

## **DEPARTEMENT DU CHER**

.\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

### **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BOURGES (BOURGES PLUS)**

.\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

### **ENQUETE PUBLIQUE**

**du 13 octobre 2025 au 18 novembre 2025**

**Relative au projet de modification n°5 du Plan Local  
d'Urbanisme de droit commun de la Communauté  
d'Agglomération de BOURGES (PLUI)**

(arrêté de la Communauté d'Agglomération n° A-ARP2025-022 du 22 août 2025)

## **RAPPORT D'ENQUETE**

## SOMMAIRE

### 1. GENERALITES

1.1 Préambule	page 3
1.2 Objet de l'enquête	page 4
1.3 Cadre juridique	page 4
1.4 Justification de la nécessité de procéder à une modification	page 5
1.5 Concertation préalable à la procédure	page 5
1.6 Nature et caractéristiques du projet	page 6

### 2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1. Préparation administrative	page 7
2.2. Réunions préparatoires et visite des lieux	page 8
2.3. Composition du dossier d'enquête	
2.3.1 dossier technique	page 9
2.3.2 dossier administratif	page 9
2.3.3 avis concernant le PLUi	
2.3.3.1 Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)	page 10
2.3.3.2 Personnes Publiques Associées (PPA)	page 10
2.3.3.3 collectivités territoriales	page 10
2.3.4 information du public	page 10

### 3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE : OBSERVATIONS ET ANALYSES

3.1. Déroulement de l'enquête	page 12
3.2. Clôture de l'enquête	page 12
3.3. Relation comptable des observations	page 13
3.4. Procès-verbal de synthèse des observations	page 15
3.5. Mémoire en réponse	page 15
3.6. Incident et climat de l'enquête	page 15

### 4. EXAMEN DES OBSERVATIONS

page 15

### 5. MISE A DISPOSITION DU RAPPORT D'ENQUETE ET DES CONCLUSIONS ET AVIS

page 17

## **1. GENERALITES**

### **1.1. Préambule**

Située au centre du département du Cher, la Communauté d'Agglomération de BOURGES s'étale sur une superficie de 417,3 km<sup>2</sup> et compte 102 434 habitants.

Elle regroupe les 17 communes suivantes :

ANNOIX, ARCAÏ, BERRY-BOUY, BOURGES, LA CHAPELLE-SAINT-URSIN, LISSE-LOCHY, MARMAGNE, MEHUN-SUR-YEVRE, MORTHOMMIERS, PLAIMPIED-GIVAUDINS, SAINT-DOULCHARD, SAINT-GERMAIN-DU-PUY, SAINT-JUST, SAINT-MICHEL-DE-VOLANGIS, LE SUBDRAY, TROUY, VORLY.

BOURGES, pôle principal de l'agglomération, est riche d'un patrimoine historique remarquable (cathédrale Saint-Etienne, Palais Jacques Cœur) et d'un patrimoine naturel avec les marais de Bourges.

BOURGES a été désignée capitale européenne de la culture pour 2028.

Au niveau économique, l'agglomération est une terre d'industries (8 600 entreprises pour 52 000 emplois). La défense est le plus important pilier de l'économie de l'agglomération et a pour principaux acteurs : la base économique industrielle et technologique de la défense pour le compte du ministère de la défense et comme acteurs industriels (KNDS France, MBDA, GIAT Industrie et DGA Technique).

Quatre pôles commerciaux sont implantés sur l'agglomération : Avaricum, Les Danjons, route d'Orléans et la Charité-Sancerrois. C'est cette dernière zone qui est concernée par le projet de modification n° 5 du PLUi.

Le PLUi de BOURGES PLUS a été approuvé le 8 avril 2022.

Il prévoit l'aménagement du territoire pour les 10 années qui suivent sa mise en place. Il assure la cohérence et la complémentarité du développement des communes de l'agglomération pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population avec 5 objectifs prioritaires fixés par le PADD :

1. confirmer le rôle structurant du territoire et de son pôle urbain à l'échelle du Cher et de la Région Centre Val-de-Loire
2. soutenir le développement économique du territoire et renforcer l'exploitation de ses atouts
3. renforcer une attractivité résidentielle complète (logements, équipements, commerces et mobilités durables)
4. améliorer les dessertes du territoire et les conditions de mobilité durable
5. poursuivre la transition écologique et énergétique du territoire, pour un environnement préservé et un cadre de vie de qualité.

