

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLEANS

DEPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE MEHUN SUR YEVRE

---

## ENQUÊTE PUBLIQUE

**Concernant le projet de modification du droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MEHUN SUR YEVRE (Cher) présenté par la communauté d'agglomérations BOURGES PLUS.**

---

## RAPPORT DE L'ENQUÊTE

\*\*\*\*\*

**INTERVENANT** : Bernard ANDRÉ  
Commissaire enquêteur départemental (18)

Octobre- Novembre 2023

## SOMMAIRE

### RAPPORT

I - OBJET DE L'ENQUÊTE

II - CADRE JURIDIQUE

III - PRESENTATION DU PROJET

3 – 1 – LOCALISATION

3 – 2 – LES PRINCIPAUX OBJECTIFS

3 – 3 – LES ZONES CONCERNEES EN OAP

3 – 4 – LA MODIFICATION DES SECTEURS

IV - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

V - ANALYSE DES OBSERVATIONS

VI - REPONSES DE BOURGES PLUS

### CONCLUSIONS

I - COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## **I – OBJET DE L'ENQUÊTE**

Le plan local d'urbanisme (PLU) de MEHUN SUR YEVRE a été approuvé par délibération du 13 octobre 2010. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée le 28 février 2011 et une deuxième modification le 15 juin 2015.

La commune de MEHIN SUR YEVRE a intégré la communauté d'agglomérations de BOURGES PLUS en 2019 dont le plan local d'urbanisme communal était en cours d'élaboration.

Dans l'attente du PLUi de la communauté d'agglomérations de BOURGES PLUS, celle-ci a souhaité engager une procédure de modification du PLU communal de MEHUN SUR YEVRE.

Ces objectifs poursuivis s'établissent ainsi :

- Recomposition des zones de développement urbain
- Modification du règlement graphique
- Modification du règlement écrit
- Mise à jour des annexes du PLU

Il s'agit principalement d'une réduction des zones à urbaniser de l'ordre de 50 %, du classement de la centrale solaire au lieu-dit « Les Pétées » et d'un reclassement de deux parcelles dans le sous secteur Nh.

C'est la raison pour laquelle une enquête publique s'avère nécessaire.

## **II – CADRE JURIDIQUE**

Cette enquête s'appuie sur :

- Les articles R 104-33 à R 104-38, les articles L 153-36 à L 153-41 du Code de l'Urbanisme,
- Du Code Général des Collectivités Territoriales notamment l'article L5216-5
- La décision du Tribunal Administratif (E23000 -134/45) en date du 09 août 2023
- Des arrêtés de Madame la Présidente de l'agglomération de BOURGES PLUS en date du 09 février 2023 et du 19 septembre 2023.
- De la délibération du conseil municipal de MEHUN SUR YEVRE en date du 09 octobre 2023.

## **III – PRESENTATION DU PROJET**

### **3 – 1 – LOCALISATION**

La ville de MEHUN SUR YEVRE est située au nord de BOURGES, à une quinzaine de kilomètres, à égale distance avec VIERZON.

C'est une ville moyenne du département du Cher, en champagne berrichonne, à la limite de la Sologne.

hectares. Sa population est d'environ 6500 habitants et sa superficie de 2500

C'est une agglomération dynamique avec de nombreux commerçants et moyennes entreprises.

L'habitat est très étalé avec plusieurs secteurs et des hameaux comme « Somme ». Cette commune a souhaité être rattachée à la communauté d'agglomérations de BOURGES d'où la nécessité d'harmoniser son PLU avec le PLUi de BOURGES PLUS.

