

	REPUBLIQUE FRANCAISE				
	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BOURGES				
	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE				
SEANCE DU 8 AVRIL 2022 à 18 HEURES					
Salle du Conseil Municipal de la Mairie de Bourges					
Nombre de membres en exercice	Présents	Excusés	Absents	Date de la convocation	Date d'affichage de la convocation
70	41	4	6	1er avril 2022	1er avril 2022

Présents : Irène FELIX, Richard BOUDET, Jean-Louis SALAK, Marie-Christine BAUDOUIN, Patrick BARNIER, Bernard DUPERAT, Bernadette GOIN-DEMAI, Bruno FOUCHET, Stéphane GARCIA, Denis POYET, Corinne LEFEBVRE, Alain MAZE, Catherine PALLOT, Marc STOQUERT, Christine CHEZE-DHO, Constance BONDUELLE, Céline MADROLLES, Hugo LEFELLE, Catherine MENGUY, Frédérique SOULAT, Alain BOUQUIN, Corinne TRUSSARDI, Jean-Pierre PIERRON, Régis MAUTRE, Marie-Hélène BIGUIER, Jean-Marc BARDI, Philippe MERCIER, Alexia FRANQUES, Martial REBEYROL, Valérie CHANTEFORT, Valérie CHAPAT, Béatrice FOURNIER, Christian JOLY, Nicole HUBERT, Gaëlle FLEURIER-LEFORT, Didier PRUDENT, Franck BRETEAU, Nadine MOREAU, Christine DAGAUD, Annie JACQUET, Yvonne KUCEJ

Excusés : Daniel GRAVELET, Stéphane HAMELIN, Renaud METTRE, Sakina ROBINSON

Absents : Olivier CABRERA, Alex CHARPENTIER, Urbain NTARUNDENGA, Mélanie CELEGATO, Thibaut RENAUD, Philippe DEBROYE

Pouvoirs :

Yann GALUT donne pouvoir à Mme la Présidente
 Gérard SANTOSUOSSO donne pouvoir à Franck BRETEAU
 Yvon BEUCHON donne pouvoir à Stéphane GARCIA
 Evelyne SEGUIN donne pouvoir à Corinne LEFEBVRE
 Pierre-Henri JEANNIN donne pouvoir à Céline MADROLLES
 Magali BESSARD donne pouvoir à Marie-Hélène BIGUIER
 Yannick BEDIN donne pouvoir à Corinne TRUSSARDI
 Nadia NEZLIQUI donne pouvoir à Constance BONDUELLE
 Mustapha MOUSALLI donne pouvoir à Régis MAUTRE
 France LABRO donne pouvoir à Catherine MENGUY
 Joël ALLAIN donne pouvoir à Régis MAUTRE
 Philippe MOUSNY donne pouvoir à Alexia FRANQUES
 Marcella MICHEL donne pouvoir à Philippe MERCIER
 Justine SINGEOT donne pouvoir à Alexia FRANQUES
 Ludwig SPETER-LEJEUNE donne pouvoir à Martial REBEYROL
 Elisabeth POL donne pouvoir à Philippe MERCIER
 Dominique GILLET donne pouvoir à Valérie CHAPAT
 Pierre GUILLET donne pouvoir à Richard BOUDET
 Eric LE PAVOUX donne pouvoir à Marie-Christine BAUDOUIN

Mme Constance BONDUELLE et Mme Alexia FRANQUES sont désignées secrétaires de séance.

Domaine : 2.1.2 PLU

- 30 -

Approbation du projet de PLUi

Présidente de séance : Mme Irène FELIX

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 5216-5 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-21 et suivants ;

Vu les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes d'Arcay, Bourges, La Chapelle-Saint-Ursin, Le Subdray, Lissay-Lochy, Marmagne, Morthomiers, Plaimpied-Givaudins, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Saint-Just, Saint-Michel-de-Volangis, Trouy ;

Vu la carte communale de la commune d'Annoix ;

Vu la délibération n°62 du Conseil Communautaire du 7 décembre 2015 définissant les modalités de la collaboration entre la communauté d'agglomération et les communes membres ;

Vu la délibération n°63 du Conseil Communautaire du 7 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Bourges Plus ;

