

Commune de Mehun-sur-Yèvre



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

APPROUVANT le projet d'ELABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de MEHUN-SUR-YEVRE

Fait à MEHUN-SUR-YEVRE le : 07.10.2010

Le Maire de la Commune de MEHUN-SUR-YEVRE :

Procédure

ELABORATION du Plan Local d'Urbanisme :

PRESCRITE le : 04.07.2008

ARRETEE le : 25.03.2010

MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE du : 01 juillet au 02 aout 2010

APPROUVEE le : 07.10.2010



PREAMBULE.....	3
OBJECTIFS DU PADD	5
ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT.....	7
1 ANCRAGE AUX TERRITOIRES	8
2 DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT	9
3 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	11
4 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	13
5 PATRIMOINE, CADRE DE VIE E T ENVIRONNEMENT	14
6 RISQUES ET NUISANCES	15
CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT.....	16

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est élaboré conformément à l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110* et L. 121-1*, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ».

Une note du Ministère de l'Équipement intitulée « Loi Urbanisme et Habitat – service après vote », août 2003, définit sous un autre angle le PADD :

« Le PADD présente le projet partagé par les collectivités pour l'aménagement et la protection de l'environnement de leur territoire. Il s'agit d'un document de présentation « politique » qui exprime les objectifs stratégiques retenus ».

□ **Principes énoncés à l'article L110 :**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

□ **Principes énoncés à l'article L121-1 :**

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L111-1-1. »

LES OBJECTIFS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit un projet d'avenir pour la commune et la stratégie d'aménagement retenue pour mener à bien ce projet. Il est le fruit d'une démarche prospective et concertée et permet à la commune de se doter d'un véritable projet territorial dans ses dimensions sociales, économiques, environnementales et culturelles. Il définit des objectifs en matière d'habitat, d'équipement, de services, de transports, de développement économique, de cadre de vie et d'aménagement de l'espace.

□ **Le PADD est un outil qui permet à la collectivité :**

- de communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées,
- de gérer les évolutions du territoire par la transcription du projet dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Le document suivant présente les différentes orientations retenues par les élus pour l'aménagement et le développement durable de la commune de Mehun-sur-Yèvre.

Ces orientations ont été débattues et choisies dans un souci de développement, de mise en valeur et de protection du territoire communal et ce, dans des perspectives à court, moyen et long termes.

Ce projet communal a été élaboré dans un objectif de développement durable, d'équité et d'équilibre spatial conformément aux articles L 110, L 121-1 et L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

□ **Il répond ainsi aux 3 principes fondamentaux cités plus haut :**

Le principe d'équilibre dans l'aménagement :

Il doit permettre de mieux concilier le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles en trouvant un équilibre entre le renouvellement urbain (développement de la ville sur elle-même) et l'extension urbaine (développement de l'urbain sur l'espace rural).

Le principe de mixité urbaine et sociale :

Il conduit à rechercher une multifonctionnalité des espaces urbains (habitat, commerces, bureaux) et une plus grande diversité des populations au sein des mêmes quartiers.

Le principe de respect de l'environnement :

Il se traduit par la préservation des ressources naturelles, la prévention des risques et des nuisances et la préservation du cadre de vie par une utilisation économe et intelligente de l'espace, afin de limiter les besoins de déplacements et de protéger les paysages et le patrimoine bâti.

**ORIENTATIONS D'URBANISME ET
D'AMENAGEMENT**

1 - ANCRAGE AUX TERRITOIRES

□ **Consolider le positionnement de Mehun-sur-Yèvre dans les logiques de fonctionnement des territoires**

- **Concevoir le devenir du territoire en partenariat avec les pôles de voisinages**
 - Trouver des complémentarités de fonctionnement entre les différentes échelles de proximité - bassins de vie de Bourges et de Vierzon - dans les domaines des transports, de l'économie, de l'habitat, des équipements, etc.

Plusieurs documents exposent des pistes de réflexion à initier sur les prochaines années pour parvenir à un développement maîtrisé et organisé des territoires :

- ⇒ A l'échelle du Pays de Bourges : « *Charte de développement, 2006* »
- ⇒ A l'échelle de l'agglomération berruyère : « *Schéma de cohérence territoriale* », en cours d'élaboration.

