

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEHUN-SUR-YEVRE

Projet de modification de droit commun (Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme)

Rapport de présentation des modifications

Direction Générale Adjointe Dynamiques Territoriales, Attractivité, Développement
Direction Urbanisme / Planification

SOMMAIRE

CONTEXTE ET PRINCIPES GENERAUX DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – page 3

1) LA RECOMPOSITION DES ZONES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

- a. Les secteurs d'urbanisation prioritaire : Barmont et Trécy-le-Haut.
- b. Les zones urbaines de projet : Le Gué Marin et L'Orme Rouge.
- c. Les zones à potentiel d'urbanisation future : Les Aillis et la Belle Croix.
- d. La redéfinition des orientations d'aménagement et de programmation.
- e. Le reclassement des secteurs « 2 AU », non urbanisés.

2) LES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE

- a. La création de linéaires commerciaux
- b. La protection du patrimoine vert et des espaces écologiques
- c. Le classement des terrains d'intérêt collectif en zone UI
- d. La création de secteurs dédiés aux projets photovoltaïques
- e. Les modifications ponctuelles du zonage

3) LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

- a. Généralités
- b. La destination des constructions et l'usage des sols
- c. Les accès et les réseaux
- d. L'implantation et la volumétrie des constructions
- e. L'aspect extérieur des constructions et des clôtures
- f. L'aménagement des espaces extérieurs : stationnements et espaces verts

4) LA MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU

- a. La mise à jour des emplacements réservés
- b. La suppression d'une servitude d'utilité publique PT2

ANNEXES

- Annexe 1 : pièces graphiques
- Annexe 2 : cahier des orientations d'aménagement et de programmation
- Annexe 3 : règlement écrit
- Annexe 4 : liste des emplacements réservés
- Annexe 5 : étude de Nature 18 sur les trames vertes

CONTEXTE ET PRINCIPES GENERAUX DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 octobre 2010. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée en date du 20 décembre 2010 puis le 28 février 2011, d'une révision allégée en date du 2 décembre 2013 et enfin d'une troisième modification simplifiée en date du 15 juin 2015.

En 2016, la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus a procédé à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour les 16 communes qui la composent. L'intégration de Mehun-sur-Yèvre dans l'Agglomération de Bourges Plus en 2019 n'a pas permis son rattachement au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration.

Dans l'attente de la prescription d'une prochaine révision générale du P.L.U.I. à laquelle le territoire de la commune de Mehun-sur-Yèvre sera rattachée, une procédure de modification du PLU communal a été prescrite le 9 février 2023.

Cette modification est apparue nécessaire pour adapter ce document stratégique aux évolutions réglementaires (évolutions socio-économiques, climatiques, des normes de construction...) et aux projets de développement communal, répondre au besoin de logements sociaux, protéger le commerce du centre-ville et le patrimoine vert et actualiser la réglementation du document.

L'accélération des mesures visant à la réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles conduit à un besoin de réexamen des secteurs de développement urbain.

Les modifications envisagées entrent dans le cadre de la procédure dite « de droit commun » au sens de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

En effet, cette modification, soumise à enquête publique, est susceptible :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de réduire les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Néanmoins, les espaces actuels classés en zones naturelles et agricoles ne sont pas affectés par la modification tout comme les éléments de protection patrimoniale ou naturelle.

Aussi, les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ne sont pas remises en cause.

Le public a été associé à ce projet de modification durant la période de concertation qui s'est déroulée du 22 mai 2023 au 23 juin 2023.

1) LA RECOMPOSITION DES ZONES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre en 2010, tous les objectifs de production de nouveaux logements et d'ouverture à l'urbanisation n'ont pas été atteints et plusieurs lois sont venues encadrer les principes d'ouverture à l'urbanisation (de la loi Grenelle 2 à la loi Climat et Résilience).

Un besoin de réexamen des secteurs de développement urbain est nécessaire au regard du rythme de consommation foncière sur des terres non artificialisées, constaté ces dernières années. Concernant le domaine de l'habitat, 16 hectares de surfaces ont été consommés depuis l'approbation du PLU en 2010* alors que 40 hectares restent actuellement ouverts pour de l'urbanisation immédiate.

Les secteurs d'extension urbaine identifiés dans le PLU doivent donc faire l'objet d'un examen approfondi pour répondre aux enjeux actuels :

- Prioriser les zones à urbaniser en fonction de la maîtrise foncière des terrains, des bonnes conditions de desserte par les réseaux, de la faible valeur agronomique, écologique ou paysagère des sites et des zones sur lesquelles des projets ont été identifiés à court ou moyen terme,
- Dimensionner les zones à urbaniser par rapport aux besoins en logements de la commune. Le Plan Local de l'Habitat de Bourges Plus, pour lequel le PLU se doit d'être compatible, fixe un objectif de production de 18 logements neufs/an.
- Adapter la taille des terrains à urbaniser pour un aménagement plus économe de l'espace. Le Schéma de Cohérence Territorial Avord Bourges Vierzon fixe une densité minimale de 20 logements / hectare pour les pôles de proximité dont fait partie Mehun-sur-Yèvre.

Il convient de passer en revue par ordre de priorité les différents secteurs d'urbanisation qui présentent un potentiel par rapport aux critères énumérés ci-dessus.

a. Les secteurs d'urbanisation prioritaire : Barmont et Trécy-le-Haut.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre affiche comme deuxième « orientation d'urbanisme et d'aménagement » : « Réduire l'empreinte écologique du développement urbain, par une consommation raisonnée des espaces naturels (...) en privilégiant un renouvellement de la ville sur la ville ».

Aussi pour répondre à cet objectif deux secteurs ont été identifiés comme étant à reconquérir en priorité : « les cœurs d'îlots de Barmont et de Trécy-le-Haut ».

Cette priorisation n'a pas eu l'effet escompté puisque, ces secteurs, respectivement de 15,2 hectares et 6.7 hectares, ont été peu urbanisés depuis l'approbation du PLU en 2010. De fait, ils présentent une forte dureté foncière avec des parcelles en lanières et de nombreux propriétaires, des terrains en second rideau avec des problématiques d'accès, rendant complexe la concrétisation d'opérations immobilières. Dans le secteur des Sablons, les terrains ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

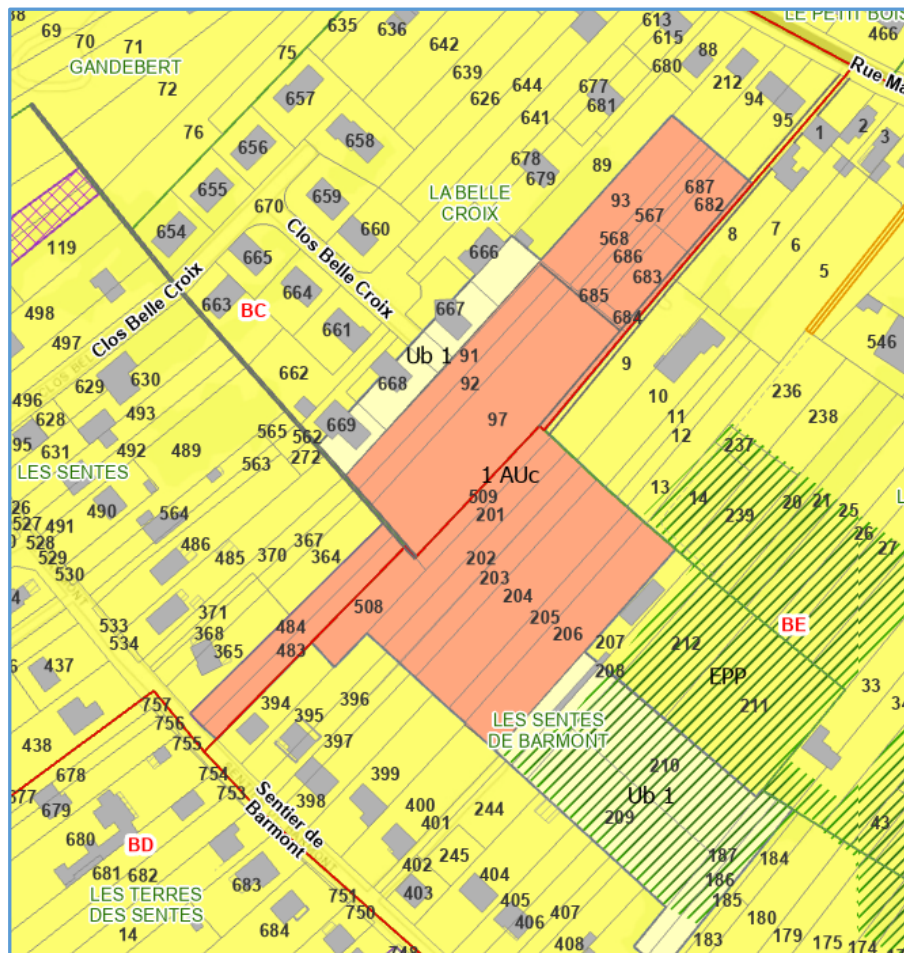
Une redéfinition des périmètres, mieux ciblés et plus adaptés au développement communal est nécessaire. Dans cette mesure, les orientations d'aménagement s'y appliquant devront être redéfinies.

* Portail de l'artificialisation des sols

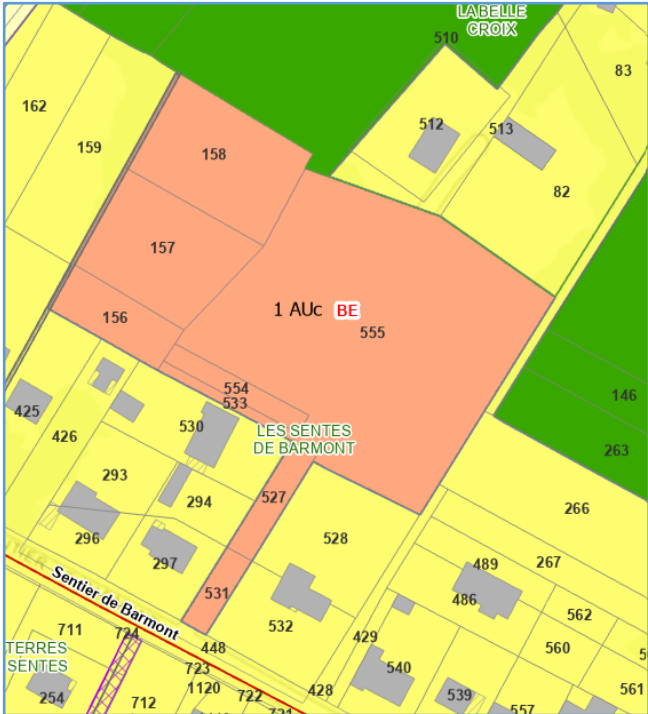
Le secteur Barmont

Dans le quartier de Barmont parmi les secteurs classés 1AUc, sur l'ensemble de la zone initialement délimitée, trois zones ont été identifiées à maintenir en zone à urbaniser, étant directement desservies par des voies aménagées et des réseaux existants au droit des terrains. Il s'agit également de secteurs composés de friches urbaines, sans occupation identifiée et présentant un faible intérêt paysager et écologique. L'identification de ces terrains pour des projets d'aménagement urbain semble donc adaptée.