Depuis, trois modifications simplifiées sont intervenues. La première a été approuvée le 5 octobre 2023, la deuxième le 8 février 2024 et la troisième le 12 septembre 2024. Deux autres modifications ont été prescrites, la quatrième le 30 octobre 2024 et la cinquième le 20 novembre 2024.

### **1.2. Objet de l'enquête**

La présente enquête publique concerne le projet de modification n° 5 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de BOURGES.

Le projet de modification consiste en :

- l'ajustement du zonage réglementaire du secteur classé en zone économique UE en réduisant le sous zonage UEc qui autorise le commerce de détail de 39,68 hectares au profit du sous zonage UEb l'interdisant
- la création d'emplacements réservés pour permettre la recomposition du réseau de voirie et la création d'un réseau de bus BHNS (Bus à Haut Niveau de Service)
- diverses mesures réglementaires visant à encadrer le développement du secteur (prescriptions linéaires d'implantation, règles sur l'aspect extérieur du bâti, définition d'une OAP sur le secteur de la Fourchette
- l'évolution de l'organisation du stationnement (réduction de la surface de stationnement dans le cas d'un service en drive, imposition d'un cheminement piéton et vélo entre les unités foncières voisines accueillant du public, introduction de règles esthétiques et d'intégration paysagère concernant l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parcs de stationnement en zone économique)
- la réintroduction d'espaces paysagers et végétalisés dans la zone d'aménagement (prescriptions surfaciques, arbres d'alignement, bandes végétalisées)

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

### **1.3. Cadre juridique**

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
- 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-ARP2025-022 du 22 août 2025, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique
- la décision n° E25000131/45 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS, en date du 29 juillet 2025 désignant Monsieur Patrick ANDRE, en qualité de commissaire enquêteur

#### **1.4. Justification de la nécessité de procéder à une modification**

La modification « classique » du PLUi est aussi appelée modification de droit commun. Ce type de modification permet de faire évoluer rapidement un PLUi après enquête publique.

Conduite par l'établissement public compétent (Communauté d'Agglomération) en matière de PLUi, elle repose sur la réalisation d'une enquête publique environnementale qui vise à assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, sur certaines décisions.

Cette modification permet de faire évoluer les règlements écrits et graphiques ou les OAP du PLUi, sans porter atteinte aux orientations du PADD.

#### **1.5. Concertation préalable à la procédure**

Les moyens de concertation ont été mis en place conformément à la délibération du 5 décembre 2024.

Il a été réalisé :

- ◆ les mesures de communication suivantes :
  - publication d'un communiqué de presse de BOURGES PLUS dans le Berry Républicain du 5 février 2025
  - publication sur le site internet de BOURGES PLUS
  - affichage en mairie et dans les panneaux numériques de BOURGES, en mairie et dans les panneaux d'affichage de SAINT-GERMAIN-DU-PUY, au siège de l'agglomération BOURGES PLUS et sur des panneaux route de la Charité
  - notification par mailing du dossier de concertation et invitation à une réunion publique aux entreprises présentes dans la zone d'aménagement Charité-Sancerrois

- publication d'un post linkedin sur le compte de la Communauté d'Agglomération BOURGES PLUS

◆ les modalités de concertation suivantes :

- du 4 février 2025 au 7 mars 2025, mise à disposition du public d'un document de 21 pages éclairant le public sur le contexte, les enjeux et les orientations du projet de modification n° 5 du PLUi :
  - ° en version dématérialisée sur le site internet de BOURGES PLUS
  - ° en version papier dans les locaux du siège de BOURGES PLUS et de la mairie de SAINT-GERMAIN-DU-PUY
- organisation d'une réunion publique le 4 mars 2025 à 19h à l'espace Nelson Mandela de SAINT-GERMAIN-DU-PUY, d'une durée de 1h30 rassemblant une soixantaine de personnes

Lors de cette concertation, la Communauté d'Agglomération a recueilli dans les différents registres mis à disposition 8 contributions pour 33 remarques.

