



CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Jeudi 12 septembre 2024 à 18h00
Procès-Verbal

Le Conseil Communautaire de Bourges Plus s'est réuni, sous la présidence de Mme Irène FELIX, Présidente, le jeudi 12 septembre 2024, à 18h00, dans la SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL, sur convocation préalable de Mme la Présidente, adressée le vendredi 6 septembre 2024 et affichée le vendredi 6 septembre 2024.

Présents : Irène FELIX, Jean-Louis SALAK, Gérard SANTOSUOSSO, Jean-Marie VOLLOT, Patrick BARNIER, Bernard DUPERAT, Bernadette GOIN-DEMAI, Bruno FOUCHET, Alain MAZÉ, Denis POYET, Corinne LEFEBVRE, Catherine PALLOT, Christine CHEZE-DHO, Fabrice ARCHAMBAULT, Olivier CABRERA (à partir de la délibération n° 3), Magali BESSARD, Céline MADROLLES, Hugo LEFELLE, Renaud METTRE, Alex CHARPENTIER, 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, Nicole HUBERT, Gaëlle FLEURIER-LEFORT, Didier PRUDENT, Franck BRETEAU, Nadine MOREAU, Annie JACQUET

Excusés 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 (à partir de la délibération n° 3) 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
Martial REBEYROL donne pouvoir à Philippe MERCIER
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

Excusés sans pouvoir : Evelyne SEGUIN, Stéphane HAMELIN, Olivier CABRERA (jusqu'à la délibération n° 2), Alexia FRANQUES, Justine SINGEOT, Valérie CHANTEFORT

Absents : Jean-Pierre PIERRON, Thibaut RENAUD, Philippe DEBROYE, Christine DAGAUD

Secrétaire de séance : Christine CHEZE-DHO, Membre du Bureau

Président de séance : Irène FELIX, Présidente de Bourges Plus

Mme la Présidente ouvre la séance à 18h.

Mme la Présidente aborde l'ordre du jour du Conseil Communautaire.

- 41 présents -

Mme FELIX : Eh bien, écoutez, je vous propose que nous ouvrons notre Conseil Communautaire, puisque notre quorum est atteint et qu'il va se renforcer. Je vous rappelle que comme pour tout Conseil Communautaire, les vice-présidents et conseillers intéressés aux délibérations se déportent et ne prennent part ni au débat, ni au vote. Cela ne concerne aucune délibération, sauf erreur. Alors merci de votre présence pour ce Conseil Communautaire un peu exceptionnel, qui a été rajouté à notre calendrier dans un deuxième temps et qui avait, à l'origine, comme seul point à l'ordre du jour ce que vous voyez affiché à l'écran, c'est-à-dire la modification du

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Et c'est effectivement sur ce sujet que portera l'essentiel de nos débats. Vous allez le voir, un dossier important, même s'il ne s'agit que d'une modification et pas d'une révision de notre plan d'urbanisme intercommunal. Mais un sujet important, dont Denis POYET va vous parler dans quelques instants. Nous avons, pour des raisons de calendrier, rajouté deux délibérations complémentaires, mais qui, vous allez le voir, on avait quelques raisons de les ajouter.

Délibération présentée par Mme FELIX :

1. Logements de fonction. Direction Générale des Services et Direction Générale Adjointe des Services

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, a décidé :

- 1- qu'au regard des éléments, les emplois ouvrant droit à un logement par convention d'occupation précaire avec astreinte pour la Direction Générale sont les suivants : - Directeur Général des Services ; - Directeur Général Adjoint des Services ;
- 2- d'acter que la concession de logement donnera lieu au paiement d'une redevance à la charge de son bénéficiaire, qui ne pourra être inférieure à 50 % de la valeur locative réelle des locaux occupés ;
- 3- de préciser que le bénéficiaire du logement supporte l'ensemble des réparations locatives et des charges locatives, les impôts ou taxes qui sont liés à l'occupation des locaux et devra souscrire une assurance contre les risques dont il doit répondre en qualité d'occupant ;
- 4- d'indiquer que les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III de l'annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par la collectivité au lieu et place du locataire ;
- 5- d'indiquer que le cas échéant, le versement d'un dépôt de garantie destiné à couvrir les éventuels manquements aux paiements des charges liées au logement, aux frais d'entretien et aux réparations des dégradations sera demandé dès la date d'effet de l'attribution du logement à l'agent ;
- 6- d'autoriser Mme la Présidente, ou son représentant, à prendre toute décision individuelle en application de la présente délibération ;
- 7- Il sera mis fin à la concession du logement de fonction dans l'ensemble cas susmentionnés liés à l'agent, mais aussi pour des raisons liées à la collectivité ;
- 8- d'abroger la délibération n° 55 en date du 7 décembre 2015 relative à l'actualisation de la liste des logements de fonction à compter de l'entrée en vigueur de la délibération. |

