

**VILLE DE SAINT-DOULCHARD**

**Département  
du C H E R  
Arrondissement  
de B O U R G E S**

**Extrait du REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
du CONSEIL MUNICIPAL DU 22 SEPTEMBRE 2021**

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE	NOMBRE DE PRÉSENTS	NOMBRE D'ABSENTS	NOMBRE D'EXCUSÉS	NOMBRE DE VOTANTS
29	26	1	2	28

L'an deux mille vingt-et-un, le vingt-deux du mois de septembre à dix-neuf heures trente, le Conseil municipal au nombre de 26 était assemblé en session ordinaire en Mairie, salle du Conseil municipal, après convocation le 16 septembre 2021, sous la présidence de Monsieur Richard BOUDET, Maire.

**PRÉSENTS :**

M. Richard BOUDET - Mme Valérie CHANTEFORT - M. Urbain NTARUNDENGA - Mme Valérie CHAPAT - M. Dominique GILLET - Mme Christiane DAUDONNET - Mme Sylvie LITZLER - M. Christian RAUCAZ - M. André BARBIER - M. Jean-Bernard GILBERT - M. Pierre GUILLET - M. Philippe BERGER - Mme Monique BISSONNIER - Mme Marie-France CAILLET - Mme Sophie DOS SANTOS - M. Hervé POMMIER - Mme Marylène BARACHET - Mme Marie-Odile GOUSSARD - M. Laurent ROUSSAT - M. Sébastien LOISEAU - Mme Christine MALAPERT - Mme Emilie CESHINA - Mme Mélanie CELEGATO - M. Kevin HUREAUX - Mme Carole GABARREN - M. Thibaut RENAUD.

**EXCUSÉS :**

- M. Bruno MARTINS (pouvoir à Mme Valérie CHAPAT)  
- Mme Marie RADUJET (pouvoir à Mme Carole GABARREN)

**ABSENT :**

- M. Maxime GAUTHIER

formant la majorité des membres en exercice.

Madame Valérie CHAPAT a été élue secrétaire.

-----

**4 - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
AVIS SUR LE PROJET ARRETE AU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 17 JUIN 2021**

Monsieur GILLET s'exprime en ces termes :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 153-15 et L.153-18 et R 153-5 ;

Vu la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du 7 décembre 2015 ;

Vu le débat en Conseil Communautaire sur le Projet d'aménagement et de développement durables du 5 novembre 2018 et le débat en conseil municipal du 8 novembre 2018 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire arrêtant le projet de PLUi du 24 juin 2019 ;

Vu l'avis défavorable de Madame la Préfète du Cher en date du 7 octobre 2019 nécessitant une reprise des études et un nouvel arrêt du projet ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire arrêtant le projet de PLUi du 17 juin 2021 ;

Considérant que ce projet de PLUi est appelé à remplacer les documents d'urbanisme existants.

Considérant qu'il a été élaboré en collaboration entre l'agglomération et les communes, entre autres par la réunion régulière, pendant toute la durée des études, de comités de pilotage et de séminaires qui ont permis aux élus des communes de s'exprimer ;

Considérant qu'il est composé de différentes pièces : le rapport de présentation, le Projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique (zonage) et les annexes ;

Considérant que les Orientations d'aménagement et de programmation encadrent la création de nouveaux secteurs de développement en définissant des principes de maillage viaire et de traitement paysager ;

Considérant qu'un seul règlement a été établi pour toutes les communes car il n'a pas été identifié de formes urbaines ou de caractéristiques architecturales particulières qui auraient pu justifier la définition d'un règlement spécifique sur une partie du territoire ;

Considérant que le zonage a été simplifié par rapport aux documents d'urbanisme existants, avec l'identification de 16 zones pour toute l'agglomération, soit : 8 zones urbaines, 6 zones à urbaniser, une zone naturelle et une zone agricole ;

Considérant que le dossier d'arrêt du PLUi est soumis à chacune des communes de l'agglomération pour qu'elles formulent un avis sur les Orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions réglementaires qui la concernent ;

Considérant que la commune de Saint-Doulchard est à l'initiative de deux ZAC : la ZAC du Pressoir et la ZAC de Sinay ;

Il est proposé au Conseil municipal :

- De donner un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'agglomération de Bourges Plus et notamment sur les Orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le zonage qui concernent la commune, conformément à l'article R 153-5 du Code de l'Urbanisme ;
- De donner un avis favorable sur les règles d'urbanisme applicables dans les périmètres de la ZAC du Pressoir et de la ZAC de Sinay au titre de l'article L.153-18 du Code de l'urbanisme, sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées en annexe ;
- De demander à l'agglomération de prendre en compte les observations sur le fond et sur la forme du projet de PLUi telles qu'elles figurent dans le document annexé à la présente délibération.

