

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



INTRODUCTION	4
A RAPPEL LEGISLATIF.....	5
A1 Les principales lois à appliquer.....	5
A2 La loi SRU	14
A3 Objectifs d'un PLU	15
A4 Modalités d'élaboration (et de révision) du PLU	16
A5 Contenu du PLU.....	17
B CONTEXTE TERRITORIAL.....	19
B1 Balayage géographique	19
B2 Approche historique.....	24
C LES DOCUMENTS DE L'AMENAGEMENT : COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE	25
C1 Un document d'urbanisme en cours de révision : le SCOT de l'agglomération berruyère.....	26
C2 Les autres documents normatifs supra communaux en vigueur ou en cours d'élaboration	27
C3 Les documents à prendre en considération	29
D BILAN DU POS ET OBJECTIFS DE LA REVISION	35
D1 Présentation du POS de 2000.....	35
D2 Les objectifs de la révision du POS dans les formes d'un PLU	40
DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	42
A DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES	43
A1 Caractéristiques et évolutions de la population.....	45
A2 Caractéristiques et évolutions du parc de logements	49
B DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES	56
B1 Caractéristiques et évolutions de l'emploi	56
B2 Caractéristiques et dynamiques de l'activité économique	63
C DYNAMIQUES SOCIOCULTURELLES ET DEPLACEMENTS	71
C1 Caractéristiques et évolutions socioculturelles de la population	82

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	82
A LE CADRE DE VIE	83
A1 Contexte physique et naturel	83
A2 Les « grands paysages » ou entités paysagères	86
A3 Caractéristiques de la trame urbaine et évolutions spatiales	96
A4 Paysages urbains et typologie du bâti	98
A5 Les éléments de patrimoine architectural et paysager protégés ou à protéger	105
B LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES	108
B1 La ressource en eau	108
B2 Les milieux naturels	120
B3 La qualité de l'air	123
B4 L'énergie	126
C LA PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	128
C1 Les risques naturels	128
C2 Les risques technologiques	133
C3 Les nuisances sonores	134
C4 Les nuisances visuelles.....	135
C5 La gestion des déchets.....	136
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD).....	140
A LA MISE EN ŒUVRE D'UNE STRATEGIE GLOBALE D'AMENAGEMENT.....	141
B LE RESPECT DES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE L'URBANISME DURABLE	142
EXPOSE DES MOTIFS GUIDANT LA MISE EN ŒUVRE DES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU	145
A LA DELIMITATION DES ZONES.....	146
A1 Caractère de la zone A.....	146
A2 Caractère de la zone N.....	148
A3 Caractère de la zone U	150
A4 Caractère de la zone AU	153
A5 Du POS au PLU	167
B LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	169
B1 Orientation d'aménagement des Sentes de Barmont	169
B1 Orientation d'aménagement des Sablons	170
C LES REGLES APPLICABLES	171
INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	173

INTRODUCTION

A Rappel législatif

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme doit s'effectuer dans le respect des articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui définissent le cadre dans lequel doit s'élaborer les documents d'urbanisme.

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. »

Article L 121-1 : « 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 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 L. 111-1-1. »

Le Plan Local d'Urbanisme doit également **intégrer les dispositions réglementaires découlant des divers textes législatifs** s'imposant aux procédures d'aménagement et d'urbanisme.

A1 Les principales lois à appliquer

1. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) et la loi Urbanisme Habitat du 2 juillet 2003 la modifiant

Votée par le Parlement le 13 décembre 2000, la loi SRU prône un aménagement des aires urbaines « plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable ». Elle fait partie du triptyque législatif qui a révolutionné la politique de l'aménagement du territoire (avec la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire - loi Voynet et la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale - loi Chevènement). Elle réorganise totalement les systèmes de la planification urbaine, du logement et des transports.

La loi SRU se donne comme ambition d'articuler tous les documents communaux par le biais d'un document unique qui maîtrise le projet urbain et qui prend en compte l'intercommunalité et les documents hiérarchiquement supérieurs, ainsi que les principes du développement durable, du transport intermodal, du renouvellement urbain, etc. Ce nouveau document est le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) et devient ainsi le document clé par lequel les communes gèrent leur territoire.

1.2 La loi n° 91-662 d'Orientation pour la Ville (13 juillet 1991) et les lois la modifiant :

- **sur la diversité de l'habitat (21 janvier 1995),**
- **sur le pacte de relance pour la ville (14 novembre 1996),**
- **et contre les exclusions (29 juillet 1998),**

La LOV affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect des principes d'équilibre, de diversité et de mixité, avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à leurs besoins et à leurs ressources.

L'objectif principal est la lutte contre la tendance à la concentration de l'habitat social dans certains quartiers ou communes. Le « droit à la ville » est défini comme le droit des habitants à « *des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale de nature à éviter ou à faire disparaître des phénomènes de ségrégation* ». L'existence de ce droit oblige l'Etat et les collectivités locales « *à diversifier dans chaque agglomération, commune ou quartier, les types de logements, d'équipements et de services* ». La réalisation de logements sociaux est proclamée d'intérêt général. Cette loi est à mettre en relation avec le Programme Local de l'Habitat (lorsqu'il existe).

1.3 La loi n° 93-24 du 08 janvier 1993, relative à la protection et à la mise en valeur des paysages, consolidée au 20 septembre 2000

Elle précise que les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prendre en compte la préservation et la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme doit identifier et localiser les éléments de paysage (quartiers, rues, monuments, secteurs et sites) à protéger ou mettre en valeur pour des motifs esthétiques, historiques ou écologiques. Il doit aussi définir, si nécessaire, des prescriptions pour assurer leur préservation. L'article 3 de cette loi modifie l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme en introduisant la prise en compte et la préservation de la qualité des paysages, et la maîtrise de leur évolution dans la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser.

1.4 La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE), n°96-1236 du 31 décembre 1996

Elle indique que « *l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de ses responsabilités, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire, ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à prévenir la qualité de l'air, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie* »

1.5 La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement, n° 95-101 du 02 février 1995, modifiée le 21 septembre 2000

Cette loi affirme les principes généraux de protection et du droit de l'environnement. Elle introduit notamment le principe de précaution visant, au vu des connaissances scientifiques et techniques du moment, à adopter des mesures destinées à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles. Elle introduit également le principe de participation selon lequel chaque citoyen doit avoir accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses.

En outre, elle introduit une mesure qui oblige les communes désireuses de se développer le long des voies, à une réflexion préalable.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière, et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Ces dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu sont justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

1.6 La Loi relative à la lutte contre le bruit, n°92-1444 du 31 décembre 1992, consolidée au 22 septembre 2000, modifiée et incluse dans le code de l'environnement (article L.571)

Elle vise à renforcer la prévention des nuisances d'une part et à contraindre l'occupation des sols d'autre part, quand la nuisance ne peut être évitée. Un classement des infrastructures de transport terrestre en fonction des caractéristiques sonores du trafic, la définition de secteurs affectés par le bruit et la définition de prescriptions techniques de nature à les réduire (murs anti-bruit, etc...) sont établis par le Préfet. Ces zones doivent être intégrées dans le PLU. Dans ces zones, un isolement acoustique doit être assuré pour les bâtiments à usage d'habitation.

1.7 La loi sur l'eau n°92-3 du 03 janvier 1992 modifiée par les lois n°95-101 (02 février 1995) et n°96-142 (21 février 1996), puis par la nouvelle Loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006.

Elle s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

Elle rappelle *« que l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation ; sa protection, sa mise en valeur, le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général »*. Cette loi a pour objet la gestion équilibrée de la ressource en eau. L'article 35 oblige les communes à prendre en charge les dépenses relatives à l'assainissement collectif.

En application de l'article L123-1 alinéa 11 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit délimiter les zones d'assainissement collectif et individuel et les zones où il est nécessaire de prendre des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols, de prévoir la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsqu'il y a des risques de pollution nuisible aux dispositifs d'assainissement (zones visées l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales - CGCT). Les délimitations des zones d'assainissement collectif ou individuel sont soumises à enquête publique.

1.8 La loi relative à l'archéologie préventive n°2001- 44 du 17 janvier 2001, modifiée par le décret du 3 juin 2004 et le décret du 05 janvier 2007

Elle indique que *« L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations. »*

Par conséquent : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

Depuis le décret du 05 janvier 2007 : lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article 8 de ce décret. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article 18 de ce décret sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

1.9 La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage (modifiée par la loi n°2003-239 du 18 mars 2003 et consolidée au 07 mars 2007)

Cette loi stipule que dans chaque département un schéma départemental fixe les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil des gens du voyage et les communes où celles-ci doivent être implantées.

Il appartient donc aux communes concernées par la fréquentation de gens du voyage de se doter de structures d'accueil en rapport avec les mouvements constatés et de solliciter les financements nécessaires auprès de l'Etat. Cette réflexion sur les besoins et les possibilités d'aménagement d'aires de petit passage doit s'envisager à l'échelle intercommunale afin d'obtenir une répartition équilibrée.

1.10 La loi portant mesures diverses destinées à favoriser l'accessibilité aux personnes handicapées dans les Etablissements Recevant du Public n°91-663 du 13 juillet 1991, complétée par la loi n°2005-102 du 11 février 2005

Elle a pour objectif général de permettre la conception et la réalisation d'un environnement adapté à tous ses usagers ce qui est un facteur essentiel de sa qualité. En particulier, elle vise à ce que soient pris en compte les besoins des personnes handicapées et donc améliorer leur accessibilité aux équipements publics.

La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées traite de la compensation du handicap, de la prévention et de l'accès aux soins, de l'intégration scolaire et professionnelle des handicapés. L'accessibilité y tient également une place importante et la révision du PLU peut être l'occasion de mettre en place une commission communale d'accessibilité et de prévoir les emplacements réservés nécessaires pour faciliter la circulation des personnes à mobilité réduite au niveau des futurs aménagements.

1.11 La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006

Cette loi vise notamment à renforcer le volet logement du Plan de cohésion sociale du 18 janvier 2005. Elle se répartit en 4 thématiques : aider les collectivités à construire, augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés, favoriser l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes et renforcer l'accès de tous à un logement confortable.

La circulaire UHC/DH du 11 septembre 2006 vient préciser les objectifs de cette loi en facilitant l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs de cette loi, qui, notamment :

- Permet au rapport de présentation du PLU de comporter un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements prévus,

- Prévoit d'organiser une analyse triennale de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement,
 - Étend aux zones à urbaniser l'institution des servitudes prévues à l'article L123-2 CU (interdiction de certaines constructions ou travaux dans l'attente d'un projet communal global, emplacements réservés pour le logement notamment),
 - Permet à l'ensemble des organismes HLM de demander au Maire de lui notifier le PLU afin de recueillir son avis (PLU prescrit après le 17 juillet 2006),
 - Prévoit la possibilité, pour les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants, de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logement comportant au moins la moitié de logements locatifs sociaux bénéficient d'une majoration de COS (plafonnée à 50%),
- Autorise les opérations de reconstruction en zone C des plans d'exposition au bruit des aéroports lorsqu'elles sont rendues nécessaires par des opérations de démolition en zone A et B.
- Fait figurer au nombre des personnes publiques associées à l'élaboration des SCoT et PLU, les EPCI compétents en matière de PLH (documents d'urbanisme prescrit après le 17 juillet 2006).

1.12 La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels, et à la réparation des dommages.

Cette loi est directement inspirée des «retours d'expérience» qui ont suivi les catastrophes technologiques et naturelles récentes, explosion de l'usine Grande Paroisse (AZF) de Toulouse, défaillance de Metaleurop Nord à Noyelles Godault, inondations de la Somme, du Gard et de l'Hérault. Les missions parlementaires, les rapports d'inspection générale correspondants et les résultats de la concertation nationale menée à la fin de l'année 2001 à la suite de la catastrophe de Toulouse ont inspiré les articles qui ont été soumis au Parlement.

Le projet de loi comporte trois titres : le premier consacré aux risques technologiques, un second est consacré aux risques naturels, et un troisième aux dispositions communes.

Priorité à la prévention et à la réduction des risques à la source

La prévention des risques industriels ou technologiques est de plus en plus basée sur des principes communs européens. Dans ce domaine, l'essentiel des progrès à réaliser ne relève pas du domaine de la loi. Outre, les améliorations techniques et de fiabilité d'équipements, la prévention passe par une meilleure prise en compte des facteurs de risque liés à l'organisation et aux personnes.

En particulier, les actions de réduction à la source du risque et l'amélioration de la sécurité impliquant plus largement les salariés et sous-traitants relèvent du domaine du règlement, ou même, dans certains cas, de la simple bonne pratique.

L'approche de prévention des risques (industrie, transport...) est globale ; elle intègre l'harmonisation des objectifs et des méthodes d'analyse de risque au niveau national et les éléments de comparaison au niveau européen et international (par secteur d'activité, pour le retour d'expérience).

Les principales dispositions relatives aux risques technologiques

Les dispositions législatives relatives à la maîtrise du risque à la source étant jugées suffisantes, la loi du 30 juillet 2003 apporte des compléments dans d'autres domaines : information du public, maîtrise de l'urbanisation, participation des salariés, indemnisation des salariés, anticipation des fins de vie des sites industriels.

Ces dispositions visent principalement les établissements industriels relevant de la directive communautaire relative à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, dite SEVESO 2, qui sont tenus de réaliser et de mettre à jour régulièrement une étude de dangers.

L'information du public

Répondant à la nécessité d'informer le public et de l'associer plus largement à la prévention des risques industriels, la loi prévoit la création de comités locaux d'information et de concertation sur les risques, dès lors qu'il y a un établissement SEVESO à haut risque. Ce comité peut faire appel aux compétences d'organismes experts extérieurs. Il donne un avis dans le cadre des enquêtes publiques préalables aux autorisations d'exploitation. Plus généralement, les sociétés informent, au travers de leurs rapports annuels, sur leurs politiques de prévention des risques et leurs capacités à couvrir leur responsabilité civile. Enfin, lors de transactions immobilières et foncières, les vendeurs ou bailleurs devront informer les acheteurs ou locataires potentiels des risques auxquels le bien est exposé.

La maîtrise de l'urbanisation

La maîtrise de l'urbanisation autour des sites à risque est désormais facilitée par deux outils permettant de préserver l'avenir et de résorber progressivement les situations historiques d'usines enclavées en milieu urbain :

1 - Des servitudes d'utilités publiques indemnisées par l'exploitant à l'origine du risque, instituées pour tout risque nouveau engendré par l'extension ou la création d'une installation industrielle à hauts risques qui nécessiterait une restriction supplémentaire de l'utilisation des sols,

2 - La mise en œuvre de plan de prévention des risques technologiques qui ont pour effet de limiter l'exposition de la population aux conséquences des accidents (dont l'impact est notamment appréhendé par les études de danger réalisées par l'industriel). Dès lors, les PPRT délimitent des zones à l'intérieur desquelles des prescriptions peuvent être imposées aux constructions existantes et futures et à l'intérieur desquelles les constructions futures seront réglementées. Ils définissent également les secteurs à l'intérieur desquels l'expropriation est possible pour cause de danger très grave menaçant la vie humaine, ceux à l'intérieur desquels les communes peuvent donner aux propriétaires un droit de délaissement, et ceux à l'intérieur desquels les communes peuvent préempter les biens à l'occasion de transferts de propriétés.

Le financement des mesures d'expropriation et de délaissement est réparti selon des conventions établies entre l'Etat, les industriels, et les collectivités territoriales qui préciseront également les modalités d'aménagement de ces espaces. En revanche, les travaux rendus obligatoires par les PPRT sont à la charge des propriétaires. Pour les habitations principales existant à la date d'approbation du plan, ces travaux ouvriront droit à un crédit d'impôt.

Comme dans le cas des plans de prévention des risques naturels, c'est le préfet qui prescrit, élabore, et approuve le plan après concertation, consultation des collectivités locales et enquête publique.

Par ailleurs, ont été intégrées des dispositions visant à faire réaliser des études de danger par les exploitants de nœuds de transport de matières dangereuses, tels que les gares de triage, les ports, les installations multimodales ou les lieux de stationnement de camions.

1.13 La loi n°2005-102 du 11 février 2005, pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées (consolidée au 15.04.2006)

Cette loi aborde de nombreux points tels que la compensation du handicap, la prévention de l'accès aux soins, l'intégration scolaire et professionnelle. L'accessibilité tient une place importante dans ce dispositif.

Les textes d'application rendent cette loi effective. L'objectif général consiste à concevoir et réaliser un environnement adapté à tous les usagers.

L'accessibilité de notre environnement, c'est à dire sa capacité à être parcouru, compris et utilisé, est un facteur essentiel de sa qualité. Prendre en compte les besoins des personnes handicapées est un des moyens de concevoir un environnement de qualité.

L'accessibilité, qui conduit à procurer à chacun le mieux-vivre qu'apportent des bâtiments bien conçus, s'inscrit pleinement dans la démarche de développement durable.

1.14 La loi n°2007- 290 du 05 mars 2007, instituant le Droit Au Logement Opposable (DALO)

Depuis le premier janvier 2008, ce texte rend opposable le droit au logement en offrant aux plus défavorisés, une possibilité de recours devant la commission de médiation et en cas d'absence de relogement ou d'hébergement, de recours devant le tribunal administratif. Cette loi suppose donc, que sur l'ensemble du territoire, soient accessibles les logements sociaux adaptés aux publics prioritaires et spécifiques. Dans ce cadre, les collectivités doivent soutenir l'action de l'Etat en développant leur parc social.

1.15 La lutte contre l'habitat indigne : un programme national d'action qui s'inscrit dans des plans d'action de l'Etat.

La lutte contre l'habitat indigne, c'est à dire contre les logements insalubres, exposant à un risque d'intoxication au plomb, menaçant ruine, hôtels meublés dangereux et habitats précaires, a été lancée, comme plan d'action pluriannuel, à la suite de l'adoption du programme communautaire de lutte pour "l'inclusion", autrement dit de lutte contre les exclusions, au sommet européen de Nice en décembre 2000.

Ce plan d'action constitue une priorité des pouvoirs publics ; il s'inscrit, aujourd'hui, dans plusieurs programmes de travail pluriannuels à caractère interministériel, tels que :

- **le nouveau Plan National d'Action pour l'Inclusion Sociale 2003-2005 (PNAI)** qui a fait l'objet d'une présentation devant les pays de l'Union Européenne à Bruxelles le 6 octobre 2003 ;

- **le plan national "santé-environnement "**, adopté en juin 2004 a prévu parmi ses actions la protection de la santé des populations vivant en habitat insalubre, en rappelant les risques sanitaires liés à cet habitat, qui concerne entre 400 000 et 600 000 logements et dans lesquels vivent un peu plus d'un million de personnes. Un objectif de 20 000 logements à traiter par an grâce, notamment, à une plus grande coordination et mobilisation des acteurs publics au travers du pôle national de lutte contre l'habitat indigne, est affiché. C'est dans ce cadre qu'a été organisé le symposium international, les 20 et 21 mai 2005 à Plaine-Commune, qui a permis de faire le point sur l'état des connaissances en matière d'impact de l'habitat insalubre sur la santé et qui conduira à développer un programme de recherche sur trois ans sur ces thèmes.

- **Le plan de cohésion sociale**, présenté au conseil des ministres du 30 juin 2004, qui annonce notamment le renforcement du dispositif institutionnel de lutte contre l'habitat indigne par des mesures de simplification et d'harmonisation des polices administratives ; ce plan est conforté par le "Pacte national pour le logement" associé à la loi "Engagement national pour le logement", promulguée le 13 juillet 2006. Les dispositifs développés par l'ANAH s'inscrivent dans ces priorités.

- **La lutte contre l'exclusion et pour l'insertion**, suite aux conclusions de la conférence nationale de lutte contre les exclusions et pour l'insertion et du comité interministériel de lutte contre l'exclusion du 6 juillet 2004. Le 12 mai 2006 le comité interministériel de lutte contre l'exclusion a inscrit la lutte contre l'habitat indigne parmi les mesures retenues au titre de l'accès aux droits fondamentaux, que sont les droits au logement et à l'emploi : l'accent est mis sur la résorption des conditions les plus iniques d'habitat, tant en secteur urbain que rural ; sont précisés les objectifs et actions prioritaires et mentionnés les indicateurs retenus.

Par lettre –circulaire du 14 novembre 2007, le ministre du logement et de la ville a rappelé aux préfets l'urgence d'assurer le respect des arrêtés de police intéressant l'habitat et a demandé à chacun un plan d'action contre les marchands de sommeil.

Cette priorité est rappelée par la circulaire du Premier Ministre, envoyée aux préfets le 22 février 2009 relative à un grand chantier prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri, qui tire les premières conclusions de la

mission confiée à E.Pinte pour répondre au défi de l'hébergement des sans abri et du droit au logement et précise les objectifs à atteindre pour 2008, soit le traitement de 15000 logements indignes.

La lutte contre l'habitat indigne s'appuie sur des outils juridiques renouvelés, suite à la loi relative à la solidarité et le renouvellement urbains (SRU) de décembre 2000, en matière de traitement de l'insalubrité, du saturnisme, du péril, des hôtels meublés dangereux, de protection du droit des occupants et sur des outils opérationnels et financiers adaptés aux situations rencontrées. Ces textes sont renforcés, d'une part par la loi relative à la politique de santé publique du 9 août 2004 qui a toiletté les textes relatifs au saturnisme lié au plomb dans l'habitat et, d'autre part, par l'ordonnance relative à l'habitat insalubre et dangereux publiée le 15 décembre 2005 et ratifiée le 13 juillet 2006 par la loi ENL et, enfin par l'ordonnance du 11 janvier 2007.

Ces ordonnances précisent :

- Pour la première, un certain nombre de notions en matière d'insalubrité, la création de plusieurs dispositifs d'intervention d'urgence, la simplification des procédures de péril, facilite les travaux dans les copropriétés ; elle conforte les droits des occupants des locaux insalubres ou sous arrêté de péril, institue une protection spécifique des occupants des hôtels meublés sous injonction de mesures de sécurité, redéfinit les incriminations et les sanctions pénales, clarifie les obligations d'hébergement et de relogement dans les différentes situations d'habitat indigne et précise, dans ces cas, les responsabilités respectives des maires et des préfets. Enfin, le régime de l'expropriation des immeubles insalubres irrémédiables en application de la loi Vivien est clarifié et les délais raccourcis, champs étendu aux immeubles d'habitation sous arrêté de péril par la loi ENL à l'occasion de la ratification de l'ordonnance.

- Pour la seconde, les protections nouvelles (solidarité et privilège spécial immobilier) qui garantissent les créances publiques liées à l'exécution des travaux d'office des travaux ou aux relogements effectués suite à la défaillance des propriétaires ainsi que des dispositions intéressant les hôtels meublés.

Enfin, la loi ENL du 13 juillet 2006 prévoit qu'un volet spécifique « habitat indigne » figure dans les PDALPD. Ce « volet habitat indigne » identifié, prévoira, d'une part, le repérage des logements indignes et locaux impropres à l'habitation, et des logements non décents contrôlés par les organismes payeurs des aides au logement, et, d'autre part, les objectifs et moyens mis en place pour les résorber. Un observatoire nominatif de ces logements sera mis en place dans des conditions prévues par décret après avis de la CNIL.

La réalisation d'actions ambitieuses de lutte contre l'habitat indigne et l'efficacité de l'action publique dans ce domaine complexe requièrent la mise en place de méthodes de travail et la structuration de partenariats spécifiques, autour d'un projet identifié et partagé de tous.

Des conditions préalables apparaissent nécessaires, tels le repérage des situations les plus graves, l'anticipation des besoins en relogement, tant provisoire que définitif, la mobilisation, le repérage et la formation d'opérateurs, des organismes d'HLM...

1.16 Les réflexions issues du Grenelle de l'environnement

Un projet de loi relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, a été adopté par l'assemblée nationale, le 21 octobre 2008, et examiné fin janvier 2009, par le Sénat. Lutte contre le changement climatique, réduction de la consommation d'énergie des bâtiments, recherche, biodiversité, écosystèmes, prévention des risques pour l'environnement et pour la santé, prévention des déchets...

Au total, cinquante articles pour permettre à la France d'adopter un mode de production et de consommation plus respectueux de l'environnement dans les vingt ans à venir.

Cette loi dite « Grenelle 1 » comporte entre autres, un volet « urbanisme » .

Un projet de loi d'application du Grenelle (dite loi "Grenelle 2") entre lui aussi dans sa dernière ligne droite. En passe d'être transmise au Conseil d'État, cette loi qui définit notamment des mesures réglementaires pour les bâtiments et les transports, vient de connaître ses derniers arbitrages.

Le premier texte consacre les grandes directions tracées par les groupes de réflexion organisés en 2007, tandis que le second déclinera les moyens techniques d'application, développés par les 33 comités opérationnels lancés courant décembre 2007.

Extraits loi Grenelle – volet « urbanisme » :

I. - Le rôle des collectivités publiques dans la conception et la mise en œuvre de programmes d'aménagement durable doit être renforcé. A cet effet, l'Etat incitera les régions, les départements et les communes de plus de 50 000 habitants à établir, en cohérence avec les documents d'urbanisme, des « plans climat-énergie territoriaux » avant 2012.

II. - Le droit de l'urbanisme devra prendre en compte les objectifs suivants :

a) Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière après que des indicateurs de consommation d'espace soient définis.

b) Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, les collectivités territoriales disposant d'outils leur permettant en particulier de prescrire, dans certaines zones, des seuils minimaux de densité ou des performances énergétiques supérieures à la réglementation.

c) Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération.

d) Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.

e) Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace et réexaminer dans cette perspective les dispositifs fiscaux et les incitations financières relatives au logement et à l'urbanisme.

III. - L'Etat encouragera la réalisation, par les collectivités territoriales, d'opérations exemplaires d'aménagement durable des territoires. Il mettra en œuvre un plan d'action pour inciter les collectivités territoriales, notamment celles qui disposent d'un programme significatif de développement de l'habitat, à réaliser des éco-quartiers, en fournissant à ces collectivités des référentiels et une assistance technique pour la conception et la réalisation des projets. Il encouragera la réalisation, par des agglomérations volontaires, de programmes globaux d'innovation énergétique, architecturale et sociale, en continuité avec le bâti existant, qui intégreront dans leurs objectifs la rénovation du patrimoine existant, le développement des transports en commun et des modes de déplacement économes en énergie, la prise en compte des enjeux économiques et sociaux, la réduction de la consommation d'espace et la réalisation de plusieurs éco-quartiers. Un plan pour restaurer la nature en ville sera préparé pour l'année 2009.

Dispositions modifiant le code de l'urbanisme :

L'article L. 110 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après les mots : « *gérer les sols de façon économe* », sont insérés les mots : « *de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de maîtriser la demande d'énergie et d'économiser les ressources fossiles* » ;

2° Il est complété par les dispositions suivantes : « *Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.* »

A2 La loi SRU

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 exprime dans la continuité des lois sur l'aménagement et le développement durable de juin 1999 (LOADDT dite « *Loi Voynet* ») et sur l'intercommunalité de juillet 1999, une volonté de rénovation du cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace établi par la Loi d'Orientation Foncière de 1967 qui a fait naître les Plans d'Occupation des Sols (POS).

Dans le dessein de promouvoir un développement des aires urbaines (ou bassin de vie ruraux) plus cohérent, plus durable et plus solidaire, la loi SRU affirme de grands principes pour l'aménagement du territoire, dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, enfin réunis dans un même cadre (art L121-1 CU) :

- **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 la ville sur l'espace rural).
- **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 (lutte contre la ségrégation socio spatiale).
- **Principe de respect de l'environnement** : il se traduit par la préservation des ressources naturelles (sol, sous-sol, eau, air, énergie), la prévention des risques et des nuisances (risques naturels et technologiques, bruit, déchets) 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.

En rendant obligatoire la concertation publique, loi SRU s'inscrit également dans la continuité de la loi de février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite « loi Barnier »), puis de la loi de février 2002 sur la démocratie de proximité, en faveur de la consultation, puis de la participation du public et des associations en amont des décisions d'aménagement, tout au long de l'élaboration du projet.

A3 Objectifs d'un PLU

Avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), remaniée et clarifiée par la loi Urbanisme Habitat (UH) du 2 juillet 2003, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) succède au Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU est, tout comme était le POS, un document d'urbanisme opposable aux tiers qui permet à la collectivité de déroger aux Règles Générales d'Urbanisme en établissant son propre règlement d'urbanisme. Comme le POS avant lui, le PLU organise le tissu urbain en définissant la destination des sols et des constructions, en maîtrisant les densités et les formes urbaines, en localisant les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et en protégeant les espaces agricoles et naturels.

Mais, alors que rien n'y incitait explicitement dans les POS, le PLU doit être l'expression d'un projet urbain qui donne sens à la réglementation des sols qui en découle. Alors qu'il pouvait exister des POS partiels, le PLU est établi à l'échelle de la commune (ou, plus rarement, d'un groupement de communes) qu'il couvre dans son intégralité.

Il est la retranscription, dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme, d'un projet et d'une politique communale ou intercommunale préalablement définis, dans le respect des grands principes d'aménagement cités précédemment (L 121-1 CU).

À la différence du POS, le PLU se fonde sur un diagnostic (et non sur un état des lieux), étape fondamentale à la compréhension du territoire communal et de ses enjeux. Il s'articule autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les possibilités d'intervention du PLU en faveur de la qualité de l'architecture, des paysages et de l'environnement ont été renforcées par rapport au POS. Le PLU permet ainsi de préserver ou d'améliorer certains quartiers, rues, espaces publics ou paysages. Enfin, le PLU est le résultat d'un projet partagé puisqu'il s'accompagne d'une concertation avec les habitants tout au long de son élaboration (L 300-2 CU).

A4 Modalités d'élaboration (et de révision) du PLU

Depuis les lois de décentralisation (1983), le POS, puis le PLU, est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune (ou de l'intercommunalité).

La procédure de révision du POS en PLU est conduite par le Maire (ou le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent).

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus importantes par délibérations qui font l'objet de mesures d'affichage et de publicité :

- Au début de la procédure : pour prescrire la révision et définir les modalités de la concertation,
- À mi-parcours : pour faire le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLU,
- En fin de procédure : pour approuver le PLU.

De plus, le Conseil Municipal débat obligatoirement sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable au minimum deux mois avant l'arrêt du projet.

La concertation avec la population doit avoir lieu tout au long de la phase d'élaboration (jusqu'à l'arrêt du projet). Le projet de PLU est soumis à enquête publique après la consultation des services des administrations concernées.

L'Etat, la Région et le Département, ainsi que l'ensemble des autres personnes publiques concernées, doivent être associés à l'élaboration du PLU. Elles veillent en particulier au respect de l'ensemble des lois et documents normatifs d'aménagement et d'urbanisme établis aux échelles supérieures. Les personnes concernées qui en font la demande sont consultées.

Le PLU devient exécutoire une fois expiré le délai durant lequel le Préfet peut se manifester ou après publication et transmission au Préfet de la délibération approuvant les modifications demandées par ce dernier.

Urbanisme : Le P.L.U.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Un temps fort dans la vie d'une collectivité

La commune de Mehun-sur-Yèvre est, jusqu'à ce jour, couverte par un Plan d'Occupation des Soils. La révision générale de ce document, lancée par le conseil municipal dans sa séance du 4 juillet dernier, rend obligatoire sa transformation en « Plan Local d'Urbanisme ».

Qu'est ce qu'un PLU ?

Le « Plan Local d'Urbanisme » est un outil de planification et de gestion du territoire réalisé par un bureau spécialisé dont le rôle est d'accompagner les élus dans la mise en place d'un projet communal cohérent alliant développement urbain raisonné et préservation des éléments identitaires et patrimoniaux du territoire. Une commission communale composée d'élus et de fonctionnaires de la ville est chargée, assistée de ce cabinet local de Mehun, de conduire cette étude.

Quel est son contenu ?

Le PLU se compose de 6 pièces, chacune d'entre elles ayant un objet précis. Leur complémentarité permet à ce document d'urbanisme d'être aussi bien prévisionnel que capital.

1. Le rapport de présentation
Il se compose d'une analyse détaillée de différents thèmes décrivant la commune dans sa globalité : démographie, habitat, économie, paysages, environnement... L'analyse des thématiques aboutit à dégager des enjeux de développement et d'aménagement communaux, qui serviront de base à l'élaboration de la deuxième pièce du document.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Le PADD définit les grandes orientations que va suivre la commune et les différentes actions et mesures envisagées pour les 10 années à venir.

3. Les orientations d'aménagement
Elles permettent de mettre en évidence un projet particulier dans une portion précise du territoire communal. Elles sont souvent mises en œuvre dans le cadre de la création de futures zones à urbaniser et permettent de fixer des grandes orientations qui devront être ultérieurement respectées par les aménageurs. Cette pièce est cependant facultative.

4 et 5. Le règlement et les documents graphiques
Le règlement et les documents graphiques ont pour but de définir les destinations de telle ou telle portion du territoire communal. Ainsi, l'ensemble de la commune fait l'objet d'un zonage. Au sein de chaque zone, un règlement est instauré et y définit les occupations du sol interdites et autorisées, l'aspect général des constructions, les éléments paysagers à planter ou à préserver... La typologie des zones du PLU fixée par le cadre législatif, est la suivante :
- zone U : Zone urbaine
- zone AU : Zone destinée à accueillir l'urbanisation future de la commune
- zone A : Zone à vocation agricole
- zone N : Zones naturelles ou forestières

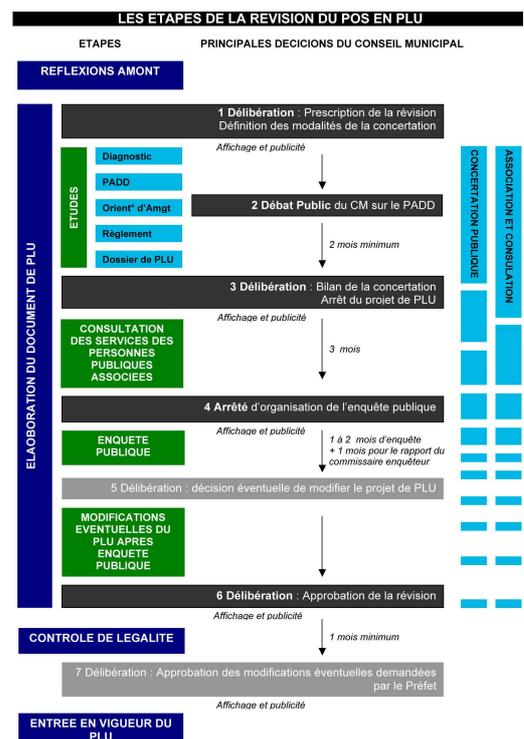
6. Les annexes
Elles constituent les dernières pièces du dossier et servent de complément d'information. Elles indiquent les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire, listent les emplacements réservés et leurs destinations...

Où en est-on ?

L'étude PLU est lancée depuis le 4 juillet dernier. Le deuxième semestre 2008 sera consacré à la réalisation du diagnostic territorial, qui permettra aux élus de réfléchir à un projet d'aménagement et de développement durable adapté au contexte communal, dans le courant du premier semestre 2009.

Quel rôle allez-vous pouvoir jouer ?

- Tout au long de cette étude, la population sera amenée à donner son avis à émettre des propositions, remarques... qui seront étudiées par les élus, et qui pourront venir orienter ou consolider leurs décisions.
- Le projet communal doit être le projet de tous.
- Ainsi, des modalités de concertation ont été définies et vous permettrez sous des formes variées (articles, exposition publique évolutive, réunions publiques de présentation du travail et de débat, mise à disposition des documents d'études validés...) d'être informés, et de vous exprimer sur les sujets relevant de ce dossier.
- Dès à présent, un registre de concertation est ouvert au service urbanisme pour recueillir vos avis ou observations relatives à la révision du POS actuel.



