Dossier de concertation

PLUi de Bourges Plus : PROCÉDURE DE MODIFICATION N° 7

PHASE DE CONCERTATION : DU MERCREDI 4 NOVEMBRE AU VENDREDI 4 DÉCEMBRE 2026



SOMMAIRE

- AVANT-PROPOS – *page 3*
- LE PLAN LOCAL D'URBANISME : UN DOCUMENT DE PLANIFICATION VIVANT – *page 4*
- LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES – *page 5*
- ZERO ARTIFICIALISATION NETTE – *page 8*
- LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION – *page 9*
- LES GRANDES ETAPES DE LA MODIFICATION – *page 26*
- COMMENT PARTICIPER A LA CONCERTATION ? – *page 27*

AVANT-PROPOS

- Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil stratégique réglementaire pour porter une politique d'aménagement du territoire à l'échelle communale ou intercommunale.
- Sur le territoire, il y a deux Plans locaux d'urbanisme (PLU) :
  - PLU communal de Mehun-sur-Yèvre (approuvé en octobre 2010)
  - PLU intercommunal Bourges Plus qui couvre 16 communes (approuvé en avril 2022)
- Dans la continuité de l'approbation du PLUi et de ses modifications successives, une nouvelle démarche de modification est engagée afin de l'adapter aux projets sur le territoire de l'agglomération.
- C'est en collaboration avec les communes, avec les habitants ainsi que les acteurs du dynamisme territorial que le PLUi doit continuer à évoluer. C'est pourquoi nous vous invitons à donner votre avis sur ce projet de modification et à faire part de vos propositions pendant la période de concertation du **4 novembre au 4 décembre 2026.**
- Suite à cette phase de concertation préalable, le dossier de modification pourra être finalisé et soumis à une enquête publique envisagée à l'été 2027.

Le PLUi : un document de planification vivant

- Les procédures de modification permettent d'ajuster le PLUi dans la continuité des objectifs structurants, inscrits lors de son élaboration.
- Les modifications peuvent permettre par exemple : d'ajuster les règles du document afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, d'intégrer l'actualisation des politiques publiques et des réglementations nouvelles, ou encore de concrétiser les nouveaux projets d'intérêt communautaire et les projets des communes membres de l'agglomération.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : une pièce centrale du PLUi

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce structurante du PLUi car il **fixe les orientations de la collectivité en matière d'aménagement du territoire**, à moyen et long terme.
- Il est composé de **27 orientations**, organisées autour de **5 axes**.
- Il fixe notamment des orientations en matière de **consommation d'espaces agricoles et naturels** et de **développement économique du territoire.**



II. Soutenir le développement économique du territoire et renforcer l'exploitation de ses atouts

2. Conforter la valorisation des secteurs de développement emblématiques du territoire

- Préserver et développer des sites d'activités industrielles liées aux spécificités économiques « historiques » du territoire, et notamment les secteurs de l'aéronautique, la défense, l'armement, la mécanique industrielle et ses filières de sous-traitance, l'agro-alimentaire, etc…
- Développer une offre de foncier diversifiée et adaptée aux besoins des entreprises, notamment en grands terrains nécessaires dans les domaines de l'industrie, de l'agro-alimentaire, de la logistique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le cadre de la modification du PLUi

- Les orientations du P.A.D.D. constituent donc un projet de territoire, inscrit dans le PLUi lors de son élaboration.
- La loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, promulguée le 26 novembre 2025, **a modifié le champ d'application des procédures de modification ou de révision du PLUi.**
- Ainsi, il est désormais **autorisé de recourir à une procédure de modification du PLUi dès lors qu'elle ne porte pas atteinte aux orientations du P.A.D.D.** À défaut, elle relève d'une procédure de révision.

L'objectif de consommation d'espaces inscrit dans le PADD

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

- Maîtriser le développement urbain par un phasage progressif des zones à urbaniser.
- Inscrire des phasages pour les plus grandes zones à urbaniser (zones 1AU et 2AU) de façon à permettre la mise en œuvre d'offres en logements et en activités économiques complémentaires avec les potentiels à mobiliser dans les enveloppes urbaines.

