

Séance du jeudi 23 septembre 2021 à 18 heures

Salle du Conseil Municipal de l'Hôtel de Ville

Nombre de membres en exercice	Présents	Excusés sans pouvoir	Absents	Pouvoirs	Date de la convocation	Date d'affichage de la convocation
49	37	0	0	12	17 septembre 2021	17 septembre 2021

Présents : M. GALUT, Maire ; Mme BESSARD, M. ALLAIN, Mme MENGUY, M. BEDIN, Mme MADROLLES, M. LEFELLE, Mme NEZLIQUI, M. METTRE, Mme BONDUELLE, Mme TRUSSARDI, M. MOUSALLI, Mme ROBINSON, M. BOUQUIN, Mme BIGUIER, M. JEANNIN, M. GUERINEAU, M. MARTIN, Maires-Adjoints ; Mme FELIX, M. DEDET, M. BARDI, Mme MORASIN, M. MAUTRE, M. PIERRON, M. CROTTÉ, Mme CHOLLET-MOUCHOUX, Mme PALLOT, Mme TOUAK, M. MOUSNY, M. MERCIER, Mme FRANQUES, Mme SINGEOT, M. SPETER-LEJEUNE, Mme POL, M. ETIENNE, Mme PAGET, M. TROJAN, Conseillers Municipaux

Absents excusés avec pouvoir :

M. CABRERA	donne pouvoir à	Mme BONDUELLE
Mme LABRO	donne pouvoir à	Mme MENGUY
Mme BEN AHMED	donne pouvoir à	Mme MORASIN
M. STOQUERT	donne pouvoir à	Mme PALLOT
Mme CHEZE-DHO	donne pouvoir à	Mme FELIX
Mme SOULAT	donne pouvoir à	Mme BESSARD
M. LUBERNE	donne pouvoir à	M. BEDIN
Mme GUICHARD	donne pouvoir à	M. le Maire
Mme VIENNE	donne pouvoir à	M. BARDI
M. CHARPENTIER	donne pouvoir à	Mme ROBINSON
M. REBEYROL	donne pouvoir à	M. MERCIER
Mme MICHEL	donne pouvoir à	Mme PAGET

Mme BONDUELLE et Mme FRANQUES sont désignées comme secrétaires de séance.

Président de séance : M. GALUT, Maire.

N° : 10

Rapporteur : Hugo LEFELLE

**Nomenclature
2.1.2**

Projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Avis du Conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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

Vu le débat en Conseil Communautaire du 5 novembre 2018 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu le débat en Conseil Municipal du 22 novembre 2018 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 17 juin 2021 arrêtant une nouvelle version du PLUi ;

Vu l'avis favorable de la Commission Travaux, Urbanisme, Commerce et Cœur de Ville, Rénovations Urbaines et Mobilité du 13 septembre 2021 ;

Pour faire suite aux différents avis émis sur le premier arrêt de PLUi, Bourges Plus a engagé un travail avec les communes afin que le nouveau document de planification soit plus économe en consommation d'espaces et plus ambitieux dans la protection de la trame verte et bleue.

La Ville s'est inscrite dans cette ambition d'une urbanisation soucieuse de la préservation des terres agricoles et naturelles mais aussi de l'environnement et de la bio diversité.

Sans remettre en cause les objectifs de développement de la commune que ce soit pour l'accueil de nouvelles populations (58 hectares d'urbanisation future pour les zones d'habitat) ou pour des activités économiques (69 hectares), il a été fait le choix de privilégier un développement autour des zones urbaines existantes en encourageant leur densification et en projetant la revalorisation de secteurs en friches (35 hectares).

Aussi, par rapport au projet présenté en 2019, la Ville a proposé de ne pas encourager l'artificialisation de 62 hectares complémentaires qui seront maintenus en zone agricole ou naturelle.

Un effort significatif a été réalisé pour mieux protéger les arbres et différents autres espaces verts dont certains cœurs d'îlots.