- **Pérenniser le rang de pôle d'équilibre pour contrebalancer l'évasion vers les agglomérations de proximité et structurer le maillage du territoire**
- **Tirer parti de la position géographique de « ville-carrefour » pour appuyer le développement local**

2 - DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT

□ Permettre le maintien des jeunes Mehunois et l'accueil de nouvelles familles afin de conserver une structure démographique équilibrée

- Retrouver une croissance démographique durable pour atteindre un effectif de population d'environ 8 000 habitants

- Maîtriser les rythmes d'urbanisation par :

- la mise en place d'une politique foncière adaptée à la réalité locale ;
- une adaptation de la taille des secteurs à construire en lien avec l'objectif démographique.

□ Réduire l'empreinte écologique du développement urbain, par une consommation raisonnée des espaces naturels

- Densifier prioritairement l'enveloppe urbaine existante en privilégiant un renouvellement « de la ville sur la ville »

- Comblement des espaces « de vides »

Secteurs à reconquérir en priorité :

- ⇒ Les cœurs d'îlots de Barmont et de Trécy-le-Haut
- ⇒ Les parcelles résiduelles isolées et de taille modeste

- Assurer un équilibre réciproque entre l'aménagement urbain et la protection des espaces naturels

- Fixer des limites nettes à l'extension de l'agglomération en enrayant notamment le phénomène d'étalement linéaire constaté le long des axes de communication.
- Conserver des espaces agricoles ou naturels vierges pour leurs fonctions économiques, récréatives, écologiques ou paysagères.

- Encourager au traitement qualitatif des zones de contact, entre l'urbanisation et les espaces agricoles

- Utiliser la trame boisée existante ou mettre en œuvre des mesures de végétalisation susceptibles de réduire l'effet de front net particulièrement important dans une configuration spatiale plane.
- Réduire les nuisances prévisibles entre les tiers résidents et les pratiques agricoles sur l'espace agricole de voisinage.

- Conserver les caractéristiques morphologiques et paysagères des principaux hameaux et écarts

- Admettre une évolution mesurée des noyaux secondaires, dans le respect des références architecturales des bâtis traditionnels existants.
- Préserver le décrochement spatial du hameau de Somme en gelant les potentiels d'urbanisation au niveau du lieu-dit « Les Quérias »

□ **Soutenir la diversification et l'adaptation du parc de logements aux besoins des ménages et des populations spécifiques**

- Poursuivre le développement de logements locatifs pour assurer un renouvellement pérenne de la population
- Soutenir la production de logements accessibles aux revenus les plus modestes (logement conventionné, à loyer modéré, PLUS, PLAI, etc.) et permettant à toutes les catégories de population de pouvoir se loger sans discrimination.
- Encourager la construction de logements de taille intermédiaire pour répondre à l'éclatement de la cellule familiale
 - Proportion grandissante des ménages d'une personne sur la commune entre 1999 et 2006 (29,8%)
- Mettre en œuvre une politique foncière pour le logement en utilisant, au besoin, des outils spécifiques (DPU, ER, PVR, etc.)
- Réfléchir à la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour résorber le phénomène de vacance
 - Identifier un périmètre géographique à l'intérieur duquel les travaux de réhabilitation du parc immobilier pourront être engagés – système incitatif
- Encourager une accession à la propriété diversifiée, foncière ou bâtie

□ **Partager une exigence de qualité pour tous les développements urbains**

- Promouvoir une approche environnementale de l'urbanisme des constructions et opérations d'aménagement, en encourageant l'utilisation de procédés technologiques innovants
 - Favoriser le développement d'éco-quartiers, des constructions labellisées Haute Construction Environnementale (HQE) et plus largement à la diffusion des énergies renouvelables dans les constructions existantes ou futures (solaire, géothermie, etc).