- Réduire d'au moins 30 % le rythme moyen de consommation des espaces naturels et agricoles nécessaires au développement du territoire. Cela correspond à une consommation moyenne d'environ 49 ha/an à l'horizon 2030 (rappel : 70 ha/an consommés sur la période 2007-2017).

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

Destination dominante de l'urbanisation	Consommation foncière passée – 10 ans *(en hectares)*	Consommation foncière future – 10 ans *(en hectares)*		
		Total	*dans l'enveloppe urbaine*	*hors de l'enveloppe urbaine*
Économie	155	**107**	*3*	104
Habitat	230	**141**	*61*	80
Équipements *	11	**24**	*18*	6
Énergie	44	-	-	-
Infrastructures routières	39	**18**	-	18
TOTAL	**479**	**290**	**82**	**208**

**hors infrastructures routières*

- En raison de l'objectif de consommation d'espaces à l'horizon 2030 inscrit dans le P.A.D.D., **toute réduction de zone agricole opérée dans le cadre d'une procédure de modification doit être rééquilibrée par le reclassement d'une surface équivalente de zone urbaine.**
- Cet objectif de consommation d'espaces à l'horizon 2030 fixe des enveloppes par thématique (Habitat, Équipements, Économie, etc.). **Pour l'économie, l'enveloppe allouée est de 107 hectares, dont 104 hectares hors de l'enveloppe urbaine, qui correspondent aux zonages 1AUe et 2AU**.
- Ainsi, afin de **préserver l'équilibre entre zone Agricole et zone Urbaine** et les autres usages**, il est nécessaire de compenser la nouvelle zone urbaine créée par une réduction des zones à destination économique** initialement inscrites lors de l'approbation du PLUi, pour que la totalité des espaces à urbaniser n'excède pas 107 hectares.

Zéro Artificialisation Nette

La loi Climat et Résilience d'août 2021 a fixé l'objectif de « **Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)** à l'horizon 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031.

- L'objectif « ZAN » tend à interdire progressivement toute artificialisation nette des sols. Pour autant, cela n'implique pas l'arrêt total de l'artificialisation. En effet, il sera toujours possible de construire et de se développer même sur de nouveaux espaces.
- **La trajectoire vers le « ZAN » se décline par tranches de dix ans** : réduction de moitié de la consommation foncière entre 2021 et 2031, puis réduction progressive du rythme jusqu'en 2050. La modification n° 7 s'inscrit dans la première tranche (2021-2031).
- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Avord-Bourges-Vierzon (approuvé le 4 février 2026) alloue à Bourges Plus une **enveloppe de 93 hectares pour le développement économique**, sur la période 2021-2044 menant à l'objectif ZAN.
- Le projet objet de la présente modification nécessiterait la consommation d'**environ 15 hectares**, soit approximativement **16 % de cette enveloppe**.

Artificialisation : l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

Les orientations de la modification

La modification du PLUi dont il est question ici a pour objet de permettre l'implantation, sur la commune de Trouy, d'une usine de production agroalimentaire. Conformément au principe de rééquilibrage exposé précédemment, la consommation d'espaces agricoles que la modification implique fera l'objet d'une compensation par le reclassement d'une surface urbaine à vocation économique équivalente en zone agricole ou naturelle.

