


Bourges, le 30 AOUT 2023



Pôle Planification-Environnement
Affaire suivie par Antoine MARTY
antoine.marty@petr-centrecher.fr
Réf : AM/2023-4

CA BOURGES PLUS
M. Denis POYET, Vice-Président
23-31 Boulevard Foch
CS 20 321
18023 BOURGES Cedex

Objet : Modification du PLU de Mehun sur Yèvre
Pièce jointe : Décision n°13 du 29 août 2023

Arrivé: 2023.23196	PA2039
Modification PLU Mehun/Yèvre - Ecart avec	
Reçu: 01/09/2023	
Rep : 16/10/2023	
DGS	

Monsieur le Vice-président,

Par courrier du 2 août 2023, vous nous avez notifié le projet relatif à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mehun sur Yèvre, en tant que Personne Publique Associée (PPA) à la procédure, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Dans le champ de la procédure de modification de droit commun menée par l'Agglomération compétente, des évolutions significatives sont apportées à ce document communal, parmi lesquels la recomposition des zones de développement résidentiel, la création de linéaires commerciaux, de secteurs dédiés aux installations photovoltaïques ou encore une protection renforcée du patrimoine vert de cœur d'ilots.

Certaines de ces évolutions participent à décliner les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération berruyère approuvé en 2013, avec lequel le PLU de Mehun sur Yèvre doit être compatible aux termes de l'article L.131.4 du code de l'urbanisme.

J'attire toutefois votre attention sur quelques dispositions -concernées par la modification ou conservées à l'issue- qui semblent s'écarter des orientations du SCoT en vigueur. Dès lors, une insécurité juridique pourrait peser sur les autorisations d'urbanisme qui seraient délivrées sur la base de dispositions réglementaires du PLU non compatibles avec les prescriptions du SCoT.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, à mes sincères salutations.

Franck BRETEAU
Vice-Président du PETR
en charge de l'urbanisme





REPUBLIQUE FRANÇAISE EXTRAIT

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

Décision N° 13

OBJET :

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

DECISION DU 29 AOUT 2023

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 la délibération n°11 du comité syndical du 4 avril 2023 portant délégation de pouvoir au Bureau Syndical et au Président ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération berruyère approuvé le 18 juin 2013 ;

VU la prescription du Schéma de Cohérence Territoriale Avord-Bourges-Vierzon approuvée par le comité syndical du SIRDAB du 5 juillet 2018 ;

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

VU la modification simplifiée du 28 février 2011, la révision allégée du 2 décembre 2013 et la modification simplifiée du 15 juin 2015 ;

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 de Madame la Présidente de l'Agglomération Bourges Plus du 9 février 2023 prescrivant la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre.

CONSIDERANT le projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mehun-sur-Yèvre, notifié par courrier du 2 août 2023.

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 8 avril 2022 par le conseil communautaire de l'Agglomération Bourges Plus ne couvre pas Mehun-sur-Yèvre.

CONSIDERANT que l'Agglomération Bourges Plus est compétente pour mener et approuver la démarche de modification de droit commun du PLU de Mehun-sur-Yèvre.

CONSIDERANT que l'Agglomération ne peut pas réviser le PLU de Mehun-sur-Yèvre sans que cela n'implique une révision de son PLUi pour couvrir l'intégralité du territoire communautaire, mais qu'elle peut y apporter les évolutions qui entrent dans le champ des procédures de modification de droit commun et de modification simplifiée.

CONSIDERANT que le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Centre-Cher est personne publique associée à la démarche en tant qu'établissement public porteur du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération berruyère approuvé en 2013 et du projet de SCoT actuellement en cours d'élaboration.

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L. 131.4 du code de l'urbanisme, le PLU de Mehun-sur-Yèvre doit être compatible avec le SCoT approuvé en 2013. La Commune de Mehun-sur-Yèvre est identifiée comme un pôle d'équilibre dans l'armature territoriale définie par le SCoT de 2013.