Adopté à l'unanimité

Interventions :

Mme FELIX : La première, je vais donc commencer par la plus simple, je vais vous la présenter tout de suite, puisque Marc STOQUERT n'est pas là, qui est en fait une délibération que nous prenons à l'occasion de l'arrivée de notre nouvelle Directrice Générale des Services, qui prendra son poste lundi prochain. Mme Patricia INGHELBRECHT. Elle n'est pas originaire du territoire, n'y habite pas et donc nous mettrons à sa disposition un logement de fonction et à cette occasion, nous reprenons les termes, qu'il a été utile d'actualiser, du règlement en la matière. Et donc je vous propose cette délibération qui permet au Directeur Général des Services et Directeurs Généraux adjoints de bénéficier de logements de fonction dans des conditions particulières, pour nécessité absolue de service ou pour occupation précaire avec astreinte. Donc là, il s'agit de directeurs généraux des services et des directeurs généraux adjoints. C'est bien ça ? Ça doit bien être ça ! Voilà ! Est-ce qu'il y a des demandes de prise de parole sur cette délibération ?
Je n'en vois pas ! Eh bien, je vous remercie.

Mme FELIX : Et la deuxième délibération qui arrive un peu en passant clandestin dans ce Conseil Communautaire, je vais laisser Bernadette GOIN-DEMAY la présenter, mais je veux en dire un mot en introduction. Il s'agit d'une délibération importante pour nos bailleurs sociaux et en particulier, pour notre bailleur public, Val de Berry, puisqu'elle lui permettra, j'espère, ou elle lui permettrait, je ne sais quel mode utiliser. Elle nous permettrait de bénéficier d'une subvention importante pour la rénovation thermique de ces bâtiments. Pourquoi est-ce que j'utilise l'indicatif ou le conditionnel et pourquoi cette délibération vous est présentée aujourd'hui ?

J'ai souhaité qu'on la présente sans tarder, craignant que l'État ne rappelle l'ensemble des crédits pour les territoires non utilisés avant la fin de l'année, étant donné les annonces que nous avons. Et donc, c'est pour ça que nous délibérons ce soir. Il est possible que nous délibérons 48 heures trop tard. Mais, mieux vaut que nous prenions, malgré tout, cette délibération pour qu'au moment où un ou une ministre reprendra son poste, nous soyons en capacité, très vite, de faire valoir le besoin de cet argent pour le bailleur Val de Berry en particulier, d'autant plus que ce bailleur est toujours sous un protocole de redressement pour atteindre l'équilibre budgétaire. Et donc que les montants en jeu, 1,6 M€, tout de même, sont tout à fait déterminants pour lui, pour l'équilibre de ses opérations. Voilà ! Donc, j'espérais que nous jouions la course dans les délais requis. Je crains que nous ne l'ayons jouée avec 48 heures de retard. C'est ce que nous verrons, mais nous allons quand même vous proposer de prendre cette délibération. C'est quand même l'occasion pour moi de vous dire combien la période qui s'ouvre est pleine d'incertitudes pour nos territoires. Mais vous le savez, puisque dans vos communes, c'est la même chose. Pleine d'incertitudes, on nous annonce, nous arrivons d'une très belle inauguration, chère Céline (MADROLLES), d'une rénovation d'école aux Pressavois, où des fonds d'État sont mobilisés. Et quand on nous annonce des baisses absolument drastiques sur le Fonds vert par exemple, eh bien ça peut nous inquiéter sur notre capacité à soutenir notre rythme d'investissement dans les prochaines années. Et c'est donc une véritable alerte que je veux partager avec vous à ce moment-là en vous disant combien nos propres projets pourraient être affectés, si les choix qui étaient faits dans les prochaines semaines ou les prochains mois ignoraient, finalement,

l'importance de l'investissement des collectivités locales dans les territoires. Voilà ! Et après cette introduction, Bernadette (GOIN-DEMAY) je vous passe la parole.