- Pourquoi l'implantation d'une nouvelle usine est une opportunité clé pour notre territoire ? – *page 10*
- Périmètre d'études de faisabilité du projet – *page 11*
- Justifications du choix du site d'implantation – *page 12*
- Option n° 1 d'implantation envisagée – *page 13*
- Option n° 2 d'implantation envisagée – *page 14*
- Impacts environnementaux – *page 15*
- Enjeux faune et flore – *page 16*
- Impacts sur l'activité agricole – *page 17*
- Impact pour l'occupant actuel du domaine de Givray – *page 18*
- Aménagement de voirie existante – *page 19*
- Impact paysager – *page 20*
- Raccordement aux réseaux divers – *page 21*
- Ajustement du règlement écrit – *page 22*
- Ajustement du zonage économique existant – *page 23*
- Consommation : reclassement de zone agricole en zone urbaine à vocation économique – *page 24*
- Rééquilibrage : reclassement de zone urbaine à vocation économique en zone agricole ou naturelle – *page 25*



MONIN

Territoires d'industrie
Berry Sologne

Pourquoi l'implantation d'une nouvelle usine est une opportunité clé pour notre territoire ?

Développement Territorial

Investissements industriels pérennes et commandes directes aux fournisseurs régionaux.

Attractivité du Berry

Rayonnement international de l'excellence berruyère et attraction de jeunes talents.

Filière Agro-Responsable

Usine de nouvelle génération : sobriété énergétique et gestion écoresponsable de l'eau.

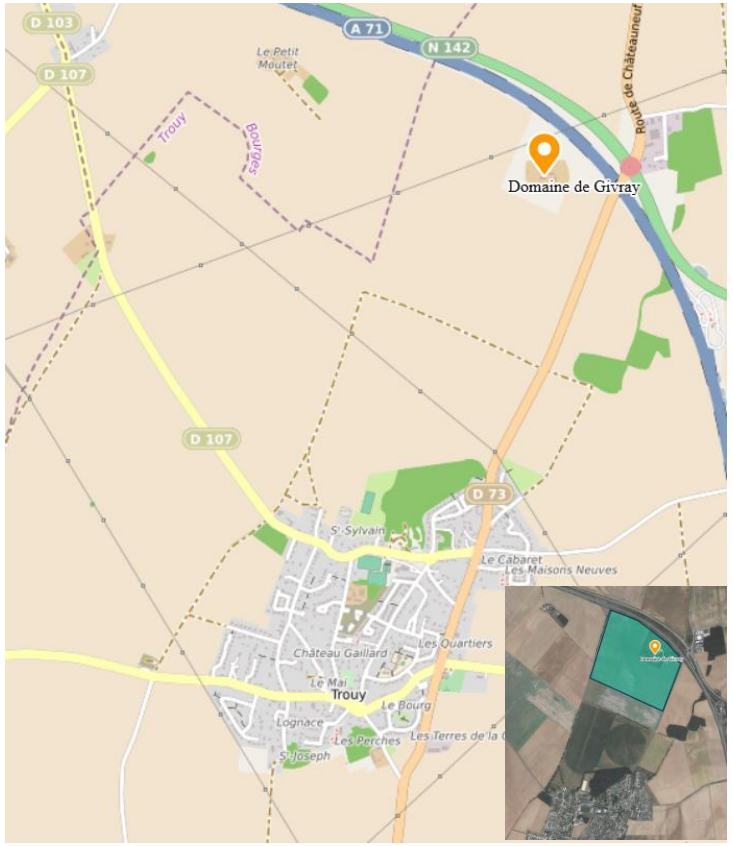
Compétences Locales

Maintien et création d'emplois industriels durables et relocalisés dans l'agglomération.

