



Commission d'enquête publique

HABITAT URBANISME DURABLE
Référence : 2024/AP/2024.15784
Affaire suivie par Aline PAGNOT
Tél : 02 48 57 80 00
aline.pagnot@agglo-bourgesplus.fr

Bourges, le 25 juillet 2024



Objet : Modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Enquête publique

Messieurs les commissaires enquêteurs,

A l'issue de l'enquête publique portant sur la modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal pour laquelle vous avez été désignés commissaires enquêteurs, Vous avez communiqué à mes services votre procès-verbal de synthèse.

Ce document fait état du déroulement de l'enquête publique, notamment des contributions du public et de vos demandes d'éclairage.

Le présent courrier vise à apporter les éléments de réponse de l'agglomération, maître d'ouvrage du projet.

Pour davantage de lisibilité, ceux-ci ont été répartis suivant le dossier de modification du PLUi :

- Mise à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Ouverture à l'urbanisation ;
- Création d'un secteur photovoltaïque ;
- Reclassement de zones ;
- Ajustement des règles de construction et d'aménagement ;
- Protection des pôles commerciaux de proximité ;
- Création de secteur de construction limitée (STECAL) ;
- Actualisation des espaces paysagers protégés ;
- Autre.

Siège de BOURGES PLUS

23-31 boulevard Foch • CS 20321 • 18023 BOURGES Cedex
Tél. 02 48 48 58 58 • Fax 02 48 48 58 60
E-mail : info@agglo-bourgesplus.fr

Service Clientèle Eau / Assainissement / Déchets

4 boulevard de l'Avenir • CS 40234 • 18022 BOURGES Cedex
N° gratuit 0 800 897 730 • 24h/24 pour les urgences
E-mail : service.clientele@agglo-bourgesplus.fr

Mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- OAP le Petit Pré – Saint-Germain-du-Puy

(RD10) La commune de Saint-Germain-du-Puy souhaite revenir à la surface initiale de l'OAP et modifier les accès.

Des ajustements pourront être apportés à l'OAP d'ici l'approbation de la modification n°3 du PLUi.

- OAP Maurice Genevoix – Saint-Doulchard

(RSD1, RSD2 et RD11) Les contributeurs trouvent le principe de desserte de l'OAP peu pertinent au vu du dimensionnement de l'allée Maurice Genevoix. Ils proposent que la desserte provenant de la rue des coupances soit à double sens.

Ils souhaitent également que l'espace vert du bout de l'allée Maurice soit conservé.

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.

(RD11) La personne demande que l'enquête publique soit relancée pour les raisons suivantes : aucun panneau d'affichage dans l'impasse Genevoix, période des élections législatives, nombre important de personnes âgées habitant dans l'impasse, problème d'accès à internet,

L'enquête publique lancée le 24 mai, a fait l'objet d'un affichage en différents lieux du territoire notamment rue des coupances, panneaux municipaux et siège de l'agglomération. L'avis d'enquête est également paru par deux fois dans les journaux locaux (Le Berry Républicain et L'information Agricole du Cher). Cette enquête a fait l'objet des mesures de publicité conformément à la réglementation en vigueur.

(RD5) La commune de Saint-Doulchard souhaite une densité de 10 logements à l'hectare. Elle estime également que les objectifs de densité sur l'OAP n°30 Colombier et l'OAP n°35 Les Verdins, à Saint-Doulchard, ne sont pas réalisables. Elle souhaite que la densité soit diminuée à 20 logements à l'hectare.

Elle indique également que la parcelle DH 44 a bénéficié en 2024 d'un permis de construire.

L'agglomération va échanger avec la commune afin d'identifier les ajustements à apporter sur les OAP.

La parcelle bénéficiant d'un permis de construire sera retirée de l'OAP et reclassée en zone Udb.

Ouverture à l'urbanisation

- Secteur de Germigny – Bourges

(RD4) La personne demande des précisions sur le type de construction touristique envisagé sur le secteur, ainsi que sur les accès aux parcelles et sur le devenir des arbres et végétaux bordant le champ cultivé.