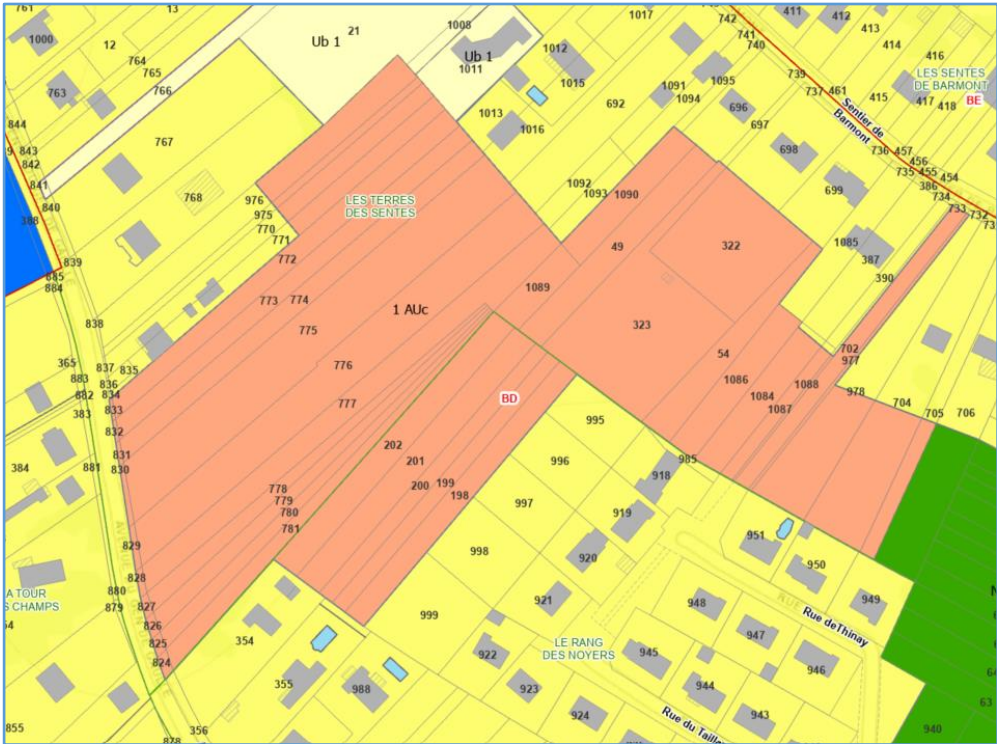
Secteur 1 à conserver en zone 1AUc : La Belle Croix (1.66 hectare).



Secteur 2 à conserver en zone 1AUc : Les Sentes de Barmont (0.98 hectare)



Secteur 3 à conserver en zone 1AUc : Les Terres des Sentes (3.8 hectares)



Le reste des terrains zonés 1AUc des Sentes de Barmont est reclassé en deux types de secteurs :

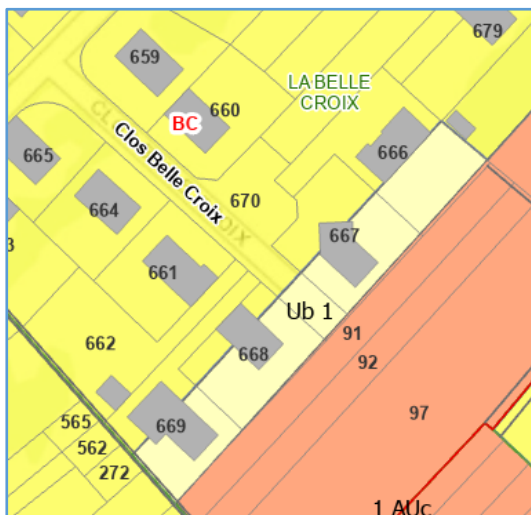
- **Sont classés en secteur Ub1** (secteur urbain à dominante pavillonnaire), les terrains urbanisés ou en continuité directe de zones urbanisées ainsi que les dents creuses desservies par les réseaux. Sept zones sont concernées par ce reclassement :



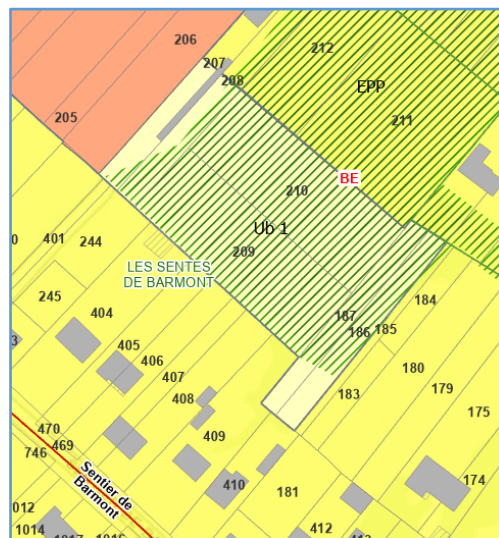
Angle des routes de Berry-Bouy et de la Dorotherie



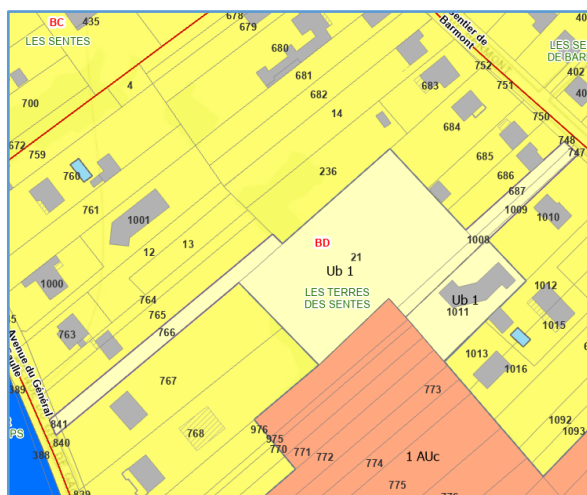
Route de Dorotherie



Lotissement de la Belle Croix



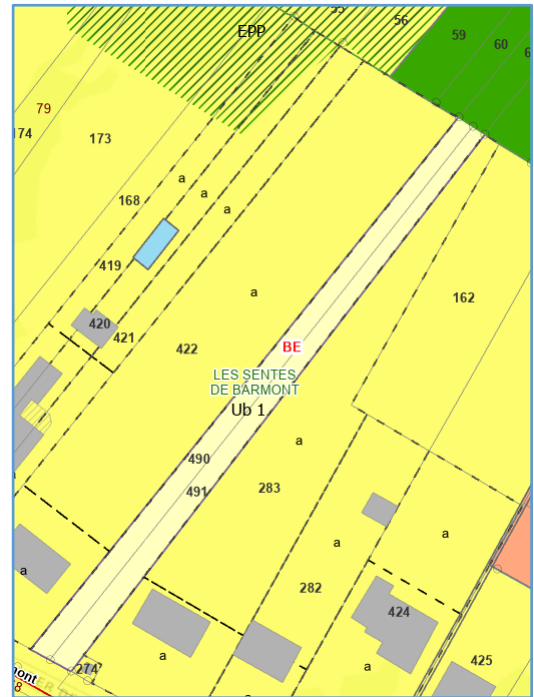
Sentier de Barmont



Entre les Sentiers de Barmont et l'avenue du Général de Gaulle



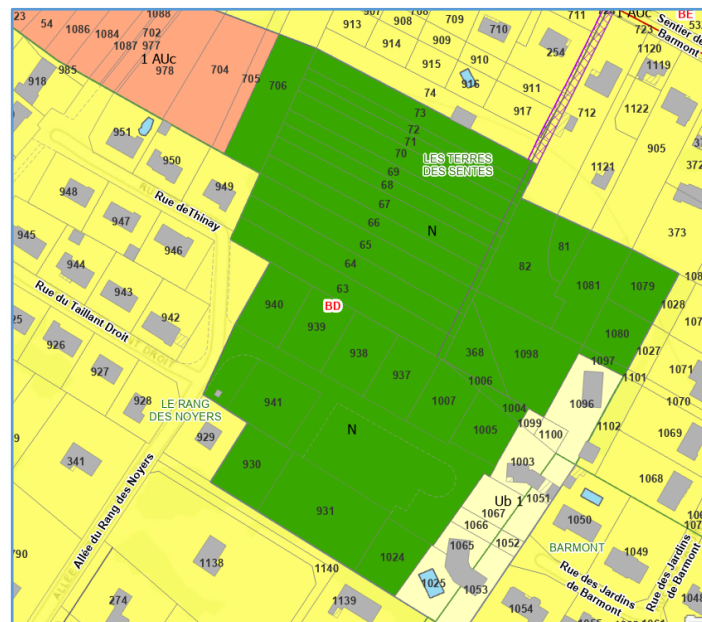
rue des Jardins de Barmont



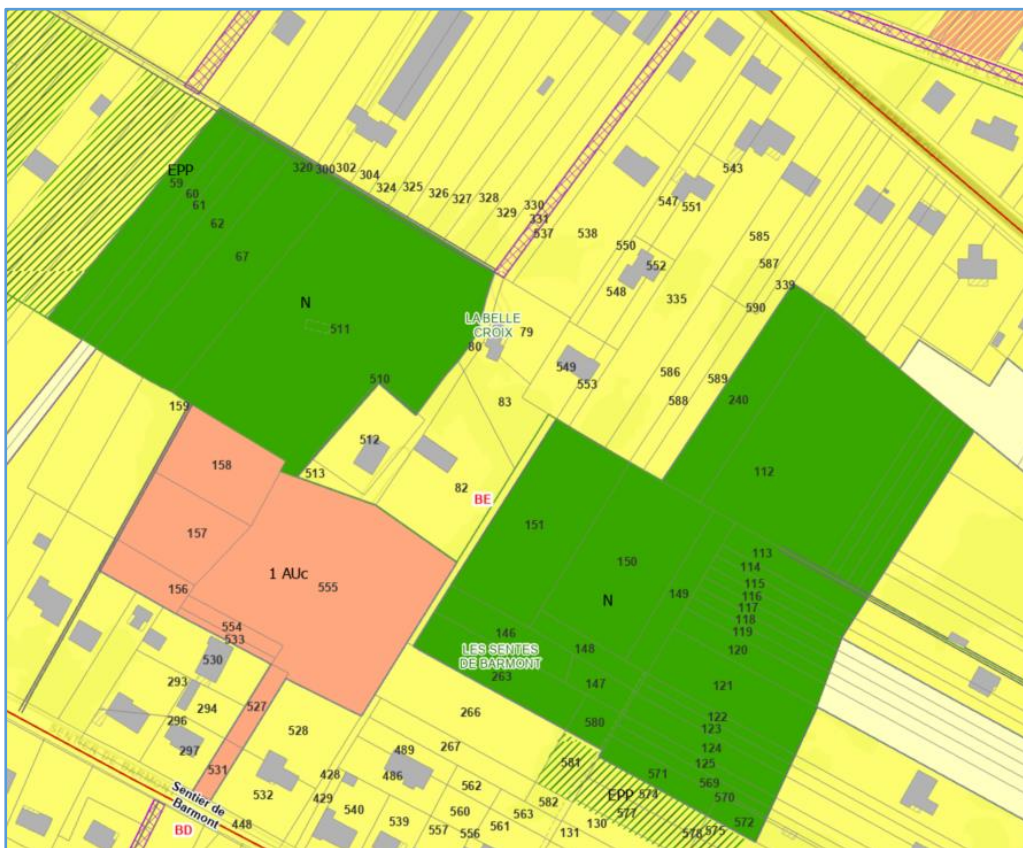
Sentier de Barmont

- **Sont reclassés en zone naturelle N**, les terrains ne disposant pas des caractéristiques propres à une urbanisation à court ou moyen terme par l'absence ou l'éloignement des réseaux, la nature identifiée de l'occupation des terrains (parc, verger, jardins plantés...), la nature des sols rendant les aménagements complexes (remblais...) ou la qualité paysagère ou écologique d'un site à préserver et à valoriser (boisement, cœur d'îlot ...).

2 grandes zones sont concernées par ce reclassement :



Le jardin public communal du Rang des Noyers et dans sa continuité l'espace arboré composé de jardins privés. (2.95 hectares)



Les espaces boisés en cœur d'îlot du quartier des Sentes de Barmont (3.93 hectares).

Le secteur des Sablons

Le secteur des Sablons, situé à Trécy-le-Haut, est actuellement composé d'un secteur 1AUc (secteur à urbaniser soumis à orientation d'aménagement) de 6.73 hectares et d'un secteur 1 AUb (secteur à urbaniser sans orientation d'aménagement) de 1.65 hectares.

