



PRÉFET DU CHER

**Direction départementale
des Territoires**

Secrétariat général

**Bureau réglementation et
appui juridique**

**Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
du 18 janvier 2019
relative à la mise en compatibilité du PLU
de la commune de Saint-Doulchard**

Bourges, le **05 FEV. 2019**

Cette réunion s'est tenue sous la présidence de monsieur Nicolas LOUBET, secrétaire général à la direction départementale des territoires du Cher, représentant madame la Préfète.

Étaient invités

- Madame la préfète ou son représentant
- Monsieur le président du Conseil régional Centre-Val de Loire ou son représentant
- Monsieur le président du Conseil départemental du Cher ou son représentant
- Monsieur le maire de Saint-Doulchard ou son représentant
- Monsieur le président de la communauté d'agglomération Bourges plus ou son représentant
- Madame la présidente du syndicat interdépartemental pour la révision et le suivi du schéma directeur de l'agglomération berruyère (SIRDAB)
- Monsieur le président de la chambre d'agriculture du Cher ou son représentant
- Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie du Cher
- Monsieur le président de la chambre des métiers et de l'artisanat du Cher
- Monsieur le président du syndicat mixte agglabus, autorité organisatrice de transport urbain de l'agglomération berruyère,
- Monsieur le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre-Val de Loire ou son représentant
- Monsieur le délégué départemental de l'agence régionale de santé du Cher
- Monsieur le directeur départemental des territoires

Étaient présents

- Direction départementale des territoires (DDT) :
M. Nicolas LOUBET, secrétaire général, représentant madame la Préfète
Mme Marie-José GONÇALVES, cheffe du bureau réglementation et appui juridique
M. Sébastien JACQUES, adjoint au chef du bureau réglementation et appui juridique
Mme Katia MOROT, adjointe au chef du bureau réseau territorial, en charge de la planification communale

- Préfecture :

Mme Barbara HERDNER, cheffe du bureau du contrôle de légalité et du conseil

Mme Sophie DEROUARD, en charge du contrôle de légalité de l'urbanisme

- Mairie de SAINT-DOULCHARD :

Mme Françoise CAMPAGNE, adjointe au maire

Mme Véronique BLAIN, responsable du service urbanisme

- Communauté d'agglomération BOURGES PLUS :

M. Pascal QUENEZ, directeur de l'urbanisme

M. Yann LE GALCHER, direction de l'urbanisme, chargé d'étude

Étaient absents excusés

Les services : Conseil régional, Conseil départemental, SIRDAB, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre d'agriculture, ARS, DREAL,

M. Thierry VALLEE, vice-président du Conseil départemental

OBJET DE LA RÉUNION

Monsieur LOUBET ouvre la séance à 9h30 et remercie les personnes publiques associées présentes.

Après un tour de table, il rappelle l'objet de la réunion, consacrée à l'examen conjoint des propositions de modifications du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Doulchard dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique qui vise à permettre à la commune de réaliser son projet de construction d'un centre intergénérationnel, secteur du clos des petits Bougnoux.

Le maire de Saint-Doulchard (collectivité expropriante) a sollicité la préfète pour conduire la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU, celui-ci nécessitant d'être modifié.

L'ensemble de la procédure est pilotée par le préfet, autorité compétente chargée de prendre la décision après enquête publique.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES / ÉTAPES DE PROCÉDURE

Madame GONÇALVES précise les dispositions réglementaires.

> Les articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme prévoient qu'il est possible simultanément de déclarer d'utilité publique un projet et de mettre en compatibilité le document d'urbanisme en vigueur.

> L'enquête publique conjointe, porte à la fois sur l'utilité publique du projet (et le parcellaire) et la mise en compatibilité du PLU.

> La procédure de DUP comporte différentes étapes dont la réunion d'examen conjoint de ce jour, qui fait l'objet d'un procès-verbal qui sera joint au dossier de l'enquête publique.

> À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité peut être modifié, pour tenir compte des remarques des personnes publiques associées, des contributions du public et du rapport du commissaire enquêteur.

