

DEPARTEMENT DU CHER

._*._*._*._*._*

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BOURGES (BOURGES PLUS)

._*._*._*._*._*

ENQUETE PUBLIQUE

du 10 juin 2024 au 12 juillet 2024

**Relative à la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme
de droit commun de la Communauté d'Agglomération de
BOURGES (PLUi)**

(arrêté de la Communauté d'Agglomération n° A-ART2024-005 du 17 mai 2024)

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Commission d'enquête :

Patrick ANDRE, président de la commission

Jean-Louis HAYN

Bernard ANDRE

OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

La présente enquête publique a pour objet le projet de modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération de BOURGES (BOURGES PLUS).

Le projet de modification n° 3 du PLUi concerne les opérations suivantes :

1) la mise à jour du cahier des charges des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comportant :

* l'actualisation de 3 OAP à BOURGES (Perriers Secs, Pré des Gâtis et les Fonds Gaidons) : espaces paysagers, mobilités douces et mixité sociale

* la modification de l'OAP du Petit Pré à SAINT GERMAIN DU PUY : réduction de l'espace pour prendre en compte le projet de chaufferie urbaine et adaptation du programme de logements et de la densité

* la création de l'OAP Maurice Genevoix à SAINT DOULCHARD dont le secteur est reclassé en zone 1AUd (secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat ou mixte)

* la modification de l'OAP des Thureaux à BERRY BOUY pour garantir une mixité intergénérationnelle

* l'incitation à recourir aux énergies renouvelables dans les projets d'aménagement soumis à OAP

2) l'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs à BOURGES et LE SUBDRAY comportant :

* l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Germigny à BOURGES : classement en zone 1AUt à vocation d'activités touristiques et de loisirs

* la levée du gel de constructibilité du site « adjudant chef Débat » à BOURGES sur une surface de 19,6 ha : pour permettre la construction de bâtiments à usage tertiaire et d'activités (immeuble d'hébergement hôtelier de loisirs, activités artisanales et industrielles)

* l'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Champ de la Vigne » LE SUBDRAY : passage de zone 2AU à zone 1AUd pour répondre aux besoins en logement de la commune considérant les difficultés d'accord avec le propriétaire de la zone 1AUd actuelle « le Champ de Derrière ». Cette ouverture est couplée à un reclassement partiel de la zone « le Champ de Derrière » en zone 2AU

3) la création d'un secteur photovoltaïque à Port Sec Sud à BOURGES

* le classement de 35ha de friches industrielles en zone 1AULn (secteur d'urbanisation future à vocation d'équipements d'intérêt collectif)

4) le reclassement de terrains en zones agricoles ou naturelles

* le reclassement de terrains en zone agricole à BERRY BOUY pour erreur d'appréciation

- * le reclassement d'une exploitation agricole en zone agricole à MARMAGNE
- * le reclassement de zones de jardin en zones naturelles à BOURGES

5) le reclassement de zones urbaines

- * le reclassement du site de l'école Maryse Bastié à BOURGES de la zone Uda (habitat pavillonnaire) vers la zone UL (service public/intérêt collectif)
- * le reclassement de la parcelle CA 94 à SAINT DOULCHARD de la zone UE (activités économiques) vers la zone UDb (habitat pavillonnaire diffus)
- * le reclassement des parcelles ZI 20p et ZI 21 à ARCAÏ de la zone UL vers la zone UDb
- * le reclassement pour partie de la parcelle AI 56p à MARMAGNE de la zone N vers la zone UDb