### **1.6. Nature et caractéristiques du projet**

Les modifications portées par le projet de modification n° 5 du PLUi consistent en :

#### *1) réajustement des destinations autorisées des constructions*

- \* ajustement du zonage réglementaire aux occupations réelles de la zone
- \* autoriser les équipements sportifs en salle

#### *2) recomposition du réseau de voirie*

- \* création d'un réseau de voirie secondaire
  - mise en œuvre de bouclages
  - élargissement des voies existantes
- \* transformation de la route de la Charité en boulevard urbain
- \* minoration de l'obligation de traitement en espaces verts en cas d'emprise cédée
- \* restreindre les accès directs depuis la route de la Charité

#### *3) enclencher un changement d'image de la zone*

- \* cadrer l'implantation des nouvelles constructions le long de la route de la Charité
- \* améliorer la qualité et la continuité visuelle des constructions
- \* accompagner la mutation de secteur en déprise
  - croisement des routes de Sancerre et de la Charité
  - secteur de la Fourchette
- \* réglementer l'implantation des points relais automatisés dits « lockers »

*4) encourager l'évolution de l'organisation du stationnement*

- \* réévaluation des normes de stationnement automobile au mode de consommation par drive
- \* faciliter un déplacement actif entre les unités foncières
- \* viser une cohérence dans le mobilier
  - ombrières photovoltaïques

*5) redonner une place au végétal*

- \* zones de renaturation
- \* renforcement de la qualité paysagère et environnementale de la zone naturelle
- \* percées visuelles sur les grands paysages

Le projet n'est pas soumis à autorisation environnementale.

## **2. ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **2.1. Préparation administrative**

Un appel téléphonique m'a permis d'entrer en contact avec la cheffe de projet PLUi de la Communauté d'Agglomération BOURGES PLUS.

A la suite de cet appel, une réunion s'est tenue le 8 août 2025 au siège de BOURGES PLUS, suivie d'une autre réunion le 19 septembre 2025.

Nous avons alors pu préciser les modalités de l'enquête publique, comme suit :

- début de l'enquête fixé au lundi 13 octobre 2025 à 9 heures
- fin de l'enquête fixée au mardi 18 novembre 2025 à 16 heures 30  
soit une durée d'enquête de 37 jours

Il a été fixé que le siège de l'enquête serait au siège de BOURGES PLUS.

Les permanences, au nombre de 4, se décomposent comme suit :

- le lundi 13 octobre 2025, de 9 h à 12 h, au siège de BOURGES PLUS
- le jeudi 23 octobre 2025, de 14 h à 17 h, en mairie de SAINT-GERMAIN-DU-PUY
- le mercredi 5 novembre 2025, de 9 h à 12 h, en mairie de SAINT-GERMAIN-DU-PUY
- le mardi 18 novembre 2025 de 13 h 30 à 16 h 30, au siège de BOURGES PLUS

Il a été décidé que le dossier d'enquête serait mis à la disposition du public au siège de BOURGES PLUS et à la mairie de SAINT-GERMAIN-DU-PUY en version papier, aux jours et heures habituels d'ouverture de chaque collectivité.

Il a été convenu que le dossier d'enquête serait également consultable sur le site internet du siège de BOURGES PLUS ([www.agglo-bourgesplus.fr](http://www.agglo-bourgesplus.fr)).

Par ailleurs, un poste informatique sera mis à disposition pour permettre au public de consulter le dossier dans chaque lieu de permanence.

Le public pourra formuler ses observations :

- par écrit, sur les registres d'enquête ouverts au siège de BOURGES PLUS et à la mairie de SAINT-GERMAIN-DU-PUY
- par voie postale, à l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de BOURGES PLUS
- par écrit ou par oral, lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur
- par voie électronique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6576> ou via l'adresse mail [enquete-publique-6576@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6576@registre-dematerialise.fr). Les correspondances transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé

Les observations déposées sur les registres dans les lieux de permanence et les observations par voie postale seront consultables directement au siège de BOURGES PLUS, siège de l'enquête.

Ces divers éléments ont été repris dans l'arrêté de la Communauté d'Agglomération n° A-ARP2025-022 du 22 août 2025. Le 8 août 2025 j'ai récupéré le dossier d'enquête au siège de BOURGES PLUS.

J'ai ainsi pu procéder à l'étude du dossier d'enquête.