A5 Contenu du PLU

Le dossier de PLU est composé de (R123-1 CU) :

- **Un rapport de présentation** : Composante essentielle du document d'urbanisme, il expose le fondement des différentes dispositions du PLU et doit ainsi permettre aux citoyens de comprendre le projet communal d'aménagement du territoire. Le rapport de présentation doit donc être cohérent avec l'ensemble des autres documents du PLU et constitue le document de référence pour l'application et la gestion du document d'urbanisme. Ce document n'a pas de portée normative (il ne peut être support de servitudes ou de règles et n'est donc pas opposable), mais peut contenir des recommandations (non obligatoires par essence).
- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune (objectifs, stratégies, actions clés) et constitue le principal support du débat local. Le PADD est avant tout la transposition d'un projet urbain. Le PADD est un document « simple, court et non technique ». Le PADD n'a pas de portée normative. Cependant, les orientations d'aménagement et le règlement qui en découlent, qui ont une portée normative, doivent être cohérent avec lui.
- **Éventuellement, des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations (facultatives) peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- **Un règlement et ses documents graphiques** : Les documents graphiques du règlement permettent de visualiser sous forme de plans les choix et les objectifs d'aménagement visés, tels qu'ils résultent du rapport de présentation et du PADD. Ils définissent le champ d'application territorial de la règle d'urbanisme. Ils délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il précise éventuellement des périmètres ou des éléments ponctuels relatifs à des composantes particulières (espaces boisés classés, éléments de paysage, emplacements réservés pour des équipements, de la voirie etc.). Ils peuvent être le support de règles et être ainsi directement opposables aux autorisations d'occupation du sol.
Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales applicables à l'intérieur des zones et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs généraux de la loi SRU. Ces règles peuvent comporter l'interdiction de construire et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Le règlement comporte un contenu minimum obligatoire, limité aux seules règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Le règlement et ses documents graphiques sont opposables aux tiers (en termes de conformité).
- **Des annexes** : Ensemble des éléments d'information (sans valeur normative, mais dont l'insuffisance peut remettre en cause la légalité du PLU) qui peuvent être utiles aux auteurs du PLU, aux services chargés de le faire appliquer ou d'instruire les demandes d'autorisation d'occuper le sol et aux usagers eux-mêmes. Les servitudes qui sont reportées en annexe ont leur existence juridique propre.

Mémo : Correspondance des zones entre POS et PLU

U ➤ U : zone urbanisée

NA ➤ AU : zone d'urbanisation future

NB ➤ Ø : zone d'urbanisation diffuse qui a disparu avec le PLU

NC ➤ A : zone agricole

ND ➤ N : zone naturelle

B Contexte territorial

B1 Balayage géographique

B1.1 Site - Situation

La ville de Mehun-sur-Yèvre, peuplée de quelques 7 050 habitants au recensement de l'INSEE de 2009¹, est localisée à équidistance des pôles urbains de Bourges et de Vierzon, respectivement à 18 et 16 kilomètres de celle-ci.

Préfecture du Cher, Bourges compte une population totale de 72 919 habitants en 2009, contre 28 797 pour Vierzon.

Ville « moyenne » par excellence², Mehun-sur-Yèvre a su composer avec cette polarisation de proximité, tant sur le plan de l'emploi que de la consommation ou des services. La DATAR relate dans son rapport « *Aménager la France de 2020* » de l'importance des villes moyennes dans l'articulation des territoires, interfaces entre grandes et petites villes.

En ce sens, la charte de développement du Pays de Bourges préconise de cibler les politiques publiques afin de renforcer ces pôles « secondaires ».

La RD 2076 (ex RN 76), qui concentre l'essentiel des flux automobiles (environ 10 000 véhicules par jour) joue un rôle structurant pour le développement du territoire. Mehun-sur-Yèvre dispose par ailleurs d'une bonne accessibilité sur les espaces environnants. Outre la RD 2076, citée plus haut, un réseau de routes départementales quadrille le territoire communal assurant ainsi les relations cantonales dites « de desserte ».

L'autoroute A 71 mise en service en 1988, vient impacter directement la commune sans pour autant que celle-ci dispose d'un échangeur.

Les deux échangeurs les plus proches sont situés en périphérie sud de Vierzon et en périphérie ouest de Bourges, à moins de 15 minutes de Mehun-sur-Yèvre.

Toutefois, le nœud autoroutier de Vierzon facilite les échanges et diminue les temps de parcours vers les grandes villes régionales et nationales.

L'offre intermodale n'est pas en reste sur la commune desservie par le rail et animée d'une gare en activité. La voie est empruntée pour des usages divers : trafic de voyageurs et de marchandises. Le transport de bus est assuré par le réseau départemental : Ligne 18.

A l'exception de l'autoroute A 71, toutes les voies de communications épousent le tracé du val de l'Yèvre, selon un axe ouest-est.

Le val de l'Yèvre, au sein duquel s'est établie la cité royale de Mehun-sur-Yèvre, constitue un trait d'union avec les communes voisines (Bourges, Vierzon, Foëcy), et dégage des intérêts communs liés à la valorisation de cet affluent du Cher.

¹ Population légale en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2009. Le chiffre 7 050 correspond à la population totale, c'est-à-dire la somme de la population municipale (6 884 hab.) et de la population comptée à part (166 hab.).

Le décret n°2003-485 du 05 juin 2003 fixe précisément les catégories de population et leur composition.

² Une étude du cabinet ACT Consultant de 2002 rapporte une classification de Mehun-sur-Yèvre en « ville moyenne » sur la base de critères de convergence viaire et de centralité économique.

B1.2 Mehun-sur-Yèvre au sein des territoires de projet

Confrontées à des problèmes de coûts de fonctionnement et d'investissement de plus en plus lourds, les collectivités locales tendent progressivement à se positionner dans une logique de coopération (intercommunalité, Pays, syndicats) afin de subvenir aux besoins des populations en termes d'équipements et de services, en utilisant au mieux les ressources fiscales.

La ville de Mehun-sur-Yèvre, doublement influencée par les agglomérations de Bourges et Vierzon a été très tôt sensibilisée aux enjeux de l'intercommunalité.

B1.2.1 Les structures administratives intercommunales

Elles se situent majoritairement au niveau communal et intercommunal, la région et le département n'ayant que des compétences très limitées en matière d'urbanisme.

Administrativement, la commune est rattachée au niveau départemental à l'arrondissement de Vierzon (décret de 1984) et au niveau local au canton de Mehun-sur-Yèvre (chef-lieu).

Le canton regroupe 5 communes pour un poids démographique estimé en 2009 à 11 689 habitants. Seules les communes de Foëcy et Mehun-sur-Yèvre dépassent les 2 000 habitants. Le territoire cantonal demeure donc essentiellement rural.

▪ La Communauté de communes³ des Terres d'Yèvre

La Communauté de communes des Terres d'Yèvre rassemble les communes de Mehun-sur-Yèvre, Foëcy et Allouis autour des compétences suivantes :

COMPETENCES OBLIGATOIRES⁴

Aménagement de l'espace communautaire

Elaboration d'un schéma directeur d'aménagement de l'espace

Développement économique

Création de zones d'activités industrielles, commerciales et artisanales d'intérêt communautaire.

COMPETENCES FACULTATIVES

Protection et mise en valeur de l'environnement

Résolution communautaire du traitement des boues des stations d'épuration, contrôle des dispositifs d'assainissement individuel dans les zones délimitées au plan de zonage de chacune des communes.

Aménagement, entretien et promotion d'un réseau de circuits de randonnées pédestres et VTT sur le territoire de la Communauté en coordination avec les réseaux extérieurs existants.

Politique du logement et du cadre de vie

Promotion des actions des communes favorisant le maintien à domicile des personnes âgées et recherche de mise en place d'actions communes.

³ La Communauté de communes est un établissement public de coopération intercommunal (EPCI) regroupant plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave. Elle a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace

⁴ Extrait du « Guide pratique 2007-2008 de Mehun-sur-Yèvre », p45.

Création ou aménagement et entretien de la voirie

Maintien et entretien de l'éclairage public dans le périmètre de la Communauté de communes.

Création, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire.

La création, l'entretien, la gestion et le développement des installations sportives d'intérêt communautaire (piscine et bassin nautique couvert).

Elaboration d'une aide à la petite enfance.

Centralisation des moyens de sécurisation des biens communaux.

Mise en commun des matériels par acquisition ou location.

L'acte de création de la Communauté de communes a été signé le 04 décembre 2002, dans le prolongement de la loi Chevènement du 12 juillet 1999⁵.

▪ Le Pays de Bourges, un outil d'impulsion d'une dynamique territoriale

Introduit par la loi Voynet du 25 juin 1999, le Pays n'est pas une échelle administrative supplémentaire, mais un espace cohérent qui tend à unifier des ensembles géographiques autour de grands projets. Le périmètre retenu est le vecteur d'une identité et de prérogatives communes, sur lequel une image est bâtie : un nom, un logo.

Créé en 1999, le Pays de Bourges se répartit sur 7 cantons ruraux ou périurbains et 5 cantons urbains, soit 67 communes. Ce Pays se distingue par une structure centrée autour du premier noyau urbain départemental qu'est l'agglomération berruyère.

Le Pays compte en effet plus de 150 000 habitants dont plus de 60% sur les 5 communes qui constituent l'agglomération berruyère. En dehors de cette dernière, on soulignera le détachement des pôles urbains de Mehun-sur-Yèvre et de Saint-Florent-sur-Cher sur la base de critères démographiques et économiques.



Le Pays de Bourges lance une démarche à vocation fédératrice et opérationnelle qui prend la forme d'un certain nombre d'objectifs établis dans sa Charte de développement, approuvée le 12 mars 1999 et actualisée en 2006.

Tous ces projets touchent l'ensemble du périmètre du Pays, mais subissent des adaptations en fonction des spécificités locales afin de mieux correspondre aux problématiques constatées.

B1.2.2 Les structures de coopération technique⁶

Mehun-sur-Yèvre adhère à de nombreuses structures intercommunales à vocation de gestion :

⁵ La loi relative à la simplification et au renforcement de la coopération intercommunale (dite loi Chevènement) n°99-586 du 12 juillet 1999 donne les moyens aux communes de se regrouper en communauté de communes, en communauté d'agglomération ou en communauté urbaine selon différents seuils de population. Les regroupements de communes, pour qu'ils soient pertinents et cohérents, doivent se faire sur l'intention de réaliser des projets en commun et non pas uniquement sur des critères financiers. Source : www.acurac.fr

⁶ Données communales

- **SMAERC : Syndicat mixte de travaux pour l'amélioration de la qualité des eaux de distribution publique pour la région Champagne Berrichonne**, rive gauche.

Il regroupe plusieurs collectivités (Conseil Général, Syndicat de Preuilly, le SMIPERC, les communes de Mehun sur Yèvre et de Saint Ambroix). Sa création datant de 1987 a pour objectif de trouver de nouvelles ressources en eau pour ces collectivités connaissant des problèmes de qualité.

Elaboration et mise en œuvre d'une politique partenariale de développement et d'aménagement sur l'espace géographique du Pays de Bourges (contrats de Pays) ;

Elaboration et gestion de la charte de développement local et durable ;

Réalisation d'une opération de restructuration de l'artisanat et du commerce ;

Réalisation d'études de développement local et d'aménagement.

- **SICTOM : Syndicat intercommunal de collecte et tri sélectif des déchets ménagers.**

Créé le 24 octobre 2001, il a pour but la collecte et le tri sélectif des déchets ménagers ainsi que la gestion de la déchetterie.

Collecte et tri sélectif des déchets ménagers ;

Gestion de la déchetterie.

▪ **SDE 18 : Syndicat Départemental de l'Energie du Cher.** Créé le 02 mai 1947, il gère les travaux, les réseaux et l'énergie.

Organisation de la distribution d'électricité et du gaz sur le territoire des collectivités membres.

▪ **SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours.** Créé le 09 mai 1974.

Assurer la défense des personnes, des biens, de l'environnement.

▪ **Syndicat pour l'amélioration de l'assainissement de la vallée de l'Yèvre**

▪ **Syndicat du canal de Berry.** Créé le 04 octobre 1999.

Aménagement du canal de Berry, de ses berges et ouvrages.

▪ **Syndicat de gestion du ramassage scolaire de Lury-sur-Arnon.**

Assurer le transport des élèves habitants dans les communes membres et se rendant dans les établissements de Vierzon, Mehun/Yèvre et Bourges.

▪ **SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif.** Créé en octobre 2005.

Contrôler le fonctionnement des installations autonomes existantes.

2 Approche historique

« La ville de Mehun-sur-Yèvre (encore appelée Magdunum en 1012), petite cité historique du Cher, est assise sur les bords du canal de Berry, au confluent de l'Yèvre et de l'Annain, au centre d'une vaste plaine coupée de vallées. La voie romaine qui traverse la commune vers Somme est le seul vestige des temps antiques. Au travers des siècles, la ville a lentement évolué »⁷.

Parmi les plus anciens témoignages de la présence humaine recueillis sur la commune figure notamment une hache en pierre polie datant de l'âge du bronze. La plus haute antiquité apparaît avec le dolmen aujourd'hui détruit, au lieu-dit Chardoilles (1km).



Les Romains vont être les premiers à utiliser le territoire communal au travers d'une valorisation économique (lainage, mines de fer) et territoriale (création d'une voie romaine, dite « Chaussée de César » entre Mehun-sur-Yèvre et Bourges (alors Avaricum)

Le XIe siècle marque l'avènement de l'empreinte seigneuriale sur la ville. La construction de l'église, du château (appelé « Grand-Fort » par sa situation en promontoire), les moulins sur l'Yèvre vont participer à l'essor rapide la ville, ce, malgré des conflits de pouvoir permanents. Les traces des enceintes successives dans la ville en témoignent.



Au XIVe siècle, arrive l'heure du Duc de Berry, puis du roi Charles VII (XVe), personnages emblématiques de l'époque, qui investiront la ville et lui donneront ses plus grandes heures de gloire (affranchissements d'impôts accordés par le roi, déroulement des Conseils du roi, venue de Jeanne d'Arc...).

La mort de Charles VII en 1461 marque le début d'une longue période de léthargie. Le château est progressivement détruit, la ville perd ses privilèges.



Source : notre.famille .org

Le développement industriel amorcé au XIXe siècle, par le biais de la porcelaine, va relancer l'économie locale. La population croît fortement, la ville s'étend.



Mehun-sur-Yèvre sur les cartes anciennes

Source : www.cartocassini.org

⁷ Extrait du livre « Mémoire en Images, Mehun-sur-Yèvre », Jean-Bernard Milliard et Nadine Paré, 1997, p.8

La commune recèle aujourd'hui de nombreux monuments architecturaux remarquables, de par leur conservation et/ou leur valeur sociale. Patrimoine classé au titre de la législation sur les monuments historiques, ou patrimoine « du commun », le promeneur peut à chaque instant découvrir et appréhender la richesse d'un passé aujourd'hui reconnu et protégé.

Ci-après une liste non exhaustive des éléments patrimoniaux à Mehun-sur-Yèvre⁸.

Le château – Place du Général Leclerc



« Le 1^{er} avril 1385, le duc Jean de Berry pose la première pierre du deuxième pont d'entrée du château. Cette nouvelle construction commande et désigne tout un programme de construction. Il s'agit du bloc de l'entrée sur lequel reposait la chapelle. Si ce dernier avait conservé des allures défensives, la chapelle, quant à elle, était très aérienne et des plus ouvragée qu'il soit [...] »

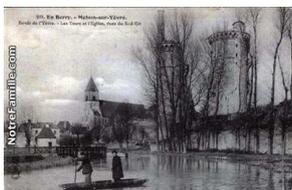
La Porte de l'horloge



« La porte de l'horloge est la dernière porte des enceintes urbaines encore en place aujourd'hui. C'est un bâtiment quadrangulaire bloqué entre deux grosses tours circulaires, coiffées d'un toit conique en bardeaux de châtaignier. [...] Cette porte est une construction remarquable qui dénote la présence d'architectes et de maîtres maçons d'envergure nationale à Mehun au début du XIII^e siècle. A cette époque la

« cité est en plein développement et la dame de Mehun permet la franchise de la ville ».

Le Clocher de l'Eglise Notre-Dame



Le clocher-porche de la collégiale Notre-Dame s'avance jusqu'à la rupture de pente du plateau rocheux sur lequel la ville est construite. Il domine la vallée de l'Yèvre, date du XIII^e siècle et reprend des éléments du décor du mur pignon qui fermait la nef du XI^e siècle. Une remarquable sculpture représentant l'Agneau Pascal domine le porche. [...] Avec cette nouvelle toiture formée de quatre clochetons encadrant

le comble central, le clocher a perdu de sa superbe. Pendant la rénovation de l'édifice de 1910 à 1914, les offices se déroulaient dans une ancienne chapelle toute proche (Saint-André), détruite depuis.

L'expansion industrielle de la ville à partir du 20^e siècle, sous l'impulsion notamment de la porcelaine va laisser des traces apparentes dans le paysage urbain. Ce bâti atypique fait l'objet d'une considération nouvelle, autant pour l'entretien de la mémoire collective que pour son insertion dans des circuits touristiques novateurs (manufacture Pillivuyt, villas industrielles, cheminées, objets de prestige en porcelaine etc.).

En outre, le patrimoine de proximité (ou du quotidien), peut désormais être protégé au titre d'une disposition réglementaire introduite par la loi Paysage de 08 janvier 1993 : article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme.

⁸ Commentaires extraits de la « Fiche commune - canton de Mehun-sur-Yèvre » ; rédacteur M. BON Philippe

C Les documents de l'aménagement : compatibilité et prise en compte

Au-delà des principes généraux des lois d'aménagement et d'urbanisme, le PLU doit être compatible avec un certain nombre de documents, supports des politiques supra communales d'aménagement du territoire :

- **Les dispositions des documents d'urbanisme locaux** : la commune de Mehun-sur-Yèvre est actuellement couverte par le Schéma Directeur de l'agglomération berruyère (SD), approuvé le 20 mars 2001, et issu des lois de décentralisation de 1983. Ce document est établi pour une validité prévue initialement jusqu'à l'horizon 2000.

Devenu obsolète, le SD fait actuellement l'objet d'une révision générale en vue de le transformer en SCoT. En effet, depuis la loi SRU les Schémas de Cohérence Territoriale constituent les nouveaux documents locaux de planification stratégique chargés de définir les orientations d'aménagement au niveau des agglomérations.

Le pilotage de la procédure règlementaire visée revient à l'initiative du SIRDAB⁹, créé par arrêté préfectoral le 04 décembre 1997.

Mehun-sur-Yèvre est inclus dans le périmètre du SCoT de l'agglomération berruyère, approuvé par arrêté préfectoral le 31 octobre 2006.

- **Les dispositions des documents normatifs dans le domaine de l'aménagement établis à l'échelle supérieure**¹⁰ lorsqu'ils existent : actuellement Mehun-sur-Yèvre est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Loire-Bretagne et le SAGE Yèvre-Auron (en cours d'élaboration)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus (2006) ne concerne pas Mehun-sur-Yèvre.

Le syndicat mixte du Pays de Vierzon, par délibération du 11 février 2008, a décidé le démarrage d'une étude PLH. Ici encore Mehun-sur-Yèvre se situe hors du champ opérationnel de l'étude.

Un Plan de Déplacements Urbains (PDU) est lancé fin 2005 à l'initiative de Bourges Plus (SIVOTU). Le territoire d'étude ne comprend pas la commune.

Par ailleurs, sans qu'aucune obligation n'existe en la matière (puisqu'ils ne s'imposent pas réglementairement au PLU), **il en va du bon sens que le PLU prenne en compte tout un ensemble de réflexions et d'orientations émises dans le cadre de documents non normatifs tels que schémas, chartes, conventions, contrats...**

⁹ Syndicat Intercommunal pour la Révision et le Suivi du Schéma Directeur de l'Agglomération Berruyère.

¹⁰ Ces documents sont outre le SCoT: le Plan de Déplacements Urbains (PDU), le Programme Local de l'Habitat (PLH), la Charte de Parc Naturel Régional (PNR), le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). (L123-1 CU)

C1 Un document d'urbanisme en cours de révision : le SCoT de l'agglomération berruyère

Le SCoT (L122-1 et suivants, R 122-1 et suivants) est un document de planification stratégique à l'échelle intercommunale.

Il couvre généralement un territoire correspondant à **l'agglomération ou au bassin de vie**. Il doit permettre, par un **travail en commun des élus**, de fixer les orientations fondamentales de **l'organisation de l'espace en termes d'objectifs** (et non de destination générale des sols, comme c'était le cas pour les Schémas Directeurs), en articulant et en intégrant les différentes démarches de planification et politiques publiques d'aménagements de l'espace dans les domaines de **l'habitat, du développement économique et des déplacements**.

Le SCOT s'impose en termes de compatibilité à tout un ensemble de documents¹¹.

Conformément à l'article L 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme (PLU) doit être compatible avec les dispositions des documents de planification sectorielle, dans un délai de trois ans si lesdits documents sont approuvés après approbation du PLU.

Le SCoT de l'Agglomération Berruyère.

La révision du SD a débuté le 31 octobre 2006 avec l'arrêt du nouveau périmètre d'étude, regroupant 47 communes réparties en 5 regroupements de communes et 3 communes :

Communauté de communes en Terres Vives (11)

Communauté de communes des Terres d'Yèvre (3)

Communauté de communes de la Septaine (9)

Communauté de communes de Fercher Pays-Florentais (7)

Communauté d'agglomération de Bourges (14)

Communes de Moulins-sur-Yèvre, St Florent s/ Cher et Lunery (3)

Au 1er trimestre 2009, le SCoT est entré dans la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le diagnostic territorial et l'Etat Initial de l'Environnement ont mis en évidence 3 enjeux centraux :

- **Un territoire à organiser et à structurer**

- **Un développement économique à renouveler**

- **Un cadre de vie à valoriser**

L'élaboration du SCOT se poursuit et ne peut à ce jour être prise en considération que de manière informative, et non réglementaire.

¹¹ Programme Local de l'habitat (PLH), Plan de Déplacements Urbains (PDU), Schéma de Développement Commercial (SDC), Plan Local d'Urbanisme (PLU), Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), Carte Communale (CC), opérations foncières et opérations d'aménagement (L122-1 CU).

C2 Les autres documents normatifs supra communaux en vigueur ou en cours d'élaboration

2.1 Un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) en émergence

La loi sur l'Eau de 1992 rend obligatoire l'élaboration de Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixent pour un bassin versant ou groupements de bassins versants, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau (art. 3), et l'élaboration de Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui fixe, en compatibilité avec le SDAGE, **les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques ainsi que de préservation des zones humides** (art. 5)

Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SDAGE et du SAGE (lorsqu'il existe) qui décline en objectifs précis les orientations générales du SDAGE, sur un territoire généralement plus restreint.

Le bassin versant de l'Yèvre est intégré au SDAGE Loire-Bretagne, dont la révision générale a été approuvée le 02.02.2010. Les objectifs (ci-après) s'imposent au PLU.

Les 15 orientations fondamentales du SDAGE révisé de 2010 :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maitriser la pollution par les pesticides
- Maitriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maitriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le SAGE Yèvre-Auron est en cours d'élaboration. La phase diagnostique a été validée par la Commission Locale de l'Eau Yèvre-Auron (CLE) lors d'une séance du 06 juin 2006.

L'étape suivante « tendances et scénarios » est actuellement à l'étude (source : Gest'eau, 27.08.2008). A noter que la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques a renforcé la portée juridique des SAGE, les rendant plus opérationnels et opposables à tous.

Les problématiques de ce SAGE sont particulièrement aiguës, puisqu'elles sont à la fois qualitatives (bassin majoritairement situé en zone vulnérable) et quantitatives (la nappe de l'Yèvre-Auron, très sollicitée par l'irrigation, est classée en "Nappe Intensément Exploitée"). Des assècs de cours d'eau sont fréquents en été.

2.2 Un Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), tel qu'il est issu de la LOV (1991) et renforcé par la loi SRU (2000), est un document normatif établi à l'échelle communale ou communautaire (pour une meilleure articulation) qui définit, en compatibilité avec les orientations du SD/SCOT et pour au moins six ans, une **politique de logement répondant aux besoins et favorisant le renouvellement urbain, la mixité sociale et l'accessibilité aux personnes handicapées, dans un souci d'équilibre entre les communes et entre les**

quartiers d'une même commune. (Article L 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le PLH s'appuie sur un diagnostic, énonce des principes et objectifs et élabore un programme d'actions détaillé.

Le PLH de la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus a été approuvé en 2006.

Mehun-sur-Yèvre n'est pas concerné par les orientations du PLH sur son territoire.

2.3 Un Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) est un document normatif créé par la loi d'Orientation sur les Transports Intérieurs (LOTI, 1982) qui définit les **principes de l'organisation du transport des personnes et des marchandises, de la circulation et du stationnement** dans le périmètre des transports urbains d'une agglomération. La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE, 1996) a rendu obligatoire l'élaboration d'un PDU pour toutes les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

La communauté d'agglomération de Bourges Plus détient la compétence transport. A ce titre, elle lance fin 2005 une étude PDU sur l'ensemble de son territoire dont l'achèvement est programmé pour fin 2011.

Mehun-sur-Yèvre, limitrophe de ce périmètre n'est pas couverte par le PDU, bien que celui-ci aura inévitablement des répercussions sur la commune.

Bourges Plus doit « *établir un diagnostic sur les modes de déplacements et arrêter un scénario d'organisation à moyen terme intégrant notamment les problématiques de transports voitures et deux roues, de déplacements piétons et de transports collectifs (bus, fer, taxi...)* ».

Par ailleurs, la réflexion conduite dans le cadre du SCoT met en évidence la nécessité d'une réponse cohérente aux besoins de déplacements à l'échelle du bassin de vie.

Les premiers éléments de synthèse du diagnostic mettent en évidence deux points précis :

- Optimiser le réseau routier (rocade nord 2013-2014 et projet d'autoroute en direction de Troyes) pour désengorger le trafic en périphérie nord de Bourges.
- Développer et diversifier l'intermodalité entre le pôle centre et ses périphéries en offrant une alternative confortable et compétitive face à la voiture individuelle.

2.4 Un document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) absent

La Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 prévoit la réalisation d'un document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) dans chaque département. Il s'agit d'un **document de porter à connaissance et d'aide à la décision, qui doit être consulté lors de l'élaboration des documents d'urbanisme** (lorsqu'il existe, art R123-17CU en ce qui concerne les PLU), mais qui n'est pas opposable aux tiers. Ce document identifie les **enjeux agricoles, forestiers, environnementaux et paysagers** et peut apporter des recommandations particulières à certains secteurs.

Il est approuvé par le Préfet et transmis pour avis aux Maires, à la chambre d'agriculture, au centre régional de la propriété foncière, aux syndicats agricoles et aux syndicats de propriétaires fonciers. De nombreux acteurs dans le domaine agricole peuvent être associés à son élaboration¹².

À l'heure actuelle, aucun DGEAF n'est approuvé, ni même à l'étude dans le département du Cher, malgré son caractère obligatoire.

Cependant, la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt dispose de divers éléments utiles concernant la gestion de l'espace agricole.

3 Les documents à prendre en considération

3.1 Le Schéma Départemental de Développement Commercial (SDDC)

Le Schéma Départemental de Développement Commercial (SDDC) est un **document « prévisionnel d'analyse et d'aide à la décision »** qui rassemble des informations sur l'activité commerciale et son environnement économique. Il comporte une **analyse prospective qui indique les orientations en matière de développement commercial** et les secteurs d'activité commerciale à privilégier. Le décret relatif aux SDDC de 2002 (modifiant la loi de 1973 sur le développement et la promotion du commerce) impose que l'ensemble des départements soit couverts, en fonction des caractéristiques de ces derniers, par un ou plusieurs SDDC, élaborés et approuvés par l'observatoire départemental d'équipement commercial (ODEC) pour une durée de six ans. Il peut être révisé au bout de 3 ans.

La compatibilité du PLU avec le SDDC n'est pas prévue explicitement par le Code de l'Urbanisme. Cependant, le PLU doit être compatible avec le SD ou le SCOT qui s'impose au SDDC. Le SDDC doit donc être pris en considération.

Le SDDC du Cher a été adopté par l'Observatoire Départemental d'Équipement Commercial (ODEC) le 07 mars 2005. Il est établi pour une durée de 6 ans, à la date de la publication de la décision de son approbation.

Afin d'assurer un développement harmonieux de l'offre commerciale, compatible avec le principe de libre concurrence et les exigences de l'aménagement du territoire, notamment en matière de commerce de proximité : le schéma de développement commercial du Cher définit, à partir d'hypothèses démographiques et de l'offre existante, les potentialités de croissance de l'offre commerciale et les enjeux en termes d'aménagement du territoire.

Ci-dessous les éléments de synthèse de la stratégie locale sur le Pays de Bourges.

- **Compatibilité et cohérence du SDDC avec les axes de développement du Pays de Bourges**, notamment en ce qui concerne les pôles principaux, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité.
- **Conforter le centre-ville de Bourges, pôle d'importance sur l'agglomération**, en favorisant toute implantation structurante.
- **Préserver l'attractivité des autres pôles du Pays** en favorisant l'accueil de structures commerciales permettant à ces pôles de jouer un rôle de desserte auprès des populations locales et de leurs bassins respectifs.

Les orientations du SDDC du Cher seront intégrées au diagnostic dans le chapitre traitant des équipements et des services.

3.2 Le Schéma Départemental en faveur des personnes âgées du Cher

Ce schéma départemental a été signé pour la **période 2006-2010**. Ce document présente des données qualitatives et quantitatives sur l'offre de services pour les personnes âgées.

L'objectif est de pouvoir reconnaître et promouvoir l'autonomie de décision des personnes âgées pour ce qui les concerne et proposer des solutions adaptées à leur choix de vie.

Il s'agit de répartir équitablement les services sur l'ensemble du territoire communal, lutter contre les discriminations et investir dans des projets durables. Les objectifs sont de bien vieillir dans le Cher, choisir son mode de vie quelque soit son lieu de résidence et ses revenus, d'adapter les structures d'hébergement aux nouveaux besoins ainsi que la professionnalisation des moyens.



Le schéma départemental en faveur des personnes âgées du Cher s'est fixé 4 grandes orientations pour la période 2006-2010 :

- **Permettre à chacun de bien vieillir**, de vivre dans des conditions optimales de dignité et de bien être et de choisir son mode de vie sans discrimination selon ses revenus ;
- **Assurer en tant que de besoin et sur tout le territoire l'accès aux différents services et établissements d'accueil** et éviter ainsi un nouvel « exode rural » ;
- **Opter pour la qualité des prises en charge**, dans toutes leurs dimensions, humaine, sociale et médicale et faire des choix d'équipements durables ;
- **Mieux former, professionnaliser et coordonner les différents intervenants auprès des personnes âgées** tant à leur domicile qu'en établissement et travailler en lien avec l'Etat pour un décroisement du sanitaire et du social (ou médico-social)

3.3 Le Schéma Départemental des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 prévoit la mise en place dans chaque département un dispositif d'accueil des gens du voyage. L'objectif général est d'établir un équilibre satisfaisant entre :

- L'aspiration des gens du voyage à pouvoir stationner dans des conditions décentes ;
- Et le souci des élus locaux d'éviter les installations illicites.

Conformément à la loi précitée, **le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, signé par le préfet et le président du conseil général le 25 juillet 2002**, a défini les secteurs géographiques d'implantation des aires d'accueil.

La commune de **Mehun-sur-Yèvre est concernée par les obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage**. Une aire d'accueil obligatoire à créer a été définie par ce schéma sur la commune et correspond à un terrain de 21 places.

Le projet d'aire d'accueil étant terminé, il devra être pris en compte dans le PLU.

3.4 L'atlas des paysages du Cher

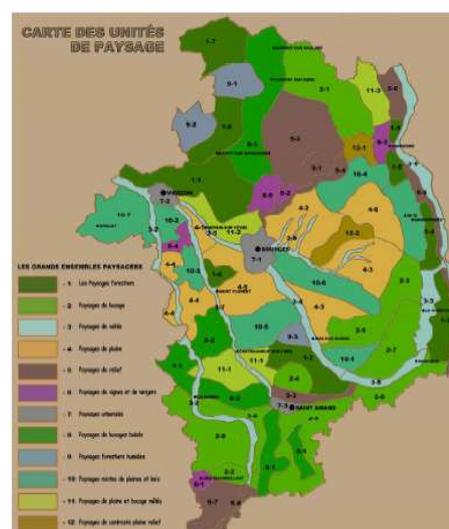
Cette étude commandée par la DDT du Cher, la DREAL Centre à un paysagiste (Pierre Girardin) avait pour objectif une meilleure connaissance et explication des entités géographiques et des unités paysagères du département.

Elle identifie les motifs autour desquels se cristallisent les paysages, donne des clés de lecture paysagère en mettant en évidence des enjeux pour l'avenir des paysages.

Elle identifie 12 entités paysagères dans le département (ensemble à une dominante et ensemble de paysages mixtes), à partir desquelles sont mises en évidence les identités territoriales et les fondements des sites et lieux.

La commune de Mehun-sur-Yèvre emprunte ses paysages à trois unités de paysage :

- 3.5 : paysages de vallée : vallée bien identifiée par un effet de contraste avec son entour (vallée de l'Yèvre)
- 4.1 : paysages de plaine : openfield, vision ample, horizons infinis (interfluve Yèvre-Cher)
- 11.2 : paysages de plaine et bocage mêlés : entrelacement de plaine et de bocage, qui correspond généralement à une figure répressive du bocage (plaine mixte Vierzon-Bourges)



Synthèse des principaux enjeux paysagers retenus dans l'Atlas du Cher :

3.5 : - Protéger l'équilibre fragile qui existe entre « *les zones ouvertes et les boisements dans les parties agricoles du val d'Yèvre* » ;

- Assurer une pérennité agricole de la plaine alluviale et éviter une « *homogénéisation des intervalles entre les zones urbaines [...]* » ;
- Réfléchir à la mise en œuvre d'une « *étude de restructuration des abords de la ville et un traitement de ses entrées* » ;
- Protéger le canal de Berry et de ses abords et en faire « *un objectif essentiel* » ;
- Restaurer une complicité entre les eaux du canal et celles de la rivière.

4.1 : - Procéder au recensement des bosquets afin de les préserver.

- Valoriser « *les éléments de paysage qui parlent de la ruralité, dans ce territoire fortement imprégné par les signes de l'artificialisation* ».
- Analyser l'avenir des terres aux abords de l'autoroute A 71 et de la départementale RD 60 « *afin de proposer dans l'avenir une évolution cohérente* ».

11.2 : - Lutter contre la banalisation d'un territoire et de ses formes ainsi qu'à « *une perte d'identité qui semble inéluctable* » en maintenant et/ou renforçant les écrans boisés et en protégeant les « *continuités écologiques entre la vallée de l'Yèvre et le milieu forestier* » ;

- Végétaliser les noyaux urbains et « *reconstituer* » partiellement les haies.
- Conduire une réflexion globale sur des implantations urbaines qui se déroulent au coup par coup, en prévoyant « *une série de mesures d'accompagnement : projets globaux d'implantation, étude des modes de groupements et des liaisons avec le tissu ancien, plantations afin de créer des liens entre les lotissements et le paysage, prise en compte des effets de silhouette* ».

3.5 Le Schéma Directeur d'Assainissement

La loi sur l'eau (article 35) rend **obligatoire pour toutes les communes l'élaboration d'un zonage d'assainissement**. Cependant, dans la pratique, de nombreuses communes établissent un "schéma directeur d'assainissement", qui intègre également une dimension de planification et de programmation de travaux. Ce document, qui englobe donc le zonage en tant que tel, s'appuie sur un diagnostic complet et établit plusieurs scénarii de zonage. Le zonage retenu par le Conseil Municipal est alors le reflet de la politique d'assainissement de la collectivité. Il se distingue donc ainsi du zonage par sa dimension " prospective ". Seul le zonage est opposable.

Par ailleurs, le PLU doit délimiter les zones d'assainissement collectif et individuel et les zones où il est nécessaire de prendre des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols, de prévoir la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsqu'il y a des risques de pollution nuisible aux dispositifs d'assainissement (L123-1 11°). Le PLU intègre donc les conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement.

La directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines a fixé des obligations pour l'assainissement des eaux usées, rappelées dans la circulaire du 08 décembre 2006 qui souligne également l'importance à donner au respect de ces obligations communautaires. Aussi aucun nouveau secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation si la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne pourraient être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

La commune de Mehun-sur-Yèvre a terminé son Schéma Directeur d'Assainissement en 2002.

L'étude diagnostique réalisée en 2000 rend compte des éléments caractéristiques suivant :

- 17% des équipements autonomes sont non-conformes et la commune a décidé de maintenir le réseau d'assainissement autonome en place ;
- En 1999, 2 409 habitants étaient raccordés représentant une capacité de 7 343 équivalents habitants ;
- Une extension de réseau d'assainissement collectif : « Les Aillis », « Le Chemin du Milerrat », Trécy le Haut », et « La Tour des Champs » ;
- Des remontées d'eau de l'Annain sont observées dans le réseau pluvial lors d'inondations.