Délibération présentée par Mme GOIN-DEMAY : Logement, équilibre social et durable de l'habitat, Accueil gens du voyage, Maîtrise demande d'énergie bâtiment

2. Avenant n° 2024-02 pour l'année 2024 à la convention de délégation de compétences des aides à la pierre de l'État portant sur la rénovation thermique des logements locatifs sociaux.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, a décidé :

1. d'approuver la programmation de l'année 2024 pour la rénovation thermique du parc social ;
2. d'approuver l'avenant n° 2424-02 à la convention de délégation des aides à la pierre pour l'année 2024 ;
3. d'autoriser Mme la Présidente, ou son représentant, à signer l'avenant ainsi que tout document s'y rapportant.

Adopté à l'unanimité

Interventions :

Mme GOIN-DEMAY : *Merci, Mme la Présidente, vous avez déjà donné pas mal d'éléments. Simplement, quelques compléments, il s'agit effectivement de l'avenant n° 2 de l'année 2024, pour la convention de délégation des aides « Rénovation thermique des logements sociaux ». Il s'agit de deux opérations. Alors, une opération qui est menée par Val de Berry pour les Fonds Gaidons. Il s'agit de 113 logements. Subvention de l'État : 1 582 000 €. Bourges Plus : 113 000 €.*

La deuxième opération, c'est avec France Loire à Saint-Just pour 7 logements. L'État pour 66 500 €. Bourges Plus pour 7 000 €. Ce qui veut dire qu'au total, l'État, donc 1 648 500 € et Bourges Plus : 120 000 €. Voilà la délibération qui vous est proposée, que nous espérons que ce ne sera pas trop tard. Voilà. Vous voulez apporter d'autres éléments, Mme la Présidente ?

Mme FELIX : *Non, simplement, pour que tout le monde comprenne bien, si vous voulez, comme c'est nous qui gérons les crédits de l'État, il faut d'abord que nous délibérions pour demander les crédits à l'État, avant de pouvoir les flécher, les attribuer au bailleur. Voilà. L'enjeu n'est pas sur le montant que nous, nous sommes en capacité de mettre, qui ne fait pas débat, mais sur celui que nous pouvons solliciter auprès de l'État. Y a-t-il des demandes de prise de parole à ce sujet ?*

M. SANTOSUOSSO : *Dans l'aspect péjoratif, si jamais l'État refusait pour une raison « x » ou « y » de servir ces fonds, est-ce que nous nous engageons à les compenser ?*

Mme FELIX : *Non, non. Nous ne pouvons pas les compenser à des montants pareils. En revanche, la question n'est pas sans importance. Val de Berry, je vous l'ai dit, est encore un bailleur dans une situation de fragilité budgétaire et a devant lui quelques difficultés imprévues, notamment celles que vous connaissez, je pense, parce que vous lisez le journal, les uns, les autres, qui est celle de la Cité de l'Aéroport et donc tout compte. C'est ce que je peux dire à ce stade-là au Conseil Communautaire. Voilà.*

Y a-t-il donc des votes contre ? Des abstentions ? Eh bien, je vous remercie et donc nous allons essayer de sauver ces fonds. Du coup, je vais passer la parole à Denis POYET qui va vous présenter les évolutions qui sont prévues à notre PLUi et nous pourrons ensuite échanger par rapport à ça.

- 41 présents -

Arrivée de M. CABRERA

M. CHARPENTIER ne prend part ni au vote ni au débat

Délibération présentée par M. POYET : Aménagement de l'espace et Urbanisme intercommunal

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

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, a décidé :

- 1- d'approuver le dossier de modification n° 3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- 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 prennent pas part au vote : Alex CHARPENTIER et Martial REBEYROL (pouvoir à Philippe MERCIER).

