

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Le Plan Local d'Urbanisme est le document d'urbanisme qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

C'est un document de planification locale de l'espace qui délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones naturelles.

A quoi sert un P.L.U ?

C'est aussi un outil juridique qui régleme l'usage des sols. Il détermine l'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées.

Selon les zones il fixe les règles concernant le droit de construire, la destination et la nature des constructions, leurs modalités d'implantation, leurs dimensions, leur hauteur, leur densité, leur aspect extérieur et leur insertion à l'environnement.

Ainsi le P.L.U. définit précisément le droit d'utilisation et d'occupation du sol, en déterminant les règles générales et les servitudes qui peuvent limiter la possibilité de construire voire, dans certains cas, l'interdire.

Que contient un P.L.U ?

Le rapport de présentation

Il comprend le diagnostic. Celui-ci énonce l'ensemble des enjeux et besoins identifiés au regard des prévisions économiques et démographiques en matière d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'habitat, de transport, de développement économique, d'équipements et de services.

Cet état des lieux motive les orientations retenues dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

[Télécharger le rapport de présentation en Pdf \(49Mo\)](#) (.pdf - 49.02 Mo)

Le PADD

C'est la clé de voûte du PLU. Il établit le projet d'évolution et de développement de la commune pour la décennie à venir. Celui-ci fait ensuite l'objet de débat lors d'une séance du conseil municipal.

[Télécharger le PADD en Pdf \(126,1Ko\)](#) (.pdf - 126.2 Ko)

Les Orientations particulières dans les secteurs à enjeux

Ce document précis est facultatif. Il cible les quartiers ou des secteurs de la ville pour lesquels des orientations d'aménagement particulières seront définies.

[Télécharger les Orientations d'Aménagement en Pdf \(30,3Mo\)](#) (.pdf - 30.32 Mo)

La traduction réglementaire du projet urbain

Ce dernier document réunit le règlement, les documents graphiques et annexes qui traduisent, dans le texte, le projet urbain voté, au terme du débat sur le PADD, par le conseil municipal.

Les documents graphiques :

- Le plan de zonage : il fait apparaître le découpage du territoire en zones auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés sont également représentés sur ce plan.
- Le plan des servitudes d'utilité publique,
- Les plans des réseaux.

Figurent également en annexe :

- Le plan des eaux usées
- Les plans d'alimentations en eau potable

- Le plan des eaux pluviales

Les documents écrits :

- La liste des servitudes d'utilité publique
- Le bilan de concertation
- La notice des annexes sanitaires
- La liste des emplacements réservés

Plan de zonage

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées, délimitées sur les documents graphiques.

[Télécharger le plan de zonage en Pdf \(935Ko\)](#) (.pdf - 934.18 Ko)

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme du 2 décembre 2013, portant sur le classement en zone Ub1 des parcelles AD 13 et AD 14 en totalité.

[Télécharger la délibération](#) (.pdf - 279.91 Ko)

[Télécharger le nouveau zonage](#) (.pdf - 384.93 Ko)

Règlements applicables aux zones

La zone Agricole :

La zone agricole, dite zone « A », comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En dehors des constructions agricoles, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y sont autorisées.

- **Déclinaison en secteur**
 - Ax : secteur qui couvre des exploitations actives au jour de l'approbation du présent PLU, possédant des bâtiments agricoles d'une qualité représentative du patrimoine rural local, et dont le changement de destination pourra être autorisé sous conditions. Une activité touristique, pédagogique, culturelle ou de loisirs en lien avec l'activité agricole ou ne la compromettant pas, pourra y être autorisée.

[Télécharger le règlement de la Zone A en Pdf \(77,4Ko\)](#) (.pdf - 77.45 Ko)

La zone Naturelle :

La zone naturelle, dite zone « N » comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- **Déclinaison en secteurs**
 - • Nh : réservé aux parties de la zone naturelle prenant la forme d'écarts
 - • Nj : réservé aux parties de la zone naturelle prenant la forme de jardins familiaux ou ouvriers
 - • Nl : réservé aux parties de la zone naturelle accueillant des activités de sports et de loisirs.