Entendus les débats successifs au sein du Conseil Communautaire en dates du 27 février 2017 et 5 novembre 2018 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi conformément à l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les débats des seize Conseils Municipaux sur les orientations générales du PADD débattu en conseil communautaire le 5 novembre 2018 ;

Vu la délibération n°77 du Conseil Communautaire du 24 juin 2019 portant arrêt du projet de PLUi et tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération n°78 du Conseil Communautaire du 24 juin 2019 de demande de dérogation à l'urbanisation limitée sur les communes de Lissay-Lochy et Vorly ;

Vu les avis défavorables de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Cher sur le projet de PLUi arrêté le 24 juin 2019 ;

Vu la délibération n°29 du Conseil Communautaire du 17 juin 2021 portant nouvel arrêt du projet de PLUi et tirant le bilan actualisé de la concertation ;

Vu la délibération n°30 du Conseil Communautaire du 17 juin 2021 de demande de dérogation à l'urbanisation limitée sur les communes de Lissay-Lochy et Vorly ;

Vu les avis favorables avec réserves de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF du Cher sur le projet de PLUi arrêté le 17 juin 2021 ;

Vu les avis favorables avec recommandations émis par les autres personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLUi arrêté le 17 juin 2021 ;

Vu les recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) sur le projet de PLUi arrêté le 17 juin 2021 ;

Vu les avis favorables émis par les seize communes de l'agglomération concernées par le projet de PLUi arrêté le 17 juin 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral 2021-1114 du 7 octobre 2021 autorisant les ouvertures à l'urbanisation pour les secteurs d'extension urbaine et pour les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur les communes de Lissay-Lochy et Vorly ;

Vu l'arrêté du 8 octobre 2021 de Mme la Présidente de l'agglomération prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLUi ;

Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête du 4 janvier 2022 et son avis favorable sur le projet de PLUi ;

Vu l'examen du projet et de ses projets de modifications lors de la conférence intercommunale des maires du 24 mars 2022 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme, Biodiversité, Trames verte et noire, Mobilité et Voirie, Plan Vélo du 16 mars 2022 ;

Considérant ce qui suit :

Les grandes étapes de l'élaboration du document

Suite à la décision de transfert de la compétence PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale à l'agglomération, le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration d'un PLUi le 7 décembre 2015 sur l'ensemble de son territoire.

A l'issue d'une première phase de diagnostic, un premier débat sur le PADD s'est tenu en Conseil Communautaire le 27 février 2017. Dès lors que le diagnostic a été consolidé et que les cinq grands axes du projet d'aménagement stratégiques du territoire ont été définis, un second débat sur le PADD s'est tenu en Conseil Communautaire le 5 novembre 2018 puis dans les Conseils Municipaux des seize communes de l'agglomération.

En référence aux cinq axes du PADD, les pièces réglementaires (orientations d'aménagement et de programmation - OAP, règlement et zonage) ont été mises à l'étude jusqu'en juin 2019, date à laquelle un premier projet de PLUi a été arrêté sur toutes les communes de l'agglomération à l'exception de Mehun-sur-Yèvre, l'intégration de cette commune à l'agglomération au 1er janvier 2019 étant trop tardive pour qu'elle soit incluse dans la procédure en cours.

Ce premier projet ayant reçu des avis défavorables de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF, il a été décidé en octobre 2020 de travailler à l'élaboration d'un nouveau projet de PLUi.

La Communauté d'Agglomération a mis fin à cette seconde période d'étude le 17 juin 2021 en délibérant sur un second arrêt de projet de PLUi et en dressant le bilan de la concertation.

Pendant toute cette phase d'élaboration, l'agglomération a tenu à associer au mieux la population par une information continue sur le déroulement des études, au travers de ses publications ou via les outils numériques. Le public a également pu s'exprimer sur le dossier par le biais de registres de concertation disponibles en mairies, lors des réunions publiques qui se sont tenues dans chacune des communes concernées du territoire ainsi que par courrier.

Ce second arrêt a été soumis pour avis aux communes de l'agglomération qui ont toutes délibéré favorablement sur les pièces réglementaires qui produisent leurs effets sur leurs territoires. Les quelques observations émises ont toutes été examinées et sont synthétisées dans les tableaux annexés à la présente.