Ces terrains sont à la fois occupés par des friches, des prairies de fauche et quelques espaces arborés sans élément de continuité. Depuis 2010, aucun projet d'aménagement ne s'est concrétisé ; seules quelques constructions pavillonnaires ont été réalisées sur la limite sud du secteur.

La nature du parcellaire est hétérogène, composée à la fois de grandes parcelles et de terrains en lanières.

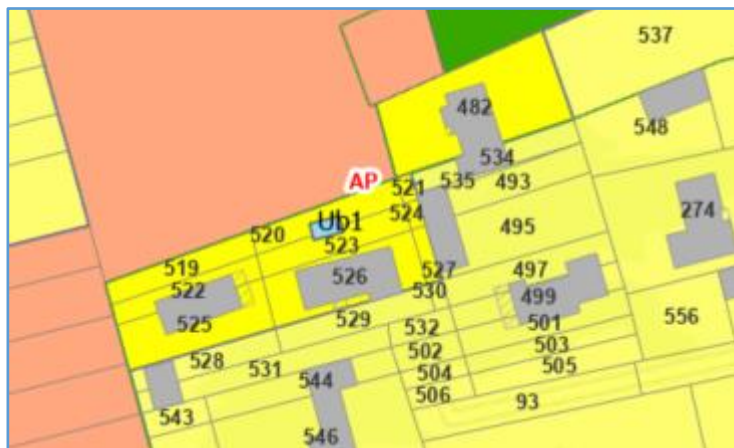
Ces terrains sont insérés dans l'urbanisation pavillonnaire de la commune et disposent de fait de bonnes conditions de desserte par les réseaux à l'exception du réseau d'assainissement.

Compte tenu de leurs caractéristiques complexes, il est proposé de différencier le classement des terrains des Sablons en plusieurs secteurs :

- **Terrains à conserver en secteur 1AUc** : la partie des Sablons est connectée avec le chemin Blanc, par l'intermédiaire de 2 accès. Les parcelles ne sont à ce jour pas cultivées et disposent d'une surface suffisante pour que ce foncier soit facilement mobilisable et aménagé. Les conditions sont donc réunies pour une urbanisation à court ou moyen terme, sous réserve d'un raccordement au réseau d'assainissement situé à 170 mètres de l'accès.



- **Terrains à reclasser en secteur Ub2** : les parties urbanisées, et « les dents creuses » directement desservies par une voirie et des réseaux existants en continuité d'un front bâti existant :

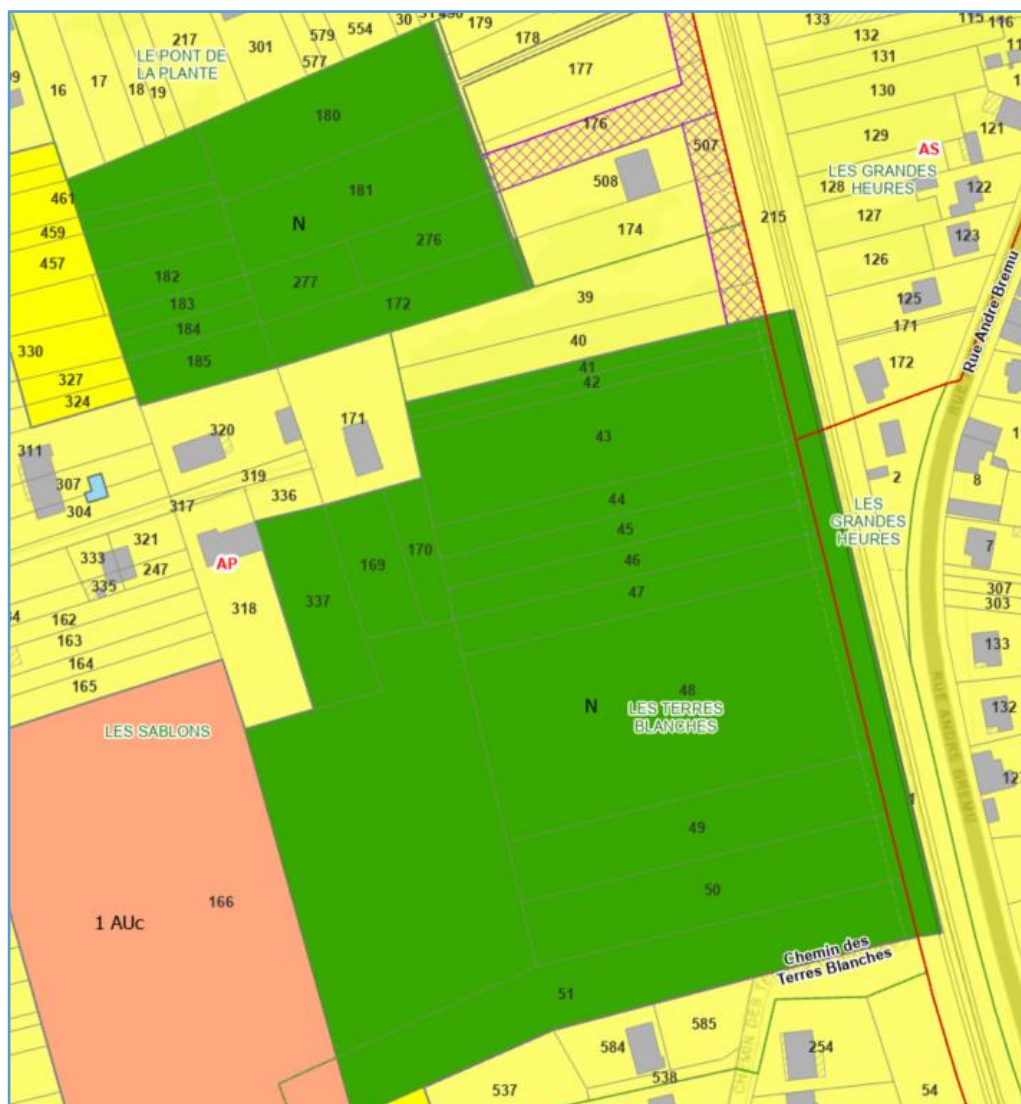


Chemin des Terres Blanches



Chemin Blanc

- **Terrains à reclasser en zone naturelle** : les parties des secteurs 1AU situées en cœur d'îlot et non desservies directement par les réseaux. Elles sont majoritairement couvertes d'espaces boisés ou d'espaces naturels :



Le Pont de la Plante et Les Terres Blanches

b. Les zones urbaines de projet : Le Gué Marin et L'Orme Rouge.

Dans l'enveloppe urbaine de la commune, deux grandes zones occupées par des espaces naturels et classées Ub1 ont été identifiées comme pouvant faire l'objet de projets d'aménagements à dominante résidentielle.

En effet, les conditions de desserte de ces terrains sont satisfaisantes et favorables à une urbanisation à court terme.

Il est donc proposé de conserver le classement de ces terrains en zone urbaine Ub, mais de créer des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

Le secteur du Gué Marin (3.58 hectares)

Le secteur du Gué Marin est un ancien site artisanal /industriel porcelainier, qui au fil du temps a accueilli d'autres implantations, se transformant en quartier mixte : habitat individuel, équipement public (centre de secours du SDIS...), et plus récemment le projet de la « Fabrique des arts », renouant avec la vocation artisanale du quartier.

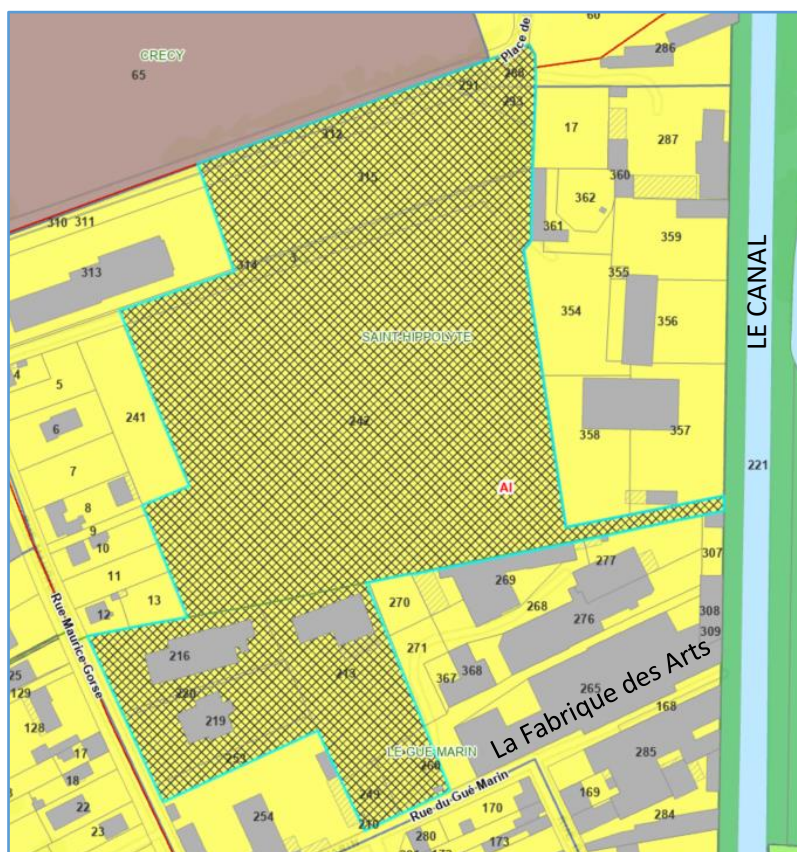
Ce site, situé dans la périphérie urbaine nord de Mehun-sur-Yèvre, a de nombreux atouts : touristiques avec la proximité immédiate du canal et de la vélo-route la longeant, un cadre d'espaces naturels et une vue dégagée sur le patrimoine historique de la commune...

La mise en place d'une orientation d'aménagement permet de requalifier cet espace aujourd'hui peu exploité en le connectant avec le reste de la ville et en développant de nouveaux usages en relation avec les points forts du site sus mentionnés.

Plusieurs axes d'aménagement ont émergé de l'étude urbaine du site :

- Création d'un quartier résidentiel mixte composé de logements intergénérationnels, de logements individuels en accession et de logements sociaux.
- Un quartier articulé autour d'un parc arboré en lien avec le canal et sa vélo-route, les parties résidentielles et la Fabrique des Arts.

Il est proposé d'établir une orientation d'aménagement et de programmation sur le périmètre suivant (OAP n°8 en annexe n°2) :



Le secteur de l'Orme rouge est un écrin végétal composé d'une zone de prairie entourée de parties boisées. Il est actuellement classé en zone urbaine Ub.

Sur le contenu des OAP, les principes d'aménagement sont à une échelle très large et sont donc complexes à mettre en œuvre pour des petites opérations d'aménagement adaptées au développement de la commune. Les orientations, notamment les cheminements et voiries à créer, présentent une certaine « rigidité » alors qu'elles ne doivent donner que des principes et des schémas d'aménagement sur lesquels les aménageurs doivent s'appuyer pour construire leurs projets dans un rapport de compatibilité.

Enfin, la complexité de la maîtrise foncière de ces secteurs (petites parcelles en lanières avec de nombreux propriétaires) est un obstacle substantiel à la mise en œuvre effective des OAP.

Il convient donc de mieux cibler les secteurs d'orientation d'aménagement, afin de garantir leur caractère opérationnel. En plus des secteurs classés 1AU, il est proposé de mettre en place des OAP dans toutes les zones urbaines de projets identifiées précédemment (Le Gué Marin, L'Orme Rouge et Les Aillis), sur des surfaces ne dépassant pas 5 hectares.