### 3 – 2 – LES PRINCIPAUX OBJECTIFS

Cette enquête consiste à mettre à jour :

- Les éléments de végétation protégés portés au document graphique du règlement
- Le zonage des équipements publics ou d'intérêt collectif
- Le zonage des terrains actuellement bâtis situés en zone urbaine ou à urbaniser.
- Le règlement des zones urbaines et à urbaniser dans une démarche de simplification et d'actualisation des dispositions constructives, notamment en matière d'accès, d'implantation, d'emprise au sol, d'espaces verts, d'aspect extérieur des constructions, de clôture et de stationnement
- Le cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Des éléments de protection du commerce du centre bourg par un linéaire

### 3 – 3 – ZONES CONCERNEES EN OAP

- La Belle Croix (1,66 ha)
- Les Sentes de Barmont (0,98 ha)
- Les Terres de Sente (3,8 ha)
- Les Sablons (2,52 ha)
- L'Orme Rouge (4,18 ha)
- Les Aillis (1,2 ha)
- La Petite Vallée (5,37 ha)
- Le Gué Marin (3,58 ha)

### 3 – 4 – MODIFICATION DES SECTEURS

Cette modification est susceptible :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans une zone d'application de l'ensemble du plan
- De réduire les possibilités de construire
- De respecter les espaces actuels classés en zone naturelle ou agricole
- De classer les terrains d'intérêt collectif en zone UI afin d'y inclure les principaux équipements municipaux (école, collège, gymnase, terrain de sport, cimetière, camping, centre technique ...)
- De créer des zones dédiées aux projets photovoltaïques (Les Terres de Marie)
- De modifier le règlement écrit afin de l'actualiser au regard des nouvelles dispositions réglementaires et des règles du PLUi de BOURGES PLUS.

- D'interdire, dans les zones urbaines à destination d'habitation, les activités susceptibles de provoquer des nuisances.
- De mettre à jour les emplacements réservés

#### **IV – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

Par décision du Président du Tribunal administratif d'Orléans, en date du 9 août 2023, j'ai, (Bernard ANDRÈ) été désigné en qualité de commissaire enquêteur, en vue d'effectuer une enquête publique concernant le projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de MEHUN SUR YEVRE, présenté par la communauté de communes de BOURGES PLUS.

La présidente de l'agglomération BOURGES PLUS m'a confirmé dans mes fonctions par arrêté en date du 19 septembre 2023.

Le 26 septembre, j'ai rencontré Monsieur MARUFFY Hugues, responsable de projet au service de l'urbanisme BOURGES PLUS.

Il m'a présenté l'ensemble du PLU de MEHUN SUR YEVRE et nous avons échangé sur les modalités de l'enquête.

L'enquête se déroulera pendant une période de 33 jours consécutifs du 16 octobre 2023 au 17 novembre 2023.

Il est prévu que je siége durant 4 permanences en mairie de MEHUN SUR YEVRE les :

- 16 octobre de 8H30 à 11H30
- 25 octobre de 8H30 à 11H30
- 03 novembre de 14H00 à 16H30
- 17 novembre de 14H00 à 16H30

Les dossiers d'enquête ainsi que deux registres d'observations seront côtés et paraphés par mes soins et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Le premier sera déposé en mairie de MEHUN SUR YEVRE, le second au siège de BOURGES PLUS.

Chaque personne intéressée pourra se rendre dans le lieu de consultation de son choix. En outre, le dossier pourra être consulté et téléchargé sur le site internet de l'agglomération pendant la durée de l'enquête.

Les observations et propositions pourront être consignées :

- Sur le registre papier mis à disposition dans les lieux désignés
- Transmises sur le registre numérique dédié, sur le site internet de BOURGES PLUS
- Adressées par courrier postal au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

A ma disposition et à celle du public se tenaient :

- Le rapport de présentation des modifications
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le tableau des emplacements réservés
- Le règlement écrit
- Le linéaire commercial
- Les différents documents graphiques
- Le plan cadastral exposé dans le local des permanences
- Les différents arrêtés et délibérations
- Les avis des services et des personnes publiques associées :
  - Préfet du Cher (DDT)
  - CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels)
  - Chambre d'agriculture du Cher
  - Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Centre Cher
  - Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)
  - Agglobus

Au premier jour de l'enquête, j'ai vérifié que toute la publicité concernant la modification de ce PLU avait été bien réalisée :

- Affichage en mairie
- Publication dans deux journaux locaux (Berry Républicain et Information Agricole le 21 septembre 2023)

De plus, une concertation publique a été ouverte du 23 mai au 23 juin 2023 à la Mairie de MEHUN et au siège de BOURGES PLUS.