Le niveau de protection a été accentué par un recours plus systématique aux « espaces boisés classés » afin de prévenir toute possibilité de coupe d'arbres.

La préservation de la ressource en eau, notamment les secteurs de captage, se trouve aujourd'hui renforcée puisque les préconisations des hydrogéologues que ce soit pour le secteur du Porche ou de Saint-Ursin sont traduites dans le règlement qui limitera les possibilités de construire des activités polluantes dans ces secteurs.

La hiérarchisation des zones d'implantations commerciales et les préconisations réglementaires introduites dans le document participeront à la régulation des installations futures afin de favoriser l'activité commerciale dans le cœur de ville. A ce titre, sur la zone des Danjons, la partie commerciale est limitée à 5 hectares contre 60 actuellement. Il est par ailleurs proposé de geler l'urbanisation du secteur de l'adjudant chef Debat dans l'attente de la validation d'un projet d'aménagement concerté et partagé.

Les dix Orientations d'Aménagement et de Programmation qui vont encadrer l'urbanisation des futurs secteurs d'aménagement de la ville participeront à l'amélioration du cadre de vie des futurs résidents.

Enfin pour les Zones d'Aménagement Concerté créées à l'initiative de la commune, le règlement proposé permet de poursuivre leur réalisation.

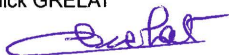
Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré,

DECIDE
à l'unanimité

1. de donner un avis favorable sur le projet de PLUi de l'Agglomération de Bourges Plus, notamment les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le zonage applicables sur la commune ;
2. de donner un avis favorable sur les règles d'urbanisme s'appliquant dans les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté créées par la commune, conformément à l'article L. 153-18 du Code de l'Urbanisme ;
3. de demander à l'Agglomération de prendre en compte les observations suivantes figurant dans le document annexé à la présente délibération.

Acte rendu exécutoire après
dépôt électronique de la Préfecture le **30 SEP. 2021**
Affichage du **30 SEP. 2021**

Pour le Maire et par délégation
La Responsable du Service des Assemblées
Annick GRELAT



Pour le Maire,
Le Maire-Adjoint délégué
aux Travaux et à l'Urbanisme



Léon LEFELLE

**Projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
arrêté en Conseil Communautaire le 17/06/2021**

**Avis du Conseil Municipal
Précisions complémentaires au dossier**

1) Liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Bourges

10 OAP sont prévues sur la ville de Bourges :

- HABITAT

N°4	Le Petit Chailloux
N°5	Pré des Gâtis
N°6	Le Canal
N°7	George Sand
N°8	ZAC des Breuzes
N°9	Rue Charles Durand
N°10	Fonds Gaidons
N°11	Perriers Secs

- ECONOMIE

N°49	Les Breuzes-secteur économique
N°50	Le Moutet

2) Liste des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) de Bourges

12 ZAC créées à l'initiative de la commune sont toujours en phase de réalisation :

- 8 ZAC à vocation principale d'activités économiques

- Esprit
- Le Prado
- Le Centre d'affaires
- Beaulieu
- L'Echangeur
- La Voie Romaine
- Les Varennes
- Avaricum

