



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Bourges, le

11 JUIN 2026

Le préfet

Monsieur Richard BOUDET
Président de la communauté d'agglomération
de Bourges Plus
23-31 boulevard Foch CS 20321
18023 BOURGES Cedex

cher

Monsieur le président,

Vous m'avez transmis le 21 avril 2026, pour avis, le projet de modification de droit commun n°3 du PLU de Mehun-Sur-Yèvre.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mehun sur Yèvre a été approuvé par délibération du 13 octobre 2010. Il a fait l'objet de 2 modifications de droit commun dont la dernière a été approuvée le 18 décembre 2025.

Les observations suivantes sont formulées dans le cadre de l'accompagnement et l'appui des services de l'État à l'élaboration des documents d'urbanisme.

Ce projet de modification de droit commun est soumis à enquête publique conformément à l'article R153-41 du code de l'urbanisme.

La procédure comprend la mise à jour du cahier d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), afin d'être en cohérence avec le PLU, par rapport à des projets se concrétisant dans la commune (autorisations de constructions dans les zones à urbaniser), dont notamment :

- modification d'OAP existantes,
- création d'une OAP n° 10 Les Aillis économique,
- protection opérationnelle du patrimoine local.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le SCoT identifie la commune de Mehun-sur-Yèvre comme un pôle d'équilibre et fixe un objectif de densité de 18 logements par hectare. Les dispositions prévues par le PLU apparaissent compatibles avec cet objectif et respectent ainsi les orientations définies par le SCoT.

Concernant les OAP n°3 (les Terres de Sente) et n°4 (les Sablons), les modalités de phasage actuellement proposées pourraient rendre leur application complexe lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. En effet, le phasage doit permettre d'apprécier clairement les conditions de réalisation des projets à l'échelle du secteur concerné.

J'attire votre attention sur le numéro indiqué à la page 26 de l'OAP « Les Aillis Eco ». Il s'agit du n°10 et non du 9. Cette erreur est également présente dans le rapport de modification à la page 25.

Concernant le volet mobilité sur la promotion des déplacements doux ainsi que la contribution aux enjeux de la transition écologique, il apparaît souhaitable de renforcer ces dispositions en précisant davantage le caractère structurant des liaisons douces (gabarits, continuités effectives, hiérarchisation), en veillant à éviter toute discontinuité entre les différentes OAP et avec le tissu urbain existant, et en intégrant, lorsque cela est pertinent, une séparation claire des flux si les conditions de sécurité l'exigent.

Il aurait été également appréciable de prévoir des mesures liées directement aux mobilités douces pour l'OAP n°10, créée lors de cette modification.

Concernant le volet renaturation/changement climatique, il serait pertinent de préciser les objectifs qualitatifs (essences locales, strates végétales, densité de plantation), de favoriser explicitement les solutions fondées sur la nature, et de mieux articuler les aménagements paysagers avec les trames écologiques à l'échelle communale.

Par ailleurs, l'intégration systématique des mobilités douces dans les espaces végétalisés (cheminements au sein des trames vertes, parcs, liaisons paysagères) constitue une approche particulièrement pertinente qu'il conviendrait de consolider.

Prise en compte des zones humides

Au regard des données issues du site internet relatif aux zones humides (<https://sig.reseau-zones-humides.org/>), il apparaît que certains secteurs à urbaniser se trouvent dans des zones à forte probabilité de présence de zones humides (notamment les OAP 3, 9 et 10). Le dossier mériterait d'être complété, lorsque nécessaire, par des expertises de terrain adaptées afin de s'assurer de la bonne prise en compte de ces milieux.

Ce point constitue une anticipation utile pour éviter que certains projets, faute d'éléments concrets sur les zones humides, ne puissent aboutir.

Volet assainissement

Il est important que le zonage d'assainissement de la commune de Mehun-sur-Yèvre soit mis à jour. En effet, les extensions d'urbanisation (nouveau raccordement) doivent être cohérentes avec la capacité nominale de la station d'épuration et sa charge entrante.

De même, pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle pour les parcelles privées n'est pas encouragée. La création de noue dépend de la capacité des sols à infiltrer, le raccordement au réseau pluvial existant ne peut pas être exclu d'office.

Protection opérationnelle du patrimoine local

S'agissant de la protection opérationnelle du patrimoine local, la modification fait référence à une annexe n°7 dans laquelle seraient identifiés et cartographiés des éléments de petit patrimoine local (bâtiments et arbres remarquables). Toutefois, l'annexe n°7 actuellement présente dans le PLU correspond à une annexe relative à la SNCF. Une clarification apparaît nécessaire sur ce point.

Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU

J'attire votre attention sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. En effet, conformément à l'article L 153-31 4° du code de l'urbanisme, 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. Vous auriez dû engager une procédure de révision et non une procédure de modification de votre PLU.

De plus, l'article L 153-38 du code de l'urbanisme précise que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, doit être présente. **Or, cette délibération n'apparaît pas dans le présent dossier.**

Enfin, si les consommations d'espaces générées par les différentes évolutions apparaissent limitées, une vigilance doit être maintenue quant à leurs effets cumulés. La succession d'évolutions ponctuelles peut, à terme, contribuer à une diminution progressive des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), ce qui nécessite une attention particulière au regard des objectifs de sobriété foncière.

Au regard des différents éléments ci-dessus, j'émet un avis favorable sur la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Mehun-sur-Yèvre sous réserves de prendre en compte les remarques relatives à :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (procédure et absence de délibération motivée),
- la forte probabilité de présence de zones humides sur certains secteurs.

Mes services sont à votre disposition pour vous accompagner tout au long de la procédure.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, à l'assurance de ma considération distinguée. *et très cordialement.*



Philippe LE MOING SURZUR