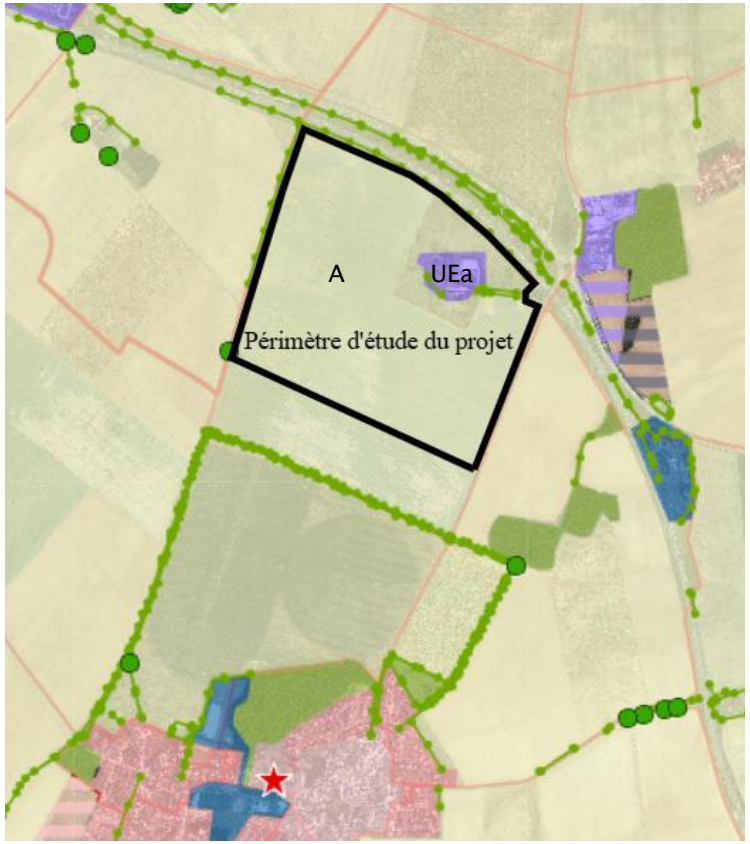
Périmètre d'étude de faisabilité du projet

- Le périmètre d'étude retenu est situé en périphérie de **Trouy-Bourg,** sur la RD 73, à la fois sur le **domaine de Givray et sur les terres agricoles alentour**, en bordure de l'autoroute.
- Une diversification de l'activité du site est prévue avec l'intégration de **parcelles de production de petits fruits** ainsi que d'un **pôle d'agrotourisme avec espace de restauration**.
- Actuellement, dans le PLUi, **ce périmètre est classé majoritairement en zone agricole (A) et en zone urbaine à vocation économique à dominante artisanale (UEa)** pour la partie correspondant au domaine de Givray.

Localisation du périmètre d'étude par rapport à la commune de Trouy



Périmètre d'étude de faisabilité du projet dans le PLUi



Justifications du choix du site d'implantation

- La configuration initiale du site permet d'envisager une approche intégrée combinant 3 fonctions : production agricole, transformation puis valorisation des produits et accueil du public.
- L'usine ne s'implante pas dans une zone d'activité déjà existante, du fait de la volonté d'intégrer un pôle d'agrotourisme et une fonction agricole au projet.
- Le porteur de projet a la volonté de se développer en réinternalisant une partie de sa production, à proximité de son site actuel, ouvert en 2017.
- L'exploitation possible des terres agricoles sur le site d'implantation permettrait la culture de fruits en agro-écologie.
- La proximité du site actuel de l'entreprise permettra d'optimiser les trajets entre les deux sites.
- Le projet de pôle d'agrotourisme avec espace de restauration sur site a pour but de valoriser le patrimoine bâti du domaine de Givray, dont une partie a besoin d'être réhabilitée.

Option n° 1 d'implantation étudiée pour l'usine

- Deux sites d'implantation ont été étudiés pour l'usine. Le premier a présenté des caractéristiques contraignantes, pour 4 raisons principales :
- La proximité de l'autoroute impose l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres, depuis l'axe de l'autoroute.
- La proximité du projet avec une ligne électrique aérienne à haute tension, faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique, réduisant donc les droits à construire potentiels.
- L'incompatibilité de l'accès actuel, ayant une vocation d'accès à l'autoroute pour des véhicules de service, avec les futurs trafics liés au projet.
- L'impact visuel potentiel du projet a été considéré comme trop important.

Schéma d'implantation de l'option n° 1 étudiée



Option n° 2 d'implantation étudiée pour l'usine

- En comparaison, le second site a présenté des caractéristiques plus avantageuses, pour les raisons suivantes :
- Le dessin de l'emprise foncière est plus adapté à l'implantation d'une usine.
- La contiguïté avec le domaine de Givray permet de maintenir une circulation entre les deux sites.
- L'implantation parallèle à la RD73 offre plusieurs options sécurisées d'accès, avec des flux différenciés.
- L'impact paysager est moindre que celui de l'option n° 1, car l'usine sera peu visible depuis l'autoroute.
- Éviter les risques associés à la proximité de la ligne haute tension.