6) l'ajustement des règles de construction et d'aménagement

- * l'intégration de la nouvelle nomenclature des destinations et sous destinations (cuisine destinée à la vente en ligne)
- * le renforcement de l'intégration paysagère des projets et l'adaptation de la réglementation des espaces paysagers protégés :
 - assurer l'accompagnement environnemental des installations de centrales photovoltaïques
 - assurer l'intégration des antennes relais au sol dans leur environnement
 - adapter le régime des protections des espaces paysagers protégés
- * l'adaptation de la réglementation des stationnements aux enjeux locaux
 - le stationnement public dans les opérations de lotissement
 - les besoins de stationnement associés aux réhabilitations de logements
- * la prise en compte des ouvrages enterrés dans le champ d'application des articles 4 et 5 du règlement
 - * la réglementation du raccordement au réseau de chaleur urbain
 - * la mise à jour des annexes du règlement
 - la protection de cinq édifices classés « architecture contemporaine remarquable »
 - la mise à jour des patrimoines bâtis protégés existants
 - lexique : mise en cohérence de la définition des constructions principales et des annexes
 - la création d'emplacements réservés BO-ER-47 à BOURGES

7) la protection des pôles commerciaux de proximité

- * la création d'une polarité commerciale à PLAIMPIED GIVAUDINS
- * la mise à jour de linéaires commerciaux dans les villes suivantes : BOURGES, MARMAGNE, LA CHAPELLE SAINT URSIN, TROUY et SAINT GERMAIN DU PUY

8) la création ou la modification de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

- * la création du STECAL VO-S1 à VORLY pour un projet d'habitat touristique insolite (3 cabanes)

* l'agrandissement de la surface du STECAL BO-S1 à BOURGES en vue de la mise en conformité avec le décret du 5 mars 2019 concernant l'aire de grand passage des gens du voyage

* la création du STECAL BB-S1 à BERRY BOUY pour un projet de réaffectation d'une ancienne scierie en activité de négoce de bois

* la création du STECAL MA-S3 à MARMAGNE pour la réhabilitation des locaux de la SBPA (société berrichonne de protection des animaux)

9) la mutation d'un bâtiment agricole à BERRY BOUY pour une destination de logement

10) la mise à jour des annexes du PLUi

* l'intégration d'un nouveau monument historique

* la mise à jour du périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques de la DGA-TT à BOURGES

* l'actualisation de la trame noire (protection de la biodiversité nocturne)

* la mise à jour des taux de la taxe d'aménagement à BOURGES et à TROUY

11) l'actualisation des espaces paysagers protégés sur les communes LE SUBDRAY et MORTHOMIERS

Il s'agit d'une enquête publique dont le responsable du projet et l'autorité organisatrice est la Communauté d'agglomération de BOURGES.

Les principaux textes et références juridiques qui régissent cette enquête sont les suivants :

- le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L 5216-5 « la Communauté d'agglomération exerce de plein droit au lieu et place des communes membres les compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire, dont le plan local d'urbanisme »
- le code de l'urbanisme
 - * article L 153-41 qui régit les conditions de mise en œuvre d'une modification du PLUi
 - * articles R 104-28 à R 104-32 relatifs à la procédure d'examen au cas par cas
 - * articles L 153-41 et suivants concernant les modifications de droit commun d'un plan local d'urbanisme. Cette possibilité de modification est notamment permise lorsque le projet :

- majore de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan local d'urbanisme

- diminue les possibilités de construire

- réduit la surface d'une zone urbaine à urbaniser

En cas de modification de droit commun du PLUi, la concertation n'est pas obligatoire, mais le projet est soumis à enquête publique et il doit y avoir une notification préalable aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête. En cas d'avis émis par ces PPA, ces avis sont joints au dossier d'enquête.

- le code de l'environnement
 - * article L 123-1 à L 123-18 concernant l'enquête publique
- l'arrêté de la Communauté d'Agglomération n° A-ART2024-005 du 17 mai 2024, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique
- la décision n° E24000041/45 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS, en date du 14 mars 2024, désignant la commission d'enquête

Après publicité dans deux journaux de diffusion locale et affichage réglementaire à l'extérieur du siège de BOURGES PLUS et dans l'ensemble des communes de l'agglomération, sur le site internet du siège de BOURGES PLUS et sur le site dématérialisé du registre électronique, ainsi que sur 8 panneaux munis de l'avis d'enquête sur les principaux sites concernés par les modifications, l'enquête s'est déroulée du 10 juin 2024 au 12 juillet 2024.

Le dossier de la modification n° 3 du PLUi été réalisé par la direction habitat et urbanisme durables de la communauté d'agglomération de BOURGES.

Pendant cette période, l'ensemble du dossier d'enquête et le registre, destiné à recevoir les contributions du public, ont été mis à disposition de ce dernier au siège de Bourges Plus, siège de l'enquête, et dans les mairies de SAINT DOUCLHARD, MARMAGNE, LE SUBDRAY et SAINT GERMAIN DU PUY. Ils étaient consultables aux jours et heures habituels d'ouverture des collectivités.

Le dossier était également mis en ligne sur le site dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5424> et sur le site internet du siège de BOURGES PLUS (www.agglo-bourgesplus.fr). Le public pouvait adresser ses contributions par voie électronique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5424> ou via l'adresse mail enquete-publique-5424@registre-dematerialise.fr.

Les correspondances transmises par voie électronique étaient consultables sur le registre dématérialisé.

Par ailleurs, un poste informatique était à disposition du public dans chaque lieu de permanence, pour consultation du dossier, des contributions émises sur le site internet et éventuellement émettre un avis.

Six permanences de la commission d'enquête ont été organisées.

Elles ont donné lieu à 27 visites.

L'enquête a suscité 27 contributions.

Malgré l'information réalisée et le périmètre très large de l'agglomération, le public a très peu participé à cette enquête.

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

I - CONCLUSIONS

➤ Sur la forme et la procédure de l'enquête :

Nous constatons que :

- la composition du dossier mis à disposition du public lors de l'enquête est respecté. Il comporte bien toutes les pièces réglementaires
- le dossier soumis à l'enquête, à la disposition du public, était très complet et les deux rapports de présentation sur les modifications 3.1 et 3.2 permettaient de bien appréhender les modifications proposées
- le projet a été notifié aux PPA et à la MRAe et les avis reçus ont été intégrés au dossier d'enquête
- le dossier numérique consultable sur le site internet de la communauté d'agglomération de BOURGES était identique à celui déposé dans les lieux de permanences
- l'affichage extérieur de l'arrêté de la communauté d'agglomération de BOURGES et de l'avis d'enquête à l'extérieur du siège de BOURGES PLUS et dans l'ensemble des communes de l'agglomération étaient opérationnels ainsi que sur le site internet de BOURGES PLUS. Le pétitionnaire a également affiché l'avis d'enquête sur 8 panneaux sur les principaux lieux concernés
- le nombre de permanences était adapté au volume de l'enquête
- le public pouvait contribuer par différents moyens mis à sa disposition : registre papier, courrier et registre dématérialisé
- le pétitionnaire a répondu dans son mémoire, dans les délais impartis, aux différentes contributions consignées dans le procès-verbal de synthèse des observations
- tout le monde a pu s'exprimer sur les différents moyens mis à disposition

➤ Sur le fond de l'enquête

Nous constatons que :

◆ concernant la mise à jour du cahier des charges des orientations d'aménagement et de programmation

a) l'actualisation de trois OAP à BOURGES (Pré des Gâtis, les Fonds Gaidons et Perriers Secs)

→ la commission d'enquête estime ces modifications pertinentes visant notamment à favoriser la circulation douce dans les opérations, des lieux de rencontre et à renforcer le paysage

b) la modification de l'OAP à SAINT GERMAIN DU PUY

→ la commission d'enquête est favorable à la réduction du périmètre de l'OAP pour permettre la réalisation d'une chaufferie urbaine, mais la mairie de SAINT GERMAIN DU PUY a demandé que l'OAP reste sur son périmètre initial, la communauté d'agglomération apportera les modifications nécessaires à l'OAP

c) la création de l'OAP Maurice Genevoix à SAINT DOULCHARD

→ la commission d'enquête estime pertinente l'utilisation de cette dent creuse en zone urbaine. Toutefois, il y a lieu d'avoir une attention particulière pour l'impasse Maurice Genevoix. Celle-ci deviendra l'entrée du lotissement ce qui risque de changer les habitudes des habitants de cette impasse (circulation, stationnement ...)

d) la modification de l'OAP des Tureaux à BERRY BOUY

→ la commission d'enquête est favorable à l'instauration d'une mixité intergénérationnelle dans ce programme

e) l'incitation à recourir aux énergies renouvelables dans les projets d'aménagement soumis à OAP

→ la commission d'enquête estime que la place de l'énergie est prépondérante dans les coûts de fonctionnement des logements et qu'il est indispensable de s'en soucier au préalable. Il faut également penser à la réduction de nos consommations et lutter contre le réchauffement climatique

◆ **concernant l'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs à BOURGES et LE SUBDRAY**

a) l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Germigny à BOURGES

→ la commission d'enquête considère pertinente cette démarche. En effet, le classement de BOURGES 2028 capitale européenne de la culture va drainer des touristes supplémentaires et l'hôtellerie de plein air qualitative sera la bienvenue pour les accueillir. La proximité avec le lac d'Auron en fera un lieu privilégié

b) la levée du gel de constructibilité du site « adjudant chef Débat »

→ la commission d'enquête est favorable à la démarche. Il est nécessaire d'avoir une maîtrise dans le domaine de la construction mais également sur l'aspect environnemental et énergétique par la création d'énergies renouvelables sur les bâtiments.

c) l'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Champ de la Vigne » LE SUBDRAY

→ la commission d'enquête est favorable à cette ouverture. Les difficultés rencontrées sur le Champ de Derrière font que la mise à l'urbanisation de ce secteur est urgente. En effet, le développement des sites industriels de MBDA et KNDS à proximité va sûrement provoquer de nouvelles arrivées sur la commune. C'est la solution la plus rapide pour faire face à la pénurie de logements actuels, sans pour autant abandonner l'urbanisation du Champ de Derrière

◆ **concernant la création d'un secteur photovoltaïque à Port Sec Sud à BOURGES**

a) le classement de 35ha de friches industrielles en zone 1AULn (secteur d'urbanisation future à vocation d'équipements d'intérêt collectif)

→ la commission d'enquête estime pertinent l'utilisation d'une friche industrielle pour l'implantation d'un parc photovoltaïque, en classant ce terrain en secteur d'urbanisation future à vocation d'équipements d'intérêt collectif dédiés à la production d'énergies renouvelables. En outre, la collectivité s'engage à préserver les poches de biodiversité sur le site

◆ **concernant le reclassement de terrains en zones agricoles ou naturelles**

a) le reclassement de terrains en zone agricole à BERRY BOUY pour erreur d'appréciation

→ la commission d'enquête rappelle que la modification du PLUi est l'occasion de corriger des erreurs détectées lors de la mise en application du PLUi. Cette correction n'appelle pas de remarque particulière

b) le reclassement d'une exploitation agricole en zone agricole à MARMAGNE

→ la commission d'enquête n'émet pas de remarque particulière, la modification entérine une situation existante

c) le reclassement de zones de jardin en zones naturelles à BOURGES

→ la commission d'enquête estime le reclassement justifié, la zone est non desservie en réseaux publics et la voirie insuffisante

◆ **le reclassement de zones urbaines**

a) le reclassement du site de l'école Maryse Bastié à BOURGES de la zone UDa (habitat pavillonnaire) vers la zone UL (service public/intérêt collectif)

→ la commission d'enquête est favorable au reclassement qui confirme une situation existante

b) le reclassement de la parcelle CA 94 à SAINT DOULCHARD de la zone UE (activités économiques) vers la zone UDb (habitat pavillonnaire diffus)

→ la commission d'enquête estime justifiée cette modification, la parcelle est plus en lien avec la zone pavillonnaire voisine du quartier des Pieds Blancs. Toutefois, il faudra veiller aux accès à cette parcelle afin que les riverains du chemin des Treilles ne soient pas trop impactés

c) le reclassement des parcelles ZI 20p et ZI 21 à ARCAY de la zone UL vers la zone UDb