Deuxièmement, il apparaît nécessaire d'actualiser ces orientations par rapport aux enjeux d'aujourd'hui :

- **Sur la question du logement**, les OAP doivent répondre aux besoins diversifiés de la commune : typologie de bâti (logement individuel, intermédiaire et collectif) et type d'occupation (locatif social, accession à la propriété, logement senior ou intergénérationnel...).
La commune est déficitaire en logements sociaux : pour atteindre le taux légal de 20 % fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, elle doit donc s'attacher à identifier les secteurs favorables au développement de ce type de logements. Les OAP vont permettre de cibler les secteurs privilégiés pour le logement social tout en garantissant une mixité des opérations (part maximale et minimale). La question de l'équilibre territorial de ces secteurs est également prise en compte.
Sur les 8 OAP proposées, 4 OAP incluent des dispositions propres au logement social (Les Terres des Sentes, les Sablons, La Petite Vallée, Le Gué Marin).
- **Sur la question des mobilités** : prise en compte des modes doux/actifs, voiries partagées avec gestion des eaux pluviales de voirie au travers de noues ;
- **Sur la question de la gestion durable des aménagements** : mise en place d'une densité minimale en compatibilité avec les orientations du SCOT. Ces densités sont ajustées en fonction de la localisation des OAP dans la commune (centre / périphérie) et des densités existantes à proximité immédiate de chaque site.
La thématique des énergies est abordée à travers l'orientation des constructions afin d'optimiser les apports thermiques.
- **Sur les questions écologique et paysagère** : inciter à la qualité des projets avec la conservation, la restauration ou la création de trames/espaces verts et favoriser la création d'îlots de fraîcheur.

Les 8 orientations d'aménagement et de programmation créées dans le cadre de la présente modification sont détaillées en annexe n°2 du rapport.

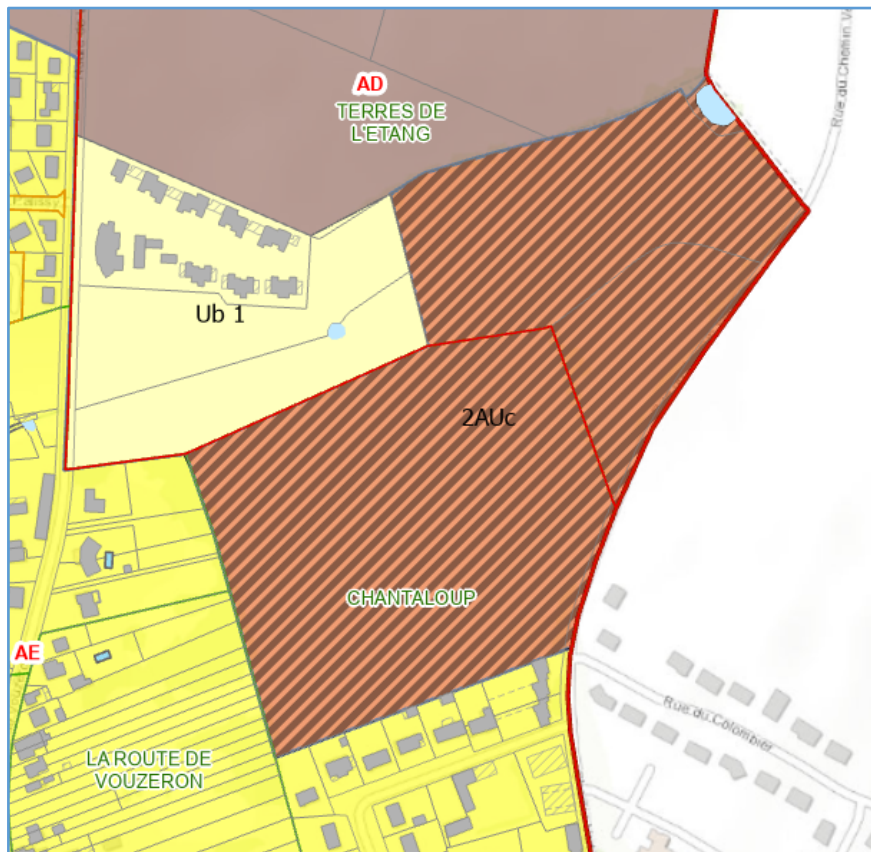
e. Le reclassement des secteurs « 2 AU », non urbanisés.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur comprend 3 secteurs 2AU, à urbaniser mais non équipés ou insuffisamment équipés, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLU.

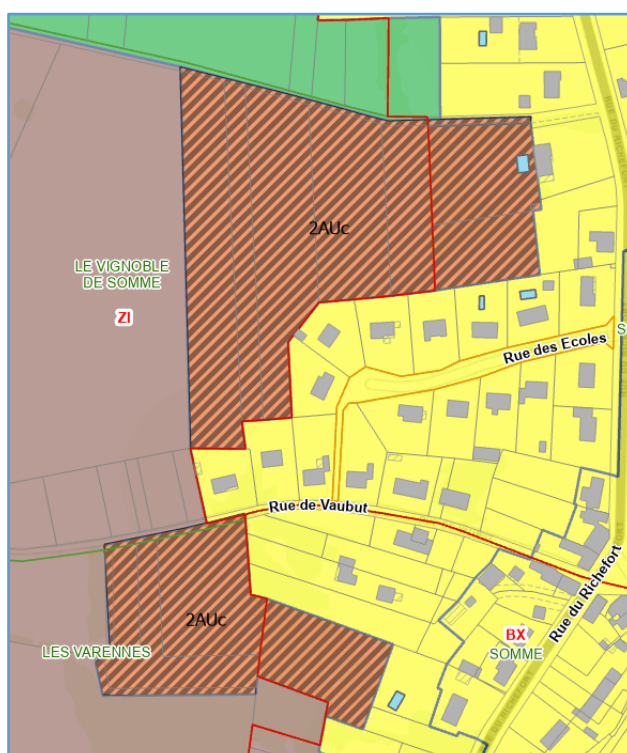
Or, conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture de ces zones n'a pas été effective dans les 9 années suivant leur création. Ces terrains ne peuvent donc plus accueillir des opérations d'aménagement sans révision préalable du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Il est donc proposé de les classer en zone 2AUc « cloturée » :

Le secteur « Chantaloup » de 8.38 hectares :



Le secteur « Somme » de 3.45 hectares :



2) LES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE

En complément des modifications des secteurs à urbaniser 1AU et 2AU, le document graphique du PLU doit évoluer pour prendre en compte et mettre en œuvre des études réalisées sur son territoire. Elles visent en particulier à :

- Protéger le commerce de proximité dans le centre-ville (étude du projet « Petite Ville de Demain »),
- Valoriser et protéger la trame verte (étude de l'association « Nature 18 »),

La modification du PLU est également l'occasion de mettre à jour les classements de zones dans le document graphique en prenant en compte les projets autorisés, en cours de validation et la mutation des affectations des terrains.

a. La création de linéaires commerciaux

Comme de nombreuses communes de même strate démographique, Mehun-sur-Yèvre doit faire face à la désaffectation de commerces de son centre-ville, concurrencés par les grandes surfaces commerciales en zone de périphérie urbaine.

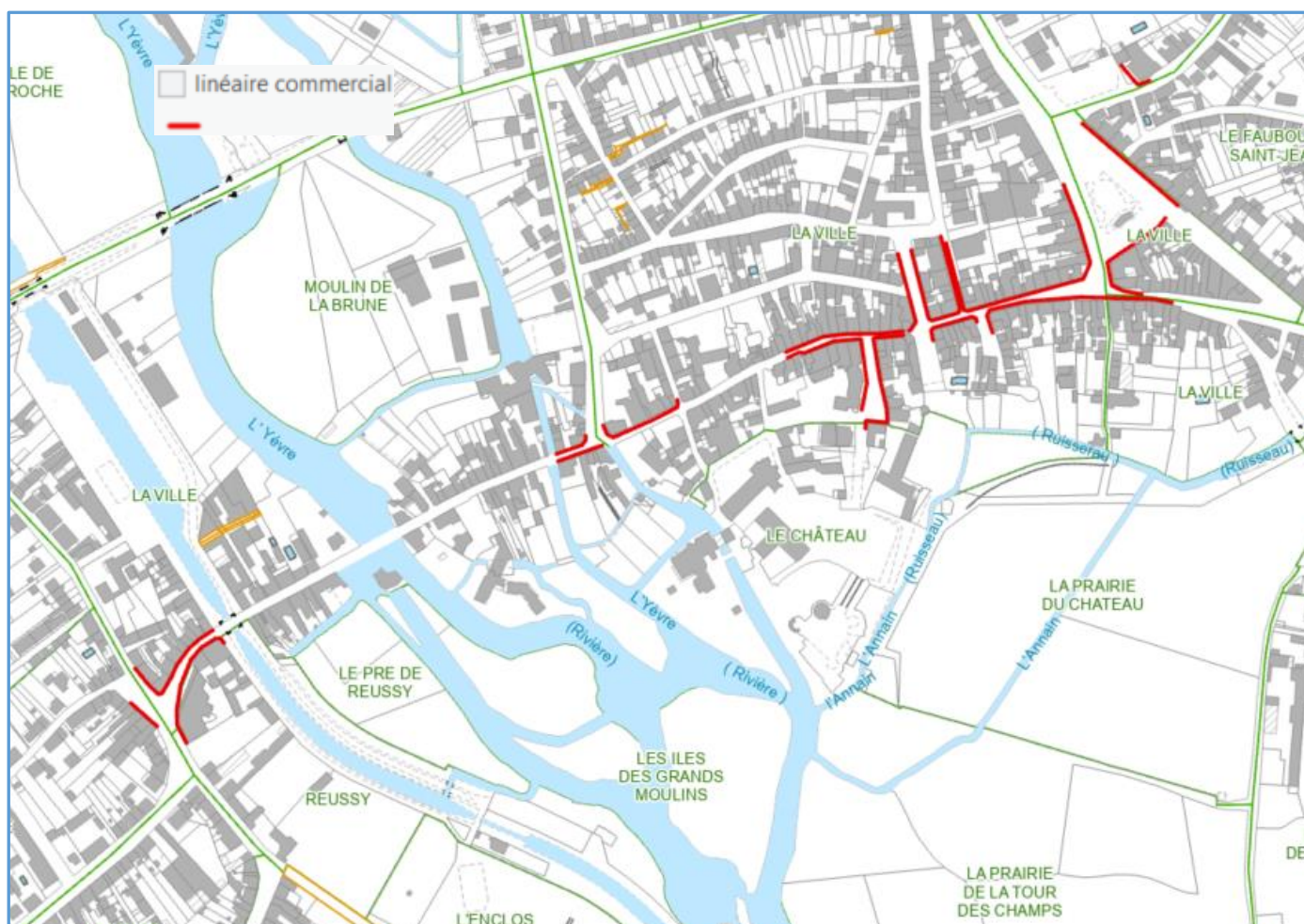
Face à cette désaffectation de l'activité commerciale, des propriétaires ont fait le choix de changer la destination commerciale de leurs locaux pour les transformer en logement.

Or, l'accentuation de ce phénomène ne peut que fragiliser l'offre de commerces et de services restante en centre-ville en réduisant sa fréquentation. Le risque de désaffectation commerciale du centre-ville est de nature à s'amplifier si l'obligation de présence d'un linéaire commercial n'est pas réaffirmée.

L'instauration de mesures de protection du commerce en centre-ville permet d'endiguer ce phénomène par l'intermédiaire d'outils comme les linéaires commerciaux pour les rues commerçantes prioritairement à protéger. Les rez-de-chaussée des locaux identifiés ne pourront plus changer de destination.

Cet outil s'accompagne de la mise en place d'un droit de préemption urbain commercial et d'une taxe sur les locaux commerciaux vacants, mesures incitatives pour le maintien du commerce de proximité en centre-ville.