Le diagnostic du SCoT, dans son rapport sur les stations d'épuration en septembre 2008, relève en « **fonctionnement à priori irrégulier**, mais sans données sur son fonctionnement (SATESE) ».

Le Porter à la Connaissance (PAC) de l'Etat recommande de poursuivre l'effort de raccordement et de mise aux normes des dispositifs d'assainissement autonome pour éviter toute pollution du milieu aquatique.

La commune dispose d'un système assurant le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des dispositifs d'assainissement autonome pour la création d'installations neuves. Le contrôle du bon fonctionnement des installations existantes est également assuré par l'intermédiaire d'un **Service public pour l'assainissement non collectif (SPANC), créé le 05 octobre 2005.**

3.6 La Charte du Pays de Bourges

Un Pays¹³ (au sens de la LOADDT) est une structure de développement créée à l'initiative des collectivités locales et au service d'un projet de territoire. **Les Pays obtiennent une reconnaissance définitive** (par la Conférence Régionale d'Aménagement et de Développement du Territoire [CRADT]) **après élaboration et approbation de la Charte de Pays** par les communes et leurs groupements.

Ce document de référence détermine la **stratégie du territoire en matière de développement socio-économique, de gestion de l'espace et d'organisation des services**. La charte contribue à formaliser les engagements réciproques des différents acteurs concernés. Elle décrit les orientations fondamentales du pays à un horizon minimal de dix ans et précise les principes et moyens d'action dont ce dernier se dote pour remplir ses objectifs. La charte traduit un **projet global de développement durable** qui doit répondre, selon les recommandations des agendas 21 locaux :

- aux objectifs d'équité sociale, d'efficacité économique, d'amélioration de l'environnement,
- aux principes de subsidiarité et de transversalité,
- à une recherche de participation des citoyens, de transparence des décisions,
- aux défis de conciliation du long terme et du court terme.



CHARTRE DE DEVELOPPEMENT
DU
PAYS DE BOURGES

Rapport n°2
Orientations Stratégiques
Janvier 2006



Syndicat Mixte de Développement du Pays de Bourges
Place du Général Leclerc - BP 22 - 18 500 Méhain sur Yèvre
Tél. : 02.48.26.02.51 - Fax : 02.48.26.02.44 - courriel : pays.bourges@wanadoo.fr

Charte de Développement du Pays de Bourges

La Charte de Pays n'est pas un document de portée supérieur au PLU, mais son contenu doit être pris en compte au sein des réflexions locales d'urbanisme et

Le Pays de Bourges a actualisé sa Charte de Développement en janvier 2006. Elle fixe 3 grands objectifs :

1. Renforcer le pôle Berruyer en tant que 3e pôle régional pour attirer les actifs (dynamiser l'industrie, le commerce, l'artisanat ; rapprocher le Pays de Bourges de la dynamique régionale)

2. Développer les services et les complémentarités entre l'agglomération Berruyère et les territoires périphériques du Pays de Bourges (Agir contre la disparition des services publics en milieu rural et accompagner la modernisation des services à la population ; développer un maillage d'équipements culturels et sportifs)

3. Promouvoir le cadre de vie et la qualité de vie en Pays de Bourges (Gestion de l'espace, promouvoir le cadre de vie du Pays de Bourges ; accompagner le maintien et le développement d'une agriculture diversifiée et respectueuse de l'environnement ; gérer les ressources naturelles et maîtriser les rejets ; Créer un tourisme du Pays de Bourges)

¹³ Les Pays sont caractérisés par une cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale. Leur création relève de l'initiative des communes ou de leurs groupements. Le périmètre est arrêté par le ou les préfets de région compétents après avis du ou des préfets de département, des conseils généraux et régionaux concernés. Un Pays n'est doté d'aucune compétence propre mais s'organise dans une logique de mission (coordination, animation et mobilisation des différents acteurs). Il est principalement financé par les Contrats de Plan Etat – Région (CPER).

Source : <http://www.bas-rhin.equipement.gouv.fr/DDE/pays.htm>

D Bilan du POS et objectifs de la révision

D1 Présentation du POS du 06 novembre 2000

La commune de Mehun-sur-Yèvre s'est dotée d'un **premier document** de gestion des sols **le 26 février 1982**. Ce document de planification sera remanié à neuf reprises entre 1984 et 1989.

Au milieu des années 1990, la municipalité prescrit la **révision générale du POS**. Les études nécessaires à l'élaboration du document d'urbanisme durent 3 ans, et **l'approbation intervient le 06 novembre 2000**.

Ce document d'urbanisme a également connu des adaptations successives répondant à des besoins ponctuels :

- **Modification du POS du 22 juillet 2004**

Objet : obligation de créer une aire de stationnement pour la communauté des gens du voyage dans les communes de plus de 5 000 habitants.

Incidences sur le plan : procéder à la création d'un sous-secteur Nav (secteur RD 68) initialement classifié en NAe.

- **Révision simplifiée du POS du 13 juin 2005**

Objet : modification du zonage au lieu-dit « Trecy Le Haut »

Incidences sur le plan : classification des parcelles BS 18-19-20-21-27-28-243-246-247-248-249-273-276-277 en zone NC.

- **Modification du POS du 12 janvier 2006**

Objet : Modification du règlement du POS au lieu-dit « Les Gaillards »

Incidences sur le plan : création d'un sous-secteur NCb avec l'adaptation du règlement de zone qui autorise les activités de loisirs, d'hébergement et de restauration en secteur rural.

- **Dossier de création de la zone d'aménagement concertée « Les Aillis II » par délibération en date du 04 juillet 2008**

Objet : Création d'une nouvelle zone d'activité pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises industrielles ou artisanales.

Incidences sur le plan : l'assiette du projet de ZAC « Les Aillis II » se situe dans le prolongement de la zone commerciale créée en 2006 (RD 2076).

- **Modification du POS du 12 février 2010**

Objet : Ajustements des pièces réglementaires afin de permettre la réalisation d'une structure d'accueil pour personnes âgées.

Le rapport de présentation du POS expose précisément l'analyse de la situation existante, les perspectives d'évolution, l'état initial de l'environnement naturel et paysager, la compatibilité des dispositions avec les lois et documents supra communaux d'aménagement.

Le projet urbain traduit la volonté politique de l'époque et satisfait aux enjeux ressentis lors de l'analyse diagnostique. La notion de « projet » rendu possible au travers de la nouvelle pièce -PADD- n'existe pas dans le POS actuel, dont la date d'approbation est antérieure à l'application de la loi-cadre SRU du 13 décembre 2000.

Les grands objectifs « quantitatifs et qualitatifs et le projet de développement »¹⁴ énoncés dans le POS :

- Une ville valorisée sous forme de parc pour une population renouvelée
- La valorisation du patrimoine architectural et de l'identité végétale
- La gestion des espaces urbains disponibles, vers l'affirmation de l'identité patrimoniale de Mehun-sur-Yèvre
- L'incitation à une nouvelle dynamique économique.

D1.1 Nature de l'occupation des sols et superficies des zones

En listant les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et interdits pour chaque secteur géographique identifié, le POS définissait des droits à construire et, par la même occasion, engageait le développement et la physionomie urbaine de la commune. Le document ci-après reprend les différents secteurs d'urbanisation ou de protection.

UA : zone agglomérée dense, prioritairement affectée à l'habitat, accueillant également les activités commerciales, artisanales et de services.

UAa : extension linéaire du bâti ancien (instauration du permis de démolir)

UAI : prolongement de la zone centrale permettant l'usage et la réaffectation des bâtiments anciens.

UB : zone périphérique des secteurs anciens, développée le long des axes de circulation en continuité du centre-ville ancien.

UBa : logements collectifs du secteur « Les Malandries »

UD : zone d'habitat à caractère pavillonnaire, de faible densité

UE : zone à caractère artisanal, industriel, commerciale et de bureaux

UL : zone d'activités de loisirs, de sports, zone d'équipements d'hébergement et de loisirs

NB : zone naturelle peu urbanisée et partiellement desservie par les équipements et les réseaux dans laquelle quelques possibilités de constructions supplémentaires sont offertes.

NBa : secteur d'extension résidentielle de grandes surfaces encore non urbanisées et pouvant accueillir de petits lotissements (moins de 5 lots)

NBb : secteur correspondant aux espaces habités d'organisation urbaine spécifique (hameau de Somme)

NBe : secteur accueillant quelques activités artisanales en limite sud-ouest communale

NC : zone naturelle comprenant des terrains non équipés et reconnue pour la valeur agricole de ses sols.

NCa : secteur dans lequel est autorisé les équipements de sports et de loisirs

ND : zone naturelle nécessitant une protection en raison de l'existence de risques d'inondation potentiels et de la valeur des sites, milieux naturels et paysages, d'un point de vue historique, esthétique et écologique.

NDa : secteur possédant un potentiel touristique de loisirs (secteur des prés de l'Annain)

¹⁴ Extrait du rapport de présentation du POS de 2000, p. 113

NA : zone naturelle non équipée où le développement de l'urbanisation est souhaité et/ou envisageable. Zones situées en continuité de l'espace urbain existant et de la zone agglomérée actuelle.

NAu : secteur réservé à l'urbanisation à court ou moyen terme, à dominante d'habitat (dont les dispositions applicables à l'utilisation des sols sont celles de la zone UD)

NAe : secteur réservé à l'urbanisation à court ou moyen terme, à destination des activités industrielles, artisanales et commerciales (dont les dispositions applicables à l'utilisation des sols sont celles de la zone UE)

P.O.S. révisé		ancien P.O.S. (au 12.06.1996)		Évolution
Zones Urbaines	Superficie	Zones Urbaines	Superficie	Différentiel
Zone UA	73,6 ha	Zone UA	17 ha	+ 56,6 ha
dont UAa	54,9 ha			
UAi	0,7 ha			
Zone UB	42,9 ha	Zone UB	46 ha	- 3,1 ha
dont UBa	11 ha			
Zone UD	199,3 ha	Zone UD	214 ha	- 14,7 ha
Zone UE	40,6 ha	Zone UE	46 ha	+5,4 ha
Zone UL	15,8 ha			+ 15,8 ha
Total zones U	372,2 ha	Total zones U	323 ha	+ 49,2 ha
Zones Non Équipées	Superficie	Zones Non Équipées	Superficie	Différentiel
Zone NA	61,8 ha	NAa	15 ha	
dont NAu	19,3 ha	NAb	58 ha	
NAe	42,5 ha	NAc	28 ha	
Total zones NA	61,8 ha	Total zones NA	101 ha	+ 39,2 ha
Zones Naturelles	Superficie	Zones Naturelles	Superficie	Différentiel
Zone NB	150,6 ha	Zone NB	208 ha	- 57,4 ha
dont NBa	94,4 ha	dont NBa	46 ha	
NBb	6,1 ha	NBb	162 ha	
NBe	4,4 ha			
Zone NC	1411,4 ha	Zone NC	1389 ha	+22,4 ha
dont NCa	12,9 ha	dont NCa	5 ha	
		NCb	4 ha	
Zone ND	409 ha	Zone ND	387 ha	+22 ha
dont NDa	11,7 ha			
Total zones N	1971 ha	Total zones N	1984 ha	-13 ha
Z.A.C. (Hors P.O.S.)		Z.A.C. (Hors P.O.S.)		
Le Paradis	14 ha	Les Malendries	11 ha	
Superficie communale	2419 ha	Superficie communale	2419 ha	
Espace boisé classé	13,2 ha	Espace boisé classé	12,7 ha	+0,5 ha

Source : Rapport de présentation, POS 2000

À la lecture de ce document, il est possible de faire le constat suivant :

- La majorité du territoire communal est classée en zone agricole (58%) ce qui témoigne d'une volonté de ne pas entraver cette activité dans ses différentes composantes (culture, élevage). Activité dominante par le passé et qui continue de se structurer pour répondre aux nouvelles exigences du marché.
- Les espaces naturels les plus remarquables (vallée de l'Yèvre, canal de Berry) sont protégés par un classement en zone naturelle (17%). La préservation de l'esthétisme et de la fonctionnalité de ces écosystèmes humides spécifiques a prévalu à la mise en œuvre de cette protection stricte.
- L'urbanisation dans les hameaux a été très poursuivie ces dernières années : la quasi majorité des hameaux a ainsi bénéficié d'un classement en zone d'urbanisation diffuse (Somme, Barmont). Les autres, essentiellement des fermes, sont en zone agricole et donc protégés de toute urbanisation résidentielle pouvant gêner l'activité agricole.
- Le centre historique de Mehun-sur-Yèvre bénéficie d'un classement en zone urbanisée assorti de mesures particulières pour la construction et la rénovation afin de respecter l'architecture traditionnelle des lieux, parallèlement aux édifices faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historiques.
- Les zones à urbaniser et non équipées (NA) étaient également importantes (61 ha environ), surtout à l'Est du bourg de Mehun-sur-Yèvre. Il ressort une volonté à l'époque de redensifier le tissu urbain en menant une politique de comblement des « vides » - particulièrement la zone entre la route de Barmont et la RD 2076.
- Enfin, la définition de plusieurs zones à vocation d'activités semble liée à la volonté de préserver les activités existantes (le long de la RD 2076) d'une part et de favoriser l'accueil d'activités nouvelles d'autre part.

En conclusion, le POS de 2000 semble avoir été élaboré dans une perspective de protection forte des espaces naturels et agricoles de la commune mais aussi de développement urbain, concentré sur le centre bourg. Par ailleurs, ce POS encourageait la mixité urbaine, car si les zones U, NA et NB ont une vocation principale, les fonctions résidentielles ou d'activités ne sont jamais exclues (dans la mesure où elles n'entravent pas la fonction dominante).

D.1.2 Les outils liés au POS

En se dotant d'un POS, la commune pouvait acquérir automatiquement ou choisir la possibilité d'utiliser certains outils de l'urbanisme.

La **délivrance des autorisations d'urbanisme** relève automatiquement de la commune de Mehun-sur-Yèvre.

Le **droit de préemption urbain** (possibilité pour la commune d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente) peut être mis en place dans tout ou partie des secteurs urbanisés ou à urbaniser de la commune.

La définition dans le POS :

- **D'emplacements réservés** (secteurs dans lesquels ne pourront être réalisées que les constructions ou installations définies dans le POS : voie ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert). Au nombre de vingt sept à Mehun-sur-Yèvre, ils concernent essentiellement des créations de voie de desserte, d'extension d'équipement (cimetière) ou de plantations végétales.
- **D'Espaces Boisés Classés** (EBC¹⁵). Sur la commune, les EBC couvrent une superficie de 13,2 hectares lorsque la surface boisée totale est estimée à 141 hectares.
- **D'un Coefficient d'Occupation du Sol** (COS, nombre de m² de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par mètre carré de sol). À Mehun-sur-Yèvre, seuls les secteurs urbains sont dotés d'un COS.
- **D'une taille minimum de parcelle**. A Mehun-sur-Yèvre, c'est le cas uniquement en zone UD et NB.

Quelques outils mobilisables dans le cadre du PLU

Les outils qui existaient déjà avec le POS :

L'instauration du **permis de démolir** dans des secteurs délimités dans le PLU permet de protéger certains bâtiments ou ensembles urbains présentant un intérêt historique, esthétique, culturel ou social.

Les possibilités restent également inchangées en ce qui concerne le **droit de préemption** urbain, la délivrance des **autorisations d'urbanisme**, les **emplacements réservés** et les **EBC**.

Le PLU peut toujours prévoir des **COS** pour déterminer la densité de construction admise (mais la loi SRU, favorable à la densification de l'urbain, n'incite pas à établir des COS qui risqueraient de compromettre le principe d'économie de l'espace).

En revanche, l'instauration d'une **taille minimale de parcelle** a été clairement restreinte dans le PLU : elle doit être justifiée par des contraintes techniques liées à l'assainissement ou par la nécessité de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.

Les innovations des lois SRU et UH :

Le changement de destination des bâtiments agricoles en zone A : il est possible d'autoriser le changement de destination de bâtiments agricoles préalablement identifiés dans le PLU (secteur Ax), en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition que cela ne compromette pas l'exploitation agricole.

L'autorisation préalable aux travaux non soumis au régime d'autorisation : cette autorisation doit être demandée (au titre des Installations et Travaux Divers L442-1) dès lors que des travaux auront pour effet de détruire des éléments de paysages préalablement identifiés dans le PLU.

¹⁵ Ce classement qui peut s'appliquer aux bois, aux forêts, aux parcs, aux arbres isolés, aux haies, aux plantations d'alignement et aux boisements futurs permet de les protéger de toute menace de dégradation ou de destruction

D2 Les objectifs de la révision du POS dans les formes d'un PLU

Par une **délibération en date du 04 juillet 2008**, le Conseil Municipal de Mehun-sur-Yèvre a prescrit la révision générale n°2 du Plan d'Occupation des Sols en vue de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

D2.1 L'actualisation sur le plan législatif et réglementaire et la prise en compte de divers projets d'aménagement

Compte tenu de l'ancienneté du POS, il est nécessaire de mettre le document d'urbanisme en accord avec les textes (lois et décrets) de l'aménagement et de l'urbanisme parus depuis 2000 et que le POS n'intègre pas (cf. rappel législatif) mais qui s'appliquent néanmoins.

La nécessaire prise en compte de **servitudes d'urbanisme** approuvées ou en cours d'élaboration :

- Arrêté n° 2006-1-1263 relatif à la révision des plans des surfaces submersibles valant plans de prévention du risque inondation (PPRI) de la rivière Yèvre-aval. **Le PPRI a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 octobre 2008.**
- Arrêté n° 2000-1-780 du 11 juillet 2000 portant **classement des infrastructures de transport terrestre** sur la commune de Mehun-sur-Yèvre, modifié par un arrêté du 17.02.2009.

La prise en compte du Schéma Directeur d'Assainissement, approuvé en 2002.

La prise en compte de **projets d'aménagement** :

- Communaux : extension de la zone d'activité, mise en valeur des sentiers de randonnée, etc.
- Intercommunaux : prise en compte des orientations générales du schéma de cohérence territoriale en cours d'élaboration.

D2.2 Aménager le territoire communal dans le respect des grands principes de la loi SRU

Trouver le juste équilibre entre la préservation de l'agriculture et le développement urbain :

- L'activité agricole doit faire face aux évolutions permanentes des marchés agricoles, aux nouvelles exigences environnementales et à la pression foncière urbaine en augmentation (desserrement urbain).
- Il existe aujourd'hui des enclaves agricoles au sein de secteurs urbains ce qui pose un double problème : de disponibilité du foncier et de cohabitation (activités agricoles en zone résidentielle avec les nuisances que cela comporte pour les uns et les autres).
- La recherche de nouveaux secteurs susceptibles d'être urbanisés devra prendre en compte les bâtiments d'exploitation agricole (règle de réciprocité¹⁶) et les plans d'épandage (principe d'équilibre¹⁷).

¹⁶ Article R111-2 du Code de l'Urbanisme : Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception des extensions de constructions existantes.

¹⁷ Article L121-1 CU : Les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Maîtriser l'urbanisation par une gestion économe de l'espace, en privilégiant la densité et la lutte contre le mitage :

- En ce qui concerne les secteurs à vocation économique, ces derniers seront renforcés par la commune : projet « Les Aillis II ». La recherche d'autres opportunités de développement pourra être envisagée.
- En ce qui concerne l'urbanisation résidentielle : la volonté de stopper son développement en chapelets peu denses le long des voies (à l'intérieur des secteurs urbanisables) est exprimée.

Préserver l'environnement, le patrimoine et les paysages :

- La commune envisage d'engager une réflexion sur la préservation du petit patrimoine hydraulique.
- Une réflexion sur la sensibilité paysagère des espaces susceptibles de devenir constructibles devra également être menée et croisée avec les données agricoles et les contraintes d'assainissement liées au terrain et au réseau.

Renforcer la cohésion urbaine et les relations entre quartiers, notamment au travers des déplacements

- Poursuivre une politique d'atténuation des coupures urbaines engendrées par la RD 2076 et la voie ferrée. L'autoroute A 71, de par son tracé, ne pose pas de problème particulier.
- Mettre l'accent sur les déplacements doux (continuité des sentiers du val de l'Yèvre, cheminements piétons entre les zones résidentielles et le centre-bourg).

Garantir la mixité urbaine et sociale au travers :

- Du maintien de l'activité des commerces de proximité (en privilégiant la relation des secteurs résidentiels avec le commerce de centre bourg),
- De l'accompagnement du développement résidentiel par les équipements collectifs nécessaires,
- De la diversification de l'offre d'habitat en faveur de logements locatifs et de logements sociaux afin de répondre aux demandes des jeunes ménages et des personnes âgées.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A Dynamiques démographiques et résidentielles

Nota: Les statistiques officielles ne permettent pas de mesurer les sursauts démographiques à très court terme. Il n'existe localement que peu d'informations précises et fiables depuis le RGP de 1999 et le recensement complémentaire de 2006 (INSEE).

A1 Caractéristiques et évolutions de la population

A1.1 Un recul numérique de la population, une menace de vieillissement

La population communale a connu une période de **croissance continue entre 1968 et 1999 (+ 44%)**, suivie d'une période de **baisse démographique à partir des années 2000**.

Population communale				
	2006	1999	1990	1982
PSDC	6884	7213	7290	7152

Les chiffres provisoires de l'enquête communale de recensement INSEE de 2006 signalait une perte brute de la population mehunoise de l'ordre de 329 individus dans l'intervalle 1999-2006.

Les chiffres officiels de la population municipale de 2007 annoncent 5 habitants complémentaires.

La population totale s'élève à cette même date à 7060 habitants.

Populations légales 2007 de la commune de Mehun-sur-Yèvre

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
6 889	171	7 060

Source : Recensement de la population 2007 - Limites territoriales au 1^{er} janvier 2009

Il doit être précisé que **la population légale de 2007 correspond à la population communale municipale (sans double compte) et non totale**, pour un différentiel estimé à 166 personnes en 2006, puis 171 personnes en 2007, correspondant aux populations comptées à part.

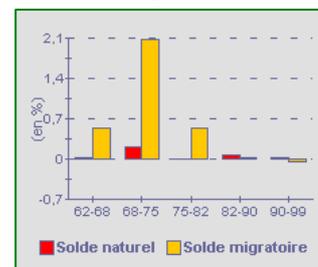
Le PAC corrobore cette évolution à la baisse de la population communale depuis 1999, sur la base d'un dépouillement des fichiers FILICOM¹⁸ : - 4,6%

Au final, si la baisse de population est incontestable d'un point de vue numérique, sa dynamique doit être examinée avec précaution compte-tenu de la nouvelle méthodologie comptable de l'INSEE et du mode de calcul utilisé en valeur référence.

L'observation des taux démographiques annuels met en évidence que la croissance constatée sur la période 1962-1982 est liée à un solde migratoire¹⁹ fortement positif, alors que le solde naturel se stabilise autour de zéro, sans pour autant être négatif.

Les taux demeurent suffisamment élevés pour impulser un rythme modéré de la croissance de population.

Mehun/Yèvre



¹⁸ Le fichier FILICOM est constitué à partir du fichier sur la taxe d'habitation, du fichier foncier, du fichier du propriétaire et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR).

¹⁹ Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties en cours d'année.

A contrario, **les années 1980-1990 se caractérisent par le ralentissement des mécanismes migratoires, tous deux proches de 0%**.

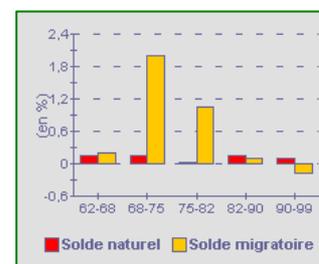
La compensation entre le solde migratoire et naturel²⁰ stabilise toutefois la courbe de population à environ 7 200 individus au total.

Les données concernant la période 1999-2006 confirment une dégradation de l'apport migratoire, aux échelles communales et cantonales, phénomène déjà amorcé entre 1990 et 1999. Ceci ne signifie pas pour autant une absence de mouvements migratoires.

À l'échelle nationale, l'INSEE constate une hausse légère de la natalité depuis 2003²¹ qui s'explique par une reprise de la fécondité.

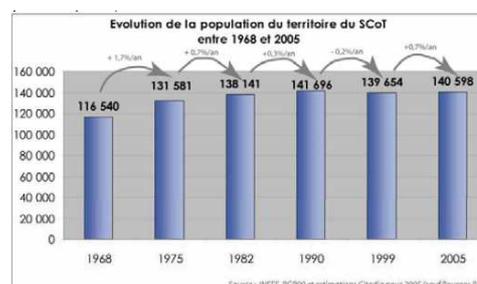
Il est cependant difficile d'établir le même constat à Mehun-sur-Yèvre. Les données de 2006 précisent que le taux de natalité est localement en baisse, régulière depuis 1968 et s'élève à 10,4 au dernier recensement.

Canton de Mehun/Yèvre



Les cartes ci-après interpellent à la fois sur l'évolution démographique des territoires limitrophes à Mehun-sur-Yèvre, et sur l'ampleur spatiale du **phénomène de desserrement urbain**.

Alors que l'évolution de la population sur le territoire du ScoT tend à l'équilibre entre 1968 et 2005, avec même une légère reprise sur l'intervalle 1999-2005 (contrairement au département qui a connu plusieurs décennies d'évolution négative de sa population), le fait nouveau est à rechercher dans la **géographie des flux démographiques**.

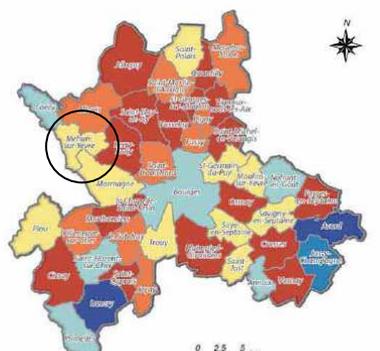


Force est de constater que **les choix résidentiels ont évolué : les pôles secondaires que sont Saint-Florent-sur-Cher et Mehun-sur-Yèvre, tout comme la ville de Bourges perdent des habitants depuis plusieurs années au profit des communes rurales périphériques** qui elles, semblent présenter des conditions attractives pour les jeunes ménages.

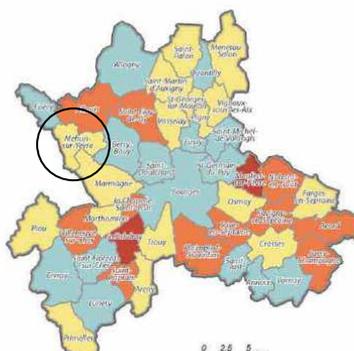
« La raréfaction des disponibilités foncières à l'intérieur de ces pôles, ainsi que les coûts, plus élevés, du foncier expliquent ce phénomène de périurbanisation » selon le rapport d'étude du ScoT²².



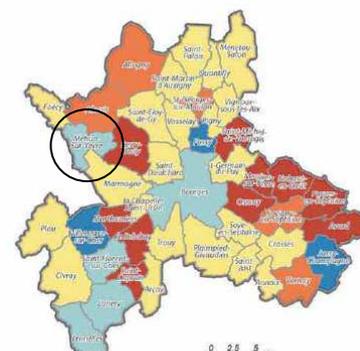
Entre 1982 et 1990 : une stabilisation de la population



Entre 1990 et 1999 : l'amorce d'un déclin démographique



Entre 1999 et 2005 : une population qui se stabilise



²⁰ Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

²¹ cf. INSEE Première, Bilan démographique 2005, janvier 2006, www.insee.fr

²² Extrait du Diagnostic territorial – ScoT, version du 03 décembre 2008, SIRDAB – CITADIA Conseil, p.13

On constate par ailleurs des disparités d'évolution démographique entre les intercommunalités. Les Terres d'Yèvre perdent ainsi près de 190 habitants entre 1999 et 2005, pour une variation annuelle estimée à -0,3%. Les chiffres de croissance de Mehun-sur-Yèvre, eu égard à la composition de l'intercommunalité, influent modérément sur la dynamique démographique de cette unité territoriale.



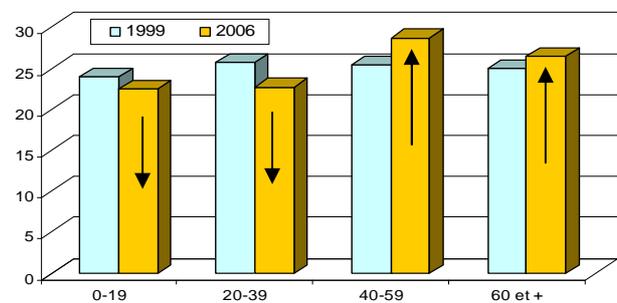
Le recensement complémentaire de 2006 met également en évidence un **vieillessement de la population** se traduisant par :

- **Un déséquilibre de la structure par tranche d'âge**, avec une augmentation importante des populations de plus de 40 ans entre 1999 et 2006. Inversement, les tranches des 0-19 ans et 20-39 ans, se rétractent. Le déficit de ces tranches d'âges s'explique « par un départ lié aux études, ou vers un meilleur cadre de vie en terme d'habitat et d'emploi ²³ ».

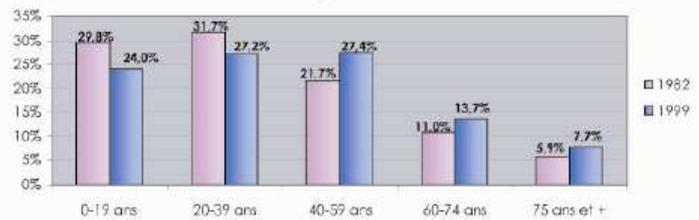
Il s'agit cependant d'une tendance lourde à l'échelle nationale qui voit une croissance modérée du troisième âge et la stabilité du quatrième âge.

A titre de comparaison, le territoire berruyer se caractérise lui aussi par un vieillissement de la population. Les personnes de plus de 60 ans représentaient en 1999, 21,4% de la population totale, contre 16,9% en 1982.

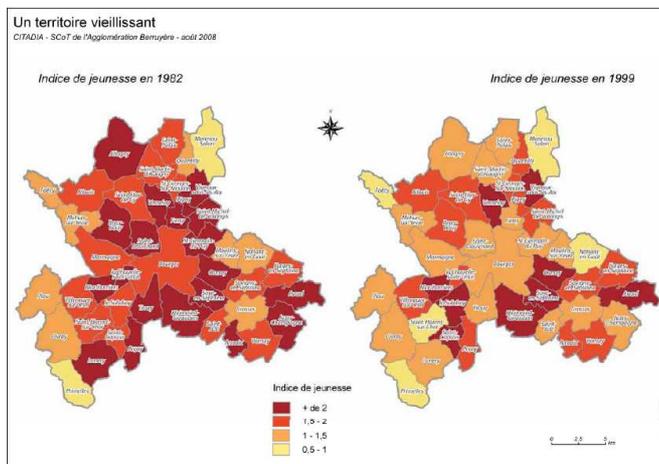
Répartition de la population par tranche d'âge



Evolution de la répartition par tranches d'âge de la population du SCOT berruyer entre 1982 et 1999



- **L'indice de jeunesse** (rapport de la population des + de 60 ans sur celle des - de 20 ans) **est en baisse** sur la commune depuis 1999, et **s'élève à 0,97 en 2006**.



INDICE DE JEUNESSE	2006	1999
Mehun/Yèvre	0,97	1,04

La carte ci-après témoigne d'une relation étroite entre mobilité résidentielle et la valeur de l'indice de jeunesse par commune.

La diminution des populations « jeunes » affecte prioritairement les grandes villes.

²³ Extrait du Diagnostic territorial – SCOT, version du 03 décembre 2008, SIRDAB – CITADIA Conseil, p.19

L'incidence est moindre sur les communes de première couronne en 1999 qui profitent d'une attractivité auprès des ménages de classe intermédiaire (30-49 ans), caractérisée par des familles constituées et disposant d'un apport financier entraînant l'accession à la propriété, sur ces zones périurbaines.

Il existe donc un enjeu de mixité intergénérationnelle et de renouvellement de la population à Mehun-sur-Yèvre.

Les enfants de la classe d'âges des 40-59 ans qui ont fait construire vont progressivement quitter le foyer familial, c'est à dire dé-cohabiter. Or, la commune semble perdre de son attractivité notamment pour les jeunes ménages. Leurs parents vont continuer quant à eux à venir accroître la classe du troisième âge.

En cas de prolongation de la tendance démographique, l'hypothèse d'une poursuite de la décroissance et de l'accroissement d'un déséquilibre de la population, n'est pas exclue.

Toutefois, la commune de Mehun-sur-Yèvre bénéficie d'un avantage comparatif intéressant, lié notamment à sa position géographique, trait d'union entre les bassins d'emplois de Bourges et de Vierzon. Les commodités de déplacements, éventuellement optimisées dans le cadre d'un plan de déplacement urbain (PDU) à l'échelle de la vallée de l'Yèvre, les services de proximité et le cadre de vie demeurent indéniablement des arguments de poids dans les choix d'installation des futurs ménages.

Le ScoT de l'agglomération berruyère a d'ores et déjà pris la mesure de la situation communale en encourageant la mise en œuvre de politiques publiques (transport, logement, environnement etc.) qui puissent enrayer la décroissance démographique observée.

A1.2 Desserrement des ménages et éclatement de la cellule familiale traditionnelle

En 2006, on compte 2 974 ménages à Mehun-sur-Yèvre, soit 115 ménages supplémentaires par rapport à 1999.

Le nombre moyen de personnes par ménage passe de 2,5 en 1999 (inférieur de 0,11 points par rapport à la moyenne du territoire berruyer), pour atteindre **2,3 en 2006**.

Le graphique comparatif entre la situation communale et cantonale relate d'un contexte similaire, régulièrement orienté à la baisse.

Ce phénomène de diminution de la taille des ménages porte le nom de **desserrement des ménages**²⁴.

L'interprétation des données de l'INSEE sur l'intervalle 1982-1999 atteste de la globalité du phénomène, n'épargnant aucune des collectivités territoriales enquêtées.

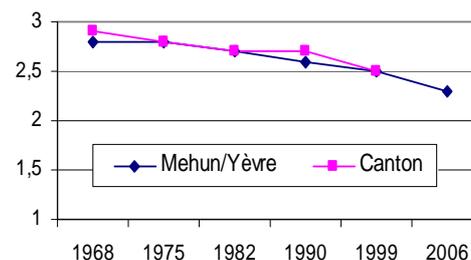
En 1999, la taille moyenne des ménages sur l'aire du ScoT demeure supérieure à celle de la ville de Mehun-sur-Yèvre (2,61 contre 2,5).

La **fragilisation de la cellule familiale traditionnelle**, avec l'apparition de nouveaux comportements sociaux est la principale cause de la diminution de la taille des ménages (**essor de la monoparentalité, des divorcés, décohabitation des jeunes etc.**)

Population des ménages selon le mode de cohabitation en 1999 (%)		
	1999	Evolution 90-99
Ménage d'une personne	9,8	4,8
<i>Homme seul</i>	3,8	13,3
<i>Femme seule</i>	6,0	0
Familles	88,4	0,5
<i>Dont familles monoparentales</i>	8,1	50,5
<i>Couples avec enfant</i>	54,8	-8,7
<i>Couples sans enfants</i>	25,5	13
Hors famille dans un ménage de plus d'une personne	1,8	-13,9

Composition des ménages (%) (RGP 1999)			
	Mehun/Yèvre		Canton
	1999	Evol. 90-99	
1 pers.	24,7	6,3	23,9
2 pers.	36	23,2	35,7
3 pers.	18,3	6,1	18,4
4 pers.	13,9	-8,3	15,1
5 pers.	4,9	-19,2	4,9
6 pers. et +	2,2	-36	1,9

Nombre moyen de personnes par ménage



Evolution de la taille des ménages entre 1982 et 1999			
	1982	1990	1999
France métropolitaine	2,71	2,57	2,40
Centre	2,69	2,56	2,38
Cher	2,65	2,50	2,32
Aire urbaine de Bourges	2,72	2,54	2,34
Aire urbaine de Chartres	2,76	2,67	2,49
Aire urbaine de Blois	2,72	2,57	2,38
ScoT	2,84	2,78	2,61

Source : INSEE, RGP, 1999

Le mode de cohabitation des ménages entre 1990 et 1999 à Mehun-sur-Yèvre est symptomatique de l'évolution de la famille :

+ 50,5% de familles monoparentales, +13,3% de ménages d'une personne, - 8,7 % de familles avec enfants.