→ la commission d'enquête est favorable afin de permettre la réutilisation du château d'eau en habitation

d) le reclassement pour partie de la parcelle AI 56p à MARMAGNE de la zone N vers la zone UDb

→ la commission d'enquête est favorable à ce reclassement suite à une erreur matérielle

◆ **l'ajustement des règles de construction et d'aménagement**

a) l'intégration de la nouvelle nomenclature des destinations et sous destinations (cuisine destinée à la vente en ligne)

→ la commission d'enquête ne formule aucune remarque

b) renforcer l'intégration paysagère des projets et adapter la réglementation des espaces paysagers protégés :

1. accompagnement environnemental des installations de centrales photovoltaïques

→ la commission d'enquête est favorable. En effet, la protection de la faune est un des enjeux principaux des constructions de parcs photovoltaïques

2. assurer l'intégration des antennes relais au sol dans leur environnement

→ la commission d'enquête estime judicieux le recul proposé de 8 m des limites séparatives

3. adapter le régime des protections des espaces paysagers protégés

→ la commission d'enquête ne formule aucune remarque, il y avait doublon sur les distances recommandées

c) l'adaptation de la réglementation des stationnements aux enjeux locaux

1. le stationnement public dans les opérations de lotissement

→ la commission d'enquête est favorable à la démarche qui permettra d'éviter le stationnement anarchique et permettra d'assurer une meilleure sécurité à l'intérieur du lotissement

2. les besoins de stationnement associés aux réhabilitations de logements

→ la commission d'enquête estime judicieux de prendre en compte le stationnement dans la rénovation des logements, le but étant de réduire les voitures ventouses en centre ville

d) la prise en compte des ouvrages enterrés dans le champ d'application des articles 4 et 5 du règlement

→ la commission d'enquête est favorable à la suppression des règles de retrait par rapport aux fonds voisins, les ouvrages enterrés n'ont pas d'impact sur ceux-ci

e) la réglementation du raccordement au réseau de chaleur urbain

→ la commission d'enquête est favorable à cette obligation de raccordement qui permettra de mieux rentabiliser l'infrastructure de chauffage

f) la mise à jour des annexes du règlement

1. la protection de cinq édifices classés « architecture contemporaine remarquable »

→ la commission d'enquête n'a pas de remarque particulière, cette mise à jour fait suite à un arrêté du Préfet de région

2. la mise à jour des patrimoines bâtis protégés existants

→ la commission d'enquête constate que cette correction intervient après des lacunes dans le règlement du PLUi

3. lexique : mise en cohérence de la définition des constructions principales et des annexes

→ la commission d'enquête n'émet pas de remarque

4. la création d'emplacements réservés BO-ER-47 à BOURGES

→ la commission d'enquête estime logique d'assurer la sécurisation des piétons et de la continuité de la liaison douce

◆ **la protection des pôles commerciaux de proximité**

a) la création d'une polarité commerciale à PLAIMPIED GIVAUDINS

→ la commission d'enquête estime qu'il est utile de favoriser les implantations commerciales regroupées au sein d'une même commune

b) la mise à jour de linéaires commerciaux dans les villes suivantes : BOURGES, MARMAGNE, LA CHAPELLE SAINT URSIN, TROUY et SAINT GERMAIN DU PUY

→ la commission d'enquête est favorable afin que les locaux destinés à l'artisanat et au commerce soient préservés

◆ **la création ou la modification de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)**

a) la création du STECAL VO-S1 à VORLY pour un projet d'habitat touristique insolite (3 cabanes)

→ la commission d'enquête est favorable à cette création de 3 cabanes insolites qui vont permettre d'accroître l'offre d'hébergements touristiques

b) l'agrandissement de la surface du STECAL BO-S1 à BOURGES en vue de la mise en conformité avec le décret du 5 mars 2019 concernant l'aire de grand passage des gens du voyage

