

## **ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GERMAIN-DU-PUY SUITE AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

---

Par courrier en date du 24 juin 2020 et conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Germain-du-Puy a été notifié aux personnes publiques associées.

### **Avis du Conseil Départemental :**

Le Conseil Départemental indique ne pas avoir d'observation à formuler.

### **Avis du Conseil Régional :**

Le Conseil Régional indique ne pas avoir d'observation à formuler.

### **Avis de la Chambre d'Agriculture :**

La Chambre d'Agriculture du Cher émet un avis favorable sur le dossier.

### **Avis de la SNCF :**

Outre la dénomination employée pour les voies ferrées, la SNCF a formulé différentes observations qui dépassent le cadre du projet de modification du PLU de Saint-Germain-du-Puy défini par l'arrêté municipal du 21 septembre 2015 : classement des emprises ferroviaires, règlement appliqué aux emprises ferroviaires, coordonnées du gestionnaire de la servitude d'utilité publique correspondante, et représentation de celle-ci.

Ces observations seront prises en compte dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en cours d'élaboration par Bourges Plus.

### **Avis de l'Etat :**

L'Etat demande à ce que le dossier de modification du PLU soit complété préalablement à l'enquête pour démontrer sa compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le SCoT prévoit la construction à l'horizon 2030 de plus de 9150 logements sur le pôle aggloméré, dont fait partie Saint-Germain-du-Puy, avec une densité recommandée de 30 logements par hectare.

Or, cette recommandation est précisée par le Programme Local de l'Habitat. Celui-ci fixe notamment un objectif de construction de 20 logements à l'hectare dans le pôle aggloméré hors Bourges.

Cette densité de 20 logements par hectare a servi de base à l'élaboration du projet de Zone d'aménagement Concerté (ZAC) dont le dossier de réalisation a été approuvé le 10 octobre 2019.

Par ailleurs, le SCoT fixe un objectif de production de logements à caractère sociaux de 20% et un objectif de diversification des typologies de logements.

Saint-Germain-du-Puy, qui répond déjà pleinement à ces objectifs, inscrit le futur quartier des Champs Chalons dans cette démarche au travers du programme de construction fixé par le dossier de réalisation de la ZAC (39 logements sous la forme de petits collectifs ou jumelés sociaux, 36 logements individuels libres ou groupés, 108 logements individuels libres moyens, 18 logements individuels grands).

Le futur quartier répond donc globalement aux impératifs du SCoT.

L'Etat indique, au sujet de l'orientation d'aménagement et de programmation projetée dans le dossier de modification :

- qu'il convient de veiller à ce que les continuités douces, notamment pour les vélos, soit faites en cohérence avec le plan vélo intercommunal ;
- que la qualité du traitement de l'espace tampon à l'Est de la ZAC devra être affinée ;
- que le projet aurait mérité d'être plus précis en matière d'aménagement urbain durables.

L'ensemble de ces éléments figurent dans le dossier de ZAC. Il n'y a donc pas lieu de compléter l'orientation telle qu'elle figure dans le dossier de modification du PLU.

L'Etat indique que l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Champs Chalons devrait s'accompagner de la réduction d'autres secteurs de développement.

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme indique que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Au cas présent, cette délibération a été prise le 24 septembre 2015.

Enfin, l'Etat invite la collectivité à privilégier l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour examiner le projet de la ZAC des Champs Chalons plutôt que de recourir à une modification du PLU de Saint-Germain-du-Puy.

La modification, prescrite avant l'engagement de l'élaboration du PLUI, vise à apporter un cadre réglementaire cohérent avec le projet de ZAC et intégrer dans le document d'urbanisme les principes d'aménagement de cette zone sans attendre l'approbation du PLUI dont l'échéance n'est pas connue.

Par ailleurs, le projet de ZAC a également fait l'objet d'un examen dans le cadre du projet de PLUI arrêté en 2019.