Chaque citoyen de MEHUN SUR YEVRE et de l'agglomération de BOURGES PLUS était invité à présenter ses observations sur les registres pendant une durée d'un mois.

Madame PETRA FARRULO, du service de l'urbanisme de MEHUN SUR YEVRE, a reçu au cours des permanences, 22 personnes qui sont venues consulter cette modification, se renseigner ou inscrire des observations.

Chacun a reçu une réponse du service technique qui leur a apporté satisfaction. Les autres ont tenu à présenter leurs doléances lors de l'enquête publique qui seront analysées lors de la conclusion.

En revanche, aucune observation n'a été mentionnée sur le registre déposé à l'accueil de l'agglomération BOURGES PLUS.

Pendant mes permanences, j'ai reçu une vingtaine de personnes.

Certaines étaient venues simplement se renseigner ou consulter les parcelles qui les concernaient, d'autres ont rédigé des observations sur le registre ou d'époser un courrier.

En résumé, 14 observations ont été mentionnées sur le registre et quatre courriers ont été déposés ou me sont parvenus.

Copie du registre et des courriers ont été scannés à l'attention de Monsieur QUENCZ, responsable de l'urbanisme à BOURGES.

## **V - ANALYSE DES OBSERVATIONS ET COURRIERS**

Certaines demandes ont été regroupées.

### **• 1ère Observation**

Elle émane de Monsieur Pierre MARCHÈ que j'ai rencontré 3 fois au cours de mes permanences et qui m'a éclairé sur certains points litigieux. Il est très sensible à l'avenir du quartier de Barmont (0,98ha). Il est rejoint dans ses écrits par d'autres habitants de ce quartier : Madame BARACHET, Monsieur JARRY, Madame et Monsieur MARECHAL, Madame et Monsieur BOURGOIN qui ont également mentionné des observations et déposés un courrier.

Ils sont opposés à la version d'OAP des sentes de Barmont telle qu'elle est présentée dans la modification du PLU. Leurs craintes s'expriment ainsi :

- le chemin d'accès desservant leurs 4 habitations deviendrait une rue passante avec des nuisances notamment en matière de sécurité pour leurs enfants en bas âge, parcelle BN535.
- La construction d'un lotissement avec son aménagement (pompe de relevage) contribuerait à dégrader l'image du quartier.
- La dégradation d'un espace boisé abritant chevreuils et une flore intéressante.

En conclusion, ils ne souhaitent pas la construction de logements sociaux ou à étages, qui nuirait à l'équilibre social du quartier.

Les autres revendications de Monsieur MARCHÈ sont :

- Que la parcelle BN198 à l'Orme Rouge reste en espace boisé classé (EBC)
- Que la parcelle BN194 reste en zone naturelle
- Que soit supprimé toute mention concernant une éventuelle liaison entre la parcelle BN194 et la parcelle BN535
- Que la parcelle BN194 soit classée entièrement en emprise arborée à valoriser.

### **• 2ème Observation**

Madame DURAND demeurant 1 rue Catherine Pateux conteste le projet linéaire commercial . Bientôt à la retraite, elle souhaite transformer son local commercial en maison d'habitation.

Elle désapprouve cette mesure alors que son commerce est excentré par rapport à la rue principale et n'est pas dans la zone commerçante.

• 3ème Observation

Monsieur MARECHAL Benjamin résidant au 105 les sentes de Barmont, voisin de la parcelle N°555, réitère les doléances des habitants du quartier.