> La commune et la communauté d'agglomération seront saisies pour avis sur le projet.

> L'arrêté préfectoral de DUP emporte mise en compatibilité du document d'urbanisme.

> Les modifications deviennent exécutoires à l'issue de l'accomplissement des mesures de publicité légale.

Le logigramme relatif au déroulé de la procédure est affiché à l'écran.

PRÉSENTATION DU PROJET

Madame CAMPAGNE, adjointe au maire de Saint-Doulchard présente le projet.

En préalable, elle précise que la Commune dispose d'un besoin structurel d'hébergement pour personnes âgées et que cette demande ne fait que croître depuis une dizaine d'années. Ce projet répondrait à un besoin de la population ainsi qu'aux objectifs fixés par les documents de planification d'urbanisme, y compris à l'échelle supra-communale.

En effet, cette création d'un nouvel équipement à destination des seniors est nécessaire et répond à une demande des dolchardiens qui sont dans l'attente de structures d'accueil pour personnes âgées. La commune prévoit de confier la réalisation et la gestion de cet équipement à un bailleur social.

Il s'agit de la création d'un village intergénérationnel dédié principalement à la population senior, comprenant des logements, proposant l'accès à différents services collectifs en interne ou à l'extérieur. Une salle commune de convivialité est également prévue. À ce stade, le projet n'est pas encore abouti. Madame Campagne précise que quelques logements pourraient être attribués à d'autres typologies de population.

Ce projet fait partie intégrante d'une zone comprenant le foyer Hector Bernard, dont certains services pourront être proposés aux futurs bénéficiaires du centre intergénérationnel. De même, les résidents du foyer Hector Bernard, pourront avoir accès aux services offerts par le nouveau centre.

Un emplacement réservé N°24, en vue de l'aménagement d'un équipement sanitaire et social et d'un parc, rue des Bougnoux a été instauré au PLU approuvé en 2006, emplacement réservé existant préalablement au plan d'occupation des sols (POS).

Pour permettre la réalisation de cet équipement collectif, il apparaît nécessaire d'adapter le document d'urbanisme communal.

AJUSTEMENTS DU PLU PROPOSÉS

Madame MOROT rappelle les modifications du PLU proposées par la commune de Saint-Doulchard :

- le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme
- le plan de zonage, lieu-dit Clos des Petits Bougnoux, avec la création d'un secteur UCh
- le règlement de la zone UC
- l'emplacement réservé n°24 destiné à la « création d'un équipement sanitaire ou social ».

1/ modification du rapport de présentation

Nécessité de le faire évoluer pour tenir compte de la création du sous-secteur Uch.

2/ l'évolution du plan de zonage

ajout d'un secteur UCh sur le périmètre de l'emplacement réservé n°24.

3/ l'évolution du règlement de la zone UC du PLU

→ caractère de la zone :

ajout : « la zone UC comprend un secteur UCh dans lequel la construction d'habitations est autorisée dans le cadre d'une opération d'intérêt général » ;

→ section 1 – article UC2 :

ajout d'un article 2.2 : « Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes dans le secteur Uch :

- Les constructions à usage d'habitation et leur annexes,

4/ l'évolution de l'intitulé de l'emplacement réservé n°24

remplacer :

« Aménagement d'un équipement sanitaire et social et d'un parc – rue des Bougnoux »

par :

« Aménagement d'un équipement sanitaire ou social et d'un parc – rue des Bougnoux ».

Madame MOROT fait part du travail collaboratif réalisé entre les services de l'État. Dans ce cadre, une jurisprudence du Conseil d'État de 2013 (CE 13 février 2013, commune de la Baule-Escoublac, req. N° 346554) a confirmé que ce type d'établissement doit être regardé comme un équipement collectif et non comme étant à usage d'habitation collective.

Ainsi, et au regard de cette jurisprudence, le PLU de la commune de Saint-Doulchard permet la réalisation de ce type d'équipement.

En conséquence, la création d'un sous-secteur Uch n'apparaît pas nécessaire.

En revanche, et malgré la non-opposabilité du préambule définissant le caractère de la zone, s'agissant de la zone UC, il est proposé d'y ajouter le mot « collectif » après équipement afin de lever toute ambiguïté éventuelle sur le type de projet envisagé ; de même, insérer le mot « social » après « culturels ».

La phrase serait ainsi rédigée : « Elle correspond à une zone réservée aux équipements collectifs et services publics ou privés à vocation d'enseignement, de santé, sportifs, culturels, social et aux constructions et activités qui leur sont liées ».

Madame GONÇALVES ajoute que dans le cadre du PLU actuel, ce sont les destinations relatives à l'article R123-9 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 31 décembre 2015 qui s'appliquent et ce, conformément au décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 et notamment son article 12 qui prévoit une application progressive.

Par ailleurs, madame GONÇALVES précise que dans le cadre du PLUi de l'agglomération de Bourges Plus, prescrit avant le 1^{er} janvier 2016, la réglementation prévoit la possibilité de prendre en compte les destinations telles que prévues par les articles R151-27 et 28 du code de l'urbanisme ; le conseil communautaire peut ainsi en décider par délibération expresse qui doit intervenir jusqu'à l'arrêt du projet.

Il s'agit d'un point de vigilance à prendre en considération dans le cadre de l'élaboration du PLUi afin que le projet de construction du centre intergénérationnel soit bien pris en considération.

Monsieur QUENEZ précise que les nouvelles destinations seront prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi ; le conseil communautaire a prévu de délibérer conformément à l'application des dispositions réglementaires.

Madame HERDNER indique qu'elle a interrogé les services du ministère pour savoir à quelle « nouvelle » destination rattacher le projet de résidence senior, celui-ci pouvant appartenir à la destination « habitation » (article R151-27 du code de l'urbanisme), sous-destination « logement, hébergement ».

Elle confirme que dans le cadre du PLUi, il conviendra de bien prendre en considération, au titre des nouvelles destinations, ce projet de centre intergénérationnel afin qu'aucune difficulté ne survienne dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

Monsieur QUENEZ indique que cette question sera prise en compte et ne constitue pas une problématique pour le futur PLUi.

En ce qui concerne la délibération liée à la procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Doulchard, monsieur QUENEZ souhaite savoir qui de la commune et/ou du conseil communautaire doit délibérer.

Madame GONÇALVES précise que dans le cas présent, il revient au conseil municipal de la commune de Saint-Doulchard (expropriante) de délibérer conformément à l'article L153-57 du code de l'urbanisme ; cependant, il apparaît souhaitable que le conseil communautaire de l'agglomération (compétente en matière d'urbanisme et de planification) puisse également se prononcer.

Après échanges avec les participants, les propositions de modification du PLU, telles qu'elles pourront être mentionnées dans le document définitif à l'issue de l'enquête publique, pour tenir compte de la réunion d'examen conjoint sont les suivantes :

1/ rapport de présentation

→ aucune modification nécessaire par rapport à la version en vigueur à ce jour du PLU.

2/ plan de zonage

→ aucune modification nécessaire par rapport à la version en vigueur à ce jour du PLU.

3/ intitulé de l'emplacement réservé n°24

→ **remplacer :**

« Aménagement d'un équipement sanitaire et social et d'un parc – rue des Bougnoux »

par :

« Aménagement d'un équipement sanitaire ou social et d'un parc – rue des Bougnoux ».

4/ règlement de la zone UC

→ le caractère de la zone sera ainsi rédigé :

« Elle correspond à une zone réservée aux équipements **collectifs** et services publics ou privés à vocation d'enseignement, de santé, sportifs, culturels, **social** et aux constructions et activités qui leur sont liées ».

En l'absence d'observations complémentaires, monsieur LOUBET remercie les participants pour leur présence et lève la séance à 10 heures 30.

p/la Préfète,
le secrétaire général



Nicolas LOUBET