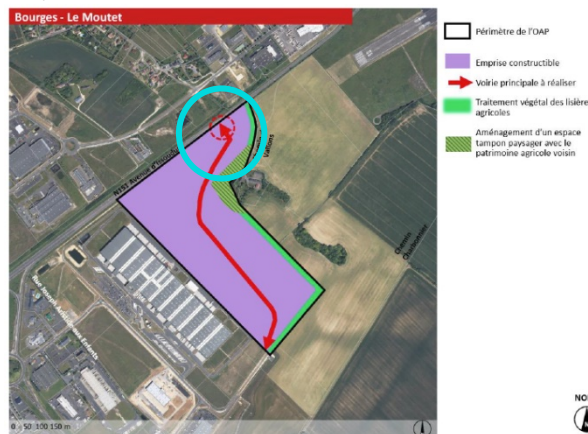
Les OAP concernées sont les suivantes :

- OAP N°49 – Bourges – Les Breuzes - secteur économique
- OAP N°50 – Bourges – Le Moutet
- OAP N°51 – La Chapelle Saint-Ursin/Morthomiers – Les Veullis
- OAP N°52 – Trouy – Bois de Givray
- OAP N°45 – Trouy – Les Cueilles (OAP mixte Habitat/activités économiques)
- OAP N°22 – Plaimpied-Givaudins – Les Patureaux (OAP mixte Habitat/activités économiques)

L'OAP N°49 assure par ailleurs un principe de continuité et d'articulation fonctionnelle avec le secteur économique de la ZAC des Breuzes déjà aménagé.



L'OAP N°50 assure quant à elle un principe d'accès indépendant sur la N151, dans l'optique de limiter le trafic aux abords de l'échangeur de l'autoroute A71, dans des conditions fonctionnelles améliorées.



• Conforter la valorisation des secteurs de développement emblématiques du territoire

Le zonage du PLUi préserve la vocation économique de l'ensemble des sites emblématiques existants (Nexter, MBDA, Michelin...).

Les zones 1AUe à vocation d'activités de Bourges Plus représentent environ 77ha et offrent des localisations, des superficies et des typologies complémentaires afin de disposer d'une offre variée pour répondre à des besoins spécifiques :

- 2 sites d'environ 27 et 29 ha chacun sur Bourges et La Chapelle Saint-Ursin, permettant l'accueil d'entreprises industrielles ou d'activités logistiques consommatrices d'espaces,
- 4 sites compris entre 2 et 10 ha destinés prioritairement à l'accueil d'entreprises de taille moyenne ou modeste, d'activités et d'artisanat, situés en prolongement de secteurs existants à Bourges, Plaimpied-Givaudins et Trouy

• Développer de nouvelles capacités d'accueil d'activités économiques de qualité

Le règlement du PLUi facilite la requalification des parcs d'activités existants et la revalorisation des friches économiques. En zone UE, il n'est fixée aucune règle concernant :

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (art.6) ;
- L'emprise au sol maximum des constructions (art.7) ;
- La hauteur maximum des constructions (art.8 – hors cônes de vues sur la cathédrale).

Ces règles souples sont de nature à faciliter les projets de développement économique qui émergeront sur le territoire, ainsi que l'optimisation du foncier dans les zones d'activités.

Par ailleurs, de nouveaux sites à vocations économiques sont envisagés. Conformément aux orientations du PADD et à la stratégie économique initiée par l'agglomération depuis sa création, ils sont situés en extensions des sites existants et à proximité des infrastructures majeures.

- Extension du secteur économique de la ZAC des Breuzes, à proximité immédiate de la Rocade (6ha – 1AUe),
- Phase 2 de la ZAC du Moutet, dont la phase 1 en quasi-totalité commercialisée, donc sans disponibilité foncière (26 ha – 1AUe)
- Aménagement d'un secteur situé entre la ZAC du Moutet et l'aéroport de Bourges (34 ha – 2AU)
- Site des Veullis à la Chapelle Saint Ursin et Morthomier, en extension de la zone Orchidée (28 ha – 1AUe)

• *Accompagner le développement des activités artisanales*

Le règlement du PLUi de Bourges Plus règlemente les activités artisanales selon les modalités suivantes :

Zone	Condition d'autorisation des activités artisanales
UA	Autorisé sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques ni de nuisances pour les voisins.
UB	Autorisé sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques ni de nuisances pour les voisins.
UC	Autorisé sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques ni de nuisances pour les voisins.
UD	Autorisé sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques ni de nuisances pour les voisins.
UE	Autorisé sans restriction (hors PPR des captages du Porche et PPR1 des captages de Saint-Ursin)
UL	Interdit
UN	Autorisé sous réserve de venir en complément d'un logement et d'avoir une emprise au sol qui ne dépasse pas 30% du total des emprises au sol bâties présentes sur le terrain
1AUd	Autorisé sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques ni de nuisances pour les voisins.
1AUe	Autorisé sans restriction
1AUL	Interdit
1AU-Z	Autorisé sans restriction
A	Interdit
N	Interdit

Ces règles visent à permettre le maintien et le développement d'activités artisanales sur l'ensemble du territoire, y compris en secteurs à dominante résidentielle, et sans impact sur la qualité du cadre de vie.

Par ailleurs, le règlement de la zone UE ne fixe pas de contrainte particulière pour les activités artisanales, quel que soit le secteur (UEa, UEb ou UEc). En revanche, en secteur UEa, le règlement soumet à condition les constructions à destination commerciale, d'industrie et d'entrepôt, ce qui oriente prioritairement ces secteurs vers l'accueil d'entreprises artisanales.

Enfin, les OAP N°22 et 45 comportent des zones 1AUe, destinées à l'accueil d'activités industrielles ou artisanales. La configuration de ces zones les oriente plutôt vers des activités de proximité (garage, petit artisanat...)

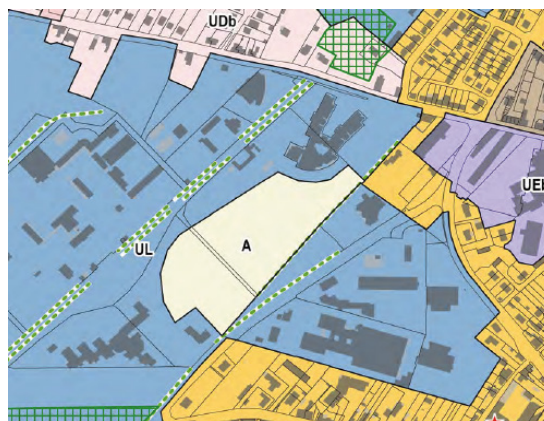
• *Préserver une agriculture et des activités agro-alimentaires locales*

Le zonage identifie 25 195 ha de zone Agricole, repérés au titre du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Cela représente 64 % du territoire couvert par le PLUi.

La zone Agricole comprend 77 ha de secteur Agricole Protégé, également repérés au titre du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, mais inconstructibles pour des motifs d'ordre paysager, écologique ou environnemental.

Par ailleurs, le PLUi sanctuarise l'un des derniers espaces agricoles encore présents au cœur de l'agglomération (2,6 ha).



Espace agricole préservé, au sein du site occupé par l'hôpital G. Sand

Dans le souci de maintenir le dynamisme et l'attractivité des espaces ruraux, tout en préservant les espaces agricoles, et en cohérence avec les orientations du PADD, le règlement autorise en zone Agricole plusieurs destinations qui ne sont pas de nature à remettre en cause la vocation agricole des terres, notamment :

- Les extensions, abris de jardin et annexes aux logements, à condition de ne pas dépasser une augmentation de + 30% de l'emprise au sol initiale de la construction (taux porté à + 50% pour les constructions de moins de 100 m² d'emprise au sol initiale), sans excéder une emprise au sol totale

de 200 m²; et à condition de s'implanter dans un périmètre de 15 m maximum depuis les façades des bâtiments principaux existants,

- Les constructions techniques ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.),
- Les aménagements, constructions, installations nécessaires à la préservation, l'observation, l'étude ou la mise en valeur de la faune et de la flore,
- Hors trame Zone humide et secteur Ap :
 - Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
 - Les logements si la nécessité d'une présence permanente et rapprochée des constructions principales de l'exploitation est justifiée, dans la limite d'un logement par exploitation, ou dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante ;
 - Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages,
 - Les installations de production d'énergie renouvelable issue de l'exploitation agricole ou sylvicole,
 - Les installations d'éoliennes, à condition qu'elles soient implantées en dehors des cônes de vue vers la cathédrale de Bourges,
 - Les campings, dans la limite du nombre d'emplacements soumis à déclaration préalable (afin de permettre le camping « à la ferme »).

Dans le même souci de concilier le dynamisme et l'attractivité des espaces ruraux avec la préservation des espaces agricoles, le PLUi identifie également 110 bâtiments ayant aujourd'hui une destination agricole, mais pouvant ultérieurement changer de destination, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme (sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF).

De manière à favoriser le maintien et le développement de l'agriculture dans des secteurs plus urbains où des exploitations agricoles sont encore actives, les extensions et les annexes à destination agricoles sont admises au sein du secteur UDb et de la zone UN, dans la limite de 30% de l'emprise au sol bâtie existante.

Le dispositif réglementaire favorise l'intégration paysagère des constructions agricoles dans leur environnement. Outre des dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions, le règlement de la zone A oblige notamment à la plantation d'arbres de hautes tiges et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des constructions volumineuses. Il oblige également la plantation de haie en accompagnement des constructions agricoles de plus de 50 m² et des aires de dépôts et de stockage.

Les activités agro-alimentaires locales concernent aussi le maraîchage. Cette activité est prise en compte et pérennisée à travers la création d'une zone Naturelle Jardin (Nj) où seules les installations liées aux activités de jardinage et de maraîchage sont autorisées.

La zone Naturelle Protégée (Np) autorise également les installations liées aux activités de jardinage et de maraîchage.

Une zone Naturelle Carrière (Nc) a été créée afin d'encadrer les activités de carrières sur le territoire. Seuls y sont autorisés les constructions et aménagements liés à ces activités.

Les installations de panneaux photovoltaïques au sol sont interdites en zone agricole. Elles ne seront autorisées que sur des secteurs de projet ciblés, classés en zone Naturelle dédiée aux énergies renouvelables (NLn).

- **Développer le potentiel économique des activités touristiques en lien avec l'identité du territoire**

L'économie touristique est favorisée par la mise en valeur des atouts phares du territoire, notamment de la manière suivante :

- **Site patrimonial remarquable du centre-ville et de la cathédrale de Bourges** : délimitation d'une zone UAa aux abords du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et préservation des vues emblématiques sur la Cathédrale Saint-Étienne.
- **Marais de Bourges** : inscription en Zone Naturelle Protégée inconstructible, à l'exception des installations liées aux activités de jardinage et de maraichage et de deux périmètres de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permettant le maintien et le développement d'activités de restauration historiquement installées dans les marais.
- **Canal de Berry** : Protection spécifique des arbres plantés le long du canal pour sa partie traversant la ville-centre, et délimitation de STECAL ayant vocation à accueillir des équipements touristiques légers.
- **Équipements structurants** : création d'une zone UL dédiées aux équipements et création d'une zone 1AUL pour accueillir des équipements d'intérêt public à proximité de l'hôpital G. Sand et en extension de l'Institut d'Éducation Motrice de Trouy.
- **Patrimoine naturel et paysager** : Création d'une zone Np inconstructible et protection au titre de l'article L-151-23 du Code de l'urbanisme, de haies, alignements d'arbres et ripisylves, d'Espaces Boisés Classés, d'arbres isolés et d'espaces écologiques et/ou paysagés protégés (*ces dispositions sont détaillées dans l'axe 5 du présent chapitre*).
- **Patrimoine bâti** : repérage et protection totale ou partielle de **157 éléments ponctuels** de patrimoine bâti et de **14 ensembles bâtis remarquables**, représentant 32 ha (*ces dispositions sont détaillées dans l'axe 5 du présent chapitre*).

Par ailleurs, l'hébergement hôtelier est autorisé dans l'ensemble des zones Urbaines. La restauration est autorisée également dans l'ensemble des zones Urbaines à l'exception de la zone UN (hameaux).

En zones agricoles et naturelles (A et N), l'hébergement hôtelier et la restauration sont encadrés par des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

D'une manière générale, la création de STECAL concourt également au développement d'activités touristiques ou de loisirs de type « agro-tourisme » ou à la mise en valeur et à l'attractivité de secteurs naturels (cf. STECAL surlignés en vert en annexe) :

- 6 STECAL en zone Agricole ;
- 12 STECAL en zone Naturelle.

AXE 3 : III. RENFORCER UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE COMPLETE (LOGEMENTS, EQUIPEMENTS, COMMERCE ET MOBILITES DURABLES)

- **Conforter la reprise démographique du territoire**

Le PADD fixe un objectif d'environ 100 000 habitants à l'horizon 2030. Cela nécessite la construction de 5 000 logements, dont 3 300 participeront à l'accroissement net du parc de logement.