• 4ème Observation

Monsieur CHERITAT Thierry, agriculteur demeurant au 1 chemin de Trécy le Haut, sollicite le réalignement de sa parcelle, BS 249, afin de retrouver une partie constructible pour 60 ares environ.

• 5ème Observation

Monsieur BRUNEAU Frédéric, propriétaires des parcelles 51 et 52 route de Vouzeron et Monsieur Ahmed EL QADMYRY, propriétaire des parcelles 49 et 50, demandent l'urbanisation de la parcelle 368 actuellement classée 2AUc et la création d'une voirie pour désenclaver les parcelles 50 et 51.

• 6ème Observation

Monsieur Paul BOUARD, propriétaire des parcelles BH116, BH117, BH118, 121 à 126 et 459, est vigneron et possède un verger.

Il souhaite conserver cette petite exploitation viticole et est d'accord pour laisser un passage en prolongement de la B293 pour désenclaver les parcelles BH127 à 130.

• 7ème Observation

Madame GRESSETTE Catherine, propriétaire des parcelles BS75, 76,77,78 au lieu dit « Les Pacages de la Cabane » a signé un bail emphytéotique avec la société URBA Solar 465 pour un projet photovoltaïque. La commune a donné un avis favorable et Madame GRESSETTE souhaite que ce projet aboutisse.

• 8ème Observation

La société URBA Solar a envoyé un courrier qui confirme les dires de madame GRESSETTE. Un permis de construire a été déposé .

Ce projet est compatible avec le PLU de MEHUN SUR YEVRE mais une partie serait rendu incompatible dans le PLUi. La société demande de supprimer cette mesure afin de permettre le renouvellement de l'autorisation d'ICPE.



• 9ème Observation

Monsieur AUDONNET , gérant de la société AMORI Conseil est un promoteur immobilier, qui envisage la création de logements sociaux sur la parcelle AE468 au lieu dit « Chantaloup », route de Vouzeron. Cette parcelle de 4,8 hectares, classée en zone urbanisable 2AU a reçu un accueil favorable de la commune de MEHUN qui a transféré sa compétence à la communauté BOURGES PLUS.

Depuis 2 ans, il demande le classement de cette parcelle en 1AU, ce qui nécessiterait une révision du PLU. Il est très contrarié par cette perte de temps et craint pour l'avenir que cette parcelle passe inconstructible. Il demande que le PLUi prenne en compte le changement en 1AU.

Le présent procès-verbal de synthèse a été déposé à la communauté de communes de BOURGES PLUS le 23 novembre 2023, dans l'attente d'une réponse sous quinzaine.

Une réunion de concertation entre les membres du service instructeur et le commissaire enquêteur est prévue le lundi 27 novembre 2023 à MEHUN SUR YEVRE.

A VILLABON, le 21 Novembre 2023

Bernard ANDRÈ



TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLEANS

DEPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE MEHUN SUR YEVRE

---

## ENQUÊTE PUBLIQUE

**Concernant le projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MEHUN SUR YEVRE présenté par la communauté d'agglomérations BOURGES PLUS.**

---

## CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE

\*\*\*\*\*

**INTERVENANT** : Bernard ANDRÈ  
Commissaire enquêteur départemental (18)

Octobre- Novembre 2023

## CONCLUSIONS

### I / Commentaires du Commissaire Enquêteur

Par décision du Président du Tribunal administratif d'ORLEANS en date du 9 août 2023, j'ai (Bernard ANDRÈ) été désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue d'effectuer une enquête publique concernant le projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MEHUN SUR YEVRE, présenté par la communauté de communes BOURGES PLUS.

La présidente de l'agglomération BOURGES PLUS m'a confirmé dans mes fonctions par arrêté en date du 19 septembre 2023.