Pour autant, le mode de cohabitation reste dominé par la « famille²⁵ » (88,4%).

Si l'on observe la composition des ménages en nombre de personnes entre 1990 et 1999, on relève un schéma binaire avec d'un côté une **augmentation importante des ménages « petits à intermédiaires »** (de 1 à 3 personnes – 79% des ménages), et une **diminution des grands ménages** (de 4 personnes et plus – 21% des ménages).

²⁴ Le desserrement des ménages : il s'agit du phénomène qui se produit lors d'une décohabitation. Cela concerne le plus souvent les couples qui se séparent mais également les jeunes qui s'éloignent du foyer familial. Il s'agit également d'une conséquence directe du vieillissement de la population. Source : Diagnostic territorial – ScoT, version du 03 décembre 2008, SIRDAB – CITADIA Conseil, p. 21

²⁵ Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée, soit d'un couple marié ou non, avec ou sans enfants, soit d'un adulte avec un ou plusieurs enfants. Dans une famille, l'enfant doit être célibataire (lui-même sans enfant). Source : insee.fr

Ce constat est évidemment à rapprocher de la diminution des couples avec enfant(s) et du développement des familles monoparentales précédemment évoqué.

Le **recensement de 2006 vient confirmer ces phénomènes** :

- les ménages d'une personne représentent désormais 30% de la population totale des ménages
- ceux composés de couples avec enfants sont en diminution depuis 1999 (passant de 35,3% à 27,8%).

FAM T1 - Ménages selon la structure familiale

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2006	%	1999	%	2006	1999
Ensemble	2 960	100,0	2 856	100,0	6 640	7 080
Ménages d'une personne	888	30,0	696	24,4	888	696
- hommes seuls	292	9,9	272	9,5	292	272
- femmes seules	596	20,1	424	14,8	596	424
Autres ménages sans famille	52	1,8	40	1,4	120	88
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	2 020	68,2	2 120	74,2	5 632	6 296
- un couple sans enfant	1 012	34,2	896	31,4	2 040	1 856
- un couple avec enfant(s)	824	27,8	1 008	35,3	3 064	3 876
- une famille monoparentale	184	6,2	216	7,6	528	564

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

La modification de la cellule familiale traditionnelle a pour conséquence logique l'augmentation des besoins en logements, sans pour autant impulser une croissance démographique durable.

Il se dégage de ces différentes observations que la part des familles nombreuses, désormais minoritaire, ne suffit plus à enrayer la diminution de la taille moyenne des ménages.

L'interprétation des chiffres du recensement complémentaire de 2006 relate une nouvelle réalité sociale avec une proportion grandissante des ménages de moins de deux personnes.

Si l'éclatement de la cellule familiale à Mehun-sur-Yèvre ne revêt pas un caractère « endémique », son évolution rapide nécessite d'y apporter des solutions adéquates.

De façon générale, la majorité des ménages mehunois sont composés de 2 personnes ou moins et nécessitent des logements adaptés à cette situation.

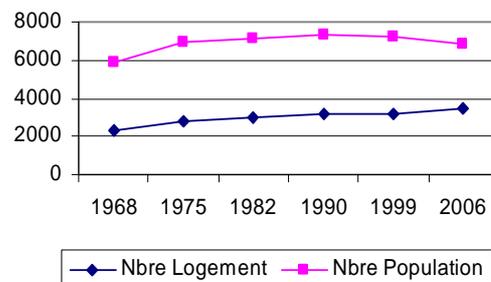
A2 Caractéristiques et évolutions du parc de logements

A2.1 Un parc de logements en expansion même en période de baisse démographique

Le nombre total de logements sur la commune n'a cessé de croître depuis 1968, même sur la période 1999-2006.

Depuis 2000, le **nombre de logements augmente plus vite que le nombre d'habitants**, conséquence du processus constaté précédemment de desserrement urbain et de diminution de la taille des ménages.

Evolution comparée du nombre de logements et de la courbe de population



L'augmentation du nombre de logements ne suffit plus à contrecarrer la baisse de population entamée au début des années 1990.

D'après l'enquête de 2006, le nombre de logements a augmenté de 7,5% au cours des 7 dernières années et atteint désormais **3 463 logements**. Dès lors, on ne peut nier le potentiel attractif de la commune, et du secteur de « la pierre ».

En 2006, les résidences principales représentent près de 86% du parc total de logements, ce qui positionne Mehun-sur-Yèvre dans la catégorie de communes dite « **résidentielles** ».

Statut d'occupation des logements en 1999 et 2006 (%)					
		Rés. principales	Rés. secondaires	Logements vacants	dans logement individuel
Mehun/Yèvre	2006	85,9	4	10,1	/
		88,7	3	7,9	81,4
Canton	1999	87,1	4,9	7,5	85,1
Arr. Bourges		84,3	6,9	8	71,8
Arr. Vierzon		82,9	8,1	8,3	80,4

On peut cependant remarquer une évolution structurelle par rapport à 1999.

La **stabilisation des résidences secondaires** est confirmée, avec un taux très bas, avoisinant les 4%, sensiblement inférieur aux valeurs enregistrées sur les arrondissements de Bourges et de Vierzon. La faible capacité de rétention de résidents « temporaires » est d'autant plus surprenante que le territoire communal recèle d'un patrimoine qualitatif.

On constate par ailleurs une **augmentation importante du taux de vacance**²⁶ (+2,2% sur la période intercensitaire) qui s'élève à plus de 10% du parc total de logements (349 logements en 2006, soit +38,8% de plus qu'en 1999).

La vacance affecte dans la majorité des cas les logements individuels (81,4% en 1999).

Si l'INSEE n'apporte pas de précisions supplémentaires quant à la nature des logements vacants ou encore la durée de la vacance, on peut mettre en évidence un facteur explicatif : l'inadéquation entre l'offre en logements existante et la demande des ménages (vétusté, enchérissement des coûts des loyers en centre-ville).

²⁶ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

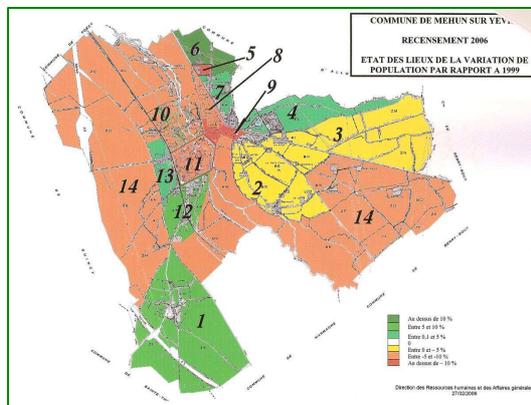
- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple d'un logement très vétuste).

La récupération des données communales²⁷ rapporte que la hausse de la vacance « est essentiellement due aux logements du centre-ville et en particulier sur le district 9 qui enregistre 35,6% de logements vacants »

Répartition de la vacance par district en 2006 (%)

District	Logement 2006	Nombre de logement vacant	Pourcentage
1	188	8	4,26%
2	361	13	3,60%
3	356	18	5,06%
4	267	3	1,12%
5	0	0	0,00%
6	252	44	17,46%
7	314	28	8,92%
8	256	27	10,55%
9	244	87	35,66%
10	262	38	14,50%
11	236	34	14,41%
12	270	22	8,15%
13	373	28	7,51%
14	73	4	5,48%

Localisation géographique des districts



Une Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) avait été réalisée entre 1991 et 1993. Aucune nouvelle opération n'est prévue à court terme sur le territoire communal.

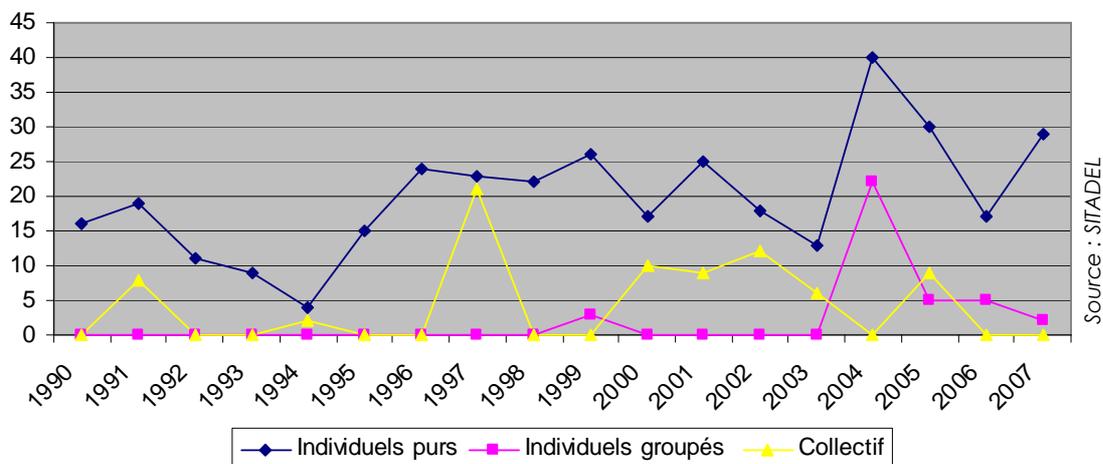
La construction neuve est évaluée à un **rythme moyen de 26 logements mis en chantier par an, sur la période 1990-2007.**

Le nombre de permis de construire accordés d'après le registre communal s'élèverait à 246 entre 2000 et 2007.

On constate que la décennie 1990 est marquée par un rythme de construction aléatoire, généralement inférieur à la moyenne observée entre 1990 et 2007, et à vocation unique « de logements individuels ». Les années 2000 sont l'expression d'un regain de la construction tant sur un plan quantitatif que qualitatif, avec un effort visible pour produire une gamme de logements diversifiés.

Si les résidences principales représentent 85,9 % du parc total de logement en 2006, les pavillons individuels en sont la forme dominante : 83,5%.

Evolution du nombre de constructions mises en chantier entre 1990 et 2007

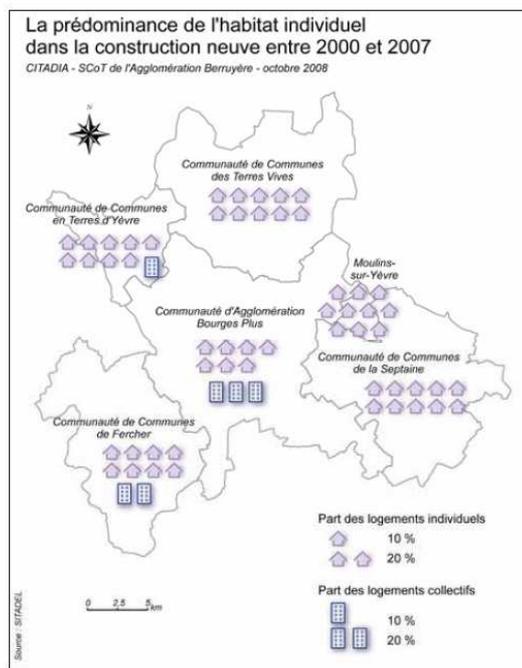


²⁷ « Bilan des opérations de recensement 2006 », recensement INSEE 2006, Mehun-sur-Yèvre, DRHAG, 01.03.2006.

Ce postulat est renforcé entre 1999 et 2006 avec une **part des maisons individuelles qui augmente de 3,6%**. A contrario, malgré une proportion d'appartements satisfaisante (16,2 en 2006) cette dernière catégorie décroît par compensation.

Ce schéma se retrouve à l'échelle du territoire berruyer, où l'on observe entre 2000 et 2007 une **prédominance forte de l'habitat individuel dans la construction**.

Parc des résidences principales		
	2006	1999
Parc des maisons	83,5	79,9
Parc des appartements	16,2	18,3



Seuls les trois EPCI²⁸ (C.C Terres d'Yèvre, Fercher et C.A Bourges Plus), sous l'impulsion de leur pôle urbain respectif (Mehun-sur-Yèvre, Saint-Florent-sur-Cher et Bourges) continuent à proposer une forme de logement alternatif : l'habitat collectif.

Les données récentes sur le logement esquissent le portrait d'une commune dynamique sur le plan de la construction (ou rénovation) de logements, à vocation essentiellement de résidences principales, et qui permet d'absorber partiellement le desserrement des ménages et la périurbanisation.

Par ailleurs, le taux de vacance qui représente aujourd'hui un potentiel inutilisé en logements (10% des résidences principales) devrait inciter au lancement d'une opération spécifique (OPAH).

La dimension attractive de la commune suppose de traiter la question urbaine sous deux angles : le renouvellement urbain d'un côté (comblement des parcelles résiduelles et réhabilitation des bâtis vétustes) et le montage de nouvelles opérations d'aménagement (extension des zones constructibles).

²⁸ EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

A2.2 Statut d'occupation des résidences principales : une majorité de propriétaires

Il est possible de caractériser les logements en fonction du statut de l'occupant (propriétaire, locataire ou logé gratuitement) et pour les locataires du statut du bailleur (social ou privé).

À Mehun-sur-Yèvre en 2006, **67,6% des résidences étaient dites de « pleine propriété »**. Ce taux est en progression depuis 1999.

Type de logements en 1999 et 2006 (%)						
		Propriétaires	Locataires	Logements non HLM	Logements HLM	Logés gratuit
Mehun/Yèvre	2006	67,6	30,4	/	/	2
		65,1	32,1	16,4	15,2	2,8
Canton	1999	69	28,1	15,8	11,8	2,9
Arr. Bourges		58,8	37,6	17,9	18,3	3,6
Arr. Vierzon		63,5	32,7	18,7	13,1	3,8

Par ailleurs la part **des locataires représentant 30,4%** du parc communal en 2006, affiche une baisse de 1,7% depuis 1999. Il ressort en 1999, un équilibre de l'offre entre les logements locatifs privés et conventionnés HLM, à hauteur de 15%.

Les logés gratuitement²⁹ ne pèsent en 2006, que 2% au sein de la typologie du parc de logements.

Le **parc de logements mehunois paraît donc correctement diversifié en terme de statut** puisque le logement locatif représente près du tiers des logements accessibles, avec une moitié de cette partie du parc composée de logements locatifs sociaux.

Comme cité plus haut, le produit logement reste « calibré » sous une forme d'habitat standard : maison individuelle.

Ce modèle induit une population aux caractéristiques communes, notamment en termes de classes d'âge (corrélation forte entre l'augmentation de la part des plus de 40 ans et l'augmentation de la part des logements en pleine propriété).

A2.3 Un parc de logements collectifs à conforter

Selon le PAC, la commune de Mehun-sur-Yèvre dispose de **458 logements sociaux** : 134 individuels et 324 collectifs. La majorité étant des logements composés de 4 pièces. Actuellement un **projet de construction de 17 logements sociaux** individuels est en cours.

A l'échelle de la Communauté de communes, Mehun-sur-Yèvre joue un rôle social important pour une population majoritairement rurale et ouvrière : **80% du parc locatif social** se trouve sur son territoire pour un poids démographique de plus de 70% en 2006.

Le parc social de la commune est géré par trois organismes bailleurs :

- La Société Anonyme HLM Groupe Jacques Cœur Habitat

Secteur : le collectif des Malandries, les logements individuels des Malandries, les collectifs Place de la République et Place du 14 juillet.

- La Société Anonyme d'HLM France Loire

Secteur : Îlot Jeanne d'Arc, logements individuels HLM et collectif « Belle Fontaine »

- L'Office Public Départemental d'HLM du Cher

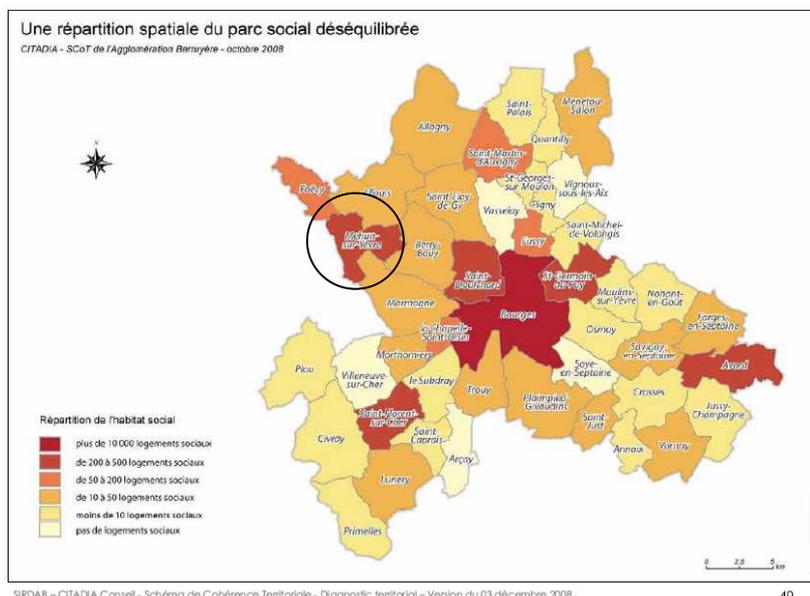
²⁹ Le statut de loger gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer.

Secteur : Le clos Jacques Cœur, le collectif des rues Henri Barbusse et Raymond Brunet, logements individuels HLM rue André Brému, ancienne laiterie Jeanne d'Arc.

En 2005, les logements sociaux à Mehun-sur-Yèvre représentent 17,1% du parc des résidences principales.

La répartition du parc social sur le territoire berruyer reflète de manière proportionnelle le poids démographique des communes visées.

Ainsi la concentration du parc social est d'autant plus importante que la commune est peuplée.



Les logements collectifs se répartissent de manière homogène dans le tissu urbanisé de la commune. Leur construction remonte généralement au milieu des années 1960-70 et se distingue sur le plan architectural par des immeubles d'assez grande hauteur, aux formes cubiques.

Les collectifs des « Malandries » constituent un repère visuel sur une large zone ouest du territoire communal, notamment depuis la RD 2076 (route de Vierzon), la RD 60 (route de Foëcy) ou encore la RD 79 (route de Neuvy-sur-Barangeon).



Une restructuration de cet îlot urbain est en cours dans le cadre de la politique de la ville et de la rénovation urbaine.



Le traitement extérieur des immeubles collectifs s'opère progressivement sur la commune (ravalement de façade) et permet, in fine, d'améliorer l'esthétisme des lieux. En revanche, aucune source ne permet d'évaluer l'état de confort (ou de vétusté) des appartements dont la gestion incombe aux sociétés HLM précitées.



Le parc de logements collectifs peut s'appuyer sur de nouvelles opérations d'aménagement cohérentes et fonctionnelles. L'accroche au tissu urbain, le traitement extérieur (résidentialisation) et la minimisation des gabarits (R+2 maximum) se retrouvent systématiquement sur les nouveaux collectifs.

L'intégration urbaine des futurs îlots vise à garantir une dimension humaine du logement collectif social, sans discrimination.

A2.4 Un parc ancien : plus de la moitié des logements achevés

Le parc de logements est relativement ancien, puisqu'en 2006, près de 39% des résidences principales avaient été achevées avant 1949.

La construction de logement entre 1949 et 1974 est également assez soutenue puisqu'elle compte 26,5% du nombre de logements achevés sur la commune.

LOG T5 - Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement

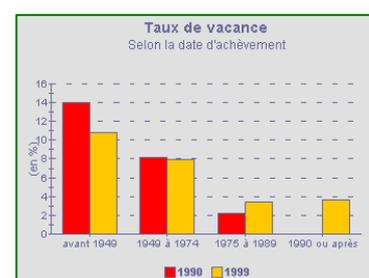
	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	2 861	100,0
Avant 1949	1 106	38,7
De 1949 à 1974	757	26,5
De 1975 à 1989	694	24,3
De 1990 à 2003	304	10,6

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Le rythme se ralentit légèrement pour les logements construits dans la période 1975 à 1989.

La décennie 1990-2000 est la moins bien représentée. Toutefois, **la mise sur le marché de nouvelles constructions lors de ces dernières années a rajeuni le parc communal : 10,6 % en 2006.**

La lecture du graphique ci-contre indique qu'**en 1999, la vacance affecte prioritairement le parc ancien** (date d'achèvement avant 1974). Ces logements ne semblent plus satisfaire les demandes actuelles des ménages.



A2.5 Des logements de grande taille : le luxe de l'espace



Le nombre moyen de pièces par logement est de 4,2 en 2006. Ce chiffre est en augmentation de 0,2% par rapport à 1999.

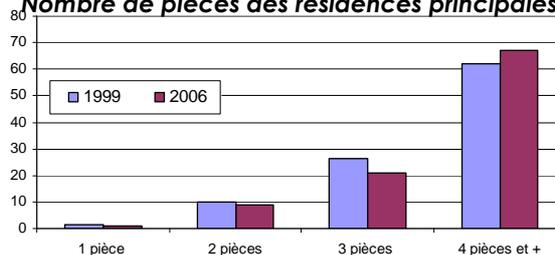
En 2006, près de 70% des logements ont plus de 4 pièces. Sur l'intervalle 1999-2006, seule la catégorie des constructions de 4 pièces et plus connaît une évolution positive.

Paradoxalement, à mesure que le desserrement des ménages s'opère sur la commune, la demande de ces derniers s'oriente vers des grands logements. Ceci a été rendu possible jusqu'à présent par le prix et la disponibilité du foncier constructible.

L'émergence de nouveaux modes de vie et d'habitat crée des exigences en matière d'espace pour recréer chez soi ce que l'on pourrait faire à l'extérieur, avec cette recherche perpétuelle d'un maximum de confort et de fonctionnalité du logement.

Nombre moyen de pièces/logement		
	2006	1999
Nbre moyen de pièces par résidences principales	4,2	4,0
Nbre moyen de pièces par maison	4,4	4,1
Nbre moyen de pièces par appartement	3,1	3,2

Nombre de pièces des résidences principales



A2.6 Des normes de confort satisfaisantes, en amélioration

Les normes de confort³⁰ des résidences principales servent à apprécier le niveau d'habitabilité « de base » du parc de logements.

En 1999, le parc de résidences principales à Mehun-sur-Yèvre est qualifié de confortable selon le PAC. En effet, 82% des résidences principales sont qualifiées « tout confort ». Ce taux est d'ailleurs supérieur à ceux de la Communauté de communes (79,7%) et du département (76,7%).

Résidences principales selon le confort			
Confort des logements	1999	%	Evolution 1990-1999
Ensemble des résidences principales	2859	100	6
Ni baignoire, ni douche	75	2,6	-66,2
Avec chauffage central	2397	83,8	7,8
Sans chauffage central	462	16,2	-2,7
Garage-box-parking	1797	62,9	/
Deux salles d'eau	223	7,8	/

Point intéressant, le nombre élevé de résidences équipées de deux salles d'eau (7,8%) et de garage ou parking (62,9%), équipements caractéristiques des constructions pavillonnaires récentes et des **nouveaux signes de confort**.

Les résidences principales ne disposant ni de baignoire, ni de douche sont en net recul (- 66% entre 1990 et 1999).

Le PAC dénombre également en 2005, 257 résidences principales considérées comme « potentiellement indignes³¹ », soit 8,4% du parc de logements. Parmi elles, 153 (59,5%) sont occupées par des propriétaires occupants et 98 (38,1%) par des locataires du privé³². 61,3% des logements « potentiellement indignes » de l'intercommunalité sont localisés sur le territoire mehunois.

Le recensement de 2006, indique cependant une augmentation générale du taux de confort des logements mehunois.

LOG T8M - Confort des résidences principales

	2006	%	1999	%
Ensemble	2 974	100,0	2 859	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	2 876	96,7	2 725	95,3
Chauffage central collectif	39	1,3	37	1,3
Chauffage central individuel	2 040	68,6	1 835	64,2
Chauffage individuel "tout électrique"	601	20,2	525	18,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

L'étude du parc de logements a confirmé deux tendances à Mehun-sur-Yèvre :

- **Une attractivité résidentielle qui s'accroît année après année.**

La proportion de propriétaires occupants progresse, la maison individuelle familiale est plébiscitée, les exigences en confort de plus en plus marquées.

Cette situation ne contribue ni à la mixité sociale ni au renouvellement des générations.

- **Un parc de logement locatif important qui offre les clés d'un parcours résidentiel pour les populations, toutes catégories confondues.**

Le maintien d'un socle quantitatif et qualitatif en logements locatifs doit être une priorité des futures politiques publiques, ne serait-ce que pour conserver le rôle d'intégration sociale actuelle de la ville de Mehun-sur-Yèvre sur les territoires environnants.

³⁰ Un logement qui correspond aux normes de confort (selon la définition de l'INSEE) doit obligatoirement comprendre des toilettes, une douche et un chauffage central.

³¹ Par logements indignes, on entend « les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ». source : le portail de la copropriété.

³² Chiffres de l'Agence Nationale pour l'Amélioration des Logements (ANAH), 2005.

B Dynamique socio-économique

B1 Caractéristiques et évolutions de l'emploi

Nota : l'ancienneté de certaines données et les intervalles de recensement de l'INSEE (1999 et 2006) ne permettent pas toujours de saisir des variations à très court terme, et dont l'impact sur le territoire local peut-être parfois vivement ressenti.

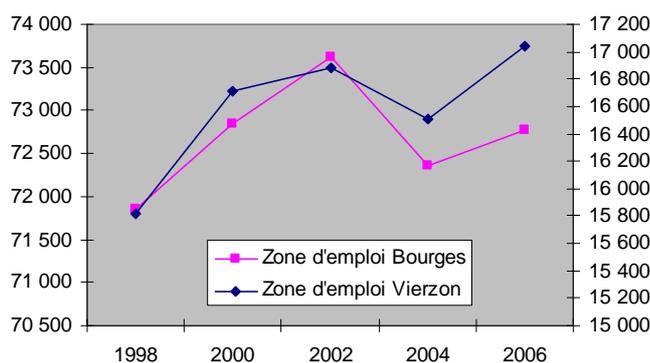
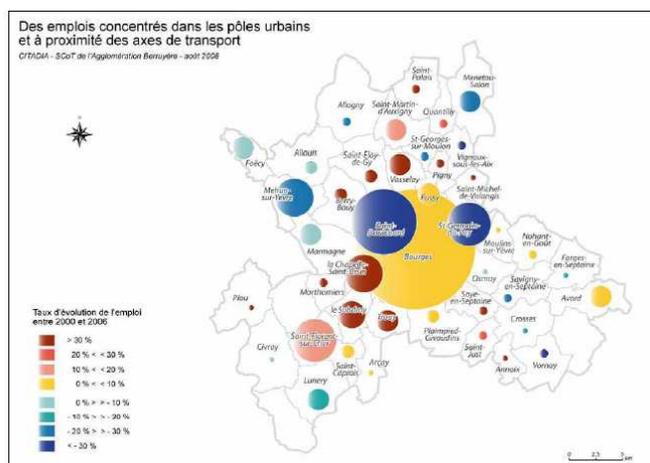
En outre, certaines données ne sont plus communiquées depuis la « Loi Informatique et Liberté » en raison du secret statistique. Ceci vaut particulièrement pour le recensement général agricole (R.G.A).

B1.1 Un nombre d'emplois en baisse sur la commune, mais des zones d'emplois stables.

Le nombre d'emplois salariés sur le territoire berruyer est estimé à 39 805 en 2006, soit une hausse de 6,11% par rapport à 1999³³.

L'emploi se concentre essentiellement dans les **pôles urbains, à proximité des axes de transport**.

Le **corridor économique de la vallée de l'Yèvre** ressort nettement dans la répartition spatiale des emplois. L'ouest du territoire berruyer, dont **la ville de Mehun-sur-Yèvre, connaît cependant des difficultés, avec une baisse relativement nette du nombre d'emplois entre 2000 et 2006** (entre -20 % et -20%)



Pourtant, une dynamique positive de l'emploi se retrouve à l'examen des zones d'emplois³⁴ de Bourges et de Vierzon, avec respectivement + 910 et + 1 229 sur la période 1998 à 2006.

L'emploi ne poursuit donc pas une logique homogène sur le territoire berruyer, avec le renversement d'un schéma séculaire à savoir : l'axe économique ouest-est subit des pertes d'emplois au profit des communes situées sur un axe nord-sud, depuis la

³³ Source : Unistat

³⁴ Les zones d'emploi ont été élaborées principalement sur la base des déplacements domicile-travail. En effet, les flux d'actifs structurent l'espace régional en zones plus ou moins homogènes. Ces zones ont une justification économique et non administrative et doivent permettre d'apprécier la thématique de l'emploi dans un cadre cohérent » insee.fr

commune de Saint-Palais jusqu'à Saint-Florent-sur-Cher. A noter que la ville de Saint-Florent-sur-Cher est l'unique pôle secondaire à tirer son épingle du jeu, en raison de sa proximité à l'échangeur autoroutier, ce dont ne dispose pas Mehun-sur-Yèvre.

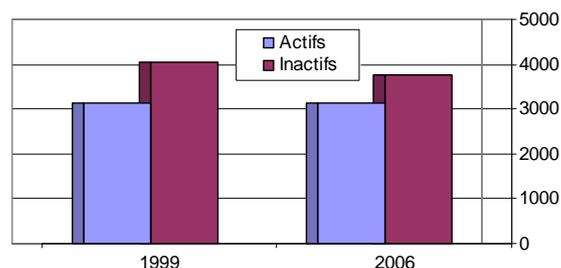
La consolidation socio-économique des pôles secondaires fait l'objet d'orientations spécifiques dans la Charte de développement du Pays de Bourges et le SDDC.

B1.2 Un taux d'activité relativement élevé et une hausse des populations pré-retraitées

En 2006, la commune comptait 3 109 actifs, dont 2 761 actifs occupés et 348 chômeurs.

Le taux d'activité³⁵ progresse et s'affiche à 45,3% en 2006 (43,6% en 1999) malgré une légère diminution du nombre d'actifs.

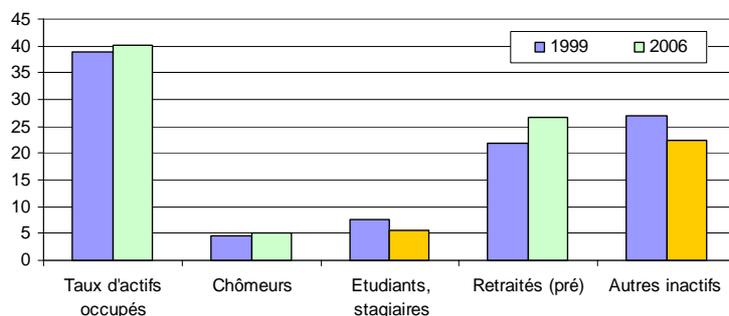
Cela s'explique par la baisse modérée du nombre d'inactifs (-7,4%), à laquelle vient s'ajouter une augmentation du taux de chômeurs (0,5%).



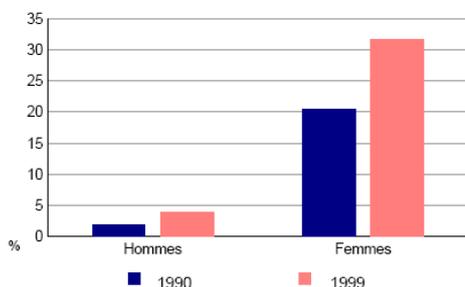
La conjugaison de ces deux paramètres a joué en faveur d'une augmentation du taux d'activité sur la commune de Mehun-sur-Yèvre entre 1999 et 2006.

La structure des inactifs³⁶ permet de mieux comprendre les mécanismes de l'emploi mais également de la démographie. Ainsi, entre 1999 et 2006, on constate que les retraités ou pré-retraités deviennent majoritaires au sein de la catégorie des inactifs* (26,7%).

La baisse conjuguée du nombre d'étudiants-stagiaires et de la catégorie « autres inactifs » suppose de faire le rapprochement avec le vieillissement de la population.



Part des salariés à temps partiel par sexe



Les conditions de l'emploi laissent apparaître une augmentation du temps partiel quelque soit le sexe, toutefois à un rythme modéré chez les femmes (+12% entre 1990 et 1999).

L'emploi partiel concerne le tiers des femmes actives salariées, contre seulement 4% des hommes en 1999.

³⁵ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population totale correspondante.

³⁶ On définit conventionnellement les inactifs comme les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : jeunes de moins de 14 ans, étudiants, retraités, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...

Cette disproportion par sexe traduit plusieurs réalités pour la femme :

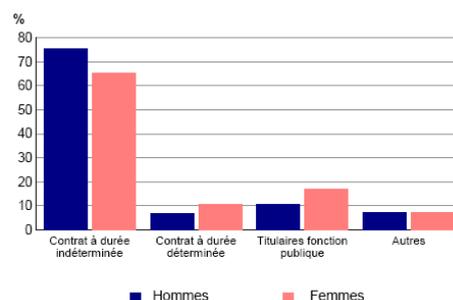
- Choix de ne pas travailler à temps plein,
- Motivations diverses liées à la prise en charge d'enfant(s), de parent(s) ou de conjoint dépendant(s),
- Souhait de sortir progressivement du marché du travail, pour suivre une formation,
- Acceptation d'un temps de travail inférieur au temps complet.

Le travail féminin est cependant plus précaire, avec 64% des femmes en CDI contre 75% des hommes.

L'analyse du temps partiel par catégorie d'âge et sexe met en évidence deux points : les jeunes, qui plus est, de sexe féminin (48,1%), sont davantage touchés par le temps partiel.

	Homme	dont % TP	Femmes	dont % TP
Ensemble	1416	3,9	1110	31,6
de 15 à 24 ans	125	12,8	81	48,1
de 25 à 49 ans	1004	2,6	818	31,1
de 50 ans ou plus	287	4,5	211	27,5

Répartition des emplois salariés en 1999 selon la condition d'emploi et le sexe



B1.3 La tertiarisation progressive de l'appareil économique mehunois

En 1999, les secteurs d'activité de l'industrie et du tertiaire emploient l'essentiel des actifs mehunois (93,9%).

L'empreinte industrielle est marquée (44,4%), témoignage d'une activité séculaire, liée notamment aux métiers de la porcelaine.

Les secteurs de l'agriculture et de la construction quant à eux contribuent faiblement à l'emploi communal.

Secteur	1999	Femmes (%)
Ensemble	100	44,3
AGRICULTURE	0,2	20
INDUSTRIE	44,4	34,7
CONSTRUCTION	5,9	2,9
TERTIAIRE	49,5	58
dont Commerce	11,1	38,9
dont Services aux entreprises	6,4	43,9
dont Services aux particuliers	6,7	69,2

Les données de 2006 renseignent sur les évolutions de la répartition des actifs.

On note :

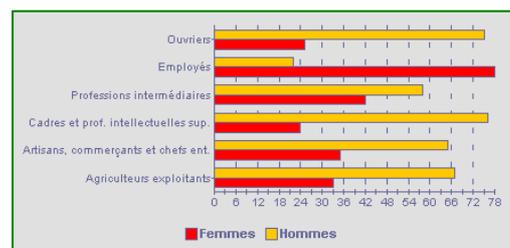
- une **stabilité des emplois agricoles ou touchant les domaines de l'artisanat et du commerce** ;
- une **augmentation importante de la représentation des cadres et professions intellectuelles**, ainsi que des professions intermédiaires.
- une **croissance également**, bien que plus modérée **pour les catégories des employés et ouvriers**.

EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle				
	2006	dont actifs ayant un emploi	1999	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	3 020	2 712	3 128	2 776
dont :				
Agriculteurs exploitants	16	16	16	12
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	168	168	208	196
Cadres et professions intellectuelles sup.	240	228	160	148
Professions intermédiaires	616	576	528	512
Employés	868	768	860	736
Ouvriers	1 080	956	1 308	1 172

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

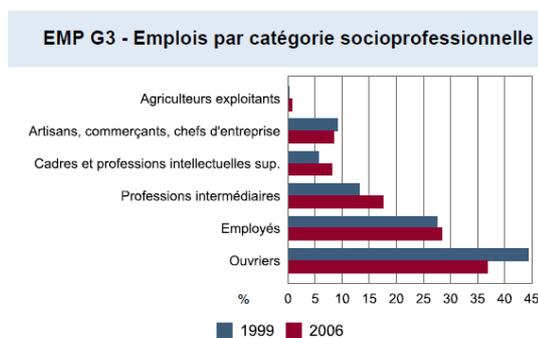
Le taux de féminisation des emplois par secteur d'activité s'inscrit dans un schéma conventionnel à savoir :

- Sous-représentation des femmes dans le domaine de la construction.
- Sur-représentation dans le secteur tertiaire et notamment dans les métiers de services aux particuliers (69, 2%).



La répartition des actifs ayant un emploi par CSP³⁷ corrobore celle par secteur d'activité. Seule la CSP « employés » emploie davantage de femmes que d'hommes.