Le PLUi vise une croissance démographique équilibrée et adaptée à la typologie des communes, via notamment une maîtrise de la production de logement.

Orientation de la croissance démographique via la maîtrise de la production de logements

	Croissance démographique annuelle (projetée sur la période 2017-2030)	Évolution annuelle de la taille des ménages	Taux de renouvellement du bâti	Besoin en logements	
				Nombre	%
Pôle aggloméré	+ 0,26%	-0,35%	+ 0,16%	4 320	86,5%
Pôles de proximité	+ 0,60%	-0,60%	+ 0,14%	410	8%
Communes rurales	+ 0,35%	-0,70%	+ 0,12%	270	5,5%
BOURGES PLUS				5 000	100%

Cette répartition de la production de logements, tout en assurant des capacités de développement à l'ensemble des communes, permet de tendre vers un renforcement du poids du pôle aggloméré, conformément aux orientations du PADD.

Des secteurs 1AUd et une zone 1AU-Z, à vocation d'habitat ou de quartiers mixtes et destinés à être urbanisés à court terme ou moyen terme, ont été délimités sur des espaces ayant aujourd'hui une vocation naturelle ou agricole et nécessitant des aménagements (voiries, réseaux, sécurisation...). Elles représentent 186 ha et sont toutes concernées par des OAP. Parmi ces surfaces, environ 61 ha sont dédiées aux ZAC des Breuzes, de Sinay et des Champs Châlons.

Bien qu'elles ne soient pas repérées de façon particulière, les zones 2AU ayant plutôt une vocation résidentielle représentent environ 27 ha.

NB : la justification des besoins en logements et les modalités de production sont présentées dans le chapitre « Besoins fonciers pour des quartiers à vocation d'habitat ou mixtes ».

• ***Favoriser une production de logements par la reconquête des centres-villes et centres-bourgs***

Le PLUi de Bourges Plus ambitionne de pouvoir produire 57% des besoins en logements au sein de l'enveloppe urbaine (cf. chapitre « Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers »).

Cette forte part de production de logements au sein des enveloppes urbaines participe à la densification du tissu urbain, où l'offre de dessertes en transports en commun est la plus fournie. En augmentant le nombre de ménages résidant à proximité des transports en commun, cette mesure est de nature à renforcer leur attractivité et à limiter l'utilisation de l'automobile, donc à améliorer la qualité de l'air (cf. évaluation environnementale).

Afin de favoriser la dynamique de construction au sein du tissu existant, le règlement du PLUi prévoit notamment des règles facilitant la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants et donc la remise sur le marché de logements non occupés. Il prévoit des dispositions particulières permettant aux bâtiments existants de pouvoir évoluer même lorsque par leur antériorité au règlement du PLUi, ils ne respectent pas les règles relatives :

- à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- à l'implantation par rapport aux limites séparatives
- à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- à l'emprise au sol
- à la hauteur maximum.

Synthèse des dispositions particulières pour les extensions, surélévations ou amélioration des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales dans les zones à vocation résidentielle ou mixte

Règles dérogatoires	UA	UB	UD	UC
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Autorisées à condition d'être réalisées dans le prolongement ou en avancée des murs existants		Autorisées à condition d'être réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants	Règles libres
Implantation par rapport aux limites séparatives	Autorisées à condition d'être réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants			
Implantation des constructions sur une même propriété	Autorisées à condition d'être réalisées dans le prolongement ou en avancée des murs existants			
Emprise au sol	Autorisées pour les habitations de moins de 100m ² et dans la limite de +30% de l'emprise au sol existante		Autorisées pour les habitations dans la limite de +20% de l'emprise au sol existante	Autorisées pour les dans la limite de +25% de l'emprise au sol existante
Hauteur	Autorisées à condition de s'inscrire dans les héberges existantes			Pas de dispositions particulières

Le règlement du PLUi prévoit également des règles alternatives concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour favoriser l'édification de nouveaux logements, et donc la densification maîtrisée du tissu urbain.

De plus, en zone UAa, le règlement prévoit des dispositions particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les terrains de plus de 25m de large (possibilité de ne s'implanter que sur une limite séparative latérale), afin de générer des perspectives visuelles vers les cœurs d'îlots tout en facilitant des conditions d'accès vers un second rang potentiel.

En zone UC (dominante d'habitat collectif), les dispositions générales sont assez souples pour ne pas nécessiter de règles alternatives et permettre des opérations de renouvellement urbain, ou des opérations de densification pouvant faciliter financièrement des opérations d'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.

Synthèse des motifs de dérogations aux dispositions générales concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions neuves

	UA	UB	UD
Pour tenir compte des constructions voisines	X	X	X
Pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal repéré au plan de zonage	X	X	X
En cas d'impossibilité technique liée à la topographie, ou géotechnique ou au raccordement aux réseaux	X	X	X
En cas d'opération d'ensemble	X	X	

• Poursuivre les opérations de renouvellement urbain à Bourges

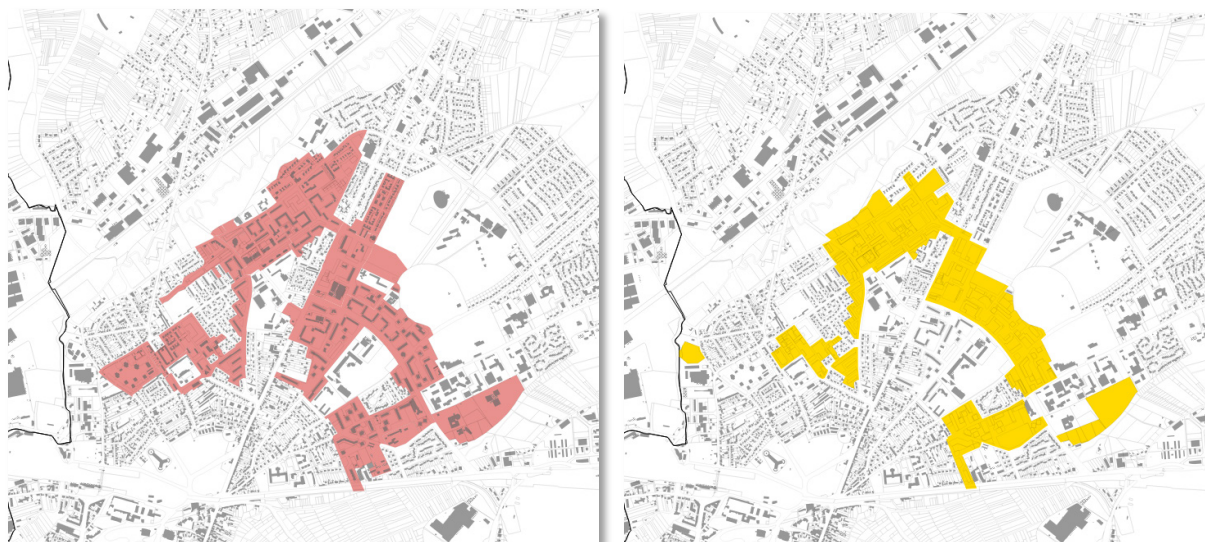
Le PLUi accompagne des opérations de renouvellement identifiées à Bourges. Il s'agit, de prendre en compte les opérations de renouvellement récentes, valorisant le cadre de vie, en classant en zone à dominante pavillonnaire plusieurs îlots auparavant classés en zone à dominante de résidences d'habitat collectif. C'est particulièrement le cas à Bourges.

Dans les secteurs de renouvellement urbain de Bourges, les grands équipements structurants à l'échelle de l'agglomération sont maintenus dans une zone dédiée aux équipements (UL), tandis que les autres sont

intégrés aux zones U de quartiers d'habitat ou de quartiers mixtes (voir ci-après la partie « Améliorer l'offre d'équipements et de services et leurs conditions d'accès pour tous »)

Enfin, le secteur du centre commercial Cap-Nord bénéficie d'un dispositif réglementaire autorisant toute forme de commerce, afin d'accompagner sa transformation (voir l'explication concernant les polarités commerciales ci-après, dans la partie « conforter le développement commercial en faveur de l'offre de proximité et des centralités »)

Évolution de la zone à dominante de résidences collectives du PLU de Bourges (2013), à gauche, et du PLUi, à droite, sur les quartiers Nord de Bourges



- **Favoriser la production d'une offre de logements diversifiés**

Afin de permettre des formes urbaines variées à l'échelle du territoire, les règles sont différentes selon les zones et les secteurs.

Synthèse des règles générales d'implantation et de hauteurs pour les logements par zones/secteurs à vocation d'habitat ou quartiers mixtes

	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions sur une même propriété	Emprise au sol maximum	Hauteur maximum
UAa	Alignement	De limite à limite dans une bande de 20 m Sur 1 limite latérale maximum au-delà d'une bande de 20 m	Distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut (6 m minimum)	80%	15m à l'égout 18 m au faitage
UAb	Alignement	Sur 1 limite latérale au moins dans une bande de 20 m Sur limites séparatives ou en retrait de 3m minimum au-delà d'une bande de 20m		70%	9 m à l'égout 12 m au faitage
UB	Alignement ou recul de 5 m maximum	Sur limites séparatives ou en retrait de 3m minimum		Terrain > 500m ² : 60% Terrain < 500m ² : 70%	12m à l'égout 15 m au faitage

	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions sur une même propriété	Emprise au sol maximum	Hauteur maximum
UC	Alignement ou recul	Sur limites séparatives ou en retrait de 3m minimum	Distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut (6 m minimum)	70%	<u>Bourges</u> 15m à l'égout 18 m au faitage <u>St-Doul / St-G. du P. :</u> 12 m à l'égout 15m au faitage
UDa	Recul de 5m minimum	Terrain > 500m ² : sur limite 1 séparative maximum ou en retrait de 3m minimum Terrain < 500m ² : sur limites séparatives ou en retrait de 3m minimum		Terrain > 600m ² : 50% Terrain < 600m ² : 60%	7 m à l'égout 10 m au faitage
UDb		Sur limites séparatives ou en retrait de 3 m minimum		Terrain > 800m ² : 40% Terrain < 800m ² : 50%	
UDf	Recul de 10 m minimum	En retrait de 6m minimum de toutes les limites séparatives		30%	
UDg	Alignement sur la construction initiale ou les constructions voisines	Sur limites séparatives ou en retrait de 3m minimum	Pas de règle	Terrain > 600m ² : 30% Terrain < 600m ² : 50%	4 m à l'égout 7 m au faitage
UN	Recul de 5 m minimum Implantation uniquement dans une bande de 20m	Sur 1 limite séparative maximum ou en retrait de 3m minimum	Distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut (6 m minimum)	Terrain > 800m ² : 30% Terrain < 800m ² : 40%	7 m à l'égout 10 m au faitage
1AUd	Recul de 5 m minimum	Terrain > 500m ² : sur limite 1 séparative maximum ou en retrait de 3m minimum Terrain < 500m ² : sur limites séparatives ou en retrait de 3m minimum	Distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut (6 m minimum)	Terrain > 600m ² : 50% Terrain < 600m ² : 60%	7 m à l'égout et 10 m au faitage pour les constructions d'un seul logement 9 m à l'égout et 12 m au faitage pour les constructions comportant plus d'un logement

	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions sur une même propriété	Emprise au sol maximum	Hauteur maximum
1AUZ	Alignement ou recul de 3 m minimum	Dans une profondeur 20m : sur limites séparatives ou en retrait de 3m minimum Au-delà d'une profondeur de 20m : en retrait de 3m minimum de toutes les limites séparatives	Pas de règle	50%	9 m à l'égout 13 m au faitage ET La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et le point de l'alignement opposé le plus rapproché ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée de 3 m

Par ailleurs, la souplesse des dispositions générales, ainsi que les règles particulières concernant l'implantation des constructions, permettent d'envisager plusieurs types de formes bâties, dans le respect des spécificités et du cadre bâti propre à chaque commune.

La diversité des formes bâties, et des programmes d'habitat, est également assurée par des prescriptions particulières inscrites dans les OAP. Des dispositions communes à l'ensemble des OAP à dominante résidentielle fixent l'objectif d'une mixité de l'Habitat : diversité des tailles de terrains, des tailles et de la typologie des logements... Ces prescriptions sont ensuite précisées pour chaque site, en préconisant soit des programmes favorisant l'habitat de type pavillonnaire, soit des programmes intégrant une mixité de typologies de logements (pavillons, maisons groupées, petits collectifs...).

Au-delà des formes bâties, les OAP assurent également la qualité des futurs programmes, notamment sur le plan environnemental. Les dispositions communes à l'ensemble des OAP à dominante résidentielle fixent notamment l'objectif d'une organisation parcellaire permettant l'optimisation des espaces, d'une réduction de l'imperméabilisation des sols, d'une préservation des paysages et d'un renforcement de la biodiversité. Ces objectifs généraux sont également précisés au cas par cas, sur l'ensemble des secteurs d'OAP.