- 4 ZAC à vocation principale d'habitat

- Maréchal Juin
- Chancellerie
- Les Breuzes
- Hameau de Lazenay

Vu pour être annexé à la délibération n° **10**
du Conseil Municipal en date

du **23 SEP. 2021**



Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,

Hefelle
HUGO LEFELLE

**Projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
arrêté en Conseil Communautaire le 17/06/2021**

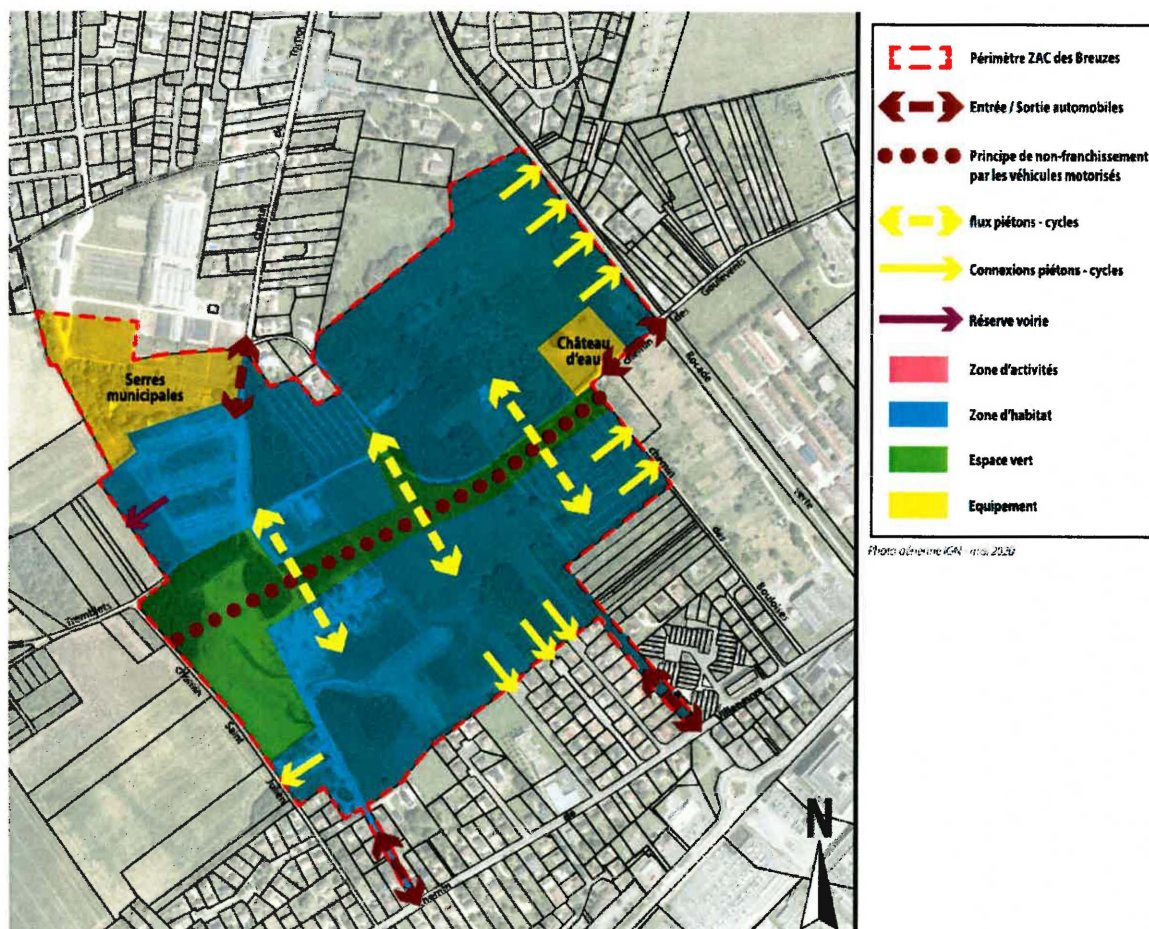
Avis du Conseil Municipal

Annexe à la délibération : observations avec explications complémentaires

1) Cahier des OAP¹

- OAP de la ZAC des Breuzes : ajouter le schéma d'aménagement manquant (erreur matérielle)

Schéma proposé :