3 – DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

□ Soutenir l'activité agricole

- **Définir une zone agricole de projet au sein de laquelle les sièges d'exploitation actifs pourront évoluer selon leurs besoins.**
 - Pérenniser la filière en identifiant les espaces agricoles jugés « prioritaires », et où la constructibilité sera uniquement autorisée sur la base des dispositions de l'article R 123-7 du Code de l'urbanisme.
- **Prendre en compte les contraintes fonctionnelles des exploitations agricoles (circulation des engins agricoles, distances de « réciprocité » pour limiter les nuisances liées aux pratiques agricoles, etc.)**
 - Minimiser les conflits de voisinage entre les tiers et les exploitations agricoles actives (évolution en bonne intelligence dans le contexte d'une agriculture périurbaine).
- **Préparer la reconversion ou l'évolution des bâtiments agricoles et des fermes lors des cessations d'activité des sièges d'exploitation ou dans le cadre de projets de diversification de l'activité agricole (gîtes, chambres d'hôtes, production fermière, etc.)**
 - Favoriser la diversification des revenus des agriculteurs et œuvrer au maintien et à la réhabilitation de bâtiments agricoles traditionnels de qualité architecturale.

□ Promouvoir le développement par la diversification de tous les secteurs de l'économie

- **Valoriser et développer le potentiel économique de la commune en coordination avec les territoires voisins :**
 - Réussir un développement harmonieux et complémentaire des différentes zones d'activités existantes ou en projet, notamment pour la ZA « Les Aillis » ou « route de Foëcy ».
- **Exiger une qualité paysagère des zones d'activités en particulier lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public « donnant à voir »**
 - Encourager à l'intégration visuelle des futurs volumes à implanter, dans le respect des ambiances végétales existantes.
 - Réfléchir à la requalification des zones paysagères « sensibles » : entrées de ville, zones d'activités
- **Offrir les conditions nécessaires au maintien et à l'évolution des activités artisano-industrielles déjà implantées.**
- **Favoriser ponctuellement l'implantation de systèmes globaux de production d'énergie renouvelable.**

□ **Soutenir la fonction commerciale, touristique et culturelle du centre-ville**

- **Encourager au maintien des commerces de proximité et de services**
 - Conserver une armature commerciale dynamique, en particulier sur le linéaire de la rue Jeanne d'Arc, vecteur d'attractivité résidentielle et touristique
 - Possibilité d'utiliser les dispositions de l'article L 123-1-7 bis.
- **Assurer un équilibre durable entre l'ouverture de grandes surfaces et le maintien d'un réseau dynamique de commerces de proximité**

□ **Encourager le développement d'une activité touristique durable et de qualité**

- **Identifier et préserver les éléments à fort potentiel touristique, classés ou non**
 - Jardins du Duc Jean de Berry, vallée de l'Yèvre, château de Charles VII, Porte de Ville, Collégiale, etc.
- **Développer le tourisme en s'appuyant sur les réseaux portés par les labels**
- **Créer les conditions d'une offre d'hébergement plus large, ainsi que des équipements et des aménagements nécessaires à la venue des clientèles touristiques et excursionnistes.**
- **Evaluer la faisabilité d'un aménagement à vocation de loisirs à proximité du canal de Berry (tourisme vert et bleu)**
 - Projet « Canal à vélo »

4 - TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

□ Structurer le développement urbain pour réduire et fluidifier les déplacements automobiles journaliers

- Programmer les extensions urbaines prioritairement dans les secteurs desservis par le réseau de transports en commun ou pouvant l'être à l'avenir
- Penser le développement des accès routiers et des cheminements en lien direct avec l'ouverture de zones à urbaniser, dans une logique de connexions entre pôles
- Protéger les activités ferroviaires

□ Accroître l'usage des modes doux de déplacements

- Améliorer, anticiper et diversifier les liaisons douces inter-urbaines pour offrir des conditions attractives d'accès aux équipements et zones d'habitat, de loisirs et d'activités
- Développer le maillage d'itinéraires de randonnée vers les espaces naturels périurbains
- Soutenir la création d'une « boucle verte » sur les franges du territoire communal
 - Projet de création de passerelles en bois sur l'Yèvre pour relier les rives Est et Ouest de la ville

□ Améliorer et sécuriser les conditions de déplacements en cœur de ville

- Programmer une requalification du centre-ville historique
- Favoriser l'accessibilité des personnes à mobilité réduite sur les espaces et aux abords des équipements publics
- Rationaliser et rendre plus attractifs les parcs de stationnements
 - Projet de création d'un parking au niveau du centre de secours / renforcer les possibilités de stationnement pour limiter l'engorgement de l'espace public du piéton.