Il est donc proposé la mise en place d'un linéaire commercial sur toutes les voies commerçantes du centre-ville telles que présentées dans le plan ci-dessous :



b. La protection du patrimoine vert et des espaces écologiques

La Communauté d'Agglomération de Bourges Plus a réalisé une étude sur la trame verte et bleue en 2021 et 2022. Cette étude recense notamment les espaces publics végétalisés, les éléments de la sous-trame humide, les éléments de la sous-trame herbacée et les éléments de la sous-trame boisée.

Il est proposé dans le cadre de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme d'intégrer certains éléments de la trame verte de l'étude permettant d'identifier le patrimoine vert de la commune, d'en assurer sa préservation voire d'inciter à la création de nouveaux espaces écologiques, notamment dans le cadre des OAP.

Les espaces boisés classés existants ne seront pas modifiés.

L'étude trame verte et bleue présente un inventaire détaillé des haies champêtres avec 3 types de fonctionnalité (importante/modérée/faible), des alignements d'arbres de voiries et des arbres isolés de zones de grandes cultures.

Sur la base de cette étude annexée au présent rapport (annexe n°5), il est proposé de recenser dans le règlement graphique du PLU les « alignements d'arbres de voirie », les « haies champêtres à fonctionnalité importante, modérée et faible » et les « arbres de grandes cultures » et de les protéger au titre de l'article L.151-19 dans le règlement écrit du PLU.

A l'article 13 du PLU, dans les secteurs U, AU, A et N, il est proposé d'introduire la disposition suivante :

Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)

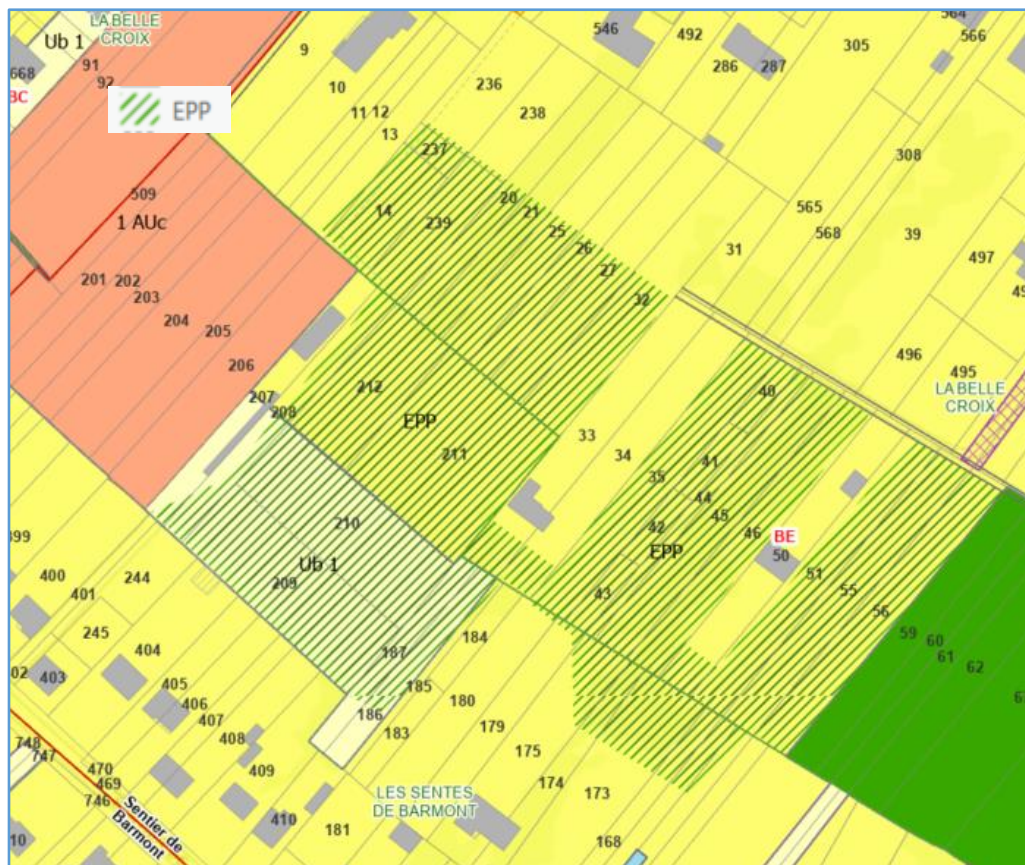
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
 - D'un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire ;
 - Des élagages réalisés de façon modérée ;
 - De la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- En cas d'abattage nécessaire, il est exigé :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : la replantation sur le terrain d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu dans la continuité de l'alignement.
 - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.

En complément de ces classements, plusieurs espaces de jardins, boisés ou paysagers de qualité et de surface significative ont été identifiés dans les secteurs urbains de la commune.

Afin d'en assurer la préservation, comme éléments de nature en ville et de biodiversité, il est proposé de classer ces zones vertes en « espace paysager et/ou écologique protégé » (EPP) au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce repérage est complémentaire à celui des espaces boisés classés déjà recensés dans le PLU.

Il est proposé de couvrir les secteurs suivants de la trame « EPP » :

- **Secteur des Sentes de Barmont :**

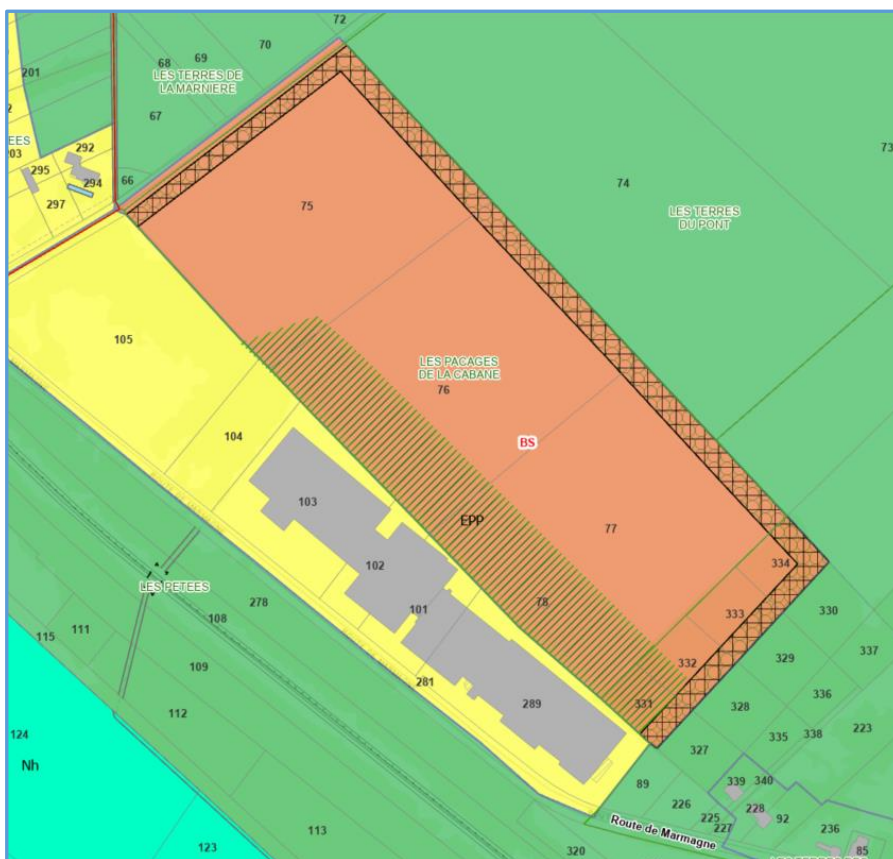


- **Secteur Les Pacages de la Cabane :**

L'entreprise DS SMITH, située route de Marmagne est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Les activités de l'entreprise génèrent des « zones de feu » impactant les parcelles BS 75, 76, 77 et 78 situées en zone 1AUe.

Afin de permettre le renouvellement de l'autorisation d'ICPE auprès des services de la DREAL, il est nécessaire de classer les « zones de feu » en terrains inconstructibles.

Il est donc proposé d'ajouter une trame « d'espace écologique et/ou paysager protégé » au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, visant l'inconstructibilité et la préservation du caractère naturel de ces terrains, assurer la continuité écologique des deux espaces boisés situés de part et d'autre de l'entreprise DS SMITH et l'accompagnement paysager des bâtiments d'activités de l'entreprise. Le périmètre proposé est le suivant :

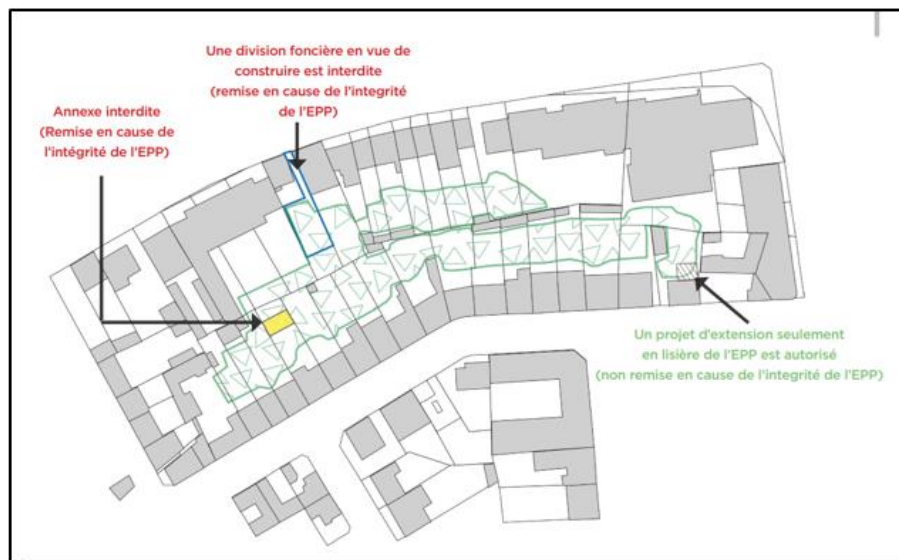


Pour le règlement applicable dans les espaces écologiques et/ou paysagers protégés, il est proposé d'introduire la disposition suivante dans les secteurs U et AU :

Les espaces écologiques et/ou paysagés protégés (EPP) (L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Aucune construction n'est autorisée à l'exception des extensions des constructions existantes, des annexes, des abris de jardin ou des clôtures sous réserve qu'ils soient situés à la périphérie des espaces écologiques et/ou paysagés protégés, ne portent pas atteinte à leur intégrité.

Dans ce cas, la suppression d'arbres dans un espace paysager protégé doit être compensée par la replantation d'arbres de développement équivalent sur le terrain.



c. Le classement des terrains d'intérêt collectif en zone UI

Le secteur UI est identifié dans le règlement du PLU comme « secteur urbain construit ou non, à vocation d'équipement d'intérêt collectif public et privé. »

Or, il apparaît que de nombreux terrains de cette nature n'ont pas été recensés dans le secteur UI.

Il est donc proposé d'inclure dans ce secteur les principaux équipements municipaux (écoles, collège, équipements sportifs, cimetière, camping, centre technique municipal).

Les périmètres de ces cinq équipements d'intérêt collectif sont reportés au document graphique (annexe n°1).

Ce reclassement permet à ces équipements d'intérêt collectif de bénéficier de dispositions plus souples qui facilitent leur création ou leur évolution.