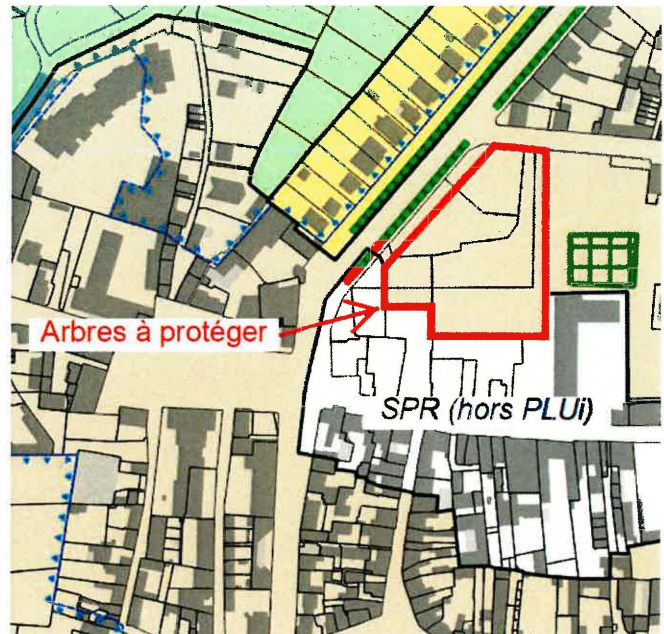
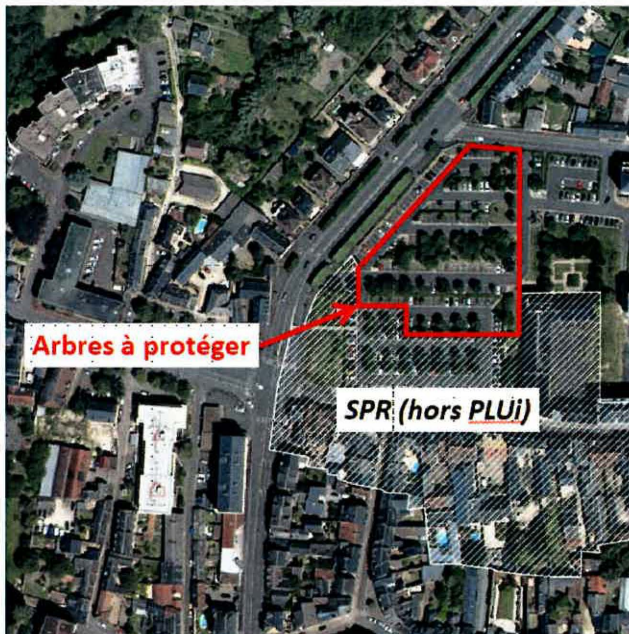
- OAP du Pré des Gâtis :
 - o Préciser la surface constructible
 - o Corriger le schéma pour mettre un accès secondaire, et non un accès principal, depuis l'allée des Bouvreuils (erreur matérielle)

¹ Orientation d'Aménagement et de Programmation : document définissant les principes d'aménagement souhaités pour une zone à urbaniser (accès, types de construction, aménagements paysagers...)

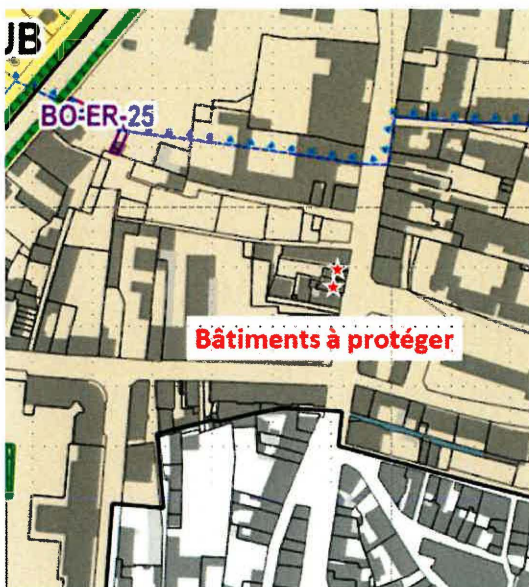
2) Zonage

Quelques divergences entre le projet de zonage et les secteurs construits ou constructibles ont été relevées. Le périmètre et le zonage des secteurs suivants sont à ajuster :