Cette enquête a intéressé de nombreuses personnes qui sont venues lors des permanences. Beaucoup ont réitéré leurs observations déposées une première fois lors de la réunion de concertation organisée par la municipalité.

Une première réunion, au mois de mai, qui a permis aux services techniques, représenté par Monsieur MARRUFI de BOURGES PLUS, de répondre à plusieurs questions ou inquiétudes. On peut regretter que celui-ci n'ait pas pu assister à toutes les permanences car il avait une bonne connaissance du projet.

En revanche, j'ai pu m'appuyer sur Monsieur MARCHÈ, un citoyen de MEHUN SUR YEVRE, très intéressé par la modification de ce PLU et qui, en dehors de ses observations, m'a éclairé sur certains points délicats du projet.

Enfin, la réunion du lundi 27 novembre en présence de Monsieur SALAK, maire de la commune, de Monsieur GATTEFIN, maire-adjoint en charge de l'urbanisme et conseiller départemental, de Monsieur QUENEZ, directeur de l'Urbanisme à BOURGES PLUS et de Madame la Directrice des Services à la ville de MEHUN SUR YEVRE, a permis d'apporter certaines précisions sur le questionnement des habitants venus inscrire leurs observations sur le registre.

Dans son rapport, Monsieur QUENEZ a répondu aux demandes et aux craintes de ces personnes.

A titre personnel, je me permets d'apporter mes commentaires.

#### 1/ Observation de M. MARCHÈ et des Habitants de BARMONT

Ces personnes ont été entendues et les réponses formulées devraient satisfaire leurs attentes à l'exception du classement de la parcelle BN194 en emprise boisée car il s'agit plutôt d'une friche en état d'embroussaillage.

#### 2/ Demande de Mme Amélie DURAND

Le fond de commerce appartenant à Mme DURAND qui, à sa retraite, souhaite le garder en habitation, sera bien retiré du linéaire commercial.

3/ Observation de Mme Patricia ROBERT

Le maintien de l'OAP, en l'état, est confirmé par le PLU mais les possibilités de construction seront encadrées et dépendantes de la volonté des propriétaires à vendre.

4/ Observations de Mesdames et Messieurs JARRY-BARRACHET, MARECHAL et BOURGOIN

Le secteur des sentes de Barmont est inscrit dans le Plu en zone urbanisable future. La modification viendra réduire de manière significative la zone 1AUC pour les reclasser en zone N inconstructible. Les problèmes de voisinage seront donc très limités.

5/ Observation de Monsieur CHERITAT

Monsieur CHERITAT souhaitait que le réaligement de sa parcelle BS 249 en vue de la rendre constructible. Malheureusement, si cette opération paraît simple et tout à fait logique, elle ne peut pas se faire sans la révision du PLU.

6/ Observation de Messieurs BRUNEAU et QADMYRY

Pas de problème particulier, la possibilité d'urbaniser la zone 2 AU qui est voisine, permettra de désenclaver les parcelles 50 et 51.

7/ Observation de Monsieur BOUARD

Les parcelles de M.BOUARD resteront en vigne avec la possibilité de réduire l'OAP si ce dernier est d'accord pour la vente de sa parcelle.

8/ Observation de Madame GRESSETTE et D'URBA SOLAR

La commune est favorable au projet photovoltaïque qui sera réalisé en fonction de certaines dispositions liées à la sécurité notamment pour la zone « feu ».

9/ Observation d'AMORI CONSEIL

Monsieur le Maire s'est engagé à faire une demande de dérogation auprès des services de l'état afin de permettre la création de logements sociaux sur cette parcelle classée 2 AU et la passer en 1 AU.

10/ Observation de Monsieur MARCHÈ

Toutes les remarques de M.MARCHÈ seront prises en considération et les règlements et documents seront modifiés en conséquence.

Concernant les personnes publiques et administrations associées :

1/ Demande Agglobus

Tous les emplacements réservés seront maintenus et les cheminements piétons et vélos seront étudiés en conséquence.