Les dispositions communes à l'ensemble des OAP à dominante économique ou d'équipements sont plus souples, mais sont édictées selon le même esprit.

Les OAP sont aussi l'outil choisi pour favoriser la production de logements sociaux. Les dispositions communes à l'ensemble des OAP à dominante résidentielle rappellent que les opérations devront intégrer autant que possible une part de logements sociaux et que dans les communes concernées par l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, chaque nouvelle opération doit comporter une part minimale de logements sociaux.

Plusieurs secteurs d'OAP, sont directement concernés par la production de logements sociaux :

- OAP N°10 – Bourges – Fonds Gaidons
- OAP N°12 – La Chapelle Saint-Ursin – Cœur de Bourg
- OAP N°13 – La Chapelle Saint-Ursin – L'Aiguillon
- OAP N°30 – Saint-Doulchard – Colombier
- OAP N°32 – Saint-Doulchard – Les Verdins
- OAP N°41 – Saint-Germain du Puy – Champs Châlons (ZAC)

Enfin, la diversification du parc de logement est aussi assurée par la mobilisation de certains bâtiments agricoles. Pour permettre le changement de destination vers l'habitat de certains de ces bâtiments, sans préjudice pour l'agriculture, des bâtiments pouvant muter ont été identifiés, en s'appuyant sur le diagnostic de la Chambre d'Agriculture et en fonction des projets transmis par les exploitants actuels aux différentes communes.

Ces bâtiments seront donc autorisés, le cas échéant, à faire l'objet de demande de changement de destination auprès de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers (CDPENAF) qui seule est légitime pour accorder ou non cette autorisation.

• *Renforcer les exigences d'insertion paysagères des développements urbains*

Les règles mises en place concernant l'aspect extérieur des constructions en zone urbaine et à urbaniser, ainsi que pour les habitations en zone agricole et naturelle, concourent particulièrement à la préservation de la qualité esthétique des communes, tout en permettant une certaine innovation architecturale.

Les dispositifs réglementaires prévoient notamment, pour l'ensemble des zones, que les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit notamment respecter le relief naturel du terrain.

En vue de préserver le cadre de vie et la qualité urbaine et architecturale des communes, le règlement établit par ailleurs des exigences qualitatives concernant :

- L'implantation des citernes non-enterrées : Elles doivent être non visibles depuis l'espace public
- L'aspect des matériaux : Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux. Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.
- Les façades : Elles doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures selon une logique de dissimulation. Les bardages d'aspect métallique et les bardages en bois doivent être de teinte facilitant leur insertion paysagère.
- Les toitures (y compris celles des annexes) : Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé. Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- L'aspect des clôtures : Il doit être traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture. Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits.

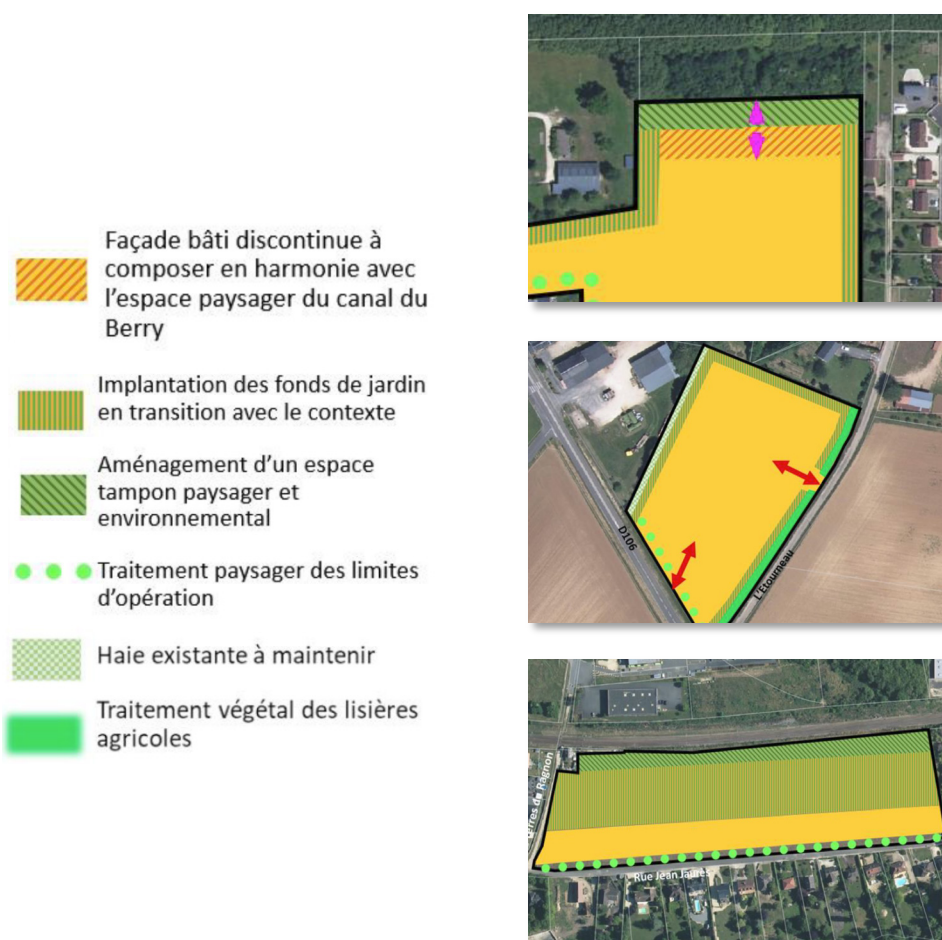
Le règlement définit aussi des dispositions particulières pour la restauration des bâtiments existants et leur extension, dans l'objectif de conserver l'authenticité du patrimoine de chaque commune :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.

- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les extensions d'une construction existante doivent être bâties sur le même principe que la construction principale et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps de la construction. Ces dispositions peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain aura été étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade ...) doivent être conservés et restaurés.

Ces exigences d'insertion paysagère sont renforcées par les prescriptions inscrites dans les OAP. En fonction des caractéristiques du site, elles intègrent généralement un principe de traitement des limites d'opération, selon une logique paysagère et/ou environnementale, ainsi que la conservation de plantations existantes, lorsque cela est pertinent. Dans certains cas, l'articulation entre le paysage architectural à créer et le paysage naturel environnant existant est également encadrée.

Exemple de principe de traitement paysager des limites d'opération à Bourges, Plaimpied-Givaudins et Saint-Germain du Puy)



En outre, dans toutes les zones 1AU, l'implantation de constructions en limites séparatives est interdite, dès lors que cette limite est située en bordure de zone agricole ou naturelle (A ou N).

157 éléments ponctuels de patrimoine bâti et 14 ensembles bâtis remarquables ont été repérés sur le plan de zonage, afin de conserver des repères et des traces du passé pour les générations futures (*ces dispositions sont détaillées dans l'axe 5 du présent chapitre*).

La dimension patrimoniale du territoire est particulièrement prise en compte dans le cadre des projets qui pourraient avoir un impact sur la Cathédrale Saint-Étienne à Bourges (patrimoine UNESCO) ou sur le Site Patrimonial Remarquable de Bourges :

- la zone UAa assure une zone tampon et une transition douce entre le périmètre du Plan de Mise en Valeur et de Sauvegarde (PSMV) du cœur de ville et le reste du tissu urbain de l'agglomération. Les règles y sont les mêmes que celles qui auraient été fixées dans l'hyper-centre-ville en l'absence de PSMV.
- Les vues emblématiques sur la cathédrale de Bourges sont préservées par :
 - L'annexe 4 du règlement, présentant des cônes de vues associés à des plafonds de hauteur à ne pas dépasser sur les communes de Bourges et de Saint-Doulchard.
 - Une limitation de la hauteur des installations à 30m dans les zones agricoles.
- **Conforter le développement commercial en faveur de l'offre de proximité et des centralités**

Afin d'assurer un développement commercial équilibré le PLUi de Bourges Plus encadre les activités commerciales sur l'ensemble du territoire, par des dispositions qui permettent de donner les souplesses nécessaires aux porteurs de projets commerciaux dans les secteurs ayant vocation à accueillir des activités commerciales.

Synthèse des règles encadrant les activités commerciales

	Règle générale	Règle spécifique
UAa	Autorisé	
UAb pôle aggloméré	Autorisé si SDV < 300m ²	Polarités commerciales principales : autorisé si SDV < 5 000m ² Polarités commerciales de proximité : autorisé si SDV < 1 000m ²
UB		
UC		
UD pôle aggloméré	Interdit	
UAb et UD autres communes	Autorisé si SDV < 500m ²	
UN	Interdit	
UEa	Autorisé si liés à une activité de production sur le même terrain et si SDV < 10% de la SDP de la construction principale	
UEb		
UEc	Autorisé si SDV > 300m ² (et limité à 5 000m ² hors ZACOM)	
UL	Interdit	
1AUd	Interdit	Autorisé si mentionné dans OAP et si SDV < 1 000 m ²
1AUz	Autorisé sans restriction	
1AUe	Autorisé si lié à une activité de production sur le même terrain et si SDV < 10% de la SDP de la construction principale	
1AUI	Interdit	
A		
N		

Ces règles se basent sur des seuils de surface de vente (SDV) et visent à favoriser l'implantation des commerces de proximité au plus près des habitants (centres-villes et centres-bourgs).

Des secteurs de « **Polarités commerciales de proximité** » et « **Polarités commerciales principales** » ont été repérés au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme dans les zones UAb, UB, UC et UD. Dans ces

secteurs, les commerces sont autorisés avec une limite fixée à 1 000m² de surface de vente pour les polarités commerciales de proximité et 5 000m² pour les polarités commerciales principales.

Par ailleurs, la zone UEc autorise les commerces à partir de 300 m² de surface de vente, afin de permettre l'implantation de grandes surfaces et de limiter l'évaporation des petites cellules commerciales de proximité hors des centralités. Pour les terrains de la zone UEc situés hors du périmètre des Zones d'Aménagement COMmercial (ZACOM) définies par le SCoT, un plafond de 5 000m² de surface de vente est fixé, afin de garantir que les très grandes surfaces s'implantent uniquement dans les ZACOM du SCoT.

- ***Maîtriser le développement du commerce de périphérie et renforcer les exigences de qualité des aménagements***

Outre les règles qui limitent le développement des commerces de proximité hors des centralités, le PLUi de Bourges Plus porte une attention particulière au développement et au fonctionnement des zones commerciales de périphérie.

Le secteur 1AUe interdit toute construction à destination de commerces de détail, ceci afin de respecter l'objectif de non-extension des zones commerciales existantes.

Par ailleurs, d'un point de vue qualitatif, des exigences de plantation d'arbres sont fixées dans le règlement des secteurs et zones à vocation économique.

- ***Améliorer l'offre d'équipements et de services et leurs conditions d'accès pour tous***

Les équipements d'intérêts publics sont autorisés dans l'ensemble des zones urbaines, à l'exception de la zone UN. Dans ces zones, ils bénéficient de dispositions réglementaires plus souples qui facilitent leur création ou leur évolution.

Le zonage du PLUi délimite une zone UL, dédiée aux grands équipements d'intérêt public.