Schéma d'implantation de l'option n° 2 étudiée



Impacts environnementaux

- Le périmètre d'étude du projet **n'est concerné par aucun zonage de protection environnemental inscrit dans le PLUi (agricole protégé ou naturel protégé)**. Il est concerné uniquement par des prescriptions linéaires de type « Haie, ripisylve ou alignement d'arbres protégé ».
- Le périmètre d'étude **n'est pas concerné par un autre type de zonage de protection environnemental** (ZNIEFF, zone humide, Natura 2000, etc.).
- Le projet ainsi que le dossier de modification **sont soumis à une étude d'impact environnementale**. Cette dernière est en cours d'élaboration.



Enjeux faune – flore

- Les premiers résultats de l'étude d'impact ont permis de recenser les différents enjeux de protection et de préservation en termes de faune et de flore :
  - 29 habitats naturels et anthropiques sans enjeux de projection ou de menace ;
  - 144 espèces floristiques, dont deux protégées en région Centre-Val de Loire (Orchis pyramidal et Ophrys abeille), avec des enjeux de conservation allant de faible à avéré pour les deux espèces protégées ;
  - 18 espèces d'insectes, dont le Fluoré qui est considéré comme vulnérable à l'échelle régionale et qui présente un enjeu de conservation modéré ;
  - 3 espèces de mammifères qui ne présentent pas d'enjeux de conservation et ne sont pas protégés (lapin de garenne, renard roux et chevreuil européen) ;
  - 1 reptile qui ne présente pas d'enjeu de conservation ;
  - 6 espèces avifaune, avec des enjeux en termes de conservation et d'habitat potentiel de nidification et de reproduction allant de faible à modéré ;

Impacts sur l'activité agricole

- Actuellement les terres agricoles situées dans le périmètre d'études sont utilisées pour cultiver des grandes cultures comme le blé, l'orge, le colza ou encore le tournesol.
- Les terres agricoles du périmètre ont un potentiel agronomique globalement bon, hormis les terres à proximité du bâti dont la qualité a été dégradée notamment dans le cadre de la construction de l'autoroute (source : SAFER du Centre).

Impact pour l'occupant actuel du domaine de Givray

- Du fait du projet, l'occupant actuel du domaine de Givray va devoir trouver un site pour se réimplanter.
- Le choix du futur site ne devra pas s'accompagner d'une consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Aménagement de voirie existante

- L'implantation du projet va nécessiter de créer des aménagements pour sécuriser les accès au site par la RD 73. Ces aménagements seront des tourne-à-droite.
- Ces aménagements seront réalisés uniquement sur l'emprise foncière du projet et n'auront donc aucun impact sur des terrains hors du périmètre d'étude.

Impact paysager

- Le projet aura un impact paysager puisque l'implantation de l'usine de production la rendra visible depuis la RD 73, à la place d'une partie des terres agricoles.
- Des mesures pour limiter cet impact paysager seront intégrées au projet, conformément au règlement du PLUi.

Vue de l'option n° 2 d'implantation envisagée de l'usine, depuis le chemin qui mène au domaine de Givray



Vue de la RD 73 et de l'option n° 2 d'implantation envisagée de l'usine



Raccordement aux réseaux divers

- Le projet sera raccordé aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, de gaz et d'électricité du territoire.
- Pour le réseau d'eau potable, le terrain est déjà raccordé au réseau d'eau potable, par l'intermédiaire du domaine de Givray. Le branchement pourrait devoir être agrandi en fonction des besoins du site à terme.
- Concernant le réseau d'assainissement, la piste privilégiée est celle du raccordement au réseau d'assainissement de l'agglomération le long de la RD 73, vers la station de transfert de Trouy puis vers la station d'épuration de Bourges Plus.

