

DEPARTEMENT DU CHER

Communauté d'Agglomération BOURGES PLUS

Commune de SAINT-GERMAIN-DU-PUY

ENQUETE PUBLIQUE

**Pour la modification du Plan Local d'Urbanisme de
Saint-Germain-du-Puy**

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête du 7 septembre au 7 octobre 2020

I - GENERALITES :

La commune de Saint-Germain du Puy dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) depuis le 28 septembre 2006, ayant fait l'objet d'une révision approuvée le 29 septembre 2011 et d'une mise à jour par arrêté en date du 16 décembre 2016.

La procédure de modification, objet de la présente enquête publique, vise à ouvrir le secteur des « Champs Chalons » à l'urbanisation immédiate, secteur prévu initialement pour une urbanisation à moyen et long terme.

La modification a été prescrite par la commune de Saint-Germain du Puy lors d'une délibération en conseil municipal du 24 septembre 2015.

De plus, la commune de Saint-Germain du Puy a engagé une étude préalable de zone d'aménagement concerté (ZAC) qui s'est concrétisée, notamment après la consultation de la population, par l'adoption d'un dossier de création de ZAC par délibération du conseil municipal en date du 13 juin 2019.

En revanche, l'enquête publique est présentée par Bourges Plus, devenue compétente pour l'élaboration des PLU et les documents d'urbanisme en tenant lieu sur l'ensemble du territoire intercommunal, par arrêté préfectoral du 3 décembre 2015. Ainsi, la modification ayant été engagée préalablement à cette date, il appartient bien à Bourges Plus de piloter cette procédure, d'autant qu'il n'y a pas eu de modifications à apporter au PLU de la commune de Saint-Germain du Puy.

La modification du PLU permettra donc la mise en œuvre de l'aménagement de la ZAC des Champs Chalons sur une superficie d'environ 11 hectares au sud-est de la commune, entre la RN 151 et l'ancienne voie ferrée.

Ce secteur bénéficie d'une maîtrise foncière communale, présente l'avantage d'être dans la continuité immédiate de la zone urbaine existante et sa capacité de desserte par les voies et réseaux divers est économiquement acceptable.

Par ailleurs, il apparaît que les autres secteurs initialement identifiés pour l'urbanisation future présentent des réticences foncières plus fortes qu'attendues.

Ainsi donc, le périmètre correspondant à l'opération envisagée couvre deux secteurs du PLU, à savoir UD et AUd, la zone UD ne subissant aucune modification à son règlement qui permet la réalisation de la ZAC. En revanche, la zone AUd correspond aujourd'hui à une zone naturelle non équipée et non constructible, l'urbanisation y étant néanmoins envisagée à moyen et long terme sous forme d'une opération d'aménagement préalable à toute construction. Suite à l'approbation du projet d'aménagement par délibération du conseil municipal le 10 octobre 2019, il est donc proposé une modification du PLU en vigueur. Pour ce faire, Bourges Plus a réalisé le dossier présenté à l'enquête publique et composé comme suit :

◆ Décision municipale de prescription de l'engagement d'une procédure de modification du PLU en date du 21 septembre 2015 sur deux pages,

- ◆ La délibération du conseil municipal justifiant de l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Champs Chalons et confirmant l'engagement d'une procédure de modification du PLU en date du 24 septembre 2015, sur deux pages ;
- ◆ Un rapport de présentation sur vingt-trois pages, décrivant l'objet de la modification du PLU, expliquant que celle-ci permettra la mise en œuvre de l'aménagement de la ZAC des Champs Chalons, par la modification du zonage, la création d'une orientation d'aménagement et de programmation, et la modification du règlement, complété par le tableau des surfaces ;
- ◆ Le document graphique du règlement en vigueur et celui du règlement modifié, sur deux pages ;
- ◆ Le règlement de la zone 1AU en vigueur et le règlement de la zone 1AU modifié, sur vingt-deux pages ;
- ◆ Le projet d'orientation, d'aménagement et de programmation sur deux pages ;
- ◆ L'évaluation des incidences du projet de modification sur sept pages, complété par la liste des édifices protégés pour le département du Cher sur trente pages ;
- ◆ Les avis des personnes publiques associées : chambre d'agriculture du Cher, Conseil Départemental du Cher, Conseil Régional Centre-Val de Loire, État et SNCF, sur vingt-neuf pages ;

Ce dossier est relativement succinct, puisqu'il comporte environ 120 pages, et le vocabulaire utilisé, bien qu'il puisse paraître parfois un peu technique, permet à tout un chacun de comprendre le dossier. Un descriptif plus approfondi du projet d'aménagement aurait sans doute amélioré la relation du public au dossier, mais il s'avère que ces éléments n'étaient pas en possession de Bourges Plus.