Afin de faciliter la réalisation des projets, le règlement de cette zone ne fixe pas de règle concernant :

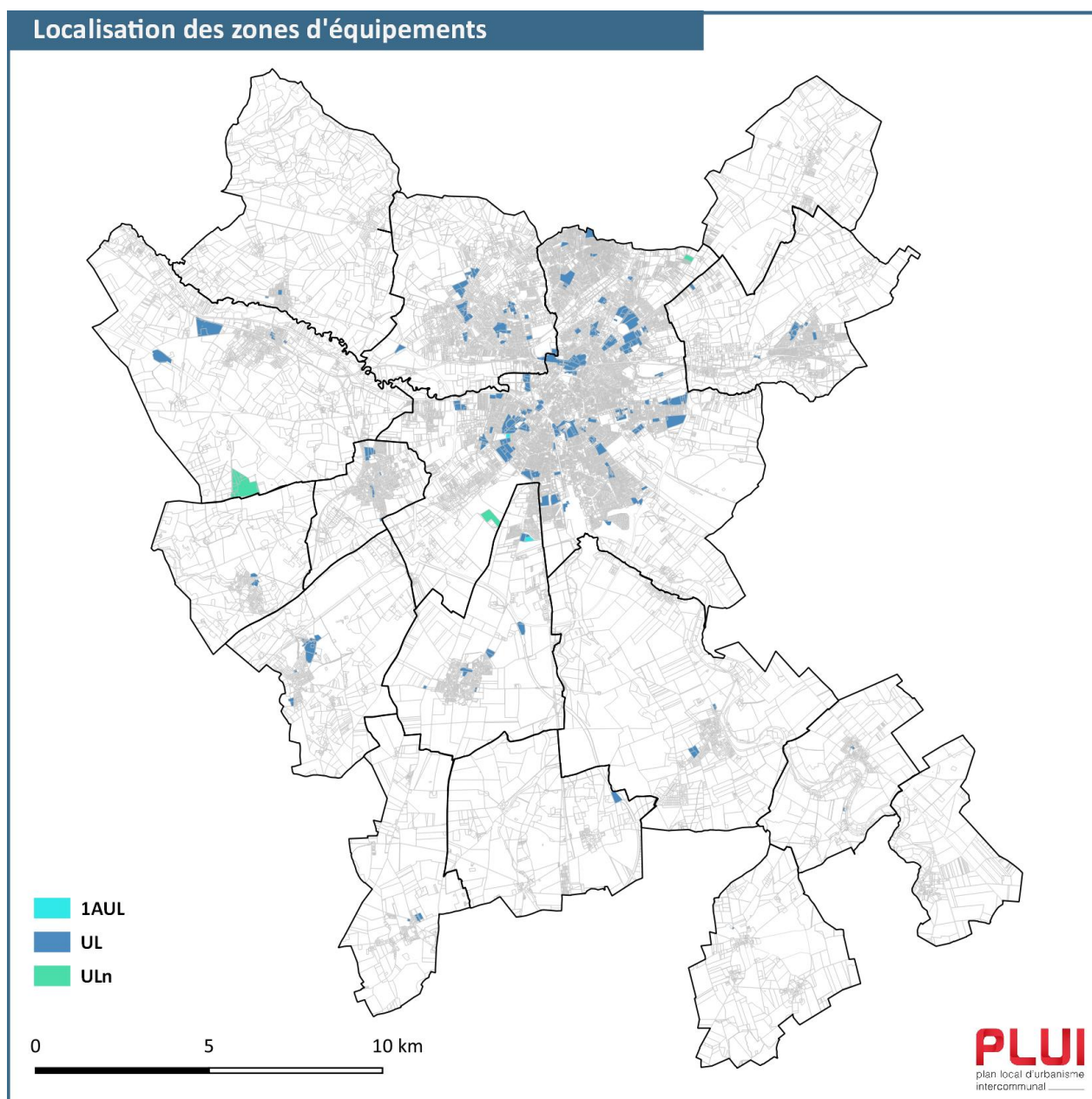
- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques,
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- L'emprise au sol,
- Les hauteurs.

L'implantation sur limites séparatives ou en retrait est libre. Seules les conditions du retrait sont encadrées.

Ces souplesses réglementaires sont reprises dans une zone 1AUL, correspondant à une zone d'urbanisation future à destination d'équipements d'intérêt collectif.

Par ailleurs, la zone UL comporte un secteur ULn, correspondant à des sites de production d'énergies renouvelables (cf. chapitre « 326 Contribuer au bien-être des habitants et à la lutte contre le changement climatique »).

Localisation des zones à vocation d'équipements



Hors zone Urbaine, plusieurs Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limité (STECAL) a été identifié pour permettre d'aménager des équipements d'intérêt collectif :

**Arçay (AR-S1): aménagement
d'une salle polyvalente**



**Plaimpied-Givaudins (PG-S1) :
équipements sportifs**



**Saint-Germain du Puy (SG-S1) :
équipement sportif**



AXE 4 : AMELIORER LES DESSERTES DU TERRITOIRE ET LES CONDITIONS DE MOBILITES DURABLES

• *Améliorer les dessertes routières et la qualité des espaces publics mieux partagés*

Le PLUi de Bourges Plus participe à l'amélioration de la qualité de la desserte routière du territoire à travers notamment :

- Un emplacement réservé pour la réalisation du dernier tronçon Nord de la rocade à Saint-Doulchard ;
- Un emplacement réservé pour la réalisation du contournement routier de Saint-Germain du Puy ;
- Un emplacement réservé pour la réalisation d'une aire de stationnement à Saint-Just, en bordure de la RD 2076.

La majorité des emplacements réservés repérés sur le plan de zonage ont d'ailleurs pour but un aménagement local de voirie ou d'espace public.

Emplacement réservé à Saint-Germain du Puy pour la réalisation du contournement routier



Le long des grands axes routiers structurant l'agglomération, des alignements d'arbres ont été repérés et sont protégés au titre de l'article L-151-23 du Code de l'urbanisme. Cette mesure participe à la qualité paysagère des entrées de villes.

Les prescriptions inscrites dans les OAP visent également à réduire la place et l'impact de la voiture sur l'espace public. Les dispositions communes à l'ensemble des OAP à dominante résidentielle précisent notamment que les projets doivent assurer le partage de l'espace collectif entre les différents modes de déplacements.

Par ailleurs, les OAP prévoient également un principe de traitement paysager arboré des espaces de stationnement

• *Améliorer l'accès aux transports en commun et leur attractivité*

La forte part de production de logements au sein des enveloppes urbaines participe à la densification du tissu urbain déjà desservi en transport en commun notamment. En augmentant le nombre de ménages résidant à proximité des transports en commun, cette mesure est de nature à renforcer leur attractivité et à limiter l'utilisation de l'automobile par exemple, notamment pour les déplacements domicile-travail.

• *Contribuer au développement des mobilités actives au quotidien (marche, vélo)*

Le dispositif réglementaire du PLUi est pensé comme un outil incitatif au développement des modes actifs.

Les dispositions communes à l'ensemble des OAP à dominante résidentielle précisent notamment que les projets doivent favoriser la continuité des cheminements doux et actifs.

Lorsque cela est pertinent, les OAP inscrivent notamment des principes :

- D'accès ou de continuités dédiées aux piétons et vélos sur les futurs secteurs de développement, favorisant les « raccourcis » ;

- De partage de l'espace public ou d'aménagements de voies mixtes véhicules / piétons-vélos ou de zones de rencontres.

Emplacement de principes d'accès ou de continuité piétons/vélos à Bourges (en rose)



Les alignements d'arbres plantés le long du canal de Berry sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. En agissant sur le cadre paysager, cette mesure vise rendre l'utilisation du vélo le long de cet axe plus incitative pour les Berruyers et les visiteurs.

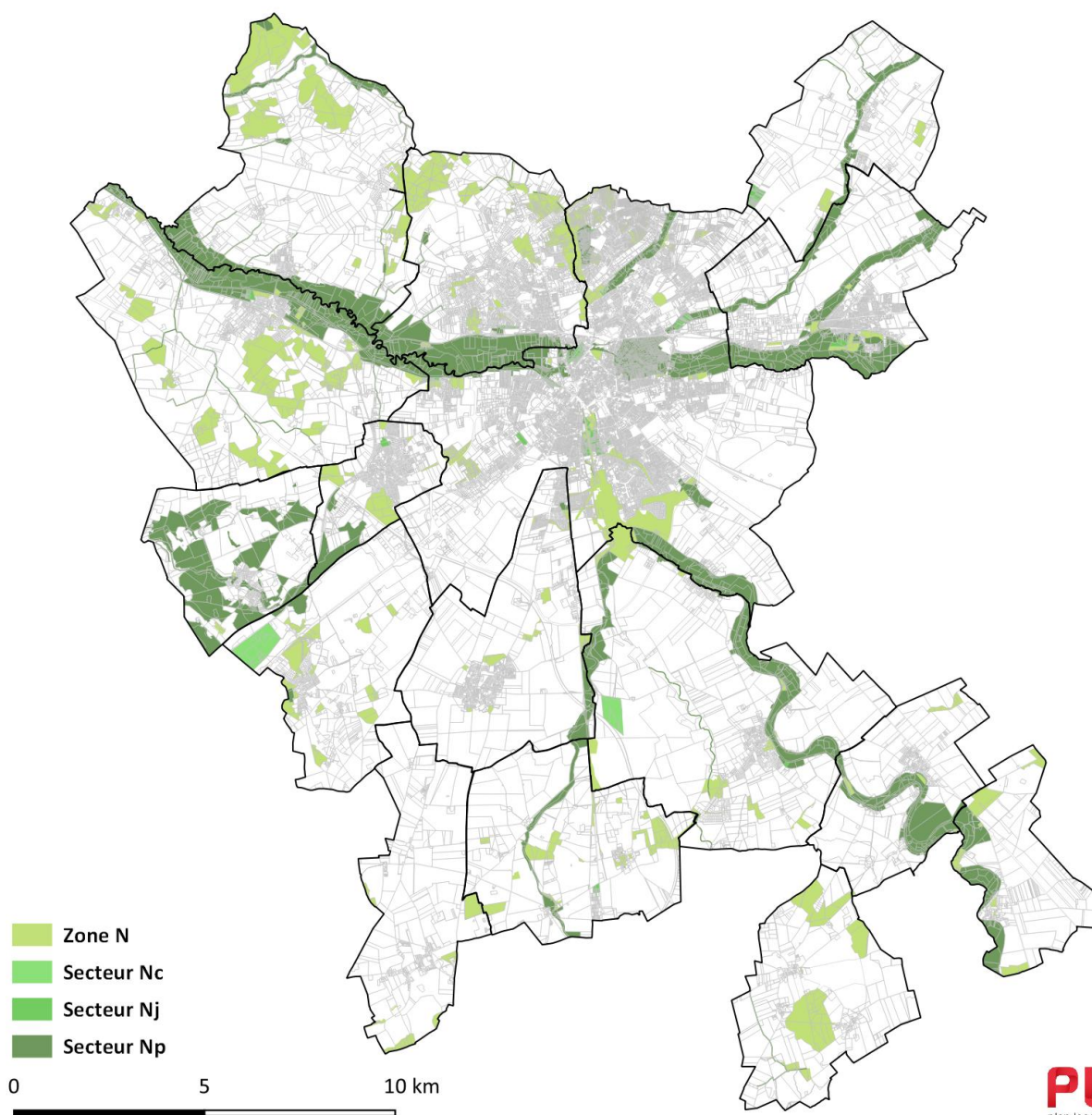
Enfin, le règlement du PLUi fixe des normes spécifiques concernant le stationnement des vélos, obligeant ainsi à sa prise en compte dans les futurs aménagements, et les futures opérations d'habitat et d'activités économiques.

AXE 5 : POURSUIVRE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE DU TERRITOIRE, POUR UN ENVIRONNEMENT PRESERVE ET UN CADRE DE VIE DE QUALITE

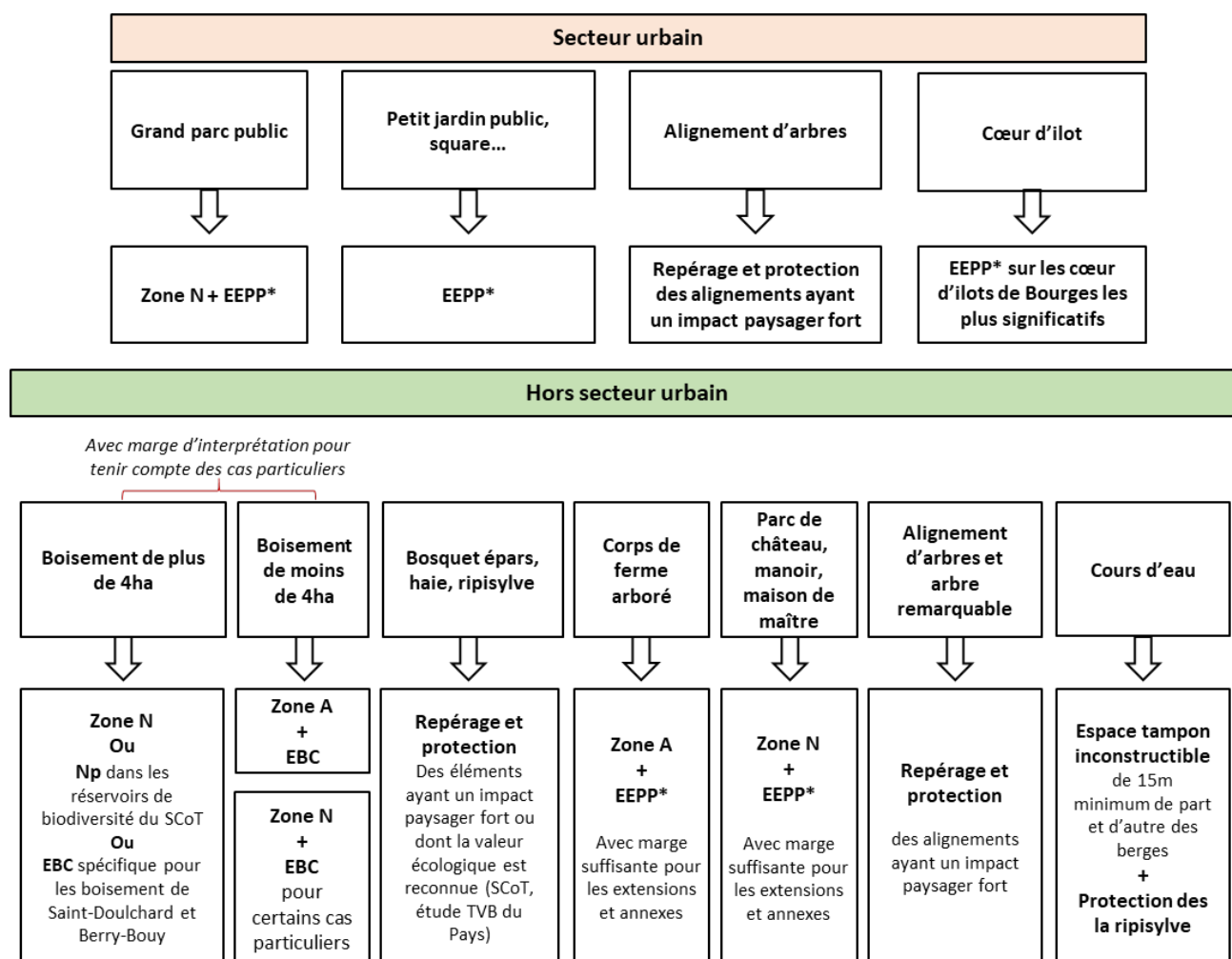
- ***Préserver et valoriser la richesse de la trame verte et bleue et des paysages***

Le zonage réglementaire compte 7 194 ha de zone N, soit 18% du territoire. Cette zone constitue l'armature principale de la trame verte et bleue. Elle inclut notamment les grands boisements, les fonds de vallées, les grands parcs, des pelouses sèches...