Après délibération, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- Donne un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'agglomération de Bourges Plus et notamment sur les Orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le zonage qui concernent la commune, conformément à l'article R 153-5 du Code de l'Urbanisme ;
- Donne un avis favorable sur les règles d'urbanisme applicables dans les périmètres de la ZAC du Pressoir et de la ZAC de Sinay au titre de l'article L.153-18 du Code de l'urbanisme, sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées en annexe ;
- Demande à l'agglomération de prendre en compte les observations sur le fond et sur la forme du projet de PLUi telles qu'elles figurent dans le document annexé à la présente délibération.



Le Maire,

Richard BOUDET

Certifié exécutoire compte tenu  
de la transmission en Préfecture le : 23 SEP. 2021  
de la publication au registre des délibérations le : 23 SEP. 2021  
et de l'affichage le : 23 SEP. 2021





**Conseil municipal du 22 septembre 2021**

**Avis favorable avec réserves  
sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
arrêté au Conseil communautaire du 17 juin 2021**

***Observations sur le fond et sur la forme***

## Composition du dossier de PLUI

### 1- Rapport de présentation

Le rapport de présentation n'appelle aucune observation de la part de la commune de Saint-Doulchard.

### 2- PADD

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont fait l'objet d'un débat lors du Conseil municipal le 8 novembre 2018 et n'appellent aucune observation.

### 3- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP ont été précisées pour permettre la mise en œuvre des grands principes communs aux sites de projet à dominante résidentielle : l'environnement, la mixité de l'habitat, la densité des opérations, la desserte en équipements, la mobilité et la gestion des déchets.

Les observations formulées en 2019 par le Conseil municipal ont été prises en compte.

Les OAP 27 – *Bondoires* et 33 - *Rue de Veauce* précisent que les sites sont concernés par un réservoir potentiel de biodiversité identifié par l'étude TVB du pays de Bourges. L'identification devant être vérifiée, il serait souhaitable de préciser les moyens à mettre en œuvre pour caractériser l'existence ou non d'un réservoir de biodiversité (photos par exemple).

### 4- Règlement et zonage

#### 4-1 Règlement

			Nouvelle demande	Demande reportée
LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT				
Implantation par rapport aux limites séparatives : il serait souhaitable de définir la notion de bande de 20 mètres comptée perpendiculairement à la limite de l'alignement dans le cas de terrain situés au bout d'un chemin d'accès.			X	
OBSERVATIONS COMMUNES A PLUSIEURS ZONES DU PLUI				
Article 4	UA-UB-UC-1AUz	L'implantation à l'alignement des garages, autorisée dans plusieurs zones, et l'absence de visibilité qu'elle induit génère des risques pour la sécurité des automobilistes et des piétons. Une réflexion devrait être menée pour qu'un recul soit imposé pour les garages.		X
Article 4	UA-UB-UD-UN	Le recul de 10 mètres obligatoire pour les piscines par rapport à l'alignement devrait être réduit à 3 mètres pour ne pas limiter les implantations.		X
Article 8	UA-UB-UC-UD-UE-UL-1AU	Dans les cônes de vue sur la cathédrale, les hauteurs sont plafonnées (annexe 4). Pour simplifier l'instruction des autorisations du droit du sol, il serait souhaitable, dans les cônes 1 et 3, de traduire en hauteur maximum de construction l'altimétrie NGF.		X Quelle aide à l'instruction des dossiers d'urbanisme pour calculer les hauteurs ?
Article 8	UA-UB-UC-UD-UE-UL-UN-1AU-A-N	Il serait souhaitable de limiter la hauteur des toits monopentes en limite séparative afin d'éviter un surplomb trop important de la parcelle voisine.		X