[Télécharger le règlement de la Zone N en Pdf \(97,2Ko\)](#) (.pdf - 97.22 Ko)

La zone Urbaine :

La zone urbaine est dite zone « U ».

Elle comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter. Pour chaque projet soumis à une procédure d'aménagement (lotissement, ZAC...) le pétitionnaire devra impérativement respecter les conditions suivantes :

- fournir au préalable de toute démarche un plan d'aménagement d'ensemble de l'opération ;

- respecter la charte technique annexée au présent règlement de PLU ;
- recevoir l'accord préalable de la collectivité qui devra prendre connaissance du plan d'aménagement et vérifier la bonne prise en compte des conditions édictées dans la charte ;
- se soumettre au contrôle de conformité réalisé par la collectivité, tant lors du suivi des travaux qu'après achèvement de ceux-ci.

Déclinaison en secteurs :

• Le secteur Ua : Il correspond aux secteurs urbains anciens construits ou non, du centre-ville de Mehun sur Yèvre et des sites de Barmont et de Somme. Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat, mais peut également accueillir des activités diverses, compatibles avec cette fonction d'habitat et dont elles forment le complément normal.

Il est divisé en deux sous-secteurs :

- Le secteur Ua1 correspondant au secteur protégé au titre des monuments historiques.
 - Le secteur Ua2 correspondant au secteur Ua non concerné par une protection au titre des monuments historiques (centres anciens complémentaires en centre-ville, de Barmont et de Somme).
- Le secteur Ub : Il correspond aux secteurs urbains de faubourgs et d'extensions pavillonnaires, situés aux abords du centre-ville ancien de Mehun sur Yèvre. Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat, mais peut également accueillir des activités diverses, compatibles avec cette fonction d'habitat et dont elles forment le complément normal.

Il est divisé en deux sous secteurs :

Le sous-secteur Ub1 correspondant à la partie du secteur Ub située à l'est de l'Yèvre.
Le sous secteur Ub2 correspondant à la partie du secteur Ub située à l'ouest de l'Yèvre.

- Le secteur Ue : Il correspond aux secteurs urbains, construits ou non, réservés à l'activité économique : activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires. Il inclut notamment les secteurs du Paradis et des Aillis aménagés dans le cadre d'une procédure ZAC.
- Le secteur Ui : Il correspond aux secteurs urbains construits ou non, réservés aux activités de sports, de tourisme et de loisirs.

[Télécharger le règlement de la Zone U en Pdf \(153,6Ko\)](#) (.pdf - 153.63 Ko)

[Télécharger le dossier de modification n°1](#) (.pdf - 120.53 Ko)

[Télécharger le dossier de modification n°2](#) (.pdf - 3.24 Mo)

La zone à urbaniser :

La zone à urbaniser est dite zone « AU ». Elle comprend les secteurs de la commune à caractère naturel et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AU comprend 5 secteurs et 2 sous secteurs

[Télécharger le règlement de la Zone AU en Pdf \(137,3Ko\)](#) (.pdf - 137.4 Ko)

[Télécharger le dossier de modification n°1](#) (.pdf - 120.53 Ko)

[Télécharger le dossier de modification n°2](#) (.pdf - 3.24 Mo)

Servitude d'utilité publique : gaz

[SUP GAZ](#) (.pdf - 2.27 Mo)

Contact :

Service Urbanisme

Tél. : 02.48.57.06.14

A savoir :

Le PLU et ses modifications sont tenus à la disposition du public à la mairie de Mehun-sur-Yèvre (service urbanisme) et à la Préfecture du Cher aux heures d'ouverture de ces établissements.

Le Conseil Municipal, réuni en séance le 25 juin 2014, a instauré la déclaration préalable aux travaux de ravalement sur l'ensemble du territoire de la commune. [En savoir plus](#)

