

## 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)

#### CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

## SOMMAIRE

|  |         |
|--|---------|
| <b>1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>  | page 3  |
| <b>2. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA FORME ET LA PROCEDURE DE L'ENQUETE</b>               | page 5  |
| <b>3. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE FOND DE L'ENQUETE</b>                                |         |
| <b>3.1. sur la participation du public</b>   | page 6  |
| <b>3.2. sur le contenu des contributions</b>   | page 6  |
| <b>3.3. sur la concertation</b>  | page 6  |
| <b>3.4. sur les avis de la MRAe, des PPA et des communautés de communes riveraines</b> | page 7  |
| <b>3.5. sur le projet de modification n° 5 du PLUi</b>                                 |         |
| <b>3.5.1. réajustement des destinations autorisées des constructions</b>               | page 7  |
| <b>3.5.2. recomposition du réseau de voirie</b>  | page 8  |
| <b>3.5.3. enclencher un changement d'image de la zone</b>                              | page 9  |
| <b>3.5.4. encourager l'évolution de l'organisation du stationnement</b>                | page 10 |
| <b>3.5.5. redonner une place au végétal</b>  | page 10 |
| <b>4. AVANTAGES ET INCONVENIENTS</b>   |         |
| <b>4.1. avantages</b>  | page 11 |
| <b>4.2. inconvénients</b>  | page 11 |
| <b>4.3. bilan</b>  | page 12 |
| <b>5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>  | page 12 |

## 1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

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.

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

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 7 panneaux munis de l'avis d'enquête le long de la route de la Charité (RN 151), au droit de la zone d'activités de la Charité, l'enquête s'est déroulée du 13 octobre 2025 au 18 novembre 2025.

Le dossier de la modification n° 5 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 la mairie de 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 internet du siège de BOURGES PLUS ([www.agglo-bourgesplus.fr](http://www.agglo-bourgesplus.fr)). Le public pouvait adresser ses contributions 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 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.

Quatre permanences ont été organisées.

Elles ont donné lieu à 3 visites.

L'enquête a suscité 4 contributions, dont 2 anonymes.

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

## 2. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA FORME ET LA PROCEDURE DE L'ENQUETE

*Je constate que :*

- ✓ la composition du dossier mis à disposition du public lors de l'enquête est respectée. Il comporte bien toutes les pièces réglementaires
- ✓ le dossier soumis à l'enquête, à la disposition du public, était très complet et le rapport de présentation permettait 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
- ✓ les différentes communautés de communes riveraines ont été également consultées pour avis
- ✓ 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 de l'avis d'enquête à l'extérieur du siège de BOURGES PLUS et dans l'ensemble des communes de l'agglomération était opérationnel ainsi que sur le site internet de BOURGES PLUS. Le pétitionnaire a également affiché l'avis d'enquête sur 7 panneaux le long de la route de la Charité, au droit de la zone d'activités de la Charité-Sancerrois
- ✓ les publications dans la presse étaient conformes à l'arrêté de la Communauté d'Agglomération de BOURGES
- ✓ le nombre de permanences était adapté au volume de l'enquête
- ✓ la durée de l'enquête, soit 37 jours, et les quatre permanences ont permis une bonne consultation du public
- ✓ 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

### 3. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE FOND DE L'ENQUETE

#### 3.1. sur la participation du public

Le public s'est exprimé sur les différents moyens mis à disposition ( registre dématérialisé, registres papier et courrier).

4 contributions ont été formulées, dont 2 anonymes.

La population locale, les entrepreneurs et les commerçants de la zone d'aménagement ont montré peu d'intérêt pour l'enquête.

#### 3.2. sur le contenu des contributions

Les contributions portent sur les demandes suivantes :

- l'instauration de règles plus volontaristes sur la végétalisation
- de limiter l'artificialisation et l'imperméabilité des parkings
- de favoriser des règles imposant la mutualisation des parkings
- d'encourager la densification des bâtiments et du stationnement
- de climatiser le PLUi
- d'étudier l'accueil de logements dans le secteur Chaussée de Chappe
- de confirmer le passage en aérien de la rocade au-dessus du giratoire porte de SAINT-GERMAIN-DU-PUY
- de préciser les interdictions des ICPE
- la suppression d'arbres d'alignement dans le carrefour de la Fourchette pour favoriser le passage du BHNS
- la conservation de 4 voies attribuées à la circulation automobile indépendamment des voies pour le BHNS
- de préciser le planning de la mise en place de la modification n° 5 du PLUi

#### 3.3. sur la concertation

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.

➔ *j'estime que la concertation a été menée de façon très satisfaisante*

### **3.4. sur les avis de la MRAe, des PPA et des communautés de communes riveraines**

La CDC a consulté la MRAe, les PPA et les communautés de communes riveraines.