Les personnes publiques associées ont également exprimé des avis favorables sur ce second projet en soulignant les efforts réalisés en matière de modération de la consommation d'espaces, de prise en compte de l'environnement et de la biodiversité. Des réserves et recommandations ont néanmoins été formulées. Elles sont reprises dans les tableaux annexés.

Enfin, la population a été invitée à s'exprimer sur le projet à l'occasion d'une enquête publique qui s'est tenue du 28 octobre au 26 novembre 2021.

Sur les 195 demandes exprimées lors de l'enquête, 75 font l'objet d'une suite favorable conduisant à des évolutions réglementaires. La commission d'enquête, dans son rapport, s'est prononcée favorablement sur la position prise par Bourges Plus sur les propositions de changement envisagées.

Principales modifications apportées au projet de PLUi

Les modifications principales apportées sont les suivantes :

A la demande des communes

Sur le règlement :

- Adaptation des règles d'implantation des piscines pour tenir compte des constructions principales existantes ;
- Adaptation des règles d'implantation des nouvelles constructions en zone UD pour tenir compte des constructions principales existantes ;
- Adaptation des règles de hauteur des clôtures en zone UD sur la commune de Saint-Just ;
- Précisions et ajouts en annexes pour mieux illustrer les règles applicables.

Sur le zonage :

- Bourges :

- > Zone d'activités artisanales des Breuzes : reclassement d'une partie de la zone à urbaniser en zone urbaine d'activités artisanales ;
- > ZAC de Lahitolle : ajustements entre les limites des zones d'activités économiques et des zones d'habitat ;
- > Rue de Turly : suppression d'une polarité commerciale, reclassée en zone d'activités artisanales.

- La Chapelle-Saint-Ursin : ajustement des limites entre la zone d'activités économiques et la zone de projet photovoltaïque ;

- Saint-Doulchard : inscription d'un Espace Boisé Classé autour de l'hypermarché Leclerc ;

- Trouy : déplacement de la zone d'équipements publics prévue à l'entrée Nord du bourg vers la prairie du château Rozé

A la demande de l'Etat et des personnes publiques associées

Sur le règlement :

- Renforcement de la protection des zones humides en zones agricoles et naturelles ;
- Modification des règles d'implantation des éoliennes en zone agricole qui ne seront plus limitées en hauteur mais soumises à un éloignement minimal par rapport aux habitations, pour les éoliennes dont le mât mesure plus de 30 m de haut.

Sur les OAP :

- Introduction d'objectifs communaux de production de logements sociaux dans les OAP des communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain ;
- Plaimpied-Givaudins : révision à la hausse des objectifs de densité de logements dans les OAP n°22 et n°23.

Sur le zonage

- Bourges : transformation de la centralité commerciale du Nord de la rue Louis Mallet en centralité commerciale de proximité ;
- Morthomiers : classement en zone naturelle protégée de l'ensemble des parcelles de la réserve nationale des Chaumes du Verniller ;
- Saint-Germain-du-Puy : réduction de l'extension de la zone d'activités prévue le long de la route de Sancerre et adaptation du zonage afin d'y interdire les activités commerciales ;
- Saint-Doulchard : réduction du périmètre de la zone d'activités du Détour du Pavé ;
- Apport de repères sur les plans de zonage pour faciliter la localisation des terrains ;
- Trouy :
 - Nouveau phasage de la zone d'activités du Bois de Givray. Seuls 3,4 ha sont maintenus en zone urbanisable à court terme. Le reste est classée en zone urbanisable à long terme ;
 - Reclassement en zones agricole et naturelle de la zone d'équipements publics prévue à l'entrée Nord du bourg.

Suite aux demandes des particuliers lors de l'enquête publique

Sur les OAP :

- Berry-Bouy : ajustement du périmètre de l'OAP n°2 ;
- Le Subdray : modification du périmètre de l'OAP n°14 ;
- Marmagne : ajustement du périmètre de l'OAP n°17 et renforcement des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sur ce secteur ;
- Plaimpied-Givaudins : ajustement du périmètre de l'OAP n°20 ;
- Saint-Germain-du-Puy : création d'une OAP dans la zone d'activités économiques.