Interventions :

M. POYET : *Merci, Mme la Présidente. Il s'agit de la modification n° 3 de notre Plan Local Urbanisme intercommunal, qui a été adopté en avril 2022. Cette modification était engagée en juin 2023, soumise à enquête publique du 10 juin au 12 juillet. Il est apparu la nécessité de faire évoluer le PLUi, de l'actualiser, en tenant compte, notamment, des demandes des communes, des remarques des personnes publiques associées, des*

particuliers et des enjeux pour le territoire. Dans le détail, ce projet a pour objectifs principaux, l'actualisation ou la création d'Orientation d'Aménagements et de Programmation (OAP). L'OAP n° 3 des Tureaux à Berry-Bouy, je suis désolé, mais je vais faire un peu de détails, parce que c'est comme ça que l'on comprend.

Mme FELIX : Non, mais je crois que c'est bien, parce que c'est quand même quelque chose qui concerne tout le territoire. Donc allez-y Denis (POYET).

M. POYET : Sur ces zones, il est prévu de mentionner l'obligation de construire 10 logements seniors, à loyer social. Plusieurs OAP au Pré des Gâtis, au Fonds Gaidons et aux Perries Secs à Bourges, avec pour finalité la redéfinition des principes d'accès. La création d'espaces paysagers, le développement de liaisons douces ou piétonnes. L'OAP Maurice Genevoix à Saint-Doulchard où il est prévu d'insérer des aménagements futurs dans le tissu pavillonnaire existant et de reclasser plusieurs parcelles en zones d'urbanisation futures à vocation d'habitat ou mixtes, avec une densité minimale de 10 logements à l'hectare. L'OAP dite du Petit Pré à Saint-Germain du Puy, où il s'agit là de redéfinir le programme de construction qui permettra l'implantation d'habitats à destination de seniors et de public spécifique. Il est notamment prévu d'installer les Pupilles de l'Enseignement Public (PEP). Autre modification importante prévue par ce projet, c'est l'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs. D'abord à Bourges, le secteur de Germigny, situé près du Val d'Auron, derrière le centre équestre, je crois. C'est sur le site d'une ancienne distillerie qui est actuellement classée en 2AU, avec pour objectif de l'affecter à des activités d'hébergements, de loisirs touristiques et faire du Lac d'Auron un véritable pôle de loisirs en poursuivant les aménagements et en répondant ainsi à un besoin d'hébergement dans le respect de l'environnement. C'est aussi la réhabilitation sur la zone dite de l'Adjudant-Chef Débat à Port Sec Nord, une ancienne zone militaire. Réhabilitation d'une friche militaire de plus de 19 hectares, avec la création d'une OAP pour un programme de construction d'immeubles d'hébergement hôtelier et de loisirs. Également pour des activités économiques non commerciales ou même pour du tertiaire. C'est l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Champ de la Vigne au Subdray et la création d'une OAP, proposition d'ouverture immédiate de cette zone de près de 2 hectares, afin de répondre aux besoins de logements de la commune, en remplacement du projet initialement prévu sur le champ de derrière, dont la faisabilité à court terme était compromise, faute d'accord sur le coût du foncier. Ce dernier projet pourra, quant à lui, être urbanisable en 2028, sur une surface de 2,5 hectares. Le reste sera reclassé en 2AU.

Quant à l'opération sur le Subdray, elle est prévue entre 2024 et 2028. C'est aussi la création d'un secteur photovoltaïque, cette fois à Port Sec Sud. C'est un projet du Syndicat d'Énergie de la Région Centre-Val de Loire, sur un terrain de 35 hectares ; une friche industrielle sera reclassée pour partie en zone à vocation d'équipements dédiés à la production d'énergie renouvelable. Sur ce site, une attention particulière est portée au maintien d'espaces paysagers.