Article 9	UA-UB-UC-UD-UL- UN-1AUd-A-N	<p>Les prescriptions relatives aux clôtures semblent complexes et trop variées, elles devraient être réétudiées.</p> <p>Il est proposé, dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les clôtures sur voirie doivent être constituées de murs, grillages, clôtures pleines, murs bahuts dont le soubassement ne doit pas dépasser 0,80 mètres, surmontés ou de grilles simples, d'éléments de bois peints ou de tout dispositif ajouré</li><li>- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées de murs, grillages, clôtures pleines.</li></ul> <p>Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation plus contraignantes devraient être rappelées pour attirer l'attention des pétitionnaires et il conviendrait de s'assurer leur compatibilité avec le règlement (notamment étudier l'obligation d'un mur plein obligatoire en zone UB à l'alignement car interdit par le règlement de la zone A2 du PPRI).</p>		X
Article 9	UA-UB-UC-UD-UE- UL-UN-1AU-A-N	Il serait nécessaire de préciser dans l'article 9 que la hauteur de la clôture considérée est la hauteur par rapport au terrain naturel avant remblai et avant déblai. Cette disposition figure déjà dans le lexique mais gagnerait à être rappelée pour attirer l'attention des pétitionnaires.		X
Article 14	Toutes zones	Remarque : A Saint-Doulchard, les terrains sont argileux et imperméables.	X	
OBSERVATIONS PAR ZONES DU PLUI				
UL				
UL- 8	Il serait souhaitable, afin de préserver les zones d'habitat à proximité, de prévoir une hauteur maximum par rapport aux zones UA, UB, UC et UD.			X
1AUdz				
1AUd-8	ZAC de Sinay : la hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur R+1+ comble/attique			X



• **ANNEXES AU REGLEMENT**

		<b>Nouvelle demande</b>	<b>Demande reportée</b>
Annexe 2 p.206 Périmètre captage	Le détail des périmètres rapprochés devrait figurer sur les plans.		X
Annexe 4 Prise en compte des vues sur la cathédrale de Bourges	Dans les cônes de vue sur la cathédrale, les hauteurs sont plafonnées (annexe 4). Pour une simplification de l'instruction, il serait souhaitable, dans les cônes 1 et 3, de traduire en hauteur maximum de construction l'altimétrie NGF.		X
Annexe 5 Liste des emplacements réservés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il serait souhaitable que la liste des emplacements réservés intègre des indications permettant leur localisation.</li> <li>- L'emplacement réservé n°5 – <i>Elargissement à 10 mètres du Chemin dit du Clos des Reculés</i> figurant au PLU actuel pourrait être prolongé sur les parcelles DD 146 – DD 147 – DD 144 – DD 143 – DD 136 – DD 135 – DD 134 – DD 132 – DD 129 – DD 128 – DD 125 – DD 12</li> </ul>	X	X

**4-2 Zonage**

		<b>Nouvelle demande</b>	<b>Demande reportée</b>
Parcelle DP 102 Champ de la Grenasserie	Cette parcelle devrait être classée en zone d'activité dans la continuité de la zone existante, et en cohérence avec le PLU actuel.		X



Chemin des Poupées	Une zone UDb a été créée le long du chemin des Poupées. Celui-ci est réservé aux circulations douces (piéton, vélo), il n'est pas carrossable ni desservi par les réseaux, les terrains seront uniquement desservis par la route de Varye. Le règlement pourrait préciser que, pour être constructible, un terrain devra être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile.	X	
Le Galion Avenue du 11 Novembre	Le parcelle du bâtiment doit passer en zone d'équipement.	X	
Parcelle CO 155 Ecole des Verdins	L'emprise de la zone UDb devra être diminuée pour se limiter à une bande de 10 mètres à partir du bâtiment parallèle à l'avenue Pasteur.	X	
Vignobles Coupances, Colombier, Champ de Saint-Jean	Erreur matérielle dans le zonage, il manque l'indication de la zone 1AUd	X	
Parcelles CE 23 et CE 25 Rue André Charles Boulle	Zonage à préciser sur le plan : zone A	X	
Parcelle CV 173 129 route de Vouzeron	La parcelle devrait être intégrée dans le même zonage que la ZAC du Pressoir, en zone UDa.	X	
Zones 2AU du PLU actuel (Clos des Sceaux et rue du Village d'En Haut)	Comme évoqué lors des comités de pilotage, engagement que les zones 2AU du Plan Local d'Urbanisme actuel transformées en zone Naturelle fassent partie des zones à urbaniser lorsque les stocks fonciers auront été consommés.	X	
Domaine de Varye Route de Varye	Prise en compte d'un arbre remarquable dans le parc du Domaine de Varye au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	X	

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Il est à noter que les espaces boisés classés présentant un intérêt environnemental et écologique particulier ont bien été reportés au PLUi à la demande du Conseil municipal en 2019.

