



REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 19 juin 2025 18h00

Salle du Conseil Municipal de l'Hôtel de Ville de Bourges

Nombre de membres en exercice	Présents	Excusé(s) sans pouvoir	Absent(s)	Pouvoir(s)	Date de la convocation	Date d'affichage de la convocation
70	49	1	3	17	13 juin 2025	13 juin 2025

Présents : Irène FELIX, Richard BOUDET, Jean-Louis SALAK, Marie-Christine BAUDOUIN, Gérard SANTOSUOSSO, Patrick BARNIER, Bernadette GOIN-DEMAY, Bruno FOUCHET, Alain MAZÉ, Stéphane GARCIA, Denis POYET, Corinne LEFEBVRE, Evelyne SEGUIN, Catherine PALLOT, Marc STOQUERT, Christine CHEZE-DHO, Fabrice ARCHAMBAULT, Olivier CABRERA, Pierre-Henri JEANNIN, Magali BESSARD, Céline MADROLLES, Hugo LEFELLE, Catherine MENGUY, Renaud METTRE, Nadia NEZLIOU, Alex CHARPENTIER, Frédérique SOULAT, Alain BOUQUIN, Jean-Pierre PIERRON, France LABRO, Joël ALLAIN, Marie-Hélène BIGUIER, Jean-Marc BARDI, Martial REBEYROL, Marcella MICHEL, Valérie CHANTEFORT, Urbain NTARUNDENGA, Valérie CHAPAT, Dominique GILLET, Mélanie CELEGATO, Béatrice FOURNIER, Christian JOLY, Nicole HUBERT, Eric LE PAVOUX, Didier PRUDENT, Franck BRETEAU, Nadine MOREAU, Annie JACQUET, Yvonne KUCEJ

Excusés : Philippe MOUSNY

Absents : Stéphane HAMELIN, Justine SINGEOT, Philippe DEBROYE

Excusé(s) avec pouvoir : Yann GALUT donne pouvoir à Irène FELIX, Jean-Marie VOLLOT donne pouvoir à Fabrice ARCHAMBAULT, Bernard DUPERAT donne pouvoir à Richard BOUDET, Constance BONDUELLE donne pouvoir à Pierre-Henri JEANNIN, Yannick BEDIN donne pouvoir à Alain BOUQUIN, Sakina ROBINSON donne pouvoir à Jean-Marc BARDI, Mustapha MOUSALLI donne pouvoir à France LABRO, Régis MAUTRE donne pouvoir à Marc STOQUERT, Sylvie CHOLLET-MOUCHOUX donne pouvoir à Catherine PALLOT, Philippe MERCIER donne pouvoir à Martial REBYROL, Alexia FRANQUES donne pouvoir à Marcella MICHEL, Ludwig SPETER-LEJEUNE donne pouvoir à Renaud METTRE, Elisabeth POL donne pouvoir à Stéphane GARCIA, Pierre GUILLET donne pouvoir à Mélanie CELEGATO, Thibaut RENAUD donne pouvoir à Christine CHEZE-DHO, Gaëlle FLEURIER-LEFORT donne pouvoir à Eric LE PAVOUX, Christine DAGAUD donne pouvoir à Yvonne KUCEJ

Secrétaire de séance : Marc STOQUERT Membre du Bureau

Président de séance : Irène FELIX Présidente de Bourges Plus

- AC_DEL2025_132 -

Modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Bourges Plus et n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mehun-sur-Yèvre - Bilan de la concertation au public

Rapporteur : Denis POYET

Le Conseil Communautaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Présidente ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.5216-5 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Mehun-sur-Yèvre portant approbation du Plan Local d'Urbanisme le 7 octobre 2010 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Mehun-sur-Yèvre portant approbation de la modification simplifiée n°1, de la révision allégée n°1 et de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme respectivement le 28 février 2011, le 2 décembre 2013 et le 15 juin 2015 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2015-1-1275 du 3 décembre 2015 portant extension des compétences de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus ;

Vu la loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Bourges Plus approuvé le 8 avril 2022 ;

Vu les modifications n°1, 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvées respectivement le 5 octobre 2023, le 8 février 2024 et le 12 septembre 2024 ;

Vu la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre approuvée le 27 juin 2024 ;

Vu l'arrêté A_ARP2024_035 de Mme la Présidente de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus prescrivant la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre en date du 9 octobre 2024 ;

Vu les arrêtés A_ARP2024_034 et A_ARP2024_037 de Mme la Présidente de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus prescrivant les modifications n°4 et n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en date respective du 9 octobre 2024 et du 20 novembre 2024 ;