L'activité mehunoise connaît une évolution de fond de ses catégories socioprofessionnelles entre 1990 et 1999. La bascule des emplois est particulièrement importante dans les C.S « employés » et « ouvriers », entre 1990 et 1999 avec respectivement + 9 points et – 6 points.



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires lieu de travail.

Le virage vers une tertiarisation de l'économie s'est amorcé dans les années 1990-2000 à Mehun-sur-Yèvre.

Les données de 2006 confirment ce phénomène, bien que les professions intellectuelles et intermédiaires aient connu une progression positive en 2006.

La hausse de l'emploi salarié dans le secteur tertiaire se retrouve à l'échelon intercommunal. Alors que l'industrie connaît une baisse importante de son activité (-7,9% entre 2000 et 2006), la part du secteur des services contribue sensiblement au regain économique de la zone visée (+36,7% d'entreprises)

	2000	2006	Évolution
Agriculture	8	1	-87,50%
industrie	10755	9905	-7,90%
Construction	3047	3019	-0,92%
Commerce	7534	7801	3,54%
Transport	1860	2150	15,59%
Services	14309	16929	18,31%
	37513	39805	6,11%

Source : Unistatis

B1.4 Une structure socioprofessionnelle dominée par les ouvriers

La structure socioprofessionnelle de la commune est globalement assez proche de celle du département, et reste dominée par la catégorie des ouvriers. On note cependant que la commune reste nettement moins agricole que la moyenne départementale.

³⁷ Catégorie Socio Professionnelle

B1.5 Des migrations alternantes en forte croissance

La commune de Mehun-sur-Yèvre suit la tendance générale à l'échelle nationale : **une diminution régulière du taux d'actifs**³⁸. Celui-ci passe en 1999 pour la première fois sous la barre des 50%, avec une baisse de 11,3% entre 1990 et 1999.

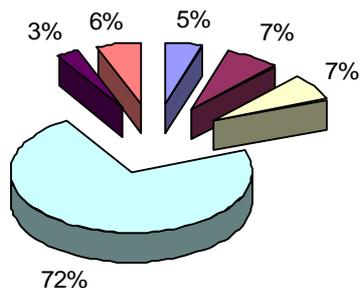
Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution 1990 - 1999
Ensemble	2804	1,7%
Travaillent et résident		
* dans la même commune	1351	-17,6%
%	48,20%	-11,3%
* dans 2 communes différentes	1453	30,0%
de la même unité urbaine	0	nc
du même département	1359	31,8%
de département différents	94	8,0%

A contrario, les actifs mehunois travaillent de plus en plus en dehors de la commune. En 1999, plus d'un actif sur deux exerce un emploi à l'extérieur de la commune (51,8% avec une évolution de +30% entre 1990 et 1999).

En 2006, l'indicateur de concentration d'emploi diminue d'un point passant de 85,1% à 84,1%.

La forte population salariée active et l'orientation résidentielle de la commune explique l'augmentation des migrations pendulaires domicile-travail. La capacité d'attraction des bassins d'emploi de Bourges et Vierzon est mise en évidence.

Cette augmentation du volume des migrations pendulaires a des **conséquences non négligeables sur l'environnement** (puisqu'elle a pour effet d'accroître les déplacements consommateurs d'énergie et générateurs de pollution).



Ainsi en 1999, 72% des déplacements domicile-travail s'effectuent par le biais de la voiture individuelle. Les modes de transport alternatifs restent correctement représentés avec plus de 17% des pratiques de déplacement. L'utilisation des transports en commun (2,9%) a un impact limité sur les migrations alternantes.

■ Pas de transport	■ Marche à pied
■ deux roues	■ voiture particulière
■ transport en commun	■ Plusieurs modes de transport

B1.6 Un taux de chômage contenu et un niveau de revenu des ménages disparate selon la catégorie socio-professionnelle.

Entre 1999 et 2006, le taux de chômage³⁹ a augmenté de 0,5 points pour s'établir à 11,2% de la population active (15-64 ans).

Ce chiffre positionne d'ailleurs la commune dans la moyenne du taux de chômage observé en France et dans le Cher à la même période.

Le taux de chômage en 1999 affecte davantage les femmes (15%) que les hommes (7,1%), tendance confirmée en 2006.

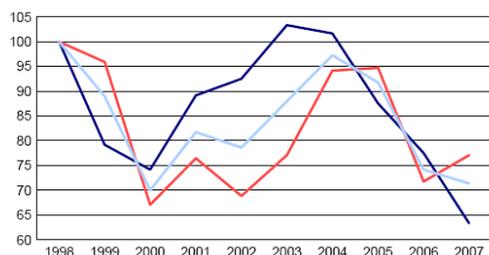
Les chiffres du chômage ont été communiqués par l'ANPE au 31 décembre 2007. Il s'agit des demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM⁴⁰).

³⁸ Rapport du nombre d'actifs habitant et travaillant dans la même commune et du nombre total d'actifs ayant un emploi

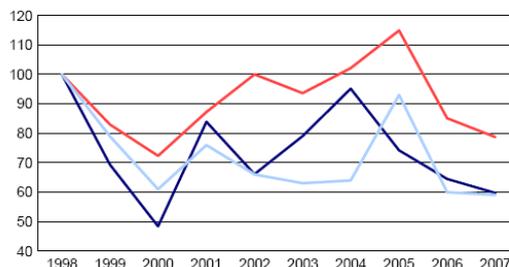
³⁹ Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (à ne pas confondre avec la part de chômage)

On constate une baisse globale du nombre de demandeurs d'emploi, selon l'âge et le sexe, entre 2005 et 2007 à Mehun-sur-Yèvre.

Evolution du nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois selon le sexe



Evolution du nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois selon l'âge



Les motifs d'inscriptions à l'ANPE sont symptomatiques d'une précarisation des conditions d'emploi à l'échelle nationale. Le non-renouvellement des contrats à durée limitée, type CDD, affecte 30% des demandeurs d'emploi.

La part des licenciements, estimée à 22,3% fin 2007, est plus difficilement interprétable, car elle repose sur les aléas du marché économique, parfois très volatil. Aucune donnée n'est communiquée en ce qui concerne les chiffres des premières entrées à l'ANPE.

Demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM) selon le mode d'inscription à Mehun-sur-Yèvre

	Au 31 décembre 2007			
	Ensemble	%	Femmes	Evolution 2006 - 2007 (%)
Ensemble	207	100	131	-3,7
dont : licenciement	48	23,2	25	-20
démission	12	5,8	c	100
fin de contrat à durée limitée	65	31,4	45	10,2
première entrée	c	c	c	c

En ce qui concerne les revenus fiscaux à Mehun-sur-Yèvre, ils sont estimés à **14 842 euros, en 2004, soit une augmentation +26,74% par rapport à 1995.**

Toutefois, le revenu moyen par foyer fiscal demeure inférieur à celui du département et de la France métropolitaine. Cela s'explique d'une part par la présence nombreuse de personnes âgées retraitées (24,8%), dont les revenus sont en général inférieurs aux revenus des actifs, et d'autre part, au regard de la part importante des moins de 40 ans. La tranche d'âge des 40-59 ans qui compte a priori le plus d'actifs s'élève à 25,5%.

La part des foyers non imposés (46%) est inférieure à la part départementale (48,2%) et nationale (45,5%).

Mehun-sur-Yèvre se caractérise par des revenus par habitant moyennement élevés.

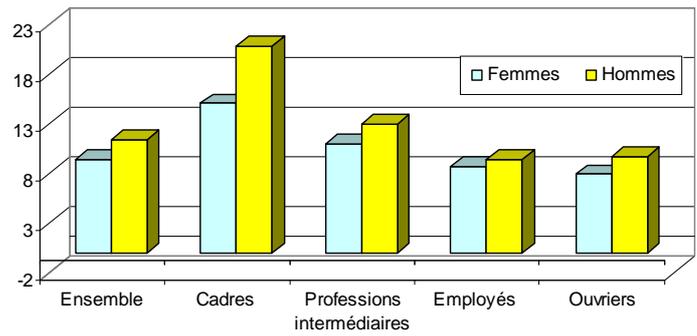
On observe en 2005, une dichotomie entre le salaire net horaire moyen de la catégorie socio-professionnelle « cadres » par rapport à toutes les autres CSP (ratio de 1 à 2 avec la C.S « employés »).

⁴⁰ Les demandeurs d'emploi en fin de mois (D.E.F.M) sont les personnes inscrites à l'ANPE qui ont une demande en cours au dernier jour du mois.

Les CSP « ouvriers » et « employés » qui emploient une majorité des actifs salariés à Mehun-sur-Yèvre disposent des salaires nets horaires moyens les plus bas.

Seules les C.S « professions intermédiaires » et « cadres » ont des salaires nets moyens supérieurs à la moyenne de l'ensemble des C.S.

Salaire net horaire moyen (en euros) des salariés à temps complet selon la C.S et le sexe en 2005



B2 Caractéristiques et dynamiques de l'activité économique

B2.1 Poids économique de Mehun-sur-Yèvre

Mehun-sur-Yèvre compte 347 établissements actifs au 31 décembre 2006. La répartition des établissements par secteur d'activité est dominée par les **activités de services, qui représentent plus de 55% des entreprises.**

Ceci constitue un effet de masse qui peine pourtant à se traduire dans les chiffres de l'emploi : 31,8 % des postes salariés.

Les structures commerciales également implantées en nombre sur la commune représentent 11% de l'emploi salarié.

Une caractéristique commune lie les activités de services et les commerces : le nombre de salariés est le plus souvent inférieur à 10.

Les deux graphiques ci-dessous témoignent d'une corrélation étroite entre la nature des établissements et le nombre d'actifs à Mehun-sur-Yèvre.

Plus de 90% des établissements sur la commune ont ainsi moins de 10 salariés.

Enfin, **l'industrie et dans une moindre mesure la construction demeurent les secteurs localement les plus pourvoyeurs en emplois.** S'ils représentent 23% du nombre des établissements actifs au 31 décembre 2006, ils emploient 56% des salariés.

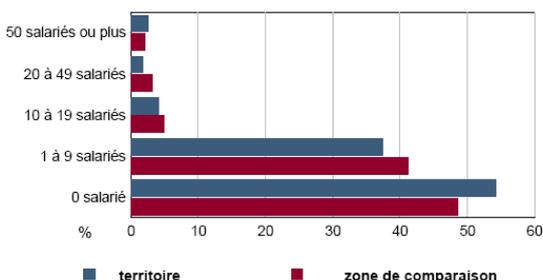
Cette situation héritée de l'époque industrielle du début du 20^e siècle reste ancrée dans le schéma économique actuel. Les entreprises telles que SA Nexans, CIM Emballage ou encore Pillivuyt sont en 2009 les pôles d'emplois les plus importants sur la commune.



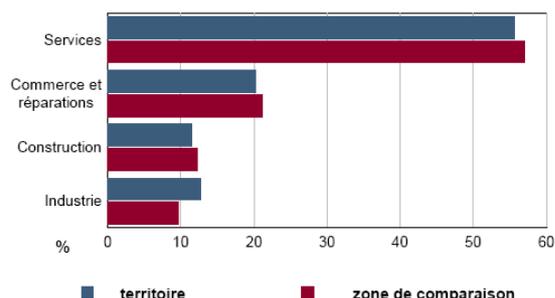
La tradition industrielle, que l'on va retrouver globalement sur un axe Vierzon-Bourges, a une incidence perceptible sur la structure de population.

Comme vu précédemment, la catégorie socio-professionnelle des « ouvriers » reste majoritaire à Mehun-sur-Yèvre.

Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif au 31 décembre 2006



Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2006

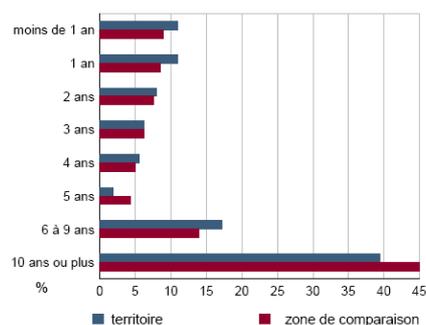


B2.2 Caractéristiques des entreprises mehunoises

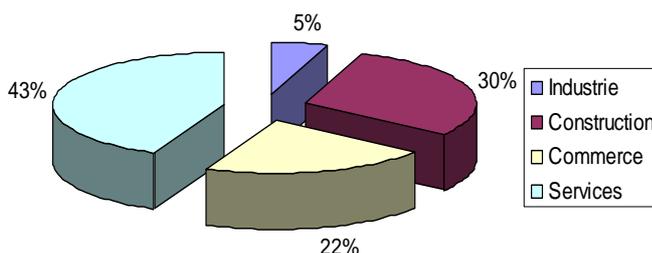
Les entreprises mehunoises sont pour la plupart de petite taille (inférieure à 10 salariés). On note par ailleurs que 30% des entreprises en 2007 sont en exercice depuis 2 ans ou moins. Comparativement à la moyenne départementale, Mehun-sur-Yèvre se distingue par une pépinière de « jeunes » entreprises plus importante. Un déficit communal ressort en revanche pour les entreprises de 10 ou plus (6 points).

Les créations d'établissements entre 2006 et 2007 (37) attestent d'une mutation de l'économie locale : près de la moitié des établissements créés le sont dans le secteur des services (16). Le secteur industriel quant à lui, peine à se renouveler (2). Des données complémentaires montrent la dynamique négative du secteur d'activité sur la période 2000 à 2007 : - 10,4% lorsque le nombre moyen d'établissements augmente de 14,3% sur la même période.

Age des entreprises au 1er janvier 2007



Création d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2007

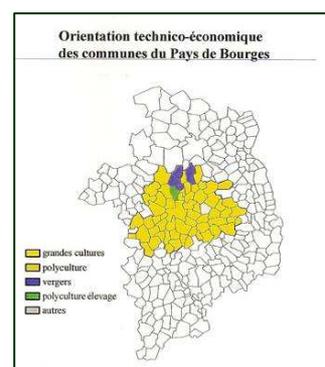


▪ Des exploitations agricoles moins nombreuses et plus grandes, des pratiques agricoles orientées vers la culture céréalière intensive.

Mehun-sur-Yèvre appartient à la région agricole de la Champagne berrichonne.

La S.A.U⁴¹ du Pays de Bourges, avec 102 400 ha. en 2000 représente 24% de la S.A.U départementale et les deux tiers du territoire couvert par le Pays (153 800 ha.)

L'agriculture du Pays de Bourges se caractérise par la prédominance des productions végétales (céréales et oléagineux). Ce schéma se retrouve dans les pratiques culturales en 2000 sur la commune.



En 2009, les déclarations PAC identifient 11 sites agricoles.

Après concertation avec les professionnels locaux, on ne recense plus localement que 5 exploitations agricoles en activité sur la commune. (cf détails du tableau ci-après).

⁴¹ Surface agricole utilisée

Exploitations (déclarations PAC)	Remarques issues de la concertation agricole
EARL Treacy SCEA Senay	Même site Même exploitation Activité confirmée
EARL Deswartes	Exploitation active confirmée
EARL Pierre de Lu	Exploitation active confirmée
EARL La Marie	Exploitation active confirmée
Mr et Mme Rondet	Exploitation active confirmée
Mr Vandewalle Mme Cailloux SCEA Chantaloup Mme Blondeau Mme Moreau	Exploitations non actives.

Sources :
Chambre
d'agriculture et
concertation
agricole

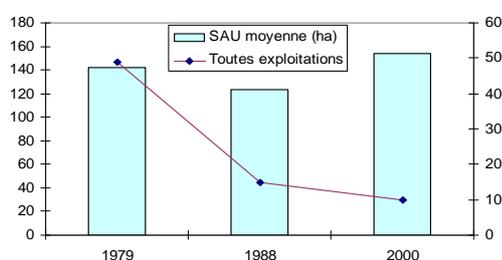
Le Recensement Général Agricole de 2000 apporte des informations complémentaires⁴².

Le nombre global d'exploitations, et parmi elles, le nombre des exploitations professionnelles, ont diminué entre 1979 et 2000.

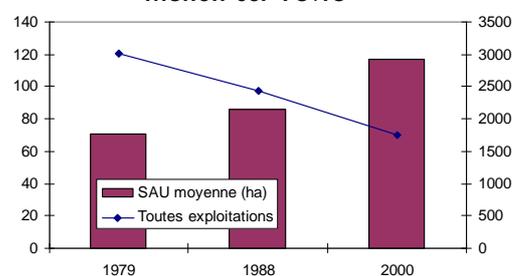
La transformation des modes d'exploitations agricoles vers la culture céréalière intensive s'est accompagnée d'une **augmentation de la taille des exploitations**, à l'instar de ce que l'on peut retrouver sur l'ensemble de la Champagne berrichonne.

Évolution comparée de la SAU moyenne et du nombre d'exploitations

Champagne berrichonne



Mehun-sur-Yèvre



Les céréales représentent en 2000 près de la moitié des superficies mises en culture par les exploitants ayant leur siège sur la commune.

Les productions fourragères sont en forte diminution entre 1979 et 2000. La diversité des pratiques culturales (vignes, légumes ou vergers) a laissé la place aux « grandes cultures industrielles ».

	Cheptel		
	1979	1988	2000
Total bovins	378	170	208
dont total vaches	139	61	88
Total volailles	1284	97	104
Vaches laitières	57	27	c
Total équidés	c	0	0
Chèvres	c	0	0
Brebis	159	139	c
Truies	c	c	0
Porcs à l'engraissement	723	0	0
Poulets de chair et coqs	626	c	c
Dindes et dindons	c	0	0

⁴² Le Recensement Général Agricole (RGA) fourni par le Ministère de l'Agriculture (DDAF) donne des informations statistiques relatives à la taille des exploitations, les superficies agricoles, le cheptel, les moyens de productions, les exploitants, etc. Les superficies renseignées sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune et non celles situées sur le territoire communal. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale communale (à l'exception des données générales).

Au final, la mutation de l'orientation agricole à Mehun-sur-Yèvre ne laisse que peu de place aux productions animales, bovins et volailles essentiellement.

	Superficie (ha)		
	1979	1988	2000
SAU	1318	1074	888
Terres labourables	984	908	806
dont céréales	784	580	487
Fourrage	378	187	116
dont superficie toujours en herbe	318	165	80
Oléagineux	c	302	184
Protéagineux	c	c	0
Vignes, légumes, vergers	11	c	0
Jachères	70	c	99

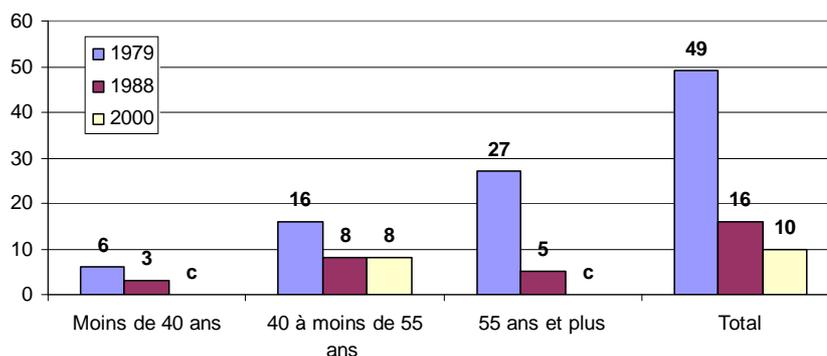


Les exploitants et coexploitants se trouvent principalement dans la tranche d'âge de 40 à 55 ans. La non communication des statistiques pour les moins de 40 ans ne permet pas d'apprécier la capacité de renouvellement de la filière.

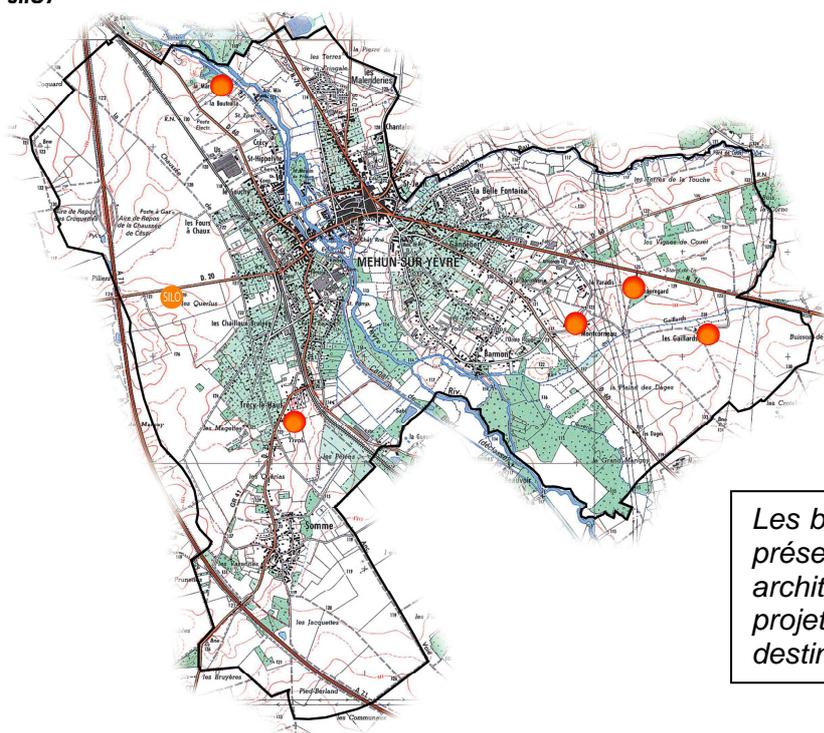
Le nombre des chefs des (co)exploitants ne cesse de diminuer.

Leur chiffre a été divisé par 5 en 20 ans et s'aligne directement sur l'évolution à la baisse du nombre de sièges agricoles sur la commune.

Age des chefs d'exploitation et des coexploitants



Localisation des sièges d'exploitation actifs en 2009 (+ silo)



Les bâtiments des sites d'exploitation présentent des qualités architecturales pouvant admettre des projets de changement de destination.

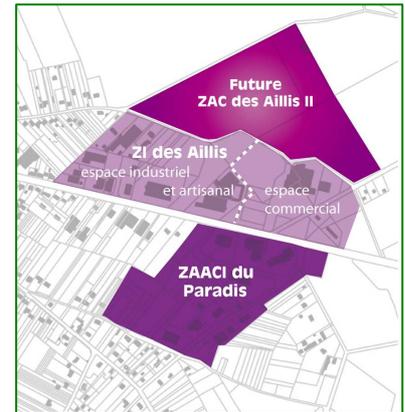
▪ **Les zones d'activités à vocation artisanale, commerciale et industrielle.**

L'emprise foncière aujourd'hui dédiée à l'accueil d'entreprises artiano-industrielles est répartie sur deux entités distinctes, de part et d'autre de la RD 2076 :

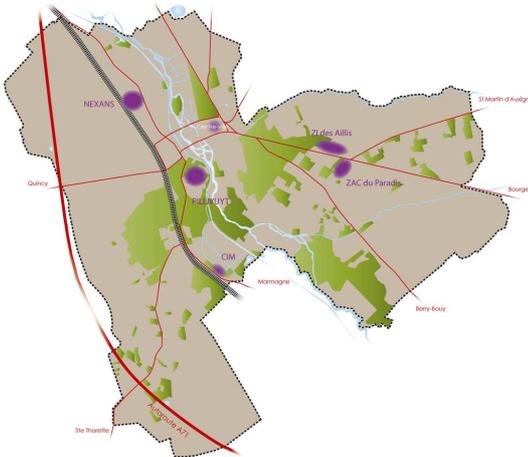
- Z.A.A.C.I du Paradis
- Z.I des Aillis

Face au comblement des zones d'activités, la municipalité décide d'engager une procédure ZAC en 2008, dans le prolongement de la Z.I « Les Aillis ».

Ce projet d'extension de la zone d'activité devrait en outre permettre d'apporter une meilleure lisibilité à cette entrée de bourg très fréquentée.



Localisation des principales zones d'activités économique

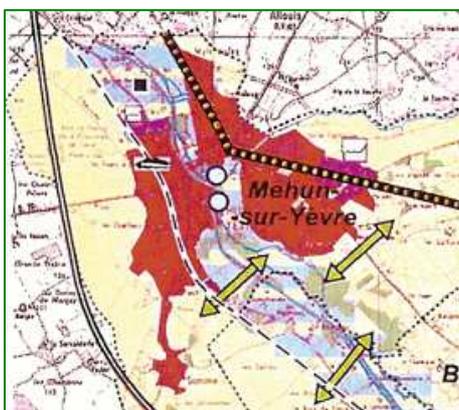


La géographie des zones à vocation économique se corrèle avec le maillage routier.

Ainsi les routes départementales RD 2076 (route de Bourges-Vierzon) et RD 60 (route de Foëcy) concentrent la quasi-totalité des zones d'activités, qu'elles soient sous la forme d'aménagement d'ensemble ou d'implantation ponctuelle (Pillivuyt, CIM Emballage, SA Nexans).

La problématique des liaisons routières sur la RD 60 (PL) limite à court terme les possibilités d'extension de la zone d'activité direction Foëcy, en appui direct sur SA Nexans.

Le schéma directeur de l'agglomération berruyère a identifié les principales zones à vocation économique de la commune. Le projet de création de ZAC « Les Aillis II » est inscrit en « *futurs sites à créer à moyen terme (2000-2008)* ».



Principes d'organisation spatiale

principales zones d'activités existantes		
Futures zones d'activités :		
40 ha et +	20-39 ha	1-19 ha
sites inscrits à moyen terme (2000 - 2008)		
sites inscrits à long terme (2008 - 2015)		
sites intercommunaux (moyen et long termes)		

Des secteurs ciblés, à vocation économique, tels que les sites de SA Nexans ou CIM Emballage pourraient servir de point d'accroche pour la définition d'une nouvelle stratégie foncière économique.

▪ Les commerces et les services marchands

Mehun-sur-Yèvre dispose d'un tissu commercial étendu et diversifié. On recense au 1er janvier 2007, 229 commerces de proximité et services marchands, soit 95 de plus par rapport à 1996.

L'examen de l'évolution du nombre d'établissements atteste d'un basculement de la fonction commerciale dans les années 1990-2000 : les commerces dits traditionnels stagnent et atteignent le chiffre plafond de 70, tandis que les activités de services croissent de manière exponentielle (+138 % en 11 ans). La tertiarisation se poursuit entre 2000 et 2007 avec une croissance affichée de plus de 30% pour les activités de services.

Nombre d'établissements par secteur d'activité			
	Au 1er janvier 2007		1996
	Nombre	Evol. 2000-2007 (%)	Nombre
Commerce	70	6,1	74
Services	159	30,3	21

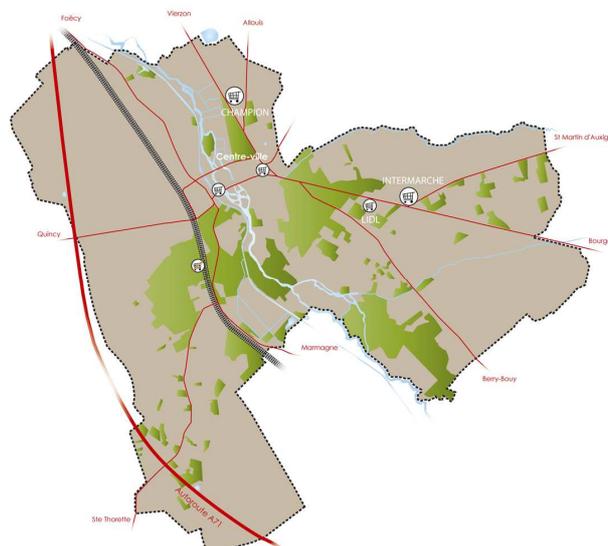
Cette transformation est d'ailleurs perceptible lors de la traversée de la rue Jeanne d'Arc, artère commerçante principale.



Localisation des principales structures commerciales et de services

La géographie commerciale repose sur la combinaison de plusieurs variables : la densité urbaine, l'accessibilité, la visibilité (enseigne) et les flux (desserte, transit).

De nouvelles capacités commerciales, d'une surface plancher supérieure à 300 m², se sont implantées ces dernières années sur les entrées de ville, aux abords de la RD 2076. La capacité de rétention de ces enseignes de grande distribution atteint plusieurs kilomètres.



Le centre-ville renferme quant à lui de nombreux commerces et services de proximité. Ces dernières années, on a constaté une fragilisation de la continuité commerçante sur la rue Jeanne d'Arc au profit d'un recentrage des activités par « pôle ».

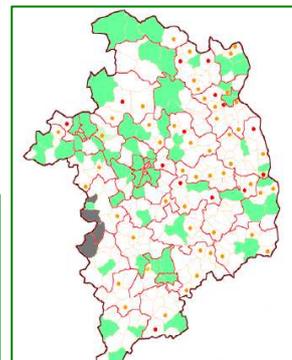
MEHUN-SUR-YEVRE	521D0	Supermarché	CHAMPION	AVENUE JEAN CHATELET	2 003m ²	17-nov-71
MEHUN-SUR-YEVRE	515F0	Grossistes-bricolage-lourd	MELIN MATERIAUX	26 CHEMIN CHAUSSE DE CESAR	2 210m ²	1-sept-91
MEHUN-SUR-YEVRE	521D0	Supermarché	INTERMARCHE	"LES AILLIS"	2 000m ²	8-mars-06
MEHUN-SUR-YEVRE	521D0	Supermarché	LIDL	AVENUE RAOUL ALADENIZE	659m ²	12-juin-02

Mehun-sur-Yèvre bénéficie d'un niveau d'équipement commercial satisfaisant à l'échelle du Pays et constitue une passerelle attractive entre les pôles urbains que sont Vierzon et Bourges.

▪ L'artisanat

Le S.D.C du Cher conclue en 2004 que 22% des communes disposent d'un équipement artisanal complet, à l'instar de Mehun-sur-Yèvre. Le niveau d'équipement constitue un facteur direct de l'attractivité territoriale et donc de maintien de la population.

Légende	
	Commune bénéficiant de la présence d'au moins une boulangerie et d'une boucherie charcuterie
	Commune au seule subsiste une boucherie charcuterie
	Commune au seule subsiste une boulangerie pâtisserie



Source : SDDC du Cher

Les informations communiquées par la Chambre de l'artisanat et des métiers pour la période 2001 à 2008 apportent les indications suivantes :

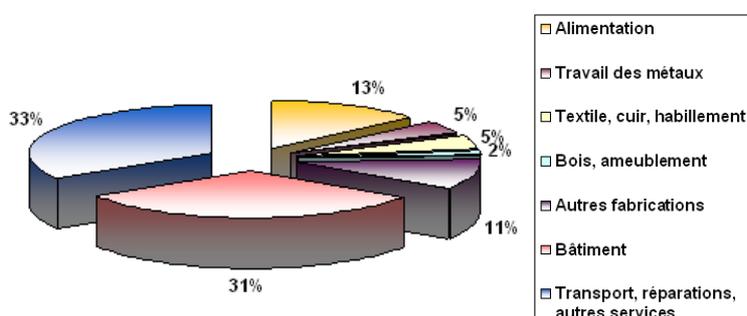
- **Seuls les secteurs d'activités du « Bois et ameublement » et « Autres fabrications » subissent une évolution négative**, toutefois très limitée. Les pourcentages de croissance sont à relativiser compte-tenu des valeurs de référence, le plus souvent basses ;
- **Le taux de création d'entreprises artisanales est plus important à Mehun-sur-Yèvre que dans le département** (+ 19,8% contre 6,22%) ;
- Les secteurs d'activités « Textile, cuir et habillement » et « Bâtiment » connaissent les gains de croissance les plus forts sur la commune (respectivement +50% et +40%).

Evolution des entreprises artisanales de la ville de Mehun-sur-Yèvre entre le 15.12.2001 et le 15.12.2008

	Secteurs d'activités															
	Alimentation		Travail des métaux		Textile, cuir, habillement		Bois, ameublement		Autres fabrications		Bâtiment		Transport, réparations, autres services		TOTAL	
	2001	2008	2001	2008	2001	2008	2001	2008	2001	2008	2001	2008	2001	2008	2001	2008
MEHUN S/ YEVRE	16	18	6	6	3	6	3	2	15	14	30	42	38	45	111	133
Evolution	12,50%		0		50%		-33,30%		-6,66%		40%		18,42%		19,82%	
DEPARTEMENT	796	711	262	252	71	59	187	166	347	357	1755	2052	1343	1460	4761	5057
Evolution	-10,67%		-3,82%		-16,90%		-11,23%		2,88%		16,93%		8,72%		6,22%	

Les secteurs d'activités du « Bâtiment » et du « Transport, réparations, autres services » représentent 64% des entreprises artisanales au 31 décembre 2008 à Mehun-sur-Yèvre, contre 69% pour le département.

Entreprises inscrites sur la ville de Mehun-sur-Yèvre au 31 décembre 2008 – répartition par secteur d'activités.



Vient ensuite le secteur d'activité de l'alimentation, qui progresse légèrement entre 2000 et 2008 pour atteindre la part de 13% des entreprises artisanales mehunoises. Ce chiffre est par ailleurs similaire au niveau du département (14%) malgré une dégradation marquée (-10,67% entre 2000 et 2008).

Les secteurs d'activités restants « Travail des métaux », « Textile, cuir, habillement », « Bois, ameublement » et « Autres fabrications » pèsent 23% des entreprises artisanales mehunoises.

C Dynamique socioculturelle et déplacements

C1 Caractéristiques et évolutions socioculturelles de la population

C1.1 Évolution des comportements d'achat et potentiel de consommation⁴³

▪ Commerce et intercommunalité : potentiel d'attraction

La zone d'attraction du commerce alimentaire de Bourges reste centrée sur le Pays de Bourges, à l'exception du canton de Chârost et s'étire juste sur

les secteurs limitrophes, selon une ligne nord-sud.

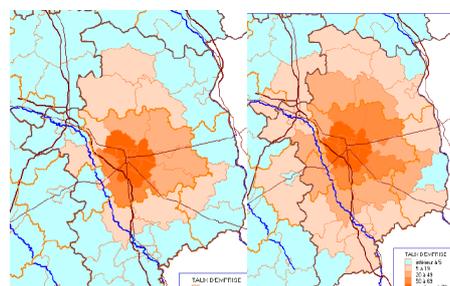
L'examen de la volumétrie montre l'influence de la rétention de certains pôles comme Vierzon, Saint-Florent et dans une moindre mesure Mehun-sur-Yèvre.

A l'inverse, l'évasion de la clientèle vers Bourges est sensible sur le Pays Loire-Val d'Aubois et sur le Sancerrois.

Les zones d'attraction de Bourges

Alimentaire

Non alimentaire



En non-alimentaire, l'attraction s'exerce sur une zone beaucoup plus large. Elle couvre la quasi-intégralité du département et se prolonge à l'ouest sur les zones de Salbris et d'Issoudun.

▪ Analyse du chiffre d'affaire par pôles urbains

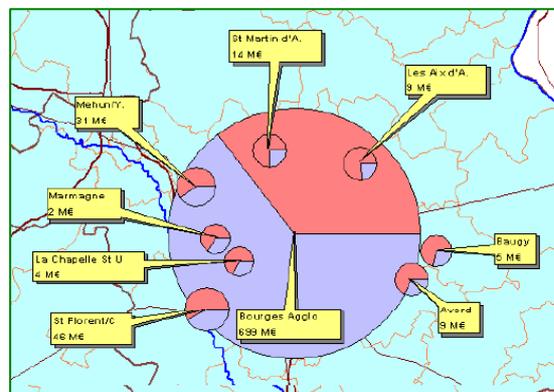
2004 : C.A du Pays de Bourges estimé à 830 M d'euros dont 699 pour la seule agglomération (Bourges, Saint-Doulchard et Saint-Germain-du-Puy) et dont les 2/3 en grandes surfaces (bleu)

Hors de Bourges, le commerce traditionnel est majoritaire dans tous les pôles. Le plus important est Saint-Florent (46 M d'euros), dont l'activité est moitié plus importante que celle de Mehun-sur-Yèvre (31 M d'euros).

Le chiffre d'affaire du commerce du Pays de Bourges

Selon l'Observatoire du commerce : « Mehun-sur-Yèvre est un pôle commercial secondaire majeur dans l'organisation du commerce du Pays de Bourges ».

En dehors des pôles secondaires, on note surtout l'activité de Saint-Martin-d'Auxigny, des Aix-d'Angillon et d'Avord qui jouent un rôle notable, les autres villes présentant un C.A inférieur à 5 M d'euros.