Elle comprend un secteur Np, inconstructible, du fait de sa sensibilité écologique, paysagère ou sanitaire. Ce secteur Np accompagne majoritairement les cours d'eau, mais se retrouve également sur des sites Natura 2000 ou dans le cadre d'arrêtés de Biotope.

*Localisation de la zone N et de ses secteurs***Localisation des zones Naturelles**

**Principes de repérage et de protection des éléments constitutifs
de la trame verte et bleue de Bourges Plus**



Les réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT de l'agglomération berruyère ont fait l'objet d'une analyse plus fine, avec une protection systématique des haies et un classement des boisements en Espace Boisé Classé, sauf si :

- Leur superficie est supérieure à 4 ha (N simple). Ces espaces sont gérés par ailleurs par le Code Forestier.
- Ils sont concernés par un périmètre de biotope ou au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS-politique départementale). Dans ce cas un Espace Ecologique et/ou Paysagé Protégé a été identifié pour permettre une gestion plus souple des milieux ouverts au public.

L'étude Trame Verte et Bleue du Pays de Bourges a été prise en compte, notamment pour orienter les repérages de certains types de protection. Par ailleurs, lorsqu'un secteur d'OAP est délimité sur un réservoir de biodiversité potentiel identifié dans le cadre de cette étude, le caractère sensible de la zone est mentionné dans l'OAP concernée et il est précisé notamment que l'opération pourra faire l'objet d'une évaluation environnementale.

En zone N, ont été inscrits 15 Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) permettant localement d'assouplir les restrictions importantes de constructibilité qui pèsent sur la zone, ceci afin d'encadrer et de maîtriser son attractivité et son dynamisme (cf. liste en annexe).

Par ailleurs, le PLUi de Bourges Plus identifie et protège les zones humides :

- Avérées, sur la base de l'inventaire des zones humides du SAGE Yèvre Auron
- Potentielles, sur la base des données du SAGE Cher Amont.

Y sont uniquement autorisés les aménagements légers ne compromettant pas la qualité écologique et paysagère et ne portant pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau (cheminements, mobiliers, postes d'observation de la faune)

• **Améliorer le cadre de vie en développant la présence de la nature et de l'eau en ville**

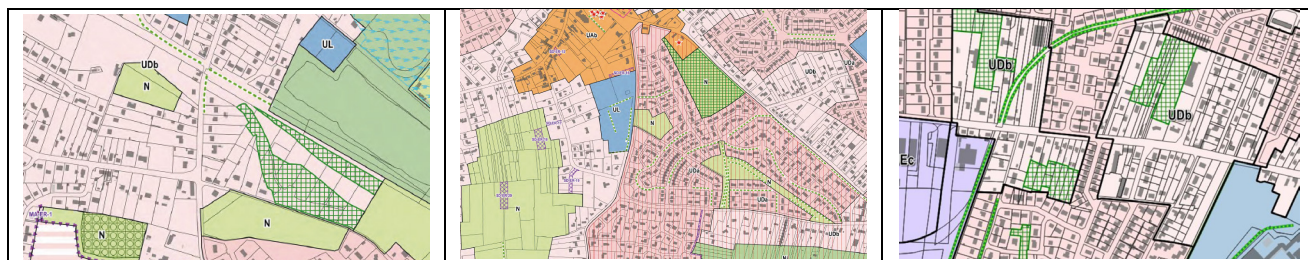
La nature en ville est favorisée par les dispositifs visant à préserver et valoriser la richesse de la trame verte et bleue et des paysages (voir ci-avant).

Exemple de préservation de la nature en ville à

Marmagne

Saint-Doulchard

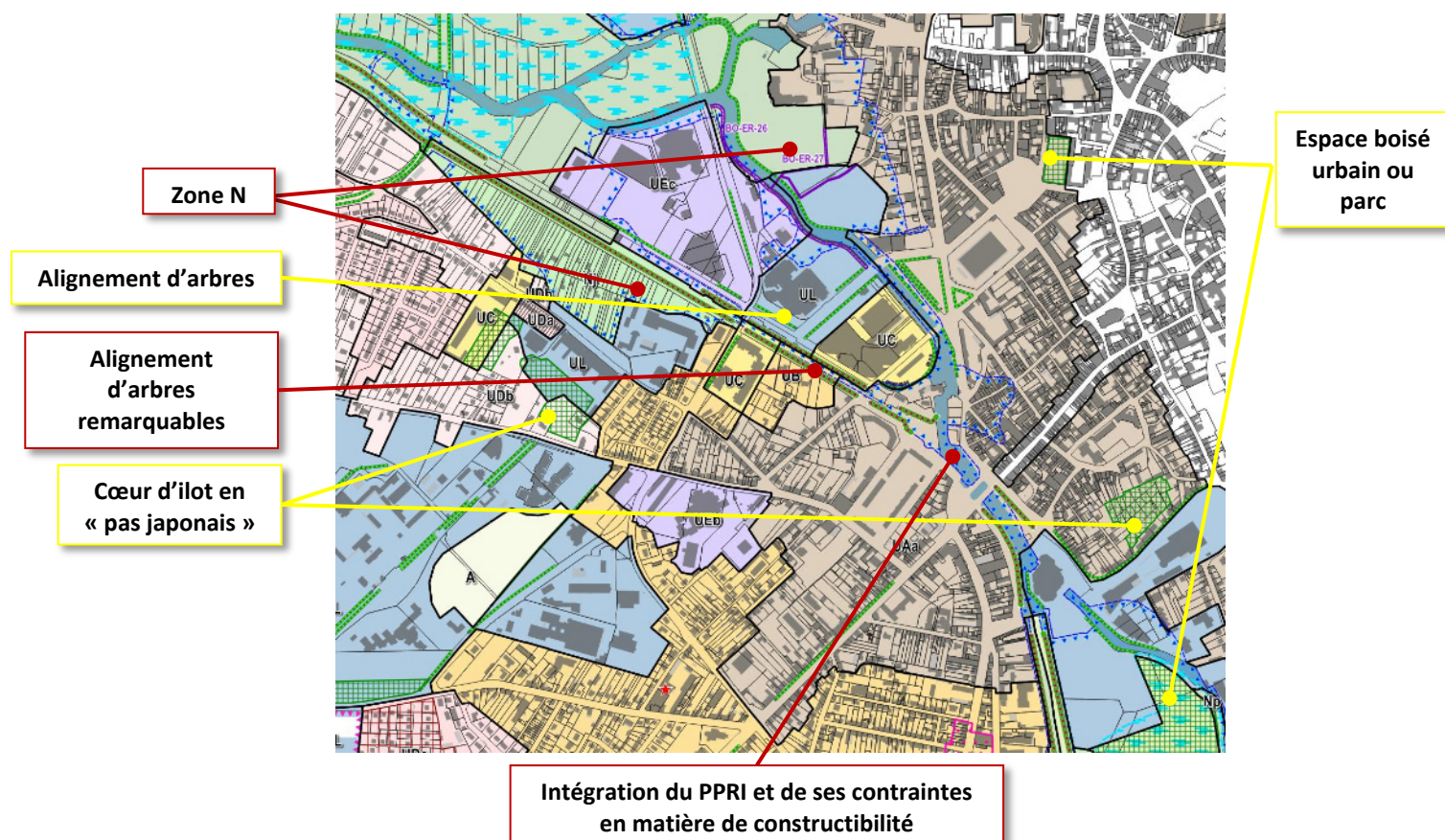
Bourges



Ainsi, malgré l'étendue de cœur de l'agglomération, les continuités écologiques sont assurées, grâce notamment à la complémentarité entre :

- la zone Np qui accompagne les vallées de l'Yèvre et de l'Auron ,
- les alignements d'arbres repérés et protégés, particulièrement ceux situés le long du canal de Berry,
- Les cœurs d'îlot, qui permettent d'assurer une trame verte discontinue, dite en « pas japonais »

Continuité écologique accompagnée et favorisée jusque dans le cœur de l'agglomération



La nature en ville est également encouragée par des dispositions règlementaires ayant trait au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.

Synthèse des principales dispositions règlementaires ayant trait au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

	Obligation en matière d'espaces verts	Obligation de plantation
UAa	10% du terrain minimum en espace vert	1 arbre de haute tige tous les 200m ² d'espaces verts Plantation de haie arbustive pour les aires de stationnement de plus de 4 emplacements Plantation d'un rideau végétal pour masquer les aires de dépôts et de stockage Interdiction de planter des espèces invasives (liste en annexe du règlement)
UAb	20% du terrain minimum en espace vert	
UB	Terrain > 500 m ² : 30% du terrain minimum Terrain < 500 m ² : 20% du terrain minimum	
UC	20% du terrain minimum	1 arbre de haute tige tous les 150m ² d'espaces verts 1 arbre tous les 100m ² pour les aires de stationnement de plus de 4 emplacements (ou ombrières photovoltaïques) Plantation d'un rideau végétal pour masquer les aires de dépôts et de stockage Interdiction de planter des espèces invasives (liste en annexe du règlement)
UDa	Terrain > 600 m ² : 40% du terrain minimum Terrain < 600 m ² : 30% du terrain minimum	
UDb	Terrain > 800 m ² : 50% du terrain minimum Terrain < 800 m ² : 40% du terrain minimum	
UDf	60% du terrain minimum	
UDg	Terrain > 600 m ² : 40% du terrain minimum Terrain < 600 m ² : 20% du terrain minimum	
UE	30% du terrain minimum (les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul à hauteur de 50% de leur surface, sans dépasser 15% de la surface du terrain)	
UN	Terrain > 800 m ² : 60% du terrain minimum Terrain < 800 m ² : 50% du terrain minimum	
UL	-	Rideau végétal en lisière de zone (maintien de l'existant ou création) 1 arbre tous les 100m ² pour les aires de stationnement de plus de 4 emplacements (ou ombrières photovoltaïques) Plantation d'un rideau végétal pour masquer les aires de dépôts et de stockage Interdiction de planter des espèces invasives (liste en annexe du règlement)
ULn	Les voiries et chemins d'accès ou d'entretien seront réalisés dans des matériaux perméables	
1AUd	Terrain > 600 m ² : 40% du terrain minimum Terrain < 600 m ² : 30% du terrain minimum	
1AUe	30% du terrain minimum (les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul à hauteur de 50% de leur surface, sans dépasser 15% de la surface du terrain)	Maintien des arbres de haute tiges existants ou remplacement 1 arbre de haute tige tous les 150m ² d'espaces verts 1 arbre tous les 100m ² pour les aires de stationnement de plus de 4 emplacements (ou ombrières photovoltaïques) Plantation d'un rideau végétal pour masquer les aires de dépôts et de stockage
1AUL	-	
1AUZ	Coefficient maximum d'imperméabilisation : 50% pour les logements // 70% pour les autres constructions 10% minimum d'espace perméable dans les lotissements de plus de 10 logements	1 arbre de haute tige tous les 200m ² d'espace perméable Écran de végétation en limites séparatives des parcelles accueillant d'autres constructions que des logements et pour masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts, décharges, déchèteries 1 arbre tous les 125m ² pour les aires de stationnement

Au-delà de l'aspect quantitatif, le règlement inscrit également une exigence qualitative concernant le choix des essences d'arbres à planter puisqu'il interdit de la plantation d'espèces invasives telles que définies par le conservatoire botanique nationale.

Cette disposition vise à favoriser la flore locale, plus adaptée au climat et moins consommatrice en eau notamment. La liste en question est annexée au règlement du PLUi (annexe 3).

