

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DECISIONS DU PRESIDENT
agissant par délégation du Comité Syndical

Décision N°4

OBJET :

**Avis sur le projet de modification n°3 du
Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de Mehun-sur-Yèvre**

DECISION DU 11 MAI 2026

Le Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Centre-Cher ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5741-1, L 5711-1 et suivants, L5211-2 et L 5211-10 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.131.4, L.132-11, L.153-36 et suivants ;

VU l'Arrêté Préfectoral du 20 décembre 2018 constatant la transformation du SIRDAB en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) ;

VU les statuts du PETR Centre-cher modifiés par Arrêté Préfectoral n°2022-0852 du 8 juillet 2022 ;

VU la délibération n°3 du Comité Syndical du 10 décembre 2025 portant délégation de pouvoir au Bureau Syndical et au Président ;

VU l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale Avord-Bourges-Vierzon par le Comité Syndical du PETR Centre-Cher du 4 février 2026 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal de Mehun-sur-Yèvre du 7 octobre 2010 ;

VU l'Arrêté Préfectoral du 3 décembre 2015 portant extension des compétences de l'Agglomération Bourges Plus en matière d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme ;

VU l'Arrêté Préfectoral du 14 décembre 2018 portant extension du périmètre de l'Agglomération Bourges Plus à la Commune de Mehun-sur-Yèvre ;

VU l'Arrêté du 31 décembre 2024 prescrivant la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre.

CONSIDERANT le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Mehun sur Yèvre, notifié le 20 avril 2026 ;

CONSIDERANT que le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Centre-Cher est Personne Publique Associée (PPA) à la démarche en tant qu'établissement public porteur du Schéma de Cohérence Territoriale Avord-Bourges-Vierzon approuvé le 4 février 2026 et entré en vigueur le 10 avril 2026.

CONSIDERANT que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Avord-Bourges-Vierzon s'oppose au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Mehun sur Yèvre selon un rapport de compatibilité ;

CONSIDERANT que le projet de modification découle d'un besoin d'actualisation du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Mehun sur Yèvre, pour :

- Mettre à jour le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en ajustant et complétant certaines OAP existantes, tout en ajustant ponctuellement le zonage sur les secteurs concernés, sans que cela n'implique de diminution de zones naturelles ou agricoles.
- Procéder à une évolution de zonage accompagné de la création d'OAP sur le secteur économique des Aillis (OAP n°10)
- Compléter l'identification du patrimoine bâti et des arbres remarquables à protéger au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du code de l'urbanisme

CONSIDERANT que les différentes évolutions projetées relèvent bien d'une procédure de modification de droit commun, en application du L.153-41 du code de l'urbanisme.

CONSIDERANT pour ce qui concerne plus spécifiquement la zone économique des Aillis, que le projet fait évoluer 14 ha de zone dite « Urbanisée » vers une zone à urbaniser « économique », ce qui apparaît plus conforme à la configuration du secteur qui n'est, à l'heure actuelle, pas urbanisé. La modification projetée crée également une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP), obligatoire sur chaque zone ouverte à l'urbanisation.

CONSIDERANT les dispositions du SCoT Avord-Bourges-Vierzon (ABV) qui s'appliquent dans un rapport de compatibilité :

- Le secteur est une zone économique identifiée comme "majeure" dans l'armature économique du SCoT ABV. Elle est par ailleurs identifiée comme "prioritaire" pour accueillir une nouvelle offre de développement économique en extension.
- La surface de la zone des Aillis (OAP n°10) qui n'est pas urbanisée constitue donc une "nouvelle surface en extension". La surface correspondante doit donc être compatible avec la trajectoire de sobriété foncière et les objectifs maximums de consommation d'espaces fixés par le SCoT ABV. Elle doit par ailleurs s'inscrire dans les équilibres définis par le schéma.
- Les objectifs fixés par le SCoT ménagent une logique de subsidiarité avec, pour chaque période de 10 ans, un objectif de consommation maximale défini à l'échelle de chaque intercommunalité pour l'ensemble des zones majeures d'une part, et pour l'ensemble des zones d'équilibre et de proximité d'autre part (OP 33 du document d'orientations et d'objectifs). Dans ce cadre, la ventilation et les équilibres entre les différentes zones relevant de chaque catégorie est à définir à l'échelle de chaque intercommunalité, dans le cadre du dialogue communautaire et des équilibres définis collectivement à l'occasion de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le SCoT ABV.
- Une partie du site est concerné par un espace de perméabilité écologique du SCoT ABV.