## **2.2. Réunions préparatoires et visite des lieux**

Deux rencontres préalablement au début de l'enquête ont été réalisées.

La première réunion a eu lieu le vendredi 8 août 2025 à 14 heures au siège de l'agglomération en présence de la cheffe de projet PLUi. Lors de cette réunion, le projet de modification n° 5 m'a été expliqué et commenté. Nous avons pu préparer l'organisation de l'enquête, fixer le nombre de permanences, les lieux et les dates.

Le dossier m'a été remis le jour même.

Une deuxième réunion s'est tenue le vendredi 19 septembre 2025 à 13 heures 30 au siège de l'agglomération en présence de la cheffe de projet PLUi. A cette occasion, nous avons pu visiter les principaux lieux concernés par la modification du PLUi et définir la localisation des panneaux d'affichage le long de la route de la Charité.

Le dossier mis à l'enquête publique a été complété ce jour.



### **2.3. Composition du dossier d'enquête**

Le dossier soumis à l'enquête contient :

#### **2.3.1 dossier technique**

	nombre de pages
1 - actes de procédure	
1.1 - arrêté de prescription de la modification n° 5 du PLUi	2
1.2 - délibération sur les modalités de la concertation	3
1.3 - délibération bilan de la concertation	8
1.4 - arrêté ouverture enquête publique du PLUi	3
2 - rapport de présentation des modifications	46
3 - évaluation environnementale	42
4 - règlement écrit	254
5 - cahier des orientations d'aménagement et de programmation	131
6 - règlement graphique (zone d'aménagement Charité-Sancerrois)	1 plan A3
7 - avis	
7.1 - avis du PETR	1
7.2 - avis Communauté de Communes Arnon Boischaut Cher	2
7.3 - avis Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry	1
7.4 - avis MRAe	4
7.5 - avis Communauté de Communes Fer-Cher	2
7.6 - avis DDT	6
7.7 - avis Communauté de Communes Terres du Haut Berry	2
7.8 - avis Département du Cher	2
7.9 - avis Chambre d'Agriculture	2

Le dossier de la modification n° 5 du PLUi été réalisé par la direction habitat et urbanisme durables de la Communauté d'Agglomération BOURGES PLUS.

#### **2.3.2 dossier administratif**

1- décision du Tribunal Administratif d'Orléans n° E25000131/45 du 29 juillet 2025 me désignant commissaire enquêteur

2- arrêté de la Communauté d'Agglomération n° A-ARP2025-022 du 22 août 2025 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique

3- avis de l'enquête publique ayant fait l'objet d'un affichage sur les panneaux des mairies faisant partie de l'agglomération de BOURGES et du siège de l'agglomération, ainsi que sur les 7 panneaux le long de la route de la Charité, au droit de la zone d'aménagement Charité-Sancerrois

4- registres d'enquête cotés et paraphés par mes soins

4.1 - Agglomération BOURGES PLUS

4.2 – SAINT-GERMAIN-DU-PUY

5- insertions dans la presse de l'avis d'enquête :

- 5.1 - annonce légale dans le Berry Républicain le 26 septembre 2025
- 5.2 - annonce légale dans l'Information Agricole du Cher le 26 septembre 2025
- 5.3 - annonce légale dans le Berry Républicain le 17 octobre 2025
- 5.4 - annonce légale dans l'Information Agricole du Cher le 17 octobre 2025

### **2.3.3 avis concernant le PLUi**

#### ***2.3.3.1 Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)***

Le projet de modification n° 5 du PLUi a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale :

avis n° MRAe 2025-5235 du 25 août 2025 – avis conforme

La MRAe estime que la modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

#### ***2.3.3.2 Personnes Publiques Associées (PPA)***

**PETR Centre Cher** : pas d'observation formulée

**DDT du Cher** : avis favorable sur la modification sous réserve :

- de préciser les prescriptions de nature à assurer la préservation des « éléments de continuité écologique et trame verte et bleue et des « espaces écologiques et/ou paysagers à protéger » afin de les distinguer et de préciser leur nature juridique
- d'opter pour la zone préférentielle de renaturation, le cas échéant
- de préciser les modalités d'application du PAPAG
- de fixer des règles spécifiques à la zone d'activités économiques de la Charité en délimitant une zone spécifique ou une OAP
- de renforcer la sécurité juridique de certaines dispositions par une rédaction plus précise

**Département du Cher** : rappelle que la Communauté d'Agglomération devra informer et associer les services de la direction des routes et de la mobilité dès lors que des voiries projetées déboucheront sur une route départementale

**Chambre d'Agriculture du Cher** : avis favorable

#### ***2.3.3.3 collectivités territoriales***

Les Communautés de Communes riveraines FerCher, Arnon Boischaut Cher et Terres du Haut Berry ont émis un avis favorable et Vierzon-Sologne-Berry n'a pas formulé d'observation.