⁴³ Les chiffres présentés ci-dessous sont issus de l'Observatoire du commerce, outil d'information et de veille commerciale, mis en place par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Cher. Une actualisation de l'Observatoire à partir de nouvelles enquêtes est actuellement en cours de réalisation. Les résultats seront disponibles en 2009.

▪ **Mehun-sur-Yèvre : une zone de chalandise limitée car concurrencée par les pôles de Bourges et de Vierzon**

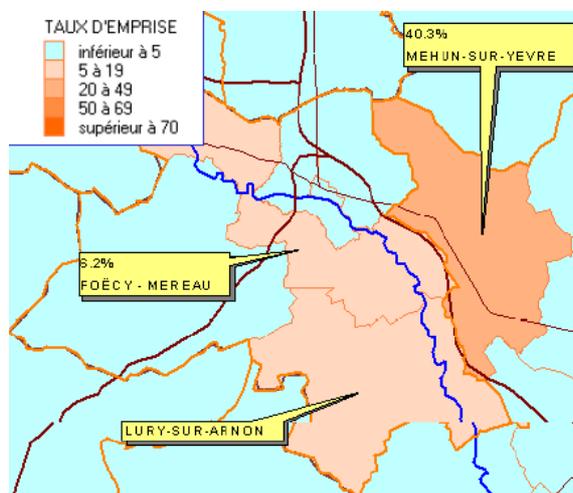
Seules Saint-Florent et Mehun-sur-Yèvre présentent une zone de chalandise⁴⁴ qui s'étend au-delà de la proximité immédiate.

On note que Mehun-sur-Yèvre n'attire que sur sa partie ouest, à l'opposé de Bourges et au sud de Vierzon.

Les résultats de la prochaine enquête de l'Observatoire du commerce sur les modes de consommation des ménages (2009) seront en mesure d'établir deux constats :

- Érosion ou renforcement du potentiel attractif de Mehun-sur-Yèvre auprès de ses habitants (estimé à 40,3% en 2004)
- Élargissement de la zone de chalandise vers le nord et l'est. L'implantation d'une nouvelle emprise commerciale direction Bourges (Intermarché >300m²) aurait, selon les premières tendances, capté les dépenses de consommation des ménages résidant au nord de Mehun-sur-Yèvre (Allogny...)

Les zones d'attraction du pôle secondaire Mehun-sur-Yèvre



La zone de chalandise de Mehun-sur-Yèvre

Secteurs d'enquête	Niveau d'activité en Euros	Structure du CA par secteur	Taux d'attraction
Mehun-sur-Yèvre	21 823 349 €	69.1%	41.6%
Lury-sur-Arnon	3 546 646 €	11.2%	18.8%
Foëcy	2 161 563 €	6.8%	6.2%
Saint-Martin d'Auxigny	1 425 958 €	4.5%	3.5%
Autres provenances	2 642 500 €	8.4%	0.2%
TOTAL	31 600 016 €	100.0%	

▪ **La destination des dépenses des ménages mehunois.**

La dépense commercialisable totale réalisée par les ménages mehunois s'élève en 2004 à 53 M d'euros, soit 7% de la dépense totale des habitants du Pays de Bourges.

Des achats effectués pour leur majorité hors des commerces de Mehun : 58,4%.

La destination des dépenses des ménages par lieu d'achat

L'agglomération berruyère exerce une forte attraction sur les comportements des ménages mehunois et capte 32% de leurs achats (pôle commercial de Saint-Doulchard).

L'évasion commerciale se dirige également sur Vierzon, deuxième ville du département.

Lieux d'achats	Niveau d'activité en Euros	Structure par lieux d'achats
Mehun-sur-Yèvre	22 369 905 €	41.6%
Agglomération de Bourges	16 510 795 €	30.7%
Agglomération de Vierzon	9 706 691 €	18.0%
Autres Cher	1 514 751 €	2.9%
Hors département	864 374 €	1.6%
Hors magasin	2 816 088 €	5.2%
TOTAL	53 782 604 €	100.0%

⁴⁴ Une zone de chalandise est l'espace géographique entourant un point de vente, dans lequel vivent, travaillent ou passent les clients potentiels de ce point de vente.

La vente hors magasin (à distance) représente 5,2% des achats.

La destination des dépenses des ménages par famille de produits

Pour les produits alimentaires, la capacité de résistance du commerce local est forte avec un taux de rétention de près de 64%. L'attraction de Vierzon et Bourges ne se fait ressentir que plus faiblement (20 et 15% respectivement).

Pour les produits non alimentaires, les achats sont réalisés prioritairement sur l'agglomération de Bourges.

Lieux d'achats	Alimentaire	Non Alimentaire	TOTAL
Mehun-sur-Yèvre	63.8%	26.4%	41.6%
Agglomération de Bourges	14.8%	41.6%	30.7%
Agglomération de Vierzon	19.9%	16.8%	18.0%
Autres Cher	0.6%	4.3%	2.9%
Hors département	0.6%	2.3%	1.6%
Hors magasin	0.3%	8.6%	5.2%
TOTAL	100.0%	100.0%	100.0%

La part des achats réalisés dans la grande distribution est largement majoritaire que l'on soit un ménage à Mehun (63%) ou sur les agglomérations de Bourges et de Vierzon.

La destination des dépenses des ménages par forme de vente

Lieux d'achats	Traditionnel	Grande distribution	Autres Formes	TOTAL
Mehun-sur-Yèvre	36.0%	63.0%	1.0%	100.0%
Agglomération de Bourges	30.4%	68.7%	0.9%	100.0%
Agglomération de Vierzon	39.0%	61.0%	-	100.0%
Autres Cher	62.7%	-	37.3%	100.0%
Hors département	19.6%	68.4%	12.0%	100.0%
Hors magasin	-	-	100.0%	100.0%

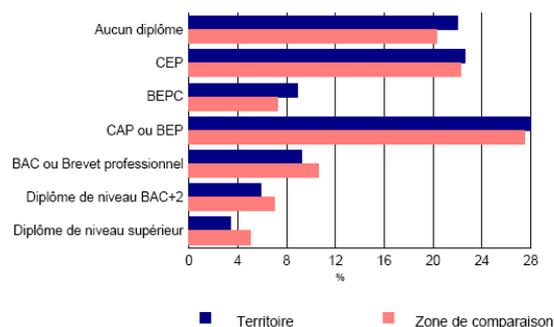
C1.2 Une population plus diplômée dans l'enseignement technique que dans l'enseignement supérieur – comparativement au département

En 1999, la population sans diplôme est plus importante à Mehun-sur-Yèvre que sur le département (+ 3 points).

La scolarisation de la population communale est spécifique sur deux aspects:

- Un niveau de scolarisation bac ou plus systématiquement inférieur à celui constaté à l'échelle du Cher.
- Une proportion de diplômés en CEP, BEPC et CAP-BEP plus forte que sur le département.

Population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le diplôme en 1999



Les diplômes de l'enseignement supérieur (bac + 2 et plus) représentent environ 9% à Mehun-sur-Yèvre en 1999, contre 13% sur le Cher.

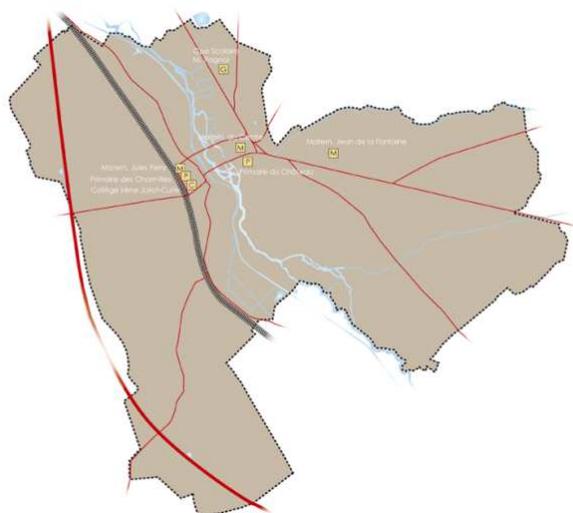
C1.3 Des effectifs scolaires globalement stables⁴⁵

Les effectifs scolaires du collège, de la maternelle et du primaire sont globalement stables : 1 231 élèves en 2000/2001 et 1 131 en 2008/2009.

On observe des variations positives ou négatives, plus ou moins importantes, d'une rentrée scolaire à l'autre et par établissement, ce qui nécessite une gestion annuelle des classes de la commune.

Localisation des établissements scolaires

⁴⁵ Source communale.



Evolution des effectifs scolaires depuis 2000

ECOLE	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009
COLLEGE	549	518	518	483	*	481	455	475	487
Primaire CHATEAU	213	207	214	160	142	140	136	126	130
Primaire CHARMILLES	170	161	156	151	148	162	175	173	163
Primaire PAGNOL	49	49	55	112	120	116	127	121	122
Maternelle CENTRE	75	66	64	66	66	65	64	74	70
Maternelle FERRY	77	81	80	76	81	76	76	88	88
Maternelle PAGNOL	46	44	35	41	34	34	36	24	25
Maternelle LA FONTAINE	52	52	41	50	46	53	47	58	46
TOTAL	1231	1178	1163	1139	637	1127	1118	1139	1131



C1.4 Une vie associative dynamique, riche et diversifiée

Avec le développement de la société de loisirs et l'augmentation du temps libre, la vie associative et les activités proposées dans une commune jouent **un rôle important dans son image et son attractivité**. Les équipements à disposition des associations contribuent à leur épanouissement.

Inventaire des associations		
Activités	2008	1996
Sportive	37	34
Culturelle	22	14
Anciens combattants	7	16
Autres	44	44
TOTAL	110	108

Mehun-sur-Yèvre accueille **110 associations**⁴⁶, dont 37 associations sportives, 22 associations culturelles, 7 associations des anciens combattants et 44 « autres »⁴⁷. On remarque que les centres d'intérêt ont évolué depuis 1996. Si les associations d'anciens combattants sont deux fois moins nombreuses en 2008 qu'en 1996, à l'inverse les associations culturelles et dans une moindre mesure sportives progressent sensiblement.

La vivacité de la vie associative est d'ailleurs d'autant plus intéressante que le contexte démographique a été plutôt difficile à cette période.

C1.5 Les équipements publics, sportifs et culturels

De nombreux équipements sportifs sont disséminés sur la commune : plateau scolaire (espace P. De Coubertin), espace de loisirs du jardin du Duc Jean de Berry (parcours nautique), pôles d'habitat secondaires (Somme, Les Malandries, Les Acacias).

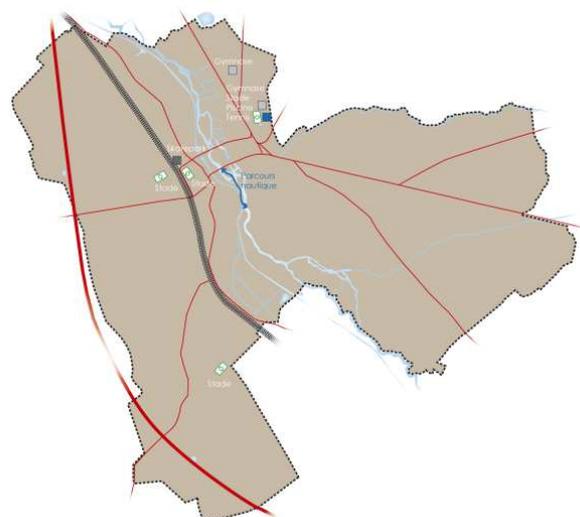
⁴⁶ Source communale.

⁴⁷ On peut citer : Amicale des Sapeurs Pompiers, ALPE -FCPE, Club des Aînés de Pillivuyt, Encouragement au dévouement, Union locale de la CGT Mehun etc.

Un projet de construction de dojo est actuellement en cours.

Les équipements publics assurent une cohésion sociale et consolident l'animation associative à Mehun-sur-Yèvre : gendarmerie, écoles, bibliothèque, centre socio-culturel, centre de secours, centre médico-social, salle des fêtes etc.

Localisation des équipements sportifs



Parmi les projets réalisés⁴⁸ :

- La rénovation de la deuxième aile de l'ancienne maison de retraite ;
- Ouverture du pôle d'enseignements artistiques qui verra l'installation des écoles de musique et de dessin (projet réalisé courant 2009)
- La construction de l'internat du collège.



C1.6 L'activité touristique

Mehun-sur-Yèvre dispose de nombreux attraits en terme de patrimoine et de tourisme « vert ». La ville est d'ailleurs affiliée, au réseau national des « Villes et métiers d'Art ».

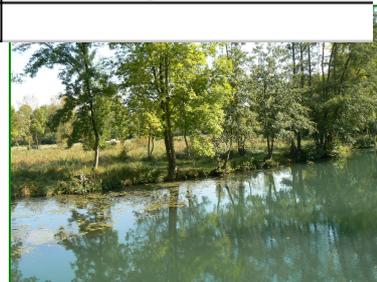
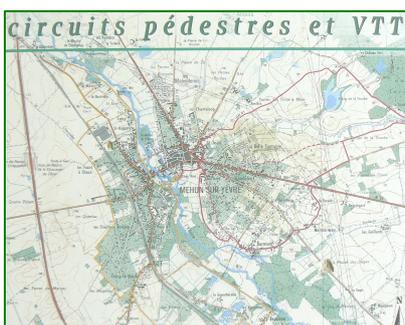
Le patrimoine bâti

Château ouvert à la visite	Eglise	Musée	Tourisme industriel	Route touristique	Artisanat d'art
		Pôle de la Porcelaine Musée Charles VII	Pillivuyt	Route de la Porcelaine	
					

⁴⁸ Mehun Mag, janvier 2009, n°27, p1

▪ **Les activités de loisirs et l'animation**

Cyclotourisme	Randonnée nature	Canoe-kayak	Les fêtes mehunoises	Découverte
<i>Circuit Paradis-Barmont</i>		Parcours Yèvre	<i>Fête de la rosière</i>	<i>Balade au cœur de l'or blanc</i>
<i>Circuit Beauvoir-Somme</i>			<i>Foire Saint-Andre</i>	<i>Un brin d'histoire</i>
<i>Le Val d'Yèvre (2 étapes)</i>			<i>Fête de la truche</i>	<i>Du chemin de table au sentier du vin</i>
			<i>Musique en ville</i>	<i>Sur les pas de Jeanne d'Arc</i>
			<i>Jardins en fête</i>	<i>Circuit du Berry Roman</i>
			<i>Marché médiéval</i>	



▪ **La promotion touristique des projets**

La promotion touristique est assurée par un office de tourisme (3 étoiles). De nombreux artisans d'art oeuvrent également au façonnement de l'image de Mehun-sur-Yèvre et perpétuent des savoir-faire locaux (décorateur sur porcelaine, broderie, etc).



▪ **Les hébergements et restaurants**

La capacité d'hébergement touristique avoisine les 60 lits en 2009. La gamme proposée n'offre pas, cependant, un éventail suffisamment diversifié pour satisfaire l'ensemble des cibles de touristes. L'absence d'hébergement de type « intermédiaire » est regrettable.

L'hôtel « La Croix Blanche », fermé depuis 2008, n'a toujours pas trouvé de repreneur.

Chambres d'hôtes	Capacité	Camping	Capacité	Restaurants
<i>Les Aubuées (4 épis)</i>	<i>3 ch.</i>	<i>Municipal</i>	<i>38 emp.</i>	<i>Aux G.E</i>
<i>Les Buissons (3 épis)</i>	<i>3 ch.</i>			<i>Café de l'Horloge</i>
<i>La Sarrasine</i>	<i>1 ch.</i>			<i>Crêperie l'Eole</i>
				<i>La Familia</i>
				<i>La Ribotte</i>
				<i>Le Forum</i>
				<i>Chez Justine</i>
				<i>Le Brin de folie</i>
				<i>Croq Mania</i>
				<i>Le Modinum</i>

La restauration présente des prestations diverses et variées.

▪ La fréquentation touristique⁴⁹

La fréquentation touristique est un indicateur intéressant pour apprécier l'attractivité d'une commune. Etant donné le lien étroit entre fréquentation touristique et météorologie, il est préférable d'analyser les tendances plutôt que les résultats sur l'année.

Fréquentation touristique		
	2007	Evol. 2006-2007 (%)
Monuments	/	/
Sites et musées		
Pôle de la porcelaine - Musée Charles VII	10 603	33%
	9913 (2004)	Evol. 2003-2004 + 8,9%
	9100 (2003)	
Les visites de la ville		
11 ^e rang Mehun/Yèvre	175	-91,70%

Il apparaît que le site touristique du Pôle de la porcelaine – Musée Charles VII, figure parmi les sites et musées les plus fréquentés du département. Toutefois, malgré des chiffres de fréquentation en hausse continue depuis 2000 (+33% entre 2006 et 2007), le site Mehunois subit les affronts de la concurrence voisine : 3^e site en 2003, 9^e en 2007.

Le concept « Les visites de la ville » n'attire que faiblement les visiteurs, pas plus de 175 entrées payantes en 2007. La clémence de l'été est un facteur déterminant à la dynamique de ce produit touristique « en extérieur ».

Office de tourisme - Syndicat d'initiative (O.T.S.I)				
	Total clientèle	Touriste Fr.	Touriste Lo.	Touriste Et.
2008	3556	1906	1471	179
2006	3333	1603	1561	169
2005	2341	989	1243	109
2004	2269	903	1281	85
2003	2396	/	/	/

En ce qui concerne l'office de tourisme, la clientèle est en hausse depuis 2003, avec une prédominance pour des touristes d'origine française en 2006. Le contingent de touristes étrangers connaît en forte hausse entre 2005 et 2006, mais sa part reste minoritaire (5% du total des clients de l'OTSI)

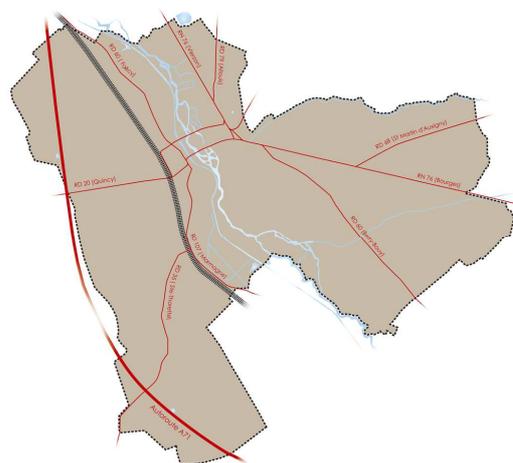
C1.7 Une trame viaire dense assurant un bon maillage du territoire communal, malgré la présence de plusieurs coupures physiques.

▪ Le réseau de transport

Le territoire de Mehun-sur-Yèvre est correctement desservi et accessible par les réseaux de transport.

La position médiane de la commune, vis-à-vis des pôles de Bourges et de Vierzon, a généré une macrocéphalie des déplacements selon un axe ouest-est.

La commune de Mehun-sur-Yèvre est ainsi traversée par la voie SNCF, l'autoroute A71 et la route départementale RD 2076, **infrastructures terrestres classées dans le cadre de la lutte contre le bruit.**



Le réseau de desserte secondaire, à vocation intercommunale, tend à équilibrer le maillage viaire, toutefois son impact en terme de trafic reste minoré : RD 20 (direction Quincy/Allogny), RD 68 direction Saint-Martin-d'Auxigny, RD 35 direction Saint-Florent).

Le réseau communal permet les connexions de l'ensemble du chevelu.

⁴⁹ La récupération des chiffres sur l'activité touristique de Mehun-sur-Yèvre provient du site Internet du Comité Départemental du Tourisme (CDT) du Cher.

A noter que le tracé de la vallée de l'Yèvre (et dans une moindre mesure le fer et l'A71) limite les échanges sud-nord. Cette contrainte physique se répercute en centre-bourg, avec une concentration des flux (transit/commerces/desserte) sur un espace historique peu fonctionnel à cet égard.

▪ **Le trafic routier sur l'axe structurant Bourges – Vierzon : RD 2076**

Mehun-sur-Yèvre est impacté par la route départementale RD 2076, l'une des routes les plus fréquentées du Cher.

En 2005, on comptabilisait un trafic moyen journalier d'environ 10 000 véhicules/jour (VJ), dont 9 à 10% de poids lourds (PL).

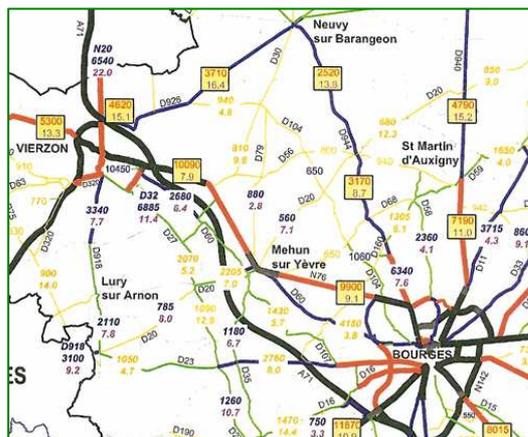
A savoir que le classement de la RD 2076 cité plus haut n'est ni une servitude, ni une règle d'urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments devront respecter.

L 111-1-4 du Code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75m à partir de l'axe de la RD 2076 (sauf exceptions).

La RD 60 est plus modestement fréquentée : 2 680 VJ direction Foëcy (6,4% PL) et 4 180 direction Bourges (3,8% PL). Les autres voiries secondaires sont utilisées par moins d'un millier de VJ en moyenne.

Evaluation du trafic – Année 2005



Source : Conseil Général 18

▪ **Une accidentologie importante chez les deux-roues**

D'après le PAC, en 5 ans, 23 accidents se sont produits sur le territoire de Mehun-sur-Yèvre, dont 7 localisés sur l'autoroute A 71. Parmi les 16 accidents hors autoroute, 13 ont impliqué un deux roues (10 cyclomoteurs, 3 motos) et 11 d'entre eux ont eu lieu en agglomération (huit avec un cyclomoteur et trois avec une moto).

Parmi les 4 passages à niveau recensés sur la commune, deux sont particulièrement fréquentés.

Il est d'ailleurs prévu, à échéance 2009, d'améliorer le profil routier du passage à niveau n°156 en remplaçant le platelage.



C1.8 L'offre intermodale

▪ **Le réseau de transports en commun**

Le réseau de bus « Lignes 18 » assure la desserte du territoire communal, via 2 lignes régulières :

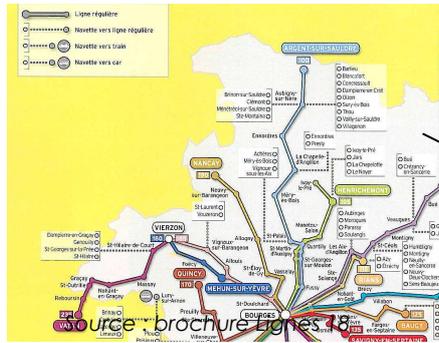
Ligne 180 : Vierzon – Mehun-sur-Yèvre

Ligne 185 : Vierzon – Bourges (arrêts à Mehun-sur-Yèvre)

Les cars scolaires assurent quotidiennement le ramassage des enfants scolarisés.



Arrêts de bus sur la RD 2076



Cartographie des navettes « Lignes 18 »

■ Le réseau ferré SNCF

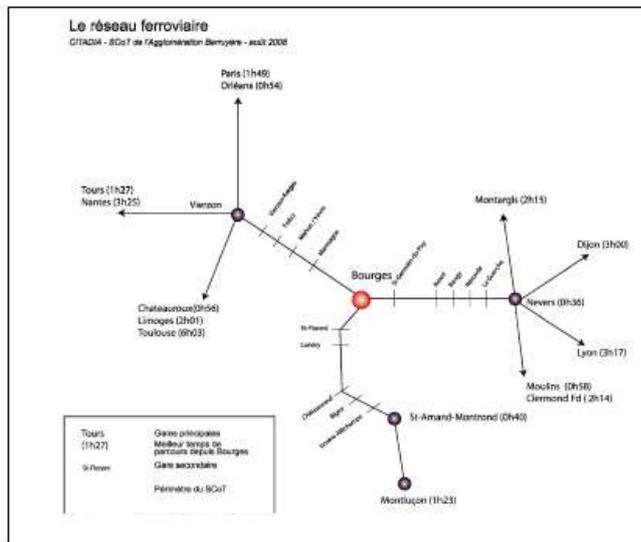
Le territoire de la commune de Mehun-sur-Yèvre est concerné par la ligne ferroviaire n°690 000 Vierzon à Saincaize.

Une permanence journalière est assurée à la gare de Mehun-sur-Yèvre avec un point de vente (guichet) à la disposition du public.

Le territoire communal, de par sa situation géographique, bénéficie d'une desserte qualitative :

- Positionnement sur le parcours des grandes lignes Paris – Clermont et Nantes – Lyon
- Un cadencement Bourges – Vierzon adapté aux horaires des professionnels.
- Des liaisons interrégionales via le réseau T.E.R

A noter les travaux d'embellissement et d'optimisation de la gare ferroviaire, avec l'aménagement d'un nouveau parking à stationnement dans la continuité de l'existant. La commune présente également un potentiel réel en terme de développement d'une zone de fret, notamment dans le secteur nord-ouest.



Tracé de la voie ferrée sur le territoire mehuinois



Source : SIRBAD – CITADIA Conseil ; ScoT, diagnostic territorial, 24.11.08, p.120

C1.9 Un réseau de circulations douces en devenir

En ce qui concerne la trame « verte », il faut distinguer :

- Les cheminements piétons ou pistes cyclables aménagés en zone urbaine :

Il n'existe que quelques pistes cyclables à Mehun-sur-Yèvre. Pour autant, les voies urbaines au sein de l'espace urbanisé permettent une pratique du vélo dans de bonnes conditions de sécurité. Un bémol, la configuration rectiligne des grands axes

départementaux, où la vitesse est élevée, n'encourage pas à l'usage du vélo (RD 2076, RD 60 notamment)

Les cheminements piétons existent dans le centre-ville de Mehun-sur-Yèvre, **matérialisés par les trottoirs et les passages piétons** (traitement au sol permettant une bonne identification du réseau). La configuration du centre-ville influe directement sur la praticité des déplacements. Le parcours piéton se trouve ainsi à maintes reprises contraint par un ensemble d'obstacles, temporaires ou permanents, un encombrement de l'espace public (stationnement des voitures) ou encore une signalétique inadaptée.

Ci-dessous quelques exemples des problèmes régulièrement rencontrés par le piéton en centre-ville essentiellement :



Pour pallier ces insuffisances, la commune a décidé le lancement d'une étude d'aménagement sur une partie du centre-ville fin 2008.

Des chemins en dehors des voies circulées prennent ensuite le relais dans les quartiers pavillonnaires, **en discontinu pour l'instant**.



- **Les chemins de randonnées balisés :**

Plusieurs sentiers de randonnées sillonnent le territoire communal et en permettent la découverte. Chacun d'eux est balisé par un code couleur spécifique et est accessible à pied ou VTT. On distinguera cependant :

- Les sentiers « communaux » : circuit Paradis – Barmont (11km) et le circuit Beauvoir – Somme (15km)
- Les sentiers « intercommunaux » : découverte du val de l'Yèvre, parcours Mehun-sur-Yèvre – Berry-Bouy – Saint-Doulchard (26km).
- Les sentiers « nationaux » : le sentier de Grandes Randonnées (GR 41) en partie sud de la commune.

MEHUN-SUR-YEVRE Parcours pédestre et VTT

Circuit Beauvoir-Somme 15 km
Couleur de balisage : vert pâle



Agreable randonnée qui, après la traversée des jardins du Duc Jean de Berry, se poursuit sur les bords du canal et vous mène sur les vestiges de l'ancien camp de Beauvoir puis à Somme avant de revenir à Mehun en empruntant la chaussée de César.

Itinéraire :

Point de départ Place du Château (Place du Général Leclerc)

- ▶ Se diriger vers l'église, puis descendre vers le Pôle de la porcelaine, traverser les jardins du Duc Jean de Berry;
- ▶ A l'écluse de Reussy, ne pas traverser le canal, le longer par la gauche vers l'amont. (Au niveau du deversoir du canal vers l'Yèvre on peut voir la cheminée des établissements Piliivuy);
- ▶ Poursuivre, ne pas franchir le premier pont;
- ▶ Après avoir longer le canal (1,4 km), emprunter le pont de Beauvoir, se diriger vers le bourg et le traverser;
- ▶ A l'intersection, tourner à droite en empruntant la D.107 vers Mehun;
- ▶ Après 300m, tourner à gauche en direction de Somme;
- ▶ Après avoir traversé la voie ferrée, on trouve à 1,3 km à gauche les vestiges de l'ancien Camp Américain : Beauvoir;
- ▶ variante : A ce point, tourner à droite et emprunter la « chaussée de César » (ancienne voie romaine) sur une distance de 1,2 km (à l'entrée du stade de Somme la voie prend le nom de « Buisson à la Pomme »); traverser la D35
- ▶ ou : Continuer jusqu'au bourg de Somme, le tracé rejoint celui du GR jusqu'à la D35
- ▶ Prendre à gauche le chemin de terre (parfois difficile selon la saison);
- ▶ Poursuivre sur 700m, prendre à droite le chemin de la perche (route bétonnée sur 300m), puis prendre à gauche le chemin des Hermines sur 900m;
- ▶ Prendre à gauche la Chaussée de César, traverser la route de Quincy (rue Pierre Sémart), marcher sur une distance de 1,5km;
- ▶ A hauteur des Etablissements Nuxans (câblerie), franchir le PN 153;
- ▶ A 700m, arrivée sur la D60, tourner à gauche et la suivre sur 900m en direction de Foëcy, à droite on rejoint le canal et l'écluse de la Mairie;
- ▶ Tourner à droite et longer le canal jusqu'au point de départ (de l'écluse de la mairie à l'écluse de Reussy : 2,7km);
- ▶ Rejoindre la place du Château/Fin du parcours



Parcours pédestre et VTT

Circuit Beauvoir-Somme 15 km
Couleur de balisage : vert pâle



MEHUN-SUR-YEVRE Parcours pédestre et VTT

Circuit Paradis-Barmont 11 km
Couleur de balisage : framboise



Randonnée qui avant de vous mener au « Paradis » vous invite à flâner le long de Annain et des lavoirs.

Itinéraire :

Point de départ Place du Château (Place du Général Leclerc)

- ▶ A l'angle de l'école, descendre le long des remparts du château ;
- ▶ Franchir le petit pont qui enjambe l'Annain, tourner à gauche et suivre le chemin jusqu'aux lavoirs.
- ▶ A la route, prendre à gauche, puis à droite et traverser le RN 76, emprunter la rue Marius Ameline jusqu'à la place St Jean
- ▶ Prendre à droite la rue du Tonkin GR41, et poursuivre ce chemin jusqu'à la route goudronnée (de St Jean à la route goudronnée : 2,85km);
- ▶ Tourner à droite et aller jusqu'au pont de Couet;
- ▶ Prendre le chemin à droite sur 1,2 km ; puis à gauche sur 300m, jusqu'à la D68 ;
- ▶ Tourner à droite en direction de Mehun ;
- ▶ contourner les 2 ronds-point ; ;
- ▶ Prendre la route en face « le Paradis »
- ▶ Tourner à gauche puis à droite en direction de Barmont;
- ▶ Place de Barmont, prendre l'avenue du Général de Gaulle, puis à gauche, emprunter le chemin de la Tour des champs;
- ▶ passer le rond-point et tourner à gauche pour rejoindre les lavoirs et prendre le chemin qui reconduit au château



Parcours pédestre et VTT

Circuit Paradis-Barmont 11 km
Couleur de balisage : framboise



Source : OTSI Mehun-sur-Yèvre

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



A LE CADRE DE VIE

A1 Contexte physique et naturel

A1.1 Le sol et le sous-sol

▪ Géologie – pédologie

Les sols de la commune de Mehun-sur-Yèvre sont essentiellement composés de calcaires, issus de l'ère Tertiaire et Secondaire.

Les terrains issus de l'ère Secondaire (localisés à l'Est):

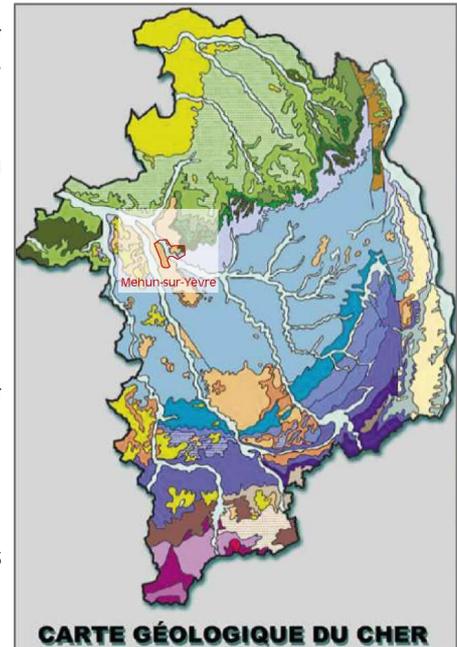
- Calcaires jaunes du Portlandien (issus du Crétacé).
- Calcaires marneux du Kimméridgien (issus du Jurassique).

Les terrains issus de l'ère Tertiaire (localisés de part et d'autres de la vallée alluviale) :

- Calcaires lacustres du Berry (issus du Bartonien supérieur).

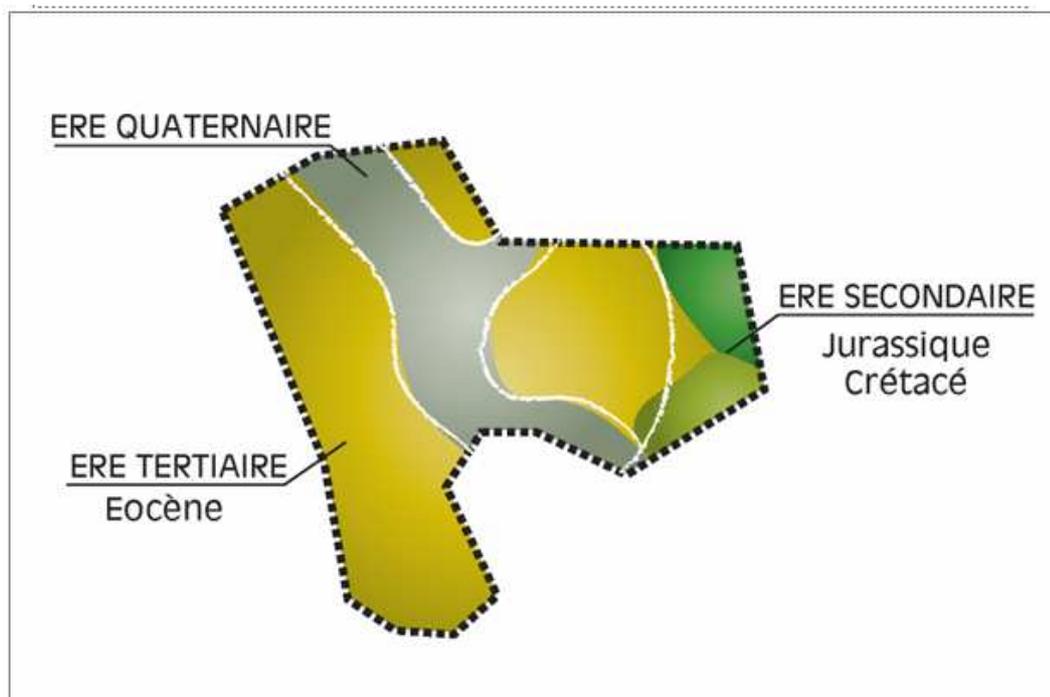
Les terrains issus de l'ère Quaternaire (localisés dans la vallée de l'Yèvre) :

- Des alluvions modernes.



Source : Atlas des Paysages du Cher

Schématisation des entités géologiques



■ Topographie

La commune de Mehun-sur-Yèvre se caractérise par un relief relativement peu marqué avec une altitude moyenne de 120 mètres.

Le seul élément topographique structurant se résume à la vallée de l'Yèvre, qui vient entailler le territoire et créer deux plateaux à l'Est et à l'Ouest. Il existe un dénivelé d'une vingtaine de mètres entre le point le plus haut et le plus bas de la commune.

Le point culminant, localisé à l'Est du territoire à proximité du Bois de la Corne, avoisine les **135 mètres**.

Le point le plus bas est situé dans la vallée de l'Yèvre à **112 mètres**, à proximité du lieu-dit « le Moulin des Préaux ».

