

copie Bats D. Cochet
St Germain

Arrivé: 406668	VDB-CAB
Observations sur le projet de modification du plan	
Reçu: 07/08/2020	
Limite: 31/08/2020	
...PRE/ELUS - I. F	

**Direction départementale
des Territoires**

→ PLUI
copie IF

**Service connaissance aménagement planification
Bureau documents d'urbanisme et planification**

Affaire suivie par : Murielle Rousseau
tél : 02 34 34 61 95
ddt-scap-bdup@cher.gouv.fr

Bourges, le - 3 AOUT 2020.

Madame la Présidente,

Vous trouverez ci-après, en application de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, mes observations sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de Saint Germain du Puy, que vous m'avez adressé par courrier du 24 juin 2020.

Choix de la procédure :

Le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation une zone délimitée le 29 septembre 2011, le secteur des Champs Chalons classé en Aud à l'actuel PLU.

La procédure de modification a été initiée par délibération motivée du conseil municipal prise en séance du 25 septembre 2015 ; cette délibération mentionne que la commune de Saint Germain du Puy dispose d'une maîtrise foncière significative du dit secteur, à hauteur de 80 % ; dès lors, la procédure d'évolution du document n'entre pas dans le champ de la révision exposé à l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, mais bien dans le champ de la modification.

En outre, le projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, le conseil municipal a bien motivé la délibération pré-citée pour répondre aux dispositions de l'article L 153-38 du code de l'urbanisme relatives à la justification de 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.

Parallèlement un dossier de création de ZAC a été adopté par délibération du 13 juin 2019.

**Madame la Présidente
Communauté d'agglomération Bourges Plus
23-31 Boulevard Foch
CS 20321
18023 Bourges Cedex**

ne fonder copie

→ A. Chochoy.

	PDT	V PDT	DGS		
Attribution	X				
Copie					
DATE ARRIVEE	10 AOUT 2020				
	DGA RH - FIN	DGA DEV - MOY	DGA DIT	DGA ECO-ES	DGA DSP
Attribution					
Copie					

Compatibilité par rapport au SCOT :

Le document adressé à mes services n'examine pas la compatibilité du PLU modifié au regard du SCOT de l'agglomération berruyère, notamment au regard des stocks fonciers.

De plus, cette opération d'aménagement doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du SCOT de l'agglomération berruyère (articles L 142-1 et R 142-1 du code de l'urbanisme).

Le projet de modification devra être complété avant l'enquête publique pour démontrer la compatibilité de cette modification avec le SCoT.

Le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement :

l'OAP comprend 4 volets :

- l'organisation et la qualité urbaine du secteur,
- l'accès, le maillage viaire, les cheminements piétons-vélos, le stationnement
- la gestion de l'eau
- le traitement paysager.

Ce projet ambitieux de 200 logements prévoit une densité brute d'environ 18 logements à l'hectare alors que le SCOT recommande 30 logements à l'hectare pour le pôle aggloméré auquel la commune de Saint-Germain-du-Puy appartient. Il prévoit de la mixité urbaine (collectifs, individuels groupés/jumelés et individuel libre) et de la mixité sociale pour environ 20 % des logements.

L'OAP prévoit l'aménagement de continuités douces sécurisées le long des voies primaires et secondaires. La circulation vélo y est certainement prévue et il conviendra de veiller à ce qu'elle soit faite en cohérence avec le plan vélo intercommunal de Bourges Plus.

Elle prévoit un espace tampon à l'est du secteur avec l'espace agricole par la réalisation d'un traitement paysager comme l'a recommandé la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers dans son avis du 16 avril 2019. La qualité de ce traitement n'apparaît pas et devra vraisemblablement être affinée pour assurer une véritable transition entre les espaces urbain et agricole.

Certaines dispositions visent à favoriser la transition énergétique (possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques au sol sous conditions, privilégier la mitoyenneté entre deux habitations plutôt que par les garages pour limiter les déperditions énergétiques) ou des principes bioclimatiques (favoriser les apports solaires passifs).

Néanmoins ce projet aurait mérité d'être plus précis en matière d'aménagement urbain durable, en particulier l'aménagement des espaces publics, des zones de transition, des espaces de nature ou de jardin mériterait de faire l'objet a minima d'un schéma de principe (à moins que des éléments figurent au règlement de la ZAC).

Cohérence du projet au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace :

Dans le respect des orientations de développement durable établis par le législateur, il appartient aux collectivités d'avoir un usage économe des espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est dans cet esprit notamment qu'une évaluation des plans locaux d'urbanisme est prévue neuf ans au plus tard après la dernière délibération portant révision du plan. Cette évaluation consiste en une analyse de l'application du plan au regard des objectifs visés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme qui préconise une utilisation économe des espaces.

Aussi, cette ouverture à l'urbanisation devrait s'accompagner d'une réduction « d'autres secteurs initialement identifiés » pour de l'urbanisation et qui « font preuve d'une rétention foncière plus forte qu'attendue » comme vous l'indiquez dans votre dossier de modification. Il pourrait s'agir à minima d'une diminution des deux zones 1AUd actuelles situées au nord du bourg (lieux-dits « les bouloises » et « au petit pré »), telle que prévue au projet de PLUi de l'agglomération.

Cette réduction entre également dans le champ d'une modification.

Enfin, l'impact de ce projet d'ouverture à l'urbanisation en termes de logement me semble justifier que cette opération soit examinée à l'échelle de la communauté d'agglomération, dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal, et je vous invite à privilégier cette voie plutôt que celle de la modification du seul PLU de la commune de Saint-Germain-du-Puy.

Je vous rappelle à cet effet les éléments de mon avis du 7 octobre 2019 concernant les besoins en logement identifiés par le PLUi :

- *besoin en foncier pour le logement paraissant surestimé, compte tenu de la faible densité retenue en pôle aggloméré, du foncier immédiatement disponible dans les ZAC des Champs Chalons (St Germain du Puy), des Breuzes (Bourges), de Sinay (St Doulichard) et de la rétention foncière élevée retenue en densification.*

Mes services restent à votre disposition sur ce dossier.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le préfet

Pour le Préfet et par délégation

La Secrétaire Générale

Régine LEDUC