• **Conserver les éléments constitutifs de l'identité paysagère du territoire et ses patrimoines**

Afin de conserver et valoriser les éléments constitutifs de l'identité du territoire, le PLUi repère et protège plusieurs éléments, au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Protection du patrimoine bâti,
- Protection des ensembles bâtis
- Protection des arbres isolés,
- Protection des haies ou alignements d'arbres,
- Protection des Espaces Boisés Classés,
- Protection des Espaces Ecologiques et/ou Paysagés Protégés,

Synthèse des dispositifs de protection du patrimoine par commune

	Patrimoine bâti (nombre)	Ensembles bâtis (nombre)	Arbres isolés (nombre)	Haies, ripisylve ou alignements d'arbres (km)	Espaces Boisés Classés (ha)		Espaces écologiques et/ou Paysagé Protégés (ha)
					(ha)	(km)	
Annoix	7	-	13	28,94	36,0	-	3,9
Arçay	-	-	-	10,40	31,8	-	7,7
Berry Bouy	17	-	5	75,16	50,1	-	11,5
Bourges	8	13	26	167,86	220,2	7,9	145,7
La Chapelle Saint-Ursin	1	-	-	12,02	1,3	-	83,5
Le Subdray	26	-	-	16,45	2,9	-	92,1
Lissay-Lochy	9	1	15	25,46	35,6	-	8,5
Marmagne	6	-	-	91,79	26,8	-	8,4
Morthomiers	8	-	7	7,62	6,5	-	95,8
Plaimpied-Givaudins	1	-	-	32,86	45,9	-	36,8
Saint-Doulchard	16	-	-	58,38	174,9	-	38,9
Saint-Germain du Puy	45	-	3	37,79	23,1	-	26,3
Saint-Just	7	-	1	24,35	5,4	-	0,4
Saint-Michel de Volangis	3	-	1	20,02	4,8	-	19,1
Trouy	3	-	-	21,16	18,3	-	17,2
Vorly	-	-	-	5,82	7,7	-	3,4
TOTAL	157	14	71	636	691	7,9	599

Ce repérage est assorti de règles inscrites dans le règlement (Articles -10: Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié).

Patrimoine bâti

Pour le patrimoine bâti et les ensembles bâtis, une annexe au règlement précise si leur protection est totale ou partielle. Dans ce dernier cas, les éléments à préserver sont également précisés. Dans tous les cas, leur démolition est interdite.

Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriés comme patrimoine remarquable doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques desdites constructions, murs et clôtures (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclut pas les architectures contemporaines.

Les extensions, quand elles sont autorisées, doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Les travaux et aménagements portant sur des constructions inscrites dans des « ensembles urbains remarquables » doivent respecter les gabarits et implantations des constructions existantes :

- Les surélévations sont interdites.
- Les extensions sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble.

Patrimoine végétal

Arbres isolés, alignements d'arbres, haies et ripisylve

Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage, il est exigé de nouvelles plantations équivalentes sur le terrain ou dans la continuité de l'alignement.

Toutefois, les haies protégées peuvent être aménagées pour la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, seul un abattage partiel de la haie sur la largeur de l'accès est autorisé.

Espaces Ecologiques et/ou paysagés Protégés

Les arbres présents sur le terrain ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent sur le terrain par arbre abattu. Seuls les travaux d'entretien et de mise en valeur paysagère sont autorisés.

Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un seul local par terrain, d'une emprise au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 m. Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Espaces boisés classés

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements et coupes et abattages d'arbres sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.

Les alignements d'arbres remarquables repérés le long du canal à Bourges sont protégés au titre des EBC.

Inscrire un développement plus économe en consommation d'espace naturel et agricole

Le PADD inscrit un objectif de réduction de la consommation moyenne annuelle d'au moins 30%.

Avec une consommation moyenne maximale de 29,7 ha / an, le PLUi permet de réduire de 40,5% la consommation foncière annuelle de Bourges Plus.

De plus, cette consommation d'espaces naturels et agricoles est pensée comme une consommation phasée dans le temps. Sur les 374 ha de zone AU, 268 ha (soit 72%) sont des zones 1AU correspondant à une urbanisation à court terme et 107 ha (soit 28%) sont des zones 2AU correspondant à une urbanisation à moyen terme.

Cette logique de phasage est également présente dans les OAP les plus importantes, puisque 27 des 48 OAP à dominante résidentielle permettent un phasage des projets qu'elles encadrent, et que 3 OAP exigent un phasage.

• *Contribuer à améliorer la gestion du cycle de l'eau pour en préserver la qualité*

Dans chacune des zones, le règlement de PLUi impose des obligations concernant la gestion et l'écoulement des eaux pluviales. Ces dispositions sont différenciées selon que le terrain concerné se trouve ou non dans une zone de périmètre de protection des captages d'eau potable.

Les règles concernant les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages s'appuient sur :

- Pour le captage du Prédé : l'arrêté n°2001.1.258 du 27 février 2001, portant régularisation administrative du prélèvement d'eau dans le milieu naturel pour l'utilisation en vue de la consommation humaine et établissement des périmètres de protection du captage d'eau potable du "Prédé", à Saint-Doulchard ;
- Pour le captage du Porche :
 - l'arrêté n°2001.1.909 du 24 juillet 2001, portant régularisation administrative du prélèvement d'eau dans le milieu naturel pour l'utilisation en vue de la consommation humaine et établissement des périmètres de protection du captage d'eau potable "Le Porche", à Bourges ;
 - l'avis hydrogéologique en date du 29 novembre 2018 en vue d'une révision des périmètres de protection des captages du Porche ;
- Pour le captage de Saint-Ursin : l'avis hydrogéologique en date du 7 décembre 2010 en vue de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de périmètres de protection des captages d'eau potable autour du captage de Saint-Ursin, à Bourges.

Dans chacune des zones, le règlement impose également des obligations concernant l'assainissement et le traitement des eaux usées.

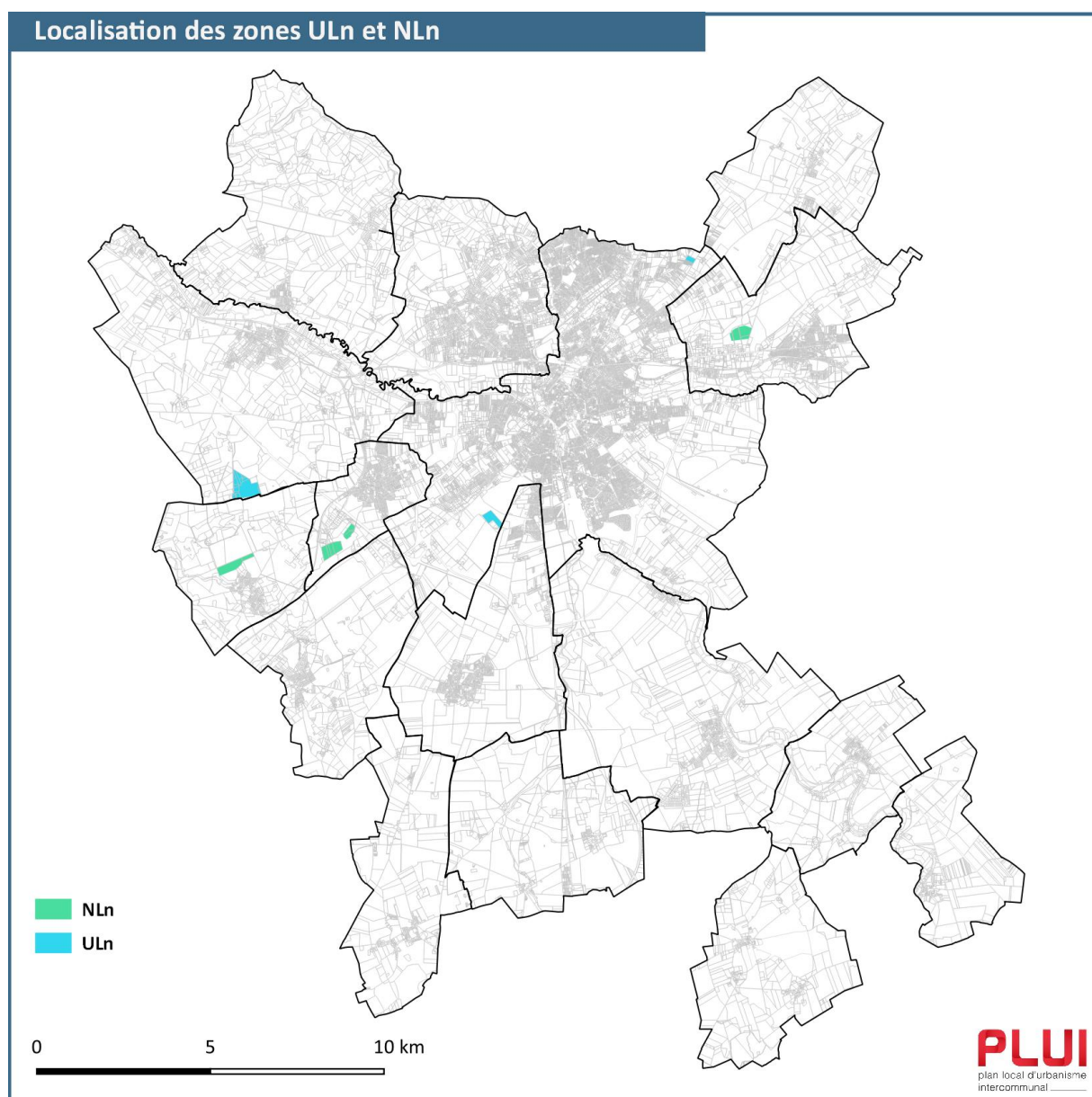
• *Contribuer au bien-être des habitants et à la lutte contre le changement climatique*

Le dispositif réglementaire du PLUi favorise la réduction des consommations et dépenses énergétiques sur le territoire, notamment à travers l'application des obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues à l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme dès 500 m² d'emprise au sol.

La production d'énergie renouvelable est également encouragée sur le territoire :

- En zone UC, UD, UE et UL, il est prévu des dérogations à l'obligation de traitement paysager des aires de stationnement si celles-ci sont couvertes par des ombrières photovoltaïques.
- Au sein des zones UL et N, des secteurs indicés « n » et « Ln » ont été identifiés spécifiquement pour y accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment photovoltaïque. On compte 63 ha de zone ULn et 70 ha de zone NLn. Ces secteurs de projet concernent :
 - Des sites déjà aménagés ou sur lesquels des projets sont en cours ;
 - Les sites pollués identifiés au diagnostic du PCAET dont la surface serait suffisante pour accueillir un projet de centrale photovoltaïque au sol (4 à 5 ha d'un seul tenant).

Localisation des zones de développement des énergies renouvelables



- **Agir en faveur d'un territoire résilient face aux risques**

Le zonage réglementaire prend en compte les Plans de Prévention des Risques qui s'imposent sur le territoire. Aussi, aucune nouvelle zone d'urbanisation ou de développement n'est identifiée à l'intérieur de ces périmètres.

Par ailleurs, le règlement rappelle que la défense incendie doit être assurée par un dispositif conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie.

5.4 Mode d'emploi du règlement

- **Le rôle du règlement du PLUi**

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLUi détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLUi qui couvrent l'ensemble du territoire intercommunal.

À ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet car elle est un levier majeur de mise en œuvre du PADD.

Pièce maîtresse en termes de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLUi, dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document et s'articule avec les OAP.

• *La portée du règlement*

Comme le prévoit l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont **conformes** au règlement et à ses documents graphiques. »

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles**, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.*

• *La portée du règlement du PLUi à l'égard des autres législations*

➤ **Servitudes d'utilité publique**

Aux règles du PLUi s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont détaillées dans une notice en « Annexes » du PLUi.

Au titre de ces servitudes, le territoire de la Communauté d'agglomération de Bourges Plus est concerné par les réglementations et servitudes suivantes :

- Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau (A4)
- Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (A5)
- Servitudes de protection des monuments historiques (AC1)
- Servitudes de protection des sites et des monuments naturels (AC2)
- Servitudes concernant les magasins à poudre de l'armée (AR3)
- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (AS1)
- Servitude d'alignement (EL7)
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (I3)
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4)
- Servitudes au voisinage des cimetières (INT1)
- Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles (PM1)
- Servitudes relatives aux périmètres de protection autour des installations classées (PM2)
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1)
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réceptions exploités par l'État (PT2)
- Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT3)
- Servitudes relatives aux chemins de fer (T1)
- Servitudes de balisage (T4)
- Servitudes aéronautiques de dégagement (T5)
- Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (T7)

➤ Installations classées (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'État (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

Le règlement du PLUi a la faculté d'interdire certaines catégories d'ICPE, sans pour autant pouvoir les interdire par principe.

• *La composition des pièces réglementaires*

Le règlement du PLUi de Bourges Plus est établi conformément aux articles R151-9 et suivants du code de l'Urbanisme. Il se compose de deux volets : les pièces écrites et le document graphique.

➤ Les pièces écrites

Les dispositions générales

Elles rappellent et définissent les éléments suivants :

- Champ d'application et portée du règlement
- Contenu du règlement du PLUi
- Adaptations mineures
- Ouvrages techniques
- Reconstruction après destruction ou démolition
- Application du règlement aux lotissements
- Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)
- Réglementation du stationnement
- Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement
- Sursis à statuer
- Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Risques naturels et technologiques
- Classement des infrastructures de transport terrestre
- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés (EBC)
- Protection des périmètres de captage des eaux potables (champs captants).