Ainsi, aucune règle n'est fixée concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation sur limite séparative, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, l'emprise au sol ou les hauteurs.

d. La création de zones dédiées aux projets photovoltaïques

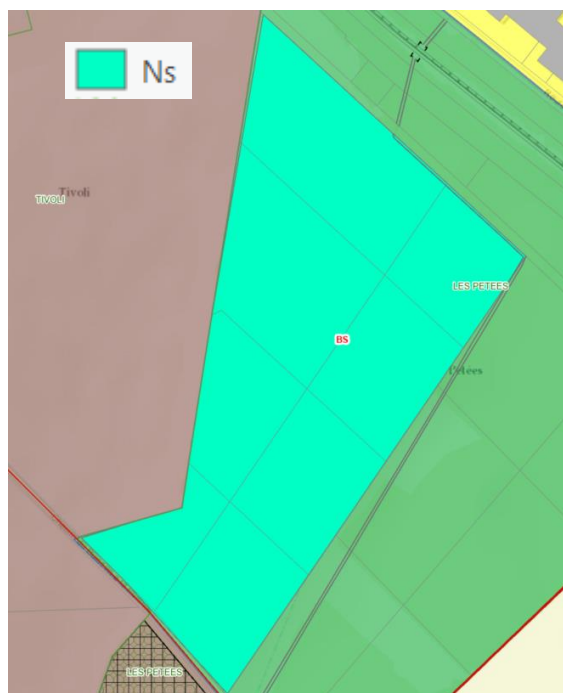
La question de l'implantation des énergies renouvelables n'est actuellement pas traitée dans le PLU de Mehun-sur-Yèvre, notamment les projets de champs photovoltaïques. Or ces dernières années, cette typologie de projets s'est développée avec deux projets en cours sur le territoire de la commune.

La production d'électricité par énergie renouvelable est devenue un enjeu national économique et environnemental incontournable que les documents d'urbanisme doivent prendre en considération. A la suite de la loi du 10 mars 2023, relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, il convient donc d'introduire des dispositions en la matière.

A Mehun-sur-Yèvre, une centrale solaire a été autorisée par le Préfet le 14 décembre 2021 (PC 018 141 19 B0037) située au lieu-dit « Les Pétées ». Le terrain de 4 hectares, une ancienne décharge, est actuellement classé en secteur naturel N.

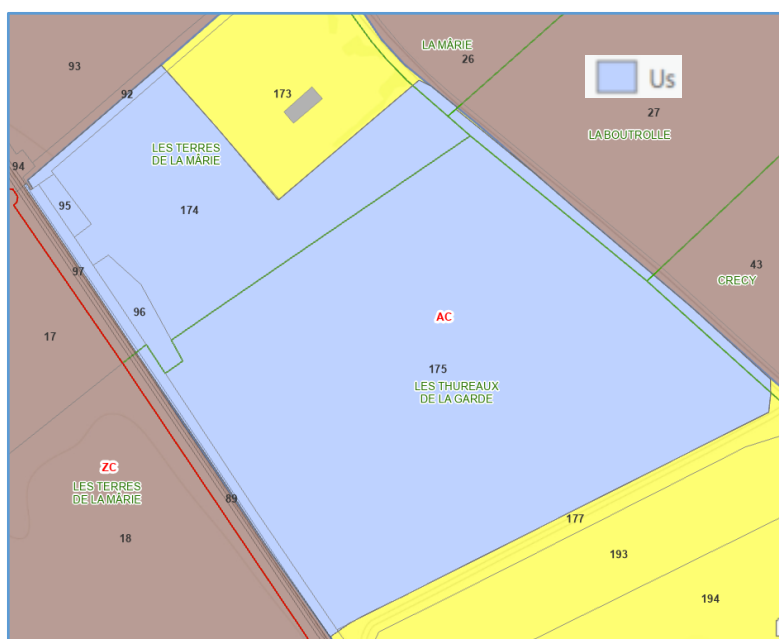
Il est proposé la création d'un sous-secteur Ns (naturel solaire) dans le PLU, réservé aux parties de la zone naturelle favorable à l'installation de panneaux photovoltaïques en raison de la nature des sols impropres à la culture ou au développement de toute forme de biodiversité lié à des activités y étant exercées (pollutions, carrières...).

Le secteur des Pétées est reclassé dans le nouveau sous-secteur Ns suivant le périmètre défini ci-contre.



Dans les zones urbaines, il est proposé la création d'un sous-secteur Us (« urbain solaire »), correspondant aux sites identifiés pour la production d'énergies renouvelables en priorisant les terrains pollués ou couverts par une servitude les rendant inconstructibles.

Il est proposé de classer dans le sous-secteur « Us » les terrains pour lesquels un permis de construire pour une centrale photovoltaïque est en cours d'instruction (PC 018 141 23 B0006) dans le lieu-dit « Les Terres de la Marie », suivant le périmètre ci-dessous :



En sus de la création des 2 sous-secteurs Ns et Us, une réglementation spécifique aux projets photovoltaïques est ajoutée afin de limiter leurs impacts sur l'environnement et garantir la qualité des projets. Les points réglementés concernent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la hauteur des installations, l'insertion architecturale des locaux techniques et l'obligation de création d'une trame verte pour des motifs paysagers et écologiques.

Les dispositions règlementaires sont détaillées dans l'annexe n°3

e. Les modifications ponctuelles du zonage

- **Reclassement de la parcelle AH 88 dans le sous-secteur Ua1**

La parcelle AH 88 est actuellement classée en secteur d'équipements d'intérêt collectif UI. Or, elle est occupée par une activité artisanale, dans un périmètre de monument historique.

Il est donc proposé de reclasser cette parcelle dans le sous-secteur Ua1, secteur urbain ancien du centre-ville de Mehun-sur-Yèvre inclus dans le périmètre de monuments historiques, à destination principale d'habitat, mais pouvant accueillir des activités diverses.

Ce sous-secteur est davantage adapté aux caractéristiques de la parcelle.



- **Reclassement en zone naturelle les terrains inondables ou en zone humide**

Les parcelles BC 199 et BC 376 sont actuellement classées en secteur Ub1 (secteur urbain de faubourgs et d'extensions pavillonnaires) au PLU et en zone A1 du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (secteur à préserver pour l'expansion et l'écoulement des crues).

Les constructions nouvelles (sauf exceptions) sont interdites dans la zone A1 du PPRI, rendant ces parcelles inconstructibles.

Il est donc proposé de reclasser les parcelles BC 199 et BC 376 en secteur naturel N.

Dans le lieu-dit « Chardoille », plusieurs parcelles, en continuité de la zone naturelle du Canal ont été recensées comme « zones humides ».

Compte-tenu de la nature du sol et afin de préserver la biodiversité propre aux zones humides, il est proposé de reclasser cet ensemble de parcelles de 7953 m² en secteur naturel, suivant le périmètre ci-dessous :





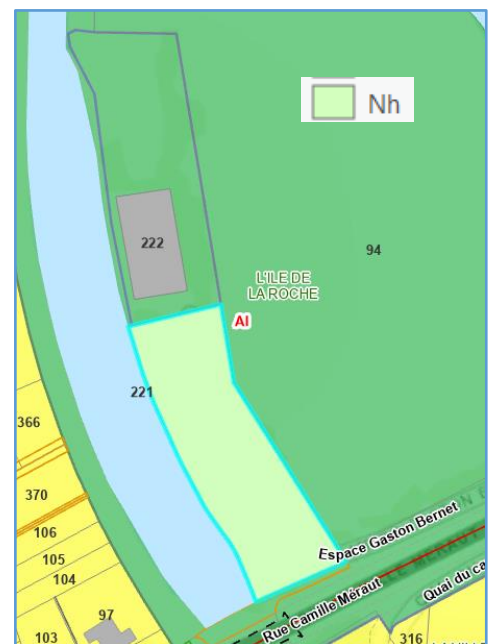
- **Reclassement de la parcelle AI 221 p dans le sous-secteur Nh**

La parcelle AI 221 est actuellement classée dans les secteurs naturels N et Nh (réserve aux parties de la zone naturelle prenant la forme d'écartes pour autoriser uniquement une évolution du bâti existant).

Or, le site est occupé par l'aire de camping-car communale.

Il est donc proposé de mettre en cohérence le document graphique du PLU avec l'occupation effective des terrains en reclassant l'intégralité de l'aire de camping-car en sous-secteur Nh, ou les activités touristiques et de loisirs sont autorisées par l'article 2 du règlement.

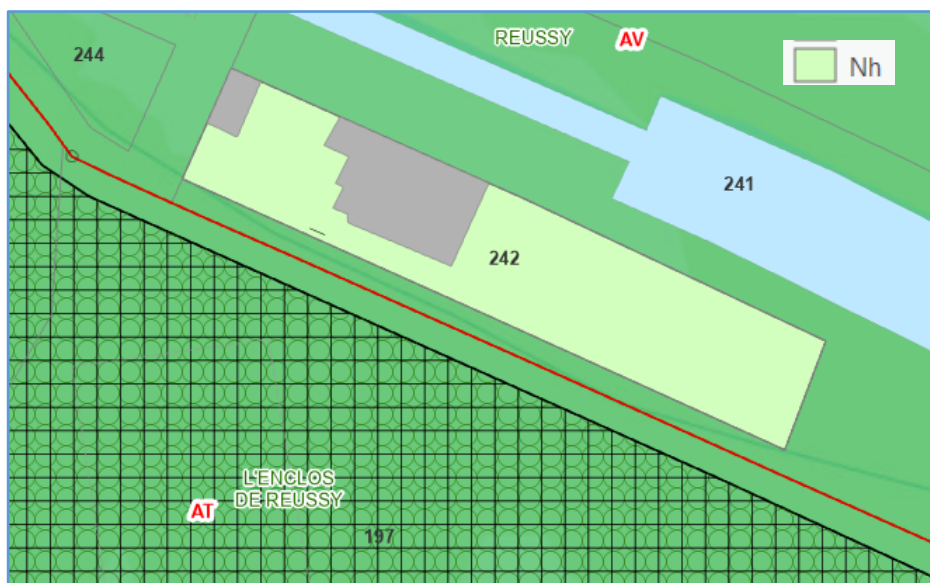
Le périmètre proposé est le suivant (voir ci-contre) :



- **Reclassement de la parcelle AV 242 dans le sous-secteur Nh**

La parcelle AV 242, actuellement classée en zone N dans le document graphique du PLU est occupée par une ancienne maison éclusière, dont la rénovation a été autorisée pour sa transformation en point d'accueil touristique dans le cadre du Canal de Berry à vélo (PC 018 141 19 B0018).

Pour correspondre davantage à cette nouvelle destination, il est proposé un reclassement du terrain dans le sous-secteur Nh, dédié notamment aux activités touristiques et de loisirs (article 2 du secteur N).

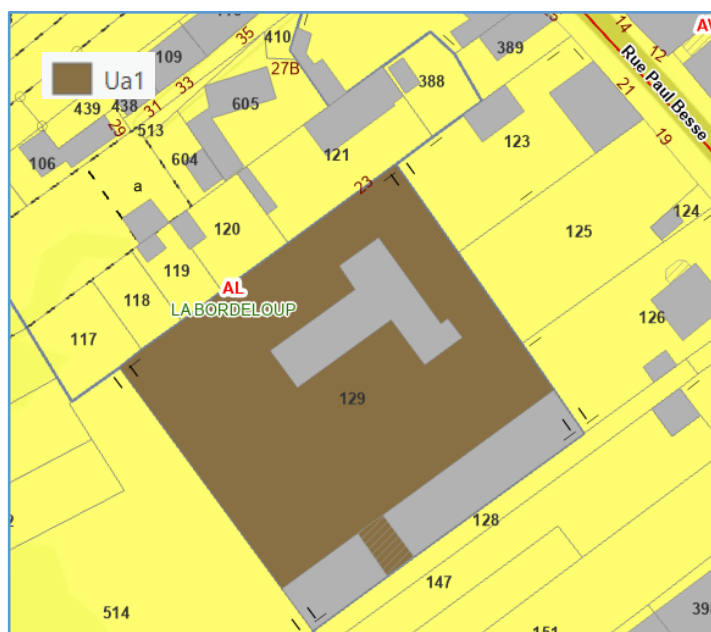


- **Reclassement de la parcelle AL 129 dans le sous-secteur Ua1**

La parcelle AL 129 est l'ancien site du centre technique municipal de la commune actuellement désaffecté. Elle est située en partie dans un périmètre de monument historique.