CONSIDERANT que le projet de modification donne lieu aux principales évolutions suivantes :

- La recomposition des zones de développement urbain avec notamment le reclassement en zone naturelle « N » d'environ 10 hectares de zones de développement non mobilisables et la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur deux zones stratégiques (Gué Marin et L'Orme Rouge).
- La création de linéaires commerciaux en Centre-Ville autour de la rue Jeanne d'Arc, des places du 14 juillet et de la République, permettant d'encadrer le changement de destination des commerces, d'instaurer un droit de préemption spécifique et une taxe sur les cellules vacantes.
- La création de secteurs dédiés aux installations photovoltaïques au sol avec la création d'une zone naturelle solaire « Ns » au lieu-dit « les Pétées » et d'une zone urbaine solaire « Us » au lieu-dit « les Terres de la Marie ».
- La protection du patrimoine vert et des espaces écologiques impliquant en particulier le recours à plusieurs Espaces Ecologiques et/ou Paysagers Protégés (EEPP) sur différents cœurs d'îlots.
- La modification de dispositions réglementaires et la mise à jour des annexes du document.

CONSIDERANT que la recomposition des secteurs de développement urbain ménage un potentiel urbanisable d'environ 24 hectares pour le résidentiel et que les OAP y prévoient près de 360 logements, soit vingt ans de constructions neuves au rythme retenu par le Programme Local de l'Habitat (PLH).

CONSIDERANT que les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent des densités qui s'approchent -sans toutefois les atteindre- de la recommandation du SCoT pour les pôles d'équilibre (20 logements/ha) et que certaines intègrent des objectifs de logements sociaux qui participent à décliner les orientations du SCoT en matière de mixité sociale et de diversification de l'offre d'habitat.

CONSIDERANT que la zone « Ns » autorisant les installations photovoltaïques au lieu-dit « les Pétées » se localise pour une partie significative de sa surface sur un réservoir de biodiversité « milieux ouverts » et « milieux humides » identifié par le SCoT, également identifié et confirmé par l'étude sur les continuités écologiques menée par Nature 18.

CONSIDERANT que les prescriptions du SCoT se rapportant aux réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue prévoient l'inconstructibilité de la zone à l'exception d'aménagements légers limitativement listés, sous réserves qu'ils ne portent pas atteinte aux équilibres écologiques et paysagers, qui n'incluent pas les installations photovoltaïques. Le SCoT prévoit par ailleurs que les boisements situés au sein des réservoirs sont classés en Espace Boisé Classé (EBC).

CONSIDERANT qu'à la marge, quelques autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre, non concernées par la modification, demeurent en décalage avec certaines prescriptions du SCoT de 2013 et peuvent donc générer un risque juridique dans le cadre de sa mise en œuvre. Cela concerne notamment la zone urbaine à l'extrême sud du secteur de Barmont, à proximité immédiate de la vallée de l'Yèvre et du ruisseau des Gaillards. Celle-ci s'avère concernée par des enjeux de préservation de biodiversité soulignés à la fois par le SCoT de 2013 et l'étude menée par Nature 18, ce qui peut justifier une modification ponctuelle de zonage sur les secteurs non bâtis.

DECIDE :

ARTICLE PREMIER : d'attirer l'attention de la collectivité compétente sur la fragilité juridique qui peut demeurer à l'issue de ce projet de modification, au regard d'une mise en compatibilité partielle avec le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en 2013. Cela pourrait faire peser une certaine insécurité sur les autorisations administratives délivrées sur la base de dispositions réglementaires du PLU qui ne sont pas compatibles lui, à l'image de la zone « Ns » créée par le projet de modification sur un réservoir de biodiversité identifié par le SCoT.

ARTICLE 2 : de rappeler qu'une future révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) incluant la Commune de Mehun-sur-Yèvre permettra à terme de couvrir l'entièreté du territoire communautaire et de décliner dans un rapport de compatibilité les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale opposable et d'intégrer les dernières évolutions du cadre normatif.

ARTICLE 3 : 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 4 : 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.



Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président,

Francis BRETEAU

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

Transmission en Préfecture le : 29 AOUT 2023

Publication électronique : 29 AOUT 2023

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