Il ressort de cette procédure de consultation que :

- la MRAe a estimé qu'il n'était pas nécessaire de soumettre le projet de modification n° 5 à évaluation environnementale car la modification n'avait pas d'incidence notable sur l'environnement et la santé humaine
- les PPA (Chambre d'agriculture, PETR, Département du Cher et la DDT) ont émis des avis favorables assortis pour la DDT de 5 réserves
- les 4 communautés de communes riveraines (FerCher, Arnon Boischaut Cher, Terres du Haut Berry et Vierzon-Sologne-Berry) ont émis des avis favorables ou sans observation

➔ *j'estime que la notification du projet auprès des PPA, de la MRAe et des communautés de communes riveraines a été correctement réalisée et s'est déroulée conformément au code de l'urbanisme. BOURGES PLUS devra tenir compte des réserves formulées par la DDT*

### **3.5. sur le projet de modification n° 5 du PLUi**

#### **3.5.1. réajustement des destinations autorisées des constructions**

##### ***a) ajustement du zonage réglementaire aux occupations réelles de la zone***

Cette adaptation de ces sous-zonages économiques UEb (économie large à l'exception du commerce de détail) et UEc (économie large y compris le commerce de détail) correspond à l'occupation réelle du sol et à la vocation future en fonction du trafic et des constructions déjà établies.

→ cette démarche étant logique, j'émets un avis favorable à ce réajustement  
En outre, des corrections d'erreurs de découpe de zonage seront réalisées

**b) autoriser les équipements sportifs en salle**

Le PLUi avait introduit une disposition visant à préserver le périmètre du champ captant d'eau potable Saint-Ursin de tout risque de pollution et notamment de déversement de produits phytosanitaires. Cela avait conduit à interdire les équipements sportifs dans le périmètre, or les équipements sportifs en salle ne présentent aucun danger pour le champ captant. Le règlement est précisé pour interdire uniquement les équipements de pleine terre.

→ j'émets un avis favorable sur cette modification qui permettra la construction d'aires de paddle, tout en protégeant le captage d'eau potable

**3.5.2. recomposition du réseau de voirie**

**a) création d'un réseau de voirie secondaire**

Dans le but de désengorger la route de la Charité qui sert à la fois de transit et de desserte de la zone d'aménagement, un réseau de voirie secondaire est prévu d'être créé et des bouclages permettront de relier les voiries de la zone d'aménagement entre elles.

→ j'émets un avis favorable sur la mise en place d'emplacements réservés qui vont permettre la réalisation de ce réseau de voirie qui sécurisera la circulation dans le secteur en diminuant les points de conflit sur la route de la Charité

**b) transformation de la route de la Charité en boulevard urbain**

Un réseau bus à haut niveau de service (BHNS) va être créé et pour ce faire la circulation des bus doit s'effectuer sur une voie dédiée hors de la circulation générale et la priorité leur sera donnée sur les carrefours (feux ou giratoires).

L'aménagement en boulevard urbain permettra aux différents modes de circulation de cohabiter (transports communs, trafic PL, VL, 2 roues et piétons).

Un traitement paysager sera également effectué (arbres d'alignement et bandes paysagères).

La Communauté d'Agglomération doit mettre en place des emplacements réservés pour accroître la largeur totale de la voirie.

→ j'émets un avis favorable sur le projet d'emplacements réservés concernant le boulevard urbain en rappelant toutefois que la route de la Charité draine un trafic de transit important et sert également de voie pour les convois exceptionnels

En ce qui concerne l'emplacement réservé « BO-ER-9 » à BOURGES

→ j'émets également un avis favorable sur la suppression de cet emplacement. Du fait de la mise en place du BHNS, le giratoire prévu à l'origine ne peut plus être réalisé

**c) minoration de l'obligation de traitement en espaces verts en cas d'emprise cédée**

Les entreprises qui vont voir leur surface d'espaces verts diminuée par les emplacements réservés ne doivent pas être pénalisées.

➔ *j'émets un avis favorable sur la minoration de l'obligation de traitement en espaces verts*

**d) restreindre les accès directs depuis la route de la Charité**

Le fait de rediriger les accès au bâti sur le réseau de voirie secondaire réduira les conflits et améliorera la fluidité de la circulation sur la route de la Charité.

➔ *j'émets un avis favorable car la sécurité en sera renforcée*

**3.5.3. enclencher un changement d'image de la zone**

**a) cadrer l'implantation de nouvelles constructions le long de la route de la Charité**

Les implantations des bâtiments sur la zone étaient faites sans règles strictes. Appliquer de nouvelles règles pour aligner les façades des nouvelles constructions par rapport à la voirie permettra d'améliorer la qualité visuelle de la zone.

➔ *j'émets un avis favorable. Toutefois, cette modification ne peut intervenir que lors de nouveaux permis de construire. La situation actuelle peut rester un certain temps*

**b) améliorer la qualité et la continuité visuelle des constructions**

Afin d'améliorer l'esthétisme de la zone, il est important de fixer des règles sur les teintes des bâtiments et la qualité des bardages.

Il en est de même pour l'implantation des locaux techniques qui ne doivent pas être visibles de la route de la Charité.

➔ *j'émets un avis favorable car cela permettra de changer l'image de la zone*

**c) accompagner la mutation de secteur en déprise**

Les deux secteurs concernés sont les entrées aux extrémités de la zone commerciale.