Aussi, il est possible de considérer, au regard du dossier présenté, et sans préjuger du contenu de fond, que Bourges Plus a produit un dossier complet eu égard à la demande présentée.

Après avoir établi le dossier dont la composition est précisée ci-dessus, Bourges Plus a donc sollicité le tribunal administratif d'Orléans afin qu'il procède à la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de conduire l'enquête publique conjointe relative à la modification du PLU de la commune de Saint-Germain du Puy.

II - ORGANISATION DE L'ENQUETE :

Après avoir été désigné commissaire enquêteur par Madame la Présidente du tribunal administratif d'Orléans par décision du 1er juillet 2020, j'ai été contacté par les services de Bourges Plus en vue d'organiser les modalités de l'enquête.

J'ai rencontré monsieur Yann Le Galcher, représentant de Bourges Plus, le vendredi 10 juillet 2020 afin de mettre au point les modalités de l'enquête et de signer les deux registres d'enquête publique.

A cette occasion, monsieur Le Galcher m'a également remis le dossier et me l'a présenté de manière détaillée.

Ainsi, la durée de l'enquête a été fixée à 31 jours consécutifs, du lundi 7 septembre 2020 au mercredi 7 octobre 2020 inclus, avec les dates et heures de permanence, à la suite de quoi Madame la Présidente de la communauté d'agglomération a pris l'arrêté communautaire prescrivant l'ouverture de l'enquête le 12 août 2020.

Le vendredi 21 août 2020, je me suis rendu à la mairie de Saint-Germain du Puy et au siège de Bourges Plus afin de vérifier l'affichage de l'arrêté préfectoral. Celui-ci était régulièrement fait, et ainsi, l'information du public a été assurée par affichage sur les panneaux d'informations municipales des mairies susvisées au moins à compter de cette date, soit quinze jours avant le début de l'enquête. Il est ainsi possible de considérer que les formalités d'affichage ont été respectées.

Par ailleurs, un affichage a été réalisé par Bourges Plus sur de nombreux points du territoire, notamment à proximité du secteur des Champs Chalons. Ces avis sont restés affichés tout au long de l'enquête publique sauf un qui a disparu la veille de la clôture de l'enquête.

Je me suis rendu sur le site du projet à plusieurs reprises (21 août, 7 septembre, 7 octobre) afin de confronter les éléments contenus dans le dossier à la réalité du terrain, et ainsi soulever d'éventuels problèmes particuliers, mais aussi pour examiner les demandes effectuées au cours de l'enquête.

En outre, cette enquête a également été précédée d'un avis d'information publié dans deux journaux locaux : le Berry Républicain le vendredi 21 août 2020 et l'Information Agricole le même jour, soit dans le délai imparti avant le début de l'enquête. Celui-ci a de nouveau été publié dans les huit premiers jours de l'enquête, à savoir le vendredi 11 septembre 2020 pour le Berry Républicain et l'Information Agricole, soit dans le délai prévu par la réglementation.

Enfin, il est à noter que ce projet de modification a fait l'objet d'une présentation sur panneaux de grande taille en mairie de Saint-Germain du Puy, et ainsi il était possible d'être informé de ce projet bien avant l'enquête, et ce depuis la consultation du public effectuée au cours du premier semestre 2019 pour le projet de la ZAC des Champs Chalons dont la commune a tiré le bilan de la concertation par délibération du 13 juin 2019.

III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

L'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Germain du Puy s'est déroulée du lundi 7 septembre 2020 au mercredi 7 octobre 2020. A cet effet, un registre d'enquête côté et paraphé par mes soins a été ouvert le 7 septembre 2020 et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Saint-Germain du Puy et au siège de la communauté d'agglomération Bourges Plus situé sur la commune de Bourges. Le dossier était consultable dans ces lieux selon les heures d'ouvertures habituelles de la mairie, comme indiqué à l'article 4 de l'arrêté communautaire du 12 août 2020. De plus, sur les deux sites, les documents étaient consultables sur format papier, mais également sur support électronique par la mise à disposition du public d'un poste informatique. Par ailleurs, une adresse électronique a été mise en place sur le site internet de Bourges Plus, offrant ainsi la possibilité au public de pouvoir déposer ses observations par mail, en plus de pouvoir le faire également par l'envoi de courrier. Enfin, le dossier était consultable et téléchargeable sur le site internet de la communauté d'agglomération.