Le site est actuellement classé dans le sous-secteur Ub1 (dédié principalement à l'habitat en zones de faubourgs et pavillonnaires) mais entouré en grande partie par le secteur Ua.

Il est proposé un reclassement de cette parcelle dans le sous-secteur Ua1 correspondant au secteur protégé au titre des monuments historiques. L'augmentation des droits à construire, conséquence de cette modification, permettra en outre de valoriser les terrains afin de faciliter leur mutation pour des projets d'habitats intermédiaires ou collectifs.



3) LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre doit être actualisé et adapté au regard des nouvelles dispositions réglementaires et des nouveaux modes constructifs intervenus depuis son élaboration en 2010.

Les propositions de modifications du règlement ont pour objet :

- La suppression des règles inadaptées et/ou difficilement applicables,
- La modification des règles présentant une contrainte importante pour les projets à venir,
- L'actualisation des règles par rapport aux enjeux actuels,
- Un rapprochement vers les règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bourges Plus, dans une perspective d'intégration de la commune au document de l'agglomération.

L'intégralité du règlement modifié du PLU est annexée au présent rapport (annexe n°3).

a. Généralités

Sur la forme du règlement écrit du PLU, plusieurs modifications sont envisagées, visant à améliorer la lecture du document et mettre à jour son contenu :

- Une modification de l'ordre des secteurs : U, AU, A puis N ;
- Un rapprochement de la structure du règlement du PLUI de Bourges Plus : champ d'application, règles générales, dispositions particulières ;
- Intégration d'un lexique reprenant les terminologies inscrites dans le PLUI de Bourges Plus;
- Suppression des règles de l'article 5, qui n'est plus réglementé depuis la loi ALUR ;
- Actualisation des articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement, et des références (exemple : SHON transformée en surface de plancher) ;
- Redistribution des règles entre « mesures d'interdiction » (article 1) et « autorisations sous conditions » (article 2) ;

b. La destination des constructions et l'usage des sols (articles 1 et 2)

Sur le volet de la réglementation des usages du sol, plusieurs types de modifications sont proposés, ayant essentiellement pour objet de rappeler la vocation de chaque secteur et de protéger les secteurs résidentiels des nuisances :

- Dans les zones urbaines à destination d'habitation (Ua, Ub, 1AUc), les activités susceptibles de provoquer des nuisances sont interdites (industrie, entrepôts, commerce de gros, ICPE) ;
- La zone d'équipement UI est réservée aux équipements d'intérêt collectif ou services publics. Il convient donc de limiter les activités non compatibles avec cette vocation ;
- Les zones urbaines à destination d'équipement (UI) ou d'activités économiques (Ue) n'ont pas vocation à accueillir des activités agricoles ou forestières;

La création d'un linéaire commercial implique des mesures d'interdiction sur la mutation des rez-de-chaussée des rues commerçantes du centre-ville (voir partie 2 a.).

c. Les accès et les réseaux (articles 3 et 4)

- **Conditions d'accès (secteurs U et AU) :**

La modification du règlement intègre une redéfinition des conditions d'accès.

L'accès unique est actuellement exigé de manière systématique pour les opérations de lotissements, ce qui est susceptible de constituer une contrainte pour les petits projets de divisions de quelques lots déjà desservis par une voie.

Il est donc proposé d'encadrer les conditions d'accès pour les opérations groupées en second rideau, n'étant pas desservies directement par une voie existante. Cette mesure vise à éviter la multiplication des accès sur le domaine public, sans prévoir d'aménagement cohérent d'ensemble à l'échelle d'un secteur. La mutualisation des accès permet également une économie du foncier, des réseaux et une sécurisation des sorties sur le domaine public.

- **Largueur des voies (secteurs U et AU) :**

L'emprise des accès et voirie est actuellement fixée à 8 mètres minimum.

Cette règle est à actualiser et à améliorer pour tenir compte des modes de transport doux, des voiries partagées et des zones 30.

La diminution des largeurs des voies permet en outre un ralentissement de la vitesse en milieu urbain. Il est proposé de réduire la largeur minimale des voiries à 5 mètres et 3,50 mètres dans un cadre bien défini : voie partagée, sens unique, impasse ou zone de rencontre. Cette règle est étayée par une définition des voies dans le lexique et un schéma détaillant les différents usages de la voie.

4) L'implantation et la volumétrie des constructions (articles 6, 7, 8, 9 et 10).

- **Le champ d'application (secteurs U et AU) :**

Le champ d'application des règles déterminant l'implantation des constructions doit être précisé. Il est donc proposé que les éléments techniques ou accessoires à la construction (débords, balcons, marquises...) ne soient pas pris en compte pour le calcul de ces règles.

En plus des voies et emprises publiques, il est également précisé que les règles d'implantation s'appliquent le long des voies privées.

- **Dispositions particulières (secteurs U et AU) :**

Le secteur d'équipement d'intérêt collectif (UI) comprend des constructions dont les caractéristiques techniques ou des choix architecturaux nécessitent des adaptations aux règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. Il est donc proposé que l'alignement et les limites séparatives ne soient pas réglementés dans ce secteur.

Dans tous les secteurs U et AU, il est proposé d'ajouter des dispositions particulières aux règles d'implantation :

- pour les nouvelles constructions afin de tenir compte des constructions existantes,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions situées dans le cadre d'opérations d'ensemble, lorsqu'il s'agit d'un choix de composition,
- pour les constructions de faible hauteur,

- **Implantations par rapport aux limites séparatives (secteurs U et AU) :**

L'écriture de la règle déterminant les implantations par rapport aux limites séparatives peut s'avérer complexe et contraignante à appliquer dans la mesure où cette distance de recul se calcule en tout point de la construction.

Une clarification de cet article est nécessaire. La référence définissant la distance minimale par rapport aux limites séparatives est le niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère.

D'autre part, la constructibilité en front bâti est privilégiée pour protéger les cœurs d'îlot, en limitant la hauteur des constructions en limite de propriété à 3.50 mètres maximum au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement.

En secteur à vocation d'activité (Ue), aucune règle chiffrée n'est actuellement définie. Il est proposé la mise en place d'un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives pour tenir compte de l'impact des constructions plus imposantes en zone d'activité que dans les zones d'habitat.

- **Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.**

L'écriture de l'article 8 est actuellement complexe et difficilement applicable lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Des pièces complémentaires par rapport à celles exigées par le Code de l'Urbanisme sont nécessaires pour attester du respect de la règle. Il est donc proposé une simplification de l'écriture de la règle. Seules les constructions principales sont règlementées.

- **Emprise au sol.**

Actuellement, l'emprise au sol des constructions est uniquement règlementée pour le secteur Ub où elle est fixée à 30 %. Ce taux est assez faible, notamment au regard des enjeux de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Il est donc proposé que ce taux soit modulé de 40 % à 50 % dans toutes les zones d'habitat en fonction de la superficie des terrains.

Il est également proposé d'introduire des dispositions particulières, en exonérant de la limite d'emprise au sol, les équipements d'intérêt collectif et les services publics et en assouplissant la limitation pour les constructions existantes ayant déjà dépassées l'emprise au sol autorisée.

- **Limitation de la hauteur.**

Le règlement doit préciser que la limite de hauteur concerne également les acrotères, dans le cas de constructions sans faitage.

5) L'aspect extérieur des constructions et des clôtures

La réglementation du PLU sur l'aspect extérieur des constructions est très développée, compte tenu des enjeux patrimoniaux de la commune. Néanmoins, elle comporte un certain nombre d'écueils qui nécessitent une réécriture de son contenu : soit en raison de son caractère inapplicable, soit de son caractère contraignant, trop général ou trop précis ne favorisant pas la rénovation du bâti existant, soit parce qu'inadapté aux techniques, formes urbaines, architecture et matériaux actuels.

Il est proposé d'alléger les dispositions générales, en évitant les prescriptions architecturales trop précises (exemple : réglementation des lucarnes) ou au contraire trop générales avec un principe de dérogation au cas par cas pour des projets répondant à des critères assez subjectifs : utilisation d'énergie renouvelable, caractère contemporain des constructions.

Les dispositions suivantes du règlement sont complétées et/ou modifiées :

- Il est proposé de protéger les volets roulants existants, même en cas de pose de volets roulants afin de conserver le dessin des façades des bâtiments anciens,

- Il est proposé que les dispositions propres au sous-secteur Ua1 soient harmonisées avec les avis que formule l'Architecte des Bâtiments de France pour chaque projet. Certaines règles de l'article Ua-11 sont donc supprimées (caractéristiques des menuiseries et des lucarnes, densité des tuiles en toiture), pour permettre à l'Architecte des Bâtiments de France d'émettre des avis adaptés et circonstanciés pour chaque projet.
- Concernant les matériaux, il est proposé d'autoriser ceux qui sont davantage employés dans les constructions contemporaines: bardages métalliques, toitures en bac acier traité, les plaques de fibrociments non couvertes par des tuiles. Les abris jardin inférieurs à 12 m² font exceptions aux interdictions de matériaux de toitures, car ils sont souvent constitués d'éléments préfabriqués type shingle. Les autres annexes sont règlementées au même titre que les constructions principales et ne font pas l'objet d'une réglementation spécifique.
- Concernant les formes architecturales, Il est proposé d'autoriser : les toitures terrasses dans tous les secteurs et de ne pas imposer une inclinaison minimale de pente et "le faux brisis", afin de prendre en compte les typologies des constructions contemporaines.
- Il est également proposé de simplifier la réglementation des clôtures, permettant notamment de prendre en compte les formes de clôtures contemporaines. La modification porte sur les hauteurs des différentes parties de la clôture permettant d'améliorer les perspectives paysagères depuis les espaces publics (hauteur minimale de 0,60 mètre pour les murets en secteur de centre-ville Ua et hauteur des murets maximum de 1m20 en secteurs pavillonnaires). Les matériaux de clôture ne sont plus règlementés, la réglementation du PLU actuel ne répondant que très partiellement aux caractéristiques des matériaux employés aujourd'hui.
- La loi n°2023-54 du 2/02/2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée a inséré dans le Code de l'environnement des dispositions visant à limiter l'impact des clôtures dans les zones naturelles. En zones naturelles et forestières, l'article L. 372-1 du Code de l'Environnement limite la hauteur des clôtures à 1,20 mètre et impose un espace d'une hauteur minimale de 30 centimètres sous la clôture. Des exceptions y sont énumérées. Ces dispositions sont intégrées dans le secteur naturelle N du PLU.
- En secteur économique Ue, l'aspect extérieur des constructions à usage d'habitation est règlementé de la même manière que dans les autres secteurs.

6) L'aménagement des espaces extérieurs : stationnements et espaces verts

La réglementation actuelle des stationnements est incomplète, ne couvrant pas l'ensemble des destinations des constructions et ne correspondant pas à la nomenclature des destinations définies par le Code de l'Urbanisme.

Il est donc proposé de compléter le règlement du stationnement pour les destinations suivantes: le logement social, les activités de bureau, d'artisanat, de service ou de commerce, d'industrie et de bureau.

Afin de valoriser les espaces plantés en secteur urbain et de conserver la perméabilité des sols, il est proposé d'ajouter des dispositions pour imposer une surface minimale à traiter en espace vert sur chaque terrain à construire et dans les opérations de lotissements. Le taux est fixé de 20 % à 50 % en fonction de la surface du terrain à aménager.

En complément de la végétalisation des espaces libres de construction, il est prévu d'intégrer des dispositions règlementaires sur les espaces écologiques et/ou paysagés protégés (EPP), créés dans 5 secteurs du PLU en application des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf 2) b.). Cette réglementation vise à préserver l'intégrité de ces espaces, tout en permettant la mutation des constructions existantes à proximité ou intégrer dans un EPP. Un schéma est intégré pour expliciter la règle écrite.