Des précisions à l'Orient d'Aménagement et de Programmation (OAP) et au règlement de zonage seront apportées d'ici l'approbation de la modification n°3 du PLUi.

L'accès de la parcelle se fera sur la route conduisant de la départementale D2144 vers le Château de Germigny. L'écran végétal existant, bordant le champ cultivé sera maintenu.

- Levée du gel de constructibilité du site adjudant chef Debat - Bourges

(RD8) La personne demande de ne pas ouvrir à une urbanisation « à la découpe » et de préserver une large part à l'accueil d'entreprises à forte plus-value en termes d'emplois.

La programmation des constructions sera étudiée d'ici l'approbation de la modification n°3 du PLUi.

(RBP5) La personne demande de veiller à l'évacuation des eaux pluviales qui peuvent être gênantes pour les marais de la Voiselle.

L'aménagement du site s'appuie sur le schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

- Secteur du champ de la Vigne – Le Subdray

(RSG1) Le propriétaire du terrain du Champ de Derrière ne souhaite pas que la possibilité d'urbaniser sa parcelle soit décalée en 2028. Il demande à mener de front les deux projets. Il souhaite également revenir à la surface initiale.

Depuis l'approbation du PLUi en 2022, les différents contacts pris par le propriétaire avec différents aménageurs ont tous échoué. La collectivité fait donc le choix de privilégier une opération publique de plus petite taille réalisable à court terme.

La surface totale du secteur du Champ de Derrière est d'une surface identique, soit 5,49 ha.

(RS3) Les personnes demandent de préserver la chaussée allée Paul Dubois lors de l'opération d'aménagement.

La demande a été transmise à la commune. Cette demande pourra être prise en compte lors des travaux d'aménagement du secteur.

Création d'un secteur photovoltaïque

- Port Sec Sud – Bourges

(RBP5) Le contributeur demande de préserver les vues vers et depuis la cathédrale de BOURGES.

L'impact visuel du projet sur les vues vers et depuis la Cathédrale a été examiné dans le cadre de l'étude environnementale du projet photovoltaïque du site.

Reclassement de zones

- Reclassement de terrains en zone agricole suite à erreur d'appréciation – Berry-Bouy

(C2) Le contributeur conteste le nouveau zonage des parcelles AK 12, 13 et 14 en zone agricole.

Le permis de construire 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.

- Reclassement de la parcelle CA 94 en zone d'habitat – Saint-Doulchard

(RD9) Les contributeurs contestent le reclassement de la parcelle de zone urbanisable économique en zone dédiée à l'habitat. Les points suivants sont soulevés : un accès par le chemin des Treilles non calibré pour une extension de la circulation, des réseaux non calibrés ou en état non satisfaisant et des craintes de ruissellement des eaux pluviales dans les parcelles en contrebas. Ils souhaitent la préservation de la parcelle et sa requalification en zone naturelle.

La parcelle a été classée en urbanisable lors de l'élaboration du PLUi approuvée en 2022. Tant la commune que l'agglomération ne souhaitent pas revenir sur ce classement.

- Autre

(RD5) Le contributeur demande un changement de zonage de A à N, de la parcelle DP90 (Champ de la Grenasserie) à Saint-Doulchard.

La collectivité va étudier la possibilité de prendre en compte la demande.

Il est demandé trois reclassements de parcelles de zone agricole à constructible :

- (RM1 et 2) parcelles AE 14 et AE 9 à 12, à Marmagne
- (RBP6) parcelles ZH 05 et ZH 06, à Berry-Bouy

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.

Ajustement des règles de construction et d'aménagement

- Adapter la réglementation des stationnements aux enjeux locaux

(RBP5) Le contributeur est contre la réduction de stationnement par logement en centre-ville. Cela risque de provoquer des encombrements de la voirie avec des voitures en stationnement.

Le centre-ville de Bourges est encadré par le Site Patrimonial Remarquable auquel est adossé son propre règlement (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur). Les règles de stationnement s'appliquant en centre-ville de Bourges seront réétudiées à l'occasion de la refonte de ce règlement.