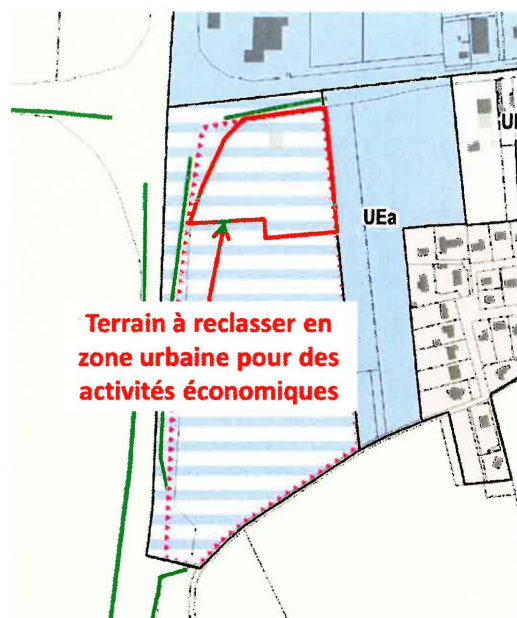
- Etendre l'espace vert protégé de l'Hôtel Dieu, pour protéger les arbres du parking



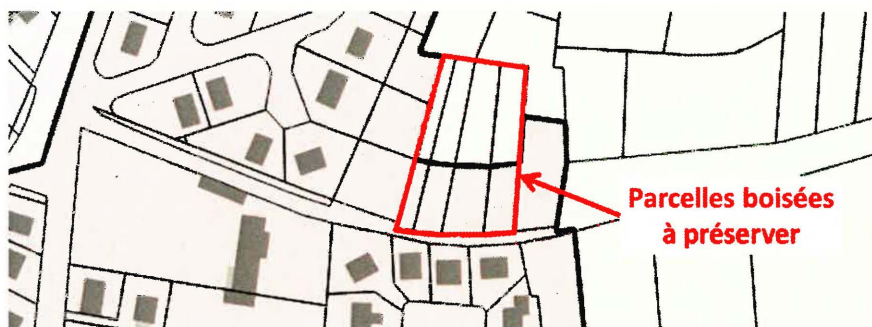
- Identifier deux bâtiments à pans de bois situés rue Jean Jaurès, pour en interdire la démolition et protéger les façades



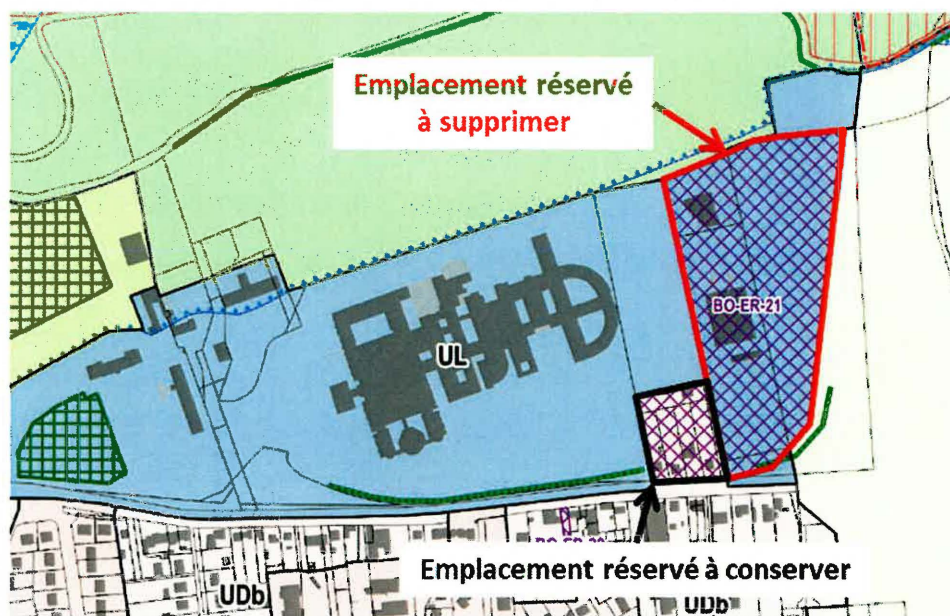
- Reclasser la partie Nord de l'OAP n°49 en zone urbaine à vocation d'activités économiques, pour permettre l'installation rapide d'une entreprise