5) LA MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU

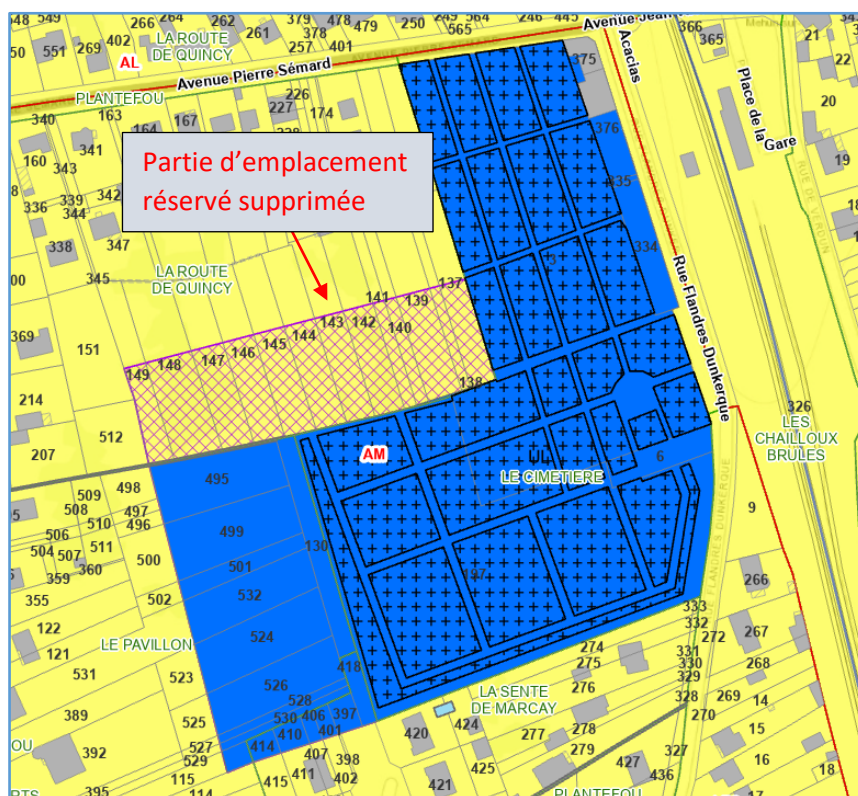
La modification du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre est l'occasion de mettre à jour ses annexes.

Deux documents font l'objet de modifications : l'annexe 4.3, relative aux emplacements réservés et la liste des servitudes d'utilité publique.

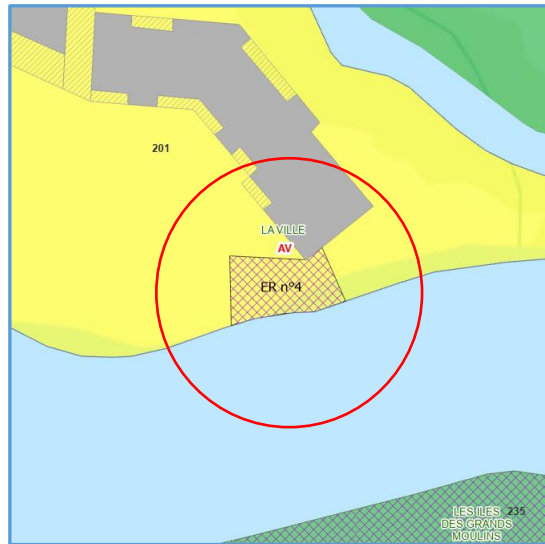
a. La mise à jour des emplacements réservés

L'emplacement réservé n°1 a été supprimé lors de la modification simplifiée n°3 approuvée le 15 juin 2015. Le plan et la liste des emplacements réservés doivent être mis à jour pour être conformes à cette suppression.

Le projet d'extension du cimetière implique la redéfinition du périmètre de l'emplacement réservé n°2. Sa surface passe de 16 508 m² à 11 730 m².

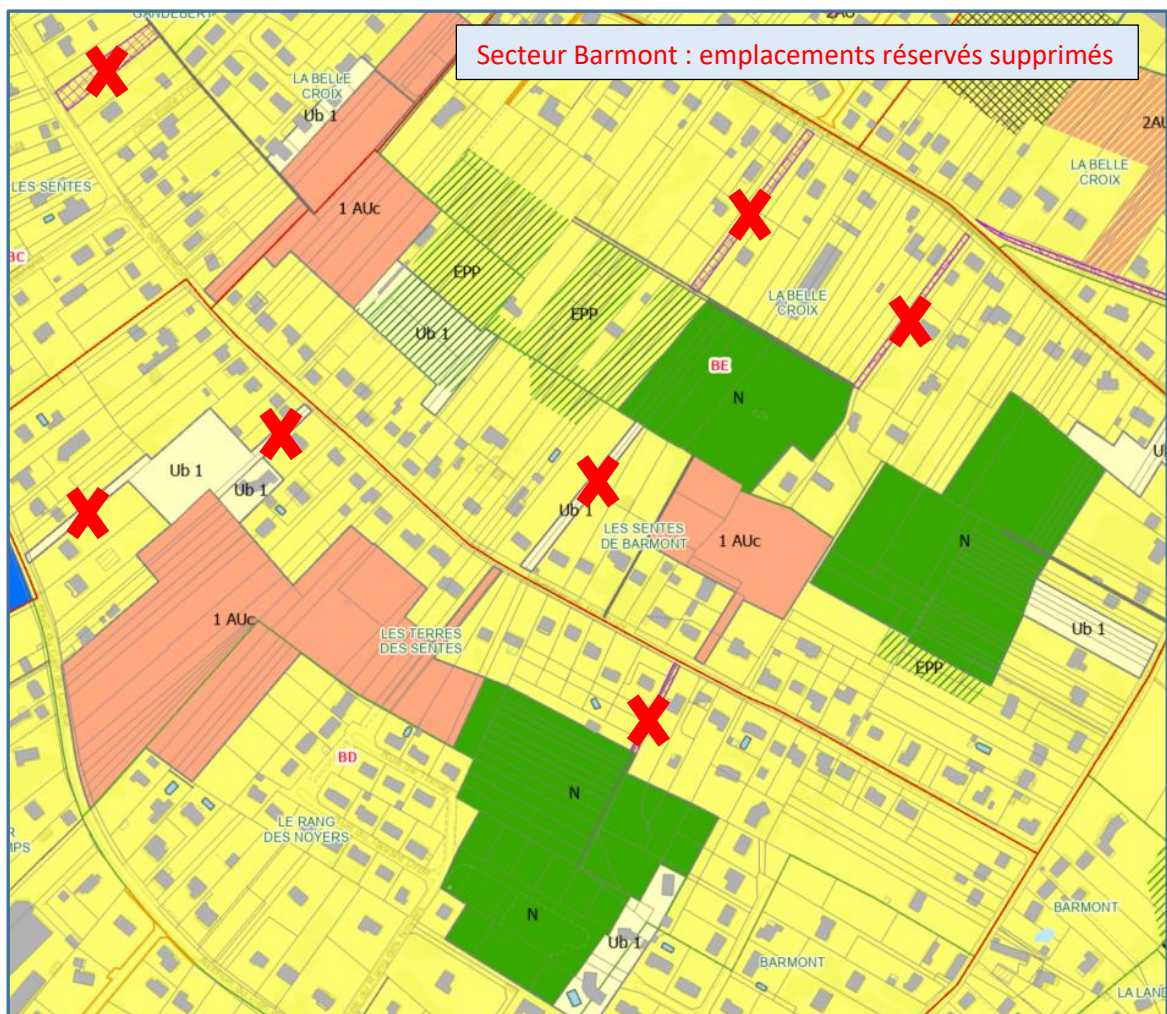


La surface de l'emplacement réservé n°4 « extension du jardin public du duc de Berry » est légèrement agrandie sur la parcelle AV 201 pour le projet de réhabilitation du barrage de la Laiterie. Sa surface augmente de 63 m².

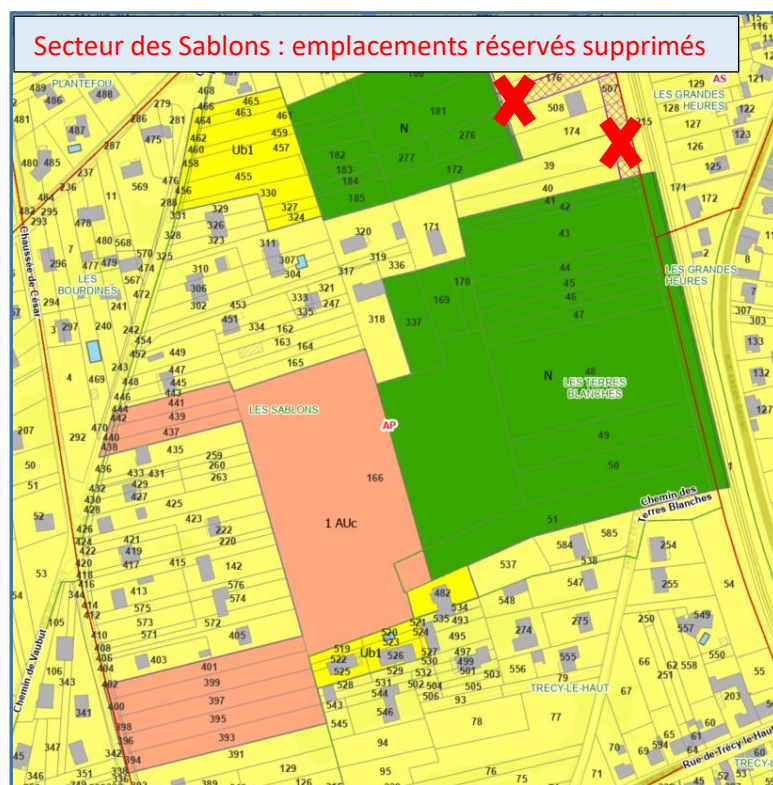


La redéfinition des zones à urbaniser détaillée dans la partie 1 du présent rapport interroge sur la pertinence des différents emplacements réservés destinés à garantir l'accès aux zones 1AU, souvent situées en cœur d'îlot.

Dans le secteur d'OAP des Sentes de Barmont, il est proposé la suppression des emplacements réservés n°8, 10, 11, 12, 13, 20 et 21 puisque le transfert de secteurs à urbaniser (1AU) vers le secteur naturel (N) ou des secteurs déjà urbanisés ne justifie plus la création de voies de desserte.



Dans le secteur d'OAP des Sablons, il est proposé la suppression des emplacements réservés n°18 et n°19 pour le même motif.



b. La suppression d'une servitude d'utilité publique PT2

Le ministère des Armées, par arrêté du 5 octobre 2022, a abrogé le décret du 24 octobre 2001, fixant l'étendue de la zone spéciale de dégagement et les servitudes de protection contre les obstacles applicables sur le parcours du faisceau hertzien de Ménétréols-sous-Vatan – Les Martinettes (Indre) n° 036 008 0004 à Neuilly-en-Sancerre.

Conformément aux articles L.151-43, L. 152-7, L. 153-60, L. 161-1, L. 162-1, L. 163-10 et R. 153-18 du Code de l'Urbanisme, cette servitude doit être retirée des annexes du PLU.

MODIFICATION DE LA SUPERFICIE DES SECTEURS :

Type de secteur	Actuellement		Après modification		écart
	Superficie (en ha)	% de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	% de la superficie du territoire	
Secteurs U	574.6	23.75 %	576.2	23.82 %	+ 0.3 %
Secteurs 1AU	37.1	1.53 %	21.8	0.9 %	- 41.2 %
Secteurs 2AU	11.8	0.48 %	2.6	0.11 %	- 78 %
Secteur A	1303.5	53.9 %	1303.5	53.89 %	=
Secteur N	492	20.3 %	505.6	20.90 %	+ 2.7 %
Total	2419	100 %	2419	100 %	-