En application de l'article 5 de l'arrêté communautaire du 12 août 2020., je me suis rendu à la mairie de Saint-Germain du Puy le lundi 7 septembre 2020 de 8 h 45 à 12 h, le vendredi 18 septembre 2020 de 14 h à 17 h et le mercredi 7 octobre de 14 h à 17 h 30 afin d'y recueillir les observations du public et les correspondances qui pouvaient m'y être adressées.

Il n'y a eu aucune observation inscrite sur les registres d'enquête publique de la commune de Saint-Germain-du-Puy et de la communauté d'agglomération Bourges Plus. En revanche, deux correspondances m'ont été remises par la communauté d'agglomération Bourges Plus au cours de l'enquête. De plus, deux correspondances m'ont été remises en main propre lors de mes permanences à la mairie de Saint-Germain du Puy. En outre, cinq observations orales ont été formulées lors desdites permanences. Enfin, deux observations ont été adressées par l'intermédiaire de l'adresse internet mise en place pour cette enquête.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté communautaire du 12 août 2020, les registres d'enquête publique ont été clos par mes soins le 7 octobre 2020 à la fermeture de la mairie de Saint-Germain du Puy, et dans la foulée au siège de Bourges Plus.

IV - PROCES-VERBAL DE SYNTHESE :

Aussi, et conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement et à l'arrêté du 12 août 2020, j'ai remis un procès-verbal de synthèse à Monsieur Yann Le Galcher, représentant de la communauté d'agglomération Bourges Plus, et ce dans les huit jours suivant la fin de l'enquête et la remise des registres, afin de lui faire part des observations recueillies au cours de l'enquête et consignées ci-après.

Ce document adressé par mail le 11 octobre 2020 n'est pas détaillé ici puisqu'il est joint au présent rapport. Bourges Plus a répondu à ce procès-verbal de synthèse le 16 octobre 2020, soit dans le délai imparti par l'article R 123-18 du code de l'environnement. Cette réponse apporte des éléments précis sur les points soulevés au cours de l'enquête par le public.

V - ANALYSE DES OBSERVATIONS :

Il n'y a eu aucune observation inscrite sur les registres d'enquête publique de la commune de Saint-Germain du Puy et de la communauté d'agglomération Bourges Plus. En revanche, deux correspondances m'ont été remises par la communauté d'agglomération Bourges Plus au cours de l'enquête. De plus, deux correspondances m'ont été remises en main propre lors de mes permanences à la mairie de Saint-Germain-du-Puy. En outre, cinq observations orales ont été formulées lors des dites permanences. Enfin, deux observations ont été adressées par l'intermédiaire de l'adresse internet mise en place pour cette enquête.

En ce qui concerne le registre de Saint-Germain du Puy, la première correspondance émane de monsieur Benoît BRISSET, lequel rencontre des difficultés à exploiter ses parcelles agricoles, du fait d'un voisinage trop proche et d'infrastructures non adaptées à son matériel. Il souhaite se voir accorder un permis de construire pour deux parcelles situées sur la commune et cadastrées BA 3 et BA 49. Cette observation, qui n'entre pas dans le cadre de la présente enquête publique, peut se voir apporter une réponse claire. Comme l'indique Bourges Plus, les parcelles cadastrées B3 et BA49 présentent toutes les caractéristiques d'une zone naturelle d'où leur classement dans un zonage inconstructible.

La seconde correspondance m'a été remise par monsieur JOLIVET, qui dans un document de quatre pages, détaille quatre remarques principales. En premier lieu, il s'interroge sur l'évacuation des eaux pluviales du projet et son impact sur le niveau de la nappe phréatique lors des périodes régulières d'inondations. Il précise que les terres sises au sud du projet à proximité de l'ancienne voie ferrée sont régulièrement immergées, et se demande quel sera l'impact lié à l'urbanisation des 11 hectares du projet. Une étude est-elle prévue pour évaluer cet impact ?

Réponse de Bourges Plus : les différents impacts de l'aménagement de cette zone ont été étudiés et vérifiés dans le cadre des dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

Il appartiendra à l'aménageur d'en tenir compte lors de la réalisation de travaux. Le document d'urbanisme n'a pas à traiter des aménagements opérationnels.

En effet, Bourges Plus a raison sur ce point mais il convient néanmoins de le prendre en considération pour l'aménagement de la zone, compte-tenu de la pente et de la nature des terrains concernés.