Sur le règlement :

- Interdiction des cinémas, des salles d'art et de spectacle et des centres de congrès et d'exposition en zones d'activités artisanales et industrielles ;
- Interdiction de création de nouveaux cinémas dans les zones commerciales de périphérie (les annexes et les extensions aux constructions existantes restent autorisées) ;
- Autorisation des nouveaux restaurants dans la limite de 250 m² de surface de plancher dans les zones commerciales de périphérie ;
- Meilleur encadrement des implantations relatives aux abris de jardin en zones naturelles.

Sur le zonage :

- Zone d'activités économiques le long de la route de la Charité à Bourges et Saint-Germain-du-Puy : reclassements en zone d'activités économiques artisanales et industrielles de plusieurs secteurs initialement classés en zone commerciale ;
- Plaimpied-Givaudins : classement d'une ZNIEFF en zone naturelle protégée ;
- Reclassement en zone naturelle de parcs situés dans des Zones d'Aménagement Concerté.

D'autres modifications plus ponctuelles ont également été prises en considération dont notamment des ajustements de zonages ou la suppression d'emplacements réservés ainsi que quelques corrections d'erreurs matérielles.

Le rapport de présentation a été complété pour tenir compte des différentes adaptations apportées au document.

Toutes ces évolutions ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD et n'apportent que des modifications non substantielles au projet arrêté le 17 juin 2021.

Ce PLUi, élaboré en collaboration permanente avec les communes, va permettre de doter le territoire d'un document modernisé de planification qui va se substituer aux PLU communaux existants pour accompagner le développement territorial. Il répond aux enjeux de développement économique du territoire par l'identification de secteurs d'accueil de nouvelles entreprises tout en maîtrisant et hiérarchisant les potentiels de développement commercial. Il offre un potentiel de développement équilibré de l'habitat sur chacune des communes en veillant à la qualité des nouvelles opérations dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Enfin, il concrétise une volonté de préservation de l'environnement par une réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles (réduction de la consommation d'espaces de plus de 41 %, pour un objectif de réduction initial de 30 % inscrit au PADD) et il valorise des espaces de biodiversité en protégeant les trames vertes et bleues.

Considérant que le dossier de PLUi tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire est prêt à être approuvé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;

La présente délibération sera transmise au contrôle de légalité.

Conformément aux articles R 153-21 et R 153-22 du Code de l'Urbanisme :

- Cette délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'agglomération et dans chacune des communes pendant un mois ;
- Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Cette délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs ;
- Elle sera publiée sur le site Géoportail de l'urbanisme.

Le PLUi entrera en vigueur lorsque l'affichage et la publication presse auront été effectués, à l'exception des communes de Lissay-Lochy et Vorly, non couvertes par un Schéma de Cohérence Territorial. Sur ces deux communes, le caractère opposable du PLUi n'interviendra que dans un délai d'un mois suivant la réception par le Préfet de la présente délibération conformément à l'article L 153-24 du Code de l'Urbanisme

M. Denis POYET rapporteur entendu, le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré,

DECIDE

**par 56 voix "pour", 1 voix "contre" (Mme LEFEBVRE) et 3 abstentions
(M. BEUCHON (pouvoir à M. GARCIA), M. GARCIA et Mme SEGUIN (pouvoir à Mme LEFEBVRE)).**

- de valider les modifications arrêtées au projet de PLUi détaillées dans le tableau annexé ;
- d'approuver le PLUi tel que présenté ci-dessus ;
- d'autoriser Mme la Présidente, ou son représentant, à signer tous les actes nécessaires à la finalisation de la procédure.

Acte rendu exécutoire après

Dépôt électronique de la Préfecture le **19 AVR. 2022**
Affichage du **15 AVR. 2022**

Pour la Présidente et par délégation
La Responsable du Service des Assemblées
Annick GRELAT



Fait à Bourges, le 11 avril 2022

Pour la Présidente et par délégation,
Le Vice-Président,



La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la transmission au Représentant de l'Etat et de sa publication ou de sa notification.