### **2.3.4 Information du public**

Les finalités de l'enquête ont été accomplies en application de l'arrêté de la Communauté d'Agglomération BOURGES PLUS précité :

- publications dans la presse, rubrique annonces légales : le Berry Républicain et l'information Agricole du Cher le 26 septembre 2025 puis reprises dans ces mêmes journaux le 17 octobre 2025

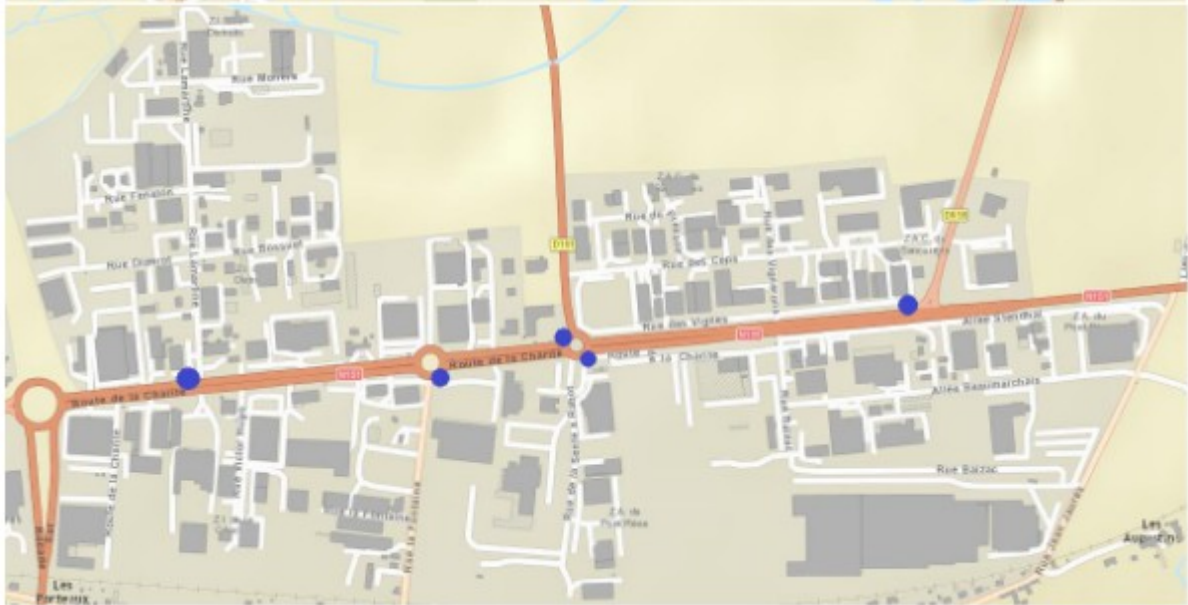
L'avis d'enquête de la Communauté d'Agglomération BOURGES PLUS a été régulièrement affiché sur les panneaux d'affichage extérieurs de toutes les mairies de l'Agglomération de BOURGES et au siège de la Communauté d'Agglomération.

L'avis d'enquête était consultable sur le site dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6576> et sur le site internet du siège de BOURGES PLUS ([www.agglo-bourgesplus.fr](http://www.agglo-bourgesplus.fr)).

Le commissaire enquêteur s'est assuré de la continuité de l'affichage lors des différentes permanences.

Le public a été informé par 7 panneaux munis de l'avis d'enquête, installés par le pétitionnaire le long de la route de la Charité, au droit de la zone d'aménagement Charité-Sancerrois.





Les certificats de mise à disposition du dossier et d'affichage m'ont été remis le dernier jour de l'enquête.