Vu l'arrêté A_ARP2024_048 de Mme la Présidente de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus prescrivant la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre en date du 31 décembre 2024 ;

Vu l'arrêté A_ARP2024_049 de Mme la Présidente de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus prescrivant la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en date du 31 décembre 2024 ;

Vu la délibération du 30 janvier 2025 définissant les modalités de concertation au public du dossier de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre ;

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme, Biodiversité, Trames Verte et Noire, Mobilité et Voirie, Plan Vélo du 28 mai 2025 ;

Considérant les mesures de communication de la concertation prévues :

- sur le site internet de l'agglomération,
- un communiqué de presse dans un quotidien départemental,
- Information de la concertation à l'ordre des géomètres, l'ordre des architectes et l'ordre des notaires.

Considérant les modalités de concertation prévues :

- registre papier et dématérialisé mis à disposition du public,
- possibilité d'écrire à Mme la Présidente de Bourges Plus,
- possibilité de solliciter un rendez-vous auprès du vice-président en charge de l'aménagement de l'espace et de l'urbanisme intercommunal,

Il a été réalisé :

Les mesures de communication suivantes :

- Publication d'un communiqué de presse de Bourges Plus le 29 mars 2025 dans Le Berry Républicain,
- Publication sur le site internet de Bourges Plus,
- Notification par mail du dossier de concertation à l'ordre des architectes régional, l'ordre des géomètres régional et la chambre interdépendante des notaires Cher et Indre, le 28 mars 2025.

Les modalités de concertation suivantes :

- Du 27 mars au 25 avril 2025, mise à disposition au public d'un document de 21 pages éclairant le public sur les enjeux et les orientations des projets de modification :
 - En version dématérialisée sur le site internet de Bourges Plus,
 - En version papier dans les locaux du siège social de Bourges Plus et à la mairie de Mehun-sur-Yèvre

Lors de cette concertation, la collectivité a recueilli dans les registres de concertation papier et numérique 11 contributions.

Les contributions sont résumées dans le tableau joint en annexe.

Les projets de modification vont être rédigés avant d'être notifiés aux Personnes Publiques Associées qui disposeront de 3 mois pour émettre un avis. Les projets de modification seront ensuite soumis à enquête publique pour une durée d'un mois, conformément au chapitre III du titre II du livre du Code de l'Environnement. À l'issue de l'enquête publique, les projets pourront être modifiés pour tenir compte des avis joints aux dossiers, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, avant une approbation.

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

DECIDE

1. de valider le bilan de la concertation de la modification n°6 du PLUi et n°3 du PLU de Mehun-sur-Yèvre.

Adopté à l'unanimité

Secrétaire de séance



Marc STOQUERT
Membre du Bureau

La Présidente



Irène FELIX

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa transmission aux services de l'État et de sa notification ou de sa diffusion sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Bourges.

Diffusion sur le site internet
de la Communauté d'Agglomération le

30 JUIN 2025

Modification n° 6 du PLUi et n°3 du PLU de Mehun-sur-Yèvre – Bilan de la concertation

N°	Identité	Commune concernée	Parcelle(s)	Synthèse de la contribution	Suite à donner
1	CLAVIER Benoît	Mehun-sur-Yèvre	BI 472, 473, 475, 477, 478, 479 et 480	Demande le retrait de la zone 2AU. Les parcelles BI 473 et 749 sont un chemin en tiers individus.	Le statut de la zone 2AU va être réexaminé. Il appartiendra au demandeur lors de l'enquête publique de s'assurer que la nouvelle orientation prise est conforme à leur attente, qui n'a pas été précisée dans la contribution.
2	BARRY Jean-Claude et Annie	Mehun-sur-Yèvre	BI 399	Demande le retrait de la zone 2AU.	Le statut de la zone 2AU va être réexaminé. Il appartiendra au demandeur lors de l'enquête publique de s'assurer que la nouvelle orientation prise est conforme à leur attente, qui n'a pas été précisée dans la contribution.
3	CLAVIER Claude	Mehun-sur-Yèvre	BI 392	Demande le changement de zonage de 2AU à UB1.	Pour être ouverte à court/moyen terme, la zone doit être desservie par les réseaux et en capacité. Une vérification sera faite de cette capacité. De plus, ouvrir la zone 2AU implique un réexamen des priorités d'urbanisation des zones 1AU ouvertes sur la commune pour rester dans un principe de modération de la consommation d'espace. Si ces critères sont réunis, les modes d'urbanisation et d'aménagement du secteur devront être encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
4	FERREIRA Maria-Arminda	Mehun-sur-Yèvre	BI 471, 473 et 479	Demande le retrait de la zone 2AU. Les parcelles sont l'entrée et le chemin d'accès à la propriété.	Le statut de la zone 2AU va être réexaminé. Il appartiendra au demandeur lors de l'enquête publique de s'assurer que la nouvelle orientation prise est conforme à leur attente, qui n'a pas été précisée dans la contribution.
5	PEWSI Stéphanie et Mattéo	Mehun-sur-Yèvre	BI 366 et 400	Demande le changement de zonage de 2AU à UB1.	Pour être ouverte à court/moyen terme, la zone doit être desservie par les réseaux et en capacité. Une vérification sera faite de cette capacité. De plus, ouvrir la zone 2AU implique un réexamen des priorités d'urbanisation des zones 1AU ouvertes sur la commune pour rester dans un principe de modération de la consommation d'espace. Si ces critères sont réunis, les modes d'urbanisation et d'aménagement du secteur devront être encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