CONSIDERANT les éléments d'analyse suivants sur l'évolution de la zone des Aillis, au titre des orientations du SCoT ABV :

- L'enveloppe définie par le SCoT pour les zones économiques majeures de Bourges Plus est de 83 ha de 2021 à 2044 (57 ha sur 2021-2030 et 26 ha sur 2031-2040). Ces surfaces s'entendent hors Zones d'Aménagement Concertées concernées par la circulaire de 2024.
- Sur les 83 ha, une partie a d'ores et déjà été consommée depuis 2021. Au regard des données disponibles et des éléments de connaissance locale, cela concerne potentiellement une quinzaine d'hectares.
- Dans cette perspective, les 14 ha projetés aux Aillis représentent 16% de l'objectif total fixé par le SCoT pour les zones économiques majeures de Bourges Plus de 2021-2044. Si l'on considère les coups partis, cela représente près de 20% de l'offre économique qu'il resterait à projeter sur l'Agglomération à horizon SCoT.
- Dans le dimensionnement prévu par la modification, la zone en extension des Aillis a des conséquences significatives sur les équilibres futurs de l'Agglomération en matière de développement économique. A ce titre, elle soulève des interrogations et des difficultés au regard des objectifs définis par le SCoT, notamment car elle ne résulte pas de choix opérés dans le cadre d'une mise en compatibilité d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'échelle de toute l'Agglomération.

DECIDE :

ARTICLE PREMIER : d'émettre un avis réservé sur le projet de modification du PLU de Mehun s/ Yèvre, au titre de sa compatibilité avec les équilibres définis par le SCoT ABV.

ARTICLE 2 : précise que cet avis porte exclusivement sur les éléments concernés par la modification et qu'il ne porte donc ni sur l'économie générale du PLU de Mehun sur Yèvre, ni sur les dispositions programmatiques ou réglementaires qui ne sont pas l'objet de la procédure. Ces dernières devront nécessairement être mises en perspective avec le cadre stratégique du SCoT dans les conditions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : invite l'Agglomération à mettre en œuvre les dispositions de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme afin de préparer la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme couvrant l'ensemble du territoire communautaire avec les orientations du SCoT Avord-Bourges-Vierzon, et rappeler l'échéance prévue par le législateur dans le cadre de la déclinaison de la loi Climat & Résilience, de la trajectoire de sobriété foncière et des objectifs de lutte contre l'artificialisation attendue dans les documents d'urbanisme avant février 2028.

ARTICLE 4 : d'inviter la collectivité compétente à explorer les possibilités suivantes pour répondre aux besoins économiques immédiats de la commune de Mehun sur Yèvre :

- Prévoir les modalités réglementaires permettant de satisfaire des besoins actuels, dans un volume qui n'obère pas la capacité de la collectivité à arbitrer les équilibres lors de la mise en compatibilité d'un futur document couvrant l'ensemble du territoire communautaire avec le SCoT ABV approuvé en 2026. Cela peut notamment passer par une redéfinition d'une partie de la zone actuellement concernée en zone à urbaniser à long terme (2AU) ou en zone agricole.
- S'appuyer sur les orientations programmatiques et notamment l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme pour définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements des zones à urbaniser.

ARTICLE 5 : Au regard des autres dispositions du SCoT Avord-Bourges-Vierzon :

- Aux termes du 1.1.3 du DOO, compte tenu de la présence d'un espace de perméabilité écologique identifié par le SCoT, il conviendra de s'assurer que l'OAP créée pour la zone des Aillis intègre les mesures adaptées d'insertion environnementale à même de limiter les effets de rupture dans le maillage bocagers, boisés ou les mares lorsqu'ils existent.
- Aux termes de l'OP15 du SCoT ABV, s'assurer que les OAP -dont celle des Aillis- intègrent des dispositions permettant de systématiser la gestion intégrée des eaux pluviales en s'appuyant sur les capacités d'infiltrations du sol et les continuités hydrauliques existantes. Cela peut notamment passer par le maintien de surfaces aménageables, de dispositifs de régulation et d'infiltration.

ARTICLE 6 : La présente décision 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, par voie postale (28 rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans) ou par l'application Télérecours : <https://citoyens.telerecours.fr>.

ARTICLE 7 : Monsieur le Président du PETR Centre-Cher et Madame le Comptable Public de Bourges Municipale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Le Président certifie sous sa responsabilité
Le caractère exécutoire du présent acte

Transmission en Préfecture le : **11 MAI 2026**

Publication électronique **11 MAI 2026**

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur du PETR Centre-Cher,
Julien FONTAINHAS