Ces diverses parutions et affichages ont permis au public d'être informé de façon satisfaisante.

### 3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE : OBSERVATIONS ET ANALYSES

### 3.1. Déroulement de l'enquête

Les quatre permanences ont été tenues, 2 au siège de l'Agglomération BOURGES PLUS et 2 en mairie de SAINT-GERMAIN-DU-PUY, aux dates et heures prévues.

### 3.2. Clôture de l'enquête

Le 18 novembre 2025 à 16 heures 30, j'ai clos le registre au siège de l'Agglomération BOURGES PLUS et en ai pris possession, ainsi que de l'ensemble des éléments du dossier. Je me suis ensuite rendu à la mairie de SAINT-GERMAIN-DU-PUY pour clore le registre et le récupérer.

Ces documents m'ont permis de préparer le procès-verbal de synthèse des observations et le rapport.

### 3.3. Relation comptable des observations

Durant les 4 permanences, j'ai reçu 3 visites selon la répartition suivante :

Lundi 13 octobre 2025 siège BOURGES PLUS	9 h à 12 h	0
Jeudi 23 octobre 2025 mairie de SAINT-GERMAIN-DU-PUY	14 h à 17 h	0
Mercredi 25 novembre 2025 mairie de SAINT-GERMAIN-DU-PUY	9 h à 12 h	2
Mardi 18 novembre 2025 siège BOURGES PLUS	13 h30 à 16 h30	1

#### Contributions reçues

Le public a utilisé les différents moyens mis à disposition pour effectuer ses observations :

Moyens utilisés	Contributions
Registre BOURGES PLUS	0
Registre SAINT-GERMAIN-DU-PUY	0
Registre dématérialisé	2
Courriers reçus	2

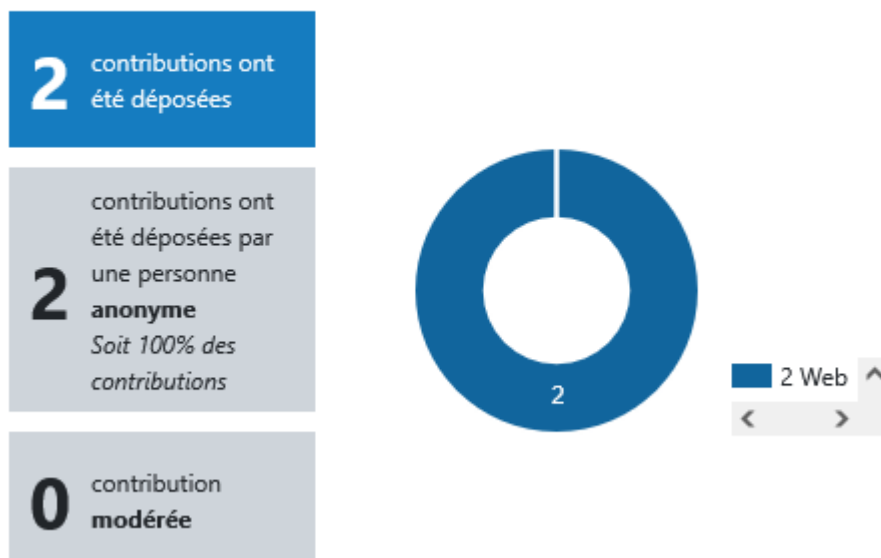
Au total, l'enquête a suscité 4 contributions, dont :

2 contributions portées par le public sur le registre dématérialisé, précédées de la mention RD

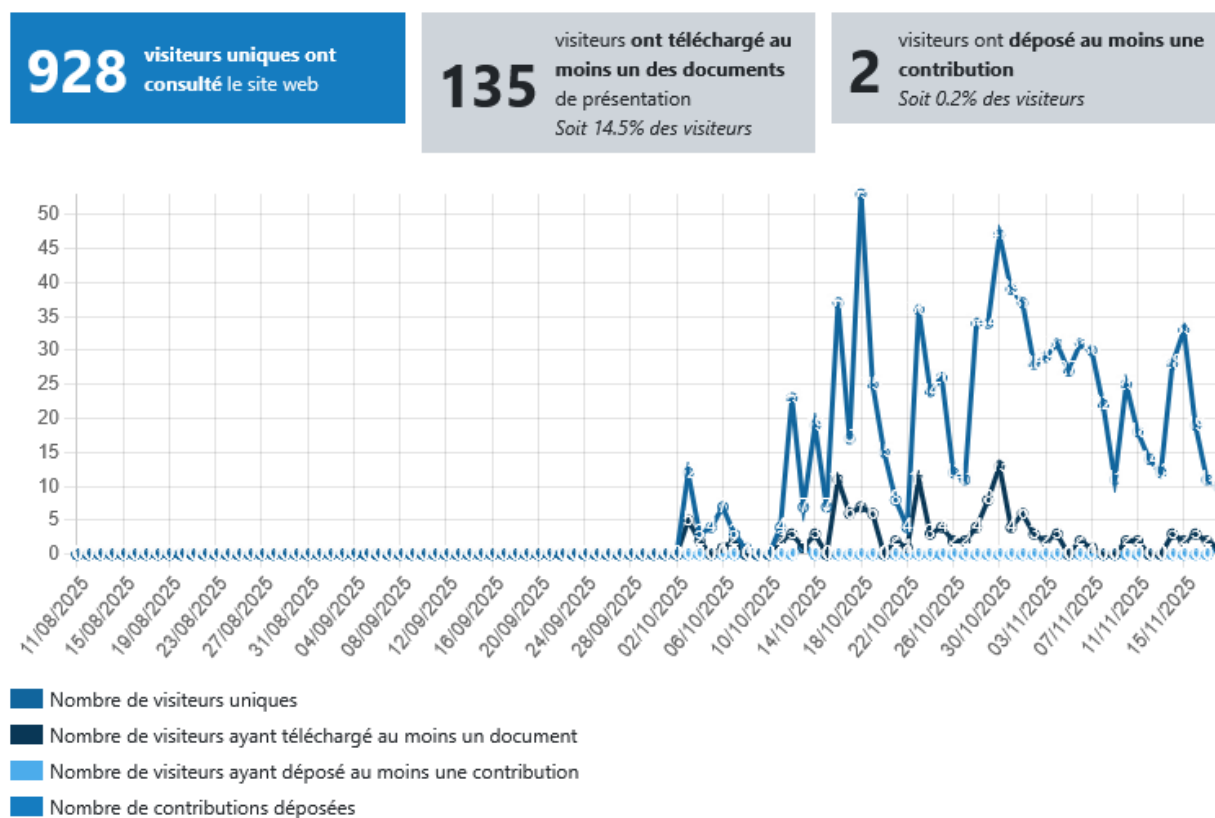
2 courriers à l'attention du commissaire enquêteur précédés de la mention C

## Activités du registre dématérialisé ci-dessous

### Contributions



### Fréquentation



### **3.4. Procès-verbal de synthèse des observations**

Conformément à la réglementation en vigueur, j'ai rencontré le porteur du projet le 24 novembre 2025, soit dans les 8 jours qui suivent la clôture de l'enquête afin de lui remettre le procès-verbal de synthèse, et commenter le déroulement ainsi que les observations émanant des contributions du public recueillies pendant l'enquête.

J'ai communiqué copie des contributions reçues ainsi que le tableau synthétique des contributions.

J'ai indiqué dans ce procès-verbal que le porteur du projet disposait de 15 jours pour adresser son mémoire en réponse.

Ce procès-verbal de synthèse est joint au rapport.

### **3.5 Mémoire en réponse**

Le mémoire établi par le porteur du projet m'a été transmis le 8 décembre 2025 par mail, soit dans les délais impartis.

Ce mémoire, qui comporte 3 pages, est joint au présent rapport.

### **3.6 Incident et climat de l'enquête**

Je considère que l'enquête s'est déroulée normalement, avec une très faible fréquentation et sans aucun incident.

## **4. EXAMEN DES OBSERVATIONS**

J'ai séparé les contributions reçues, et référencées en fonction des moyens utilisés, comme suit :

- registre dématérialisé, dénommé RD
- courriers reçus, dénommés C

J'ai ensuite classé les contributions en deux parties, en premier celles en relation avec la modification n° 5 du PLUi présenté, en second les nouvelles demandes pouvant éventuellement s'intégrer dans une nouvelle modification.