□ Prévoir, à terme, la réalisation de nouvelles connexions aux infrastructures et aux réseaux

- Maintenir la possibilité de réaliser une voie de contournement, par franchissement de l'Yèvre (connexion entre la RD 60 et la RD 2076)
- Permettre le dédoublement de la voie SNCF pour irriguer la zone économique située sur la route de Foëcy (prolongement de Nexans)
- Prendre en compte la possibilité de création d'un futur échangeur autoroutier sur l'A71.

5 - PATRIMOINE, CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT

□ Protéger et valoriser les patrimoines communaux

- Préserver la qualité urbaine et les densités caractéristiques du centre-bourg et de ses périphéries
- Encourager les actions de réhabilitation du patrimoine industriel désaffecté
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti rural et le petit patrimoine « de l'ordinaire » lorsque celui-ci est considéré comme faisant partie intégrante de l'identité communale
- Préserver l'intégrité physique et la fonction de « corridor écologique » de la vallée de l'Yèvre et de ses affluents
- Protéger certains espaces naturels aménagés ou cultivés participant à l'aération et à l'ambiance végétale de la ville

□ Préserver les valeurs identitaires des paysages locaux

- Préserver l'identité paysagère des différentes composantes du territoire
 - Région naturelle de la Champagne Berrichonne
 - Région naturelle du Pays Fort
 - Vallée de l'Yèvre
- Stopper l'urbanisation diffuse
- Limiter l'impact visuel des éléments de confort (parabole, panneau photovoltaïque, etc.) perceptibles depuis l'espace public, en édictant des prescriptions adaptées à l'ambiance ressentie sur les lieux

□ Agir pour la biodiversité

- Veiller à la pérennité de haies et de boisements épars

□ Protéger la ressource en eau

- Assurer une régulation des eaux pluviales dans les opérations d'urbanisme
 - Encourager à une gestion globale des eaux pluviales à la parcelle
 - Limiter les surfaces imperméabilisées dans les futures opérations d'aménagement
 - Logique de fonctionnement des bassins versants
- Améliorer la qualité des eaux de ruissellement
- Evaluer et programmer les travaux nécessaires au bon fonctionnement du réseau d'assainissement collectif existant et veiller à la mise aux normes des dispositifs d'assainissement autonome

☐ **Renforcer une image de « ville-parc »**

- **Valoriser les espaces de friches arborées préexistantes**, en conservant tant que possible des éléments sains en accompagnement d'opération d'aménagement.
- **Tendre à recréer des espaces récréatifs naturels transitoires** au sein des futurs quartiers.
- **Programmer la réalisation de parcs publics paysagers et ludiques** sur les sites des « Prairies du château » et de « la Tour des Champs », ainsi que sur le village de Somme (au lieu-dit « La pointe »).

6 – RISQUES, NUISANCES

☐ **Informers la population sur les risques présents et organiser leur prise en compte et leur gestion**

- **Minimiser l'exposition des habitants aux nuisances sonores et olfactives dans les aménagements futurs en combinant des mesures acoustiques et un éloignement de la source**
- **Gérer le risque inondation en garantissant une exposition minimale et en préservant les champs d'expansion des crues**
 - Prendre en compte les prescriptions du PPRI Yèvre Aval, approuvé en octobre 2008.
- **Limiters, voire interdire les extensions urbaines aux abords des installations classées pour la protection de l'environnement**

☐ **Adapter le niveau de desserte en réseaux aux besoins actuels et futurs**

- **Programmer l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser, dans la mesure où les conditions d'assainissement le permettent et où le dimensionnement des autres réseaux est suffisant ou programmé (eau, électricité, incendie, etc.).**
- ☐ **Elaborer un projet urbain en composant avec les mesures de protections environnementales et patrimoniales existantes.**

**CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS
D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT**