BOURGES PLUS COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION	**REPUBLIQUE FRANCAISE** **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BOURGES** **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE** **SEANCE DU 8 AVRIL 2022 à 18 HEURES** **Salle du Conseil Municipal de la Mairie de Bourges**

Nombre de membres en exercice	Présents	Excusés	Absents	Date de la convocation	Date d'affichage de la convocation
70	41	4	6	1er avril 2022	1er avril 2022

Présents : Irène FELIX, Richard BOUDET, Jean-Louis SALAK, Marie-Christine BAUDOUIN, Patrick BARNIER, Bernard DUPERAT, Bernadette GOIN-DEMAY, Bruno FOUCHET, Stéphane GARCIA, Denis POYET, Corinne LEFEBVRE, Alain MAZE, Catherine PALLOT, Marc STOQUERT, Christine CHEZE-DHO, Constance BONDUELLE, Céline MADROLLES, Hugo LEFELLE, Catherine MENGUY, Frédérique SOULAT, Alain BOUQUIN, Corinne TRUSSARDI, Jean-Pierre PIERRON, Régis MAUTRE, Marie-Hélène BIGUIER, Jean-Marc BARDI, Philippe MERCIER, Alexia FRANQUES, Martial REBEYROL, Valérie CHANTEFORT, Valérie CHAPAT, Béatrice FOURNIER, Christian JOLY, Nicole HUBERT, Gaëlle FLEURIER-LEFORT, Didier PRUDENT, Franck BRETEAU, Nadine MOREAU, Christine DAGAUD, Annie JACQUET, Yvonne KUCEJ

Excusés : Daniel GRAVELET, Stéphane HAMELIN, Renaud METTRE, Sakina ROBINSON

Absents : Olivier CABRERA, Alex CHARPENTIER, Urbain NTARUNDENGA, Mélanie CELEGATO, Thibaut RENAUD, Philippe DEBROYE

Pouvoirs :
Yann GALUT donne pouvoir à Mme la Présidente
Gérard SANTOSUOSSO donne pouvoir à Franck BRETEAU
Yvon BEUCHON donne pouvoir à Stéphane GARCIA
Evelyne SEGUIN donne pouvoir à Corinne LEFEBVRE
Pierre-Henri JEANNIN donne pouvoir à Céline MADROLLES
Magali BESSARD donne pouvoir à Marie-Hélène BIGUIER
Yannick BEDIN donne pouvoir à Corinne TRUSSARDI
Nadia NEZLIOUI donne pouvoir à Constance BONDUELLE
Mustapha MOUSALLI donne pouvoir à Régis MAUTRE
France LABRO donne pouvoir à Catherine MENGUY
Joël ALLAIN donne pouvoir à Régis MAUTRE
Philippe MOUSNY donne pouvoir à Alexia FRANQUES
Marcella MICHEL donne pouvoir à Philippe MERCIER
Justine SINGEOT donne pouvoir à Alexia FRANQUES
Ludwig SPETER-LEJEUNE donne pouvoir à Martial REBEYROL
Elisabeth POL donne pouvoir à Philippe MERCIER
Dominique GILLET donne pouvoir à Valérie CHAPAT
Pierre GUILLET donne pouvoir à Richard BOUDET
Eric LE PAVOUX donne pouvoir à Marie-Christine BAUDOUIN

Mme Constance BONDUELLE et Mme Alexia FRANQUES sont désignées secrétaires de séance.

Domaine : 2.1.2 PLU

- 30 -

Approbation du projet de PLUi

Présidente de séance : Mme Irène FELIX

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 5216-5 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-21 et suivants ;

Vu les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes d'Arcay, Bourges, La Chapelle-Saint-Ursin, Le Subdray, Lissay-Lochy, Marmagne, Morthomiers, Plaimpied-Givaudins, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Saint-Just, Saint-Michel-de-Volangis, Trouy ;

Vu la carte communale de la commune d'Annoix ;

Vu la délibération n°62 du Conseil Communautaire du 7 décembre 2015 définissant les modalités de la collaboration entre la communauté d'agglomération et les communes membres ;

Vu la délibération n°63 du Conseil Communautaire du 7 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Bourges Plus ;

Entendus les débats successifs au sein du Conseil Communautaire en dates du 27 février 2017 et 5 novembre 2018 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi conformément à l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les débats des seize Conseils Municipaux sur les orientations générales du PADD débattu en conseil communautaire le 5 novembre 2018 ;

Vu la délibération n°77 du Conseil Communautaire du 24 juin 2019 portant arrêt du projet du PLUi et tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération n°78 du Conseil Communautaire du 24 juin 2019 de demande de dérogation à l'urbanisation limitée sur les communes de Lissay-Lochy et Vorly ;

Vu les avis défavorables de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Cher sur le projet de PLUi arrêté le 24 juin 2019 ;

Vu la délibération n°29 du Conseil Communautaire du 17 juin 2021 portant nouvel arrêt du projet de PLUi et tirant le bilan actualisé de la concertation ;

Vu la délibération n°30 du Conseil Communautaire du 17 juin 2021 de demande de dérogation à l'urbanisation limitée sur les communes de Lissay-Lochy et Vorly ;

Vu les avis favorables avec réserves de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF du Cher sur le projet de PLUi arrêté le 17 juin 2021 ;

Vu les avis favorables avec recommandations émis par les autres personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLUi arrêté le 17 juin 2021 ;

Vu les recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) sur le projet de PLUi arrêté le 17 juin 2021 ;

Vu les avis favorables émis par les seize communes de l'agglomération concernées par le projet de PLUi arrêté le 17 juin 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral 2021-1114 du 7 octobre 2021 autorisant les ouvertures à l'urbanisation pour les secteurs d'extension urbaine et pour les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur les communes de Lissay-Lochy et Vorly ;

Vu l'arrêté du 8 octobre 2021 de Mme la Présidente de l'agglomération prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLUi ;

Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête du 4 janvier 2022 et son avis favorable sur le projet de PLUi ;

Vu l'examen du projet et de ses projets de modifications lors de la conférence intercommunale des maires du 24 mars 2022 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme, Biodiversité, Trames verte et noire, Mobilité et Voirie, Plan Vélo du 16 mars 2022 ;

Considérant ce qui suit :

Les grandes étapes de l'élaboration du document

Suite à la décision de transfert de la compétence PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale à l'agglomération, le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration d'un PLUi le 7 décembre 2015 sur l'ensemble de son territoire.

A l'issue d'une première phase de diagnostic, un premier débat sur le PADD s'est tenu en Conseil Communautaire le 27 février 2017. Dès lors que le diagnostic a été consolidé et que les cinq grands axes du projet d'aménagement stratégiques du territoire ont été définis, un second débat sur le PADD s'est tenu en Conseil Communautaire le 5 novembre 2018 puis dans les Conseils Municipaux des seize communes de l'agglomération.

En référence aux cinq axes du PADD, les pièces réglementaires (orientations d'aménagement et de programmation - OAP, règlement et zonage) ont été mises à l'étude jusqu'en juin 2019, date à laquelle un premier projet de PLUi a été arrêté sur toutes les communes de l'agglomération à l'exception de Mehun-sur-Yèvre, l'intégration de cette commune à l'agglomération au 1er janvier 2019 étant trop tardive pour qu'elle soit incluse dans la procédure en cours.

Ce premier projet ayant reçu des avis défavorables de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF, il a été décidé en octobre 2020 de travailler à l'élaboration d'un nouveau projet de PLUi.

La Communauté d'Agglomération a mis fin à cette seconde période d'étude le 17 juin 2021 en délibérant sur un second arrêt de projet de PLUi et en dressant le bilan de la concertation.

Pendant toute cette phase d'élaboration, l'agglomération a tenu à associer au mieux la population par une information continue sur le déroulement des études, au travers de ses publications ou via les outils numériques. Le public a également pu s'exprimer sur le dossier par le biais de registres de concertation disponibles en mairies, lors des réunions publiques qui se sont tenues dans chacune des communes concernées du territoire ainsi que par courrier.

Ce second arrêt a été soumis pour avis aux communes de l'agglomération qui ont toutes délibérées favorablement sur les pièces réglementaires qui produisent leurs effets sur leurs territoires. Les quelques observations émises ont toutes été examinées et sont synthétisées dans les tableaux annexés à la présente.

Les personnes publiques associées ont également exprimé des avis favorables sur ce second projet en soulignant les efforts réalisés en matière de modération de la consommation d'espaces, de prise en compte de l'environnement et de la biodiversité. Des réserves et recommandations ont néanmoins été formulées. Elles sont reprises dans les tableaux annexés.

Enfin, la population a été invitée à s'exprimer sur le projet à l'occasion d'une enquête publique qui s'est tenue du 28 octobre au 26 novembre 2021.

Sur les 195 demandes exprimées lors de l'enquête, 75 font l'objet d'une suite favorable conduisant à des évolutions réglementaires. La commission d'enquête, dans son rapport, s'est prononcée favorablement sur la position prise par Bourges Plus sur les propositions de changement envisagées.

Principales modifications apportées au projet de PLUi

Les modifications principales apportées sont les suivantes :

A la demande des communes

Sur le règlement :

- Adaptation des règles d'implantation des piscines pour tenir compte des constructions principales existantes ;
- Adaptation des règles d'implantation des nouvelles constructions en zone UD pour tenir compte des constructions principales existantes ;
- Adaptation des règles de hauteur des clôtures en zone UD sur la commune de Saint-Just ;
- Précisions et ajouts en annexes pour mieux illustrer les règles applicables.

Sur le zonage :

- Bourges :
  - ➢ Zone d'activités artisanales des Breuzes : reclassement d'une partie de la zone à urbaniser en zone urbaine d'activités artisanales ;
  - ➢ ZAC de Lahitolle : ajustements entre les limites des zones d'activités économiques et des zones d'habitat ;
  - ➢ Rue de Turly : suppression d'une polarité commerciale, reclassée en zone d'activités artisanales.

- La Chapelle-Saint-Ursin : ajustement des limites entre la zone d'activités économiques et la zone de projet photovoltaïque ;

- Saint-Doulchard : inscription d'un Espace Boisé Classé autour de l'hypermarché Leclerc ;

- Trouy : déplacement de la zone d'équipements publics prévue à l'entrée Nord du bourg vers la prairie du château Rozé

A la demande de l'Etat et des personnes publiques associées

Sur le règlement :

- Renforcement de la protection des zones humides en zones agricoles et naturelles ;
- Modification des règles d'implantation des éoliennes en zone agricole qui ne seront plus limitées en hauteur mais soumises à un éloignement minimal par rapport aux habitations, pour les éoliennes dont le mât mesure plus de 30 m de haut.

Sur les OAP :

- Introduction d'objectifs communaux de production de logements sociaux dans les OAP des communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain ;
- Plaimpied-Givaudins : révision à la hausse des objectifs de densité de logements dans les OAP n°22 et n°23.

Sur le zonage

- Bourges : transformation de la centralité commerciale du Nord de la rue Louis Mallet en centralité commerciale de proximité ;
- Morthomiers : classement en zone naturelle protégée de l'ensemble des parcelles de la réserve nationale des Chaumes du Verniller ;
- Saint-Germain-du-Puy : réduction de l'extension de la zone d'activités prévue le long de la route de Sancerre et adaptation du zonage afin d'y interdire les activités commerciales ;
- Saint-Doulchard : réduction du périmètre de la zone d'activités du Détour du Pavé ;
- Apport de repères sur les plans de zonage pour faciliter la localisation des terrains ;
- Trouy :
  - Nouveau phasage de la zone d'activités du Bois de Givray. Seuls 3,4 ha sont maintenus en zone urbanisable à court terme. Le reste est classée en zone urbanisable à long terme ;
  - Reclassement en zones agricole et naturelle de la zone d'équipements publics prévue à l'entrée Nord du bourg.

Suite aux demandes des particuliers lors de l'enquête publique

Sur les OAP :

- Berry-Bouy : ajustement du périmètre de l'OAP n°2 ;
- Le Subdray : modification du périmètre de l'OAP n°14 ;
- Marmagne : ajustement du périmètre de l'OAP n°17 et renforcement des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sur ce secteur ;
- Plaimpied-Givaudins : ajustement du périmètre de l'OAP n°20 ;
- Saint-Germain-du-Puy : création d'une OAP dans la zone d'activités économiques.

Sur le règlement :

- Interdiction des cinémas, des salles d'art et de spectacle et des centres de congrès et d'exposition en zones d'activités artisanales et industrielles ;
- Interdiction de création de nouveaux cinémas dans les zones commerciales de périphérie (les annexes et les extensions aux constructions existantes restent autorisées) ;
- Autorisation des nouveaux restaurants dans la limite de 250 m² de surface de plancher dans les zones commerciales de périphérie ;
- Meilleur encadrement des implantations relatives aux abris de jardin en zones naturelles.

Sur le zonage :

- Zone d'activités économiques le long de la route de la Charité à Bourges et Saint-Germain-du-Puy : reclassements en zone d'activités économiques artisanales et industrielles de plusieurs secteurs initialement classés en zone commerciale ;
- Plaimpied-Givaudins : classement d'une ZNIEFF en zone naturelle protégée ;
- Reclassement en zone naturelle de parcs situés dans des Zones d'Aménagement Concerté.

D'autres modifications plus ponctuelles ont également été prises en considération dont notamment des ajustements de zonages ou la suppression d'emplacements réservés ainsi que quelques corrections d'erreurs matérielles.
Le rapport de présentation a été complété pour tenir compte des différentes adaptations apportées au document.

Toutes ces évolutions ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD et n'apportent que des modifications non substantielles au projet arrêté le 17 juin 2021.

Ce PLUi, élaboré en collaboration permanente avec les communes, va permettre de doter le territoire d'un document modernisé de planification qui va se substituer aux PLU communaux existants pour accompagner le développement territorial. Il répond aux enjeux de développement économique du territoire par l'identification de secteurs d'accueil de nouvelles entreprises tout en maîtrisant et hiérarchisant les potentiels de développement commercial. Il offre un potentiel de développement équilibré de l'habitat sur chacune des communes en veillant à la qualité des nouvelles opérations dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Enfin, il concrétise une volonté de préservation de l'environnement par une réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles (réduction de la consommation d'espaces de plus de 41 %, pour un objectif de réduction initial de 30 % inscrit au PADD) et il valorise des espaces de biodiversité en protégeant les trames vertes et bleues.

Considérant que le dossier de PLUi tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire est prêt à être approuvé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;

La présente délibération sera transmise au contrôle de légalité.

Conformément aux articles R 153-21 et R 153-22 du Code de l'Urbanisme :

- Cette délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'agglomération et dans chacune des communes pendant un mois ;
- Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Cette délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs ;
- Elle sera publiée sur le site Géoportail de l'urbanisme.

Le PLUi entrera en vigueur lorsque l'affichage et la publication presse auront été effectués, à l'exception des communes de Lissay-Lochy et Vorly, non couvertes par un Schéma de Cohérence Territorial. Sur ces deux communes, le caractère opposable du PLUi n'interviendra que dans un délai d'un mois suivant la réception par le Préfet de la présente délibération conformément à l'article L 153-24 du Code de l'Urbanisme

M. Denis POYET rapporteur entendu, le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré,

DECIDE
par 56 voix "pour", 1 voix "contre" (Mme LEFEVBRE) et 3 abstentions
(M. BEUCHON (pouvoir à M. GARCIA), M. GARCIA et Mme SEGUIN (pouvoir à Mme LEFEBVRE)).

- de valider les modifications arrêtées au projet de PLUi détaillées dans le tableau annexé ;
- d'approuver le PLUi tel que présenté ci-dessus ;
- d'autoriser Mme la Présidente, ou son représentant, à signer tous les actes nécessaires à la finalisation de la procédure.

Acte rendu exécutoire après

Dépôt électronique de la Préfecture le 15 AVR. 2022

Affichage du 15 AVR. 2022

Pour la Présidente et par délégation
La Responsable du Service des Assemblées
Annick GRELAT

Fait à Bourges, le 11 avril 2022

Pour la Présidente et par délégation,
Le Vice-Président,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BOURGES

Denis POYET

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la transmission au Représentant de l'Etat et de sa publication ou de sa notification.

Demandeur	Secteur concerné	Demande	Pièces impactées	Décision	Commentaire
Arçay	A249	Projet de salle des fêtes en STECAL abandonné. Les bâtiments conservent un usage d'habitation. Revoir le zonage en conséquence.	4 - Zonage	**Prise en compte**	Suppression du STECAL dans le règlement et sur le plan de zonage Identification des bâtiments pour du changement de destination
Arçay	Les Brissets, La Clamecy et le Tué	Vérifier les linéaires de haies présents sur le plan (plan joint à la demande).	4 - Zonage	**Prise en compte**	Vérification effectuée : haies présentes Maintien des haies protégées sur le plan de zonage
Berry-Bouy	ZB25	Vérifier la présence réelle d'un bâtiment pouvant muter	4 - Zonage	**Prise en compte**	Vérification effectuée : aucun bâtiment identifié Suppression du bâtiment pouvant changer de destination sur le plan de zonage
Bourges	OAP 8	Ajouter un schéma manquant	3 - OAP	**Prise en compte**	Ajout du schéma d'aménagement de la ZAC
Bourges	OAP 5	Préciser les surfaces constructibles Corriger le schéma pour mettre un accès secondaire, et non un accès principal, depuis l'allée des Bouvreuils	3 - OAP	**Prise en compte**	Précision des surfaces constructibles Correction de l'accès depuis l'allée des Bouvreuils
Bourges	Rue Jean Jaurès	Protéger 2 bâtiments à pans de bois (plan joint à la demande)	4 - Règlement 4 - Zonage	**Prise en compte**	Apport de complément dans l'annexe dédiée du règlement Identification des bâtiments sur le plan de zonage
Bourges		BO-ER-21 à réduire (plan joint à la demande)	4 - Règlement 4 - Zonage	**Prise en compte**	Actualisation de la surface de l'ER dans le règlement Réduction de l'ER sur le plan de zonage
Bourges		BO-ER-28 à supprimer (plan joint à la demande)	4 - Règlement 4 - Zonage	**Prise en compte**	Suppression de l'ER dans le règlement et sur le plan de zonage
Bourges	Hôtel Dieu	Etendre l'espace vert protégé de l'Hôtel Dieu pour protéger les arbres du parking (plan joint à la demande)	4 - Zonage	**Prise en compte**	Protection des alignements d'arbres du parking
Bourges	OAP n°49	Reclasser la partie Nord de la zone 1AUe en zone UE (plan joint à la demande)	4 - Zonage	**Prise en compte**	Classement du secteur en UEa
Bourges	Chemin des Jacquelines	Créer un EVP pour préserver les parcelles boisées situées le long du chemin (plan joint à la demande)	4 - Zonage	**Prise en compte**	Création d'un EVP sur les parcelles concernées
Bourges	Lahitolle	Ajuster le zonage pour (plan joint à la demande) : - harmoniser le zonage des résidences étudiantes - adapter les différentes zones en fonction du découpage parcellaire envisagé	4 - Zonage	**Prise en compte**	Classement de la parcelle CE008 en zone UB Ajustement de la limite entre zone UB et zone UE sur la base du découpage parcellaire prévu
Bourges	Rue de Turly	Remplacer le zonage d'habitat sur l'ancien supermarché en une zone d'activités économiques (plan joint à la demande)	4 - Zonage	**Prise en compte**	Suppression de la centralité commerciale Classement en UEa
La Chapelle	ZD203	Inscrire la parcelle en zone UEb plutôt qu'en zone NLn, car elle ne fait pas partie du site de production d'énergie photovoltaïque (plan joint à la demande)	4 - Zonage	**Prise en compte**	Classement en zone UEb
Le Subdray	OAP 14	Possibilité d'un accès piéton et/ou vélo côté Ouest des futurs lotissements en direction du cœur de village	3 - OAP	**Prise en compte**	Cheminement déjà prévu dans l'OAP
Le Subdray	OAP 14	Possibilité d'un accès véhicule sur la rue du Bois Rollet en sécurisant l'entrée du village et pouvoir desservir ces futurs lotissements	3 - OAP	**Sans suite**	Evolution de la demande de la commune suite à l'observation déposée par le propriétaire du terrain lors de l'enquête publique
Lissay-Lochy		L'étude des vents dominants n'a pas été faite	1 - Rapport de présentation	**Hors PLUi**	A la charge du porteur de projet
Lissay-Lochy		La distance de 150 mètres entre les habitations et méthaniseurs est trop faible	4 - Règlement	**Prise en compte**	Les dispositions existantes du PLUi répondent déjà à la demande : le règlement prévoit une distance de 250m
Marmagne		Préserver du foncier pour des activités économiques, par exemple au lieu-dit Bijou-Neuf (4 ha en zone 2AU dans le projet de 2019)	4 - Zonage	**Non pris en compte**	La création d'une zone d'activités sur le secteur de Bijou Neuf ne peut être envisagé à l'occasion de cette étude de PLUi. Des études de faisabilité sont indispensables pour examiner les modalités d'accès au site qui sont aujourd'hui totalement inadaptées (absence de carrefour aménagé pour gérer les entrées et sorties dans la zone, impact des trafics sur les zones agglomérées voisines de Pierrelay et La Chapelle Saint Ursin...). La proximité d'une rampenne implique également de vérifier les contraintes hydrauliques pouvant limiter les possibilités de construction sur ce secteur.
Marmagne	AL067	L'aire de jeu de la commune pourrait être classée en STECAL (équipement sportif et de loisirs, services publics…)	4 - Zonage	**Non pris en compte à ce stade**	La création d'un STECAL nécessiterait un nouvel avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), ce qui n'est pas prévu d'ici l'approbation du PLUi. Une adaptation ultérieure du PLUi pourrait être envisagée si besoin.
Marmagne	AM073, AM076	Le domaine des Bulles pourrait être classé en STECAL (ERP, restauration, équipement sportif et de loisirs, services publics…)	4 - Zonage	**Non pris en compte à ce stade**	La création d'un STECAL nécessiterait un nouvel avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), ce qui n'est pas prévu d'ici l'approbation du PLUi. Une adaptation ultérieure du PLUi pourrait être envisagée si besoin.
Marmagne		Le Bois Chanoine ne figure pas sur la carte des bois soumis au régime forestier. Il faudrait vérifier.	5 - Annexes	**Prise en compte**	Annexe mise à jour
Plaimpied	STECAL PG-S1	Réduction du périmètre (plan joint à la demande) + hausse emprise au sol maximum	4 - Règlement 4 - Zonage	**Non pris en compte à ce stade**	La modification du STECAL nécessiterait un nouvel avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), ce qui n'est pas prévu d'ici l'approbation du PLUi. Une adaptation ultérieure du PLUi pourrait être envisagée si besoin.
Plaimpied		PG-ER 5 : bande de 10 mètres de large le long de la rue du Four à Chaux	4 - Règlement 4 - Zonage	**Prise en compte**	L'ER-5 fait déjà 10m de large
Plaimpied		PG-ER 7 : ne conserver qu'une bande de terrain le long de la route côté Est (plan joint à la demande) PG-ER 6-7-8 : bande de 5 m de large le long de la route (plan joint à la demande)	4 - Règlement 4 - Zonage	**Prise en compte**	Déplacement de l'ER-7 et fusion avec l'ER-6, ajustement de la largeur Ajustement de l'ER-8, renuméroté ER-9 suite création d'ER supplémentaires (cf. ci-dessous) Actualisation du tableau des ER dans le règlement
Plaimpied	Rue du Champ Perdu	Créer un nouvel ER pour élargir la rue du Champ Perdu : bande de 3 m à 5 m de large (plan joint à la demande)	4 - Règlement 4 - Zonage	**Prise en compte**	Ajout de 2 ER dans le règlement et sur le plan de zonage
Plaimpied	Centre bourg	Modification du périmètre de la zone UAb (plan joint à la demande)	4 - Zonage	**Non pris en compte à ce stade**	Ce sujet sera à traiter dans le cadre d'une étude des abords de l'abbaye en concertation avec l'ABF.
Plaimpied	STECAL PG-S5	Augmentation du périmètre (plan joint à la demande) + modification des règles d'emprise au sol	4 - Règlement 4 - Zonage	**Non pris en compte à ce stade**	La modification du STECAL nécessiterait un nouvel avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), ce qui n'est pas prévu d'ici l'approbation du PLUi. Une adaptation ultérieure du PLUi pourrait être envisagée si besoin.
Plaimpied		Création d'un nouveau STECAL (plan joint à la demande)	4 - Règlement 4 - Zonage	**Non pris en compte à ce stade**	La création d'un STECAL nécessiterait un nouvel avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), ce qui n'est pas prévu d'ici l'approbation du PLUi. Une adaptation ultérieure du PLUi pourrait être envisagée si besoin.

Demandeur	Secteur concerné	Demande	Pièces impactées	Décision	Commentaire
St Doulchard	27 et 33	Les OAP Bondoires (27) et Rue de Veauce (33) sont concernées par un réservoir potentiel de biodiversité identifié par la TVB du Pays de Bourges. Il serait souhaitable de préciser les moyens à mettre en œuvre pour caractériser l'existence ou non de ce réservoir.	3 - OAP	**Hors PLUi**	L'état initial du site doit être réalisé par l'aménageur lors des études préalables. Un argumentaire spécifique, élaboré à partir de ces études préalables, sera développé dans la notice de présentation de l'opération dans le cadre du dossier de permis d'aménager ou de permis de construire. A l'appui de la méthode d'investigation qui sera présentée, l'aménageur devra exposer le résultat des observations pour confirmer ou infirmer l'existence du réservoir de biodiversité.
St Doulchard		Il serait souhaitable de définir la notion de bande de 20 m comptée perpendiculairement à la limite de l'alignement dans le cas de terrains situés au bout d'un chemin d'accès.	4 - Règlement	**Prise en compte**	Apport de complément au lexique du règlement
St Doulchard		UA-UB-UC-1AUZ - article 4 - Imposer un recul pour les garages, qui sont aujourd'hui autorisés à s'implanter à l'alignement (absence de visibilité, risque pour la sécurité des piétons et voitures…)	4 - Règlement	**Non pris en compte à ce stade**	La demande sera traitée lors d'une modification ultérieure du PLUi si des problèmes de sécurité sont constatés
St Doulchard		UA-UB-UD-UN - article 4 - Réduire le recul de 10m par rapport à l'alignement pour les piscines à 3m, pour ne pas limiter les implantations	4 - Règlement	**Prise en compte**	Ajustement de la règle lorsque l'implantation d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi ne permet pas son application
St Doulchard		UA-UBA-UC-UD-UE-UL-1AU - article 8 + Annexe 4 Dans les cônes de vues 1 et 3 sur la cathédrale, traduire la hauteur maximale des constructions par rapport à l'altimétrie NGF	4 - Règlement	**Non pris en compte**	Données disponibles insuffisantes. Les cotes NGF des constructions peuvent être fournies lors des dépôts de PC ou, en cas de données indisponibles pour les constructions individuelles, le petitionnaire peut fournir une attestation certifiant que la construction respecte les préconisations du PLUi.
St Doulchard		UA-UB-UC-UD-UE-UL-UN-1AU-A-N - article 8 - Limiter la hauteur des toits monopentes en limites séparatives afin d'éviter un surplomb trop important de la parcelle voisine	4 - Règlement	**Prise en compte partielle**	Un renforcement de la règle risque de générer des contraintes excessives sur d'autres constructions. Mais le règlement a été complété en limitant la hauteur maximale entre les zones UAa et UB, et la zone UD, de façon à assurer des transitions entre les zones denses et les zones pavillonnaires.
St Doulchard		UA-UB-UC-UD-UL-UN-1AUd-A-N - article 9 - Les prescriptions relatives aux clôtures sont trop complexes et trop variées. Il est proposé la rédaction suivante : les clôtures sur voirie doivent être constituées de murs, grillages, clôtures pleines, murs bahuts dont le soubassement ne doit pas dépasser 0,80 mètres, surmontés de grilles simples, d'éléments de bois peints ou de tout dispositif ajouré. Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées de murs, grillages, clôtures pleines.	4 - Règlement	**Prise en compte**	Annexe du PLUi relative à la TVB complétée avec une notice sur les clôtures perméables à la petite faune pour illustrer les règles
St Doulchard		UA-UB-UC-UD-UL-UN-1AUd-A-N - article 9 (suite) - Les dispositions plus contraignantes du PPRI devraient être rappelées pour attirer l'attention du pétitionnaire et il conviendrait de s'assurer de leur compatibilité avec le règlement	4 - Règlement	**Prise en compte**	Reprise de la rédaction du paragraphe sur les clôtures pour préciser explicitement qu'en PPRi, les règles du PPRi priment sur celles du PLUi si elles sont plus contraignantes que celles du PLUi
St Doulchard		UA-UB-UC-UD-UL-UN-1AUd-A-N - article 9 - Préciser que la hauteur de clôture considérée est la hauteur par rapport au terrain naturel avant remblai et avant déblai (figure déjà dans le lexique, mais permettrait d'attirer l'attention du pétitionnaire)	4 - Règlement	**Prise en compte**	Apport de complément au règlement
St Doulchard		Article 14 : A St Doulchard, les terrains sont argileux et imperméables	4 - Règlement	**Prise en compte**	Reprise de la rédaction des articles 14 : il n'est plus nécessaire de démontrer les difficultés d'infiltration par une étude de perméabilité.
St Doulchard		UL - article 8 - Prévoir une hauteur maximum par rapport aux zones UA, UB, UC et UD pour préserver les zones d'habitat	4 - Règlement	**Prise en compte**	Les dispositions du règlement répondent déjà à la demande : en zone UL, un recul est obligatoire vis-à-vis des zones les moins denses (UB, UD et 1AUd).
St Doulchard		**RÉSERVE du conseil municipal** 1AUd - article 8 - ZAC du Sinay : la hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur R+1+C/Attique	4 - Règlement	**Non pris en compte à ce stade**	En l'absence de dossier de réalisation de ZAC approuvé par la commune, il ne peut être délivré de permis de construire. L'OAP prévoit explicitement que la hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur de R+1 + combles. Lorsque le programme définitif de la ZAC et son dossier de réalisation seront approuvés, une modification du PLUi pourra être envisagée pour adapter au mieux le réglement de la zone aux souhaits de la commune et de l'aménageur.
St Doulchard		Annexe 2 - Le détail des périmètres rapprochés devrait figurer sur les plans	4 - Règlement	**Hors PLUi**	Plans des arrêtés préfectoraux tels que fournis par l'Etat Se référer aux arrêtés (en annexe au PLUi) pour avoir le détail
St Doulchard		Annexe 5 - Intégrer des indications pour permettre la localisation des emplacements réservés	4 - Règlement	**Prise en compte**	Apport de compléments au tableau des ER (nom de rue ou de lieu-dit)
St Doulchard		Grands axes routiers : Le PLU de St Doulchard prévoit une marge de recul sur les route départementales (entre 15 et 50 mètres). Il serait souhaitable de reprendre intégralement ces obligations d'implantation sur toutes les parcelles concernées et de les uniformiser en zones d'habitat et d'activités.	4 - Règlement	**Non pris en compte**	Le long des voies bruyantes, aucun recul minimal n'est imposé par le Code de l'Urbanisme. Il n'existe pas non plus d'élément paysager particulier le long de ces voies. En zones d'activités économique, il est dans l'intérêt de l'agglomération que les entreprises puissent optimiser leur foncier au maximum. Il n'existe donc aucun élément permettant de justifier un recul spécifique le long de ces axes.
St Doulchard		Le règlement pourrait préciser que, pour être constructible, un terrain devra être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile	4 - Règlement	**Prise en compte**	Les dispositions du règlement répondent déjà à la demande : - pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie - une voie est définie comme un espace ouvert à la circulation automobile publique.
St Doulchard		SD-ER 5 : pourrait être prolongé sur les parcelles DD12, DD125, DD128, DD129, DD132, DD134, DD135, DD136, DD143, DD144, DD146 et DD147	4 - Règlement 4 - Zonage	**Prise en compte**	Actualisation de la surface de l'ER dans le règleent Extension de l'ER sur le plan de zonage
St Doulchard	DP102	La parcelle devrait être classée en zone d'activités dans la continuité de la zone existante et en cohérence avec le PLU actuel	4 - Zonage	**Sans suite**	Demande abandonnée dans le cadre de l'enquête publique
St Doulchard	CP121	Le Galion - Avenue du 11 novembre : la parcelle du bâtiment doit être passée en UL	4 - Zonage	**Prise en compte**	Classement en zone UL
St Doulchard	CO155	Ecole des Verdins : l'emprise de la zone UDb devra être diminuée pour se limiter à une bande de 10 m à partir du bâtiment parallèle à l'avenue Pasteur	4 - Zonage	**Prise en compte**	Correction du zonage
St Doulchard	OAP n°29, OAP n°30, OAP n°32	Vignobles des Coupances - Colombier - Champs de St Jean : erreur matérielle, il manque l'indication de la zone 1AUd	4 - Zonage	**Prise en compte**	Correction du zonage
St Doulchard	CE023, CE025	Rue André Charles Boulle : zonage à préciser sur le plan (zone A)	4 - Zonage	**Prise en compte**	Correction du zonage
St Doulchard	CV173	**RÉSERVE du conseil municipal** : la parcelle devrait être intégrée dans le même zonage que la ZAC du Pressoir, en zone UDa	4 - Zonage	**Prise en compte**	Classement en zone UDa
St Doulchard		Zones 2AU des PLU actuels : Engagement que les zones 2AU du PLU actuels transformées en zone N fassent partie des zones à urbaniser lorsque les stocks fonciers auront été consommés	4 - Zonage	**Hors PLUi**	Dès lors que les stocks fonciers auront été consommés dans le respect des objectifs de densité, la commune pourra solliciter l'étude d'un nouveau PLUi et pourra à cette occasion proposer de nouvelles zones à urbaniser dans le respect des lois et réglements qui seront applicables à cette date.
St Doulchard	Domaine de Varye	Prise en compte d'un arbre remarquable dans le parc	4 - Zonage	**Prise en compte**	Ajout d'un arbre remarquable
St Doulchard	Champs des Quatre Vingt Boisselées	Inscrire un EBC autour de l'hypermarché Leclerc	4 - Zonage	**Prise en compte**	Ajout de l'EBC

Demandeur	Secteur concerné	Demande	Pièces impactées	Décision	Commentaire
St Doulchard		Zonage d'assainissement - Le document annexé n'est pas à jour	5 - Annexes	**Hors PLUi**	L'annexe correspondante sera mise à jour lorsque le zonage d'assainissement aura été révisé (procédure indépendante du PLUi).
St Doulchard		Zonages environnementaux - Ils ne figurent pas dans les annexes. Ils pourraient être intégrés pour une meilleur compréhension des enjeux	5 - Annexes	**Prise en compte**	Ajout d'une carte dans l'annexe n°19 dédiée à la TVB et la biodiversité
St Doulchard		Archéologie préventive - Intégrer les périmètre résultant de l'arrêté préfectoral régional du 3 juin 2004 pour faciliter l'instruction du droit des sols	5 - Annexes	**Prise en compte**	Les annexes relatives au patrimoine bâti (SPR, UNESCO) ont été rassemblées dans une annexe unique, qui a été complétée avec les éléments relatifs à l'archéologie préventive.
St Doulchard		Servitudes - Veiller à la bonne retranscription des servitudes du cimetière. Le périmètre de la servitude devrait être réduit à 15 mètres et assurer la continuité des constructions déjà autorisées	5 - Annexes	**Non pris en compte**	En l'absence de délibération ou de tout autre acte administratif permettant de déroger à l'article L2223-5 du CGCT, la servitude s'applique sur un rayon de 100 m autour du cimetière.
St Doulchard		Faire figurer les différents périmètres de protection rapprochés du captage sur le plan	5 - Annexes	**Hors PLUi**	La représentation cartographique des servitudes d'utilité publique est disponible sur le Géoportail de l'Urbanisme. Elle n'a plus vocation à être mise en annexe du PLUi.
St Doulchard		Servitudes PM1 et PM2 (risques naturels et installation classés) - Figurent dans la liste, mais pas sur le plan	5 - Annexes	**Hors PLUi**	La représentation cartographique des servitudes d'utilité publique est disponible sur le Géoportail de l'Urbanisme. Elle n'a plus vocation à être mise en annexe du PLUi.
St Doulchard		Lignes de crête : le PLU de St Doulchard prévoit un principe de boisement des lignes de crêtes dans ses orientations d'aménagement afin de favoriser la végétalisation des espaces privés et publics. Ces principes sont repris dans les OAP mais devraient également figurer en annexe pour s'assurer de leur maintien dans les zones non concernées par les OAP (chemin du Clos des Reculés notamment)	5 - Annexes	**Prise en compte**	Ajout d'une carte dans l'annexe relative à la TVB pour conserver les informations relatives aux lignes de crêtes de la commune
St Just		Conserver une hauteur de 1,60m pour les parties pleines en zone Ub et AU	4 - Règlement	**Prise en compte**	Ajout d'une disposition spécifique dans le règlement
Trouy		UD4 - en cas d'implantation avec un recul inférieur à la règle, prendre comme référence la construction principale la moins éloignée de l'alignement et non la plus éloignée	4 - Règlement	**Prise en compte**	Ajustement de la règle
Trouy		UD9 - Pour les annexes, autoriser les couverture d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment, à condition que la couleur soit identique à celle de la couverture de la maison	4 - Règlement	**Prise en compte**	Assouplissement de la règle pour les abris de jardin dans toutes les zones du PLUi
Trouy		UD9 - Inciter plutôt qu'obliger à la perméabilité des clôtures	4 - Règlement	**Non pris en compte**	Dispositions nécessaires à la préservation de la nature en ville et de la biodiversité
Trouy		UD9 - Autoriser poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton, à condition que la couleur soit identique à celle de la maison	4 - Règlement	**Prise en compte**	Les dispositions du règlement répondent déjà à la demande : seules les clôtures en béton brut sont interdites
Trouy		UD12 - Réduire les obligation d'espaces verts de pleine terre pour permettre l'aménagement de dépendances	4 - Règlement	**Non pris en compte**	Les espaces verts de pleine terre sont nécessaires à la gestion des eaux pluviales.
Trouy		UD12 - Inciter plutôt qu'obliger la plantation d'arbres	4 - Règlement	**Non pris en compte**	Dispositions nécessaires à la préservation de la nature en ville et l'adaptation au changement climatique
Trouy		UD12 - Obliger à ce que le remplacement d'arbres de haute tige soit réalisé sur le même terrain	4 - Règlement	**Prise en compte**	Règle complétée
Trouy		UD12 - Donner la possibilité de remplacer les arbres de haute tige par des plantations sur un terrain communal	4 - Règlement	**Non pris en compte**	Un permis de construire ne peut être conditionné à la réalisation d'une prescription conditionnée à l'accord d'un tiers.
Trouy		UD15 - Améliorer la rédaction des règles de stationnement pour le logement	4 - Règlement	**Prise en compte**	Clarification de la rédaction de la règle dans toutes les zones du PLUi
Trouy		UD15 - Conseiller plutôt que rendre obligatoire les normes de stationnement vélo	4 - Règlement	**Hors PLUi**	Les règles en matière de stationnement vélo sont imposées par le Code de la Construction et de l'Habitation. Les règles de stationnement vélo en zones agricoles et naturelles ont toutefois été ajustées pour tenir compte de la constructibilité limitée dans ces zones.
Trouy	Centre bourg	Agrandissement de la zone Uda pour permettre l'installation de commerces et de services en face du bâtiment commercial existant (plan joint à la demande)	4 - Zonage	**Prise en compte**	Classement en zone UDa
Trouy	ZT015, AE251	Classer la prairie du Château Rozé en UL (aujourd'hui N) (plan joint à la demande)	4 - Zonage	**Prise en compte**	Classement en zone UL
Trouy	ZD0025, ZD0081	Classer les parcelles en zone N (aujourd'hui UL) (plan joint à la demande)	4 - Zonage	**Prise en compte**	Classement en zones agricole et naturelle
Trouy	ZK010	Agrandir la zone UL proche du cimetière (plan joint à la demande)	4 - Zonage	**Prise en compte**	Classement en zone UL
Trouy	AL315, AL314	Classer les parcelles AL315 et AL314 en zone UDa pour prendre en compte une construction à cheval sur ces 2 parcelles (plan joint à la demande)	4 - Zonage	**Prise en compte**	Classement en zone UDa
Trouy		Inscrire le tracé du plan vélo communal sur le zonage (plan joint à la demande)	4 - Zonage	**Non pris en compte à ce stade**	En l'absence de tracé défini avec suffisament de précision à ce stade, il est prématuré d'inscrire des emplacements réservés. Le plan joint à la demande a été transmis au service mobilité pour études et prises en compte. Possible intégration du tracé dans une future modification sur la base d'un tracé définitif arrêté.
Vorly		En zone A, autoriser 1 logement par exploitant et non 1 logement par exploitation	4 - Règlement	**Non pris en compte**	Risque de multiplication des logements en zone agricole Incompatible avec la préservation des terres agricoles

Demandeur	Commune concernée	Demande	Pièces impactées	Décision	Commentaire
Réserves / Demandes fermes					
Etat CDPENAF	**Plaimpied-Givaudins**	**RESERVE** - Fixer une densité de 12 logements à l'hectare et réduire en conséquence les ouvertures à l'urbanisation	3 - OAP	**Prise en compte**	L'objectif de densité de 12 logements/ha n'est qu'une recommandation du SCoT. Cet objectif de densité s'apprécie sur les OAP de l'ensemble des communes des pôles de proximité. Les objectifs de densité des OAP de Plaimpied ont été revus à la hause pour obtenir une densité moyenne de 12 logements/ha sur les communes des pôles de proximité, comme recommandé par le SCoT.
Etat CDPENAF	**St Doulchard**	**RESERVE** - Augmenter la densité de logements à l'hectare pour les OAP où elle est très inférieure à l'objectif fixé par le PLUi pour le pôle aggloméré et réduire en conséquence les surfaces à urbaniser	3 - OAP	**Prise en compte à l'échelle du pôle**	L'objectif de densité s'apprécie sur les OAP de l'ensemble des communes du pôle aggloméré. La densité moyenne de 19 logements/ha répond à l'objectif du PLUi pour le pôle aggloméré (18 logements/ha).
PETR	**Pôle aggloméré**	Recommande d'étudier la possibilité d'optimiser davantage les secteurs de développement du pôle aggloméré qui présentent les densités les plus faibles.	3 - OAP	**Prise en compte à l'échelle du pôle aggloméré**	L'objectif de densité s'apprécie sur les OAP de l'ensemble des communes du pôle aggloméré. La densité moyenne de 19 logements/ha répond à l'objectif du PLUi pour le pôle aggloméré (18 logements/ha).
Etat	**Toutes**	**RESERVE** - Clarifier les dispositions concernant l'implantation d'éoliennes et permettre au territoire de participer au développement de cette énergie renouvelable. *La limitation de la hauteur à 40m revient à interdire totalement les éoliennes sur toute la zone A, ce qui est incohérent avec l'objectif V.6 du PADD, 3e paragraphe*	4 - Règlement	**Prise en compte**	Les règles d'implantation des éoliennes en zone agricole ont été modifiées. Les éoliennes ne seront plus limitées en hauteur mais resteront soumises à un éloignement minimal par rapport aux habitations, pour les éoliennes dont le mât mesure plus de 30 m de haut. La hauteur maximale autorisées en zone agricole pour les constructions a donc été ajustée à 15 m de haut, hors silos agricoles, en cohérence avec les hauteurs autorisées en zone naturelle.
Etat CDPENAF	**Saint Germain**	**RESERVE** - Supprimer la zone 1AUe en extension de la zone d'activité *Le maintien de cette ouverture à l'urbanisation n'est pas justifiée au regard de l'objectif III.7 du PADD*	4 - Zonage	**Prise en compte**	Le zonage a été adapté : la zone urbaine a été réduite et reclassée en zone d'activités artisanales et industrielles (sans commerce de détail). Cette disposition a été complétée avec le reclassement de deux autres secteurs de la zone d'activités en zone d'activités artisanales et industrielles (sans commerce de détail) pour mieux encadrer les implantations commerciales.
PETR	**St Doulchard Bourges**	Recommande de limiter les possibilités d'implantation de commerces intermédiaires (surface de vente de 500m² à 5000m²) hors des zones de localisation préférentielle définies par le SCoT, parmi celles qui pourraient avoir un impact sur les territoires limitrophes de l'agglomération : *- secteur du Détour du Pavé à St Doulchard* *- une partie de la zone Prospective à St Doulchard* *- le Nord de la rue Louis Mallet à proximité de la ZACom Ouest*	4 - Zonage	**Prise en compte**	Le plan de zonage a été adapté : - A Saint-Doulchard, au Nord de la zone d'activité commerciale, la zone urbaine a été réduite avec le reclassement d'une parcelle en zone agricole - A Bourges, au Nord de la rue Louis Mallet : la centralité commerciale a été reclassée en centralité commerciale de proximité
Etat CDPENAF	**Trouy**	**RESERVE** - Réduire la surface de la zone économique 1AUe du Bois de Givray à 4 ha, la bande de recul à ce jour opposable et susceptible d'être à terme abrogée ne suffit pas à justifier l'ouverture à l'urbanisation d'une surface aussi importante	3 - OAP 4 - Zonage	**Prise en compte**	La partie Sud du secteur a été reclassé en zone 2AU pour phaser son aménagement. La partie en zone 2AU ne sera ouverte à l'urbanisation qu'une fois l'aménagement de la partie Nord achevé. L'OAP 53 a été ajustée en conséquence.
Etat CDPENAF	**Arçay**	**RESERVE** - Retirer la partie au Nord de la RD 88 de l'OAP du Champ de l'Aiguillon afin de ne pas créer une nouvelle frange entre zone urbanisée et zone agricole et privilégier plutôt un épaississement de la partie Sud	4 - Zonage	**Non prise en compte**	Les dispositions du PLUi visent une urbanisation dans le prolongement du bourg, afin de relier les autres zones urbanisées de la commune et créer un front bâti continu qui doit contribuer à modifier la perception de la partie agglomérée. Pour atteindre cet objectif et ne pas être dépendant d'un seul propriétaire, le choix a été fait de prévoir une urbanisation des deux côtés de la route départementale.
Etat CDPENAF	**La Chapelle**	**RESERVE** - Privilégier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (ex zone 1AU lors de l'arrêt initial) à la zone 1AUd de l'Aiguillon	4 - Zonage	**Non prise en compte**	La poursuite de l'opération d'aménagement du secteur de l'Aiguillon, en cours de réalisation, a été privilégiée dans la mesure où elle fait l'objet d'une maitrise foncière, contrairement à la zone 2AU. Pour cette dernière, les modalités d'accés à la zone restent également à étudier.
Etat CDPENAF	**Trouy**	**RESERVE** : réduire la zone UL (équipement) de la commune de Trouy en adéquation avec l'équipement projeté *Surface qui a doublé depuis le premier arrêt, jugée excessive au regard des justifications apportées (projet de boulodrome)*	4 - Zonage	**Prise en compte**	Ces terrains ont été reclassés en zones agricole et naturelle.
Etat CDPENAF	**Morthomiers**	**RESERVE** - Supprimer le secteur NLn destiné à accueillir des installations photovoltaïques au sol	4 - Zonage	**Non prise en compte**	Ce secteur est situé sur des terrains à faible valeur agricole, en compatibilité avec le PADD du PLUi.
Etat	**Toutes**	**RESERVE** - Renforcer la préservation des zones humides en réalisant des analyses systématiques sur les zones ouvertes à l'urbanisation (tel que demandé dans l'avis de l'Etat sur le premier arrêt) *Les zonages de zones humides devraient être complétés par un inventaire plus fin au niveau local dans le cadre de l'état initial de l'environnement (cf. guide pour la prise en compte des zones humides de la DREAL de janvier 2016)*	1 - Rapport de présentation 3 - OAP 4 - Zonage	**Non prise en compte à ce stade**	L'agglomération étudie la possibilité de réaliser une étude spécifique pour compléter les données fournies par les SAGE. Les résultats de cette étude seraient intégrés au PLUi lors d'une modification ultérieure.
Alertes					
Etat	**La Chapelle Trouy**	**ALERTE** : l'absence d'objectif de production de logement social sur Trouy et la Chapelle St Ursin, pour le moment exemptées des obligations SRU, est dommageable car cette exemption ne peut être tenue pour certaine sur toute la durée d'effet du PLUI.	3 - OAP	**Prise en compte**	Les dispositions relatives à la production de logements sociaux ont été renforcées dans les OAP des communes soumises à la loi SRU.
Etat	**Bourges La Chapelle St Doulchard St Germain**	Le rapport de présentation indique que 6 OAP sont directement concernées par la production de logements sociaux. Toutefois, à quelques exceptions près comme l'OAP n°10, cette volonté ne se traduit pas clairement par un objectif quantitatif.	3 - OAP 1 - Rapport de présentation		
Etat	**Marmagne St Germain**	**ALERTE** - Les dysfonctionnements des systèmes d'assainissement collectif devront être traités en priorité afin de permettre le développement de l'urbanisation sur ces deux communes sans impact négatif sur l'environnement	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	Le rapport de présentation a été complété pour préciser quelles sont les dispositions prises par l'agglomération pour résoudre les non-conformités constatées sur les STEP de Marmagne et Saint-Germain-du-Puy.
CD 18	**Toutes**	Aborder la mise à niveau de la collecte des eaux pluviales de la ZA route de Saint-Germain (et de la sécurisation vis-à-vis des pollutions accidentelles). Problèmes récurrents sur le Langis, qui débouche ensuite dans les marais avec un effet de décantation de tout ce qui peut être charrié par la rivière. A voir si le PLUi pourrait indiquer un objectif de résorption de ce point noir.	1 - Rapport de présentation		
Recommandations fortes					
PETR	**Toutes**	Recommande d'évaluer l'adéquation entre les besoins en matériaux de carrière découlant des scénarios prospectifs et les capacités locales à y subvenir.	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte à ce stade**	Cette réflexion sera portée ultérieurement si des projets émergent.

Demandeur	Commune concernée	Demande	Pièces impactées	Décision	Commentaire
Chambre d'Agriculture	**Toutes**	Dans votre document, la protection des espaces agricoles et la proscription du mitage sont deux objectifs positifs mais tout de suite contrariés par la volonté expresse de développer le photovoltaïque au sol sur des espaces à faible valeur agricole. La valeur agricole des terres (« espaces à faible valeur ajoutée ») n'étant pas un critère retenu par la charte Agriculture, Urbanisme Territoires volet Développement des installations photovoltaïques au sol de décembre 2011, cette position est toujours contraire à la charte et ne peut donc pas être approuvée par notre organisme.	2 - PADD	**Non prise en compte**	Il n'est plus possible de modifier le PADD à ce stade de la procédure
Etat Chambre Agriculture	**Toutes**	Zone N : le photovoltaïque au sol est explicitement autorisé en zone Nln mais n'est pas explicitement interdit dans les autres zonages naturels. Il serait donc possible d'en construire dans les autres zonages par l'intermédiaire de la formulation "constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés". Il serait bon d'en interdire explicitement l'implantation dans les autres zonages naturels.	4 - Règlement	**Prise en compte**	La rédaction du règlement a été reprise pour lever l'ambiguité et interdire les panneaux photovoltaïques au sol en-dehors des zones NLn.
Etat Chambre Agriculture	**Toutes**	Zones A et N : vous autorisez la construction d'abris pour animaux non liés à l'activité agricole, cela est exclu par l'article RI 51-23 du code de l'urbanisme.	4 - Règlement	**Prise en compte**	Le règlement a été repris pour supprimer cette mention.
Recommandations					
Etat	**Toutes**	La répartition des zones 2AU ne figure que partiellement (habitat et économie) au projet de PLUi arrêté. Il est nécessaire que le tableau précisant la répartition globale fourni aux membres de la CDPENAF soit intégré au rapport de présentation justifications.	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	Une carte localisant les secteurs concernés a été mise en annexe du rapport de présentation.
Etat	**Toutes**	Les 73 cavités souterraines présentes sur le territoire ne sont pas localisées sur les plans de zonage. La collectivité est invitée à vérifier qu'aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est impactée par le risque de cavité.	3 - OAP	**Prise en compte**	Les données du rapport de présentation ont été mises à jour et la vérification a été réalisée. Aucun secteur d'OAP n'est concerné par une cavité souterraine.
Etat	**Toutes**	Il conviendrait d'étendre une mesure d'inconstructibilité de 15 m en bordure des cours d'eau y compris en dehors des zones naturelles protégées. Le classement en zone Np des cours d'eau sur une distance de 15m n'est parfois pas suffisant pour recouvrir l'ensemble du lit majeur. Il conviendrait de protéger le lit majeur des frayères.	4 - Règlement 4 - Zonage	**Non prise en compte**	Règlement : le cadre réglementaire ne permet pas de répondre favorablement à cette remarque. Zonage : les données disponibles ne permettent pas de répondre à la demande.
Etat	**Toutes**	En zone Np, il conviendrait de compléter l'article N2 des projets autorisés, notamment sur les affouillements et les exhaussements des sols, en exigeant de ne pas porter atteinte à une zone humide.	4 - Règlement	**Prise en compte**	Le règlement a été complété en zone agricole et en zone naturelle, pour renforcer la protection des zones humides.
Etat	**Bourges**	Un zonage spécifique ou un STECAL portant sur les marais de Bourges serait plus approprié pour encadrer les abris de jardin de manière rigoureuse.	4 - Règlement	**Non prise en compte**	La construction sur ce site est déjà encadrée par la réglementation des sites classés et du PPRi.
PETR	**Plaimpied**	Le STECAL localisé sur la plage historique du Val d'Auron nécessiterait d'être précisé car il autorise en zone N jusqu'à près de 900m² de nouvelles constructions.	4 - Règlement	**Non prise en compte à ce stade**	Cette réflexion sera portée en concertation avec la CDPENAF lors d'une prochaine modification du PLUi, qui intègrera également les demandes de STECAL formulées lors de l'enquête publique.
PETR	**Plaimpied St Just**	Les deux projets de STECAL se rapportant à des aires de stationnement pour les camping-cars devront s'assurer de ne pas porter atteinte à la préservation du caractère naturel du site, notamment concernant la perméabilité des surfaces.	4 - Règlement	**Non prise en compte à ce stade**	Cette réflexion sera portée en concertation avec la CDPENAF lors d'une prochaine modification du PLUi, qui intègrera également les demandes de STECAL formulées lors de l'enquête publique.
PETR	**Le Subdray**	Il est à noter qu'un vaste secteur localisé entre MBDA et la ZAC de César reste classé en zone UE et pourrait constituer un potentiel foncier *(foncier MBDA contraint par le PPRt)* . En fonction de la volonté de mobiliser ou non ces surfaces, le choix du zonage retenu pourrait être questionné.	4 - Zonage	**Non prise en compte**	Les terrains la propriété de la société MBDA et participent de son activité économique en protégeant son périmètre de PPRt.
Etat	**Bourges**	Emprises militaires - Cité des Averdines à classer en zone UDb	4 - Zonage	**Prise en compte**	La parcelle est déjà classée en zone UDb.
Etat	**Morthomiers**	L'ensemble des parcelles ... contenues dans le périmètre de la réserve naturelle nationale des Chaumes du Verniller ... sont désormais classées en zone naturelle protégée (Np) à l'exception d'une parcelle sur la commune de Morthomiers qui est zonée en A (agricole). Il est nécessaire de corriger cette anomalie.	4 - Zonage	**Prise en compte**	La parcelle concernée à Morthomiers a été reclasée en zone naturelle protégée.
Etat	**Bourges**	Emprises militaires - Reclasser les EBC présents sur site en espaces écologiques et/ou espaces protégés	4 - Zonage	**Prise en compte**	Les espaces boisés concernés ont été reclassés en espaces écologiques et/ou paysagers protégés.
Etat		EBC forêts de Plaimpied, Arçay et du GF Berrichon : par leur emplacement, un classement en zone N pourrait être retenu sans besoin d'EBC	4 - Zonage	**Non prise en compte**	Le classement en EBC a été maintenu dans un souci de cohérence avec les autres boisements du territoire.
Remarques générales / Corrections d'erreurs matérielles					
CD 18	**Toutes**	Page 148 : ajouter que le nouveau SDAGE 2022-2027 est en cours d'approbation. Voir si éventuellement des dispositions nouvelles ou modifiées pourraient concerner le PLU	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	Le rapport de présentation a été complété pour préciser qu'un nouveau SDAGE est en cours d'approbation.
CD 18	**Toutes**	Page 151, dernier § + page 152, 3e § : ajouter ou modifier selon les objectifs du nouveaux SDAGE	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte à ce stade**	Le PLUi doit être compatible avec le SDAGE en vigueur. Le rapport de présentation sera mis à jour lorsque le SDAGE aura été approuvé.
CD 18	**toutes**	Page 152, carte : actualiser avec l'état des lieux de 2019 qui a été pris en compte pour la préparation du nouveau SDAGE	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	La carte et les tableaux associés ont été actualisés, ainsi que les commentaires.
Etat	**Toutes**	Pages 157 à 159 : le chapitre 2.4 - Assainissement et gestion des eaux pluviales ne traite pas des eaux pluviales.	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	Le chapitre a été complété.
Etat	**Toutes**	Certaines évolutions législatives ou réglementaires intervenues depuis 2019 n'ont pas été traduites dans le document (abrogation/prescription PPR — risque retrait gonflement d'argile).	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	La référence au PPR - risque retrait gonflement d'argiles a été supprimée.
Etat	**Toutes**	En page 166 figure une carte du BRGM non datée du risque mouvements de terrain associé au retrait gonflement des argiles sur le territoire de Bourges Plus. Une nouvelle réglementation … Ces caractéristiques doivent être actualisées	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	La carte et l'analyse associée ont été actualisées.
Etat	**Toutes**	Pages 172 à 174 : au vu de la contribution de la DREAL Centre Val de Loire jointe en annexe du présent avis, il paraît nécessaire de vérifier la liste et d'actualiser l'identité des ICPE	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	La liste des ICPE a été actualisée sur la base des éléments transmis par la DREAL Centre Val de Loire.
Etat Chambre Agriculture	**Toutes**	Si l'ambition de la collectivité de renouer avec une croissance démographique peut sembler légitime, le scénario (de croissance démographique) choisi reste ambitieux.	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Les dispositions du PLUi visent à renouer avec la croissance démographique.
Etat PETR	**Toutes**	Sur les objectifs en termes d'emplois : les projections contribuent au renforcement de l'armature urbaine mais semblent éloignées des dynamiques constatées en matière d'emplois.	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Les dispositions du PLUi visent à renouer avec une dynamique positive en matière d'emploi.
Etat	**Toutes**	Le projet de PLUi prévoit 25,8 ha en zones d'urbanisation à long terme pour l'habitat, sans justification particulière, qui viennent accroître l'impact du projet sur les espaces agricoles.	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	La justification des besoins en surfaces pour le logement a été actualisée et corrigée.

Demandeur	Commune concernée	Demande	Pièces impactées	Décision	Commentaire
Etat	**Toutes**	Le rapport de présentation ne fournit toujours pas une analyse fine, exhaustive et actualisée des espaces disponibles dans les zones d'activité existantes et n'a pas fait l'objet d'une actualisation entre les deux arrêts	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	L'analyse des surfaces disponibles en densification urbaine a été actualisée. Une carte localisant les secteurs concernés a été mise en annexe du rapport de présentation.
Chambre d'Agriculture	**Toutes**	Concernant la consommation foncière pour les activités économiques, vous estimez votre besoin en extension à 108 hectares alors que toutes les surfaces déjà classées en zone économique ne semblent pas consommées et qu'aucun projet d'installation concret n'est détaillé.	1 - Rapport de présentation		
CDPENAF	**Toutes**	Concernant le besoin foncier économique, la commission réaffirme la priorité à donner à la mobilisation des espaces libres ou disponibles dans l'emprise des zones existantes (Le Moutet, échangeur, Détour du Pavé, route de la Charité) avant de nouvelles ouvertures à l'urbanisation.	1 - Rapport de présentation		
Etat	**Toutes**	Page 287 : il est indiqué que 177 ha de potentiel foncier à vocation habitat ont été identifiés et inscrits au PLUi. Or lorsque l'on fait la somme des surfaces des seules OAP à vocation habitat, le total est de 199,76 ha.	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	Les ZAC des Breuzes, de Sinay et des Champs-Châlons font l'objet d'OAP afin d'encadrer leur aménagement, mais ne sont pas considérées comme de la consommation d'espaces future. Leur surface n'est donc pas prise en compte dans ce tableau. Le rapport de présentation a été complété avec une note de bas de page pour clarifier ce point.
Etat	**Toutes**	Page 288 : erreurs relatives aux sommes de logements pouvant être produits dans l'enveloppe urbaine sur les communes rurales et à l'échelle de Bourges Plus	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	La justification des besoins en surfaces pour le logement a été actualisée et corrigée.
Etat	**Toutes**	Page 296, tableau récapitulatif des surfaces : certaines surfaces indiquées sont erronées : - zone 1AUd : le total des zones 1AUd n'est pas de 151,03 ha selon les surfaces figurant pages 298 à 300, mais de 156,52 ha selon le document 3 présentant les OAP. - Zone 1AUe : il est indiqué 76,5 ha or lorsque l'on fait la somme des OAP 49 à 52 complétées par les parties des OAP 22 et 45 dédiées à l'économie, nous arrivons à un total de 71 ha.	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	La justification des besoins en surfaces a été actualisée et corrigée.
Etat	**Toutes**	Les objectifs inscrits au PLUi viennent renforcer la part des pôles de proximité et des communes rurales dans la production de logements au détriment du pôle aggloméré (sur le pôle aggloméré : 83,60 % de logements neufs prévus au PLUi contre 89,6 % de logements produits sur 2011-2020 d'après SITADEL)	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Les actions engagées en parallèle du PLUi vont permettre de renforcer l'attractivité du pôle aggloméré (Action Cœur de Ville, NPRU, OPAH-RU…).
Chambre d'Agriculture	**Toutes**	Concernant votre objectif de reconquête de la vacance, vous ne prévoyez aucune méthode pour y parvenir.	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Le règlement du PLUi facilite la réhabilitation des logements existants. Pour les aspects opérationnels, il est fait renvoi aux autres opérations engagées sur l'agglomération pour lutter contre la vacance (Action Cœur de Ville, NPRU, OPAH-RU...).
Chambre d'Agriculture	**Toutes**	Concernant votre objectif de reconquête de la vacance, votre objectif n'est considéré que dans les pôles agglomérés et aucune prévision n'est envisagée dans les pôles de proximité ni dans les communes rurales, ce qui aurait pourtant pour effet de faire baisser votre besoin en logement en extension.	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	La vacance dans les pôles de proximité et les communes rurales est globalement conjoncturelle. Seul le pôle aggloméré fait donc l'objet d'un objectif chiffré de réduction de la vacance. Des actions supplémentaires pourront être mises en place dans d'autres communes si nécessaire.
Etat Chambre Agriculture	**Toutes**	Les secteurs identifiés au PLUi pour l'implantation d'installations de production d'énergie photovoltaïque au sol ne sont plus comptabilisés comme de la consommation d'espaces dans le projet de PLUi. Néanmoins ils constituent bien une évolution de l'usage des sols, notamment pour les secteurs concernant des espaces agricoles, qui de fait se trouvent retirés des capacités de production.	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	L'aménagement des secteurs NLn doit rester compatible avec l'activité agricole, et ces secteurs doivent retrouver leur vocation agricole ou naturelle à l'issue de l'exploitation des centrales. Ils ne sont donc pas comptabilisés dans la consommation d'espaces. Cette disposition est conforme à la loi Climat et Résilience du 22/08/2021.
Chambre d'Agriculture	**Toutes**	Concernant le photovoltaïque au sol, les projets sont bien classés en Uln ou en NIn mais ne sont pas considérés comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, ce qui fausse légèrement le total en besoin foncier.	1 - Rapport de présentation		
Etat	**Toutes**	Pages 298 à 300, tableau récapitulatif des OAP : classe par erreur l'OAP 36 en UC alors que celle-ci est zonée en 1AUd au règlement graphique. Il y est également indiqué une surface 27,70 ha correspondant à la surface de l'OAP 8 (ZAC des Breuzes) or sa surface réelle est de 34,28 ha correspondant à la seule zone 1AUz identifiée au PLUi.	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	Le zonage de l'OAP 36 a été corrigé. Comme indiqué en en-tête du tableau, celui-ci présente la surface constructible des OAP, et non leur surface totale. L'OAP de la ZAC des Breuzes couvre à la fois les secteurs constructibles de la ZAC et son parc urbain, qui restera une zone naturelle. La surface constructible de l'OAP est donc plus faible que la surface totale de l'OAP. Pour plus de clarté, l'OAP de la ZAC a été complétée avec la surface constructible de la ZAC, et le parc urbain a été reclassé en zone naturelle sur le plan de zonage.
Etat	**Toutes**	Pages 341 et 342 : la synthèse des STECAL du PLUi en zones A et N est incomplète	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	La synthèse des STECAL a été actualisée.
Chambre d'Agriculture	**Toutes**	Certains sites classés en ULn ou en NLn pour le photovoltaïque au sol sont à ce jour encore déclarés à la PAC, avec une vocation agricole certaine et situés sur des terres classées avec un bon, voire haut, potentiel agronomique dans les cartes des sols réalisées par la Chambre d'agriculture.	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Le seul site correspondant à cette description est celui de Saint-Germain-du-Puy, dont le permis de construire a été délivré par le Préfet. Le zonage du PLUi est donc en cohérence avec les autorisations délivrées.
Chambre d'Agriculture	**Toutes**	Nous notons une augmentation de bois et haies classés en lien avec la trame verte et bleue. Cela est acceptable à condition que tous ces espaces classés aient bien été vérifiés sur le terrain.	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	L'inventaire a été vérifié auprès des maires et sera affiné lorsque les résultats d'une étude complémentaire sur la TVB du territoire seront disponibles.
Etat	**Berry-Bouy Marmagne**	Besoin en logement qui paraît surestimé au regard du rythme d'autorisations d'urbanisme accordées sur la dernière décennie	3 - OAP	**Non prise en compte**	L'agglomération souhaite renforcer les pôles de proximité qui disposent de services et sont situés à proximité des infrastructures de transport en commun.
Etat	**Bourges**	Dans le cahier des OAP, il est indiqué que la gestion de l'eau devra se faire dans le respect du programme des équipements du dossier de réalisation de la ZAC approuvé le 7 décembre 2017 par la Ville de Bourges. Or la gestion devra surtout se conformer à l'arrêté d'autorisation de la ZAC.	3 - OAP	**Prise en compte**	La rédaction de l'OAP a été complétée.
Etat	**Toutes**	Il aurait été intéressant de prioriser l'urbanisation entre différentes zones 1AU, avec une priorité sur les zones en densification notamment	3 - OAP	**Non prise en compte**	Les dispositions du PLUi visent à rester flexible dans l'aménagement des secteurs de projet.
Etat	**Toutes**	Le projet de PLUi ne contient pas d'OAP thématique qui aurait pu compléter utilement le document en matière de préservation de la biodiversité, d'adaptation au changement climatique, de formes urbaines et d'implantation de l'habitat (orientation).	3 - OAP	**Non prise en compte**	La collectivité n'identifie aucun élément nouveau à inscrire dans une OAP thématique par rapport aux éléments déjà intégrés dans le PLUi.
CD 18	**Saint-Doulchard**	ER25, page 211 : doit être au profit du Département et non de la commune	4 - Règlement	**Prise en compte**	L'erreur a été corrigée.
Etat	**Toutes**	Seuls les périmètres de captages sont annexés au règlement, il manque les arrêtés de DUP et dispositions réglementaires s'appliquant aux périmètres de protection.	4 - Règlement	**Non prise en compte**	Les arrêtés de DUP et les dispositions réglementaires figurent en annexe au PLUi.

Demandeur	Commune concernée	Demande	Pièces impactées	Décision	Commentaire
Chambre Agriculture	**Toutes**	Zone A : nous souhaitons vous mettre en garde sur l'interdiction de toitures en tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment : celle-ci s'applique-t-elle également aux bâtiments d'exploitations ? Dans ce cas, cette interdiction sera très contraignante pour les agriculteurs et parfois même empêchera une évolution de l'exploitation agricole nécessaire à son fonctionnement.	4 - Règlement	**Non prise en compte**	Cette disposition vise à protéger les paysages, y compris en zone agricole.
Chambre Agriculture	**Toutes**	Zone A : les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation s'appliquant aux bâtiments concernés à partir de 500m² d'emprise au sol sera très contraignante pour les agriculteurs et parfois même empêchera une évolution de l'exploitation agricole nécessaire à son fonctionnement.	4 - Règlement	**Sans suite**	Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par cette disposition.
Chambre Agriculture	**Toutes**	Vous indiquez que les constructions agricoles de plus de 50 m² ainsi que les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnées de la plantation d'une haie afin de garantir l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement. Ce surcoût imposé par vos services sera financé de quelle manière par les porteurs de projet ? Une aide sera-t-elle mise en place pour aider à la replantation des haies ?	4 - Règlement	**Sans suite**	La demande sort du champ de compétences du PLUi.
Etat	**Toutes**	Le réseau hydrographique reste difficilement identifiable sur les plans. Il conviendrait de faire apparaître clairement les milieux aquatiques.	4 - Zonage	**Non prise en compte**	Les données disponibles (BD Topo de l'IGN) ne permettent pas de répondre à la demande.
Etat	**Toutes**	Les noms des communes pourraient être ajoutés sur les plans. L'autoroute, les rocades et voies principales mériteraient d'être plus facilement identifiables.	4 - Zonage	**Prise en compte**	Des repères ont été ajoutés sur les plans de zonage.
Etat	**Toutes**	Les STECAL sont repérés sur les plans de zonage de façon particulière et non homogène. Une dénomination de ces sous-secteurs agricole ou naturel à l'aide d'un préfixe A ou N améliorerait leur lisibilité et ainsi l'application des dispositions réglementaires correspondantes.	4 - Zonage	**Non prise en compte à ce stade**	Ce travail sera réalisé lors d'une prochaine modification du PLUi, qui intègrera également les demandes de STECAL formulées lors de l'enquête publique.
Etat	**Toutes**	Il est nécessaire de mettre à jour les plans de zonage d'assainissement collectif et non collectif avec les plans des réseaux des eaux usées et de veiller à l'adéquation de l'ensemble avec les projets d'extensions urbaines.	5 - Annexes	**Non prise en compte à ce stade**	L'annexe correspondante sera mise à jour lorsque le zonage d'assainissement aura été révisé (procédure indépendante du PLUi)
Etat	**Bourges**	La représentation graphique du TRI de Bourges et la matérialisation des servitudes PMI et PM3 sur la cartographique inhérente doivent être effectuées.	5 - Annexes	**Sans suite**	La représentation cartographique des servitudes d'utilité publique est disponible sur le Géoportail de l'Urbanisme. Elle n'a plus vocation à être mise en annexe du PLUi.
Etat	**Toutes**	Mettre à jour l'annexe 5.10-plan 1 relative à l'application du régime forestier pour de nouvelles parcelles boisées à Marmagne et une distraction de parcelle (section ZA 2 et 19 "La Folie") sur la commune de Saint-Doulchard	5 - Annexes	**Prise en compte**	L'annexe relative à l'application du régime forestier a été mise à jour.
Etat	**Toutes**	Compléter le dossier avec les éléments relatifs à l'archéologie préventive	5 - Annexes	**Prise en compte**	Les annexes relatives au patrimoine bâti (SPR, UNESCO) ont été rassemblées dans une annexe unique, qui a été complétée avec les éléments relatifs à l'archéologie préventive.
CD 18	**Toutes**	RLPi page 11, disposition relative à l'interdiction des publicités numériques à moins de 100m dans le champ de visibilité d'un feu tricolore : le Département préconise, pour des raisons de sécurité routière, que les mentions suivantes puissent être ajoutées : - cette distance s'applique également dans le cadre des giratoires - ces dispositifs doivent être en retrait d'au moins 10m à partir du bord de la chaussée	5 - Annexes	**Non prise en compte à ce stade**	L'annexe correspondante sera mise à jour lorsque le RLPi aura été modifié (procédure indépendante du PLUi)
CD 18	**Toutes**	RLPi page 11 : il serait opportun, si l'implantation des dispositifs est localisée sur le domaine public routier départemental en agglomération, que le Département soit sollicité pour délivrer son autorisation, par une permission de voirie	5 - Annexes	**Non prise en compte à ce stade**	L'annexe correspondante sera mise à jour lorsque le RLPi aura été modifié (procédure indépendante du PLUi)
CD 18	**Toutes**	RLPi : les implantations des dispositifs relevant des enseignes temporaires et des enseignes dérogatoires, hors agglomération, sont interdites sur le domaine public routier départemental. Seul un fléchage, pour les enseignes temporaires, indépendamment de la signalisation routière, est autorisé par le Département après demande.	5 - Annexes	**Non prise en compte à ce stade**	L'annexe correspondante sera mise à jour lorsque le RLPi aura été modifié (procédure indépendante du PLUi)
CD 18	**Toutes**	RLPi : « la publicité numérique » n'est pas définie dans le lexique	5 - Annexes	**Non prise en compte à ce stade**	L'annexe correspondante sera mise à jour lorsque le RLPi aura été modifié (procédure indépendante du PLUi)
SNCF	**Toutes**	Compléter le dossier avec des éléments relatifs aux servitudes ferroviaires	5 - Annexes	**Prise en compte**	Le dossier des servitudes d'utilité publique a été complété avec les éléments fournis par la SNCF.
Remarques de la MRAE - Réponses développées dans une note spécifique					
MRAE	**Toutes**	Recommande d'actualiser les données relatives à la démographie du territoire et de corriger les conclusions relatives à l'augmentation de population. Recommande au regard de données démographiques mises à jour, de reconsidérer le besoin en nouveaux logements.	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Cf. note dédiée
MRAE	**Toutes**	Recommande d'assurer la compatibilité du document avec les prescriptions du SCoT, notamment en matière de consommation d'espaces agricoles et naturels	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	Le PLUi est compatible avec les perscriptions du SCoT.
MRAE	**Toutes**	Recommande de démontrer la prise en compte des objectifs du SRADDET, notamment en lien avec la consommation d'espaces, sans attendre la révision du SCoT	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte à ce stade**	Cf. note dédiée
MRAE	**Toutes**	Recommande de rappeler les grands objectifs chiffrés du PCAET et du PDU et de démontrer en quoi le PLUi projeté contribuera à les atteindre aux échéances qui ont été fixées	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Cf. note dédiée
MRAE	**Toutes**	Recommande au regard de données démographiques mises à jour, de reconsidérer le besoin en nouveaux logements	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Cf. note dédiée
MRAE	**Toutes**	Recommande de présenter des alternatives possibles *(au scénario d'évolution démographique retenu)* en fonction des choix réalisés par la collectivité sur la communauté d'agglomération	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	Les différents scénarii étudiés par l'agglomération sont présentés dans l'évaluation environnementale du rapport de présentation.
MRAE	**Toutes**	Recommande à la communauté d'agglomération de reprendre la réflexion sur l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation, d'augmenter les densités et de limiter les zones en extension	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	L'analyse des surfaces disponibles en densification urbaine, ainsi que la justification de la consommation d'espaces, ont été actualisées. Une carte localisant les secteurs concernés a été mise en annexe du rapport de présentation. Foncier pour des activités économiques : réduction des zones urbaines à Saint-Doulchard et Saint-Germain-du-Puy, meilleur phasage de l'aménagement de l'extension du Bois de Givray à Trouy. Foncier pour de l'habitat : réduction de l'OAP 17 à Marmagne, augmentation des objectifs de densité de logements des OAP 22 et 23 à Plaimpied-Givaudins.
MRAE	**Toutes**	Recommande de compléter, dans les secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation, l'état initial par des inventaires de biodiversité et une analyse des types de milieux présents afin d'évaluer les enjeux	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Cf. note dédiée

Demandeur	Commune concernée	Demande	Pièces impactées	Décision	Commentaire
MRAE	**Toutes**	Recommande de réaliser une analyse de la biodiversité dans les secteurs de projet (en extension urbaine et en renouvellement) et consécutivement de vérifier la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Cf. note dédiée
MRAE	**Toutes**	Recommande de mettre en place une démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC) afin de limiter les incidences potentielles de l'urbanisation sur les zones sensibles	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	Une disposition imposant de mettre en œuvre une démarche Eviter Réduire Compenser a été ajoutée dans les OAP concernées par un réservoir de biodiversité potentiel identifié par l'étude TVB du Pays de Bourges.
MRAE	**Toutes**	Recommande de compléter la description des déplacements pour faire état de l'ensemble de ces derniers et ne pas la limiter aux seuls déplacements pendulaires entre le domicile et le travail.	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Cf. note dédiée
MRAE	**Toutes**	Recommande d'évaluer la population exposée actuellement et à terme après mise en œuvre du PLUi en termes de qualité de l'air et de nuisances sonores en faisant apparaître les seuils réglementaires et les objectifs de qualité de l'organisation mondiale de la santé	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Cf. note dédiée
MRAE	**Toutes**	Recommande d'indiquer l'évolution des parts modales sur le territoire ces dernières années, ainsi que celles des nuisances associées en portant sur tous les déplacements et non les seuls déplacements domicile travail	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Cf. note dédiée
MRAE	**Toutes**	Recommande de préciser les actions concrètes qui permettront de favoriser les mobilités actives par rapport à la voiture individuelle, notamment au sein du pôle aggloméré	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	Le rapport de présentation a été complété en ce sens.
MRAE	**Toutes**	Recommande d'expliciter davantage les liens entre le choix des secteurs en développement et leur accessibilité, notamment grâce aux modes actifs	1 - Rapport de présentation	**Prise en compte**	Le rapport de présentation a été complété en ce sens.
MRAE	**Toutes**	Recommande de fixer des objectifs chiffrés en termes de réduction de l'usage de la voiture et des émissions de gaz à effet de serre par le secteur des transport	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Cf. note dédiée
MRAE	**Toutes**	Recommande de fixer des objectifs chiffrés de réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre ainsi que des indicateurs précis pour atteindre lesdits objectifs à leur échéance	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Cf. note dédiée
MRAE	**Toutes**	Recommande de compléter le diagnostic relatif aux cônes de vue sur la cathédrale afin d'assurer leur protection	1 - Rapport de présentation	**Non prise en compte à ce stade**	Cf. note dédiée
MRAE	**Toutes**	Recommande de : - favoriser l'installation de projets de production d'énergie renouvelable dans les zones prévues à cet effet et de les mentionner dans le règlement du PLUi - inventorier les sites déjà artificialisés (friches, toitures, aires de stationnement…) qui représentent un potentiel pour le développement de parcs photovoltaïques pour privilégier ces implantations par rapport aux terres agricoles ou naturelles	4 - Règlement	**Prise en compte**	Les dispositions du PLUi répondent à la demande.
MRAE	**Toutes**	Recommande d'affiner les règles de construction sur les secteurs concernés par les cônes de vues sur la cathédrale, voire de reconsidérer l'autorisation de constructions d'une hauteur jusqu'à 40 mètres	4 - Règlement	**Prise en compte**	Les hauteurs maximales des constructions autorisées en zones agricoles et naturelles ont été fixées à 15 m de haut (hors silos agricoles).
MRAE	**La Chapelle**	Recommande d'adapter le zonage sur les secteurs concernés par une ZNIEFF afin de mieux les prendre en compte	4 - Zonage	**Non prise en compte**	Ces terrains sont déjà occupés par des entreprises en activité.
MRAE	**Plaimpied**	Recommande d'adapter le zonage sur les secteurs concernés par une ZNIEFF afin de mieux les prendre en compte	4 - Zonage	**Prise en compte**	Les terrains situés dans le périmètre de la ZNIEFF ont été reclassés en zone naturelle protégée. L'emplacement réservé qui empiétait sur le périmètre de la ZNIEFF a été supprimé.

Vu
Le commissaire enquêteur

PLUI

plan local d'urbanisme intercommunal

BOURGES PLUS

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Eléments de réponse à l'avis de la MRAE n°2021-3316

Annoix - Arçay - Berry-Bouy - Bourges - La Chapelle-Saint-Ursin - Le Subdray
Lissay-Lochy - Marmagne - Morthomiers - Plaimpied-Givaudins - Saint-Doulchard
Saint-Germain-du-Puy - Saint-Just - Saint-Michel-de-Volangis - Trouy - Vorly

1 PRESENTATION DU CONTEXTE TERRITORIAL ET DU PROJET DE PLUI 3
2 LES PRINCIPAUX ENJEUX DU TERRITOIRE ET LEUR PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE PLUI 4

1 PRESENTATION DU CONTEXTE TERRITORIAL ET DU PROJET DE PLUI

L'autorité environnementale recommande :

- **D'actualiser les données relatives à la démographie du territoire et de corriger les conclusions relatives à l'augmentation de la population ;**
- **Au regard de données démographiques mises à jour, de reconsidérer le besoin en nouveaux logements. *(Recommandation principale)***

L'autorité environnementale a relevé que les chiffres présentés dans le diagnostic territorial du PLUi ne correspondent pas aux chiffres les plus récents disponibles sur le site de l'INSEE.

L'agglomération de Bourges Plus a décidé en décembre 2015 de prescrire un PLUi afin qu'il se substitue aux documents d'urbanisme communaux qui étaient obsolètes et qui ne répondaient pas aux enjeux de maitrise et de réduction de la consommation d'espaces.

Un premier projet de PLUi a été arrêté en juin 2019 par le conseil communautaire. Ce projet a reçu des avis défavorables de l'Etat, de la Commission Départementale des Espaces Naturels Agricoles et Forestier et d'autres Personnes Publiques Associées.

Aussi l'agglomération a décidé de reprendre les études du PLUi, mais sur les seuls points sujets à critique, sans reprendre la totalité du document. Le diagnostic fait donc effectivement toujours apparaitre les données INSEE disponibles en 2019.

Si le département du Cher perd des habitants, le diagnostic a mis en relief l'attractivité résidentielle des communes de Bourges Plus. L'agglomération et la ville de Bourges se sont par ailleurs engagées dans un programme visant à faire la promotion du territoire pour accueillir de nouveaux ménages qui suite à la crise sanitaire souhaitent habiter dans une ville moyenne et quitter les métropoles. Aussi la communauté d'agglomération a souhaité maintenir le même niveau d'ambition d'accueil de nouvelles populations, soit atteindre au moins 100 000 habitants à l'horizon 2030, à l'échelle des 16 communes couvertes par le PLUi sans que les dernières données publiées n'aient eu une influence sur ses orientations.

L'autorité environnementale recommande d'assurer la compatibilité du document avec les prescriptions du SCoT, notamment en matière de consommation d'espaces agricoles et naturels. *(Recommandation principale)*

L'autorité environnementale estime que les prescriptions relatives à la consommation d'espaces pour les activités économiques du SCoT ne sont pas respectées.

Comme indiqué en page 13 du Document d'Objectifs et d'Orientations du SCoT, les zones 2AU ne sont pas comptabilisées dans les stocks fonciers. La compatibilité de la consommation d'espaces du projet de PLUi au regard des stocks fonciers du SCoT doit donc être analysée sur la base de la consommation d'espaces prévue en zone U et 1AU uniquement. Sur cette base, le projet de PLUi est bien compatible avec le SCoT, comme indiqué en tableau ci-dessous.

	Stocks foncier du SCoT	**Consommation d'espaces du projet de PLUi**		**Compatibilité SCoT-PLUi assurée**
		Zones U et 1AU	*Zones 2AU*	
Développement économique	86 ha	75 ha	*35 ha*	Oui
Développement résidentiel	262 ha	116 ha	*25 ha*	Oui
Total	**348 ha**	**191 ha**	***60 ha***	**Oui**

Le pôle d'équilibre Territorial et Rural Centre Cher dans son avis formulé le 29 septembre 2021 a estimé que « concernant l'habitat, la consommation en extension est compatible avec l'objectif du SCoT et que « les extensions projetées pour l'économie s'avèrent également… compatibles avec le stock définit par le SCoT ».

L'Autorité Environnementale recommande de démontrer la prise en compte des objectifs du SRADDET, notamment la consommation d'espaces sans attendre la révision du SCoT.

L'autorité environnementale déplore que les objectifs du SRADDET ne soient pas abordés dans l'évaluation environnementale.

Le SRADDET Centre Val de Loire a été approuvé en date du 4 février 2020, soit postérieurement au premier arrêt du PLUI de juin 2019.

Si la demande de la mission régionale de l'autorité environnementale est légitime, l'agglomération souhaite que cette prise en considération soit partagée par l'ensemble des collectivités qui appartiennent au PETR Centre Cher, dans le cadre de l'élaboration en cours d'un nouveau SCoT intégrateur des objectifs du SRADDET.

A noter toutefois que le PLUi traduit une réduction de 40,5 % du rythme moyen de consommation foncière, proche de l'objectif fixé par le SRADDET à l'échelle de la Région (-50 %).

L'Autorité environnementale recommande un rappel des objectifs chiffrés du PCAET et du PDU et de démontrer en quoi le PLUi projeté contribuera à les atteindre aux échéances qui ont été fixées.

Le Plan Local d'Urbanisme a pour fonction de traduire de manière spatialisée différentes politiques publiques qui sont déclinées dans des documents spécifiques (PCAET, PDU, PLH…). Une retranscription détaillée de ces documents dans le PLUi, au-delà d'une retranscription possiblement imparfaite, aurait conduit à alourdir la lecture du rapport de présentation d'ores et déjà composé de plus de 400 pages. La collectivité a donc fait le choix de présenter les grandes lignes de chacun d'entre eux et de faire des renvois à ces derniers pour ceux qui souhaitent appréhender la finalité de leurs objectifs propres.

L'autorité environnementale recommande de présenter des alternatives possibles en fonction des choix réalisés par la collectivité sur la communauté d'agglomération.

L'agglomération a réfléchi à plusieurs scénarii de développement qui sont synthétisés en page 381 de l'évaluation environnementale. Des compléments pourront être apportés dans l'explication des choix retenus afin d'expliciter les motifs qui ont conduit l'assemblée à adopter le scénario « Développement Maitrisé ».

2 LES PRINCIPAUX ENJEUX DU TERRITOIRE ET LEUR PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE PLUI

L'autorité environnementale recommande à la communauté d'agglomération de reprendre la réflexion sur l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation, d'augmenter les densités et de limiter les zones d'extension.

Au regard des documents d'urbanisme existants et du premier arrêt de projet, l'actuel projet de PLUi démontre la volonté de l'agglomération de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles. Alors qu'il a été identifié 870 hectares de surfaces urbanisables dans les différents PLU des communes au début des études de ce PLUi, le projet arrêté limite à 297 hectares les surfaces mobilisables pour la construction soit une division par trois des zones urbaines ou à urbaniser.

L'agglomération a eu le souci d'afficher des densités minimales de logements sur toutes les OAP, ces densités sont conformes aux recommandations du SCoT sur les communes rurales et compatibles avec celles données pour les pôles de proximité et le pôle aggloméré. La possibilité d'accroitre le potentiel de constructions sur certaines de ces OAP fera l'objet d'un examen avant approbation définitive du document.

L'agglomération veillera à ce que les futurs projets respectent les objectifs de densités fixés par le PLUi.

L'autorité environnementale recommande :

- **De compléter, dans les secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation, l'état initial par des inventaires de biodiversité et une analyse des types de milieux présents afin d'évaluer les enjeux.**
- **De réaliser une analyse de la biodiversité dans les secteurs de projet (en extension urbaine et en renouvellement) et consécutivement de vérifier la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.**

L'état initial de l'environnement produit dans le cadre du PLUi ainsi que les éléments de la trame verte et bleue du Pays de Bourges ont été pris en compte dans la définition des secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation. Là où les enjeux de biodiversité étaient les plus forts, l'urbanisation a été évitée.

Sur certaines zones d'urbanisation future sur lesquelles des potentiels de biodiversité apparaissent dans l'étude de trame verte et bleue, il est explicitement demandé à l'aménageur de produire un état initial du site détaillé qui permettra de le caractériser. Si ce potentiel de biodiversité devait être confirmé alors l'aménageur sera tenu de mettre en œuvre toute mesure pour le préserver et le valoriser.

Par ailleurs certaines communes (Le Subdray, Plaimpied-Givaudins, Bourges, Vorly…) ont réalisé des inventaires de biodiversité qui ont été pris en considération pendant l'élaboration du projet de PLUi. D'autres communes, dans le cadre du programme « zero phyto », ont inventorié des espaces de biodiversité qui ont été reportés pour partie dans les espaces verts à protéger du PLUi.

L'intérêt de ces inventaires a été partagé par l'ensemble des communes à l'échelle de l'agglomération. Il a été décidé de compléter ces études, ainsi que celles réalisées lors du PLUi, par un travail supplémentaire de précision de la trame verte et bleue du territoire et de définition d'un programme d'actions pour la restauration et l'aménagement de corridors écologiques. Cette étude d'une durée de 5 mois a débuté dans le courant du mois d'octobre 2021. Les résultats de cette étude, dès lors qu'ils seront connus, seront intégrés par voie de modification dans le PLUi.

L'autorité environnementale recommande de mettre en place une démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC) afin de limiter les incidences potentielles de l'urbanisation sur les zones sensibles.

La démarche ERC suivie par l'agglomération tout au long de l'élaboration de son PLUi pourra être précisée davantage dans l'évaluation environnementale.

L'autorité environnementale recommande d'adapter le zonage sur les secteurs concernés par une ZNIEFF afin de mieux les prendre en compte.

L'agglomération prend bonne note des remarques sur l'impact du zonage ou d'aménagements sur des ZNIEFF. Ces secteurs et projets seront examinés de nouveau avant l'approbation du dossier afin que les intérêts de préservation des milieux soient préservés.

L'autorité environnementale recommande :

- **De compléter la description des déplacements pour faire état de l'ensemble de ces derniers et de ne pas limiter aux seuls déplacements pendulaires entre le domicile et le travail. *(Recommandation principale)***
- **D'indiquer l'évolution des parts modales sur le territoire ces dernières années, ainsi que celles des nuisances associées en portant sur tous les déplacements et non les seuls déplacements domiciles travail.**

L'analyse des différents déplacements et de l'évolution des parts modales relèvent du Plan de Déplacement Urbain auquel le PLUi renvoie. Les différents types de déplacements ainsi que les origines et destinations principales au-delà des seuls déplacements pendulaires ont été étudiés à cette occasion.

Le rapport de présentation du PLUi a mis en exergue les différents projets en cours d'étude comme le Bus à Haut Niveau de Service. Projet que la collectivité a la volonté de faire aboutir dans les meilleurs délais.

La réalisation de 51 kilomètres de pistes cyclables aménagées dans le cadre du plan vélo intercommunal également citée dans le rapport de présentation est en cours (aménagement des Boulevards Foch, Joffre… à Bourges).

De plus en introduisant des règles contraignantes pour le stationnement dans les zones commerciales UEc (surface de stationnement inférieure à la surface de de vente des commerces), l'agglomération souhaite infléchir le recours à la voiture pour se rendre dans les grandes et moyennes surfaces et encourager une consommation de proximité.

L'autorité environnementale recommande d'évaluer la population exposée actuellement et à terme après la mise en œuvre du PLUi en termes de qualité de l'air et de nuisances sonores en faisant apparaître les seuils réglementaires et les objectifs de qualité de l'organisation mondiale de la santé.

L'agglomération ne dispose pas des moyens techniques pour répondre à cette demande.

L'autorité environnementale recommande :

- **De préciser les actions concrètes qui permettront de favoriser les mobilités actives par rapport à la voiture individuelle, notamment au sein du pôle aggloméré.**
- **D'expliciter davantage les liens entre les choix des secteurs en développement et leur accessibilité, notamment grâce aux modes actifs.**
- **De fixer des objectifs chiffrés en termes de réduction de l'usage de la voiture et des émissions de gaz à effet de serre par le secteur des transports.**

Les secteurs de développement pour l'habitat ont été majoritairement localisés dans le pôle aggloméré, c'est-à-dire dans la partie où l'offre de service en transport en commun est la plus accessible et là où les aménagements, pour la pratique des trajets courts favorables aux modes doux, existent ou sont projetés.

Les OAP prévoient des cheminements piétons/cycle en continuité, là où cela était possible, de ceux existant pour faciliter les déplacements actifs (OAP n°26 Saint-Doulchard - Champ des Chaumes Perdues, OAP n°4 Bourges - Le Petit Chailloux…).

Le choix des différents secteurs de développement s'est opéré en tenant compte de leur continuité avec l'urbanisation existante et de la capacité pour les futurs résidents de se rendre vers les équipements et les services par le biais des modes actifs et des transports en commun.

Pour réduire la place de la voiture dans les déplacements, l'agglomération a opté pour le développement de l'usage du vélo. Comme indiqué ci-dessus l'objectif est de créer via le plan vélo intercommunal 51 km de pistes aménagées d'ici 2025 afin de porter la part modale des deux roues à 6 %.

L'autorité environnementale recommande :

- **De favoriser l'installation de projets de production d'énergie renouvelable dans les zones prévues à cet effet et de les mentionner dans le règlement du PLUi ainsi que d'inventorier les sites déjà artificialisés (friches, toitures, aires de stationnement…) qui représentent un potentiel pour le développement des parcs photovoltaïques pour privilégier ces implantations par rapport aux terres agricoles ou naturelles. *(Recommandation principale)***
- **De fixer des objectifs chiffrés de réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre ainsi que des indicateurs précis pour atteindre les dits objectifs à leur échéance.**

Pour favoriser les installations de production d'énergies renouvelables, le règlement du PLUi a introduit des dispositions propices à leur utilisation :

- Par le biais de règles spécifiques aux installations photovoltaïques dans les secteurs propice à leur développement (cf. ci-dessous) ;
- Par le biais de règles plus souples pour les installations de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments déjà existants ;

- En renforçant les 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, qui s'appliqueront aux bâtiments concernés dès 500 m² d'emprise au sol.

En outre, l'action cadastre solaire a été mise en place dans le cadre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Cet outil mis en ligne sur le site Internet de l'agglomération permet aux différents propriétaires d'évaluer le potentiel de leur toiture.

Le diagnostic du PCAET a identifié 14 sites pollués dont les caractéristiques pouvaient correspondre à des projets d'implantation de projets photovoltaïques. Pour autant, le complément d'analyse a montré que tous ces sites n'étaient pas totalement adaptés. Ceux qui présentaient un réel potentiel de développement ont été inscrits dans le PLUi (ancienne décharge de Bourges et de La Chapelle Saint Ursin par exemple). Des études de faisabilité sont engagées sur d'autres secteurs en friche pour évaluer leur potentiel, comme celui de Port Sec Sud.

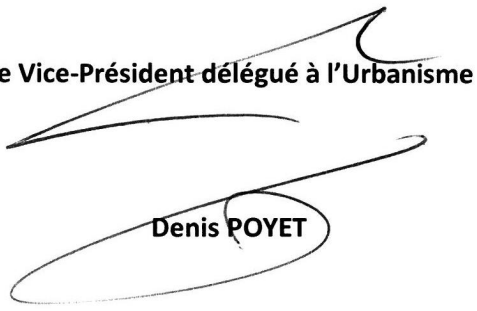
Enfin s'agissant de la réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, les objectifs ont été inscrits dans le PCAET. Pour rappel d'ici 2030, l'objectif est de réduire de 30 % la consommation d'énergie et de 47 % l'émission des gaz à effet de serre. Sur les 25 fiches actions adoptées, 15 fiches s'inscrivent dans un objectif de réduction de la consommation énergétique et 19 fiches visent à réduire les gaz à effet de serre.

L'autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic relatif aux cônes de vue sur la cathédrale afin d'assurer leur protection et d'affiner les règles de construction sur les secteurs concernés, voire de reconsidérer l'autorisation de constructions d'une hauteur jusqu'à 40 mètres.

Pour protéger les cônes de vues de la cathédrale, l'agglomération a fait le choix d'interdire l'implantation des éoliennes en zone N. Les secteurs de potentiel conflit de covisibilité entre des éoliennes et la cathédrale ont été classés en zone N. Sur les autres secteurs la hauteur de l'éolienne a été limitée à 40 mètres.

La DREAL Centre Val de Loire pilote une étude en en cours pour définir précisément les cônes de vue vers la cathédrale de Bourges. L'agglomération s'est basée sur les résultats provisoires de l'étude pour définir un premier niveau de protection de ces cônes de vue. Les résultats définitifs de l'étude, lorsqu'ils seront connus, seront intégrés par voie de modification au PLUi.

Le Vice-Président délégué à l'Urbanisme



Denis POYET

Demandeur	Commune concernée	Parcelles concernées	Synthèse de la demande	Pièces impactées	Décision	Commentaire
Anonyme	**Plaimpied**		Suppression du projet de piste cyclable entre la Paille et la route de Senneçay	Zonage	**Non prise en compte**	Les ER PG-6 et PG-9 (numérotation du PLUi approuvé) s'inscrivent dans une logique de développement des modes actifs.
Anonyme	**Plaimpied**		Interdire les toitures bac acier	Règlement	**Prise en compte**	Le règlement a été complété pour renforcer les exigences d'insertion paysagère relatives aux toitures bac acier.
Anonyme	**Toutes**		Concertation insuffisante sur la reprise des études (pas de réunion publique)	Autre	**Sans suite**	Les démarches de concertation se sont déroulées dans le respect des modalités définies dans la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi (délibération du 7 décembre 2015).
Anonyme	**Toutes**		Information du public insuffisante pour l'enquête publique	Autre	**Sans suite**	L'information du public a été assurée tout au long de la procédure par de multiples moyens : - Publications presses (Le Berry Républicain, En Com'1, bulletins municipaux...) - Site internet de l'agglomération - Affichages au siège de l'agglomération et en mairies - Courriers de réponse aux particuliers
Anonyme	**Toutes**		Pourquoi ne pas avoir révisé le SCoT avant d'élaborer le PLUi	Autre	**Sans suite**	L'approbation du nouveau SCoT n'est prévue que dans plusieurs années. Ce calendrier est incompatible avec les projets de développement des communes. L'approbation rapide du PLUi contribuera à une meilleure protection des espaces agricoles et naturels (réduction de la consommation d'espaces, protection de la TVB, protection des captages...).
Anonyme	**Toutes**	Secteur échangeur A71	Problèmes de bouchons récurrents Etude de trafic dans toute la zone d'activité à réaliser	Autre	**Sans suite**	Hors contenu du PLUi Une étude est en cours pour définir les modalités d'aménagement de l'échangeur autoroutier.
Anonyme	**Toutes**		Le PLUi devrait restreindre très fortement toute extension des zones commerciales	Autre	**Prise en compte**	Les extensions de zones commerciales initialement prévues sur deux parcelles à St Doulchard et St Germain sont reclassées en zone agricole ou en zone d'activités artisanales et industrielles.
Anonyme	**Toutes**		Reclasser en zone naturelle ou agricole les secteurs de PA ou de PC devenus invalides faute de travaux entamés	Zonage	**Prise en compte**	Seuls les secteurs avec Permis d'Aménager ou Permis de Construire valides ont été classés en zone constructible.
Anonyme	**Toutes**		Prioriser la mobilisation des logements vacants	Autre	**Prise en compte**	Les logements vacants à remobiliser sont intégrés aux objectifs de production de logement du PLUi (= moins de logements neufs à construire). Les dispositions réglementaires du PLUi facilitent la réhabilitation des logements existants.
Anonyme	**Toutes**		Dans chaque commune, créer un espace naturel de loisir d'une surface équivalente à celle consommée pour de nouvelles constructions	Autre	**Non prise en compte**	Cette demande est incompatible avec une réduction de la consommation foncière. Les dispositions règlementaires du PLUi permettent déjà de préserver et de développer les espaces verts ou espaces de nature en ville.
Anonyme	**Toutes**		Priorisation des circulations douces, notamment vélo, en s'appuyant sur un schéma directeur précis et programmé dans le temps	Zonage	**Prise en compte**	Le PLUi accompagne le développement des mobilités douces (emplacements réservés pour la réalisation du plan vélo intercommunal, liaisons douces inscrites dans les OAP...).
Anonyme	**Toutes**		Implanter les équipements de type cinéma et équipements sportifs au Prado plutôt que dans les autres zones de périphérie	Règlement	**Prise en compte**	Ajout d'une disposition dans le règlement pour interdire les cinémas, les salles d'art et de spectacle, et les centre de congrès et d'exposition, dans les zones d'activités économiques artisanales et industrielles (UEa et UEb), qui n'ont pas vocation à accueillir ces équipements.
Anonyme	**Toutes**		Aire de camping-car du Prado non adaptée Prévoir une autre aire à proximité des liaisons douces	Autre	**Sans suite**	L'emplacement de l'aire de camping-car existante du Prado répond à la demande : proximité immédiate du centre-ville de Bourges, de la liaison douce du Canal de Berry et de commerces...
AYIVI-FANDALOR Yann-Christ	**Berry-Bouy**	C410	Classement en zone constructible	Zonage	**Prise en compte**	Cette parcelle constitue effectivement le jardin de la maison attenante. Classement en zone constructible UDb
BARDON Sylvie	**Bourges**	AB710, AB711, AB712, AB713	Classement en zone constructible	Zonage	**Prise en compte**	Projet engagé depuis plusieurs mois Classement en zone constructible UDb
BAVOUSET Jacky	**Annoix**	AC004	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	La parcelle est isolée en zone agricole et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine.
BEDE	**St Doulchard**	BW054	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	La parcelle est isolée en zone agricole et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine.
BLEEKER Lucette	**Bourges**	AT719, AT819	Classement en zone constructible	Zonage	**Prise en compte**	Ces parcelles sont situées entre deux espaces bâtis proches et présentent effectivement les caractéristiques d'une zone urbaine. Classement en zone constructible UDb,et ajustement de la limite de zone UDb sur les parcelles voisines AT1009 à 1011
CAMPAGNE Françoise	**St Doulchard**		Réponse à l'avis des services de l'Etat sur les densités moyennes des secteurs d'OAP de la commune	OAP	**Sans suite**	Remarque qui n'appelle pas de réponse
CAMUZAT France	**Toutes**		Citer dans les documents de référence : - le PDPG - l'arrêté préfectoral du 12/05/1995 portant réglementation de l'écoulement des eaux et de l'hydraulique des marais	Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Afin de faciliter sa lecture, le rapport de présentation présente uniquement les documents de rang supérieur que le PLUi doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible.
CAMUZAT France	**Bourges**		RP page 111 : mentionner les activités de maraîchage dans les marais	Rapport de présentation	**Prise en compte**	Ajout d'un complément dans le rapport de présentation
CAMUZAT France	**Bourges**		PR page 200 : mentionner les marais dans la description de la vallée de l'Yèvre	Rapport de présentation	**Prise en compte**	Ajout d'un complément dans le rapport de présentation
CAMUZAT France	**Bourges**		PR page 207 : mentionner les marais en amont de la vallée de l'Yèvre	Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Il s'agit d'un extrait du SCoT, que l'agglomération n'a pas la possibilité de modifier.
CAMUZAT France	**Bourges**		RP page 151: compléter la liste des cours d'eau	Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Il s'agit d'un extrait du SDAGE en vigueur, que l'agglomération n'a pas la possibilité de modifier.
CAMUZAT France	**Toutes**		Cartes de zonage trop découpées Manquent de repère	Zonage	**Prise en compte**	5 cartes à plus petite échelle permettent de visualiser l'ensemble de chaque commune. Les plans communaux ont été complétés avec des repères.
CARRATALA Pierre ALDI Marché	**Bourges**	HK150, HK199	Classement en zone UEc	Zonage	**Non prise en compte**	Ces parcelles sont situées hors du secteur à vocation commerciale de la zone d'activités des Danjons. Leur classement en zone UEc n'est pas envisagé. Cela serait contraire aux objectifs III.6 et III.7 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (préserver les commerces de proximité et contenir le développement des commerces de grandes et de moyennes surfaces).
CARTIER Michel	**Plaimpied**	BH021, BH053, BH054	Changement de destination des bâtiments agricoles	Zonage	**Prise en compte**	Identification des bâtiments pour du changement de destination sur le plan de zonage.
CHANCELIER Stevens EES	**Berry-Bouy**	ZD033, ZN012	Classement en zone NLn	Zonage	**Non prise en compte à ce stade**	Plusieurs projets de parcs photovoltaïques au sol ont été présentés dans le cadre l'enquête publique (pour un total d'environ 100 hectares). Leur acceptation remettrait en cause l'économie générale du projet de PLUi. La communauté d'agglomération traitera le sujet du développement des énergies renouvelables sur son territoire de façon globale, dans le cadre d'une prochaine étude, en concertation avec les services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture.
CHARLON Arnaud	**Bourges**	AR160	Classement en zone constructible	Zonage	**Prise en compte**	Des travaux de VRD sont programmés sur ce secteur pour 2022. Il est possible d'ajuster le périmètre de la zone urbaine sur ce secteur, en cohérence avec l'urbanisation présente de l'autre côté de la rue. Classement en zone constructible Udb de l'extrémité Sud-Est de la parcelle
CHEMAIN Florent	**Bourges**	YB125, YB126, YB127	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	Ces parcelles sont isolées en zone naturelle et ne répondent pas aux caractéristiques de la zone urbaine.

Demandeur	Commune concernée	Parcelles concernées	Synthèse de la demande	Pièces impactées	Décision	Commentaire
CHENEVAT Jean-Pierre	**Marmagne**	AD023, AD024, AD029	Classement en zone agricole car terrains exploités par M. CHENEVAT et sa femme, avec projet de transmission à l'un des enfants	Zonage	**Prise en compte**	Modification du périmètre de l'OAP n°17 pour mieux prendre en compte l'activité agricole existante Adaptation du nombre de logements prévus sur le secteur compte tenu de la réduction de surface, tout en maintenant l'objectif de densité prévu
CHENEVAT Jean-Pierre	**Marmagne**	Secteur de la Couture	Le projet de lotissement va générer de l'imperméabilisation des sols alors que le réseau pluvial est déjà saturé.	OAP	**Prise en compte**	La gestion des eaux pluviales doit assurée dans l'emprise du projet. En cas de besoin de rejet dans le réseau pluvial, une demande doit être adressée aux services de l'agglomération pour vérification de la capacité du réseau. Les dispositions relatives à la gestion des eaux de pluie dans l'OAP n°17 ont été renforcées.
CHENEVAT Jean-Pierre	**Marmagne**	Secteur de la Couture	Le projet de lotissement couvre une partie boisée avec des arbres cinquantenaires voire plus	OAP	**Non prise en compte à ce stade**	L'inventaire des éléments de végétation à protéger sera affiné lorsque les résultats d'une étude complémentaire sur la TVB du territoire seront disponibles.
CHENEVAT Jean-Pierre	**Marmagne**	Secteur de la Couture	Le projet de lotissement est traversé en diagonale par une ligne électrique	OAP	**Sans suite**	Hors contenu du PLUi Cette contrainte sera à prendre en compte par le porteur de projet dans le cadre de l'opération d'aménagement.
CHENEVAT Jean-Pierre	**Marmagne**		Parcelles du Bois Chanoine pas retenues comme zone constructible alors qu'il s'agit d'une dent creuse de mauvaise qualité agronomique	Zonage	**Non prise en compte**	Ce secteur est régulièrement inondé et n'est donc pas adapté à la construction.
CHOQUET Chantal	**La Chapelle**	ZE009	Classement en zone agricole	Zonage	**Prise en compte**	La parcelle en question n'apparait pas indispensable à la mise en oeuvre de l'AOP n°51. Reclassement en zone agricole
COCHET Erwan	**Marmagne**	ZC004	Création d'un circuit de motocross	Zonage	**Non prise en compte**	La communauté d'agglomération ne souhaite pas donner une suite favorable à ce projet qui génèrerait des nuisances (bruits, circulation…) afin de protéger les riverains et la zone naturelle boisée située au voisinage immédiat de la parcelle.
COLLIN Danièle	**Bourges**	Secteur de la Fourchette	Interdiction du commerce sur ce secteur	Zonage	**Prise en compte**	La demande vise à mieux préserver les commerces de proximité et contenir le développement des commerces de grandes et de moyennes surfaces, conformément aux objectifs III.6 et III.7 du PADD. En outre ce secteur présente une problématique d'accès, et son aménagement doit tenir compte du projet de réaménagement du carrefour dans le cadre du projet de BHNS. Classement en zone d'activités artisanales et industrielles UEb
COLLIN Danièle	**Bourges**	Les Breuzes Jardins du Val d'Auron	Autoriser du commerce sur ces secteurs	Zonage	**Non prise en compte**	Le maillage commercial existant suffit à répondre aux besoins.
Commune de Marmagne	**Marmagne**	C027, C613, C614	Exclusion de la zone UEa	Zonage	**Prise en compte**	La demande s'inscrit dans une logique de renforcement de la trame verte et bleue. Classement des parcelles concernées en zone naturelle
Commune de Marmagne	**Marmagne**	AL067	Création d'un STECAL pour équipements publics sportifs et de loisirs	Zonage	**Non prise en compte à ce stade**	La création d'un STECAL nécessiterait un nouvel avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), ce qui n'est pas prévu d'ici l'approbation du PLUi. Une adaptation ultérieure du PLUi pourrait être envisagée si besoin.
Commune de Marmagne	**Marmagne**	AM073, AM076	Création d'un STECAL pour restauration, équipements publics sportifs et de loisirs, autres ERP…	Zonage	**Non prise en compte à ce stade**	La création d'un STECAL nécessiterait un nouvel avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), ce qui n'est pas prévu d'ici l'approbation du PLUi. Une adaptation ultérieure du PLUi pourrait être envisagée si besoin.
Commune de Paimpied-Givaudins	**Plaimpied**	ZV022, ZV023, ZV025	Favorable à la demande déposée par les POUZET le 16/11/2021	Règlement	**Prise en compte**	Le développement de cette activité économique ne génèrera pas de volumes de bâtis supplémentaires par rapport à ceux prévus dans le STECAL PG-S3. Modification des destinations autorisées dans le STECAL
Commune de Saint-Doulchard	**St Doulchard**		Réponse à l'avis des services de l'Etat sur les densités moyennes des secteurs d'OAP de la commune	OAP	**Sans suite**	Remarque qui n'appelle pas de réponse
Commune de Saint-Doulchard	**St Doulchard**	DP090	Renonce au classement en zone d'activités économiques	Zonage	**Prise en compte**	Cette demande répond à une remarque exprimée dans l'avis du PETR sur le projet de PLUi arrêté Classement en zone agricole
Commune de Saint-Doulchard	**St Doulchard**	BW010	Souhaite le maintien du classement en zone d'activités économiques	Zonage	**Prise en compte**	Parcelle sur laquelle un projet est en cours Maintien du classement en zone d'activités économiques et commerciales
Commune de Saint-Doulchard	**St Doulchard**	BX046 à BX054, BY001 à BY008, BY011 à BY014, BY016 à BY019, BY126	Suppression d'un EBC qui n'existe plus	Zonage	**Prise en compte**	Cette demande constitue une correction d'erreur matérielle. Suppression de l'EBC
Commune de Saint-Germain-du-Puy	**St Germain**	AE175	Reclassement de 5000m² en zone agricole Classement des 1,5ha restants en zone UEb	Zonage	**Prise en compte**	Le zonage a été adapté : la zone urbaine a été réduite et reclassée en zone d'activités artisanales et industrielles (UEb).
Commune de Trouy	**Trouy**	ZD025, ZD081	Classement en zone agricole ou naturelle	Zonage	**Prise en compte**	Cette remarque répond à une réserve exprimée dans l'avis des services de l'Etat et dans celui de la CDPENAF. Classement en zones agricole et naturelle
Commune de Trouy	**Trouy**	AE251, ZT015	Classement en zone UL	Zonage	**Prise en compte**	Cette remarque vise à mettre le zonage du PLUi en cohérence avec le projet de boulodrome réalisé sur le site. Classement en zone d'équipements UL
Commune de Trouy	**Trouy**	ZC197	Aménagement de la zone par phases	Zonage	**Prise en compte**	Cette remarque répond à une réserve exprimée dans l'avis des services de l'Etat et dans celui de la CDPENAF. Classement de la partie Sud du secteur en zone 2AU pour phaser son aménagement, et actualisation de l'OAP n°52 en conséquence
Commune de Trouy	**Trouy**	AD090	Décalage de l'ER-2 de 12m vers l'Ouest	Zonage	**Sans suite**	La position de l'emplacement réservé dans le PLUi répond déjà à la demande.
Commune de Trouy	**Trouy**	ZT011	Classement en zone constructible de la partie de parcelle située au Sud de l'ER-5	Zonage	**Prise en compte**	Cette portion de la parcelle est rattachée à la parcelle AD004 voisine classée en zone urbaine. Classement en zone constructible UDa
Commune de Trouy	**Trouy**	ZC220	Favorable à la demande déposée par Mme DEL MEDICO le 09/11/2021	Zonage	**Non prise en compte**	La parcelle est occupée par une jachère d'intérêt écologique. Son urbanisation n'est pas compatible avec l'objectif II.5 du PADD, qui vise à limiter les possibilités d'extension des hameaux existants.
COMPAGNIE Gérard	**Morthomiers**		Classement en zone constructible pour réalisation d'une voirie contournant le bourg par le Sud	Zonage	**Non prise en compte**	Le PLUi permet la réalisation de la voirie à travers les zones constructibles et les emplacements réservés définis.
CORBIN DE GRANCHAMP Patrice	**St Just**	B278	Classement en zone NLn	Zonage	**Non prise en compte à ce stade**	Plusieurs projets de parcs photovoltaïques au sol ont été présentés dans le cadre l'enquête publique (pour un total d'environ 100 hectares). Leur acceptation remettrait en cause l'économie générale du projet de PLUi. La communauté d'agglomération traitera le sujet du développement des énergies renouvelables sur son territoire de façon globale, dans le cadre d'une prochaine étude, en concertation avec les services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture.

Demandeur	Commune concernée	Parcelles concernées	Synthèse de la demande	Pièces impactées	Décision	Commentaire
CORTES Yves	**Bourges**	ZS043, ZS076	Création accès aux parcelles pour constructions à vocation économiques	Autre	Non prise en compte	Le secteur ne bénéficie pas de conditions d'accès suffisantes à ce jour et son aménagement s'inscrit dans un phasage à moyen-long terme.
CORTES Yves	**Bourges**	ZS043, ZS076	Classement en zone 1AUe	Zonage	Non prise en compte	Le secteur ne bénéficie pas de conditions d'accès suffisantes à ce jour et son aménagement s'inscrit dans un phasage à moyen-long terme.
COURSEAU Pascal	**Marmagne**	C087, C088	Classement en zone constructible	Zonage	Non prise en compte	Ces parcelles sont isolées en zone naturelle et ne répondent pas aux caractéristiques de la zone urbaine.
CROP Thierry	**Plaimpied**	ZE002	Règlement protège insuffisamment la parcelle contre les constructions agricoles ou les mouvements de terre pour la construction de voies de circulation	Règlement	Prise en compte	Les parcelles concernées sont classées en zone naturelle protégée, qui est l'une des zones les plus protectrices du PLUi. Elle ne permettra pas les constructions agricoles. Les dispositions du PLUi arrêté répondent donc déjà à la demande. En revanche, le PLUi n'a pas la possibilité de réglementer les modalités de l'exploitation agricole.
CROP Thierry	**Plaimpied**	ZE002	Explication sur la non-inscription dans le périmètre de protection du captage du Porche	Autre	**Sans suite**	L'hydrogéologue agréé n'a pas jugé nécessaire d'inclure la parcelle ZE002 dans le périmètre de protection du captage, et le zonage du PLUi est bien cohérent avec les périmètres de protections tels que définis par l'hydrogéologue agréé.
DA COSTA Manuel	**Berry-Bouy**	C409	Classement en zone constructible	Zonage	Non prise en compte	La parcelle, de grande surface, est une prairie. Il s'agirait d'une extension de l'urbanisation qui participerait à une consommation supplémentaire d'espaces naturels et agricoles.
DAGOT F.	**Bourges**	DM560, DM567	OAP n°11 Caractéristiques de la rue des Perrières entre la rue de Savoie et la rue Colbert pas adaptées à une circulation importante (pas de trottoir et pas de visibilité pour les riverains)	OAP	Prise en compte	L'aménagement du secteur d'OAP n°11 sera accompagné d'une refonte du plan de circulation des rues voisines.
DANTZER Danièle	**Annoix**	ZC009	Classement en zone NLn	Zonage	Non prise en compte à ce stade	Plusieurs projets de parcs photovoltaïques au sol ont été présentés dans le cadre l'enquête publique (pour un total d'environ 100 hectares). Leur acceptation remettrait en cause l'économie générale du projet de PLUi. La communauté d'agglomération traitera le sujet du développement des énergies renouvelables sur son territoire de façon globale, dans le cadre d'une prochaine étude, en concertation avec les services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture.
DANTZER-KARLESKIND Danièle	**Plaimpied**	ZM022	Suppression ER PG-9	Zonage	Prise en compte	Un accord amiable a été conclu avec la commune de Plaimpied. Suppression de l'ER
DANTZER-KARLESKIND Danièle	**Plaimpied**	AX108, AX110, ZO021, ZO0172	Classement en zone agricole Zone constructible empiète trop sur les terres agricoles	Zonage	Non prise en compte	La communauté d'agglomération ne souhaite pas revenir sur le périmètre de l'OAP n°23, qui s'inscrit dans une logique de projet dont la cohérence se traduit par un aménagement de part et d'autre de la RD31.
DE MONTRICHARD Nicolas SCI Nidemont	**Berry-Bouy**	ZE083	Classement en zone d'habitat au lieu d'une zone d'activités économiques	Zonage	Non prise en compte	La parcelle est située dans une zone d'activités économique de compétence communautaire, et déjà occupée par un bâtiment d'activités existant. En outre, elle n'est pas adaptée au développement de l'habitat en raison de la présence d'un pylône électrique.
DEBORD Liliane	**St Doulchard**	CW140	Classement en zone constructible	Zonage	Non prise en compte	La parcelle a une vocation naturelle et sa configuration ne permet pas d'envisager la construction d'une maison.
DEL MEDICO Jacqueline	**Trouy**	ZC220	Classement en zone constructible de la bande constructible au PLU en vigueur	Zonage	Non prise en compte	La parcelle est occupée par une jachère d'intérêt écologique. Son urbanisation n'est pas compatible avec l'objectif II.5 du PADD, qui vise à limiter les possibilités d'extension des hameaux existants.
DELAIR Frédéric	**Bourges**	AL089	Classement en zone constructible	Zonage	Non prise en compte	La parcelle correspond à un espace de verger, non viabilisé et très éloigné des réseaux publics (100 m environ). Il s'agirait en outre d'une extension de l'urbanisation qui participerait à une consommation supplémentaire d'espaces naturels et agricoles.
DELBECQ Elyane	**Marmagne**	ZI003	Classement en zone constructible	Zonage	Non prise en compte	Cette parcelle a une vocation agricole. Il s'agirait d'une extension de l'urbanisation qui participerait à une consommation supplémentaire d'espaces agricoles.
DESVEAUX Christian	**Le Subdray**	AC185, AC188, AC190	Classement en zone constructible	Zonage	Non prise en compte	Ces parcelles ont une vocation agricole. Il s'agirait d'une extension de l'urbanisation qui participerait à une consommation supplémentaire d'espaces agricoles.
DIDIER Jean-Jacques	**Marmagne**	AB125	Entretien insuffisant du fossé d'évacuation des eaux pluviales	Autre	**Sans suite**	Hors contenu du PLUi
DIDIER Jean-Jacques	**Marmagne**		Les projets de lotissements prévus dans le PLUi vont générer de l'imperméabilisation des sols alors que le réseau pluvial est déjà saturé.	OAP	Prise en compte	La gestion des eaux pluviales doit assurée dans l'emprise du projet. En cas de besoin de rejet dans le réseau pluvial, une demande doit être adressée aux services de l'agglomération pour vérification de la capacité du réseau. Les dispositions relatives à la gestion des eaux de pluie dans l'OAP n°17 ont été renforcées.
DIDIER Jean-Jacques	**Marmagne**		La station d'épuration sera-elle suffisante pour absorber les eaux usées produites par les logements prévus dans le PLUi ?	Autre	**Sans suite**	La capacité de la STEP de Marmagne est suffisante.
DIDIER Jean-Jacques	**Marmagne**		Est-ce qu'il y aura assez d'eau potable pour tous les nouveaux habitants ? (restrictions de consommation d'eau ces dernières années)	Autre	**Sans suite**	Aucun problème d'alimentation en eau potable sur Marmagne 'est identifié en-dehors des restrictions réglementaires en période estivale. L'alimentation en eau potable sera suffisante pour les logements prévus dans le cadre du PLUi.
DOUCET Pierre	**St Doulchard**	CW012, CW013, CW014, CW104, CW105, CW106, CW107, CW114	Classement en zone constructible	Zonage	Non prise en compte	La parcelle est isolée en zone naturelle et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine.
DUBOIS Christian	**Annoix**	AC035	Classement en zone constructible	Zonage	Non prise en compte	La parcelle est isolée en zone agricole et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine.
DUTOUT Marie-Solange	**Bourges**	ZD022	Classement en zone constructible	Zonage	Non prise en compte	La parcelle est isolée en zone agricole et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine.
FEHLBAUM Olivier	**Bourges**	DS265	Ajustement du périmètre de la zone d'équipements publics	Zonage	Prise en compte	Adaptation de la zone d'équipements UL afin de mieux prendre en compte la réalité du terrain et les projets d'évolution de ces équipements.
FEUILLET Martine	**St Doulchard**	BY032	Classement en zone constructible	Zonage	Non prise en compte	Cette parcelle a une vocation agricole. Il s'agirait d'une extension de l'urbanisation qui participerait à une consommation supplémentaire d'espaces agricoles.
FEUILLET Martine	**Bourges**	ZC133	Classement en zone constructible d'une bande de terrain le long de la route de St Michel par homogénéité avec les terrains situés au Sud de la route	Zonage	Non prise en compte	Ces parcelles possèdent une vocation agricole. La communauté d'agglomération ne souhaite pas poursuivre l'urbanisation linéaire le long de la RD33. Il s'agirait d'une extension de l'urbanisation qui participerait à une consommation supplémentaire d'espaces agricoles.
FORGET Jean-Claude	**Morthomiers**	AD097, AD099	OAP n°19 Projet de construction sur le lot 23	OAP	Prise en compte	Les dispositions de l'OAP n°19 ne s'opposent pas au projet présenté.
FOUCHER Patrick	**Toutes**		Indiquer la surface maximale d'abris de jardin autorisés en zone naturelle	Règlement	Prise en compte	Le règlement de la zone naturelle a été complété pour limiter la surface maximale d'abris de jardin à 10 % de la surface de l'unité foncière (hors zone Nj où la surface maximale reste limitée à 24 m²).

Demandeur	Commune concernée	Parcelles concernées	Synthèse de la demande	Pièces impactées	Décision	Commentaire
GANGNERON Philippe	**St Doulchard**	BV028, BW033, BW035, BW086, BW089	Activités économiques classées en zone d'habitat sans possibilité de se développer sur leur propre terrain	Zonage	**Non prise en compte**	Il s'agit d'un secteur mixte à dominante résidentielle dans lequel sont insérés des activités artisanales, des bureaux et un commerce. Le zonage retenu préserve l'habitat tout en permettant l'évolution des activités existantes : l'artisanat et les bureaux sont autorisés dans la zone, et les commerces existants conservent des possibilités d'annexes et d'extensions mesurées. Un développement plus important de ces activités générerait un trafic incompatible avec les aménagements de la RD2076.
GANGNERON Philippe	**St Doulchard**	BW050	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	Cette parcelle, occupée par des plantations, a vocation à accompagner l'activité de la jardinerie installée sur la parcelle voisine BW0035. Son classement en zone agricole permet la poursuite de l'activité et la construction des éventuelles serres nécessaires.
GITTON Eric	**St Doulchard**	BY077	Demande de renseignement sur un PC	Autre	**Sans suite**	Hors contenu du PLUi
GUIGNARD Danielle	**St Doulchard**	BY033	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	Cette parcelle a une vocation agricole. Il s'agirait d'une extension de l'urbanisation qui participerait à une consommation supplémentaire d'espaces agricoles.
HARRY-MARIN Damien	**St Doulchard**	DL022	Classement en zone d'habitat au lieu d'une zone d'activités économiques	Zonage	**Non prise en compte**	Cette parcelle ne dispose pas d'un accès direct à une voie carrossable et a vocation à accompagner le développement des activités économiques voisines.
JALLOT Daniel	**Bourges**	DL632	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	La parcelle correspond à une zone naturelle végétalisée et non viabilisée. Il s'agirait en outre d'une extension de l'urbanisation qui participerait à une consommation supplémentaire d'espaces naturels.
LACROIX Amélie et Sébastien	**Marmagne**	AE8	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	La parcelle, très profonde, est occupée par un verger. Il s'agirait d'une extension de l'urbanisation qui participerait à une consommation supplémentaire d'espaces naturels et agricoles.
LAFOSSE Ginette et Pascal	**Marmagne**	ZI005	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	La parcelle est entièrement boisée, sans accès et non viabilisée (réseaux situés à 100 m environ). Il s'agirait d'une extension de l'urbanisation qui participerait à une consommation supplémentaire d'espaces naturels.
LARCHEVEQUE Eric	**Marmagne**	Secteur de la Couture	Le projet de lotissement va générer de l'imperméabilisation des sols alors que le réseau pluvial est déjà saturé.	OAP	**Prise en compte**	La gestion des eaux pluviales doit assurée dans l'emprise du projet. En cas de besoin de rejet dans le réseau pluvial, une demande doit être adressée aux services de l'agglomération pour vérification de la capacité du réseau. Les dispositions relatives à la gestion des eaux de pluie dans l'OAP n°17 ont été renforcées.
LARCHEVEQUE Eric	**Marmagne**	Secteur de la Couture	Le projet de lotissement couvre une partie boisée avec des arbres cinquantenaires voire plus	OAP	**Non prise en compte à ce stade**	L'inventaire des éléments de végétation à protéger sera affiné lorsque les résultats d'une étude complémentaire sur la TVB du territoire seront disponibles.
LAURENT Benjamin	**Toutes**		Densités de logements dans les OAP très en-dessous du SCoT	OAP	**Sans suite**	Les densités du SCoT sont des « recommandations » et non pas des « prescriptions ». Il n'y a donc pas d'obligation juridique à les prendre en compte de façon stricte. De plus, le projet de PLUi a fait l'objet d'un avis favorable du PETR Centre-Cher, en charge du SCoT (et porteur de sa révision en cours). Par ailleurs, les objectifs de densités des OAP sont compatibles avec ceux du Programme Local de l'Habitat de Bourges Plus.
LAURENT Benjamin	**Bourges** **St Germain**		Aucun secteur d'OAP en densification	OAP	**Prise en compte**	Les secteurs d'OAP n°10 à Bourges et n°38 à Saint-Germain-du-Puy sont situés en zone urbaine. A ce titre, ils accompagnent la densification du tissu urbain.
LAURENT Benjamin	**Toutes**		Hauteurs maximales du règlement trop faibles pour densifier	Règlement	**Non prise en compte**	Les règles de hauteurs sont définies en cohérence avec le bâti environnant. Dans les secteurs d'OAP, les règles sont adaptées pour permettre du logement collectif et contribuer à la densification des nouveaux lotissements.
LAURENT Benjamin	**Bourges**	Secteur UN route des 4 Vents	Classement UN regrettable, secteur "tout automobile" à ne pas densifier	Zonage	**Non prise en compte**	Ce secteur présente les caractéristiques d'une zone urbaine. Ses capacités de développement ont déjà été limitées par les dispositions règlementaires prévues du PLUi.
LAURENT Benjamin	**Bourges**	BX377	Fléchage vers du commerce regrettable, plus stratégique pour de l'habitat	Zonage	**Prise en compte**	Cette parcelle est classée en zone 2AU, donc sans affectation précise, dans le projet de PLUi. Sa destination sera définie lors d'une procédure ultérieure d'évolution du PLUi.
LAURENT Benjamin	**Bourges**	AX849, AX888, IP343	Classement en zone N ou création d'un secteur d'OAP	Zonage	**Prise en compte**	Classement du parc en zone naturelle
LAURENT Benjamin	**Bourges**	AS623, AS624	Création d'un secteur d'OAP	OAP	**Non prise en compte**	Un projet est déjà en cours de réalisation sur le site.
LAURENT Benjamin	**Bourges**	Félix Chedin	Classement en zone d'activités, pas d'habitat prévu ?	Zonage	**Non prise en compte à ce stade**	Ce secteur offre des opportunités de développement économique en lien avec les activités existantes. Le développement de sa vocation résidentielle ne pourrait être envisagé qu'à la marge.
LAURENT Benjamin	**Toutes**		Conso d'espaces devrait être calculée sur 2011-2021	Rapport de présentation	**Non prise en compte**	La consommation d'espace a été analysée sur la base des données disponibles les plus récentes : 2010-2020. Au moment de l'arrêt du PLUI (juin 2021), les données 2021 n'étaient pas disponibles.
LAURENT Benjamin	**Bourges**	BN185, BN198, BN199	Gel constructibilité intéressant mais très peu justifié dans le RP	Rapport de présentation	**Prise en compte**	Apport de compléments dans le rapport de présentation
LAURENT Benjamin	**Toutes**		Pour préserver le centre-ville de Bourges, le règlement devrait interdire la création de petit commerce, cinéma, restaurant… en périphérie	Règlement	**Prise en compte**	Ajout d'une disposition dans le règlement pour interdire les cinémas, les salles d'art et de spectacle, et les centre de congrès et d'exposition, dans les zones d'activités économiques artisanales et industrielles (UEa et UEb), qui n'ont pas vocation à accueillir ces équipements.
LAURENT Benjamin	**Toutes**		En zone UEc, seuil de 300m² trop bas, permet encore l'installation de commerces de proximité en périphérie	Règlement	**Non prise en compte**	Le seuil minimum de 300 m² a été fixé après examen de plusieurs scénarios. Par ailleurs, il ne fait l'objet d'aucune remarque de la part des PPA.
LAURENT Benjamin	**Toutes**		En zone UEc, autoriser extension des cinémas existants uniquement	Règlement	**Prise en compte**	Ajout d'une disposition dans le règlement pour interdire les nouveaux cinémas dans les zones d'activités commerciales (UEc). Les extensions et les annexes restent autorisées pour les cinémas existants.
LAURENT Benjamin	**Toutes**		En zones UEb et UEc, interdire la création de nouveaux restaurants	Règlement	**Prise en compte**	En zone UEb, il est nécessaire de pouvoir développer des services aux salariés. Aucune modification. En zone UEc, les nouveaux restaurants resteront autorisés, mais dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
LAURENT Benjamin	**St Doulchard**	DN005, DN006, DN009	Zone 2AU où le commerce n'est pas interdit	Règlement	**Prise en compte**	Ces parcelles sont classées en zone 2AU, donc sans affectation précise, dans le projet de PLUi. Leur destination sera définie lors d'une procédure ultérieure d'évolution du PLUi.
LAURENT Benjamin	**St Germain**	BD012, BD053, BD054, BD057, BD060, BD106, BD110, BD127, BD128, BD129	Zone UEc de plus de 7ha qui n'est encadrée par aucune OAP	Zonage	**Prise en compte**	Reclassement du secteur en zone d'activités artisanales ou industrielles (UEb) pour y limiter les possibilités d'implantations commerciales Création d'une OAP pour encadrer les modalités de son aménagement
LAURENT Benjamin	**St Germain**	AE175	Parcelle agricole qui devrait compter dans la conso d'espaces et qui peut permettre l'installation de nouveaux commerces	Zonage	**Prise en compte**	Ce secteur a bien été compté dans la consommation d'espaces. Le zonage a été adapté : la zone urbaine a été réduite et reclassée en zone d'activités artisanales et industrielles (UEb).
LAURENT Benjamin	**St Germain**	ZI386	Parcelle agricole qui devrait compter dans la conso d'espaces et qui peut permettre l'installation de nouveaux commerces	Zonage	**Prise en compte**	Cette parcelle correspond à une friche, qui n'a pas vocation à être comptée dans la consommation d'espaces. Le zonage a été adapté : ce secteur a été reclassé en zone d'activités artisanales et industrielles (UEb).

Demandeur	Commune concernée	Parcelles concernées	Synthèse de la demande	Pièces impactées	Décision	Commentaire
LAURENT Benjamin	**Bourges**	AO099	Parcelle sans OAP permettant la création de restaurant, cinéma…	Zonage	**Prise en compte**	Le règlement des zones Ueb et UEc a été complété comme proposé plus haut.
LAURENT Benjamin	**St Doulchard**	BZ114	Parcelle sans OAP permettant la création de commerce, restaurant, cinéma…	Zonage	**Prise en compte**	
LAURENT Benjamin	**St Doulchard**	BZ136, BZ140, BZ144, BZ148, BZ152, BZ154, BZ156, BZ158, BZ164, BZ166, BZ178, BZ181	Parcelle sans OAP permettant la création de commerce, restaurant, cinéma…	Zonage	**Prise en compte**	
LAURENT Benjamin	**Toutes**		Articles 12 : éviter le cumul de mini espaces verts au lieu d'une grande surface d'un seul tenant	Règlement	**Prise en compte**	Le règlement a été complété pour limiter le morcellement des espaces verts.
LAURENT Benjamin	**Toutes**		Mettre en place un coefficient biotope	Règlement	**Non prise en compte**	La priorité a été donnée au maintien d'espaces verts de pleine terre et à la préservation des éléments de patrimoine naturel.
LAURENT Benjamin	**Toutes**		Dommage que Mehun n'ait pas été intégrée au PLUi	Autre	**Sans suite**	Mehun-sur-Yèvre a intégré la communauté d'agglomération après le débat sur le PADD. Son intégration dans la démarche de PLUi aurait nécessité une reprise complète de la procédure, incompatible avec le calendrier souhaité pour l'approbation du PLUi. Le choix du maintien du périmètre sur les 16 communes a été fait en accord avec Mehun-sur-Yèvre.
LAURENT Benjamin	**Toutes**		Bilan de la concertation pauvre	Autre	**Sans suite**	Les démarches de concertation se sont déroulées dans le respect des modalités définies dans la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi (délibération du 7 décembre 2015).
LAURENT Benjamin	**Bourges**	Quartier américain rue Jacques Becker	Protéger son caractère urbain atypique	Règlement	**Non prise en compte**	Les dispositions règlementaires prévues pour la zone concernée permettent le maintien des caractéristiques urbaines du quartier.
LE DUC F.	**Marmagne**	Secteur de la Couture	Zone constructible située sur des terrains humides régulièrement inondés	OAP	**Prise en compte**	Le secteur de l'OAP n°17 est situé en contre-haut du point bas de la route de Mehun. Aucun problème de gestion des eaux pluviales n'est constaté sur ce secteur.
LE RALLIER Gilles	**St Doulchard**	DB35	Classement en zone constructible d'une bande d'environ 2000m²	Zonage	**Non prise en compte**	La parcelle correspond à une zone naturelle, non viabilisée et très éloignée des réseaux publics (100 m environ).
LEFEBVRE	**La Chapelle**	AH121, ZC014	Projet de hangar agricole	Zonage	**Non prise en compte**	Ce secteur a une vocation urbaine. La communauté d'agglomération ne souhaite pas y favoriser le développement de l'activité agricole.
LELIEVRE Hubert	**Bourges**		Remarques diverses	Autre	**Sans suite**	Remarque qui n'appelle pas de réponse
LESTRADE Philippe et Christine	**Plaimpied**	ZH071, ZH072, ZH073, ZH074	Que devient la limite entre la zone urbaine et la zone agricole du PLU en vigueur ? (limite passe dans les jardins des terrains bâtis et contraint leur aménagement)	Zonage	**Prise en compte**	La limite de zone urbaine inscrite au PLU de Plaimpied-Givaudins est en décalage par rapport au parcellaire existant. Cette erreur est corrigée dans le PLUi.
LESTRADE Philippe et Christine	**Plaimpied**	ZH075	Par quel biais ce terrain agricole devient-il constructible ?	Zonage	**Sans suite**	Le PLUi redéfinit les secteurs constructibles sur le territoire et encadre leur aménagement par le biais d'OAP.
LESTRADE Philippe et Christine	**Plaimpied**	ZH072	Comment seront gérées les eaux pluviales lorsque le chemin aura été goudronnées ? (Dénivelé important, ravinement constaté)	OAP	**Non prise en compte**	La gestion des eaux pluviales sur le secteur de l'OAP n°20 sera traitée dans le cadre du Permis d'Aménager qui sera déposé par le porteur de projet.
LESTRADE Philippe et Christine	**Plaimpied**	ZH072	Pourquoi le chemin n'a-t-il pas été intégré au secteur d'OAP ? Qui réalisera l'entretien ultérieur ? (Voie privée qui dessert les constructions existantes)	OAP	**Prise en compte**	Intégration du chemin d'accès à l'OAP n°20
LESTRADE Philippe et Christine	**Plaimpied**	ZH075	A quoi correspondent les implantations de fonds de jardin en transition avec le contexte ?	OAP	**Sans suite**	L'implantation des fonds de jardin en bordure des terrains déjà bâtis vise à préserver une zone tampon entre les nouvelles constructions et les constructions existantes.
LESTRADE Philippe et Christine	**Plaimpied**	ZH075	Quel sera le devenir de la haie existante et qui en assurera l'entretien ?	OAP	**Sans suite**	Cette haie devra être préservée dans le cadre de l'opération d'aménagement. Son entretien sera à la charge du porteur de projet.
LIDOREAU Jean-Pierre	**St Doulchard**	CS014	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	La zone naturelle délimitée sur les fonds de jardins du secteur correspond à une zone préservée de l'urbanisation, au titre de sa fonction de zone tampon vis-à-vis de la zone d'activités située au Sud et d'espace de « nature en ville ».
LORET Emmanuel	**Berry-Bouy**	AA002	Projet de DP division	Autre	**Sans suite**	Hors contenu du PLUi
MARCHON Daniel	**Le Subdray**	AD069, AD078	Classement d'un secteur en zone Nj	Zonage	**Prise en compte**	Cette proposition vise à prendre en compte des activités déjà existantes sur le site. Classement en zone Nj
MARCHON Daniel	**Le Subdray**	AD078	Classement partie Sud en zone 2AUl	Zonage	**Non prise en compte**	Cette zone a aujourd'hui une vocation naturelle. Une zone à vocation d'équipements est déjà prévue plus au Sud.
MARCHON Daniel	**Le Subdray**	AD079	Classement en zone 1AUd	Zonage	**Non prise en compte**	Le PLUi prévoit déjà une zone de développement à vocation résidentielle à l'Est du village (OAP n°14). Cette zone 2AU constitue une réserve foncière pour accompagner le développement de la commune à moyen/long terme.
MARCHON Daniel	**Le Subdray**	OAP n°14	Revoir le découpage du secteur d'OAP car les angles ne permettent pas la densification	Zonage	**Non prise en compte**	Modification du périmètre de l'OAP n°14 pour mieux prendre en compte l'activité agricole existante et favoriser une meilleure articulation du projet d'aménagement avec le tissu urbain environnant Adaptation du nombre de logements prévus sur le secteur compte tenu de la réduction de surface, tout en maintenant l'objectif de densité prévu
MARCHON Daniel	**Le Subdray**	A006, A007, A011, A279	Classement en zone Nc	Zonage	**Prise en compte**	Modification du périmètre du secteur Nc sur la base des arrêtés préfectoraux délimitant les périmètres de carrières Apport d'un complément au règlement de la zone agricole pour préciser les activités autorisées en secteur Nc
MARCHON Daniel	**Le Subdray**	A011	Plan d'eau à répertorier y compris pour lutte contre l'incendie	Zonage	**Non prise en compte**	Les données disponibles (BD Topo de l'IGN) ne permettent pas de répondre à la demande.
MARIN Frédéric	**St Michel**	C654	OAP n°43 Ajout d'une zone tampon au Nord de l'OAP pour protéger les habitations existantes	OAP	**Non prise en compte**	L'OAP n°43 prévoit déjà un espace de transition paysagère vis-à-vis du tissu urbain existant.
MARIN Gilbert	**St Michel**	C654	Potentiel de logements prévu à St Michel (plus de 100 maisons) incompatible avec l'amélioration du cadre de vie des habitants	OAP	**Non prise en compte**	Les OAP n°43 et 44 ne prévoient la construction que de 45 logements, dans le respect de la densité de logements propre aux communes rurales. Les dispositions des OAP veillent à assurer une transition douce avec les terrains voisins déjà bâtis, ainsi qu'avec les espaces agricoles limitrophes.

Demandeur	Commune concernée	Parcelles concernées	Synthèse de la demande	Pièces impactées	Décision	Commentaire
MARQUES Sophie Représente indivision COLAS	**La Chapelle**	ZA076	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	La parcelle est isolée en zone agricole et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine.
MARQUES Sophie Représente indivision COLAS	**La Chapelle**	ZC015	Classement en zone constructible	Zonage	**Prise en compte**	La communauté d'agglomération souhaite confirmer le caractère urbain du secteur, pour la partie du terrain située le long de la route de Trouy et dans la continuité du tissu urbain existant. Classement en zone constructible UDa
MARTIN Jérémy	**St Doulchard**	DA067	Possibilité de construire des constructions agricoles	Zonage	**Non prise en compte**	La parcelle en question a une vocation naturelle, et sa localisation au sein d'un quartier résidentiel est incompatible avec le développement de l'activité agricole.
MASH Alec SCI Le Vallon	**Bourges**	ZS018, ZS019, ZS020, ZS056, ZS057	Parcelles classées en zone agricole au projet de PLUi mais disparition de l'activité. Autre classement possible ? (activités économiques)	Zonage	**Non prise en compte**	L'agglomération souhaite préserver la possibilité d'une reprise de l'activité agricole
MENEGANTI Adriana	**Bourges**	AO371, AO373	Classement en zone constructible	Zonage	**Prise en compte**	Cette parcelle est un terrain nu dont la viabilisation est en cours. Elle est située en coeur d'ilot protégé par le PLUi mais en bordure de ce dernier. La faible végétalisation du terrain ne justifie pas le maintien du coeur d'îlot sur cette parcelle au regard des travaux de viabilisation engagés. Réduction du périmètre du coeur d'îlot
METIVET Xavier	**St Doulchard**	DA272	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	La parcelle correspond à une zone naturelle, sans accès et non viabilisée. Il s'agirait en outre d'une extension de l'urbanisation qui participerait à une consommation supplémentaire d'espaces naturels.
MILLET Daniel	**Marmagne**	AE005, AE006, AE220, AE221	Classement en zone constructible	Zonage	**Prise en compte**	Classement en zone constructible UDb des parcelles les plus proches de la route, déjà desservies par les réseaux
MORAND Pierre-Jean	**Berry-Bouy**	ZB010	Classement en zone constructible d'une bande de terrain le long de la parcelle ZB019 pour extension d'un bâtiment existant	Zonage	**Prise en compte**	La parcelle constitue le jardin de la maison attenante et l'extension de zone urbaine demandée est très limitée. Extension de la zone constructible UDb de quelques mètres autour du bâtiment existant
MORILLON Pierre	**Bourges**	ZV006, ZV007, ZV008	Ajustement du périmètre du STECAL BO-S7 : - Option mini pour implantation station d'épuration - Option maxi pour développement de l'activité	Zonage	**Non prise en compte à ce stade**	La modification du STECAL nécessiterait un nouvel avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), ce qui n'est pas prévu d'ici l'approbation du PLUi. Une adaptation ultérieure du PLUi pourrait être envisagée si besoin.
MORIN Chantal	**Berry-Bouy**	ZE088	Classement en zone constructible du fond de parcelle	Zonage	**Prise en compte**	Ce fond de jardin est inséré au sein des zones urbaines ou à urbaniser. Classement en zone constructible UDb
MORIN Chantal	**Berry-Bouy**	ZE072	Déplacement de l'ER-1 en limite Sud de la parcelle	Zonage	**Non prise en compte**	Cet emplacement réservé doit permettre la desserte du secteur d'OAP n°2. Son emplacement est maintenu. Par contre, les terrains situés au Sud de l'emplacement réservés, qui n'ont pas vocation à être aménagés dans le cadre de l'OAP ont été sorti du périmètre de cette dernière.
OURAGHI Mohamed	**Bourges**	AB167, AB168, AB169, AB170, AB171, AB174	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	Ces parcelles sont isolées en zone naturelle et ne répondent pas aux caractéristiques de la zone urbaine.
PARENT Thierry	**Marmagne**	C893	Classement en zone constructible Contestation du classement en zone agricole qui ne correspond pas à l'occupation des sols	Zonage	**Prise en compte**	Classement en zone constructible UDb de la partie aménagée du jardin (piscine) Classement en zone naturelle du reste du jardin, et de la parcelle boisée voisine (C892)
PARTAUX Françoise	**Berry-Bouy**	ZM012	Classement en zone constructible de l'emprise constructible au POS	Zonage	**Non prise en compte**	La parcelle a une vocation agricole. Cette demande est incompatible avec la prescription de « nonextension » des hameaux inscrite dans le SCoT.
PAULIN Frédéric	**St Doulchard**	DC129	Classement en zone constructible	Zonage	**Prise en compte**	La demande porte sur la partie arrière de la parcelle, classée en zone 2AU. Classement d'une partie du jardin en zone constructible UDb, tout en préservant les possibilités d'aménagement de la zone 2AU
PELOUARD Steve	**Bourges**	DE108	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	La parcelle est entièrement boisée et se situe au centre d'un coeur d'ilot très végétalisé protégé par le PLUi. Le projet de construction d'une maison est incompatible avec la préservation de l'intégrité de ce coeur d'ilot.
PICARD Claude	**Toutes**		Pourquoi ne pas avoir attendu l'approbation du nouveau SCoT avant d'élaborer le PLUi	Autre	**Sans suite**	L'approbation du nouveau SCoT n'est prévue que dans plusieurs années. Ce calendrier est incompatible avec les projets de développement des communes. L'approbation rapide du PLUi contribuera à une meilleure protection des espaces agricoles et naturels (réduction de la consommation d'espaces, protection de la TVB, protection des captages...).
PICARD Claude	**Toutes**		Poursuite des implantations commerciales sur des terres agricoles malgré des friches à revaloriser	Autre	**Prise en compte**	Les extensions de zones commerciales initialement prévues sur deux parcelles à St Doulchard et St Germain sont reclassées en zone agricole ou en zone d'activités artisanales et industrielles. Le PLUi permettra la requalification de friches suite aux études engagées ou prévues sur plusieurs secteurs (Lahitolle, Felix Chedin, Route de la Charité...)
PICARD Claude	**Toutes**		Scénario de croissance démographique ambitieux au regard des tendances passées	Rapport de présentation	**Sans suite**	Les dispositions du PLUi visent à renouer avec la croissance démographique.
PICARD Claude	**Toutes**		Comblement de dents creuses répondrait en partie aux besoins en logements	Autre	**Prise en compte**	Les secteurs constructibles du PLUi ont été identifiés en priorité dans les secteurs en dents creuses de chaque commune.
PICARD Claude	**St Doulchard**	DN005, DN006, DN009	Opposition à un éventuel projet de développement de la zone commerciale	Zonage	**Prise en compte**	Ces parcelles sont classées en zone 2AU, donc sans affectation précise, dans le projet de PLUi. Leur destination sera définie lors d'une procédure ultérieure d'évolution du PLUi.
PICARD Claude	**St Doulchard**	DN006	Problème d'accès par une parcelle privée	Autre	**Prise en compte**	Les modalités d'accès du secteur seront à définir lors de son ouverture à l'urbanisation. Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, un accès sera possible par la parcelle DN009, qui possède un accès direct sur la rue de Chenevière. Aucun accès n'est prévu sur des parcelles privées.
PICARD Claude	**St Doulchard**	DN005, DN006, DN009	Souhaite une concertation avec les riverains sur le devenir des parcelles	Autre	**Sans suite**	Hors contenu du PLUi
PONTES Fernand	**Trouy**	ZC232	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	La parcelle est occupée par un verger. Son urbanisation n'est pas compatible avec l'objectif II.5 du PADD, qui vise à limiter les possibilités d'extension des hameaux existants.
POUZET Martine et Pascal	**Plaimpied**	ZV022, ZV023, ZV025	Modification du STECAL PG-S3 pour permettre l'extension du bâtiment d'activité existant	Règlement	**Prise en compte**	Le développement de cette activité économique ne génèrera pas de volumes de bâtis supplémentaires par rapport à ceux prévus dans le STECAL PG-S3. Modification des destinations autorisées dans le STECAL
RAFFAULT Jacqueline, Nathalie et Jacky	**Marmagne**	A151, A153, A154, A464, A582, A584, A587, A589	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	Ces parcelles sont isolées en zone naturelle et ne répondent pas aux caractéristiques de la zone urbaine. Cette demande est par ailleurs incompatible avec la prescription de « non-extension » des hameaux inscrite dans le SCoT.
RAFIN Vincent	**Lissay-Lochy**		Porter la distance entre les méthaniseurs et les habitations à 1500m et demander une étude des vents dominants	Règlement	**Non prise en compte**	La distance de 250m par rapport aux zones urbaines et constructibles a été validée par les élus et les PPA après examen de plusieurs scénarios. L'étude des vents dominants est à la charge du porteur de projet.

Demandeur	Commune concernée	Parcelles concernées	Synthèse de la demande	Pièces impactées	Décision	Commentaire
RAVEAU-BELLEVILLE Josette	**St Doulchard**	ZB029, ZB030, ZB031, ZB032, ZB033	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	Ces parcelles ont une vocation agricole. Il s'agirait d'une extension de l'urbanisation qui participerait à une consommation supplémentaire d'espaces agricoles.
ROLIN Pierre	**Marmagne**	AD105, AD139, AD143	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	Ces parcelles ont une vocation agricole Il s'agirait d'extensions de l'urbanisation qui participeraient à une consommation supplémentaire d'espaces agricoles.
ROUSSEAU Karine	**Berry-Bouy**	AC085	Projet de garage Faut-il un recul de 5m par rapport à la zone Np ?	Règlement	**Sans suite**	Le projet présenté est réalisable dans le cadre du projet de PLUi. Le recul de 5 m est imposé par rapport aux limites parcellaires, non par rapport aux limites de zones.
ROUSSEAU Karine	**Berry-Bouy**	AC083, AC084, AC085	Ajustement de la limite de zone naturelle pour projet de garage + piscine	Zonage	**Sans suite**	Le projet présenté est réalisable dans le cadre du projet de PLUi. Le recul de 5 m est imposé par rapport aux limites parcellaires, non par rapport aux limites de zones.
SALVETTI Philippe	**St Doulchard**	DC130, DC131	Classement en zone constructible	Zonage	**Prise en compte**	La demande porte sur de petites parcelles classées en zone 2AU. Leur classement en zone constructible ne remet pas en question l'aménagement de la zone 2AU. Classement en zone constructible UDb
SCEA Boivallée	**Plaimpied**	AE001	Classement d'une emprise supplémentaire d'environ 1ha en zone agricole pour faciliter la circulation des engins agricoles	Zonage	**Non prise en compte**	La parcelle est entièrement boisée et n'a pas une vocation agricole. Le zonage agricole qui entoure le siège de l'exploitation et s'ouvre sur la plaine agricole donne des possibilités de circulation et d'extension.
SCEA Boivallée	**Plaimpied**	ZNIEFF de type 1 Bois des Champs Monteaux	Identification sur plan de zonage (EBC…)	Zonage	**Prise en compte**	Classement en zone naturelle protégée Np, en cohérence avec les autres ZNIEFF du territoire
SCEA Boivallée	**Plaimpied**	AE001, AE002 AH001	Classement en zone agricole de toute la partie des parcelles en exploitation	Zonage	**Non prise en compte**	Ajustement du zonage pour reclasser les terres cultivées en zone agricole
SCEA Boivallée	**Lissay-Lochy**	D198, D201	Classement en zone agricole de toute la partie des parcelles en exploitation	Zonage	**Non prise en compte**	Ajustement du zonage pour reclasser les terres cultivées en zone agricole
SCEA Boivallée	**Plaimpied**	La Rampenne	Protéger les berges du cours d'eau au Nord de Faitin	Zonage	**Non prise en compte**	Le PLUi prévoit la protection des berges sur tout le linéaire du cours d'eau tel qu'identifié dans la base de données utilisées (BD Topo de l'IGN).
SCEA Boivallée	**Plaimpied**	La Rampenne	Homogénéiser la protection des berges du cours d'eau dans la traversée du lotissement du Bois des Champs Monteaux	Zonage	**Sans suite**	Les principes de protection des berges des cours d'eau sont les suivants : - En-dehors des zones urbaines, les berges sont classées en zone naturelle protégée Np dont la constructivilité est très limitée - Au sein des zones urbaines, les berges sont protégées par un espace paysager et/ou écologique protégé, qui limite également très fortement la constructibilité La protection des berges de la Rampenne est conforme aux principes retenus.
SCEA Boivallée	**Plaimpied**	Notamment E123 et voisines	Périmètres des zones humides définis de façon subjective	Zonage	**Sans suite**	Il s'agit des périmètres des zones humides avérées telles que définies par le SAGE Yèvre-Auron. La révision de ces périmètres ne relève pas des compétences de l'agglomération.
SCEA Boivallée	**Bourges**	Notamment CY091 et voisines	Périmètres des zones humides définis de façon subjective	Zonage	**Sans suite**	Il s'agit des périmètres des zones humides avérées telles que définies par le SAGE Yèvre-Auron. La révision de ces périmètres ne relève pas des compétences de l'agglomération.
SIROUX Anne-Marie	**St Michel**	C264, C265, C266, C267	Classement de la propriété de Turly en site remarquable	Zonage	**Non prise en compte**	Propriété déjà classée au titre des Monuments Historiques
SOLAVEN	**Marmagne**	C035, C036, C226, C619, C620, C621, C622, C623, C624, C752, C841, C881, C883	Classement en zone NLn	Zonage	**Non prise en compte à ce stade**	Plusieurs projets de parcs photovoltaïques au sol ont été présentés dans le cadre l'enquête publique (pour un total d'environ 100 hectares). Leur acceptation remettrait en cause l'économie générale du projet de PLUi. La communauté d'agglomération traitera le sujet du développement des énergies renouvelables sur son territoire de façon globale, dans le cadre d'une prochaine étude, en concertation avec les services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture.
THOMAS-RICHARD Franck	**Le Subdray**	AC059, AC156	OAP n°14 Exclusion du secteur d'OAP du jardin rattaché à l'habitation existante pour protéger un arbre remarquable et du hangar agricole	OAP	**Prise en compte**	Modification du périmètre de l'OAP n°14 pour mieux prendre en compte l'activité agricole existante et favoriser une meilleure articulation du projet d'aménagement avec le tissu urbain environnant Adaptation du nombre de logements prévus sur le secteur compte tenu de la réduction de surface, tout en maintenant l'objectif de densité prévu
Val de Berry	**Bourges**	BE350	Classement dans une zone permettant la réalisation d'équipements ou de l'habitat	Zonage	**Non prise en compte**	Cette parcelle fait aujourd'hui l'objet d'un projet de Centre Medico Psychologique dont le zonage et le règlement du PLUi permettent la réalisation. Le développement de sa vocation résidentielle n'est pas envisagé.
VALLON Franck	**Plaimpied**	AZ030, AZ031, AZ033, AZ034	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	Les terrains couverts par le STECAL PG-S2 ne présentent pas les caractéristiques d'une zone urbaine et n'ont pas vocation à en devenir une. Il est toutefois rappelé que la délimitation d'un STECAL sur ce secteur traduit la volonté de la communauté d'agglomération d'accompagner le développement de l'activité présente sur le site, dans le respect de son environnement.
VAN HUFFEL DECHAUDAT Nelly	**Bourges**	ZS018, ZS019, ZS020, ZS056, ZS057	Parcelles classées en zone agricole au projet de PLUi mais disparition de l'activité. Autre classement possible ? (activités économiques)	Zonage	**Non prise en compte**	L'agglomération souhaite préserver la possibilité d'une reprise de l'activité agricole
VANNIER Dominique	**St Doulchard**	CW071	Suppression ER-20	Zonage	**Prise en compte**	Cet emplacement réservé était destiné à assurer la protection de stations de tulipes sauvages dans le PLU en vigueur. Le classement du terrain en zone naturelle au PLUi permet d'assurer la protection de ces stations, l'ER devient sans objet. Suppression de l'ER-20, et de l'ER-18 pour le même motif
VANNIER Dominique	**St Doulchard**	CW064	Suppression ER-21	Zonage	**Non prise en compte**	Cet emplacement réservé doit permettre d'assurer la desserte des terrains classés en zone naturelle dans l'hypothèse où ils passeraient en zone constructible.
VANNIER Dominique	**St Doulchard**	CW066, CW074 CX114 ZD048	Classement en zone constructible pour 1 ou 2 pavillons	Zonage	**Non prise en compte**	Ces parcelles ont une vocation naturelle ou agricole. Il s'agirait d'extensions de l'urbanisation qui participeraient à une consommation supplémentaire d'espaces naturels ou agricoles.
VERMEERSCH William	**Bourges**	AD169, AD173	Classement en zone constructible	Zonage	**Non prise en compte**	Ces parcelles sont isolées en zone naturelle et ne répondent pas aux caractéristiques de la zone urbaine.
VRIGNAUD Charlotte	**Arçay**	A249	Abandon projet de salle des fêtes Bâtiments à identifier pour du changement de destination	Zonage	**Prise en compte**	Suppression du STECAL AR-S1 devenu sans objet Identification des bâtiments pour du changement de destination

BOURGES PLUS
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT

DU REGISTRE DES ARRETES

Arrêté N° 12

Domaine : 2.1.2 - PLU

Modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bourges Plus - Prescription de la mise en œuvre

ARRETE DU 10 MARS 2023

La Présidente de la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 08/04/2022,

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus afin d'en assurer sa mise à jour, de corriger les erreurs matérielles et d'adapter des dispositions réglementaires mineures ;

CONSIDERANT que les évolutions envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification dite « simplifiée » du PLUI, conformément à l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme ;

Sur proposition de Madame la Directrice Générale des Services ;

ARRETE :

ARTICLE 1er : Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus est engagée en application des dispositions de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : Le projet de modification portera sur :

- La mise à jour du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation, avec les projets en cours ou réalisés ;
- La correction d'erreurs matérielles du règlement graphique, du règlement écrit et de ses annexes ;
- La modification de la rédaction de règles d'urbanisme ;
- Le reclassement de terrains dans une zone urbaine adaptée à la destination existante ou future des constructions ;
- L'enrichissement de la trame verte du document;
- La mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

ARTICLE 3 : Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées et aux Maires des communes de Bourges Plus avant ouverture de la mise à disposition du public du projet, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : En application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera mis à disposition du public pendant une durée minimale d'un mois.

ARTICLE 5 : A l'issue de la mise à disposition du dossier au public, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire,

ARTICLE 6 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de l'Agglomération (23-31 boulevard Foch – CS20321 – 18023 BOURGES Cedex). Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.

Acte rendu exécutoire après

Dépôt électronique de la Préfecture le 10 MARS 2023
Diffusion sur le site internet de la communauté d'agglomération le 11 MARS 2023

Pour la Présidente et par délégation
La Responsable du Service des Assemblées
Annick GRELAT

Pour la Présidente et par délégation,
Le Vice-Président,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BOURGES PLUS

Denis POYET

Notifié à :

Le :

BOURGES PLUS
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BOURGES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 5 OCTOBRE 2023 à 18 HEURES

Salle du Conseil Municipal de la Mairie de Bourges

Nombre de membres en exercice	Présents	Excusés	Absents	Date de la convocation	Date d'affichage de la convocation
70	52	1	3	29 septembre 2023	29 septembre 2023

Présents : Irène FELIX, Yann GALUT, Jean-Louis SALAK, Marie-Christine BAUDOUIN, Gérard SANTOSUOSSO, Jean-Marie VOLLOT, Patrick BARNIER, Bernard DUPERAT, Bernadette GOIN-DEMAY, Alain MAZE, Stéphane GARCIA, Denis POYET, Stéphane HAMELIN, Catherine PALLOT, Marc STOQUERT, Christine CHEZE-DHO, Fabrice ARCHAMBAULT, Olivier CABRERA, Constance BONDUELLE, Pierre-Henri JEANNIN, Magali BESSARD, Hugo LEFELLE, Renaud METTRE, Nadia NEZLIOUI, Alex CHARPENTIER, Alain BOUQUIN, Jean-Pierre PIERRON, Sakina ROBINSON, Régis MAUTRE, Jean-Marc BARDI, Marcella MICHEL, Philippe MERCIER, Alexia FRANQUES, Justine SINGEOT, Elisabeth POL, Valérie CHANTEFORT, Urbain NTARUNDENGA, Valérie CHAPAT, Dominique GILLET, Mélanie CELEGATO, Pierre GUILLET, Béatrice FOURNIER, Christian JOLY, Nicole HUBERT, Eric LE PAVOUX, Gaëlle FLEURIER-LEFORT, Didier PRUDENT, Franck BRETEAU, Nadine MOREAU, Christine DAGAUD, Annie JACQUET, Yvonne KUCEJ

Excusée : Catherine MENGUY

Absents : France LABRO, Thibaut RENAUD, Philippe DEBROYE

Pouvoirs :
Richard BOUDET donne pouvoir à Dominique GILLET
Bruno FOUCHET donne pouvoir à Bernard DUPERAT
Corinne LEFEBVRE donne pouvoir à Stéphane GARCIA
Evelyne SEGUIN donne pouvoir à Stéphane HAMELIN
Yannick BEDIN donne pouvoir à Renaud METTRE
Céline MADROLLES donne pouvoir à Marc STOQUERT
Frédérique SOULAT donne pouvoir à Jean-Pierre PIERRON
Corinne TRUSSARDI donne pouvoir à Alain BOUQUIN
Mustapha MOUSALLI donne pouvoir à Nadia NEZLIOUI
Joël ALLAIN donne pouvoir à Olivier CABRERA
Marie-Hélène BIGUIER donne pouvoir à Magali BESSARD
Philippe MOUSNY donne pouvoir à Alexia FRANQUES
Martial REBEYROL donne pouvoir à Philippe MERCIER
Ludwig SPETER-LEJEUNE donne pouvoir à Elisabeth POL

M. Marc STOQUERT est désigné secrétaire de séance.

Domaine : 2.1.2 PLU

- 38 -

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bourges Plus : bilan de mise à disposition au public et approbation de la modification

---

Présidente de séance : Mme Irène FELIX

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme notamment son article L. 153-47 ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 08/04/2022 ;

Vu l'arrêté prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Bourges Plus en date du 10 mars 2023 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 16 mars 2023 détaillant les modalités de mise à disposition du dossier de modification du PLUI au public ;

Vu l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Cher en date du 2 mai 2023 ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 21 avril 2023 ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires du Cher en date du 4 juillet 2023 ;

Vu les avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en dates du 28 juillet 2023 et du 28 septembre 2023 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme, Biodiversité, Trames verte et noire, Mobilité et Voirie, Plan Vélo du 13 septembre 2023 ;

Contexte du projet de modification du PLUI

Le 10 mars 2023, l'agglomération de Bourges Plus a prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour les motifs suivants :

- La mise à jour du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation, avec les projets en cours ou réalisés ;
- La correction des erreurs matérielles du règlement graphique, du règlement écrit et de ses annexes ;
- La modification de la rédaction des règles d'urbanisme ;
- Le reclassement des terrains dans une zone urbaine adaptée à la destination existante ou future des constructions ;
- L'enrichissement de la trame verte du document graphique ;
- La mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Bilan de la mise à disposition au public

Conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bourges Plus a été mis à disposition du public du 17 avril 2023 au 19 mai 2023 au siège de la Communauté d'Agglomération (23/31, boulevard du Maréchal Foch), sur son site internet (https://www.agglo-bourgesplus.fr) et dans l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération couverte par le PLUI.

Le public a pu émettre ses observations sur un registre numérique sur le site internet de la Communauté d'Agglomération, sur un registre papier présent au siège de la Communauté d'Agglomération pendant les heures d'ouverture de l'accueil au public, ou par courrier adressé à la Présidente de la Communauté d'Agglomération.

Cette mise à disposition a fait l'objet préalablement de mesures de publicité dans un journal diffusé dans deux journaux départementaux (Le Berry Républicain et L'information Agricole du Cher), au siège de l'agglomération et dans toutes les mairies des communes couvertes par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

En totalité, 12 demandes ont été recensées durant la période de mise à disposition du public (4 par courrier et 8 sous format dématérialisé).

Les observations émises ont porté sur un emplacement réservé, la constructibilité dans le périmètre du Champ Captant du Porche et sur des parcelles en zones naturelle et agricole, la suppression d'un espace paysager protégé, les orientations d'aménagement de l'OAP n°49 (Les Breuzes), un projet de 3 résidences touristiques, un projet de parcours santé et diverses modifications réglementaires (stationnements, clôtures, implantation des piscines, traitement des sols et gestion des eaux pluviales).

Elles ont permis la prise en compte de projets spécifiques, répondant à une demande locale, d'ajuster le règlement écrit et graphique ou de détecter des erreurs matérielles. Certaines demandes n'ont pas pu être traitées au regard de leur caractère incompatible avec la procédure de modification simplifiée.

Néanmoins, celles-ci seront étudiées dans le cadre de modifications ou révision ultérieures du document d'urbanisme.

Le détail du bilan de la mise à disposition est annexé à la présente délibération.

Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Avant sa mise à disposition au public, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

L'agglomération de Bourges Plus a accusé réception de trois avis :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Cher en date du 2 mai 2023 ;
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 21 avril 2023 ;
- La Direction Départementale des Territoires du Cher en date du 4 juillet 2023.

Ces avis ont permis d'apporter des corrections au projet, de préciser des éléments réglementaires et d'éclairer les motifs justifiant les modifications.

Le détail de la prise en compte des avis au projet de modification est annexé à la présente délibération.

Les Avis de l'Autorité Environnementale (MRAE)

L'autorité environnementale (MRAE du Centre Val de Loire) a été saisie conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'Urbanisme.

Un premier avis conforme soumettant le projet à évaluation environnementale a été rendu le 28 juillet 2023.

Considérant que l'avis conforme de la MRAE est motivé par 3 points :

- La densification du tissu urbain dans la zone C du périmètre du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome qui interdit les habitations groupées ou collectives,
- L'absence de limite dans la création de parking automobile, en contradiction avec la promotion de l'usage des mobilités douces,
- La diminution du taux d'espaces verts de pleine terre en comptabilisant les surfaces semi-perméables et la diminution du taux d'espaces verts de pleine terre dans les lotissements.

Considérant que ces trois motifs ont fait l'objet d'ajustements dans le projet de modification simplifiée, notamment suite aux avis des personnes publiques associées et à la mise à disposition du dossier au public,

Considérant que dans le règlement graphique du PLUI, la proposition de reclassement des parcelles EI 476, EI 477 et EI 480 en zone UC (habitat collectif) a été supprimée dans le projet de modification simplifiée du PLUI suite à l'avis de la Direction Départementale des Territoires,

Considérant que dans le règlement écrit du PLUI, pour la destination « habitation », la limite maximum de stationnement fixée à 2 places par logement est conservée dans l'ensemble des zones U et AU, article 15.

Considérant que le règlement écrit du PLUI actuellement opposable ne prévoit pas de règle pour imposer une surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre dans les espaces communs des lotissements,

Considérant que dans le présent projet de modification simplifiée, il a donc été proposé d'introduire un dispositif réglementaire en zones U et AU, notamment pour améliorer la qualité paysagère des lotissements et favoriser la perméabilité des sols,

Considérant qu'il est proposé de limiter la surface des espaces semi-perméables dans le calcul des espaces verts de pleine terre à 15 % de la surface totale des terrains, en conservant les dispositions actuellement applicables à l'article 12 de la zone UE,

Considérant que ces évolutions réduisent le champs des modifications du projet de modification simplifiée du PLUI et sont de nature à répondre aux motifs justifiant la décision de la MRAE de soumettre le dossier à une évaluation environnementale.

Modification du projet suite à la mise à disposition et aux avis des PPA et de la MRAE

Le bilan de la mise à disposition et les réponses apportées aux avis des PPA et de la MRAE, annexés à la présente délibération ont conduit à modifier le projet initial de modification simplifiée du PLUI.

Les pièces suivantes du PLUI ont été modifiées :

1- Le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
2- Le règlement graphique et littéral.

Le projet arrêté

Il se compose des différents documents du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui ont été modifiés par la présente procédure :

1- Un rapport de présentation des modifications et de leurs justifications ;
2- Le cahier des orientations d'aménagement et de programmation ;
3- Le règlement graphique et littéral ;
4- Les annexes.

M. Denis POYET rapporteur entendu, le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré,

DECIDE
à l'unanimité

- de valider le bilan de la mise à disposition du dossier de modification au public tel qu'annexé à la présente délibération ;
- d'approuver le dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal joint à la présente délibération.

Le Secrétaire de séance

Marc STOQUERT
Membre du Bureau

Pour la Présidente et par délégation
Le Vice-Président

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BOURGES

Denis POYET

Acte rendu exécutoire après
Dépôt électronique de la Préfecture le 12 OCT. 2023
Diffusion sur le site internet de
la Communauté d'Agglomération le 13 OCT. 2023

Pour la Présidente et par délégation
La Responsable du Service des Assemblées
Annick GRELAT

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la transmission au Représentant de l'Etat et de sa diffusion sur le site internet de la Communauté d'Agglomération ou de sa notification.

BOURGES PLUS
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT

DU REGISTRE DES ARRETES

Arrêté N° 26

Domaine : 2.1.2 - PLU

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal de Bourges Plus
Prescription de la mise en œuvre

ARRETE DU 23 JUIN 2023

La Présidente de la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 08/04/2022 ;

VU la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, prescrite par arrêté n° 12 du 10 mars 2023 ;

VU l'étude d'impact environnementale réalisée par la société Artifex en décembre 2022 pour ce projet de centrale agri-solaire ;

CONSIDERANT que les parcelles cadastrées B0278 et B0443 sont situées en zone Np (naturelle protégée pour son intérêt paysager ou écologique) au document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal .

CONSIDERANT que la nature agricole de ces terrains, actuellement cultivés, justifie leur reclassement en zone agricole A pour erreur matérielle ;

CONSIDERANT que la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables rend nécessaire le développement et la localisation de zones favorables à l'agrivoltaïsme ;

CONSIDERANT qu'il est proposé la création d'un secteur As dans le règlement du PLUI, dédié aux projets agrisolaires et de classer la parcelle B0278 à Saint-Just dans le dit secteur As ;

CONSIDERANT que la parcelle est située dans l'aire d'alimentation du captage d'eau du Porche et que l'exploitant s'est engagé au travers une obligation réelle environnementale à maintenir une activité agricole Bio afin de préserver la ressource en eau ;

CONSIDERANT que la modification d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal peut être menée selon une procédure simplifiée lorsque la modification a pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables en zone agricole en application de l'article L. 153-31 II) du Code de l'Urbanisme.

Sur proposition de Madame la Directrice Générale des Services ;

ARRETE :

ARTICLE 1er: Une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus est engagée en application des dispositions de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : Le projet de modification portera sur :

- Le reclassement des parcelles B0278 et B0443 en zone agricole ;
- La création d'un secteur agri-solaire dénommé « As » ;
- Le classement de la parcelle B0278 en secteur « As » ;

ARTICLE 3 : Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées et au Maire de la commune de Saint-Just avant ouverture de la mise à disposition du public du projet, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE 4 : En application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera mis à disposition du public pendant une durée minimale d'un mois ;

ARTICLE 5 : A l'issue de la mise à disposition du dossier au public, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire ;

ARTICLE 6 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de l'Agglomération (23-31 boulevard Foch – CS20321 – 18023 BOURGES Cedex). Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.

Acte rendu exécutoire après

Dépôt électronique de la Préfecture le 23 JUIN 2023
Diffusion sur le site internet de
la communauté d'agglomération le 24 JUIN 2023

Pour la Présidente et par délégation
La Responsable du Service des Assemblées
Annick GRELAT

La Présidente,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BOURGES

Irène FELIX

Envoyé en préfecture le 14/02/2024
Reçu en préfecture le 14/02/2024
Publié le
ID : 018-241800507-20240208-AC_DEL2024_013-DE

BOURGES PLUS
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

REPUBLIQUE FRANÇ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 8 février 2024 18h00

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

Nombre de membres en exercice	Présents	Excusés sans pouvoir	Absents	Pouvoirs	Date de la convocation	Date d'affichage de la convocation
70	47	2	3	18	2 février 2024	2 février 2024

Présents : Irène FELIX, Richard BOUDET, Jean-Louis SALAK, Marie-Christine BAUDOUIN, Gérard SANTOSUOSSO, Jean-Marie VOLLOT, Patrick BARNIER, Bernard DUPERAT, Bernadette GOIN-DEMAY, Bruno FOUCHET, Stéphane GARCIA, Denis POYET, Corinne LEFEBVRE, Evelyne SEGUIN, Catherine PALLOT, Marc STOQUERT, Christine CHEZE-DHO, Olivier CABRERA, Pierre-Henri JEANNIN (jusqu'à la délibération n° 5), Magali BESSARD, Yannick BEDIN, Céline MADROLLES, Catherine MENGUY, Renaud METTRE, Nadia NEZLIOUI, Frédérique SOULAT, Corinne TRUSSARDI, Jean-Pierre PIERRON, Sakina ROBINSON, Mustapha MOUSALLI, Joël ALLAIN, Régis MAUTRÉ, Martial REBEYROL, Justine SINGEOT, Elisabeth POL, Marcella MICHEL, Valérie CHANTEFORT, Urbain NTARUNDENGA (jusqu'à la délibération n° 5), Dominique GILLET, Pierre GUILLET, Mélanie CELEGATO, Béatrice FOURNIER, Christian JOLY, Nicole HUBERT (à partir de la délibération n° 5), Didier PRUDENT, Franck BRETEAU , Nadine MOREAU, Christine DAGAUD, Yvonne KUCEJ

Excusés : Alain MAZÉ, Stéphane HAMELIN

Absents : Fabrice ARCHAMBAULT, Thibaut RENAUD, Nicole HUBERT (jusqu'à la délibération n° 4), Philippe DEBROYE

Absents excusés avec pouvoir :
Yann GALUT donne pouvoir à Irène FELIX
Constance BONDUELLE donne pouvoir à Joël ALLAIN
Pierre-Henri JEANNIN donne pouvoir à Sakina ROBINSON (à partir de la délibération n° 6)
Hugo LEFELLE donne pouvoir à Céline MADROLLES
Alex CHARPENTIER donne pouvoir à Régis MAUTRÉ
Alain BOUQUIN donne pouvoir à Corinne TRUSSARDI
France LABRO donne pouvoir à Catherine MENGUY
Marie-Hélène BIGUIER donne pouvoir à Magali BESSARD
Jean-Marc BARDI donne pouvoir à Renaud METTRE
Philippe MOUSNY donne pouvoir à Justine SINGEOT
Philippe MERCIER donne pouvoir à Martial REBEYROL
Alexia FRANQUES donne pouvoir à Marcella MICHEL
Ludwig SPETER-LEJEUNE donne pouvoir à Elisabeth POL
Urbain NTARUNDENGA donne pouvoir à Pierre GUILLET (à partir de la délibération n° 6)
Valérie CHAPAT donne pouvoir à Richard BOUDET
Eric LE PAVOUX donne pouvoir à Marie-Christine BAUDOUIN
Gaëlle FLEURIER-LEFORT donne pouvoir à Didier PRUDENT
Annie JACQUET donne pouvoir à Bernard DUPERAT

Secrétaire de séance : Marc STOQUERT Membre du Bureau

Président de séance : Irène FELIX Présidente de Bourges Plus

- AC-DEL-2024-0013 -

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Rapporteur : Denis POYET

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme notamment son article L 153-47 ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé le 08/04/2022, modifié le 05/10/2023 ;

Vu l'arrêté prescrivant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bourges plus en date du 23 juin 2023 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 29 juin 2023 détaillant les modalités de mise à disposition du dossier de modification du PLUI au public ;

Vu l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Cher du 20 octobre 2023 ;

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du 10 novembre 2023 ;

Vu l'avis favorable sous réserve de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 16 novembre 2023 ;

Envoyé en préfecture le 14/02/2024
Reçu en préfecture le 14/02/2024
Publié le
ID : 018-241800507-20240208-AC_DEL2024_013-DE

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme, Biodiversité, Trames Verte et Noire, Mobilité et Voirie, Plan Vélo du 17 janvier 2024 ;

Contexte du projet de modification du PLUI
Le 23 juin 2023, l'agglomération de Bourges Plus a prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la création d'un secteur agri-solaire sur la commune de Saint-Just et reclasser deux parcelles en zone agricole.

Bilan de la mise à disposition
Conformément à l'article L 153-47 du code de l'urbanisme et à la délibération du 29 juin 2023, le dossier a été mis à la disposition du public selon les formes prescrites et a donné lieu aux mesures de publicités préalablement définies.
Aucune remarque n'a été enregistrée sur le registre papier. Une remarque a été déposée sur le registre numérique. M. Crop critique le développement des énergies photovoltaïques en ce qu'elles portent atteinte aux terres agricoles.

Les avis des Personnes Publiques Associées
Avant sa mise à disposition au public, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme.

La Communauté d'Agglomération Bourges plus a accusé réception de deux avis :
- L'observation de la Commission Départementale des Espaces Naturels et Forestiers a été prise en compte. La zone As dédiée à l'agrivoltaïsme sera limitée à la parcelle B 278.
- La parcelle B 443 sera reclassée en zone A dédiée aux activités agricoles.

Le dossier soumis à approbation se compose :
- d'un rapport de présentation des modifications et leurs justifications,
- du règlement graphique et littéral.

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

DECIDE

1. d'approuver le dossier de modification simplifié n° 2 joint à la présente délibération.

Adopté

63 Pour
2 Abstentions (Catherine MENGUY, France LABRO)

Secrétaire de séance

Marc STOQUERT
Membre du Bureau

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BOURGES

Pour la Présidente et par délégation,
Le Vice-Président délégué à l'Aménagement de l'espace et à l'Urbanisme intercommunal

Denis POYET

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

Diffusion sur le site internet
de la Communauté d'Agglomération le 14 FEV. 2024

BOURGES PLUS
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT

DU REGISTRE DES ARRETES

Arrêté N° 27

Domaine : 2.1.2 - PLU

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bourges Plus Prescription de la mise en œuvre

ARRETE DU 23 JUIN 2023

La Présidente de la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 08/04/2022 ;

VU la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, prescrite par arrêté n° 12 du 10 mars 2023 ;

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus afin de compléter le document, d'en assurer sa mise à jour et d'adapter des dispositions réglementaires ;

CONSIDERANT que les évolutions envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification dite « de droit commun » du PLUI, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme ;

Sur proposition de Madame la Directrice Générale des Services ;

ARRETE :

ARTICLE 1er : Une procédure de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus est engagée en application des dispositions de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 2 : Le projet de modification portera sur :

- A Bourges, quartier de Germigny, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU pour des équipements touristiques ou de loisirs et la création sur son périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- A Saint-Doulchard, quartier Vignoble des Coupances, la création d'une zone 1AUd et la mise en place sur son périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- La mise à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 5, 7, 11, 39, 46 et 49 à Bourges, Saint-Germain du Puy et Trouy ;
- La mise en place d'un linéaire commercial ;
- La création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limité à Vorly ;
- La modification ponctuelle du zonage du règlement graphique à Bourges, Berry-Bouy, Le Subdray et Saint-Doulchard et de la trame verte ;
- La modification ponctuelle le règlement écrit ;
- La mise à jour et la création d'emplacements réservés ;
- La mise à jour des annexes du PLUI.

ARTICLE 3 : Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées avant ouverture de l'enquête publique, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : En application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

ARTICLE 5 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire, conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de l'Agglomération (23-31 boulevard Foch – CS20321 – 18023 BOURGES Cedex) et à la mairie de Mehun-sur-Yèvre (Place Jean Manceau – 18500 MEHUN-SUR-YÈVRE). Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.

Acte rendu exécutoire après

Dépôt électronique de la Préfecture le 2 3 JUIN 2023
Diffusion sur le site internet de
la communauté d'agglomération le 2 4 JUIN 2023

Pour la Présidente et par délégation
La Responsable du Service des Assemblées
Annick GRELAT

La Présidente,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BOURGES PLUS

Irène FELIX

Envoyé en préfecture le 17/09/2024
Reçu en préfecture le 17/09/2024
Publié le
ID : 018-241800507-20240917-AC_DEL2024_111-DE

BOURGES PLUS
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 12 septembre 2024 18h00

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

Nombre de membres en exercice	Présents	Excusé(s) sans pouvoir	Absent(s)	Pouvoir(s)	Date de la convocation	Date d'affichage de la convocation
68	41	5	5	17	6 septembre 2024	6 septembre 2024

Présents : Irène FELIX, Jean-Louis SALAK, Gérard SANTOSUOSSO, Jean-Marie VOLLOT, Patrick BARNIER, Bernard DUPERAT, Bernadette GOIN-DEMAY, Bruno FOUCHET, Alain MAZÉ, Denis POYET, Corinne LEFEBVRE, Catherine PALLOT, Christine CHEZE-DHO, Fabrice ARCHAMBAULT, Olivier CABRERA, Magali BESSARD, Céline MADROLLES, Hugo LEFELLE, Renaud METTRE, Frédérique SOULAT, Corinne TRUSSARDI, Sakina ROBINSON, Mustapha MOUSALLI, France LABRO, Régis MAUTRÉ, Marie-Hélène BIGUIER, Jean-Marc BARDI, Philippe MERCIER, Elisabeth POL, Marcella MICHEL, Urbain NTARUNDENGA, Valérie CHAPAT, Dominique GILLET, Pierre GUILLET, Mélanie CELEGATO, Béatrice FOURNIER, Gaëlle FLEURIER-LEFORT, Didier PRUDENT, Franck BRETEAU, Nadine MOREAU, Annie JACQUET

Excusé(s) : Evelyne SEGUIN, Stéphane HAMELIN, Alexia FRANQUES, Justine SINGEOT, Valérie CHANTEFORT

Absent(s) : Jean-Pierre PIERRON, Thibaut RENAUD, Nicole HUBERT, Philippe DEBROYE, Christine DAGAUD

Excusé(s) avec pouvoir :
Yann GALUT donne pouvoir à Irène FELIX
Richard BOUDET donne pouvoir à Urbain NTARUDENGA
Marie-Christine BAUDOUIN donne pouvoir à Didier PRUDENT
Stéphane GARCIA donne pouvoir à Corinne LEFEBVRE
Marc STOQUERT donne pouvoir à Catherine PALLOT
Constance BONDUELLE donne pouvoir à Renaud METTRE
Pierre-Henri JEANNIN donne pouvoir à Céline MADROLLES
Yannick BEDIN donne pouvoir à Olivier CABRERA
Catherine MENGUY donne pouvoir à France LABRO
Nadia NEZLIOUI donne pouvoir à Marie-Hélène BIGUIER
Alain BOUQUIN donne pouvoir à Corinne TRUSSARDI
Joël ALLAIN donne pouvoir à Magali BESSARD
Philippe MOUSNY donne pouvoir à Elisabeth POL
Ludwig SPETER-LEJEUNE donne pouvoir à Marcella MICHEL
Christian JOLY donne pouvoir à Jean-Louis SALAK
Eric LE PAVOUX donne pouvoir à Gaëlle FLEURIER-LEFORT
Yvonne KUCEJ donne pouvoir à Patrick BARNIER

Secrétaire de séance : Christine CHEZE-DHO Membre du Bureau

Président de séance : Irène FELIX Présidente de Bourges Plus

- AC_DEL2024_111 -

Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bourges Plus. Approbation de la modification

Rapporteur : Denis POYET

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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

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

Vu la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée le 5 octobre 2023 ;

Vu la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée le 8 février 2024 ;

Vu l'arrêté n° 27 du 23 juin 2023 prescrivant la mise en œuvre de la procédure de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus ;

Envoyé en préfecture le 17/09/2024
Reçu en préfecture le 17/09/2024
Publié le
ID : 018-241800507-20240917-AC_DEL2024_111-DE

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 29 juin 2023 définissant les modalités de la concertation sur les objets de la modification du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération tirant le bilan de la concertation publique du 7 décembre 2023 ;

Vu le dossier soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA), à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et à l'enquête publique ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 26 avril 2024 ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires du Cher en date du 2 mai 2024 ;

Vu les avis de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire en date du 3 mai 2024 ;

Vu l'arrêté n° A_ART2024_005 du 17 mai 2024 portant sur l'ouverture de l'enquête publique sur la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu le rapport, les conclusions et l'avis de la commission d'enquête publique du 7 août 2024 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme, Biodiversité, Trames Verte et Noire, Mobilité et Voirie, Plan Vélo du 5 septembre 2024 ;

Considérant que par arrêté du 23 juin 2023, Mme la Présidente de l'Agglomération a prescrit la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec pour objectifs principaux :

- L'actualisation et la création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- L'ouverture de zones à l'urbanisation ;
- La mise en cohérence des espaces paysagers protégés ;
- La mise en place de linéaires commerciaux ;
- La création d'une zone dédiée au photovoltaïque.

Considérant qu'après une phase de concertation publique, le dossier a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe). Il a également donné lieu à une enquête publique.

Le rapport de la commission d'enquête publique et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), à la Mission Régionale d'autorité Environnementale (MRAe), ont conduit à modifier le projet initial de modification n° 3 de droit commun du PLUi.

Les modifications suivantes ont été réalisées :

- Ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Le Petit Prés à Saint-Germain-du-Puy afin de permettre la réalisation d'un programme mixte de constructions ;
- Définition des règles de construction en zone 1AUt (Secteur d'urbanisation future à vocation d'accueil d'hébergement de loisirs et équipements touristiques) ;
- Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Adjudant-Chef Debat à Bourges afin de permettre l'accueil d'entreprises de taille différentes ;
- Suppression d'un Espace Paysager Protégé sur le parc non boisé du Château du Sollier au Subdray, concerné par un projet hôtelier.

D'autres modifications plus ponctuelles ont également été prises en considération et sont détaillées dans le tableau joint en annexe.

En revanche, n'ont pas reçu une suite favorable :
Les demandes de STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités) car l'avis préalable de la CDPENAF n'a pu être recueilli.
Les demandes exprimées lors de l'enquête sur les changements de zonages vers de la zone urbanisable car elles relèvent d'une procédure de révision.
Les demandes de reclassement en zone naturelle de secteur urbain qui auraient eu un effet sur la capacité de production de logements sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 17/09/2024
Reçu en préfecture le 17/09/2024
Publié le
ID : 018-241800507-20240917-AC_DEL2024_111-DE

Le dossier joint à la présente délibération intègre ces différentes évolutions. Il se compose des différents documents du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui ont été modifiés par la présente procédure :

1- Les rapports de présentation des modifications et de leurs justifications ;
2- Le cahier des orientations d'aménagement et de programmation ;
3- Le règlement graphique et écrit ;
4- Les annexes.

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

DECIDE

1. d'approuver le dossier de modification n° 3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal joint à la présente délibération ;

2. d'autoriser Mme la Présidente, ou son représentant, à signer tous les actes nécessaires à la finalisation de la procédure.

Adopté à l'unanimité

Ne prend pas part au vote : Alex CHARPENTIER, Martial REBEYROL

Secrétaire de séance

Christine CHEZE-DHO
Membre du Bureau

Pour la Présidente et par délégation,
Le Vice-Président délégué à l'Aménagement de l'espace et à l'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BOURGES

Denis POYET

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

Diffusion sur le site internet
de la Communauté d'Agglomération le 17 SEP. 2024

Modification n° 3 du PLUi – Prise en compte des remarques reçues de la part de la DDT

Modification concernée	Commune concernée	Synthèse de la remarque	Pièce impactées	Décision	Commentaire
OAP "Petit Pré"	St-Germain-du-Puy	Suppression de la production de logements sociaux regrettable	OAP	**Prise en compte**	La commune est tenue de disposer de 20 % de logements sociaux sur son territoire, conformément à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de logements sociaux estimé sur la commune à échéance du PLH 2023-2028 de Bourges Plus est de 25,9 %. Le programme des constructions sera étudié pour maintenir le taux réglementaire de 20 % de logement sociaux.
OAP "Maurice Genevoix"	St-Doulchard	Objectif de densité de l'OAP est inférieur au rapport de présentation (10 log/ha contre 12 log/ha)	Rapport de présentation OAP	**Prise en compte**	La commune demande 10 logement/ha.
Germigny	Bourges	Absence du diagnostic écologique dans le dossier PLUi	Règlement écrit	**Prise en compte**	Le résumé non technique de l'évaluation environnemental est ajouté.
		Indiquer les surfaces reclassés (A et 1AUt)	Rapport de présentation	**Prise en compte**	Les surfaces sont ajoutées.
		Indiquer la création de l'OAP n°53 et ajout d'un nouveau secteur 1AUt non indiqué	Rapport de présentation	**Prise en compte**	Les informations sont ajoutées.
		Aucune définition de la destination autorisée en secteur 1Aut n'est rédigée.	Règlement écrit	**Prise en compte**	Les règles de constructions en zone 1AUt a été rédigé et ajouté au zonage 1AU.
		Erreur dans le titre de la carte de zonage	Rapport de présentation	**Prise en compte**	La carte a été modifiée.
Port-Sec Sud	Bourges	Absence de délibération pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur	Acte de procédure	**Prise en compte**	La délibération a été prise le 7 décembre 2023 et a été joint au dossier d'enquête publique.
		Aucune description vis-à-vis du patrimoine et des cônes de vue de la cathédrale	Rapport de présentation	**Prise en compte**	Le résumé non technique de l'évaluation environnemental et une note de synthèse sont ajoutés.
		Aucune évaluation de l'impact sur la population riveraine	Rapport de présentation	**Non prise en compte**	Aucune évaluation directe sur la population n'a été réalisée, néanmoins l'évaluation environnementale fait état de la co-visibilité à différents points autour du secteur.
AI 56a	Marmagne	Préservation d'un espace tampon inconstructible autour du lac incluant au moins la ripisylve	Zonage	**Non prise en compte**	La prescription linéaire de « haie, ripisylve ou alignement d'arbres protégé » autour du lac est maintenu.

Modification n° 3 du PLUi – Prise en compte des remarques reçues de la part de la DDT

Espace Paysager à protéger	Le Subdray et Mothomiers	C'est l'IGN qui a produit la carte d'occupation agricole et forestière du sol et non la DDT	Rapport de présentation	**Prise en compte**	L'erreur est modifiée
		Présenter des cartes détaillées permettant d'identifier les évolutions avec le PLUi en vigueur	Rapport de présentation	**Prise en compte**	Des extraits de cartes avant/après ont été ajoutés au rapport de présentation.
		Edition de nouvelle planche graphique avec les modifications	Zonage	**Prise en compte**	De nouvelles planches ont été éditées pour l'enquête publique.
		Préciser dans la légende des cartes la référence juridique de la protection	Zonage	**Non prise en compte**	La légende des cartes est suffisamment dense. L'ajout des références juridique rendrait la légende illisible.
Linéaire commerciaux	Agglo	Edition de nouvelle planche graphique avec les modifications	Zonage	**Prise en compte**	De nouvelles planches ont été éditées pour l'enquête publique.
		Préciser dans la légende des cartes la référence juridique de la protection	Zonage	**Non prise en compte**	La légende des cartes est suffisamment dense. L'ajout des références juridique rendrait la légende illisible.
		Relier la protection des linéaires commerciaux avec le PADD	Rapport de présentation	**Prise en compte**	La mise en place de linéaires commerciaux sincère pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : Axe III. Renforcer une attractivité résidentielle complète (logements, équipements, commerces et mobilités durables) 6. Conforter le développement commercial en faveur de l'offre de proximité et des centralités
		Certains linéaires identifient des adresses résidentielles sur des rues où le commerce est diffus (ex : St-Germain-du-Puy)	Zonage	**Prise en compte**	Le linéaire commercial de Saint-Germain-du-Puy a été retravaillé. Les résidences identifiées en extrémité des linéaires sont retirées.
		Des commerces sont identifiés individuellement or c'est applicable à des quartiers, ilots ou voies (Article L-151-16 du Code de l'Urba)	Zonage	**Prise en compte**	Les commerces identifiés individuellement sont retirés.
		Indiquer les enjeux en matière de protection du commerce en centre-bourgs pour chacun des quartiers visés	Rapport de présentation	**Prise en compte**	La communauté d'agglomération mène une politique de protection du commerce de proximité. La création de linéaires commerciaux vient appuyer/compléter le travail et la politique de protection entrepris à travers le programme Action Cœur de Ville et l'identification de polarité commerciale au sein du PLUi.

Modification n° 3 du PLUi – Prise en compte des remarques reçues de la part de la DDT

Adjudant Chef-Debat	Bourges	Joindre étude environnementale	Règlement écrit	**Prise en compte**	Le résumé non technique de l'évaluation environnemental est ajouté.
		Création de l'OAP n°52 non indiqué	Rapport de présentation	**Prise en compte**	L'information est ajoutée
STECAL		Aucune condition relative aux raccordements aux réseaux publics, à l'hygiène et la sécurité auxquelles les constructions démontables et mobiles doivent satisfaire	Règlement écrit	**Non prise en compte**	Chaque STECAL doit satisfaire les exigences du zonage dans lequel il se trouve (agricole ou naturelle). Chaque zone à une section indiquant les obligations en termes d'équipements et de réseaux.
STECAL habitat touristique insolite	Vorly	Préciser la taille du STECAL	Rapport de présentation	**Prise en compte**	La taille du STECAL est ajoutée.
		Recommandation : interdire l'abattage d'arbres sauf enjeux phytosanitaires	Rapport de présentation Règlement écrit	**Non prise en compte**	S'agissant de cabanes dans les arbres, il n'est pas prévu l'abattage d'arbre.
		Encadrer l'implantation : au plus près des constructions	Rapport de présentation Règlement écrit	**Non prise en compte**	Il s'agit d'un projet de cabanes dans les arbres, ainsi il est difficile sans étude préalable de définir les arbres pouvant accueillir la construction.
		Avis favorable de CDPENAF sous réserve de limiter le nombre de cabanes, la surface et encadrer leur implantation	Règlement écrit	**Non prise en compte**	Il est mentionné dans le règlement écrit la surface suivante « 70 m² par construction, limité en totalité à 210 m² »
STECAL Aire de grand passage	Bourges	Avis favorable CDPENAF	/	/	/
STECAL Scierie	Berry-Bouy	Avis favorable CDPENAF	/	/	/
STECAL SPA	Marmagne	Avis favorable CDPENAF	/	/	/
Zones humides	Bourges + Vorly	Aucune présentation des impacts sur l'enjeu zones humides alors que des secteurs sont des zones de forte probabilité de présence de zones humides : - OAP n°5 du Pré des Gatis - OAP n°10 des Fonds Gaidons - OAP n°11 des Perriers Secs - OAP n°53 Germigny - Port sec Nord (Adjudant-Chef-Debat) - STECAL Vorly Bois-Sir-Amé - STECAL route de Soye en Septaine à Bourges		**Non prise en compte**	Des évaluations environnementales ont été menées à Adjudant-Chef-Debat et Germigny et sont ajoutées en annexe du rapport de modification. Le Pré des Gatis, les Fonds Gaidon, Perriers Secs, le Bois-Sir-Amé et route de Soye en Septaine ne sont pas concernés par des zones humides.
		Objectif chiffré de consommation d'espace	Rapport de présentation	**Prise en compte**	Le tableau de consommation d'espace est ajouté aux rapports de présentation.

Réduction consommation d'espace		Faire une comparaison avant-après	Rapport de présentation	**Prise en compte**	Des extraits de cartes avant/après ont été ajoutés au rapport de présentation.
		Noter les références cadastrales	Rapport de présentation	**Prise en compte**	Les références cadastrales ont été ajoutés
Participation publique		Indiquer les motifs des changements	Rapport de présentation	**Prise en compte**	Les précisions sont réalisées

Modification n° 3 du PLUi – Prise en compte des demandes reçues dans le cadre de l'enquête publique

Demandeur	Principe de modification concernée	Modification concernée	Commune concernée	Parcelles concernées	Synthèse de la demande	Pièces impactées	Décision	Commentaires
M. DJEFFAL	Espace Paysagers protégés	Autre	Bourges	AL 757	Suppression de la prescription surfacique "Espace paysager protégé" (EPP)	Zonage	**Prise en compte**	Erreur matérielle de classement. L' « Espace Paysager Protégé » est retiré.
KNDS Ammo France	Espace Paysagers protégés	Secteur KNDS et MBDA	La Chappelle-Saint-Ursin et Morthomiers		Prend acte de la modification	/	**Sans suite**	
KNDS Ammo France	Espace Paysagers protégés	Secteur KNDS et MBDA	La Chappelle-Saint-Ursin et Morthomiers		Dépôt d'un dossier : projet de modernisation du site de KNDS pour les prochaines années	Zonage	**Non prise en compte à ce stade**	Le projet sera étudié lors d'une prochaine modification du PLUi
Serge PAURON	Mise à jour OAP	OAP Maurice Genevoix	St-Doulchard		L'impasse allée Maurice Genevoix, non dimensionnée pour la circulation potentielle future	/	**Non prise en compte**	La commune souhaite maintenir la desserte telle qu'elle est prévue dans l'OAP (circulation à sens unique partant de l'allée Maurice Genevoix et débouchant sur la rue des coupances).
Serge PAURON	Mise à jour OAP	OAP Maurice Genevoix	St-Doulchard		Suppression d'un terrain gazonné et de 3 noyers	/	**Non prise en compte**	Un traitement paysager avec plantations et végétalisation est demandé dans l'OAP.
Serge PAURON	Mise à jour OAP	OAP Maurice Genevoix	St-Doulchard		Pas d'affichage allée Maurice Genevoix	/	**Sans suite**	L'agglomération a respecté les mesures de publicité conformément à la réglementation en vigueur.
Estelle DELAITTRE	Reclassement en zones urbaines	Autre	Marmagne	AE 14	Classement du fond de parcelle en constructible	Zonage	**Non prise en compte à ce stade**	Le passage d'une zone agricole en zone urbanisable ne relève pas d'une procédure de modification, mais d'une révision du PLUi. Aussi, à ce stade, il n'est pas possible de donner une suite favorable à ces demandes.
Maxime DELAITRE	Reclassement en zones urbaines	Autre	Marmagne	AE 9, 10, 11, 12	Classement du fond des parcelles en constructible	Zonage	**Non prise en compte à ce stade**	
SCI des 4 vents	Création STECAL	Autre	St-Germain-du-Puy	ZM 26, 27, 28, 29	Création d'un STECAL pour permettre l'extension de l'entreprise	Zonage	**Non prise en compte à ce stade**	La création d'un STECAL nécessite un avis préalable de la CDPENAF qui n'a pu être obtenu, la demande étant arrivé tardivement.

Modification n° 3 du PLUi – Prise en compte des demandes reçues dans le cadre de l'enquête publique

Demandeur	Principe de modification concernée	Modification concernée	Commune concernée	Parcelles concernées	Synthèse de la demande	Pièces impactées	Décision	Commentaires
Anonyme	Espace Paysagers protégés	Autre	St-Germain-du-Puy	AX 39	Demande de classement au règlement graphique d'un ruisseau et d'une mare	Zonage	Non prise en compte à ce stade	Les données fournies sont insuffisantes pour être prises en compte en l'état.
Daniel MARCHON	Ouverture à l'urbanisation	Secteur Champ de la Vigne	Le Subdray	AD 79, 81	Favorable à la modification	/	Sans suite	
SCI Château du Sollier	Création STECAL	Autre	Le Subdray	A 854	Création d'un STECAL pour permettre la création d'un restaurant/salon de thé (bâtiment au Nord)	Zonage	Prise en compte partielle	La création d'un STECAL nécessite un avis préalable de la CDPENAF qui n'a pu être obtenu, la demande étant arrivée tardivement. Néanmoins, au regard de la demande, le bâtiment est identifié comme pouvant faire une demande de changement de destination.
SCI Château du Sollier	Espace Paysagers protégés	Secteur KNDS et MBDA	Le Subdray	A 854	Suppression du classement du parc du Château en Espace Paysager Protégé	Zonage	Prise en compte	Les parties non boisées du parc sont retirées de la protection « espace paysager protégé ».
Guy MILLET et Denis ROBIC	Ouverture à l'urbanisation	Secteur Champ de la Vigne	Le Subdray		Demande de préservation de la chaussé, allée Paul DUBOIS, des dégradations suite aux travaux	/	Sans suite	Hors PLUi, la demande a été transmise à la commune.
HAPPE Thomas	Espace Paysagers protégés	Autre	Marmagne	AH 01, 03, 04, 06	Classement de la parcelle AH 01 en EBC et les chênes des autres parcelles	Zonage	Non prise en compte	La parcelle AH 01 fait le lien entre 2 parties urbanisé et viabilisé de la commune.
CLOUVEL Pierre	Ouverture à l'urbanisation	Germigny	Bourges	DV 100	Accès de la parcelle (de la Départemental D2144 au château de Germigny)	OAP	Sans suite	Confirmation de l'accès
CLOUVEL Pierre	Ouverture à l'urbanisation	Germigny	Bourges	DV 100	Quels types de constructions envisagées : camping avec bungalow en dur avec animations ou une offre hôtelière plus classique (hauteur max des constructions) ?	Règlement écrit	Prise en compte	Le règlement écrit a été amendé afin de définir les constructions possibles en zone 1AUt.

Modification n° 3 du PLUi – Prise en compte des demandes reçues dans le cadre de l'enquête publique

Demandeur	Principe de modification concernée	Modification concernée	Commune concernée	Parcelles concernées	Synthèse de la demande	Pièces impactées	Décision	Commentaires
CLOUVEL Pierre	Ouverture à l'urbanisation	Germigny	Bourges	DV 100	Les arbres et autres végétaux qui bordent le champ cultivé seront ils maintenus ?	OAP	Sans suite	Maintien de l'écran végétal
Mairie de Saint-Doulchard	Reclassement en zone agricole ou naturelle	Autre	Saint-Doulchard	DP 90	Reclassement de zone agricole en naturelle	Zonage	Prise en compte	L'agglomération est favorable à la modification. La parcelle est reclassée en zone N.
Mairie de Saint-Doulchard	Protection commerciale	Linéaires commerciaux	Saint-Doulchard		Identification de linéaires commerciaux	Zonage	Prise en compte	La commune a renoncé à l'identification de linéaires commerciaux.
Mairie de Saint-Doulchard	Mise à jour OAP	Autre	Saint-Doulchard		Diminution de la densité des OAP Colombier et Les Verdins à 20 logement/ha	OAP	Non prise en compte	Cette diminution va à l'encontre des orientations du SCoT.
Mairie de Saint-Doulchard	Mise à jour OAP	OAP Maurice Genevoix	Saint-Doulchard		Validation de la densité de 10 logement/ha	OAP	Prise en compte	Erreur manifeste entre le rapport de modification et le cahier des OAP. L'erreur est rectifiée.
Mairie de Saint-Doulchard	Mise à jour OAP	OAP Maurice Genevoix	Saint-Doulchard	DH 44	Permis de construite accordé sur la parcelle, la retirer de l'OAP	Zonage OAP	Prise en compte	Suppression de la parcelle de l'OAP et reclassement en zone Udb
Mairie de Saint-Doulchard	Ajustement des règles	Règlement	Saint-Doulchard		Précision à l'article UD 9 concernant l'alignement des clôtures	Règlement écrit	Non prise en compte	La définition de l'alignement est présente à la page 16 du règlement écrit
Mairie de Saint-Doulchard	Ajustement des règles	Autre	Saint-Doulchard		Report de l'emplacement réservé SD-ER-2 de l'autre côté de la rue	Zonage	Prise en compte	L'agglomération est favorable à la modification. Les emplacements SD-ER-3 et 4 sont supprimés.
Franck Thomas-Richard	Ouverture à l'urbanisation	Secteur Champ de la Vigne	Le Subdray		Suppression du phasage	OAP	Non prise en compte	La collectivité fait le choix de privilégié une opération de plus petite taille réalisable à court terme. L'opération du secteur Champ de la Vigne pourra être réalisé dans un second temps.

Modification n° 3 du PLUi – Prise en compte des demandes reçues dans le cadre de l'enquête publique

Demandeur	Principe de modification concernée	Modification concernée	Commune concernée	Parcelles concernées	Synthèse de la demande	Pièces impactées	Décision	Commentaires
Franck Thomas-Richard	Ouverture à l'urbanisation	Secteur Champ de la Vigne	Le Subdray	AC 156, 53, 54, 55, 93 et B 760	Contre la réduction de la surface initiale (5,49 ha) des parcelles Champ de Derrière	Zonage OAP	**Non prise en compte**	La surface totale du secteur du Champ de Derrière est d'une surface identique, soit 5,49 ha.
Paul et Nadine VILLARD	Autres	Autre	Bourges	EI 362, 413	Demande un droit de passage, piéton à minima sur la parcelle EI 413, demande la visite d'un technicien de terrain	/	**Sans suite**	Ne relève pas du PLUi
Thierry CHANDIOUX	Espace Paysagers protégés	Autre	Marmagne	AH 01, 06	Ne comprend pas le classement du bois Chanoine en "zone constructible"	Zonage	**Non prise en compte**	La parcelle AH 01 fait le lien entre 2 parties urbanisé et viabilisé de la commune.
Elisabeth LAJOIE	Reclassement en zone agricole ou naturelle	Berry-Bouy	Berry-Bouy	AK 12, 13, 14	Contre le déclassement des parcelles en agricole	Zonage	**Non prise en compte**	Le PC de la parcelle AK 12 a été annulé par arrêt du Conseil d'Etat. Le bâtiment sur la parcelle AK 13 est déclaré en tant que bâtiment commercial, industriel. La parcelle AK 14, est vierge de toute construction. Aussi, il a été procédé un reclassement des parcelles en zone agricole
Anonyme	Ouverture à l'urbanisation	Adjudant Chef Debat	Bourges	BN 199	Préserver une large part de la réserve foncière pour accueillir des entreprises à forte plus-value en termes d'emploi	OAP	**Prise en compte**	Evolution de l'OAP pour permettre l'accueil d'entreprise de taille différente.
Maxime MASSON	Mise à jour OAP	OAP Maurice Genevoix	Saint-Doulchard		Le principe de desserte n'est pas pertinent au vu du dimensionnement de l'allée Maurice Genevoix. La rue des coupances seraient suffisante pour du double sens	OAP	**Non prise en compte**	La commune souhaite maintenir la desserte telle qu'elle est prévue dans l'OAP (circulation à sens unique partant de l'allée Maurice Genevoix et débouchant sur la rue des coupances). Un système de compensation végétale sur site est prévu. Un traitement paysager avec plantations et végétalisation est demandé dans l'OAP.
Maxime MASSON	Mise à jour OAP	OAP Maurice Genevoix	Saint-Doulchard		Espace vert du bout de l'allée Maurice Genevoix se compose de 3 noyers qu'il faut conserver	OAP	**Non prise en compte**	

Modification n° 3 du PLUi – Prise en compte des demandes reçues dans le cadre de l'enquête publique

Demandeur	Principe de modification concernée	Modification concernée	Commune concernée	Parcelles concernées	Synthèse de la demande	Pièces impactées	Décision	Commentaires
Nathalie GRESSETTE	Reclassement en zones urbaines	Saint-Doulchard - CA 94	Saint-Doulchard	CA 94	Les zones naturelles sont-elles des "zones humides" ? Problème de ruissellement et d'inondations des terrains	/	Sans suite	La parcelle a été classée en urbanisable lors d'élaboration du PLUi approuvée en 2022. Tant la commune que l'agglomération ne souhaitent pas revenir sur ce classement.
Nathalie GRESSETTE	Reclassement en zones urbaines	Saint-Doulchard - CA 94	Saint-Doulchard	CA 94	L'accès au terrain (parcelles CA 98 et 99) sur le Chemin de la Chaume des Treilles n'est pas calibré pour l'extension de la circulation et le passage de poids lourds de chantier	/	Sans suite	
Nathalie GRESSETTE	Reclassement en zones urbaines	Saint-Doulchard - CA 94	Saint-Doulchard	CA 95	Les réseaux ne sont pas dimensionnés et sont vieillissant pour accueillir de nouvelles construction	/	Sans suite	
Nathalie GRESSETTE	Reclassement en zones urbaines	Saint-Doulchard - CA 94	Saint-Doulchard	CA 94	Historiquement la parcelle était en zone naturelle avant d'être en Ue. Demande de la requalifier en zone naturelle.	Zonage	**Non prise en compte**	
Mairie de Saint-Germain du Puy	Mise à jour OAP	OAP Le Petit Pré	St-Germain-du-Puy	AI 68	Retour à la surface initiale	Zonage OAP	**Prise en compte**	Evolution de l'OAP afin de permettre la réalisation des projets.
Mairie de Saint-Germain du Puy	Mise à jour OAP	OAP Le Petit Pré	St-Germain-du-Puy	AI 68, 114	Modification des accès de l'OAP	OAP	**Prise en compte**	
MBDA	Espace Paysagers protégés	Secteur KNDS et MBDA	Le Subdray		Approuve la modification	/	Sans suite	
Serge PAURON	Mise à jour OAP	OAP Maurice Genevoix	Saint-Doulchard		Ces parcelles enclavées ne sont pas cultivées depuis plusieurs décennies. Une étude de l'écosystème existant a-t-elle été menée ?	/	**Non prise en compte**	L'aménageur sera tenu de produire une analyse de l'état de l'environnement existant sur le site.