#### **1) en relation avec la modification présentée**

##### **contribution RD 1**

question n° 1 :

Des règles de végétalisation pourraient être plus volontaristes de même que le traitement des eaux pluviales et l'imperméabilisation (qualité paysagère des bassins de rétention, CBS (Coefficient de Biotope par Surface), noues, végétalisation des façades, bandes de plantation, toitures végétalisées)



question n° 2 :

Il serait opportun de rajouter des règles de limitation de l'artificialisation et de l'imperméabilité des parkings

question n° 3 :

Il serait intéressant de fixer des règles imposant la mutualisation des aires de stationnement

question n° 4 :

La densification par la hauteur des bâtiments industries/commerces serait à encourager

question n° 5 :

Encourager le stationnement en aérien

question n° 6 :

Est-ce qu'une climatisation du PLUi est prévue ? Les objectifs ZAN semblent absents du PLUi approuvé ainsi que dans cette modification. Quel calendrier pour une modification ZAN du PLUi ? et quels sujets seront traités ? La modification actuelle pourrait traiter l'artificialisation des sols dans la zone de la Charité

question n° 7 :

Le secteur Chaussée de Chappe pourrait accueillir du logement. Le monofonctionnel à cet endroit interroge

question n° 8 :

Concernant la transformation de la porte de SAINT-GERMAIN-DU-PUY, la création d'un passage de la rocade en aérien est-elle toujours d'actualité ?

question n° 9 :

Quel est le calendrier prévisionnel pour la mise en œuvre de cette modification du PLUi ?

### **contribution RD 2**

question :

Il serait souhaitable de préciser si tous les types d'ICPE sont interdits (autorisation et déclaration)

### **contribution C 1**

question :

Le carrefour entre la Chaussée de Chappe et la route de la Charité a un espace très contraint. Il s'avère que l'alignement de quelques arbres soit incompatible avec le dimensionnement du carrefour. Pour y remédier, il serait souhaitable de supprimer une partie des plantations pour pouvoir faire un projet permettant une circulation plus fluide de l'ensemble des usagers et améliorant la sécurité. Cet abattage pourrait être compensé par de nouvelles plantations dans un lieu à définir

### **contribution C 2**

question :

Le projet de bus BHNS, comme présenté à la concertation, est inacceptable. Il faut conserver deux fois deux voies de circulation et créer deux voies propres aux bus en supprimant, par exemple, l'îlot central tout en conservant des voies pour la circulation douce



## **2) nouvelles demandes**

### **contribution RD 1**

question n° 1 :

La requalification de l'entrée de SAINT-GERMAIN-DU-PUY n'est pas intégrée dans la modification présentée. Il est possible d'intégrer ce sujet dans l'enquête. L'augmentation des hauteurs le long de l'avenue ainsi qu'une OAP de requalification/densification du secteur Intermarché sont possibles dans une modification

question n° 2 :

La requalification du parking de la poste à SAINT-GERMAIN-DU-PUY interroge et n'est pas à la hauteur des enjeux : très forte imperméabilité et faible surface perméable autour des arbres.

Le porteur de projet a pris le parti d'apporter une réponse à chaque observation du procès-verbal de synthèse des observations.

Ce mémoire est annexé au présent rapport. Je note la clarté et la qualité des réponses apportées.

L'étude et l'analyse de ces réponses ont été pris en compte pour établir mes conclusions et avis dans un document séparé.

## **5. MISE A DISPOSITION DU RAPPORT D'ENQUETE ET DES CONCLUSIONS ET AVIS**

Ce rapport, les conclusions motivées et l'avis motivé, ainsi que les pièces annexes ont été imprimées en un exemplaire.

Le 16 décembre 2025, un exemplaire du rapport a été remis par mes soins au vice-président de la Communauté d'Agglomération BOURGES PLUS chargé de l'urbanisme accompagné d'un exemplaire des conclusions motivées et avis, des pièces annexes, du dossier de mise à l'enquête, des registres, accompagnés des documents annexes. Un exemplaire a également été fourni sous format numérique.

Un exemplaire du rapport sous format numérique a été envoyé le même jour à Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS, accompagné des conclusions et avis, des pièces annexes et d'un relevé de frais.

Fait à VIERZON, le 16 décembre 2025

Le Commissaire enquêteur  
Patrick ANDRE