→ la commission d'enquête constate que cette démarche est en conformité avec le décret du 5 mars 2019 sur les aires de grand passage

c) la création du STECAL BB-S1 à BERRY BOUY pour un projet de réaffectation d'une ancienne scierie en activité de négoce de bois

→ la commission d'enquête est favorable à ce projet

d) la création du STECAL MA-S3 à MARMAGNE pour la réhabilitation des locaux de la SBPA (société berrichonne de protection des animaux)

→ la commission d'enquête est favorable ce qui va permettre à la SBPA de réhabiliter son site

◆ **la mutation d'un bâtiment agricole à BERRY BOUY pour une destination de logement**

→ la commission d'enquête est favorable au changement de destination afin que l'ancienne écurie puisse être transformée en logements

◆ **la mise à jour des annexes du PLUi**

a) l'intégration d'un nouveau monument historique

→ la commission d'enquête n'émet pas de remarque particulière, cette intégration fait suite à un arrêté du Préfet de région du 1er juin 2023

b) la mise à jour du périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques de la DGA-TT à BOURGES

→ la commission d'enquête n'émet pas de remarque particulière, cette intégration fait suite à un arrêté ministériel du 3 août 2023

c) l'actualisation de la trame noire (protection de la biodiversité nocturne)

→ la commission d'enquête est favorable au renforcement des préconisations afin que l'éclairage public soit minimisé, voire absent, dans des corridors (abords des cours d'eau) pour préserver les impacts sur les différentes espèces animales

d) la mise à jour des taux de la taxe d'aménagement à BOURGES et à TROUY

→ la commission d'enquête n'émet pas de remarque particulière

◆ **l'actualisation des espaces paysagers protégés sur les communes du SUBDRAY et MORTHOMIERS**

→ la commission d'enquête est favorable :

* à l'extension de la trame d'espaces écologiques et/ou préservés protégés sur les espaces boisés situés sur les communes LE SUBDRAY et MORTHOMIERS

* à l'adaptation de l'espace paysager protégé sur les sites des entreprises MBDA et FNDS pour permettre la réalisation de projets d'envergure nationale et européenne d'intérêt général majeur

II – AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Concernant le déroulement de l'enquête, la commission d'enquête constate que :

- les procédures administratives et juridiques dans le cadre de l'ouverture, la préparation, le déroulement et la clôture de l'enquête publique ont été respectées, conformément aux prescriptions de l'arrêté de l'agglomération BOURGES prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique

Concernant le projet de modification n° 3 du PLUi, la commission d'enquête estime que les évolutions envisagées :

- ne remettent en cause l'économie du PLUi
- ne sont pas incompatibles avec les objectifs de la communauté d'agglomération de BOURGES, définis dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine
- permettent d'actualiser le PLUi en corrigeant des erreurs sur les plans de zonage en créant ou apportant des précisions complémentaires sur les OAP
- préservent la biodiversité sur les projets (trame noire, nichoirs pour les chauve-souris et espaces paysagers)
- favorisent les énergies renouvelables et le réseau de chaleur urbain
- réglementent le stationnement (rénovation d'immeubles en centre ville, parkings aux entrées des lotissements) et favorisent les déplacements doux dans les OAP
- ouvrent 3 secteurs à l'urbanisation pour faire face à la pénurie d'offres de logements et pour diversifier l'offre d'hôtellerie de plein air
- intègrent la protection de bâtiments remarquables ou historiques
- créent des STECAL notamment pour améliorer l'offre de logements touristiques
- permettent de faire bénéficier de mesures de protection à des éléments bâtis
- permettent à MBDA et KNDS de réaliser des projets de construction dans le cadre de projets d'envergure nationale et européenne d'intérêt général

En conséquence de ce qui précède, la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE à l'unanimité** au projet de modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération de BOURGES PLUS.

Fait à VIERZON, le 7 août 2024

La commission d'enquête,

Président

Patrick ANDRE

Jean-Louis HAYN

Bernard ANDRE