La commune « en bascule » entre la Sologne et la Champagne Berrichonne offre quelques percées depuis les « hauts » du territoire sur le socle urbain et rural.

A noter que le site d'érosion à la confluence de l'Yèvre et de l'Annain constitue le siège originel de la cité (formation d'un éperon rocheux d'une dizaine de mètres).

■ Hydrographie

Le réseau hydrographique est important au sein de la commune, avec notamment la vallée de l'Yèvre qui traverse le territoire sur un axe sud-est/nord-ouest.

Le réseau hydrographique est composé de :

- **L'Yèvre**, rivière dont la vallée accueille également l'ancien Canal de Berry (réalisé en 1823 et actuellement déclassé). Les nombreux méandres créent un chevelu hydrographique dense. La rivière traverse l'espace urbanisé principal.

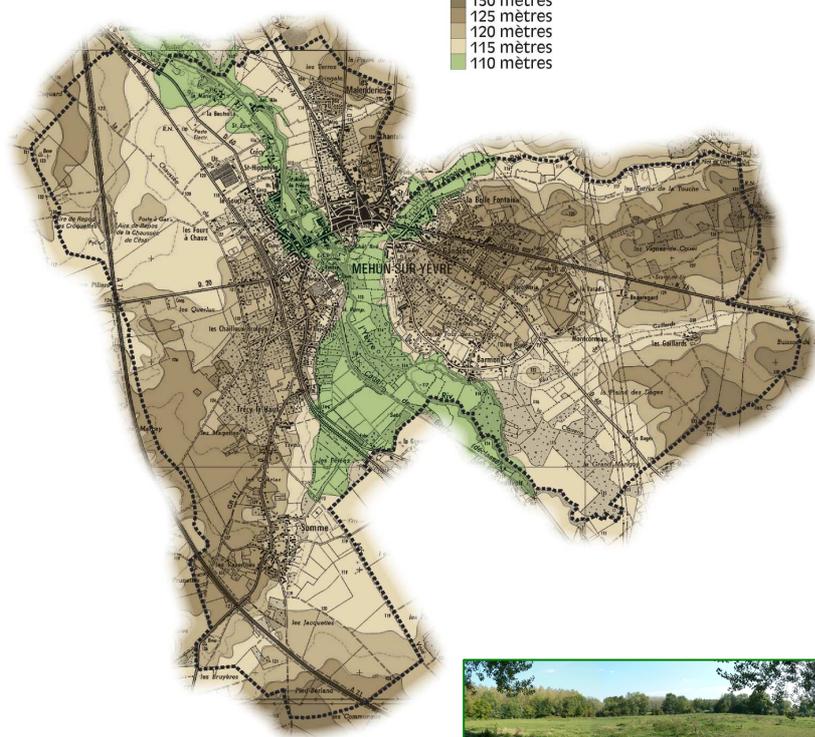
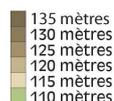
- **L'Annain**, un ruisseau qui marque la limite du territoire communal. Il vient rejoindre l'Yèvre en contrebas des fortifications de l'ancienne ville.

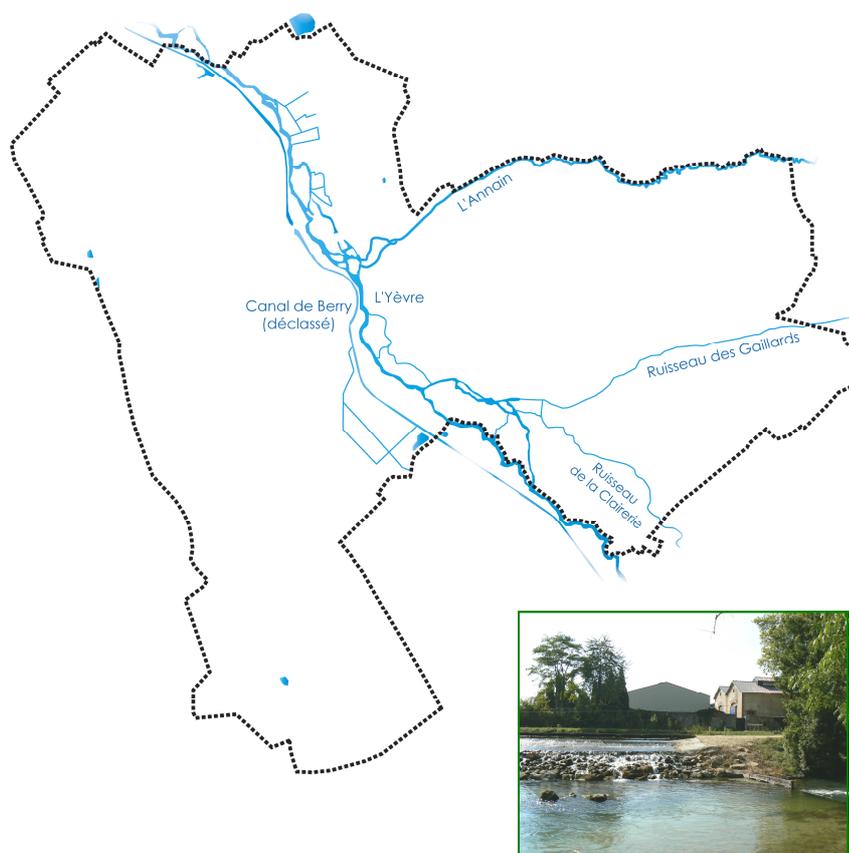
- **Les Gaillards**, un ruisseau qui rejoint l'Yèvre à hauteur du hameau de Barmont.

- **La Clairerie**, un ruisseau qui traverse les prairies humides, rejoignant l'Yèvre au même niveau que le ruisseau des Gaillards.



ALTITUDES :





▪ Hydrogéologie⁵⁰

Les formations calcaires de la commune se distinguent par une faible capacité d'emmagasinement lié notamment à de nombreuses fissures, se traduisant par d'importantes variations de la surface piézométrique.

On relève plusieurs systèmes karstiques fissurés avec enfouissement des eaux vers les points bas de la vallée (marais de Belle Fontaine et Saint-Jean).

Des phénomènes de résurgences et/ou des risques d'inondabilité sur certains sites urbains en bordure de l'Yèvre existent.

La cartographie - risque de remontée de nappes phréatiques – sur la ville de Mehun-sur-Yèvre n'a pas été effectuée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM).

Aucune étude hydrogéologique n'a été effectuée localement.

La sensibilité de la nappe phréatique en raison de la karsticité des sols est cependant supposée.

⁵⁰ Hydrogéologie : distribution et circulation des eaux souterraines dans le sol et les roches en tenant compte de leurs interactions avec les conditions géologiques et l'eau de surface



A2 Les « grands paysages » ou entités paysagères

▪ Qu'est ce qu'un paysage ?

Le **paysage** est l'ensemble des traits, des caractères, des formes d'un territoire, d'un « pays », perçu par un observateur : il est donc une création, une interprétation de l'espace.

Il est le point de rencontre entre l'homme et la nature ; le substrat sur lequel s'inscrivent les activités humaines, économiques, sociales et culturelles. Le paysage ne constitue pas une image fixe, immuable, mais il relate une histoire, faite d'évolutions lentes ou de brutales ruptures.

La notion de paysage recouvre donc une **réalité dynamique, globale, complexe et fragile**.

Le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution et définir les prescriptions de nature à assurer leur protection (article L 121-1 du Code de l'urbanisme)



▪ Nature de l'occupation des sols

L'occupation des sols et l'organisation paysagère se sont effectuées en tenant compte des limites naturelles mais également des réseaux de communications qui se sont implantés sur le territoire.

Le territoire est essentiellement constitué de terres agricoles, reposant sur un socle relativement plat, scindé par la vallée de l'Yèvre.

L'espace urbanisé principal s'est implanté à la confluence de l'Yèvre et de l'Annain, puis s'est étendu au Nord par delà la vallée, en rive gauche.

Les espaces boisés sont peu nombreux et de petite taille. La ripisylve accompagnant la vallée participe au taux de boisement de la commune et constitue une importante coulée verte au sein des paysages locaux.

	1999	2008
Superficie Totale	2445	2445
Superficie cadastrée (hors voirie et chemin)	2334	2331
dont		
Zone cultivées	1450	1712,74
dont		
Terres	1438	1403,7
Prés	208,5	203,5
Vergers	2,5	1,98
Jardins	0,5	80,08
Vignes	0,5	23,48
Bois	144	141,89
dont		
Futaies	2,5	2,68
Taillis	39	38,79
Peuplerais	102,5	100,41
Landes	68	68,05
Carrière		0,97
Eaux	18	18,11
Zones urbaines	324	389,26
dont		
Terrains à bâtir	9,5	14,18
Terrains d'agrément	31	54,87
Chemin de fer		10,01
Secteurs urbains	283,5	310,2

Source : commune de Mehun-sur-Yèvre



▪ Les entités paysagères

On appelle entités paysagères des espaces se définissant par une homogénéité d'impressions perçues sur un territoire, ou, du moins, par une récurrence de certaines ambiances déterminantes. Elles sont issues d'une approche sensible et donc subjective.

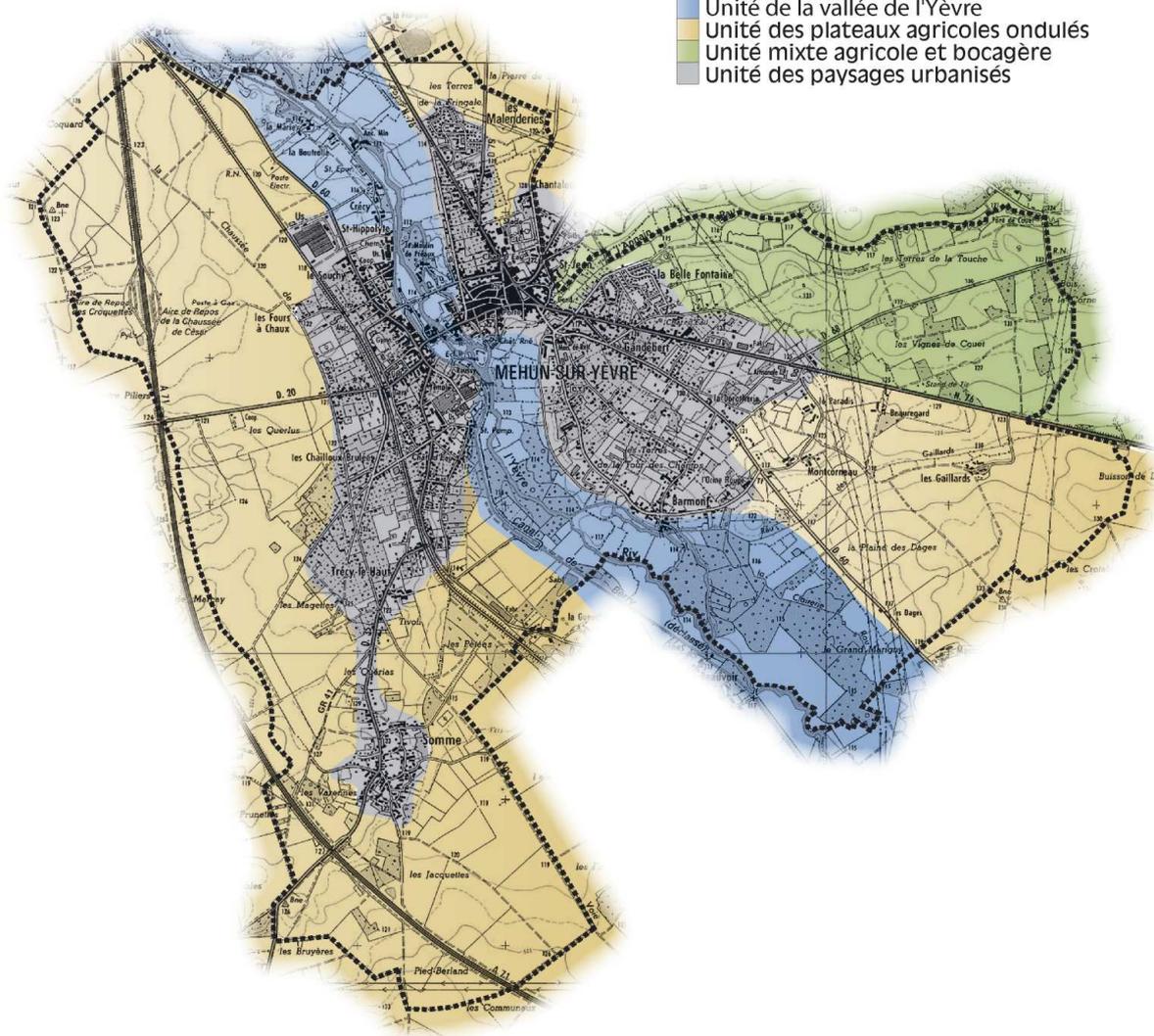
Plusieurs grandes unités paysagères émergent du territoire communal :

- L'unité de la vallée de l'Yèvre
- L'unité des plateaux agricoles ondulés
- L'unité mixte agricole et bocagère
- L'unité des paysages urbanisés

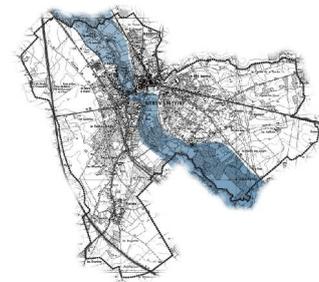
Carte générale de la répartition des unités paysagères

UNITES PAYSAGERES :

- Unité de la vallée de l'Yèvre
- Unité des plateaux agricoles ondulés
- Unité mixte agricole et bocagère
- Unité des paysages urbanisés



1 - L'unité de la vallée de l'Yèvre



Cette unité se situe au niveau de la plaine alluviale de l'Yèvre et s'organise principalement autour des méandres du cours d'eau et le long du Canal de Berry. La vallée à fond plat est peu encaissée. Ces paysages d'eau sont également boisés en raison de la ripisylve dense et des prairies humides qui les accompagnent. Les vues sont relativement courtes dans ces paysages semi fermés.

L'urbanisation y est peu importante en dehors des parties attenantes à la zone urbaine. C'est principalement une alternance entre petites séquences bâties et séquences boisées.

On distingue trois sous-unités aux dynamiques et vocations propres :

- la vallée "rurale et traditionnelle" (partie nord de la vallée)

On retrouve des éléments caractéristiques des usages agricoles passés : moulins, lavoirs, exploitation agricole, ancienne papeterie, jardins. Les espaces sont bien entretenus.

- la vallée "loisir et tourisme" (partie centrale de la vallée)

Cette partie de la vallée est la plus proche de l'espace urbanisé principal. La confluence de l'Yèvre et de l'Annain au pied de l'ancienne cité médiévale a été traitée en parc.

Les vocations de loisir (club de canoë) et de tourisme (Pôle de la Porcelaine) y sont clairement affichées. Ce parc, permettant de relier la rive droite à la rive gauche de la vallée, les restes du château à l'usine Pillivuyt, constitue également un espace public paysager de qualité pour les habitants.

- la vallée "naturelle et sauvage" (partie sud de la vallée)

Peu urbanisée et peu accessible, cette partie de la vallée de l'Yèvre est essentiellement composée de prairies humides et de plantations de type peupleraies. Les boisements sont plus importants (le grand Marigny).

Différents éléments bâtis racontant l'histoire et les usages passés de la rivière sont encore perceptibles dans le paysage. Les nombreux moulins et lavoirs qui ponctuent le cours de l'Yèvre participent à l'ambiance des lieux. Certains ont été rénovés, d'autres font figures de vestiges.

La vallée : colonne vertébrale de développement

La vallée de l'Yèvre a donné un sens de lecture au territoire. Au-delà des paysages, celle-ci a guidé les aménagements au cours de l'histoire dans ses grandes infrastructures de communication, qui se sont "calquées" sur son passage :

- La RD 2076
- Le canal de Berry
- La voie ferrée
- L'autoroute

Les enjeux de cette unité sont surtout de l'ordre de la préservation des paysages et des milieux écologiques fragiles qu'elle abrite. Ils sont également de l'ordre de la mise en valeur qui, sans nécessiter d'aménagement, peut se traduire par un entretien régulier des espaces rivulaires et de leurs abords.

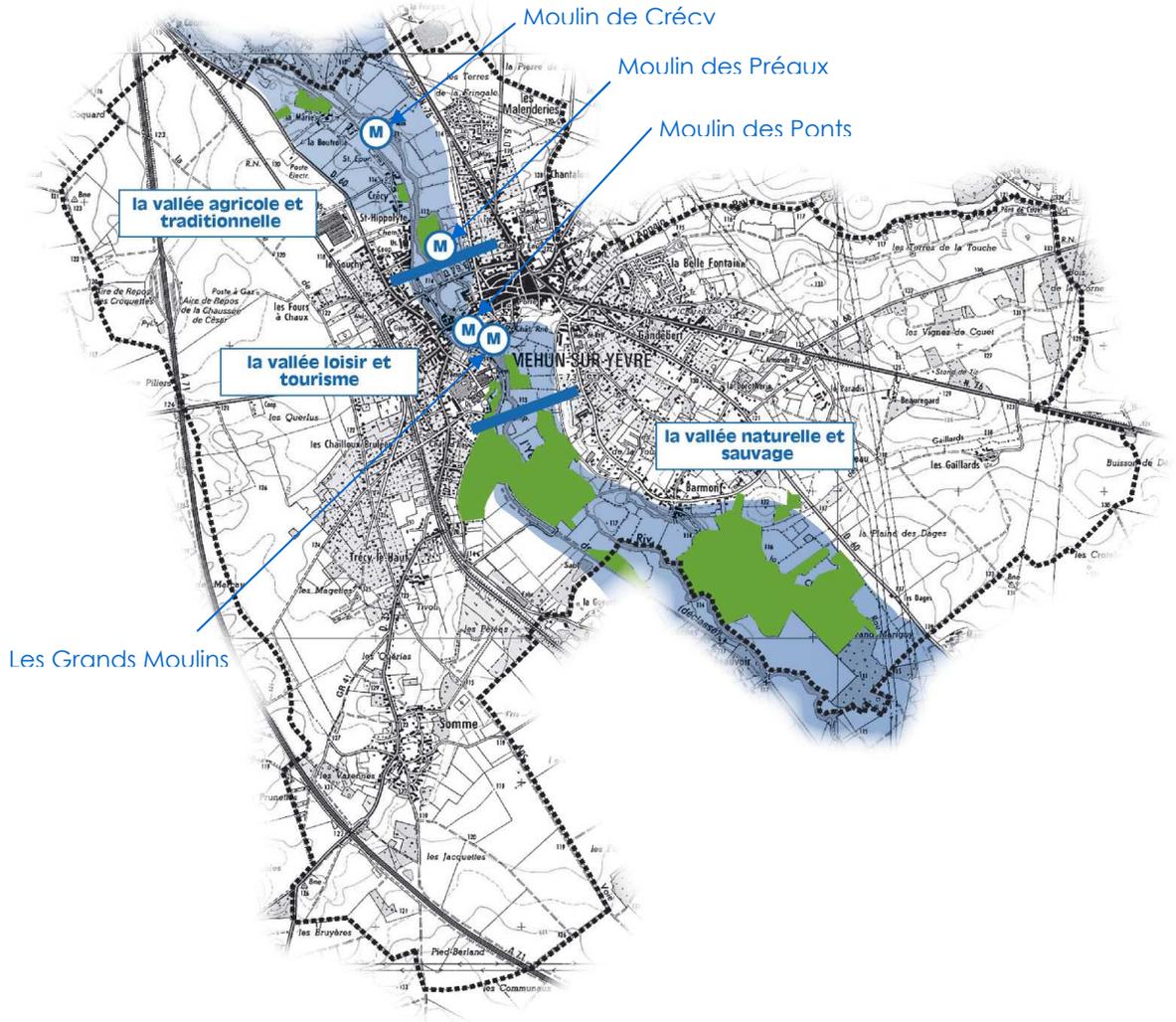




Prairies humides et ripisylve (rive droite de l'Yèvre, nord du centre-ville)



En canal et Yèvre, Usine Pillivuyt



Canal du Berry en direction de Bourges



Lavoir

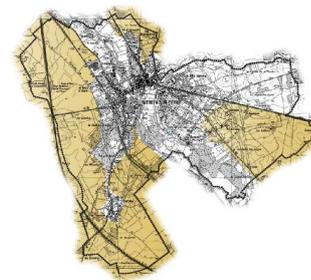


Les Grands Moulins et l'Eglise



2 - L'unité des plateaux agricoles ondulés

Cette unité paysagère reprend les motifs typiques de la Champagne Berrichonne. Elle est principalement localisée à l'Ouest et au Sud-est de la commune. La vocation agricole est prédominante. Les vastes parcelles cultivées s'étendent à l'horizon et ouvrent de larges panoramas. Les massifs boisés sont rares. Les quelques ondulations du relief et l'ensemble des infrastructures humaines sont particulièrement perceptibles dans ce contexte paysager.



L'accueil des grandes infrastructures de transport

Les éléments forts de cette unité sont des éléments de paysages artificialisés :

- les bâtis isolés (habitat rural, bâtiments d'exploitation agricole, silos)
- les infrastructures de transport d'énergie et de télécommunication (lignes à haute tension, antenne relais RTF)
- les infrastructures de déplacement (routes, autoroute, voie ferrée entourée d'une strate arborée)

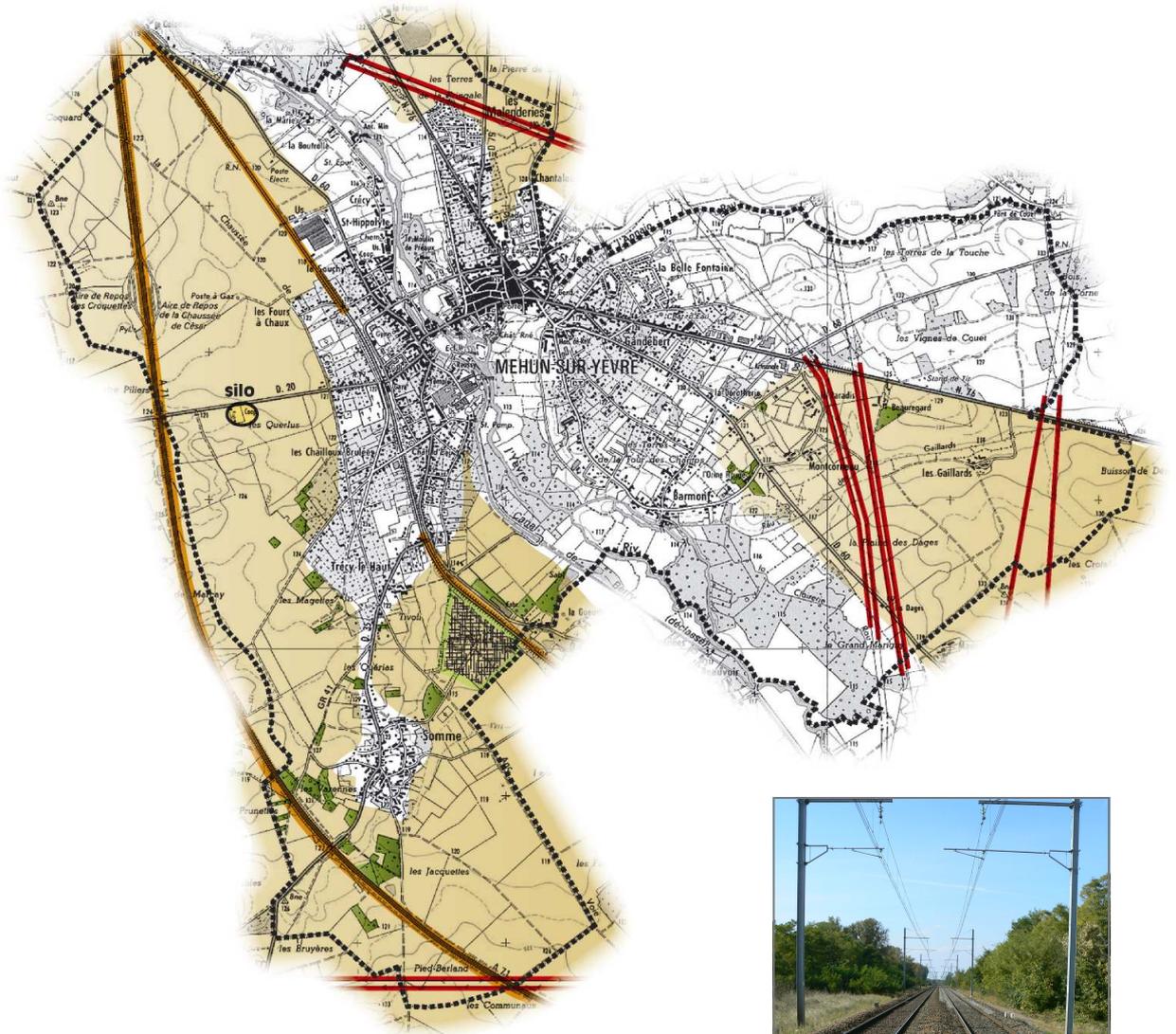
Les éléments de transport d'énergie et de communication créent un rythme au sein des paysages par la répétition des pylônes.

Le paysage de l'agriculture

Certains espaces révèlent le phénomène de déprise agricole. La régression de l'activité laisse peu à peu la place aux friches et aux peuplements spontanés. Il existe ici un réel risque d'homogénéisation des paysages. Les pétés constituent un vaste espace de friches situées entre Somme et la voie ferrée.

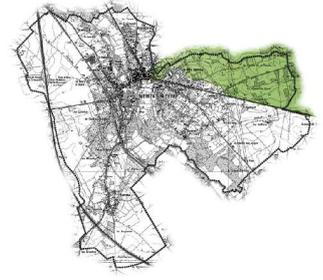
L'enjeu de cette unité réside dans l'entretien des paysages par l'activité agricole. Une déprise entraînerait une mutation rapide des figures actuelles. Les grandes infrastructures qui traversent le territoire sont des éléments avec lesquels il est nécessaire de composer. Si ces éléments tendent à « déprécier » les grands paysages ouverts, ils n'en restent pas moins des infrastructures dont chacun reconnaît la valeur d'usage. Il s'agira dans l'avenir de veiller à réduire au maximum l'impact de telles infrastructures et d'envisager toutes les solutions alternatives permettant de préserver la structure paysagère.





3 - L'unité mixte agricole et bocagère

Cette unité paysagère s'apparente à celle du plateau agricole ondulé, cependant le relief y est plus marqué. Les influences du Pays Fort, situé plus au Nord, sont importantes.



L'influence des fronts boisés

Cette unité se localise au Nord-Est du territoire, situé entre l'Annain et la RD2076.

Les massifs boisés deviennent plus conséquents et les fronts boisés situés sur les communes limitrophes (Bois de Dame, Bois de la Corne, Bois de Roulon) contribuent à l'ambiance boisée du site. Même si le bocage n'est pas traditionnel de cette partie du Cher, quelques figures de bocage dégradé sont présentes. Les haies sont également plus nombreuses.

Les vues sont longues en direction du nord, stoppées par l'important massif du Bois de Jarry.

En limite Nord-Est, le ruisseau de l'Annain serpente au milieu des prairies humides et offre des paysages bucoliques.

On aperçoit également quelques peupleraies, mais ces boisements sont beaucoup moins importants qu'au sein de la vallée de l'Yèvre.

L'urbanisation est peu présente au sein de cette unité : on y trouve essentiellement de rares constructions liées à un usage agricole.

Un espace riche loin des repères visuels de la ville

Les infrastructures de transport d'énergie sont également présentes à proximité de la zone urbaine. La progression vers l'Est permet d'oublier les éléments artificialisés très présents sur le reste du territoire communal et offre des paysages particulièrement riches visuellement et écologiquement.

L'enjeu de cette unité réside dans la préservation de paysages agricoles et boisés qui diffèrent des figures traditionnelles de la campagne Berrichonne.

Comme tout espace à dominante « naturelle », il s'agit d'en assurer l'entretien et la préservation mais également d'éviter le phénomène de mitage. La préservation des haies et des boqueteaux de qualité permettront d'assurer la pérennité de cette unité paysagère.





Infrastructures d'électricité et fronts boisés



RD 2076 et massifs boisés en arrière plan, en direction de Bourges



L'horizon obstrué par les lignes boisées



Le cadre bucolique de la rivière Annain

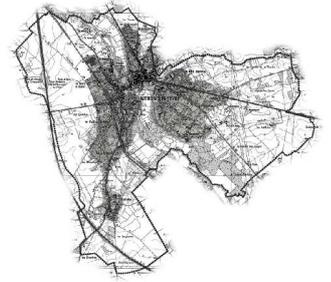


Une ferme lovée dans son écrin de verdure



4 - L'unité des paysages urbanisés

Cette unité sera davantage développée au sein des paysages urbains. Cette unité forme un espace quasi continu englobant le centre-ville et ses extensions (qui ont à présent rejoint les hameaux d'origine). En effet, il n'existe pas d'îlots bâtis conséquents en dehors de l'espace urbanisé principal.



L'alliance du minéral et du végétal

Les paysages urbanisés sont composés d'un noyau ancien (forteresse et ville médiévale) à dominante minérale. L'entrée dans les faubourgs laisse la place à un bâti plus distendu accompagné de jardins. Ainsi, les cœurs d'îlots bâtis sont souvent composés d'espaces plantés d'arbres de haute tige.

La nature est donc réellement présente dans l'espace urbanisé.

Les jardins familiaux situés dans la vallée de l'Yèvre (en amont et en aval de la ville) mais aussi le long de l'Annain contribuent également à l'entrée de l'élément végétal dans l'espace urbain.

Si l'enveloppe urbaine est désormais continue, il existe encore quelques « coupures vertes » qui permettent de séquencer les espaces et qu'il serait intéressant de préserver.

Les points de repère verticaux

L'annonce et l'entrée dans l'espace urbanisé de Mehun-sur-Yèvre se fait par de nombreux éléments verticaux :

- les pylônes qui ceinturent la ville par le Nord-Est (relais RTF)
- les châteaux d'eau, cheminées
- les formes urbaines, notamment l'entrée par les Malenderies (tours et pylônes), par la ZAC du Paradis (Intermarché, entreprises) ou encore en venant de Foëcy (Nexans)

Des lisières parfois abruptes

L'unité des paysages urbanisés se définit également par les lisières, espace de transition entre l'espace bâti/habité et l'espace naturel/cultivé. L'intérêt de cet espace réside essentiellement dans la transition de la forme bâtie ou de la forme végétale entre ces deux espaces aux lignes paysagères opposées (horizontalité des terres agricoles et verticalité des espaces bâtis).

L'enjeu de cette unité réside dans la préservation des éléments structurants qui permettent d'identifier Mehun-sur-Yèvre. La présence importante du végétal au sein de l'espace urbanisé constitue une richesse à préserver, mais également à intégrer dans le développement urbain à venir.

La densification n'exclut pas la mise en œuvre de ce principe, qui participe par ailleurs pleinement à la qualité du cadre de vie.

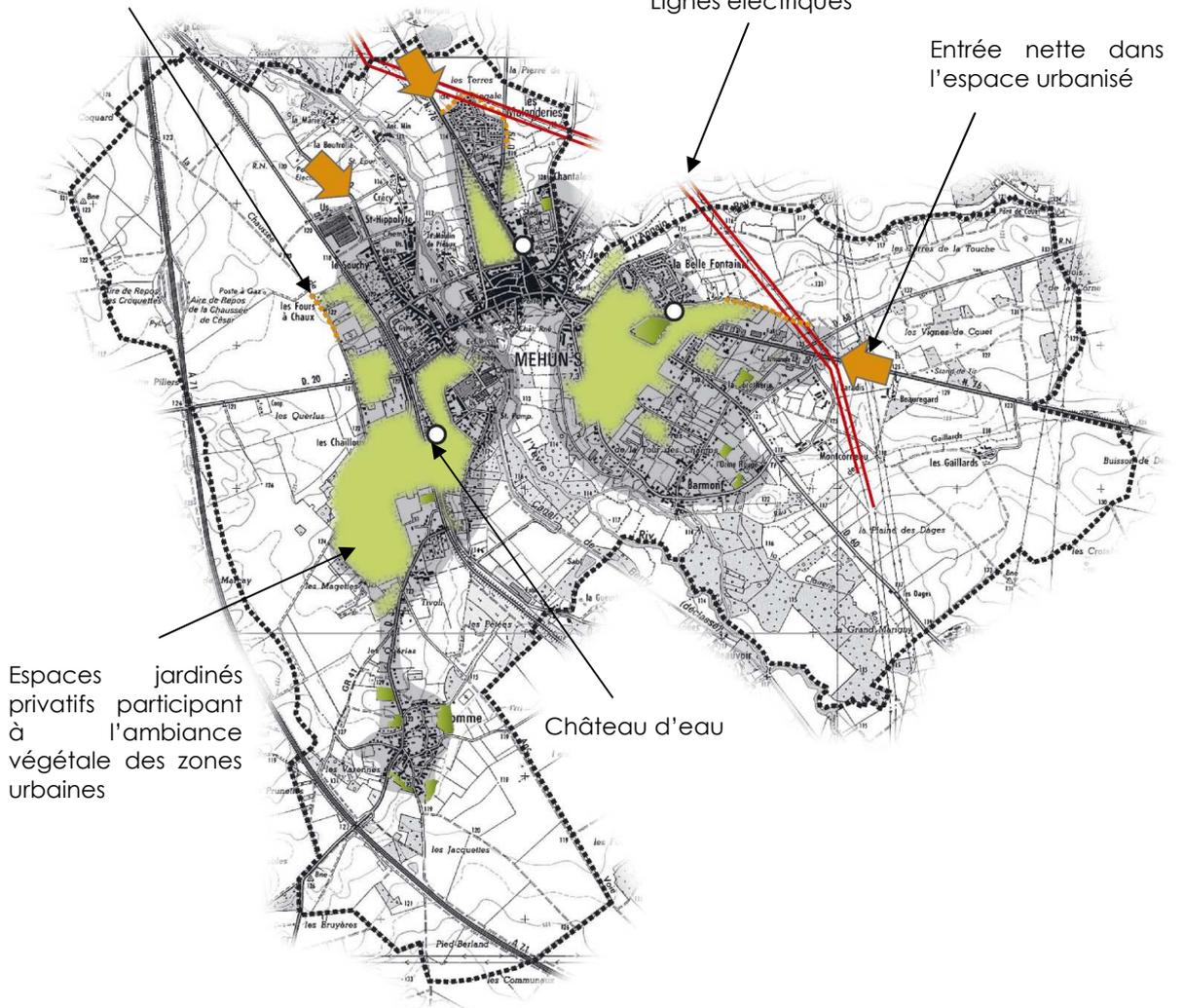




Lisières sensibles

Lignes électriques

Entrée nette dans l'espace urbanisé



A3 Caractéristiques de la trame urbaine et évolutions spatiales

▪ Evolution de l'emprise urbaine

Plusieurs facteurs déterminants expliquent la genèse d'une implantation humaine sur la commune de Mehun-sur-Yèvre :

- Une position stratégique en promontoire (défense naturelle contre l'ennemi)
- La proximité de la rivière Yèvre et des cours d'eau. Ces conditions particulières ont favorisé la création d'un petit patrimoine spécifique.