Il convient également de rappeler que la ville et l'agglomération portent une politique de développement des mobilités douces. Par ailleurs, le réseau de bus est accessible gratuitement.

- Emplacement réservé

(RD5) La mairie de Saint-Doulchard souhaite que l'emplacement réservé SDER 2 pour l'aménagement de la rue du Colombier, soit reporté de l'autre côté de la rue sur la SDER 4.

L'agglomération est favorable à cette modification.

- Autre

(RD5) Article UD9 du règlement : le contributeur demande des précisions sur l'alignement des clôtures.

La définition de l'alignement est présente dans le lexique du règlement écrit (page16).

Protection des pôles commerciaux de proximité

(RD5) La mairie de Saint-Doulchard souhaite être intégrée à la démarche de définition des linéaires commerciaux.

Un travail d'identification des linéaires présents à Saint-Doulchard doit être réalisé d'ici l'approbation de la modification n°3 du PLUi.

Création de secteur de construction limitée (STECAL)

Les contributeurs demandent deux créations de STECAL :

- (RD1 et C1) Parcelles ZM26, 27, 28 et 29, à Saint-Germain-du-Puy, pour permettre la construction ou l'extension de bâtiments industriels.
- (RS2) Château du Sollier, Le Subdray, afin de créer un restaurant/salon de thé.

La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) nécessite un avis préalable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dont une nouvelle saisie n'est pas programmée avant l'approbation de la modification n°3 du PLUi. Ces demandes pourront être examinées à l'occasion d'une prochaine évolution du PLUi.

Actualisation des espaces paysagers protégés

(RBP2) KNDS dépose un dossier de projets futurs qui nécessite des modifications sur la zone naturelle Np.

La prise en compte de ces projets sera étudiée lors d'une prochaine évolution du PLUi.

(RBP4) KNDS conteste le PLUI actuel. Le site de KNDS Ammo France a de manière permanente été classé en zone industrielle/zone à urbaniser. La cartographie, qui indique qu'une partie substantielle du site KNDS relève d'une "zone naturelle protégée", procède d'une erreur de fait.

Dans le PLUI, le zonage est vicié par une erreur d'appréciation dès lors que le zonage affiché est manifestement incohérent avec le PADD. Cette erreur doit être impérativement rectifiée.

Dans le cadre d'une future évolution du PLUi, l'agglomération va étudier la possibilité de rédiger un règlement spécifique pour les entreprises de Pyrotechnie du territoire afin de concilier leurs développements et la préservation des zones naturelles remarquables et ce, conformément aux orientations du PADD.

(RD2) La personne demande le classement du ruisseau et la mare rue des maraîchers, parcelles AX 39 et 38, à Saint-Germain-du-Puy.

Les données fournies sont insuffisantes pour être prises en compte dans le cadre de la modification n°3.

(RBP1) La personne demande la suppression de l'Espace Paysager Protégé (EPP) de la parcelle AL757, à Bourges.

(RD3 et RD7) Les contributeurs souhaitent le classement du bois Chanoine, à Marmagne, en Espace Boisé Classé (EBC).

La collectivité va réétudier la délimitation de l'espace paysager protégé des parcelles AX 39 et 38 ainsi que l'extension de l'espace boisé classé sur l'emprise du Bois Chanoine.

Autre

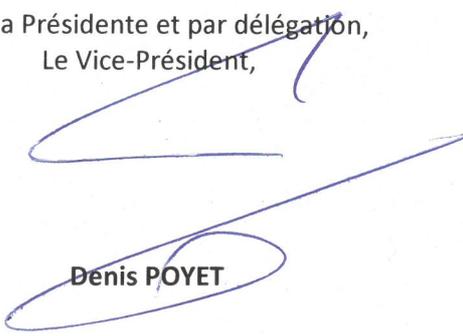
(RD6) Le contributeur demande un droit de passage (piéton à minima) depuis le chemin Legnier, sur la parcelle EI 413, à Bourges.

Cette demande ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision que vous jugeriez utile.

Je vous prie de croire, Messieurs les commissaires enquêteurs, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

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


Denis POYET