- Rappels de procédures
- Archéologie
- Installations classées (ICPE)
- Participation des constructeurs
- Sécurité – salubrité - nuisances
- Illustrations du règlement

Les dispositions réglementaires par zone

Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.

À l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme et la vocation des zones. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents sites, tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet de territoire.

↳ Structuration des dispositions règlementaires commune à toutes les zones

SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article - 1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Article - 2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Article - 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

SECTION 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Article - 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article - 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article - 7 : Emprise au sol des constructions

Article - 8 : Hauteur des constructions

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article - 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Article - 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Article - 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article - 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Article - 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Article - 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Section 3 : Equipements et réseaux

Article - 16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Article - 17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.

↳ Précisions sur les articles 1 et 2 - fonctions urbaines

Les articles 1 et 2 du règlement du PLUi encadrent les destinations, usages et affectations des sols et les types d'activités qui peuvent être interdits, autorisés ou autorisés sous-conditions, voire limités.

Le code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1er janvier 2016 a réorganisé les catégories de destinations que le PLUi peut réglementer. Il s'agit désormais des destinations et sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (20)
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière
2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement
3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Hébergement hôtelier et touristique 3.6. Cinéma
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles, 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 précise les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Équipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Une réflexion a ainsi été menée sur chaque zone et secteur du règlement afin de définir précisément les destinations ou sous-destinations interdites, autorisées, limitées ou soumises à conditions.

Les annexes du règlement

Elles regroupent notamment :

- La liste des patrimoines bâtis protégés,
- Les périmètres de protection des captages,
- La liste des espèces végétales indigènes (liste du conservatoire botanique national),

- La prise en compte des vues sur la cathédrale de Bourges.
- La liste des emplacements réservés,
- La localisation des routes classées à grande circulation,

➤ Les documents graphiques

Le plan de zonage

Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini notamment aux articles R.151-14 et R.151-17 du code de l'urbanisme sont obligatoires, indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones, secteurs et périmètres et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui s'inscrivent en complément du zonage et de la règle écrite.

Certaines dispositions sont indépendantes du règlement écrit, car elles sont directement régies par des articles spécifiques du code de l'urbanisme. C'est notamment le cas des espaces boisés classés et des emplacements réservés.

• *Justification des règles*

Les principales règles applicables aux zones et aux éventuels secteurs sont expliquées et justifiées dans la partie « Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD ».

5.5 Justification de l'insertion de dispositions particulières

• *Emplacements réservés*

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques, sont numérotés et renvoient à une liste qui précise la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre destination que celle prévue et précisée dans le PLU. En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son terrain.

102 emplacements réservés ont été délimités en réponse à des enjeux particuliers détaillés dans la partie « Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD ».

Il s'agit notamment d'emplacements réservés pour :

- Aménagement de voirie
- Aménagement d'espace public
- Aménagement d'un équipement public
- Passage d'une canalisation
- Aménagement d'une aire de stationnement...

Liste des emplacements réservés du PLUi

Nom	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)	Commune
AR-ER-1	Aménagement d'espace public	Commune	2295,0	Arcay
AR-ER-2	Aménagement de voirie	Commune	2231,0	Arcay
BB-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	865,2	Berry-Bouy
BO-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	469,5	Bourges
BO-ER-2	Aménagement de voirie	Commune	479,0	Bourges
BO-ER-3	Aménagement de voirie	Commune	600,8	Bourges
BO-ER-4	Aménagement de voirie	Commune	277,7	Bourges
BO-ER-5	Aménagement de voirie	Commune	343,0	Bourges
BO-ER-6	Aménagement de voirie	Commune	2598,9	Bourges
BO-ER-7	Aménagement de voirie	Commune	246,8	Bourges
BO-ER-8	Aménagement de voirie	Commune	358,4	Bourges
BO-ER-9	Aménagement de voirie	Commune	588,6	Bourges
BO-ER-10	Aménagement de voirie	Commune	1727,9	Bourges
BO-ER-11	Aménagement de voirie	Commune	2699,8	Bourges
BO-ER-12	Aménagement de voirie	Commune	1222,9	Bourges
BO-ER-13	Aménagement de voirie	Commune	2503,2	Bourges
BO-ER-14	Aménagement de voirie	Commune	2527,4	Bourges
BO-ER-15	Aménagement de voirie	Commune	927,9	Bourges
BO-ER-16	Aménagement de voirie	Commune	3571,6	Bourges
BO-ER-17	Aménagement de voirie	Commune	1971,8	Bourges
BO-ER-18	Aménagement de voirie	Commune	4225,3	Bourges
BO-ER-19	Aménagement de voirie	Commune	2265,2	Bourges
BO-ER-20	Passage d'une canalisation	Commune	1041,7	Bourges
BO-ER-21	Aménagement d'un équipement public	État	36959,5	Bourges
BO-ER-22	Aménagement de voirie	Commune	398,8	Bourges
BO-ER-23	Aménagement de voirie	Commune	510,7	Bourges
BO-ER-24	Aménagement de voirie	Communauté d'agglomération	1147,7	Bourges
BO-ER-25	Aménagement de voirie	Commune	180,5	Bourges
BO-ER-26	Aménagement de voirie	Commune	2195,6	Bourges
BO-ER-27	Aménagement de voirie	Commune	852,9	Bourges
BO-ER-28	Aménagement de voirie	Commune	6635,1	Bourges
BO-ER-29	Aménagement de voirie	Commune	1304,0	Bourges
BO-ER-30	Aménagement de voirie	Commune	1274,9	Bourges
BO-ER-31	Aménagement de voirie	Commune et SEM Territoria	1580,8	Bourges
BO-ER-32	Aménagement de voirie	Commune et SEM Territoria	6038,2	Bourges
BO-ER-33	Aménagement de voirie	Commune et SEM Territoria	5353,7	Bourges
BO-ER-34	Aménagement de voirie	Commune	404,7	Bourges
BO-ER-35	Aménagement de voirie	Commune	2089,4	Bourges
BO-ER-36	Aménagement de voirie	Commune	486,5	Bourges
BO-ER-37	Aménagement de voirie	Commune	197,0	Bourges
BO-ER-38	Aménagement de voirie	Commune	145,7	Bourges
BO-ER-39	Aménagement de voirie	Commune	662,3	Bourges
BO-ER-40	Aménagement de voirie	Commune	3517,6	Bourges

Nom	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)	Commune
BO-ER-41	Aménagement de voirie	Commune	1998,1	Bourges
BO-ER-42	Aménagement de voirie	Commune	633,0	Bourges
BO-ER-43	Aménagement de voirie	Commune	1477,4	Bourges
BO-ER-44	Aménagement de voirie	Commune	79,2	Bourges
BO-ER-45	Aménagement de voirie	Agglobus	122,4	Bourges
BO-ER-46	Aménagement de voirie	Commune	2133,9	Bourges
BO-ER-47	Aménagement de voirie	Commune	160,4	Bourges
LC-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	4121,3	La Chapelle-Saint-Ursin
LS-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	1124,2	Le Subdray
MA-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	216,7	Marmagne
MA-ER-2	Aménagement de voirie	Communauté d'agglomération	1752,2	Marmagne
MO-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	5485,5	Morthomiers
PG-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	765,0	Plaimpied-Givaudins
PG-ER-2	Aménagement de voirie	Commune	2483,4	Plaimpied-Givaudins
PG-ER-3	Aménagement de voirie	Commune	398,3	Plaimpied-Givaudins
PG-ER-4	Aménagement de voirie	Commune	730,8	Plaimpied-Givaudins
PG-ER-5	Aménagement d'espace public	Commune	2499,2	Plaimpied-Givaudins
PG-ER-6	Aménagement de voirie	Commune	1950,2	Plaimpied-Givaudins
PG-ER-7	Aménagement d'espace public	Commune	25461,7	Plaimpied-Givaudins
PG-ER-8	Aménagement de voirie	Commune	4158,8	Plaimpied-Givaudins
PG-ER-9	Aménagement de voirie pour la circulation des engins agricoles	Commune	6712,7	Plaimpied-Givaudins
SD-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	385,0	Saint-Doulchard
SD-ER-2	Aménagement de voirie	Commune	1537,1	Saint-Doulchard
SD-ER-3	Aménagement de voirie	Commune	953,3	Saint-Doulchard
SD-ER-4	Aménagement de voirie	Commune	679,9	Saint-Doulchard
SD-ER-5	Aménagement de voirie	Commune	1689,7	Saint-Doulchard
SD-ER-6	Aménagement de voirie	Commune	599,8	Saint-Doulchard
SD-ER-7	Aménagement de voirie	Commune	1974,1	Saint-Doulchard
SD-ER-8	Aménagement de voirie	Commune	1980,9	Saint-Doulchard
SD-ER-9	Aménagement d'un équipement public	Commune	16565,9	Saint-Doulchard
SD-ER-10	Aménagement de voirie	Commune	651,6	Saint-Doulchard
SD-ER-11	Aménagement de voirie	Commune	261,7	Saint-Doulchard
SD-ER-12	Aménagement d'un fossé	Commune	2275,5	Saint-Doulchard
SD-ER-13	Aménagement de voirie	Commune	518,3	Saint-Doulchard
SD-ER-14	Aménagement de voirie	Commune	702,4	Saint-Doulchard
SD-ER-15	Aménagement de voirie	Commune	243,2	Saint-Doulchard
SD-ER-16	Aménagement de voirie	Commune	1059,5	Saint-Doulchard
SD-ER-17	Aménagement de voirie	Commune	411,1	Saint-Doulchard
SD-ER-18	Protection de la tulipe sauvage	Commune	1834,5	Saint-Doulchard
SD-ER-19	Aménagement de voirie	Commune	937,7	Saint-Doulchard
SD-ER-20	Protection de la tulipe sauvage	Commune	2392,3	Saint-Doulchard
SD-ER-21	Aménagement de voirie	Commune	732,8	Saint-Doulchard
SD-ER-22	Aménagement de voirie	Commune	388,5	Saint-Doulchard
SD-ER-23	Aménagement de voirie	Commune	493,8	Saint-Doulchard
SD-ER-24	Aménagement d'un fossé	Commune	1706,0	Saint-Doulchard
SD-ER-25	Aménagement de voirie	Commune	7216,2	Saint-Doulchard

Nom	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)	Commune
SD-ER-25	Aménagement de voirie	Commune	517379,9	Saint-Doulchard
SG-ER-1	Aménagement de voirie	Département	29046,2	Saint-Germain-du-Puy
SG-ER-2	Aménagement d'un équipement public	Commune	4176,5	Saint-Germain-du-Puy
SG-ER-3	Passage d'une canalisation	Commune	253,0	Saint-Germain-du-Puy
SJ-ER-1	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	4459,3	Saint-Just
SJ-ER-2	Aménagement de voirie	Communauté d'agglomération	274,9	Saint-Just
SM-ER-1	Aménagement d'espace public	Commune	6434,2	Saint-Michel-de-Volangis
TR-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	11801,4	Trouy
TR-ER-2	Aménagement de voirie	Commune	1187,6	Trouy
TR-ER-3	Aménagement paysager	Commune	1456,2	Trouy
TR-ER-4	Aménagement paysager	Commune	5946,4	Trouy
TR-ER-5	Création d'un chemin communal	Commune	2123,4	Trouy
TR-ER-6	Création d'un chemin communal	Commune	3264,8	Trouy

• *Espaces boisés classés*

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Au sein de ces espaces, les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Le PLUi de Bourges Plus délimite 692 hectares et 7,9 km d'espaces boisés classés.

Cette servitude implique la conservation de l'état boisé existant, mais aussi, le cas échéant, l'obligation de planter.

Les logiques de délimitation de ces espaces boisés sont détaillées dans la partie « Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD ».