Il s'agit des espaces boisés classés suivants :

- Bois de Gerissay, Bois des Ouches, Les grandes Bruyères, Champ de l'Alouette ;
- Bois Pillaud ;

Par contre, il reste à prévoir un espace boisé classé :

- Champ des Quatre Vingt Boisselées, bande verte autour de l'hypermarché Leclerc.

- **5-Annexes**

	Nouvelle demande	Demande reportée
<u>Zonage d'assainissement collectif et non collectif</u> Le document annexé n'est pas à jour, certaines zones urbanisées étant classées en dehors du zonage d'assainissement collectif.		X
<u>Localisation des grands axes routiers</u> Le PLU de Saint-Doulchard prévoit une marge de recul sur les routes départementales (entre 15 et 50 mètres de l'axe selon les emplacements) et il serait souhaitable de reprendre intégralement ces obligations d'implantation sur toutes les parcelles concernées et les uniformiser en zones d'habitat et d'activité.		X
<u>Zonages environnementaux</u> Les zonages environnementaux ne figurent pas dans les annexes (Natura 2000, ZNIEFF) et il pourrait être envisagé de les intégrer pour une meilleure compréhension des enjeux de la commune.		X

<u>Ligne de Crête</u>  Le PLU de Saint-Doulchard prévoit dans ses orientations d'aménagement un principe de boisement des lignes des crêtes afin de favoriser la végétalisation des espaces privés et public. Ces principes, qui sont repris dans certaines orientations d'aménagement et de programmation du PLUi devraient également figurer en annexe pour s'assurer de leur maintien dans les zones non concernées par une OAP (Le chemin du Clos des Reculés en zone urbanisé).		X
<u>Archéologie préventive</u>  Les périmètres d'archéologie préventive résultant de l'arrêté préfectoral régional du 3 juin 2004 pourraient être intégrés en annexe pour faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols		X

## 6- Servitudes

		Nouvelle demande	Demande reportée
INT1-	<u>Servitudes relatives au voisinage des cimetières</u>  Il conviendra de veiller à la bonne retranscription des servitudes du cimetière. Le périmètre de la servitude devrait être réduit à 15 mètres et assurer la continuité des constructions déjà autorisées.		X La servitude ne devra pas déborder sur la ZAC du Pressoir de l'autre côté de la rue Alfred Stanke
AS1	<u>Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.</u>  Les différents périmètres rapprochés doivent être distingués sur le plan.		X



PM1 PM2	<u>Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles</u> <u>Servitudes relatives au périmètre de protection autour d'une installation classée</u>  Les servitudes figurent sur la liste mais n'apparaissent ni sur le plan, ni dans la légende	X	
------------	--	---	--

### Demande de la commune

Pour l'instruction des futurs dossiers après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, il est suggéré que le service urbanisme de Saint-Doulchard bénéficie d'une formation par le service instructeur mutualisé au sujet de l'interprétation des dispositions du règlement afin d'apporter au public la meilleure qualité de renseignements possible.



- HELIOS : comptabilité publique
- ACTES : contrôle de légalité

## BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : Saint Doulchard

Utilisateur : st\_doulchard actes

### Paramètre de la transaction :

Type de transaction :	Transmission d'actes
Nature de l'acte :	Délibérations
Numéro de l'acte :	URBDEL4220921
Date de la décision :	2021-09-22 00:00:00+02
Objet :	4 - PLUI ? Avis sur le projet arrêté au Conseil communautaire du 17 juin 2021
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.1.2 - PLU
Identifiant unique :	018-211802053-20210922-URBDEL4220921-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

### Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
Nom métier :		
018-211802053-20210922-URBDEL4220921-DE-1-1_0.xml	text/xml	950
Nom original :		
4_PLUI ___ Avis sur le projet arr_t_ au Conseil communautaire du 17 juin 2021.pdf	application/pdf	3181101
Nom métier :		
99_DE-018-211802053-20210922-URBDEL4220921-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	3181101

### Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	23 septembre 2021 à 11h00min37s	Dépôt initial
En attente de transmission	23 septembre 2021 à 11h00min39s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	23 septembre 2021 à 11h00min42s	Transmis au MI
Acquittement reçu	23 septembre 2021 à 11h00min56s	Reçu par le MI le 2021-09-23