Modification n° 3 du PLUi – Prise en compte des demandes reçues dans le cadre de l'enquête publique

Demandeur	Principe de modification concernée	Modification concernée	Commune concernée	Parcelles concernées	Synthèse de la demande	Pièces impactées	Décision	Commentaires
Serge PAURON	Mise à jour OAP	OAP Maurice Genevoix	Saint-Doulchard		Demande de relancer une enquête publique	/	**Non prise en compte**	L'agglomération a respecté les mesures de publicité conformément à la réglementation en vigueur
KNDS Ammo France	Espace Paysagers protégés	Secteur KNDS et MBDA	La Chappelle-Saint-Ursin et Morthomiers		Suppression du zonage naturel protégée sur les parcelles de l'entreprise	Zonage	**Non prise en compte à ce stade**	L'agglomération étudie la possibilité de rédiger un règlement spécifique pour les entreprises de Pyrotechnie
Fabienne et Isabelle BILLOY	Reclassement en zones urbaines	Autre	Berry-Bouy	ZH 05, 06	Classer l'entièreté des parcelles en Un	Zonage	**Non prise en compte**	L'urbanisation de ces parcelles n'est pas compatible avec l'objectif II.5 du PADD, qui vise à limiter les possibilités d'extension des hameaux existants.
Hubert LELIEVRE	Ouverture à l'urbanisation	Port Sec Sud	Bourges		Préservation des cônes de vue de la cathédrale	/	**Non prise en compte**	Une étude paysagère a été menée dans l'évaluation environnementale.
Hubert LELIEVRE	Ouverture à l'urbanisation	Adjudant Chef Debat	Bourges		Veuillez au bon écoulement des eaux de pluies	/	**Non prise en compte**	L'aménagement s'appuie sur le schéma directeur de gestion des eaux pluviales.
Hubert LELIEVRE	Ajustement des règles	Stationnements	Bourges		Contre la réduction de 0,5 voitures par logements. Le centre-ville est suffisamment encombré de voiture	Règlement écrit	**Non prise en compte**	Le centre-ville n'est pas géré par le PLUi mais par le Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur. En parallèle, la ville et l'agglomération développent les mobilités douces et le bus gratuit.

Envoyé en préfecture le 06/02/2026
Reçu en préfecture le 06/02/2026
Publié le
ID : 018-241800507-20260206-AC_DEL26030-DE

BOURGES PLUS
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 28 janvier 2026 18h00

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

Nombre de membres en exercice	Présents	Excusé(s) sans pouvoir	Absent(s)	Pouvoir(s)	Date de la convocation	Date d'affichage de la convocation
70	51	1	5	13	22 janvier 2026	22 janvier 2026

Présents : Mme Irène FELIX, M. Yann GALUT, M. Richard BOUDET, M. Jean-Louis SALAK, Mme Marie-Christine BAUDOUIN, M. Jean-Marie VOLLOT, M. Patrick BARNIER, M. Bernard DUPERAT, Mme Bernadette GOIN-DEMAY, M. Bruno FOUCHET, M. Alain MAZE, M. Denis POYET, Mme Corinne LEFEBVRE, Mme Evelyne SEGUIN, M. Olivier NICOLAS, Catherine PALLOT, M. Marc STOQUERT, Mme Christine CHEZE-DHO, M. Fabrice ARCHAMBAULT, M. Olivier CABRERA, Mme Constance BONDUELLE, Mme Magali BESSARD, Mme Céline MADROLLES, M. Hugo LEFELLE, Mme Catherine MENGUY, M. Renaud METTRE, Mme Nadia NEZLIOUI, M. Alex CHARPENTIER, M. Alain BOUQUIN, M. Jean-Pierre PIERRON, M. Mustapha MOUSALLI, Mme France LABRO, M. Joël ALLAIN, M. Régis MAUTRÉ, Mme Marie-Hélène BIGUIER, M. Jean-Marc BARDI, Mme Zehira BEN AHMED, M. Philippe MERCIER, M. Ludwig SPETER-LEJEUNE, Mme Marcella MICHEL, Mme Valérie CHANTEFORT, Mme Valérie CHAPAT, M. Dominique GILLET, M. Pierre GUILLET, Mme Mélanie CELEGATO, Mme Béatrice FOURNIER, M. Christian JOLY, M. Eric LE PAVOUX, M. Didier PRUDENT, M. Franck BRETEAU, Mme Christine DAGAUD

Excusés : M. Philippe MOUSNY

Absents : Mme Sakina ROBINSON, Mme Alexia FRANQUES, Mme Justine SINGEOT, M. Thibaut RENAUD, M. Philippe DEBROYE

Excusé(s) avec pouvoir : M. Gérard SANTOSUOSSO donne pouvoir à Mme Irène FELIX, M. Stéphane GARCIA donne pouvoir à Mme Corinne LEFEBVRE, M. Pierre-Henri JEANNIN donne pouvoir à Mme Céline MADROLLES, M. Yannick BEDIN donne pouvoir à M. Alain BOUQUIN, Mme Frédérique SOULAT donne pouvoir à Mme Magali BESSARD, M. Martial REBEYROL donne pouvoir à M. Philippe MERCIER, Mme Elisabeth POL donne pouvoir à M. Ludwig SPETER-LEJEUNE, M. Urbain NTARUNDENGA donne pouvoir à M. Richard BOUDET, Mme Nicole HUBERT donne pouvoir à M. Christian JOLY, Mme Gaëlle FLEURIER-LEFORT donne pouvoir à Mme Marie-Christine BAUDOUIN, Mme Nadine MOREAU donne pouvoir à M. Franck BRETEAU, Mme Annie JACQUET donne pouvoir à M. Bernard DUPERAT, Mme Yvonne KUCEJ donne pouvoir à M. Patrick BARNIER

Secrétaire de séance : Marc STOQUERT MEMBRE DU BUREAU

Président de séance : Irène FELIX PRESIDENTE

- AC_DEL2026_030 -

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Approbation

---

Rapporteur : Denis POYET

Le conseil communautaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Présidente ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et notamment l'article L.5216-5 ;

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

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

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

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

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

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

Vu la délibération du 19 juin 2025 tirant le bilan de la concertation au public du dossier de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Envoyé en préfecture le 06/02/2026
Reçu en préfecture le 06/02/2026
Publié le
ID : 018-241800507-20260206-AC_DEL26030-DE

Vu les dossiers soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), des Personnes Publiques Associées (PPA) et à l'enquête publique ;

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire en date du 25 août 2025 ;

Vu les avis favorables du PETR, de la Chambre d'Agriculture, du Département du Cher, des Communautés de communes Arnon Boischaut Cher, Vierzon Sologne Berry, FerCher et Terres du Haut Berry et l'avis favorable sous réserve de la DDT ;

Vu l'arrêté du 22 août 2025 portant sur l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvée lors du conseil communautaire du 18 décembre 2025 ;

Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur du 16 décembre 2025 ;

Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme, Biodiversité, Trames Verte et Noire, Mobilité et Voirie, Plan Vélo du 14 janvier 2026 ;

Considérant que la présente modification a pour objet d'intégrer les conclusions de l'étude de faisabilité et de programmation urbaine pour la requalification de la zone d'aménagement Charité-Sancerrois ;

Considérant que cette modification permet également de mettre en place les emplacements réservés nécessaires à la réalisation future du Bus à Haut Niveau de Service ;

Considérant qu'après une phase de concertation publique, le dossier a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) ;

Le rapport du commissaire enquêteur, les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la Mission Régionale d'autorité Environnementale (MRAe) ont conduit à modifier le projet initial de modification de droit commun n°5 du PLUi.

La motivation et les suites données aux remarques des PPA et aux demandes exprimées lors de l'enquête publique sont détaillées dans les tableaux joints en annexe.

Le dossier joint à la présente délibération intègre ces différentes évolutions. Il se compose des différents documents du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui a été modifiés par la présente procédure :

1. Les rapports de présentation des modifications.
2. L'évaluation environnementale du PLUi.
3. Les règlements écrit et graphique.
4. Le cahier des OAP.

Envoyé en préfecture le 06/02/2026
Reçu en préfecture le 06/02/2026
Publié le
ID : 018-241800507-20260206-AC_DEL26030-DE

Le conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré,

DECIDE

1. d'approuver le dossier de modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal joint à la présente délibération ;

2. d'autoriser Mme la présidente, ou son représentant, à signer tous les actes nécessaires à la finalisation de la procédure.

Adopté à l'unanimité

Secrétaire de séance

Marc STOQUERT
MEMBRE DU BUREAU

La Présidente

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BOURGES

Irène FELIX

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

Diffusion sur le site internet
de la communauté d'agglomération le - 6 FEV. 2026

Envoyé en préfecture le 06/02/2026
Reçu en préfecture le 06/02/2026
Publié le
ID : 018-241800507-20260206-AC_DEL26030-DE

Modification n° 5 du PLUi – Avis des PPA

Organisme	Avis	Modification concernée	Synthèse de la remarque	Pièce impactée	Décision	Commentaire
PETR	N'appelle pas d'observation particulières		En phase avec les orientations du projet de SCoT Avord-Bourges-Vierzon arrêté le 18 juin 2025	/		/
CC Arnon Boischaut Cher	Favorable		Aucune remarque	/		/
MRAe	Conforme	Zonage	Aucune ouverture de nouvelle surface à l'urbanisation	Règlement graphique		/
		Zonage	Réajustement du zonage réglementaire avec l'occupation réelle du sol	Règlement graphique		/
		Dossier de modification	Renforcement des outils réglementaires permettant un meilleur encadrement des initiatives privées, une meilleure prise en compte des continuités écologiques et des modalités d'insertion paysagère	Règlement graphique et écrit		/
		Dossier de modification	Le dossier apporte des garanties suffisantes quant à l'absence d'incidences sur l'environnement et la santé humaine	Evaluation environne-mental		/
CC Vierzon Sologne Berry	N'appelle pas d'observation particulières		Aucune remarque	/		/
CC FerCher	Favorable		Aucune remarque	/		/
CC Terres du Haut Berry	Favorable		Aucune remarque	/		/
Département		Recomposition du réseau de voirie	Rappel : le Département doit être consulté et associé dans les aménagements de voiries projetées sur une route départementale (ex : route de la Charité)	/	Sera associé en phase opérationnelle	La remarque a été transmise aux services mobilité de l'agglomération.
Chambre d'Agriculture	Favorable	Zonage	Les changements de zonage ne concernent pas les parcelles agricoles.	Règlement graphique		/
		Recomposition du réseau de voirie	Les voies de la zone d'aménagement ne sont pas empruntées par les véhicules agricoles	/	Relève d'un arrêté de circulation	/

Envoyé en préfecture le 06/02/2026
Reçu en préfecture le 06/02/2026
Publié le
ID : 018-241800507-20260206-AC_DEL26030-DE

Modification n° 5 du PLUi – Avis des PPA

Organisme	Avis	Modification concernée	Synthèse de la remarque	Pièce impactée	Décision	Commentaire
DDT	Favorable sous réserve : - Fixer les règles spécifiques à la zone d'activités économiques de la Charité - Préciser les modalités d'application du PAPAG	Zonage	Une sectorisation stricte pourrait freiner la capacité du territoire à s'adapter aux mutations économiques et aux besoins de locaux en particulier dans un contexte de reconversion commerciale. Un zonage mixte permettrait d'accueillir à la fois les commerces et les activités artisanales et productives ou même les services.	Règlement graphique	**Pris en compte en partie**	La sectorisation répond à des objectifs identifiés de maîtrise de l'aménagement et de gestion cohérente du tissu économique. En conséquence, et au regard des choix d'aménagement portés par la collectivité, la mise en place d'un zonage mixte sur ce secteur n'est pas envisagée. Toutefois, il est précisé que la mutation des commerces existants reste possible.
		Surface éco-aménageables	La minorisation de l'obligation de traitement en espaces verts en cas d'emprise cédée est soumise à interprétation. Cette obligation correspond en réalité à un Coefficient de Biotope par Surface (CBS).	Règlement écrit	**Pris en compte en partie**	Des précisions sont apportées. Le CBS doit être mis en œuvre pour l'ensemble des zonages et pas uniquement pour la zone d'activité Charité-Sancerois. Cette approche sera étudiée lors de la révision générale du PLUi.
		Délimitation sectorielle	Le règlement écrit est conçu pour s'appliquer par zones, en référence au règlement graphique. Toute disposition ciblant un secteur tel que « la zone d'aménagement Charité-Sancerrois » relève d'une logique localisée ne correspond pas à l'approche normative attendue.	Règlement graphique et écrit	**Pris en compte**	Des sous-zonages indicés spécifiques à la zone d'aménagement Charité-Sancerrois sont ajoutés.
		Accès	La disposition telle que rédigée fait référence à la « voie publique » alors qu'il faut comprendre la RN151, les voies riveraines pouvant être, elles aussi des voies publiques.	Règlement écrit	**Pris en compte en partie**	Sous réserve qu'elle soit adaptée à la circulation prévue, l'accès doit se faire sur la voie riveraine supportant le moins de trafic. Des précisions sont apportées.
		Règles d'alignement	L'alignement imposé ne relève pas de la servitude d'alignement au titre du code de la voirie routière.	Règlement graphique	**Maintien du document en l'état**	Il s'agit d'une prescription linéaire d'implantation et non d'une servitude d'alignement.
		Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Le PAPAG nécessite des précisions dans le règlement écrit. Rappel : Comme pour les emplacements réservés, les propriétaires concernés peuvent mettre en demeure la collectivité de procéder à l'acquisition du foncier.	Règlement écrit	**Pris en compte**	Des précisions sont apportées.

Envoyé en préfecture le 06/02/2026
Reçu en préfecture le 06/02/2026
Publié le
ID : 018-241800507-20260206-AC_DEL26030-DE

Organisme	Avis	Modification concernée	Synthèse de la remarque	Pièce impactée	Décision	Commentaire
DDT	- Préciser la nature juridique des protections environnementales - Opter pour une zone préférentielle de renaturation	Protection de captage	Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable sont des servitudes d'utilité publique. C'est par ce biais que les périmètres et leurs prescriptions s'imposent aux autorisations d'occupation du sol. Le périmètre des captages de Saint-Ursin n'est pas issu d'une SUP, et n'est pas une prescription graphique du PLUi. Lors de la révision générale, il est invité à convertir ces prescriptions en zonage indicé.	Règlement graphique	**Sera pris en compte à la révision du PLUi**	Cette demande sera étudiée lors de la révision générale du PLUi.
		Mutation de secteur	Cette Orientation d'Aménagement de de Programmation (OAP) ne prévoit pas de complément à l'application seule du règlement graphique. Elle pourrait être étoffée pour proposer une vision d'ensemble intégrant principes de recomposition, phasage, et orientations spatiales concrètes.	Cahier des OAP	**Maintien du document en l'état**	Compte tenu de la superficie réduite du périmètre d'OAP (2,3 ha), aucun complément (phasage ou orientations spatiales) n'a été apporté. Les éléments déjà présents dans l'OAP sont jugés suffisants (principes d'accès, traitement paysager et visuel) et ne nécessitent pas de précisions supplémentaires.
		Protection environnementale	Le règlement graphique mentionne deux types de protection : « éléments de continuité écologique et trame verte et bleue » et « espace écologique et/ou paysager à protéger », il conviendrait de préciser les articles s'y rapportant. L'opposabilité du PLUi repose sur la publication au Géoportail de l'urbanisme (GPU). L'outil cartographique est limité au standard CNIG.	Règlement écrit	**Pris en compte en partie**	L'article relatif à l'espace écologique et/ou paysager à protéger est d'ores et déjà mentionné dans le règlement écrit. L'article se rapportant à l'élément des continuité écologique et trame verte et bleue est ajoutés. Les deux protections mentionnées sont conformes aux standards du CNIG.
		Zone Préférentielle de Renaturation (ZPR)	Pour de la renaturation dans le cadre de mesure de compensation, il conviendrait d'opter pour la zone préférentielle pour la renaturation (ZPR).	Règlement graphique et écrit	**Sera pris en compte lors d'une prochaine évolution**	La mise en place d'une ZPR nécessite une étude approfondie pour définir les secteurs, les modalités de désartificialisation et de renaturation. De plus, la ZPR doit être mise en œuvre pour l'ensemble de l'agglomération et pas uniquement pour la zone d'activité Charité-Sancerois. Cette approche sera intégrée dans une évolution ultérieure du PLUi.

Envoyé en préfecture le 06/02/2026
Reçu en préfecture le 06/02/2026
Publié le
ID : 018-241800507-20260206-AC_DEL26030-DE

Organisme	Avis	Modification concernée	Synthèse de la remarque	Pièce impactée	Décision	Commentaire
DDT	- Renforcer la sécurité juridique de certaines dispositions par une rédaction plus précise.	Caractéristique urbaine : les "lockers"	Les "lockers" sont des installations et non des constructions. Il serait plus cohérent de prévoir ces dispositions au sein de la section « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction ».	Règlement écrit	**Pris en compte**	Des ajustements réglementaires sont réalisés.
		Stationnement et drive	Les ajustements sur les normes de stationnement répondent à l'évolution des pratiques de consommation. La rédaction peut susciter des interprétations divergentes.	Règlement écrit	**Pris en compte**	Des précisions sont apportées.
		Stationnement et mutualisation	Aucune disposition permettant le développement des parkings mutualisés.	Règlement écrit	**Déjà pris en compte**	La mutualisation ne peut pas être rendue obligatoire de manière générale. C'est pourquoi, à défaut de pouvoir rendre la mutualisation des stationnements obligatoire, la collectivité a souhaité imposer une liaison piétonne et cyclable entre les unités foncières pour faciliter les déplacements non motorisés et donc la mutualisation indirecte des stationnements pour dissuader les clients de recourir à leur véhicule pour aller d'un magasin à un autre.
		Stationnement et mobilités	Veiller à la sécurisation des aménagements piétons et vélos entre chaque site.	Règlement écrit	**Pris en compte**	Des précisions sont apportées.
		Sécurité routière	Rappel : un avis du préfet auprès du gestionnaire de voirie (DIRCO) et du service transport exceptionnel de la DDT est nécessaire pour chaque modification envisagée de la route de la Charité (création d'un accès, modification du tracé, répartition des voies…).	/	**Sera associée en phase opérationnel**	La remarque a été transmise aux services mobilité de l'agglomération.

Envoyé en préfecture le 06/02/2026
Reçu en préfecture le 06/02/2026
Publié le
ID : 018-241800507-20260206-AC_DEL26030-DE

Modification n° 5 du PLUi – Prise en compte des demandes reçues dans le cadre de l'enquête publique

Demandeur	Modification concernée	Synthèse de la demande	Pièces impactées	Décision	Commentaires
Anonyme	Générale	Cette modification va vraiment dans le bon sens. Bravo. Un grand pas reste tout de même à franchir.	/		/
	Végétalisation	Mettre des règles plus volontaristes de végétalisation, de traitement des eaux pluviales et d'imperméabilisation (qualité paysagère des bassins de rétention, Coefficient de Biotope par Surface, noues, végétalisation des façades, bandes de plantation, toitures végétalisées, etc).	Règlement écrit	**Non pris en compte à ce stade**	- Le projet est situé dans le périmètre du champ captant d'eau potable de Saint-Ursin, toutes les propositions doivent être évaluées au regard des contraintes hydrogéologiques et sanitaires spécifiques à ce contexte. Par conséquent, les dispositifs qui visent à augmenter la perméabilité ou l'infiltration directe ne peuvent pas être mis en œuvre car ils favoriseraient l'infiltration d'eaux de pluie potentiellement polluées. - Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) doit être mise en œuvre pour l'ensemble des zonages et pas uniquement pour la zone d'activité Charité-Sancerois. Cette approche sera étudiée lors de la révision générale du PLUi. - La zone d'aménagement Charité-Sancerrois n'est pas une zone nouvelle à aménager mais une zone appelée à être requalifiée. Les 30 % d'espaces verts exigés par le PLUi sont d'ores et déjà un objectif ambitieux pour les entreprises en place. - A ce stade la collectivité a décidé d'appliquer la loi climat énergie qui impose un dispositif de production d'énergie ou de végétalisation sur toiture à tout bâtiments tertiaires / commerciaux neufs ou en extension ou en rénovation lourde de plus de 1000 m².
	Stationnement	Ajouter des règles de limitation de l'artificialisation / imperméabilité des parkings.	Règlement écrit	**Maintien du document en l'état**	La perméabilité des stationnements n'est pas compatible avec les contraintes environnementales et sanitaires liées à la présence du champ captant de Saint-Ursin à proximité. Il est nécessaire de prévenir toute infiltration directe d'eaux susceptibles d'être polluées et notamment par les véhicules. Hors secteur du champ captant, les parcs de stationnement doivent respecter les obligations de désimperméabilisation, de gestion des eaux pluviales et de végétalisation. Il impose notamment au parking (neuf ou existant) de plus de 500 m² d'intégrer, sur au moins 50 % de leur surface : - des dispositifs favorisant la perméabilité / l'infiltration des eaux pluviales ; - des dispositifs d'ombrage (arbres) ou des ombrières (notamment photovoltaïques). Ce à quoi la collectivité a rajouté une limitation des surfaces de stationnement par rapport à la surface de vente.

Envoyé en préfecture le 06/02/2026
Reçu en préfecture le 06/02/2026
Publié le
ID : 018-241800507-20260206-AC_DEL26030-DE

Modification n° 5 du PLUi – Prise en compte des demandes reçues dans le cadre de l'enquête publique

Demandeur	Modification concernée	Synthèse de la demande	Pièces impactées	Décision	Commentaires
Anonyme	Stationnement	Imposer la mutualisation des stationnements.	Règlement écrit	**Déjà pris en compte**	La mutualisation ne peut pas être rendue obligatoire de manière générale. C'est pourquoi, à défaut de pouvoir rendre la mutualisation obligatoire, la collectivité a souhaité imposer une liaison piétonne et cyclable entre les unités foncières pour faciliter les déplacements non motorisés et donc la mutualisation indirecte des stationnements pour dissuader les clients de recourir à leur véhicule pour aller d'un magasin à un autre.
	Autre	Encourager la densification par la hauteur des bâtiments « industrie » / « commerces de détail ».	Règlement écrit	**Déjà pris en compte**	À ce jour, aucune règle de hauteur n'a été fixée en zone économique du PLUi. La densification par la hauteur est donc possible.
	Stationnement	Encourager le stationnement en aérien	Règlement écrit	**Déjà pris en compte**	Tout comme la densification par la hauteur des bâtiments, le PLUi ne peut imposer le stationnement aérien. Cependant, le règlement en vigueur ne l'interdit pas non plus. La décision de recourir ou non à un stationnement aérien est laissée à l'initiative du porteur de projet.
	Autre	À quand une « climatisation » du PLUi ? Les objectifs ZAN semblent absents du PLUi approuvé ainsi que de cette modification. Quel calendrier pour une modification ZAN ? Quels sujets seront traités ? La modification pourrait traiter l'artificialisation des sols dans la zone de la Charité. Les derniers projets réalisés ne sont pas à la hauteur.	Ensemble du PLUi	**Maintien du document en l'état**	Le PLUi a été arrêté avant la loi climat et résilience et donc n'a pas intégré les objectifs du ZAN. Cependant, le PLUi affiche une réduction de consommation de plus de 40 % des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Le SCoT sera approuvé début 2026. Ce SCoT intègre les objectifs du ZAN. À la suite de son approbation, la collectivité engagera la révision de son PLUi en vue de sa climatisation.
	Mutation de secteur	Le secteur Chaussée de chappe pourrait accueillir du logement. Le monofonctionnel à cet endroit interroge.	Règlement graphique et OAP	**Maintien du document en l'état**	Comme mentionné lors du bilan de la concertation, la collectivité souhaite privilégier le renouvellement urbain des quartiers Nord de Bourges pour l'accueil de logements.
	Autre	Intégrer la requalification de l'entrée de Saint-Germain-du-Puy. La modification de droit commun permet de majorer les droits à construire ou de les réduire. L'augmentation des hauteurs le long de l'avenue Charles de Gaulle ainsi qu'une OAP de requalification/densification du secteur Intermarché sont possibles.	Règlement écrit et OAP		La modification n°5 du PLUi porte sur la requalification de la Zone d'Aménagement Charité Sancerrois. C'est pourquoi la requalification de l'entrée de Saint-Germain-du-Puy n'est pas incluse et n'a pas fait l'objet d'une présentation dans le cadre de la concertation.
	Autre	La requalification du parking de la Poste à Saint-Germain-du-Puy n'est pas à la hauteur des enjeux : forte imperméabilité et faible surface perméable autour des arbres.	Règlement écrit		La remarque a été transmise à la commune de Saint-Germain-du-Puy.
	Réseau de voirie	La création d'un passage de la rocade en aérien est-elle toujours d'actualité ?	/		Le conseil départemental est le maître d'ouvrage du projet de rocade.

Envoyé en préfecture le 06/02/2026
Reçu en préfecture le 06/02/2026
Publié le
ID : 018-241800507-20260206-AC_DEL26030-DE

Modification n° 5 du PLUi – Prise en compte des demandes reçues dans le cadre de l'enquête publique

Demandeur	Modification concernée	Synthèse de la demande	Pièces impactées	Décision	Commentaires
Agglobus	Autre	Ouvrir la possibilité de supprimer ponctuellement au sein d'alignements d'arbres quelques arbres dont l'emplacement pourrait être incompatible avec la fluidité des circulations. Compensation des arbres coupés par de nouvelles plantations sans pour autant être dans l'alignement.	Règlement écrit	Pris en compte	L'agglomération a procédé à des ajustements limités de règle sur l'abattage et la replantation d'arbres.
Hubert Lelièvre	Qualité visuelle	Valide les règles esthétiques de la modification.	Règlement écrit		/
	Transformation de la route de la Charité en boulevard urbain	Contre le passage de la route de la Charité de 2 voies à 2 x 2 voies pour le passage du Bus Haut Niveau de Service. Ne comprend pas l'intérêt des emplacements réservés si on ne conserve pas la 2 x 2 voies pour les voitures.	Règlement graphique	Maintien du document en l'état	Le projet de Bus Haut Niveau de Service (BHNS) fait l'objet d'études dédiées en cours. Les études sur le BHNS et sur le trafic devraient permettre d'adopter une solution technique permettant une circulation des véhicules et du transport en commun fluide tout en réservant de l'espace aux déplacements actifs. Cette modification du PLUi vise à mettre en place les emplacements réservés pour permettre l'acquisition par la collectivité du foncier nécessaire à la réalisation des aménagements et la redéfinition du profil viaire. L'acquisition des emplacements réservés doit permettre à minima un élargissement de la route de la Charité à 27 m (secteur de la Fourchette) et jusqu'à 40 m de large (secteur de la Porte de Saint-Germain).
	Réseau secondaire	Bouclage des voies internes évite de revenir sur la route de la Charité pour aller d'un magasin à un autre.	Règlement graphique		/
		Abandon de l'activité de l'entreprise dans les Barbottes, chemin des Plantons, rendre à l'état naturel toute la zone désormais inoccupée.	Règlement graphique	Manque de précisions pour être traité	La demande n'est pas suffisamment détaillée pour être traitée.
	Réseau secondaire	Réalisation du bouclage des voies internes à la zone commerciale au préalable de l'aménagement BHNS	/	Sera examiné en phase opérationnelle	La remarque a été transmise au service mobilité de l'agglomération.
Anonyme	Autre	Demande de précisions sur les ICPE interdites (ICPE soumise à autorisation et soumise à déclaration).	Règlement écrit	Maintien du document en l'état	Au vu de l'avis de l'hydrogéologue, l'interdiction ICPE soumise à autorisation ou à déclaration est maintenue.