Ajustement du règlement écrit

- Afin de minimiser la surface agricole consommée par le projet, l'article UE-12 du règlement écrit du PLUi sera éventuellement modifié.
- D'autres règles seront éventuellement modifiées, par exemple pour favoriser l'insertion paysagère du projet.

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

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

Dispositions générales

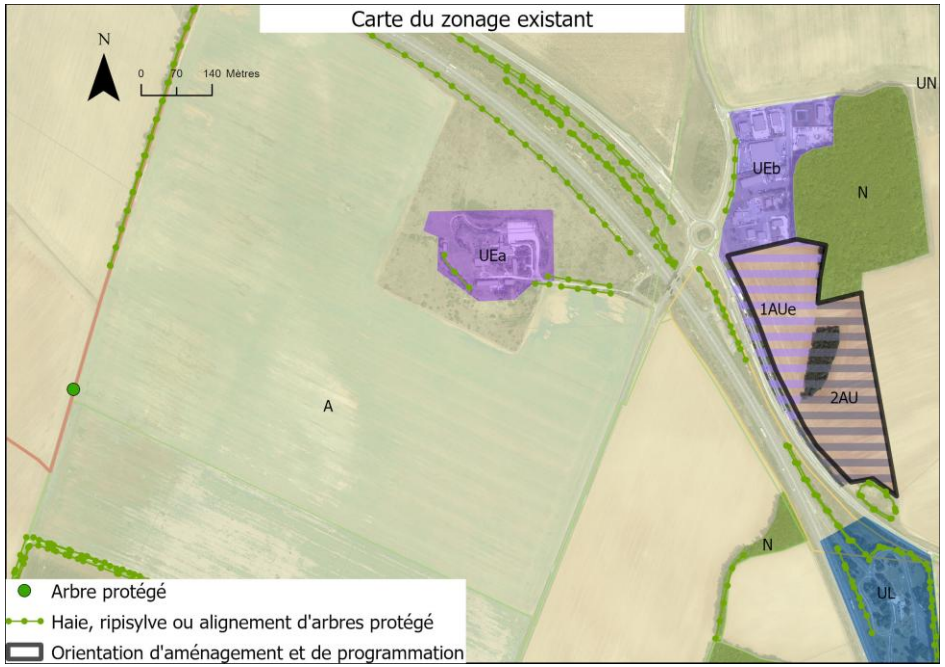
- Au moins **30 %** de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.
  - En cas d'emprises d'espaces verts acquises par la communauté d'agglomération pour la réalisation d'aménagements de voiries, le propriétaire garde le bénéfice des capacités d'extensions des constructions à hauteur des surfaces qu'il aura cédées.
  - En cas d'unité foncière à cheval avec de la zone N (naturelle), la surface de zone N peut être décomptée dans la surface traitée en espace vert à condition qu'un minimum de 15 % d'espace vert soit réalisé en zone classée U.