Cette modification porte également sur le reclassement de terrains en zones agricoles naturelles. Alors vous avez à Berry-Bouy 3 parcelles qui sont reclassées en zone A. Elles étaient, au Plan d'Occupation des Sols, classées en EA, puis au PLUI en zones urbaines dès lors qu'il y avait des constructions dessus. Mais ces constructions, il s'est avéré qu'elles étaient sans autorisation. Donc c'est un reclassement en zone A qui est proposé. À Marmagne, c'est le reclassement de plusieurs parcelles classées en zone N, et passées en zone A, en raison d'une activité agricole développée sur ces terrains. À Bourges, c'est le reclassement de zones de jardins en zones naturelles, sur lesquelles il y a déjà des constructions qui étaient destinées à l'entretien et à l'exploitation des jardins, mais qui sont totalement en déshérence. C'est la zone des Ponts de Bannegon. À Saint-Doulchard, c'est le reclassement d'une parcelle classée en zone A, mais non cultivée. Donc on la passe en zone N près du champ de la Grenasserie. Maintenant il y a un reclassement de zones urbaines. À Bourges, le site de l'école Maryse BASTIÉ, sera classé en zone UL, service public et d'intérêt collectif, compte tenu de la présence d'une école. À Saint-Doulchard, c'est le reclassement d'une zone qui est en activité économique, en zone habitat pavillonnaire. C'est dans l'air du quartier des Pieds-Blancs. À Arçay, c'est le reclassement d'une zone d'équipements d'intérêt collectif en zone pavillonnaire. Là, il s'agit de la transformation du Château d'Eau, en habitations. Parallèlement à ça, il y a l'ajustement de règles de construction. Je ne vais peut-être pas les détailler, mais elles sont détaillées dans le rapport de présentation, pages 32 à 37.

Ensuite, vous avez un élément important de ce dossier de modifications, c'est l'actualisation des espaces paysagers protégés, sur les communes du Subdray et Morthomiers. Comme vous le savez, les entreprises d'armement KNDS et MBDA doivent répondre à de nouveaux enjeux de construction et donc s'étendre et construire de nouveaux bâtiments. Jusqu'à présent, le PLUI de 2022 ne leur permettait pas cette extension. D'autant que, par ailleurs, ces entreprises sont soumises à des règles de sécurité strictes, puisqu'elles sont classées en Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et également par les PPRT, (Plans de Prévention des Risques Technologiques). Donc pour permettre ce développement, la trame « espaces paysagers protégés » a été adaptée. De cette manière, ces entreprises pourront réaliser des opérations d'envergure nationale et d'intérêt majeur.

Dans le même temps, il est proposé d'étendre la trame verte, « espaces paysagers protégés » figurant sur les terrains des entreprises de Défense Nationale aux espaces voisins sur les communes du Subdray et de Morthomiers. C'est, je crois, 310 hectares de plus, sauf erreur de ma part.

Autre élément important de la modification, c'est la protection des pôles commerciaux de proximité. D'abord la création d'une polarité commerciale à Plaimpied-Givaudins et la mise en place de linéaires commerciaux pour protéger le commerce de détail en centre-ville ou dans les pôles commerciaux de proximité, afin d'éviter notamment les changements d'affectation. Vous avez un exemple rue Marcel Haegelen, rue Jean Baffier à Bourges ; à Marmagne, à La Chapelle Saint-Ursin, à Trouy et à Saint-Germain-du-Puy. Il est prévu dans ce dossier une modification des créations de STECAL, ce sont des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limités. À Vorly, pour un projet d'habitat touristique sur le site de Bois-Sir-Amé. À Bourges, Route de la Soye, c'est l'extension de l'aire de grand passage des gens du voyage qui passe de 2 à 4 hectares et je crois que c'est un induit par la loi, en fait. Et à Berry-Bouy, la réaffectation d'un terrain anciennement occupé par une activité de scierie, création de STECAL pour une nouvelle activité de négoce en bois. À Marmagne, ce sont les locaux de la SBPA qui font l'objet d'un réaménagement. Création d'un STECAL pour permettre la réhabilitation de ces

bâtiments. Et au Subdray, la création d'un restaurant – salon de thé, dans une annexe du Château du Sollier ; suppression d'un espace paysager protégé sur la partie non boisée du château. Ce projet a, par ailleurs, reçu l'avis favorable de la Commission De Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ; les avis favorables de la Direction Départementale des Territoires (DDT), dont la majeure partie des observations ont été prises en compte, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et bien sûr, de la Commission d'Enquête Publique, le 7 août 2024. Voilà ! J'en ai terminé pour cette présentation.

Mme FELIX : Merci beaucoup. Est-ce qu'il y a des demandes d'intervention ? Oui, M. MERCIER.