➔ *j'émets un avis favorable sur :*

*1) la réalisation d'une prescription surfacique au croisement route de Sancerre, route de la Charité. Cette mesure permettra à la collectivité de réaliser une OAP pour aménager cette zone en déprise*

*2) la mise en place d'une OAP sur le secteur de la Fourchette tout en veillant à la structuration des déplacements et à la partie paysagère notamment par la mise en place de cônes de vues sur la vallée du Langis*

**d) réglementer l'implantation des points relais automatisés dits « lockers »**

Devant l'évolution importante et rapide de l'installation de points relais automatisés, il paraît important de définir des règles qui canaliseront les implantations (sur les façades latérales des bâtiments et couleurs identiques des bâtiments).

➔ *j'émets un avis favorable à cette réglementation afin d'éviter l'installation de verrues*

**3.5.4. encourager l'évolution de l'organisation du stationnement**

**a) réévaluation des normes de stationnement automobile au mode de consommation par drive**

Les besoins en stationnement pour ce genre de consommation est moindre que pour une activité classique de centre commercial et la rotation des places est beaucoup plus rapide.

➔ *j'émets un avis favorable afin que la surface de stationnement soit réduite à 85 % de la surface de vente*

**b) faciliter le déplacement actif entre les unités foncières**

Il est inutile pour un client qui veut transiter entre deux commerces riverains d'utiliser son véhicule. En restant stationné au même endroit, il pourra utiliser une allée piétonne sécurisée.

➔ *j'émets un avis favorable*

**c) viser une cohérence dans le mobilier**

La loi énergie climat introduit l'obligation d'équiper de systèmes de production d'énergie renouvelable sur au moins 50 % de la surface des parkings.

Afin d'éviter l'anarchie et avoir des règles esthétiques communes, il est important que les raccordements électriques soient dissimulés de la vue.

➔ *j'émets un avis favorable afin de conserver une homogénéité dans les ombrières photovoltaïques*

**3.5.5. redonner une place au végétal**

**a) zones de renaturation**

Dans le secteur de la Fourchette, une zone qui servait de stockage pour des véhicules est inoccupée. Il est prévu de revégétaliser cette zone.

➔ *j'émets un avis favorable pour cette opération qui valorisera la trame verte et favorisera la biodiversité dans ce secteur*

**b) renforcement de la qualité paysagère et environnementale de la zone naturelle**

En cas d'unité foncière à cheval sur la zone naturelle et la zone économique, il s'avère que les zones naturelles étaient peu entretenues. Afin d'y remédier, il y a incitation auprès des propriétaires pour que les zones naturelles soient mieux valorisées pour les inclure dans les espaces verts obligatoires sur la zone.

➔ *j'émet un avis favorable sur cette proposition*

**c) percées visuelles sur les grands paysages**

➔ *j'émet un avis favorable afin que les percées visuelles sur la vallée du Langis soient améliorées au moyen de cônes de vues dans le secteur de la Fourchette et sur le site Adjudant-chef Debat*

## 4. AVANTAGES ET INCONVENIENTS

### 4.1. avantages

- 1) il n'y aura pas de consommation d'espaces naturels ou forestiers
- 2) permettra la mise en place d'un réseau de bus performant en créant des voies dédiées
- 3) enclenchera le changement d'image de la zone en harmonisant les implantations, les couleurs et la qualité des bardages
- 4) redonnera plus de place au végétal et améliorera la vue vers la vallée du Langis
- 5) ajustera le zonage de la zone économique en tenant compte de l'usage actuel
- 6) permettra des avancées sur la construction d'équipements sportifs tout en protégeant le captage d'eau potable Saint-Ursin
- 7) améliorera la fluidité de la circulation et la sécurité en diminuant les accès directs de la zone vers la route de la Charité
- 8) limitera le stationnement pour le service drive
- 9) évitera l'anarchie des implantations et améliorera l'esthétisme en fixant des règles sur les ombrières photovoltaïques, les points relais automatisés et les bâtiments techniques
- 10) permettra de revaloriser les deux entrées de la zone (route de Sancerre et carrefour la Fourchette)

### 4.2. inconvénients

- 1) la route de la Charité a actuellement plusieurs vocations : transit, desserte de la zone, circulation (bus, 2 roues, piétons) et trajet de convois exceptionnels. Il faudra veiller à ce que les différents modes de circulation ne soient pas lésés par l'implantation du site propre pour les bus

2) les effets sur le changement d'image ne seront pas immédiats et devront attendre de nouvelles constructions

#### **4.3. bilan**

Le bilan est globalement positif, ses avantages étant bien supérieurs à ses inconvénients, le projet de modification n°5 du PLUi s'inscrivant parfaitement dans les 5 objectifs du PADD.

### **5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En conséquence de ce qui précède, j'émets un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n° 5 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération BOURGES PLUS.

Toutefois j'émets la recommandation suivante, à savoir apporter les réponses aux réserves formulées par la DDT.

Fait à VIERZON, le 16 décembre 2025

Le Commissaire enquêteur  
Patrick ANDRE