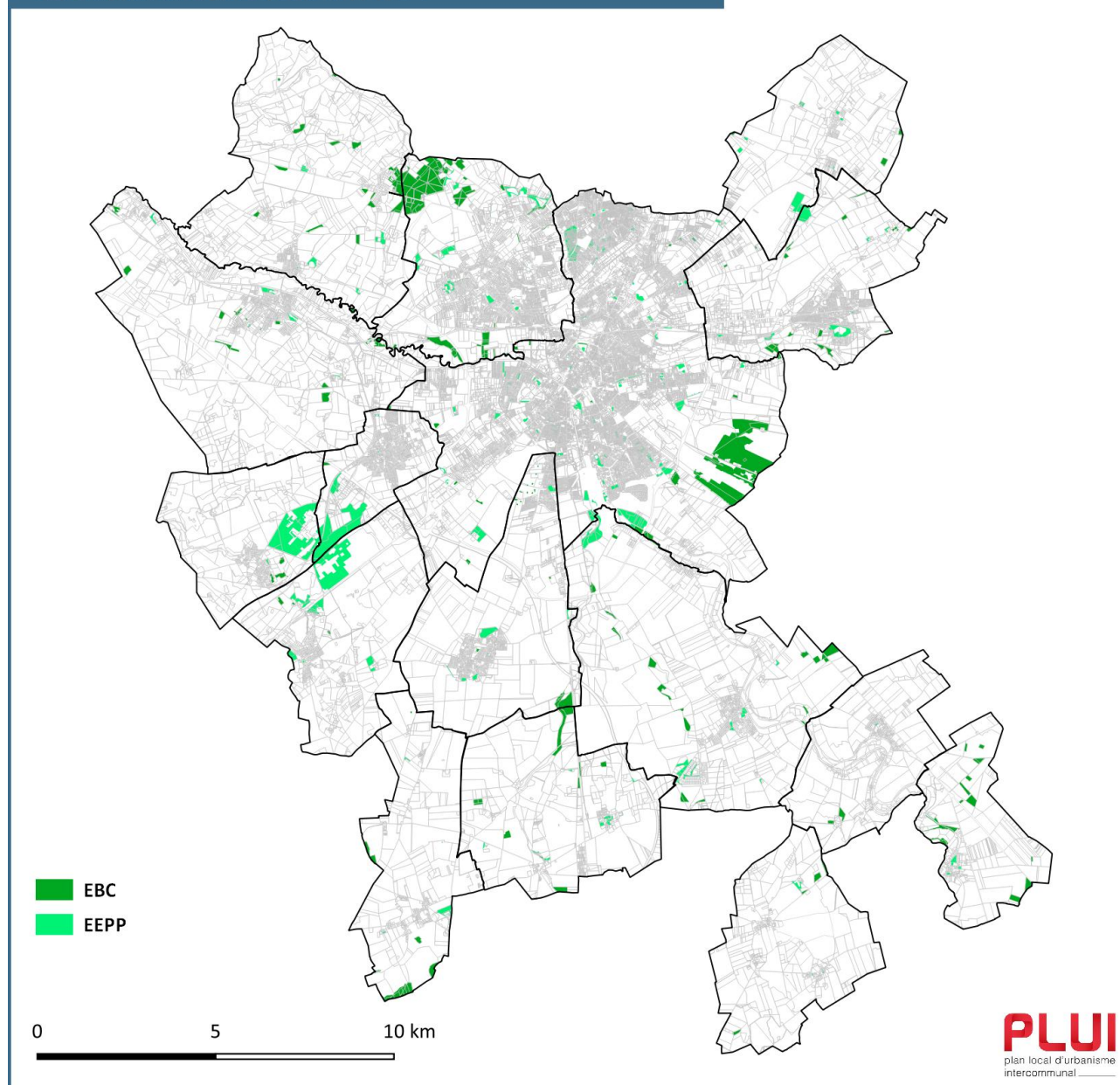
Globalement elles reposent sur un double objectif :

- **Protection des paysages** eu égard aux éléments déterminants du diagnostic paysager qui relèvent l'intérêt du maintien des espaces boisés qui existent encore au milieu des paysages de grandes cultures.
- **Protection des réservoirs à biodiversité** et de certains corridors ou continuum écologiques comprenant des boisements. Le maintien du couvert boisé est essentiel pour garantir la vitalité de la biodiversité inventoriée et repérée par le SCoT et le SRCE.

A cela s'ajoutent des Espaces Ecologiques et/ou Paysagers Protégés, dont une partie possède un caractère boisé. Ces EEPP représentent 599 ha.

Localisation des Espaces Boisés Classés et des Espaces Ecologiques et/ou Paysagers Protégés-i

Localisation des EBC et des EEPP



• *Éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique*

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le PLUi de Bourges Plus repère et protège ainsi 3 types d'éléments

- Linéaire de haies et alignements d'arbres
- Éléments ponctuels : arbres isolés
- Éléments surfaciques : Espace écologique et/ou paysagé protégé.

Ces éléments, les enjeux auxquels ils répondent et les dispositions réglementaires mises en place sont détaillés dans la partie « 3.3. Exposé des dispositions réglementaires prises au regard des objectifs du PADD ».

• *Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées*

Au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLUi délimite au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions de façon modérée.

Ces STECAL sont délimités graphiquement sur le plan de zonage, et le règlement apporte des précisions concernant les hauteurs, les implantations et la densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

24 STECAL sont déterminés dans le cadre du PLUi (**cf. liste en annexe**) :

- 9 en zone Agricole
- 15 en zone Naturelle

Les règles de hauteur et d'emprise au sol qui s'y appliquent sont précisées en annexe.

Concernant les règles d'implantation et les conditions de desserte des terrains par les réseaux, les secteurs de STECAL sont soumis aux mêmes règles que le reste de la zone dont ils dépendent.

• *Polarités commerciales*

Pour préserver les commerces dans certaines rues et quartiers du territoire de Bourges Plus, le plan de zonage délimite des « polarités commerciales de proximité » et des « polarités commerciales principales », correspondant à des Secteurs de diversité commerciale à protéger ou préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Ils représentent respectivement 55 ha et 27 ha.

Ces secteurs autorisent les commerces d'une surface de vente maximum de 1 000m² pour les polarités commerciales de proximité et 5 000m² pour les polarités commerciales principales, alors qu'ils sont plafonnés à 300m² dans le reste de la zone considérée.

Exemple de « polarité commerciale principale » (à droite) et de « polarité commerciale de proximité » (à gauche), à Bourges



• *Patrimoines bâtis protégés et ensembles bâtis protégés*

Le patrimoine bâti à protéger a également été identifié par les communes au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

157 éléments bâtis protégés ont été identifiés. Il s'agit notamment d'églises, de châteaux, de maisons de maître, de moulins, de fontaines, de pigeonniers, d'anciens bâtiments industriels, de corps de fermes...

A cela s'ajoutent 14 ensembles urbains remarquables représentant une morphologie urbaine à préserver à l'échelle du territoire.

L'article 10 du règlement de chaque zone précise les règles applicables aux patrimoines bâtis identifiés. Ces règles sont complétées et précisées dans un document annexe au règlement intitulé « patrimoine bâti protégé ».

Exemple de patrimoine bâti à Berry-Bouy (étoiles) et d'ensemble bâti remarquable à Bourges (quadrillage)



La liste des patrimoines bâtis et ensembles bâtis protégés est disponible en annexe du règlement.

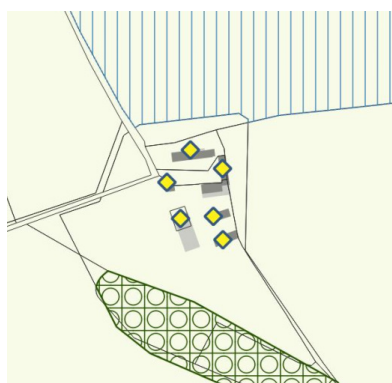
• *Bâtiment agricole pouvant changer de destination*

Le règlement graphique PLUi identifie en zones Agricole et Naturelles, 110 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Ces bâtiments ont été repérés en s'appuyant sur le diagnostic de la Chambre d'Agriculture et en fonction des projets transmis par les exploitants.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Exemple de bâtiments pouvant muter à Plaimpied-Givaudins



- **Périmètre d'attente / gel de la constructibilité**

Un « périmètre de gel de la constructibilité » est délimité à Bourges : il concerne le site de l'ancienne caserne l'adjudant-chef Debat, sur une surface de 19,6 ha.

Ce périmètre d'attente correspond à une « servitude interdisant [...] pour **une durée au plus de 5 ans** dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ». Sur ce secteur particulier, il s'agit d'attendre les conclusions des études sur le périmètre du champ captant du Porche.

L'article 2 de la zone UA prévoit donc la règle suivante :

« À l'intérieur du « périmètre de gel de la constructibilité » repéré sur le plan de zonage, les constructions ne sont autorisées qu'à condition d'avoir pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes et dans la limite de 10 m² de surface de plancher supplémentaire maximum ; cette mesure s'applique pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLUI ».

6 ANNEXE : LISTE DES STECAL

Synthèse des STECAL du PLUi en zone A

COMMUNE	NOM	SURFACE (m²)	DESTINATION(S) AUTORISÉES	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE	HAUTEUR MAXIMALE	Précisions sur le projet ou la situation motivant le STECAL
ARCAY	AR-S1	10 093	Autres équipements recevant du public	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes	7 m à l'égout, 10 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes	Projet de salle des fêtes
BOURGES	BO-S1	28 979	Logement (gens du voyage)	100 m²	4 m à l'égout, 7 m au faîtage	Aire d'accueil des gens du voyage
BOURGES	BO-S7	15 371	Hébergement hôtelier et touristique Restauration	100 m²	7 m à l'égout, 10 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes	Valorisation d'un ancien corps de ferme en hébergements touristiques
LISSAY-LOCHY	LL-S1	2 541	Artisanat	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes	7 m à l'égout, 10 m au faîtage	Entreprise Dumas installée à la sortie du bourg de Lissay
LISSAY-LOCHY	LL-S2	3 988	Restauration	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes	7 m à l'égout, 10 m au faîtage	Restaurant « Clos de Rougemont » installé en bordure de la RD2144
MARMAGNE	MA-S1	10 222	Autres équipements recevant du public	200 m²	7 m à l'égout, 10 m au faîtage	Local associatif
MORTHOMIERS	MO-S1	17 013	Hébergement hôtelier et touristique	250 m²	12 m à l'égout, 15m au faîtage	Chambres d'hôtes, gîte et salle de séminaires
SAINT-DOULCHARD	SD-S1	9 521	Logement (gens du voyage)	100 m²	4 m à l'égout, 7 m au faîtage	Aire d'accueil des gens du voyage
SAINT-JUST	SJ-S1	17 347	Hébergement hôtelier et touristique Restauration	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes	7 m à l'égout, 10 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes	Château

Synthèse des STECAL du PLUi en zone N

COMMUNE	NOM	SURFACE (m²)	OBJET DU STECAL / DESTINATION	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE	HAUTEUR MAXIMALE	Précisions sur le projet ou la situation motivant le STECAL
BOURGES	BO-S2	27 872	Hébergement hôtelier et touristique	250 m²	4 m à l'égout, 7 m au faîtage	Camping de Bourges
BOURGES	BO-S3	4 043	Habitat Hébergement hôtelier et touristique Restauration	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes	7 m à l'égout, 10 m au faîtage	Établissement « Le Caraqui », installé dans les Marais de Bourges
BOURGES	BO-S4	11 304	Logement (gens du voyage)	100 m²	4 m à l'égout, 7 m au faîtage	Aire d'accueil des gens du voyage
BOURGES	BO-S5	7 568	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	250 m²	4 m à l'égout, 7 m au faîtage	Élevage animalier
BOURGES	BO-S6	1 094	Habitat Hébergement Activité de restauration	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes	7 m à l'égout, 10 m au faîtage	Établissement « La Courcillière », installé dans les Marais de Bourges
MARMAGNE	MA-S2	6 708	Hébergement hôtelier et touristique	250 m²	4 m à l'égout, 7 m au faîtage	Camping (Yourtes)
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S1	12 346	Équipements sportifs	250 m²	4m à l'égout, 7 m au faîtage	Installations légères pour le sport, le tourisme et le loisir
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S2	6 428	Hébergement hôtelier et touristique	10 % maximum de l'emprise du terrain	4m à l'égout, 7 m au faîtage	Camping et stationnement de camping-car et construction de mobil-home
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S3	38 287	Équipements d'intérêt collectif et services publics	300 m²	4m à l'égout, 7 m au faîtage	Ferme pédagogique et activités d'accueil et de loisirs en lien avec le canal de Berry
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S4	37 098	Hébergement hôtelier et touristique Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	250 m²	4m à l'égout, 7 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des hébergements existantes	Parc de loisirs « Le monde des enfants » installé à proximité du lac d'Auron

COMMUNE	NOM	SURFACE (m ²)	OBJET DU STECAL / DESTINATION	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE	HAUTEUR MAXIMALE	Précisions sur le projet ou la situation motivant le STECAL
PLAIMPIED- GIVAUDINS	PG-S5	8 975	Hébergement hôtelier et touristique Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre des activités de tourisme et de loisirs	10 % maximum de l'emprise du terrain	4 m à l'égout, 7 m au faîtage	Plage historique du plan d'eau du Val d'Auron
SAINT- GERMAIN-DU- PUY	SG-S1	9 575	Équipements sportifs	200 m ²	Règles générales de la zone	Équipements sportifs et de loisirs
SAINT- GERMAIN-DU- PUY	SG-S2	9 652	Logement (gens du voyage)	100 m ²	4 m à l'égout, 7 m au faîtage	Aire d'accueil des gens du voyage
SAINT-JUST	SJ-S2	5 039	Équipements d'intérêt collectif et services publics	50 m ²	4m à l'égout, 7 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes	Aire de stationnement pour camping-car
SAINT-JUST	SJ-S3	2 517	Hébergement Activité de restauration	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes	7 m à l'égout, 10 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes	Château