M. MERCIER : Simplement pour dire que M. REBEYROL ne participera pas au vote compte tenu de sa fonction.

Mme FELIX : Oui, Mme POL.

Mme POL : Bonjour, tout le monde ! Bonne rentrée à tous ! Je trouve que c'est assez enthousiasmant, dans un sens, de voir ces modifications, parce que ça va dans le sens d'une évolution dynamique, pour de nouvelles constructions, des choses bien pensées au niveau du plan d'urbanisation et intéressant aussi au niveau dynamisme économique. Voilà. Je crois que c'est un bon travail qui a été fait sur ces modifications.

Mme FELIX : Hugo LEFELLE.

M. LEFELLE : Oui, mais alors il y a plusieurs éléments pour les communes qui sont intéressants. Et là, moi j'insisterai d'abord sur la question des linéaires commerciaux où notamment, sur le territoire de Bourges, il y a eu un gros travail pour identifier de manière très fine, presque parcelle par parcelle, là où il y avait un commerce, là où il pouvait y en avoir un et puis là, où finalement, on considérerait que ce n'était plus possible d'en avoir un. C'est un travail qui va permettre de mieux réguler les installations et de flécher les gens vers les locaux réellement disponibles. Et puis l'élément, à mon avis le plus important, c'est la question de l'Avenue Adjudant-Chef Débat, rue de la Charité. On a, du coup, levé les contraintes sur un secteur de 19 hectares. Pour autant, le travail n'est pas terminé, parce que tout appartient à un seul promoteur, avec qui on discute régulièrement pour obtenir des plans d'aménagement, des projets créateurs d'emplois avec une volonté dynamique de l'industrie, du tertiaire. Donc là, on attend maintenant de voir comment le promoteur va se saisir de l'ouverture qui est faite, puisque maintenant on a vraiment permis le dépôt de permis de construire. Alors en espérant qu'il poursuive les intentions qu'il a affichées depuis 6 mois à peu près, qui permettent d'aboutir à cette ouverture. Mais il faut quand même se dire qu'à l'échelle de l'agglomération, dans le tissu urbain, un ensemble de parcelles de 19 hectares, c'est quand même assez inédit et il faut que l'opportunité que ça représente d'urbanisation, on la pense bien avec lui. Donc je sais que l'Agglomération elle va continuer. La Ville aussi est très vigilante à ce que cet espace-là ne soit pas morcelé en 19 projets de 1 hectare. Donc on essaie plutôt de garder un capital pour accueillir une entreprise dont les besoins seraient 7, 8, 10 hectares, parce qu'on n'aura plus beaucoup d'opportunités dans le contexte qu'on connaît de raréfaction des hectares à urbaniser. Là on a une vraie opportunité, c'est un terrain stratégique, donc on poursuivra le travail. Mais c'est vrai que c'est une étape importante à envoyer ce message. Voilà. Ce secteur est prêt à être urbanisé, sous réserve que les principes qu'on a mis dans l'OAP soient bien respectés et, je le redis, qu'on arrive à créer de l'emploi sur un secteur qui, historiquement, a toujours comporté de l'emploi industriel. Il faut que l'on retrouve cette vocation. Voilà ! C'est l'élément le plus important de mon point de vue.

M. BRETEAU : Moi j'avais une question pour M. POYET et M. QUENEZ, ici présents. On a été sollicité pour que des porteurs de projets fassent des projets photovoltaïques sur des terrains soit agricoles, soit naturels et on est sollicité pour certains projets. Donc un peu plus tard, lorsque les projets seront matures, on envoie ces éléments auprès de la Direction de l'Urbanisme pour une éventuelle prise en compte, ou une modification du PLUi. On est d'accord ?

M. POYET : Tu fais allusion à la délibération que l'on a présentée en commission hier soir, pour définir justement les modalités de concertation, suite à la loi APER. Voilà. Donc là, c'est un peu prématuré, parce que là on est sur la forme, concertation, et ensuite, on engagera le fond au vu d'un rapport et puis il y aura enquête publique aussi.

Mme FELIX : Effectivement, nous allons, au prochain Conseil Communautaire du 3 octobre délibérer sur les modalités de concertation d'une nouvelle modification de notre PLUi.

En fait, c'est un objet vivant le PLUi. Donc, nous délibérons sur une modification substantielle, je vais y revenir, aujourd'hui. Mais nous ré-ouvrons immédiatement une autre modification dédiée à la question du photovoltaïque sur notre territoire. Et donc ça, c'est la délibération que nous prendrons le 3 octobre et qui a été examinée en commission cette semaine. Et donc la réponse à votre question, Franck (BRETEAU), c'est oui il faut qu'il y ait des contacts entre les uns et les autres pour qu'on puisse travailler. Ce qui ne veut pas dire que tout projet ait vocation à aboutir et, surtout, il faut bien que chaque projet aujourd'hui prenne en compte les termes de la réglementation en vigueur, pour que nous ne soyons pas en situation de consommation foncière au sens de l'artificialisation des terres. Voilà. Sinon, on n'y arrivera pas.

Je veux remercier Denis POYET et, bien sûr, la Direction de l'Urbanisme avec Pascal QUENEZ, pour le travail qui a été fait, la présentation qui vous est faite et vous remercier pour les éléments de débat que vous avez amorcés. Je voulais y revenir en quelques mots.

Mme POL, c'est exactement ce que nous avons essayé de faire. C'est-à-dire garantir le dynamisme de l'Agglomération en protégeant notre environnement et les usages du foncier. Et donc, je me dis que si c'est la traduction que vous en faites, c'est qu'on n'est pas passés complètement à côté de l'objet, puisque c'était exactement ça. Avec des opportunités nouvelles que nous ouvrons. Hugo LEFELLE a insisté sur le secteur Adjudant-Chef Débat qu'il faut effectivement veiller à ne pas gaspiller. Je partage complètement son analyse. L'ouverture d'un secteur pour le développement touristique et de loisirs au Val d'Auron. La capacité de porter nous-mêmes des projets photovoltaïques en zone urbaine, sur un projet, donc « co-porté » entre la Ville de

Bourges, l'Agglomération et la Société d'Économie Mixte Centre-Val de Loire donc des dynamismes possibles. Les ouvertures faites pour permettre à nos industries de défense de répondre aux exigences de la programmation nationale, en matière d'économie de la défense. Et dans le même temps, nous veillons à préserver le foncier. Les orientations d'aménagement et de programmation dans les zones ouvertes d'urbanisation sur l'habitat dans nos communes, c'est une façon de rationaliser les usages du foncier. La compensation en matière d'espaces paysagers protégés que nous avons progressivement organisés entre 2019 et aujourd'hui, c'est ce que vous montrez ces deux cartes. 2019, c'était le projet qui avait été arrêté donc, avant le début de ce mandat. Nous l'avons complété en 2022, recomplété en 2023 et nous le recomplétons aujourd'hui. Et du coup, vous voyez le contraste qu'il y a entre ces deux cartes, en matière de surface protégée, en matière d'espaces verts et d'espaces paysagers, donc cet apport-là. Et puis, toute la réflexion sur le commerce. Je veux quand même en dire un mot, parce qu'on est dans un moment particulier, où l'on vient d'apprendre la fermeture à la fin du mois, d'un très grand hypermarché Géant, qui va laisser sur le carreau 75 familles. Donc ça n'est pas anecdotique. Là aussi, nous avons essayé d'amorcer un certain nombre de choses. Probablement pas assez vite mais avec une capacité d'action, j'allais dire qui ne peut pas outrepasser le droit. Nous avons réduit les surfaces sur lesquelles les commerces peuvent se développer. Cela, nous l'avons fait en adoptant notre PLUI en 2022. Nous avons fléchi le commerce sur des pôles de centralité commerciale dans les villages ou dans les quartiers pour que le commerce se concentre, j'allais dire « se tienne chaud » dans des pôles de centralité et nous en ouvrons un nouveau à Plaimpied-Givaudins, mais nous en avons un, avenue Haegelen qui a été présenté tout à l'heure, nous en avons sur Cap Nord. Nous en avons dans des centres de bourgs. Donc pour que le commerce, parce qu'il se tient chaud, plutôt que de se disperser, trouve sa clientèle et puisse arriver à vivre, c'est ça le sens du pôle de centralité. Et là, nous allons un peu plus loin, pour garantir la préservation d'un linéaire commercial.

Quand je dis, on ne va pas assez fort, c'est que pour autant, il reste dans l'Agglomération, énormément de cellules qui sont aujourd'hui vides et qui sont aujourd'hui un gaspillage d'espace. Ce que nous avons commencé de faire sur la Route de la Charité, lors de l'adoption de notre Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal en 2022, il faut que nous le poursuivions, sur différents endroits dans l'Agglomération, pour que nous soyons assurés que nous n'ayons pas des équipements surdimensionnés. Et donc, il faut que l'on continue cette réflexion, il faut que l'on continue cette réflexion avec vous, parce qu'aujourd'hui, eh bien ce que nous avons devant nous, ce sont des cellules vides, ou des cellules à moitié vides, parce que parfois, ça ne se voit pas. On croit que le commerce est encore là, y compris les grandes enseignes. Mais, en réalité, la cellule est à moitié vide. Et quand on va un peu faire ses courses ici ou là, on s'en rend bien compte. Donc il y a encore un travail à faire pour continuer de rationaliser l'urbanisme commercial dans notre Agglomération. J'ajoute à ces outils d'urbanisme commercial, bien sûr tous les efforts que nous mettons, pour faciliter l'implantation de commerces dans les cœurs de villes et de villages, enfin de petites villes et pour faciliter la rénovation des vitrines. Voilà ! Donc j'allais dire que ces éléments-là sont un vrai fil rouge de notre réflexion en matière de Plan Local d'Urbanisme et plus largement en matière de politique publique sur le territoire. Donc voilà ! Merci du résumé : dynamisme économique et usage raisonné et le plus vertueux possible du foncier, c'est bien ça l'intention qui est derrière cette modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal que nous vous présentons.

M. POYET : Et d'ailleurs, la Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) y a été très sensible à ce que vous venez de dire.

Mme FELIX : Merci de le rappeler. Merci alors à elle aussi d'y avoir été sensible. Parce que Denis POYET pourrait vous le dire, présenter ces dossiers devant la Commission De Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, alors je l'ai fait une fois. Et vous, vous l'avez fait plusieurs fois, ça a un petit côté tribunal. Et donc quand on s'en sort avec les félicitations du jury, ce n'est pas désagréable. Donc voilà ! Nous avons eu aussi des avis positifs de la Haute Autorité Environnementale, ce qui n'était pas tout à fait gagné d'avance. Elle nous avait demandé de scinder notre dossier en deux. Bon ! Tout ça s'est fait dans de bonnes conditions. Je crois qu'on a été aussi accompagnés, je dois le dire, par les services de l'État, localement et en Région et que tout ça, j'allais dire, alimente encore une fois cette philosophie que nous essayons d'impulser sur notre territoire. Alex (CHARPENTIER).

M. CHARPENTIER : Madame la Présidente, juste vous dire que je ne prendrai pas part au vote pour cette délibération.

Mme FELIX : Très bien. Et donc je vais mettre aux voix cette délibération. Y a-t-il des votes contre ? Des abstentions ? Des votes pour ? Eh bien, je vous en remercie.

Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil Communautaire du jeudi 27 juin 2024 :

Mme la Présidente soumet aux Conseillers Communautaires le procès-verbal de la séance du Conseil Communautaire du 27 juin 2024.

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

Mme FELIX : Et donc, jusqu'au bout, je n'ai pas pris les choses dans l'ordre et je vous propose que nous adoptions le procès-verbal de notre précédent Conseil Communautaire du 27 juin 2024.

Y a-t-il des remarques sur ce procès-verbal ? Je n'en vois pas. Eh bien écoutez, il est adopté. Et toutes mes excuses, j'ai fait preuve de confusion.

Ce Conseil Communautaire est terminé. Je vous remercie encore une fois de vous être déplacés et je vous invite dans la salle d'à côté.

Voilà ! Merci beaucoup.

Et n'oubliez pas, ce n'est pas à la place du 3 octobre, c'est en plus du 3 octobre.

L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, Mme la Présidente lève la séance à 18h40.

BOURGES, le

Secrétaire de séance

La Présidente,

**Christine CHEZE-DHO
Membre du Bureau**

Irène FELIX