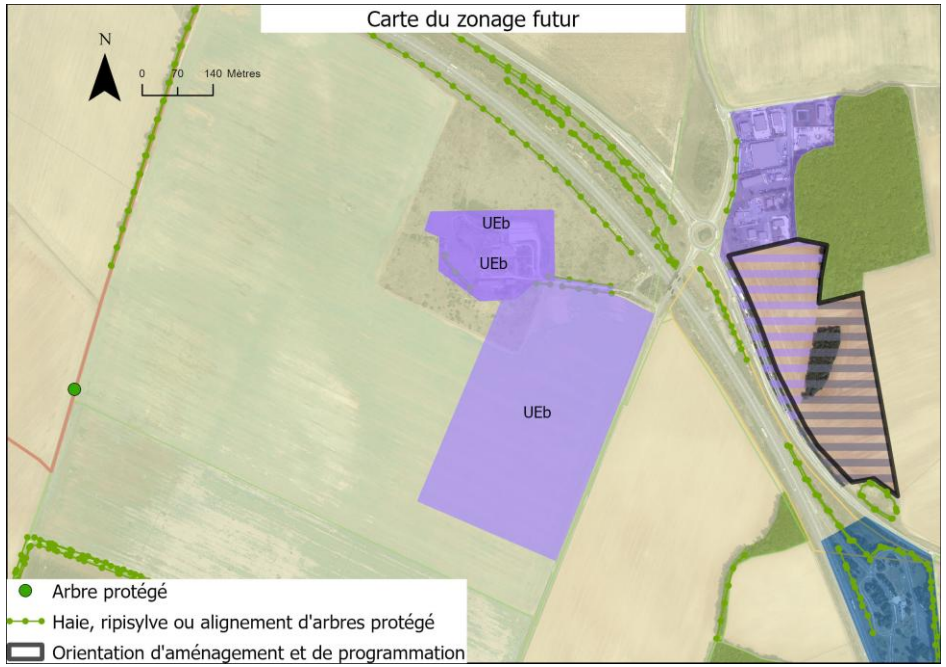
Ajustement du zonage économique existant

- Le zonage économique existant, lié au domaine de Givray, sera possiblement reclassé en « zone économique pour des activités diverses à l'exception du commerce de détail » (UEb).



Consommation : reclassement de zone agricole en zone urbaine



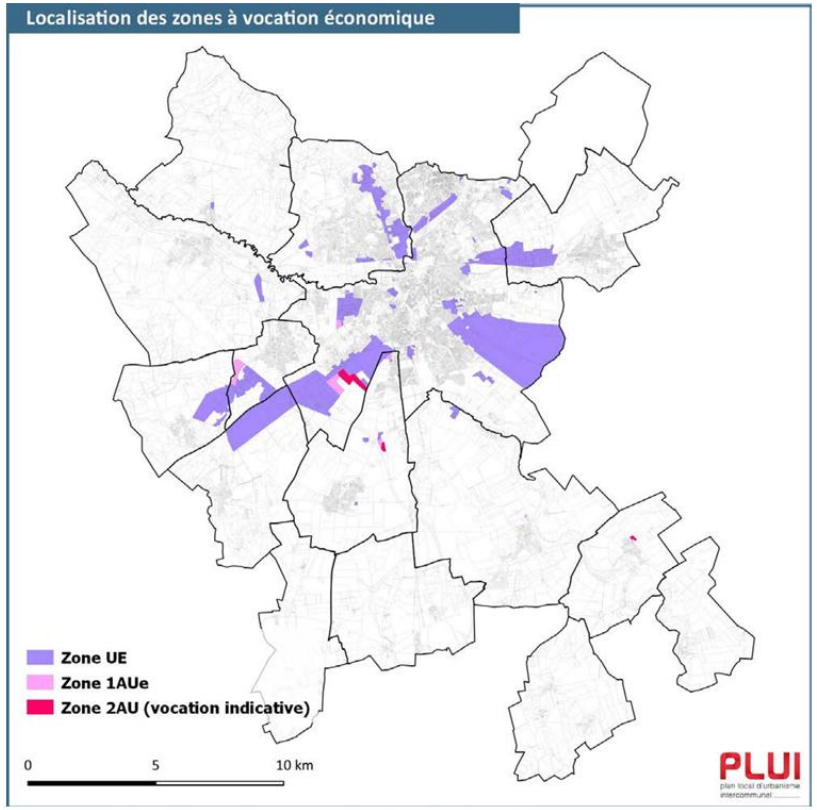


- Pour rendre possible l'implantation de l'usine, certains terrains agricoles (A) du périmètre d'études devront être reclassés en zone urbaine à vocation économique (UEb).
- Le tout pour une surface d'environ 15 hectares.