N°	Identité	Commune concernée	Parcelle(s)	Synthèse de la contribution	Suite à donner
6	LE FLOCH Sylvie	Mehun-sur-Yèvre	BI 365	Demande le changement de zonage de 2AU à UB	Pour être ouverte à court/moyen terme, la zone doit être desservie par les réseaux et en capacité. Une vérification sera faite de cette capacité. De plus, ouvrir la zone 2AU implique un réexamen des priorités d'urbanisation des zones 1AU ouvertes sur la commune pour rester dans un principe de modération de la consommation d'espace. Si ces critères sont réunis, les modes d'urbanisation et d'aménagement du secteur devront être encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
7	MABILAT Marie et Jacqueline	Mehun-sur-Yèvre	BI 130 et 470	Demande de retrait de la zone 2AU. Ne souhaite pas vendre leurs parcelles qui constitue leur jardin : arboré de fruitiers, potager et fleuris.	Le statut de la zone 2AU va être réexaminé. Il appartiendra au demandeur lors de l'enquête publique de s'assurer que la nouvelle orientation prise est conforme à leur attente, qui n'a pas été précisée dans la contribution.
8	PRAT Laurent	Mehun-sur-Yèvre	ZH 131 et 41	Demande de rendre constructible les parcelles.	Le passage d'une zone naturelle en zone urbanisable ne relève pas d'une procédure de modification, mais d'une révision du PLUi. Aussi, à ce stade, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande.
9	PINCHE Alexis et BOIRAT Alice	Mehun-sur-Yèvre	BI 143	Demande le retrait de la zone 2AU.	Le statut de la zone 2AU va être réexaminé. Il appartiendra au demandeur lors de l'enquête publique de s'assurer que la nouvelle orientation prise est conforme à leur attente, qui n'a pas été précisée dans la contribution.
10	SIMONETTI Claudie	Mehun-sur-Yèvre	BD 775 et 776	Projet de construction à usage d'habitation en 3 parcelles (superficie totale = 7134 m²) situé dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) "Les terres des Sentes". Demande de rendre constructible les parcelles.	Le règlement actuel laisse la possibilité de construire sur ce terrain sous réserve que cela ne remette pas en cause l'aménagement du secteur et respecte les règles de densité. Le projet tel qu'il est présenté ne respecte pas ces conditions : la localisation des parcelles au cœur de la zone 1AU remet en cause la production de logement sur ce site et son aménagement.

N°	Identité	Commune concernée	Parcelle(s)	Synthèse de la contribution	Suite à donner
11	Amori Conseil	Mehun-sur-Yèvre	AE 368	La société a un projet de construction initié en 2021, dans le cadre de la requalification du quartier des Malandries. Le site a été classé en zone à urbaniser dans le précédent PLU mais la Communauté d'Agglomération tend à subordonner sa mobilisation à la révision préalable du PLUI. En accord avec la Commune, ils vont déposer un dossier de DECLARATION DE PROJET en vue d'accélérer les procédures et de faciliter la réalisation de cette opération.	La parcelle est classée en zone 2AU depuis l'approbation du PLU de Mehun-sur-Yèvre le 7 octobre 2010. L'ouverture d'une zone 2AU est régie par l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme qui prescrit que « le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. » La durée est allongée à neuf ans pour les plans locaux d'urbanisme adoptés avant le 1er janvier 2018. La collectivité sera en mesure de donner une suite à la déclaration de projet, dès lors qu'il sera démontré : • L'impact limité sur l'environnement ; • Les besoins en logement sur la commune ; • L'incapacité de produire du logement adapté au besoin de la commune sur les autres zones ouvertes à l'urbanisation ; • La remobilisation des logements vacants.