2/ Demande de la Chambre d'Agriculture

Les centrales photovoltaïques seront autorisées notamment au lieu-dit « Les Pétées » sur l'emprise de l'ancienne décharge pour laquelle des précisions seront apportées dans le document.

Par contre, la réduction des secteurs d'urbanisation ne peut se faire que par une révision du PLUi.

3/ Observations du PETR

Ces observations rejoignent celles formulées par la chambre d'Agriculture et appellent les mêmes réponses.

Par contre, si la densité de logements à l'hectare n'atteint pas les préconisations du SCOT, elle est relevée de manière très significative par rapport à la densité actuelle.

4/ Observations de la DDT

Concernant le cas des voies à sens unique, des précisions seront apportées dans le règlement et le rapport de présentation viendra justifier le choix des couvertures en bac acier.

En résumé, la plupart des observations mentionnées sur le registre ou présentés par les personnes publiques associées ont reçu des réponses favorables, suite à la réunion du 27 novembre en mairie de MEHUN SUR YEVRE.

Quelques unes n'ont pu être satisfaites car elles ne concernent pas la modification mais sont dépendantes d'une révision générale du PLUi, notamment pour le classement en 1AU des zones 2AU.

## **II / Avis du Commissaire Enquêteur**

**Au vu :**

- Du dossier et de tous les éléments qui m'ont été présentés
- Des explications fournies par Monsieur MARRUFI instructeur du projet pour BOURGES PLUS et de Monsieur MARCHÈ
- De la rencontre du 27 novembre 2023 en mairie de MEHUN SUR YEVRE, en présence de Monsieur SALAK, maire et de Monsieur QUENEZ, Directeur des Services de l'Urbanisme à BOURGES PLUS
- Des observations des personnes que j'ai reçues lors de mes permanences et de l'avis des personnes publiques associées et des administrations.
- Du rapport que j'ai établi

**Considérant :**

- Que le secteur urbanisable du PLU de MEHUN SUR YEVRE est réduit de moitié afin de permettre la création d'espaces paysagers ou écologiques et limiter l'artificialisation des sols
- Que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixent les densités selon les recommandations du SCOT (20 logements / ha) et qu'un secteur urbanisable de 24 hectares prévoit près de 360 logements soit une vingtaine d'années de constructions neuves.
- Qu'une zone NS (Naturelle Solaire) dédiée à l'implantation de panneaux photovoltaïques au lieu-dit « Les Pétées » est autorisée sur une ancienne décharge classée initialement en zone naturelle et que les « Terres de Marie » seront également classées NS.
- Que le linéaire commercial sera modifié tel que présenté suite à la demande d'une personne dont le commerce est excentré et inclus dans la prévision initiale.
- Que des emplacements réservés sont créés et que les existants seront élargis.
- Que certaines voies ou dessertes seront prévues et aménagées pour les piétons et cyclistes.
- Que les avis de l'Agglobus, de la Chambre d'Agriculture, de la CDPENAF, de la MRAE, du PETR, de la DDT ... sont favorables ou assorties de quelques recommandations qui seront suivies.
- Que le conseil communautaire de BOURGES PLUS et le conseil municipal de MEHUN SUR YEVRE sont favorables au projet.
- Que la plupart des observations mentionnées sur le registre ou présentées par les personnes publiques associées ont obtenu satisfaction
- Que le règlement écrit sera actualisé en fonction des nouvelles propositions
- Que la modification du PLU s'est adapté au PLUi de BOURGES PLUS sur tous les points,

**EN CONCLUSION :**

J'émet un avis favorable à la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MEHUN SUR YEVRE, présenté par la communauté d'agglomérations BOURGES PLUS, **sous réserve** que toutes les dispositions précitées soient respectées.

Fait à VILLABON, le 10 décembre 2023

Le Commissaire enquêteur

Bernard ANDRÉ