Rééquilibrage : reclassement de zone urbaine en zone agricole ou naturelle

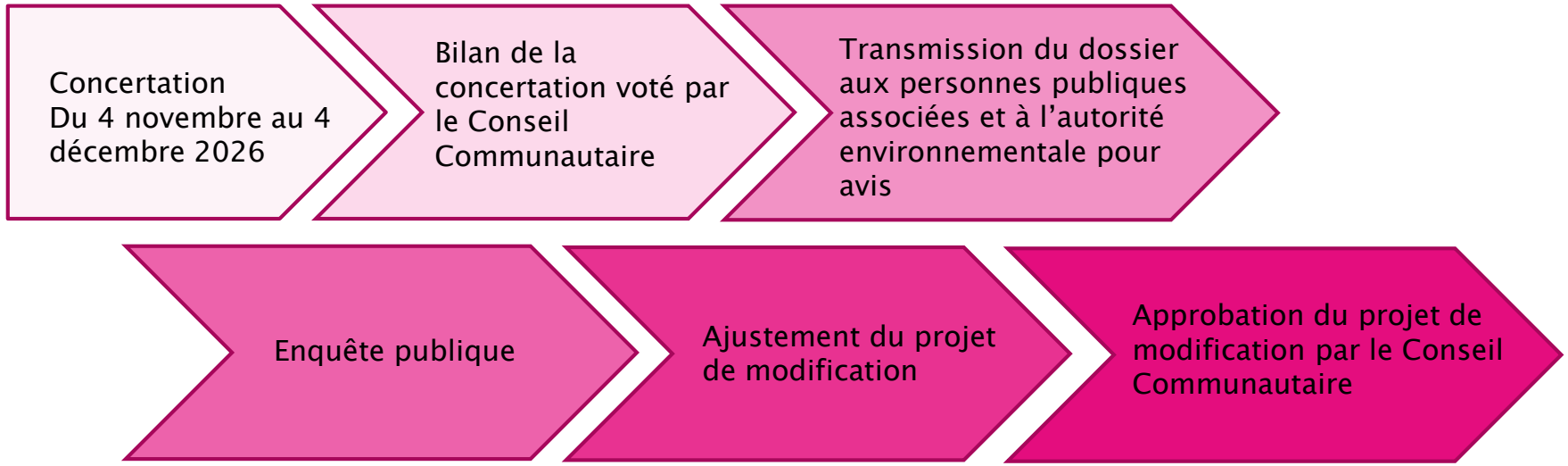
- Selon le mécanisme de rééquilibrage évoqué précédemment, certains terrains sélectionnés par l'agglomération et de surface équivalente à ceux consommés devront être reclassés de zone urbaine à vocation économique en zone agricole ou naturelle.
- **Ces terrains seront sélectionnés dans les communes de l'agglomération disposant de zones économiques** (Ue, 1AUe et 2AU).

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



LES GRANDES ETAPES DE LA MODIFICATION

- Les modifications du PLU et du PLUi sont menées à l'initiative et sous la responsabilité de la communauté d'agglomération Bourges Plus. Tout au long de la procédure, elle associe de nombreux acteurs : concertation avec les habitants, les élus et les partenaires institutionnels (Etat, région, département, chambres consulaires…).



COMMENT PARTICIPER A LA CONCERTATION ?

- **DATES**: Du mercredi 4 novembre au vendredi 4 décembre 2026.
- **RENDEZ-VOUS** sur le site internet de Bourges Plus (www.agglo-bourgesplus.fr), rubrique « qualité de vie / solidarité / tourisme ».
  - Un lien vers un registre dématérialisé vous permet de vous exprimer sur le projet de modification
- Vous pouvez également faire connaître votre avis:
  - En écrivant dans le cahier de concertation au siège social de Bourges Plus (23-31 boulevard du Maréchal Foch à Bourges) ou à la mairie de Trouy.
  - En écrivant à Mr. le Président de Bourges Plus.
- Vous pouvez solliciter un rendez-vous auprès du vice-président en charge de l'urbanisme intercommunal (PLUi) et de la publicité extérieure.
- Ces contributions feront l'objet d'une synthèse intégrée dans le bilan de la concertation.