Il a également de gros doutes sur l'évacuation des eaux usées du futur lotissement,

car la station de relevage actuelle située au bas de la rue d'Alsace apparaît vétuste et crée des désagréments olfactifs et sonores aux riverains. L'implantation de cette pompe est surprenante et il voudrait savoir si elle est prévue comme moyen de pompage des futures eaux usées.

Réponse de Bourges Plus : cette observation ne porte pas sur l'objet du dossier soumis à l'enquête publique. Ce point est à examiner dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Champs Chalons.

Ma réflexion est identique au point précédent, à savoir que c'est un point important concernant l'aménagement de cette zone, mais qu'il ne relève pas de cette enquête publique qui concerne la modification du PLU.

Sa troisième remarque porte sur les flux de circulation dans les zones de la rue d'Alsace et du Val d'Yèvre. La création de logements va nécessairement engendrer un surcroît de circulation, notamment au niveau de la sortie située à la hauteur du passage à niveau de la rue d'Alsace. Selon lui, la bande de 5 mètres entre deux pavillons n'est pas une solution envisageable, tant au niveau technique qu'au niveau de la sécurité piétonne, et demande à ce que le passage soit réservé aux piétons et cyclistes. Le positionnement d'un haricot sur la station de pompage l'interroge sur la vérification sur place des éléments présentés au dossier. De plus, l'afflux de circulation vers le chemin vert afin de contourner les embouteillages réguliers de la route de la Charité lui semble dangereux car l'infrastructure actuelle n'est pas du tout prévue pour ces flux de circulation. Cet élément devrait être intégré aux études environnementales du futur lotissement.

Réponse de Bourges Plus : les flux de déplacements générés par le projet ont été étudiés et précisés dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC des Champs Chalons (5.4.2.2 Déplacements et trafic routier).

Concernant le passage évoqué par monsieur Jolivet, le projet prévoit l'aménagement d'une voirie secondaire dont les caractéristiques finales restent à préciser dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC.

Ces observations sont d'ores et déjà communiquées à l'aménageur.

Cependant, il apparaît en se rendant sur place qu'il n'est pas réaliste, au vu des lieux, d'avoir une voie à double-sens et que des dispositions devront être prises même avec une voie à sens unique, qui laisserait en effet peu de place aux circulations douces.

Enfin, il est inquiet sur l'évolution de la qualité de vie des Germinois. A terme, ce lotissement représenterait une augmentation de 15% de la population communale, qui plus est sur un espace agricole de qualité, dans un secteur présentant peu d'espace vert de détente. La trouée verte prévue au centre du lotissement présente selon lui peu d'intérêt et il se demande si le moment ne serait pas venu de faire mieux en matière d'aménagement. En effet, l'image d'un urbanisme très bétonné avec une logique de développement incohérente nuit à l'image de Saint-Germain du Puy. Il apparaît que ce projet valorise la création d'un maximum de logements dans une zone calme et de nature agricole. La règle des jardins dos à dos devrait être la règle unique d'implantation des futurs logements. Les logements collectifs ne devraient pas permettre de vue sur les jardins des pavillons existants. En outre, quelle sera l'approche du développement du commerce, des capacités d'accueil scolaire et du nombre de médecins. Un projet de cette envergure devrait être pensé

dans une globalité d'équilibre de vie et de structures, afin que les habitants s'approprient mieux le projet. L'objectif n'est pas d'être un frein au développement mais d'obtenir un développement harmonieux et maîtrisé.

Réponse de Bourges Plus : le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté intègre des espaces verts et de détente reportés pour partie dans le projet d'orientation d'aménagement et de programmation.

En l'état d'avancement du projet d'aménagement, celui-ci et le document d'urbanisme vise à favoriser les constructions disposant de jardins dos à dos.

Les règles d'urbanisme sont définies sous réserve du droit des tiers. Il appartiendra à chaque constructeur de veiller ce qu'il n'y ait pas de création de vue sur le voisinage.

Le projet d'aménagement a fait l'objet d'une étude globale qui a été retraduite dans les dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

En complément des réponses apportées par Bourges Plus, il me semble qu'une incompréhension notable apparaît dans ce dossier. Le village qu'était Saint-Germain du Puy n'est plus : c'est aujourd'hui une zone urbaine et non rurale, qui a connu dans un premier temps un développement non maîtrisé en voie d'amélioration, et qui tente aujourd'hui à atteindre une taille optimale pour exercer son rôle au sein de l'agglomération. L'urbanisation de cette zone soulève bien évidemment des interrogations légitimes mais fait sens d'un point de vue urbain, car elle boucle l'urbanisation de l'est de la commune.

Et effectivement l'aménageur devra faire attention aux déséquilibres potentiels engendrés par un afflux de population dont les modes de vie et les attentes risquent de ne pas correspondre à ceux des habitants déjà présents sur le territoire.

Enfin, il y a eu cinq observations orales qui m'ont été formulées au cours de mes permanences. L'une était une demande de renseignement sur la constructibilité d'un terrain. Deux autres observations reprennent l'intégralité des remarques formulées par monsieur JOLIVET. La quatrième est exprimée par monsieur NOËL, demeurant au 3, allée Jules Vallès, qui indique être inondé régulièrement en cas d'orage du fait du sous-dimensionnement des collecteurs des eaux pluviales situés rue d'Alsace. La dernière fait état des difficultés qu'il y aurait à avoir un double sens de circulation au sud-ouest du projet, en débouchant sur la rue d'Alsace au droit de la voie SNCF.

Réponse de Bourges Plus : les différents impacts de l'aménagement de cette zone ont été étudiés et vérifiés dans le cadre des dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

Il appartiendra à l'aménageur d'en tenir compte lors de la réalisation de travaux.

Le document d'urbanisme n'a pas à traiter des aménagements opérationnels.

Le projet prévoit l'aménagement d'une voirie secondaire dont les caractéristiques finales restent à préciser dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC.

En ce qui me concerne, j'é mets les mêmes remarques que précédemment pour la voie de circulation.

En ce qui concerne le sous-dimensionnement des collecteurs d'eaux pluviales, même si cela ne concerne pas l'enquête publique, ils apparaissent notoirement sous-dimensionnés. Peut-être faudrait-il profiter de l'aménagement prévu pour régler ces problèmes simultanément afin d'éviter ces soucis récurrents.

Pour ce qui est du registre de la communauté d'agglomération de Bourges Plus, la première correspondance émane de madame Émilie Da Silva et monsieur Cédric Noël. Ils expliquent qu'ils habitent à proximité du futur projet depuis un an et que ce projet va dégrader de façon importante leur cadre de vie ainsi qu'une dévaluation de leur habitation. Ce projet qui constitue une forme d'étalement urbain leur paraît incompréhensible car la population de l'agglomération de Bourges ne cesse de diminuer et les logements vacants représentent 15% des logements. Ils ne comprennent pas cette consommation d'espaces agricoles au lieu de penser à la reconquête des logements vacants.

Réponse de Bourges Plus : les règles d'aménagement telles que définies dans le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté et dans le projet de modification du PLU de Saint-Germain-du-Puy tendent à assurer la bonne insertion de cette opération avec le bâti environnant.

Elles reprennent la forme urbaine des quartiers voisins.

Le programme local de l'habitat, qui tient compte du nombre de logements vacants à l'échelle du territoire intercommunal, prévoit également la production de logements neufs (22 logements par an à Saint-Germain-du-Puy). Le projet d'aménagement de la ZAC répond aux objectifs du programme local de l'habitat.

Par ailleurs, l'emprise en question est classée en zone à urbaniser depuis le 29/09/2011 (date d'approbation du PLU).

Elle a fait l'objet de déclaration PAC jusqu'en 2018 et n'est plus cultivée depuis deux ans.

Au regard du rythme prévu pour l'aménagement de la ZAC, il apparaît que sur 10 ans, le nombre de logements à construire serait donc de 220. Effectivement, cela correspond au PLH, mais cette opération va donc absorber la totalité des logements à construire sur la commune, et chacun doit en avoir conscience.

Pour ce qui est de leur cadre de vie, il me semble que l'achat ayant été effectué il y a un an, l'information de la réalisation de ce lotissement était en leur possession, même si la réalisation leur paraissait plus lointaine.

En ce qui concerne la perte de valeur immobilière, celle-ci repose sur un grand nombre de facteurs et ne peut être évaluée ici. Cependant, l'apparition de nombreux logements sur de petites parcelles ne peut que renforcer à terme la valeur de leur propriété qui disposent d'une parcelle bien plus spacieuse. Comme je l'ai indiqué à madame Da Silva, l'étalement de la réalisation de ce projet d'aménagement doit être également pris en compte.

La seconde correspondance a été adressé par madame et monsieur FORTEPAULE, qui ne comprennent pas la réalisation d'un projet de 200 logements sur un terrain cultivé. Ils trouvent incompréhensible le fait de bétonner à l'heure de la protection de l'environnement. Ils indiquent que Saint-Germain du Puy devrait devenir un village plus écologique, donc le lotissement prévu devrait comporter moins de logements et nettement plus de verdure.

Réponse de Bourges Plus : l'emprise en question a fait l'objet de déclaration PAC jusqu'en 2018 et n'est plus cultivée depuis deux ans.

Les modalités d'urbanisation ont été définies par la commune dans le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté adopté en octobre 2019.

L'urbanisation de cette partie du territoire permet de combler un vide entre deux zones de développement de la commune et de définir la limite Est de la zone urbaine qui sera matérialisée par une zone "tampon" paysagée.

Par ailleurs, le programme local de l'habitat fixe un objectif de production sur la commune de 22 logements par an et une densité de 20 logements à l'hectare. Les potentiels fonciers actuels ne permettent pas à Saint-Germain-du-Puy de remplir cet objectif sans l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Champs Chalons. Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'environ 2 hectares d'espaces paysagers.

Par ailleurs, le projet de règlement d'urbanisme prévoit d'imposer aux constructeurs de paysager et arborer les espaces libres des parcelles.

La remarque de monsieur et madame FORTEPAULE est pertinente au sens large, mais ne prend pas en compte le fait que Saint-Germain-du-puy n'est plus une commune rurale mais bien une commune urbaine, et que l'urbanisation de cette partie du territoire est prévue de longue date. En territoire urbain, il apparaît légitime de densifier afin de réduire les coûts de réalisation et d'exploitation par la collectivité. La modification du PLU a le mérite de fermer définitivement l'urbanisation à l'est de la commune, le rond-point marquant la fin de celle-ci. Afin d'avoir un lotissement plus écologique, il ne suffit pas seulement de réaliser plus de verdure, mais surtout d'imposer des règles de construction fortes permettant la réalisation de bâtiments BBC ou mieux passif. Mais malheureusement cela n'est pas précisé au dossier car ce n'est pas l'objet de l'enquête.

En ce qui concerne les remarques formulées par l'intermédiaire de l'adresse électronique mise en place pour cette enquête, la première d'entre elles est adressé par monsieur Fabrice ALBANHAC. Celui-ci trouve surprenant la présence d'un silo de stockage de céréales non déclaré ICPE, et qui selon lui aurait dû faire l'objet d'une déclaration, à proximité du futur aménagement. Il s'interroge sur les risques en cas d'accident. En outre, il se demande pourquoi il n'est pas prévu de circulation douce dans le futur aménagement.

Réponse de Bourges Plus : L'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de ZAC n'a pas identifié cette installation comme pouvant présenter un risque. Contrairement à ce qu'indique cette personne, le projet d'aménagement prévoit des liaisons douces.

Le schéma du projet d'orientation d'aménagement et de programmation figure les deux principales : en partie centrale et le long de l'ancienne voie ferrée.

Par ailleurs, le projet d'orientation prescrit l'aménagement de « continuités douces sécurisées, le long des voies primaires et secondaires ».

En ce qui concerne le silo, il n'apparaît effectivement pas comme installations classée sur le site géo-risques, les quantités stockées devant être inférieures aux seuils déclenchant la procédure de déclaration. Cependant, ces quantités devenant évolutives, il y a là un risque à surveiller à l'avenir au regard de l'aménagement projeté.

Sur les circulations douces, le dossier précise qu'il y en aura et il n'y a pas de raison de remettre en cause cet élément.

La seconde émane de madame Valérie Le Priol, et c'est une remarque comprenant de nombreux éléments : courrier de 3 pages en petit caractères, complété par des annexes dont un document très complet de 11 pages remis en avril 2019 lors de la consultation du public pour la création de la ZAC. La communauté d'agglomération Bourges Plus dispose de la totalité de cette longue observation (22 pages) que je vais succinctement résumer ici.

Sur l'eau pluviale, elle indique tout d'abord que l'imperméabilisation des sols, compte tenu de l'altimétrie du site et de la nature des terres notamment au sud du périmètre (remontée de nappes fortes), va constituer un enjeu majeur de cet aménagement, tant pour le lotissement que pour sa périphérie. Elle suggère que la commune profite de cet aménagement pour améliorer la gestion de l'eau pluviale dans les quartiers limitrophes.

Réponse de Bourges Plus : les différents impacts de l'aménagement de cette zone ont été étudiés et vérifiés dans le cadre des dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

Il appartiendra à l'aménageur d'en tenir compte lors de la réalisation de travaux.

Le document d'urbanisme n'a pas à traiter des aménagements opérationnels.

Ce point rejoint la remarque de monsieur Jolivet, voir en page 7.

Le second enjeu identifié a trait aux eaux usées dont la pompe de relevage est installée à proximité de son habitation. Elle indique que cette pompe donne régulièrement des signes de faiblesse d'une part, et qu'elle émet des vibrations permanentes, sans compter les nuisances olfactives et sonores. Elle indique que son emplacement devrait être soigneusement étudié pour l'avenir.

Réponse de Bourges Plus : les différents impacts de l'aménagement de cette zone ont été étudiés et vérifiés dans le cadre des dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

Il appartiendra à l'aménageur d'en tenir compte lors de la réalisation de travaux.

Le document d'urbanisme n'a pas à traiter des aménagements opérationnels.

Comme le point précédent, voir en page 7 la réponse à la remarque de monsieur JOLIVET.

Pour ce qui est de la voirie et des réseaux de circulation, elle fait état de problèmes de stationnement et d'entrée dans les garages, qui ne vont pas être facilités par l'usage du chemin comme entrée et/ou sortie du lotissement. De même, ce chemin, dans lequel est positionné un puisard destiné à recevoir le surplus d'eaux pluviales, est peu large et semble propice uniquement aux circulations piétonnes ou cyclistes.

Réponse de Bourges Plus : Le projet prévoit l'aménagement d'une voirie secondaire dont les caractéristiques finales restent à préciser dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC.

Comme je l'ai indiqué en page 7, l'étroitesse du chemin, et la configuration particulière (sortie de véhicules notamment) ne laisse pas la place à un double sens, et même une voie à sens unique devrait être aménagée avec précaution afin de laisser la place aux circulations douces, particulièrement adaptés en ce point sud pour rejoindre les espaces naturels situés le long de l'Yèvre.

La réduction de la largeur des voies dans la modification du PLU ne favorise pas à son sens les déplacements doux, par ailleurs peu détaillé dans le projet qui manque

en général de précisions notamment sur le stationnement public ou les espaces verts.

Réponse de Bourges Plus : contrairement à ce qui est indiqué, le projet de modification ne prévoit pas la réduction de la largeur minimum de voirie mais la réduction de la largeur de l'accès aux parcelles (portée de 3,50 à 3,00 mètres).

Les éléments d'information sur le stationnement public et les espaces verts figurent au dossier de ZAC.

D'autre part, des prescriptions en la matière sont portées dans le projet d'orientation d'aménagement et de programmation.

Je n'ai rien à ajouter à la réponse claire de Bourges Plus.

En ce qui concerne la proximité et la densité des habitations, elle indique que les implantations au droit de son habitation semblent en contradiction avec les implantations dos à dos sur les jardins qui semblent beaucoup plus judicieuses.

Réponse de Bourges Plus : le projet de règlement proposé dans le cadre du dossier de modification du PLU sur l'aspect de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est identique au règlement en vigueur pour le secteur voisin immédiat.

En effet, le projet de règlement est identique, c'est à dire que les implantations se feront en fonction de la forme des parcelles voisines. Il apparaît évident qu'au vu de la taille des parcelles, les implantations dos à dos sur les jardins se feront naturellement comme c'est souvent l'usage en périmètre urbain.

Elle déplore également la suppression de 11 hectares de surfaces agricoles et trouve regrettable ce changement d'affectation.

Réponse de Bourges Plus : l'emprise en question est classée en zone à urbaniser depuis le 29/09/2011 (date d'approbation du PLU).

Elle a fait l'objet de déclaration PAC jusqu'en 2018 et n'est plus cultivée depuis deux ans.

Les modalités d'urbanisation ont été définies par la commune dans le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté adopté en octobre 2019.

L'urbanisation de cette partie du territoire permet de combler un vide entre deux zones de développement de la commune et de définir la limite Est de la zone urbaine qui sera matérialisée par une zone "tampon" paysagée.

Même si je trouve dommageable la suppression de 11 ha de terre agricole ou naturelle, je constate que le projet de ZAC a fait l'objet d'un avis favorable assorti de prescriptions de la part de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers rendu le 16 avril 2019, cet avis soulignant le choix cohérent de ce secteur en complément de l'urbanisation de la commune. Par ailleurs, la chambre d'agriculture du Cher, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, a émis un avis favorable le 8 juillet 2020, à condition de prévoir une zone tampon entre les habitations et l'espace agricole. Je constate donc une forme d'unanimité sur le sujet de la part des organismes responsables en la matière.

Elle trouve que la densité de logements prévue au projet est trop importante et que ce projet va modifier sensiblement la morphologie de la commune, le nombre de nouveaux habitants apparaissant disproportionné au regard des besoins tant à

l'échelle communale qu'à l'échelle de l'agglomération.

Réponse de Bourges Plus : le programme local de l'habitat fixe un objectif de production sur la commune de 22 logements par an et de 20 logements à l'hectare avec lequel le projet de ZAC des Champs Chalons est compatible.

Les potentiels fonciers actuels ne permettent pas à Saint-Germain-du-Puy de remplir cet objectif sans l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Champs Chalons.

Le programme de construction de la ZAC a par ailleurs été arrêté dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC qui a elle-même fait l'objet d'une concertation du public.

Comme indiqué plus avant, ce projet va donc consommer la quasi-totalité des nouveaux logements prévus par le PLH pour la commune de Saint-Germain-du-Puy, ce qui peut occasionner quelques tensions.

En ce qui concerne la densité, elle apparaît compatible avec ledit PLH, même si pour une zone urbaine, elle aurait normalement dû être plus dense ! En revanche, il faut bien avoir à l'esprit que la taille des ménages a une forte tendance à diminuer sur l'agglomération, et donc le nombre de logements nécessaires à la population va donc augmenter, même avec une population stable sur l'agglomération et une meilleure utilisation des logements vacants qui peuvent être utilisés.

Elle pense par ailleurs que ce type de projet implique nécessairement des services publics complémentaires, mais également des réseaux adéquats, ce qui n'est pas le cas actuellement, notamment dans le domaine médical.

Réponse de Bourges Plus : dans le cadre du dossier de création de la zone d'aménagement concerté, les différents gestionnaires de réseaux consultés ont validé le projet (délibération notamment du conseil communautaire en date du 30/09/2019 sur les réseaux d'eaux usées et d'adduction d'eau potable).

En outre, cette observation porte sur le projet d'aménagement et non pas sur le dossier soumis à l'enquête publique.

Je n'ai aucun élément à ajouter à la réponse de Bourges Plus.

Elle s'interroge également sur la pertinence d'utiliser une procédure de modification du PLU alors même que le PLUI de l'agglomération berruyère est en cours de rédaction.

Réponse de Bourges Plus : la procédure de modification a été engagée en 2015 alors que l'agglomération n'avait pas encore décidé de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Faute d'une date certaine sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, il a été décidé de finaliser la procédure de modification engagée.

En effet, la seule manière de ne pas retarder le projet de plusieurs années est d'utiliser cette procédure au vu du contexte. De plus, la procédure a été engagée en 2015, mais l'idée d'aménager cette zone est encore antérieure, ce qui implique une réflexion de longue date, salutaire en matière d'urbanisme. De ce fait, l'ensemble des habitants savaient de longue date que cette partie du territoire serait urbanisée à plus ou moins long terme.

Elle insiste sur le fait que certaines nuisances existantes préalablement au projet doivent être prises en compte lors de l'extension de la zone urbanisée : réseaux d'eau pluviale, d'eaux usées et voirie.

Réponse de Bourges Plus : les différents impacts de l'aménagement de cette zone ont été étudiés et vérifiés dans le cadre des dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

Il appartiendra à l'aménageur d'en tenir compte lors de la réalisation de travaux.

Le document d'urbanisme n'a pas à traiter des aménagements opérationnels.

En outre, il apparaît que l'ensemble de ces éléments ont déjà été transmis lors de l'élaboration du projet de ZAC et la consultation du public. Ces éléments forts intéressants sont donc en possession de l'aménageur et de la commune qui doivent à mon sens en tenir compte, même si ces remarques ne concernent pas l'enquête portant sur la modification du PLU.

Même si elle a conscience qu'une partie des éléments qu'elle évoque ne concerne pas l'objet de l'enquête publique, la modification concerne directement la construction du lotissement et il lui semble justifié d'évoquer les fragilités et les inquiétudes liées à ce projet.

En effet, comme précisé ci-avant, ces éléments ne concernent pas la présente enquête au sens strict. Ils ont été portés à connaissance précédemment lors de la participation du public au projet de ZAC. Il apparaît aujourd'hui que le manque de communication entre le public et l'aménageur mais aussi la commune crée des inquiétudes légitimes qui ne sont pas levées. Une information sur l'avancée de la prise en compte des demandes suffirait à mon sens à régler ces incompréhensions.

L'ensemble des observations portées au registre d'enquête publique ayant été analysé, le rapport d'enquête publique peut être clos.

A Cerbois, le 27 octobre 2020
Le Commissaire Enquêteur



Jean-Baptiste GAILLIEGUE
5, route de Lury
18120 Cerbois

Pièces jointes :

- deux registres d'enquête publique et les remarques annexées
- procès-verbal de synthèse en date du 11 octobre 2020