- Créer un espace vert protégé pour préserver les parcelles boisées situées le long du chemin des Jacqueline

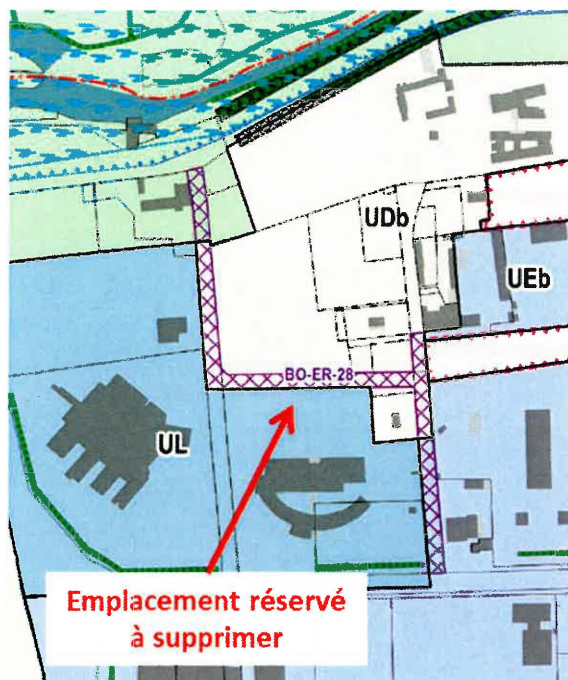


- Réduire l'emplacement réservé suivant :
 - o BO-ER-21 : aménagement d'un équipement public (État)

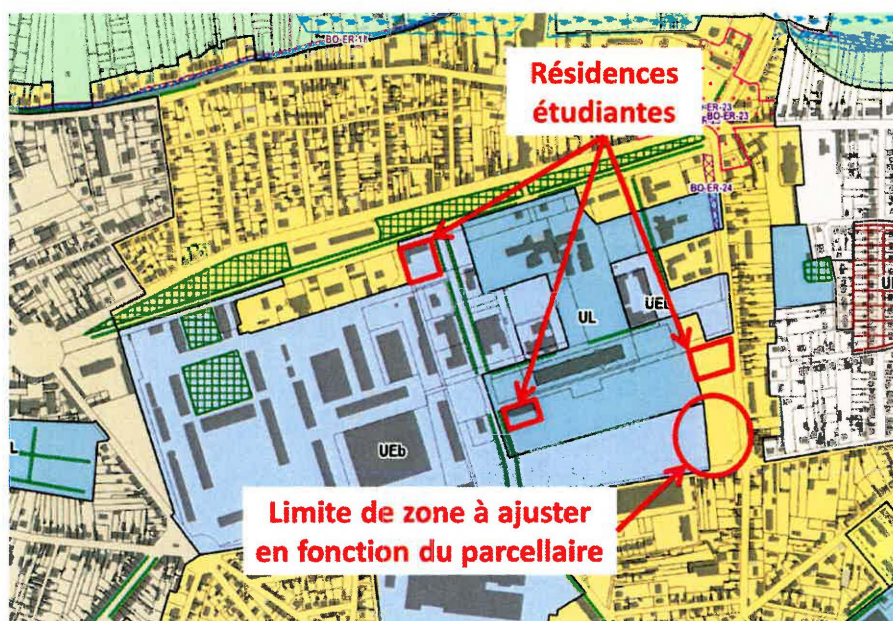


Conseil Municipal du 23 septembre 2021

- Supprimer l'emplacement réservé suivant, devenu sans objet :
 - o BO-ER-28 : aménagement de voirie (Bourges)



- Ajuster le zonage sur le secteur de Lahitolle, de façon à :
 - o Harmoniser le zonage des différentes résidences étudiantes (erreur matérielle)
 - o Adapter les limites entre les différentes zones en fonction du découpage parcellaire prévu.



Conseil Municipal du 23 septembre 2021

- Remplacer le zonage d'habitat proposé sur l'ancien supermarché situé rue de Turly par un zonage permettant le développement d'activités économiques.