L'essor de l'enveloppe urbaine résulte d'une succession de périodes économiques plus ou moins dynamiques et par l'amélioration des conditions de communication :

- Construction du canal de Berry : 1823
- Construction de la voie de chemin de fer : 1847

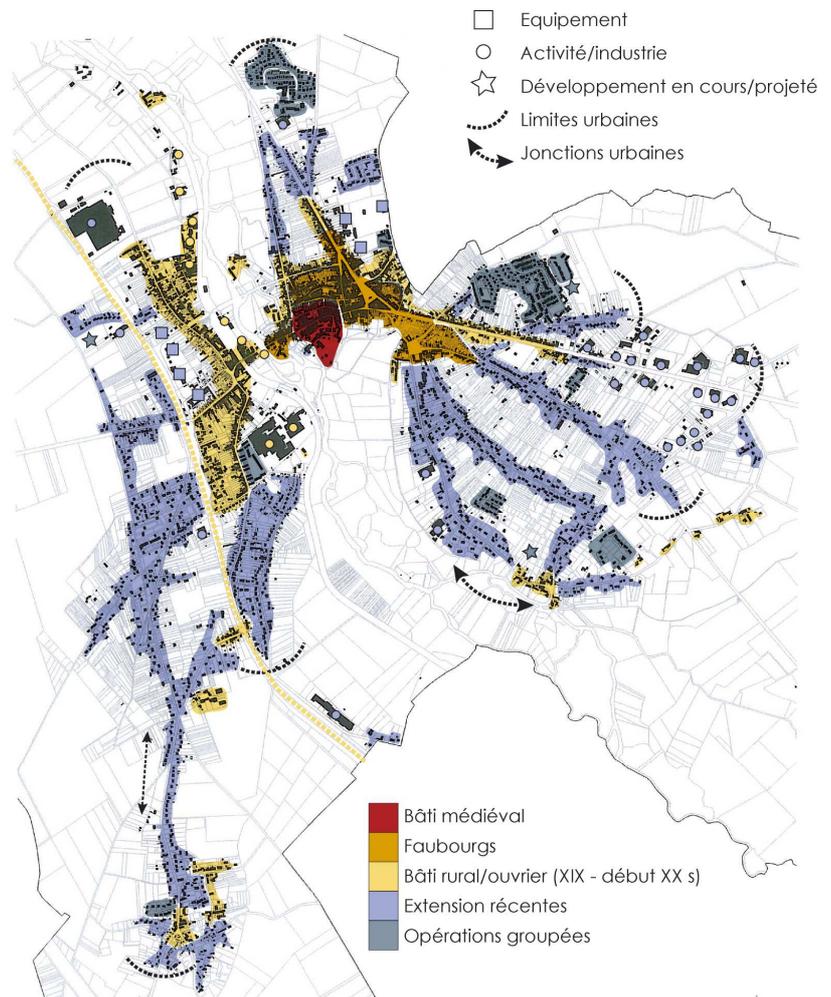
Ces deux infrastructures d'envergure impactent directement le territoire communal et vont susciter une attractivité communale nouvelle.

L'apparition du moteur à explosion et sa généralisation au sein de chaque foyer après-guerre (1950) va considérablement faire évoluer la manière de vivre la ville. Les limites de l'espace urbanisé grandissent à mesure que la mobilité individuelle s'accroît.

La structuration initiale du territoire, avec un éparpillement des hameaux, a encouragé à la consommation foncière, selon des modalités de construction individuelle au coup par coup.

L'agrégation du développement résidentiel contemporain le long des principaux axes de communication de la commune – urbanisation en « doigts de gants » - a progressivement diluée la morphologie ancienne du bâti et ses particularités.

Il en ressort de manière générale une dégradation des limites urbaines (perte de lisibilité) et une pression sur les espaces naturels.



▪ Morphologie urbaine

L'analyse de la morphologie urbaine sur la commune laisse apparaître une évolution constante du rapport à l'espace.

En effet, il n'existe pas une formule urbanistique homogène à Mehun-sur-Yèvre ; mais une juxtaposition de différents quartiers sur la commune, directement influencés par les besoins et mœurs de l'époque en question.

Au final, on note que la conception urbaine de la ville s'adapte aux besoins et usages nouveaux du foncier. Le fait le plus marquant provient de la dé-densification progressive du tissu urbain à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville historique.

La notion de « densité » a d'ailleurs été codifiée dans le Code de l'urbanisme depuis l'application de la loi-cadre Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). Le législateur recommande à cet égard aux praticiens de l'aménagement de limiter les extensions urbaines au profit d'une reconquête des espaces vides de l'espace urbanisé existant.

Ci-dessous, les trois schémas représentatifs du tissu urbain mehunois.

Centre-ville médiéval



Époque : médiévale
Densité : forte
Réseau : dense,
étroit, désorganisé

Intérêts / Objectifs :
militaire,
énergétique et
technique.

Quartiers ouvriers



Époque : industrielle
Densité : moyenne
Réseau : linéaire

Intérêts / Objectifs :
praticité, proximité,
jardins privés pour
cultures de
subsistance

Extensions pavillonnaires



Époque : actuelle
Densité : faible
Réseau : linéaire,
desserte

Intérêts / Objectifs :
récréatif,
individualisation.



A4 Paysages urbains et typologie du bâti

L'habitat est une notion intimement liée à celle du cadre de vie. Aussi les politiques de développement urbain auront un effet sur le cadre de vie.

La qualité de ce cadre de vie, est, quant à elle, dépendante d'un patrimoine paysager, environnemental et architectural qu'il convient de préserver.

On distingue sur l'espace urbanisé mehuinois 4 formes urbaines principales, essentiellement selon leur organisation spatiale.

▪ La ville médiévale

La ville médiévale repose sur un site d'implantation stratégique, à l'aplomb du secteur de confluence Annain-Yèvre. L'organisation du bâti s'est appuyée sur le château et l'église, symboles des pouvoirs religieux de l'époque

L'ensemble du quartier est animé d'une végétation dense, pour ne citer que le parc du Duc Jean et les nombreux arbres isolés en parties privatives.



Face aux nombreuses vellétés de l'ennemi, des fortifications ont été édifiées en vue de protéger la cité royale. Cet encadrement défensif a en outre contraint l'extension physique de la ville médiévale.

L'organisation interne repose sur la rue Jeanne d'Arc, à partir de laquelle est venu se greffer de nombreuses venelles, sombres et étroites. Le système de déplacement reste orienté selon un axe ouest-est.

La qualité patrimoniale de cet îlot médiéval est reconnue par le classement de nombreux édifices à l'inventaire des monuments historiques.

Principales caractéristiques du secteur :

- Bâti ancien aggloméré à destination mixte (services, commerces de proximité, résidentiel).
- Formation d'îlots à forte emprise au sol.
- Maillage viaire resserré (venelles)
- Implantation à l'alignement sur les voies publiques ou en léger recul (1m – 1.50m)
- Une hauteur moyenne atteignant R+ 1 voire R+ 2. Un 3e étage sous comble est constaté sur les bâtisses les plus importantes.
- Les toits sont à deux pans, voire quatre sur les maisons bourgeoises, surmontées d'une ou plusieurs lucarnes et cheminées en brique.
- La couverture est généralement en ardoise, avec une ligne de faîtage parallèle à la voie.
- Les façades sont ordonnancées, les fenêtres à l'étage étant alignées verticalement à celles du rez-de-chaussée.
- Les corniches, bandeaux, appuis en matériaux minéral structurent les ensembles horizontalement.
- Les extensions et rénovations respectent les particularismes architecturaux du bâti ancien.





Les enjeux urbains et architecturaux :

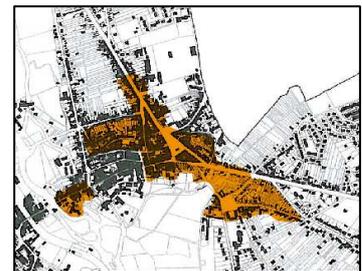
- **La préservation des jardins privés et publics**
- **La préservation des covisibilités sur les silhouettes des édifices remarquables**
- **Le respect des volumes et du rythme des façades dans la restauration du bâti ancien**
- **Le respect de la ligne d'implantation dominante en cas de reconstruction**
- **Le choix de matériaux et de couleurs respectant le bâti ancien (préconisations ABF)**
- **La bonne intégration des enseignes commerciales sur les façades**

▪ **Les faubourgs**

L'extension des faubourgs s'est manifestée sur les abords immédiats du centre historique, prioritairement en partie est.

La RD 2076 intervient telle une limite physique à l'extension des faubourgs.

Ce quartier marque l'apparition d'un modèle de développement linéaire le long des axes de communication.



L'architecture moyenâgeuse y est difficilement perceptible, avec des habitations édifiées pour leur majorité au cours de 19e et 20e siècle. Le tissu urbain apparaît homogène, quoique ponctué de quelques constructions à caractère bourgeois.



Principales caractéristiques du secteur :

- Bâti implanté en retrait de la voie, selon un principe de linéarité / mitoyenneté.
- Zone à vocation résidentielle et commerciale.
- Emprise au sol faible à modérée, avec des habitations ouvertes en arrière sur des jardins ou cours intérieures.
- Volume de construction longiligne (RDC + aménagement des combles ouvert d'une ou plusieurs lucarnes)
- Toiture à deux pans symétriques avec couverture en tuile plate (ou ardoise).
- Maillage viaire rectiligne et aéré (4m).

Les enjeux urbains et architecturaux :

- **Trouver un équilibre entre densification et respiration urbaine.**
- **Respecter les composantes architecturales du bâti (périmètre ABF)**
- **Valoriser le patrimoine identitaire.**

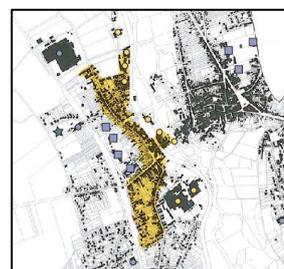
▪ Les quartiers ruraux / ouvriers

Le secteur des quartiers ouvriers se situe en rive gauche de l'Yèvre, à proximité immédiate des industries pourvoyeuses d'emploi (anciennes manufactures, usine de porcelaine Pillivuyt).

L'organisation interne présente des traits caractéristiques de l'ambiance ouvrière de l'époque :

- Les constructions sont accolées créant ainsi un effet de front urbain.
- Les cœurs d'îlots, naturels, sont dédiés à la culture du jardinage (complément alimentaire pour des populations ouvrières le plus généralement peu rémunérées)

Finalement, il ressort de la lecture urbaine une véritable unité de quartier aussi bien sur un plan urbain qu'architectural.



La photo aérienne ci-contre atteste de l'ouverture intérieure des îlots urbains. Les «vides» se caractérisent par une forte végétalisation, aujourd'hui progressivement pigmentés par des ouvrages de loisirs : piscines, abris de jardins.

On constate nettement la rationalité de l'organisation urbaine, avec un système de voiries rectilignes, à vocation de desserte, structurant l'ensemble du quartier.



Principales caractéristiques du secteur :

- Bâti implanté en front des voies / Mitoyenneté.
- Emprise au sol faible à modérée, avec des cœurs d'îlots végétalisés.
- Constructions basses de type RDC, avec combles aménagés ouvert sur une ou plusieurs lucarnes.
- Toiture à deux pans avec couverture en tuile plate.
- Enduits de façades clairs.
- Réseau viaire rectiligne, complété d'impasses et venelles orientées sur le chemin de halage du canal de Berry et sur les anciennes fabriques.

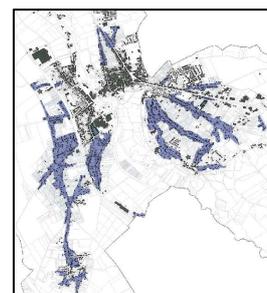
Les enjeux urbains et architecturaux :

- **Trouver un équilibre entre densification et respiration urbaine.**
- **Respecter les composantes architecturales du bâti (attention à la multiplication des volets roulants sur lucarnes, aux choix des couleurs d'enduits, des menuiseries, aux continuités des couvertures etc.)**
- **Le choix de matériaux et de couleurs respectant le bâti ancien (préconisations ABF)**
- **La bonne intégration des enseignes commerciales sur les façades**

▪ Extensions récentes « individuelles »

Les constructions pavillonnaires des années 1960-2000 interpellent par leur manière d'occuper l'espace. L'urbanisation peut être qualifiée « d'opportuniste », c'est-à-dire sans véritable cohérence d'ensemble.

Ces constructions ne sont plus groupées dans un souci de gestion économe de l'espace (principe de la loi SRU), au contraire, la tendance globale est à la consommation.



Ce type de développement présente de nombreux inconvénients :

- « Grignotage » et destruction de l'espace agricole ;
- Emprise importante des propriétés privées ;
- L'absence de profondeur (urbanisation linéaire) qui pose le problème de l'accès aux fonciers constructibles sur les arrières.

Ces dernières années, des tentatives de reconquêtes urbaines ont eu lieu pour essayer de recoudre le tissu urbain : on peut notamment citer le lotissement de Barmont.

Outre l'étalement linéaire important, le modèle pavillonnaire se caractérise par :

- Une faible occupation à la parcelle, c'est-à-dire que l'emprise bâtie est limitée au regard de la superficie des parcelles ;
- Des terrains sont le plus souvent isolés des voies de circulation par des clôtures aux formes diverses.
- Des modes d'implantation aléatoires
- Une perte de lisibilité sur certains quartiers, parfois compensée par l'alignement des clôtures.

Par endroits, on peut noter des difficultés de cohabitation entre le bâti ancien et contemporain. L'hétérogénéité architecturale des constructions en dissociation avec le milieu dans lequel elles s'implantent, dénature parfois de la qualité des sites (Somme).



Principales caractéristiques du secteur :

- Bâti récent de faible densité de type pavillonnaire
- Implantation en retrait, généralement en milieu de parcelle.
- Clôture mixte mêlant minéral et végétal.
- Bâti à caractère résidentiel.
- Hauteur des constructions : R+1 à R+2.

Possibilité de combles aménagés avec ouverture en une ou plusieurs lucarnes.

- Formes, couvertures, volumes mixtes. L'influence solognote et berrichonne est ressentie.

Les enjeux urbains et architecturaux :

- **Permettre la réalisation d'opérations individuelles dans le raccrochement de l'urbain existant (dents creuses).**
- **Fixer des limites d'extension à l'urbanisation afin de lutter contre le mitage et la banalisation des espaces.**
- **Améliorer les espaces publics (trottoirs notamment).**
- **Fixer des règles architecturales plus contraignantes qui prennent en considération le style régional et le bâti ancien existant.**
- **Engager une réflexion sur les clôtures, espace de transition entre le public et le privé.**
- **Promouvoir le traitement des franges urbaines visibles depuis les voies de circulation.**



▪ Les opérations groupées

Des opérations d'aménagements spécifiques dites « groupées » se disséminent sur l'ensemble du territoire communal (années 1960 à aujourd'hui). On peut distinguer des opérations de logements collectifs et individuels.

Ces opérations qui renferment le plus souvent des constructions standardisées, sans rapport apparents avec les formes traditionnelles, et sans véritables connexions à l'existant. Certains îlots sont repliés sur eux-mêmes, en périphérie de la ville, pour la plupart au contact direct de l'espace naturel ou industriel (Les Malandries, La Belle Fontaine, Croix Gourdon).



Les espaces publics, diversement entretenus, participent par endroit à la « tristesse » des lieux. Certains immeubles font l'objet d'une restauration des façades.



Principales caractéristiques du secteur :

COLLECTIFS

- Bâti des années 1960-70 de hauteur variable selon l'opération :
R+2 : La Belle Fontaine
R+7 à 15 : Les Malandries
- Façades en cours de réhabilitation. Certains immeubles ont d'ailleurs fait l'objet d'une démolition dans le cadre de la requalification du quartier.
- Toiture terrasse.
- Espace public important, diversement entretenu.

INDIVIDUELS

- Constructions de hauteur RDC à R+2 selon l'époque de réalisation.
- Formes, couvertures, volumes mixtes.
- Une approche environnementale est recherchée au lotissement de Barmont.
- Espace public simpliste mais correctement entretenu.



Les enjeux urbains et architecturaux :

- **Améliorer les espaces de vie des quartiers à caractère social.**
- **Épaissir le tissu urbain par le biais de nouvelles opérations groupées. Favoriser l'utilisation de matériaux énergétiques durables ou les procédés visant aux économies d'énergie.**
- **Réglementer les clôtures pour garantir une cohésion entre l'espace public et privé.**
- **Apporter le soin nécessaire au traitement des franges urbaines induites par les nouvelles constructions.**
- **Favoriser l'ouverture des futures opérations groupées en créant des connexions diversifiées à l'existant.**

▪ **Les hameaux**

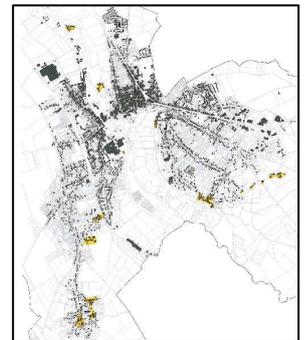
On dénombre moins d'une dizaine de hameaux sur la commune, pour la plupart intégrés au tissu urbanisé.

La structure architecturale traditionnelle évoque le passé autrefois agricole de ces entités. Aujourd'hui, la vocation résidentielle se confirme sur la majorité des hameaux. La présence de quelques hangars en tôles ou de longères témoigne d'une orientation agricole aujourd'hui révolue.

La conception du bâti demeure caractéristique de la Champagne Berrichonne : rez-de-chaussée et combles aménagés avec ouverture sur lucarnes ; couverture en ardoise ou tuile plate, enduit clair, toit à deux pans et appentis sur pignons, appareillage de pierres, montant en bois ou briques.)

L'autonomie des hameaux les plus importants est perceptible à l'implantation de certains équipements publics : école, cafés. C'est particulièrement le cas sur le hameau de Somme, désormais intégré à l'enveloppe urbaine du bourg de Mehun-sur-Yèvre.

Le processus de densification des cœurs d'îlots identitaires pose aujourd'hui la question de l'intégration architecturale des nouvelles constructions et du respect de l'existant. La gestion des covisibilités devra être rigoureuse sur les hameaux pour ne pas en dénaturer l'ambiance rurale et paisible qu'il s'y dégage.



Les enjeux urbains et architecturaux :

- **Préserver la typicité des formes traditionnelles des cœurs de hameaux.**
- **Recourir à l'utilisation de matériaux respectant l'ambiance des lieux.**
- **Conserver le petit patrimoine et valoriser les espaces publics.**



A5 Les éléments de patrimoine architectural et paysager protégés ou à protéger

A5.1 Les monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques (MH)

La commune de Mehun-sur-Yèvre n'est pas concernée par la présence de monuments naturels ou de sites inscrits⁵¹.

Cinq monuments historiques sont en revanche inscrits et/ou classés à l'inventaire des monuments historiques (MH).

L'inscription ou le classement au registre des monuments historiques implique des restrictions particulières en matière de construction. En effet, toute **construction située dans le champ de visibilité de l'édifice** (visible de l'édifice ou visible en même temps que lui) et ce, dans les limites d'un périmètre de 500 mètres autour du monument, **nécessite un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)**⁵².

Le périmètre de 500 mètres **peut cependant être modifié** (réduit ou augmenté) pour être rendu plus cohérent avec la réalité de terrain, à l'occasion de l'élaboration du PLU⁵³. Le nouveau périmètre doit être justifié et est établi avec l'accord conjoint de la commune et de l'ABF.

La commune a étudié la possibilité de conduire cette modification et a sollicité l'ABF en conséquence. A ce jour, aucun PPM n'a été validé.



⁵¹ Un site inscrit ou classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Les objectifs sont la conservation d'espaces naturels ou bâtis. La procédure peut être à l'initiative des services de l'État (DIREN, SDAP), de collectivités, d'associations ou de particuliers. L'inventaire et le classement des sites et monuments naturels relève de la Commission Départementale des Sites Perspectives et Paysages qui en dresse la liste. L'inscription ou le classement est prononcé par arrêté du Ministre en charge des sites.

En site inscrit, l'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple, sauf pour les permis de démolir qui supposent un avis conforme.

En site classé, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites (par exemple, les travaux relevant du permis de construire) sont soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la DIREN, du SDAP et de la CDSPP. Le classement entraîne aussi notamment l'interdiction de détruire ou modifier le site sans autorisation, l'obligation d'enfouir les réseaux électriques. Cf. Code de l'environnement art L341 et suivants.

⁵² Loi du 31 décembre 1913 - art L421-6 R421-38-4 CU, désormais également codifié dans le Code du patrimoine.

⁵³ L'article 40 de la loi SRU a modifié l'article 1 de la loi de 1913 en permettant l'adaptation du périmètre des MH lors de l'élaboration ou la révision du PLU. Cette adaptation doit permettre de désigner des ensembles d'immeubles ou des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à améliorer sa qualité. Il convient donc de déterminer des constructions en relation avec l'environnement du monument, ce qui nécessite une étude des lieux et un choix justifié.



- **Fortification d'agglomération : Porte de Ville (rue Jeanne d'Arc)**
 - Classement par arrêté du 26 avril 1893

- **Collégiale Notre-Dame (place du Général Leclerc)**
 - Classement par la liste de 1862

- **Château (place du Général Leclerc)**
 - Classement par la liste de 1840

- **Maison, dite aussi hôtel Charles VII (87 rue Jeanne d'Arc)**
 - Inscription par arrêté du 29 avril 1931

- **Maison (6 rue Fernand Baudry)**
 - Inscription par arrêté du 24 juillet 1997 (façade et toiture uniquement, à l'exception de celles de la construction en appentis).



A5.2 Les éléments remarquables identifiés pouvant être signalés dans le PLU

Mehun-sur-Yèvre jouit d'un patrimoine historique hétéroclite, hérité de diverses influences économiques, culturelles, industrielles ou encore hydrauliques.

Un inventaire des éléments de paysage a été conduit par la municipalité et mis en place dans le cadre du PLU en vue de préserver les entités nombreuses qui participent à la mémoire collective des lieux : L 123-1-7.⁵⁴ (cf annexes du présent PLU)

Procédure :

- Inventaire soumis à enquête publique parallèlement à l'arrêt de projet du PLU.
- Un droit de regard de la municipalité sur l'évolution du bâti (toute demande de travaux devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Peuvent faire l'objet d'un inventaire :

Les alignements d'arbres
Les grands arbres des parcs des châteaux
Les jardins potagers
Les pigeonniers
Les granges
Les longères
Les moulins
Les puits
Le lavoir
Les calvaires
Les arbres isolés
Autres...



⁵⁴ Article L 123-1-7 : « 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».



B La préservation des ressources naturelles

B1 La protection et la gestion de la ressource en eau

B1.1 Le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Yèvre-Auron

La loi instaure deux outils de gestion des eaux : le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

- Le **SDAGE** est un outil de planification élaboré à l'échelle d'un bassin hydrographique. Son contenu est défini à l'article L 212-1 du Code de l'Environnement. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, les objectifs de qualité et de quantité des eaux, les modalités de support des coûts liés à l'usage de l'eau, les aménagements et dispositions nécessaires pour prévenir et assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques, les sous-bassins hydrographiques pour lesquels un SAGE doit être réalisé ainsi que les délais de leur élaboration ou de leur révision. Le SDAGE est élaboré tous les 6 ans par le Comité de Bassin. Il est approuvé par arrêté préfectoral et est mis à disposition du public.

- Le **SAGE** est un document de planification élaboré à l'échelle d'un sous bassin hydrographique. Le SAGE fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques, ainsi que la préservation des zones humides. La procédure d'élaboration du SAGE est ouverte par arrêté du Préfet. Son élaboration et sa révision sont confiées à une Commission Locale de l'Eau. Son délai d'élaboration est fixé par le SDAGE.

Le territoire communal est concerné par le SDAGE du bassin Loire-Bretagne approuvé depuis novembre 2009 et plus particulièrement par le SAGE Yèvre-Auron. En cours d'élaboration, le diagnostic a été validé en 2006 et les tendances et scénarios dégagés sont en cours de validation. Les données suivantes sont issues du site GEST'EAU (suivi des SAGE).



Arrêté de composition de la C.L.E.	30/12/2003
Dernier arrêté de modification de C.L.E.	13/08/2008
Réunion institutive	19/01/2004
Validation Etat des Lieux	02/12/2005
Validation Diagnostic	06/06/2006
Validation Tendances et scénarios	en cours
Validation Choix de la stratégie	
Validation Produits du SAGE	
Validation finale du projet de SAGE par la C.L.E.	
Consultation des collectivités	
Avis du Comité de Bassin	
Enquête publique	

Caractéristiques du bassin :

Le territoire inclus dans le périmètre du SAGE Yèvre-Auron est un territoire de plaine, sous climat océanique (moyenne des précipitations annuelles comprise entre 700 et 900 mm, moyenne des températures minimales : 8°C, des températures maximales : 16,9°C), présentant un paysage rural dominé par les milieux ouverts agricoles de la Champagne Berrichonne. Les formations géologiques affleurantes, qui recouvrent les 2/3 du secteur d'études, sont du nord au sud, le Crétacé supérieur et le Jurassique supérieur. Une partie d'entre elles abritent des aquifères (en particulier celle des calcaires du Jurassique supérieur qui constitue l'unique ressource sur la majeure partie du secteur).

En limite extérieure du bassin, en amont de l'Auron (au niveau du département de l'Allier), les roches cristallophylliennes du Massif Central sont recouvertes par des dépôts sédimentaires du Trias et du Lias de faible épaisseur. Si on isole le bassin versant du Barangeon, la géologie conduit à séparer le bassin Yèvre Auron en deux entités hydrogéologiques distinctes. Ainsi, l'amont du bassin de l'Auron (au Sud) possède des terrains à dominante argileuse sur un sous-sol imperméable. Les nappes y sont morcelées et peu conséquentes. A l'opposé, le reste du bassin se caractérise par le plateau calcaire de la Champagne berrichonne, siège d'une nappe de grande taille. L'Auron et la nappe constituent une seule et même ressource. Le régime hydrologique des rivières dans cette partie est donc fortement corrélé aux variations de niveau de la nappe, en toutes saisons : il en résulte des étiages sévères en saison estivale lorsque la nappe est fortement exploitée, sans pouvoir se recharger et des crues fréquentes en saison hivernale si les précipitations sont abondantes.

Caractéristiques socio-économiques du bassin :

La densité moyenne de la population sur le bassin Yèvre-Auron est d'environ 48 hab./km² sans tenir compte de la population de Bourges. L'agglomération berruyère en est le pôle de peuplement principal, avec 123 055 hab. (dont 31 621 dans la couronne périurbaine).

L'Alimentation en Eau Potable provient essentiellement des nappes profondes ou du captage de sources. Elle est menacée par la détérioration générale de la qualité des eaux.

Le bassin Yèvre-Auron est dominé, tant au niveau paysager qu'au niveau économique, par l'agriculture. La Surface Agricole Utile représente en effet 59% de la superficie de l'ensemble des communes. Les cultures étant conditionnées par la nature des sols, l'activité agricole se répartit suivant la même logique de découpage que les deux entités hydrogéologiques amont / aval (décrites dans le paragraphe relatif aux caractéristiques physiques du bassin) : l'occupation des sols est dominée au sud par l'élevage et le bocage tandis qu'au nord, elle correspond à une céréaliculture intensive et à des milieux ouverts.

Malgré les efforts de ces dernières années, la qualité des eaux reste assez mauvaise (avec de forts taux de nitrates et de produits phytosanitaires) et les prélèvements dans la nappe sont trop importants au vu de la recharge de la nappe (l'irrigation est le premier consommateur d'eau).

L'activité industrielle se concentre dans le bassin de l'Yèvre et les deux premiers secteurs sont la "fabrication de machines et équipement" et la "métallurgie et le travail des métaux". Les autres secteurs représentés sont l'activité agroalimentaire et l'extraction de matériaux. Aujourd'hui, le secteur industriel doit faire face à une conjoncture difficile.

La filière tertiaire, qui est en pleine évolution, participe largement au développement économique local, mais elle reste très concentrée dans le bassin d'emploi de Bourges, et dans une moindre mesure, dans celui de Vierzon.



Caractéristiques institutionnelles du bassin :

En novembre 2001, le Conseil Général du Cher a accepté d'assurer la maîtrise d'ouvrage du SAGE Yèvre-Auron, depuis son lancement jusqu'à son approbation. Mais une fois validé, le SAGE devra être porté par une entité ayant compétence sur l'ensemble du territoire, qui n'existe pas actuellement.

Le Conseil Général du Cher est le siège administratif et technique de la CLE du SAGE Yèvre Auron et a recruté, dans ce cadre, un chargé de mission SAGE, depuis juillet 2002.

Sur le territoire inclus dans le périmètre du SAGE existent de nombreuses structures intercommunales ayant des compétences dans le domaine de l'eau : Les Pays, les communautés de communes et d'agglomérations, les syndicats mixtes de production d'eau potable (SMAERC, SMERSE, SMIRNE), les syndicats d'alimentation en eau potable, les syndicats chargés de l'entretien et de l'aménagement des cours d'eau (SIETAH des Aix, SIETAH de la Vallée de l'Airain, SIETAH de Levet, SIETAH de la Vallée de l'Yèvre), les syndicats intervenant sur le canal de Berry, les syndicats d'assainissement (SIA du Sagonnin, SIA de la vallée du Barangeon).

Une grande partie de leurs représentants est associée aux travaux et réflexions menés dans le cadre du SAGE grâce à leur nomination au sein de la CLE, ou par l'intermédiaire de leur participation aux commissions géographiques ou thématiques.

Motivation de la démarche et objectifs poursuivis par le SAGE :

La nécessité d'une action forte et collective pour gérer durablement la ressource découle du constat suivant : le développement important de l'irrigation dans le département au cours des années 1980, conjugué aux sécheresses des années 1990, a abouti à des situations conflictuelles sur plusieurs cours d'eau, notamment dans le bassin Yèvre-Auron. Le classement du bassin du Cher (dont fait partie le bassin Yèvre Auron) en "zone de répartition des eaux", l'existence de la "Nappe Intensément Exploitée" (N.I.E.) Yèvre-Auron, l'inscription de la quasi totalité du bassin en "zone vulnérable", sont autant de signes qui traduisent la forte pression exercée sur la ressource en eau. Afin de faire face à cette situation préoccupante, une concertation fut amorcée dès 1998 avec la création d'un comité de gestion de la N.I.E. Yèvre-Auron. Elle a permis, d'une part, de mieux connaître la ressource grâce à la réalisation de plusieurs études et d'autre part, à inscrire la démarche amorcée dans la durée, avec le lancement d'un SAGE sur le bassin Yèvre-Auron. Les arguments qui incitent à la mise en œuvre de ce schéma sont de quatre ordres :

- la gestion des aspects quantitatifs et particulièrement la gestion de la pression exercée sur la ressource (conflits d'usages entre autres),
- la gestion des aspects qualitatifs,
- la vulnérabilité de l'approvisionnement en eau potable,
- et l'existence d'un risque d'inondation.

Problèmes majeurs :

Problèmes quantitatifs :

- Forte pression de pompage de la ressource (due en particulier aux besoins en irrigation) qui engendre, en saison estivale, des assèchements de portions de cours d'eau plus ou moins sévères, néfastes pour les milieux aquatiques et la faune et la flore qu'ils abritent,
- Faiblesse des débits d'étiage,
- Alimentation du Canal de Berry (en lien avec l'Auron),
- Conflits d'usages et risque inondation.

Problèmes qualitatifs :

- Pollutions diffuses : dépassements des teneurs en nitrates et en produits phytosanitaires; qualité des eaux déclassée à cause des paramètres azotés et



phosphorés,

- Nappe du Jurassique particulièrement vulnérable dans sa partie libre, d'où une qualité des eaux brutes extrêmement sensible aux pollutions de surface,
- Retard dans la mise en place des périmètres de protection de captage,
- Assainissement : insuffisance des taux de raccordement à un réseau et des taux de traitement; impacts des rejets sur les milieux récepteurs.

Biodiversité et milieux aquatiques :

- Problème de circulation des poissons lié au franchissement des ouvrages hydrauliques sur les cours d'eau,
- Marais de Bourges (envasement, eutrophisation, problème d'entretien),
- Dégradation des zones humides sensibles.

Ainsi, les trois enjeux prioritaires du bassin Yèvre-Auron sont :

- La maîtrise des prélèvements de la ressource en eau :

Une gestion équilibrée de la ressource, partagée entre le maintien des fonctions naturelles des milieux et les besoins des différents usagers, est prioritaire. Il s'agit donc de définir la part exploitable de la ressource, en fonction des conditions climatiques ainsi que des répartitions interusages de cette ressource. Le système de gestion volumétrique pour l'irrigation actuellement en cours d'étude va dans ce sens.

- La restauration de la qualité de la ressource en eau :

Autre enjeu prioritaire, la restauration de la qualité de la ressource est la condition sine qua non pour le retour au sein du bassin à une autosuffisance en terme de production d'eau potable qui constitue le plus élémentaire des usages au-delà même des besoins.

- La restauration et la préservation des milieux aquatiques :

Les milieux aquatiques présentent deux intérêts principaux devant faire l'objet d'une attention particulière : intérêt fonctionnel et intérêt patrimonial (au-delà des zones protégées réglementaires). Certains de ces milieux pourraient être facilement valorisés si plus d'actions étaient entreprises. Mais ces actions n'auront un réel impact que si elles sont réalisées dans le cadre d'une gestion globale et concertée à l'échelle du bassin versant Yèvre-Auron.

▪ **La zone de répartition des eaux (ZRE)**

Le territoire communal est classé en Zone de répartition des Eaux (ZRE) du bassin du Cher. Ce classement en ZRE vise à mieux contrôler les prélèvements d'eau afin de restaurer l'équilibre entre la ressource et les prélèvements. Il a pour conséquence principale de renforcer le régime de déclaration et d'autorisation des prélèvements en eaux. Ainsi tout prélèvement est soumis à autorisation dès lors qu'il dépasse une capacité de 8m³/h et à déclaration si sa capacité est inférieure à 8 m³/h.

Cependant, aucun nouveau prélèvement ne pourra être autorisé dans cette zone, sauf pour motif d'intérêt général, tant qu'un meilleur équilibre n'aura pas été durablement restauré entre les ressources en eau et les usages. Autre conséquence importante, pour l'ensemble des prélèvements non domestique soumis à autorisation (capacité supérieur à 8m³/h), une consignation mensuelle des volumes prélevés doit être effectuée, et transmise une fois par an aux services de l'Etat.

▪ **Gestion et entretien des cours et des plans d'eau**

La construction d'un plan d'eau peut-être préjudiciable à l'environnement à cause des modifications de la qualité de l'eau et de la dynamique des cours d'eau qu'elle occasionne.

C'est pourquoi le SDAGE Loire-Bretagne préconise de diminuer les nuisances dues aux



étangs et petits plans d'eau. Il convient :

- d'imposer un certain nombre de mesures techniques,
- de vérifier la compatibilité des usages avant la construction,
- de s'opposer dans le cadre des procédures réglementaires existantes à la création de nouveaux étangs dans certaines zones situées en tête de bassins versants.

48 km de cours d'eau sont recensés sur le territoire communal. L'Yèvre, principal cours d'eau de la commune, est classée au titre des espèces migratrices, ce qui signifie que tous les ouvrages doivent permettre le franchissement des espèces piscicoles, et particulièrement de l'anguille. Une étude est en cours afin d'établir l'inventaire des ouvrages dans le but d'informer les propriétaires sur la possibilité de franchir leurs ouvrages. Celle-ci portera aussi sur l'impact des ouvrages sur la continuité écologique de l'Yèvre. Les cours d'eau sont classés en 2^{ème} catégorie piscicole, mais présentent des contextes salmonicoles.

L'entretien régulier est réglementé par les articles L 215-14 à 19 du Code de l'Environnement, et la police des cours d'eau est traitée dans les articles L 215-7 à 13 du même code. L'entretien des cours d'eau revient au propriétaire riverain (article L215-14 du Code de l'Environnement).

La commune fait également partie d'une zone de vulnérabilité aux nitrates d'origine agricole : Il s'agit d'une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Ces zones sont le complément, pour les pollutions diffuses, des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable. Les agriculteurs doivent y respecter le code des bonnes pratiques agricoles et les prescriptions arrêtées par le préfet dans un programme d'action à caractère obligatoire. Elles impliquent donc une vigilance accrue sur les risques d'atteinte à la qualité de la ressource en eau.

▪ Les zones humides

Les zones humides ont un rôle primordial dans le cycle de l'eau : auto-épuration, régularisation du régime des eaux, réalimentation des nappes souterraines. Elles comptent parmi les écosystèmes les plus productifs sur le plan écologique.

Le SDAGE Loire-Bretagne précise que « leur régression doit être arrêtée grâce à la mise en place d'une véritable politique de préservation et de gestion. » et préconise « d'interdire tous les travaux susceptibles d'altérer gravement l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ».

Le SDAGE spécifie que les PLU doivent prendre en compte les zones humides, en édictant des dispositions appropriées pour en assurer la protection, notamment le classement en zone naturelle stricte, assorti de mesures de type : interdiction d'affouillement et d'exhaussement du sol, interdiction stricte de toute nouvelle construction, protection des boisements par classement en espace boisé.

Il est précisé que **la zone humide située à la confluence du ruisseau des Gaillards et de l'Yèvre, présente un site potentiel de reproduction du brochet.**

Il s'avère donc nécessaire de ne pas y effectuer de remblaiements.

▪ L'eau potable

Mehun-sur-Yèvre dispose d'un captage d'alimentation en eau potable sur son territoire, mais celui-ci n'ayant pas fait l'objet d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), il ne bénéficie pas de périmètre de protection.



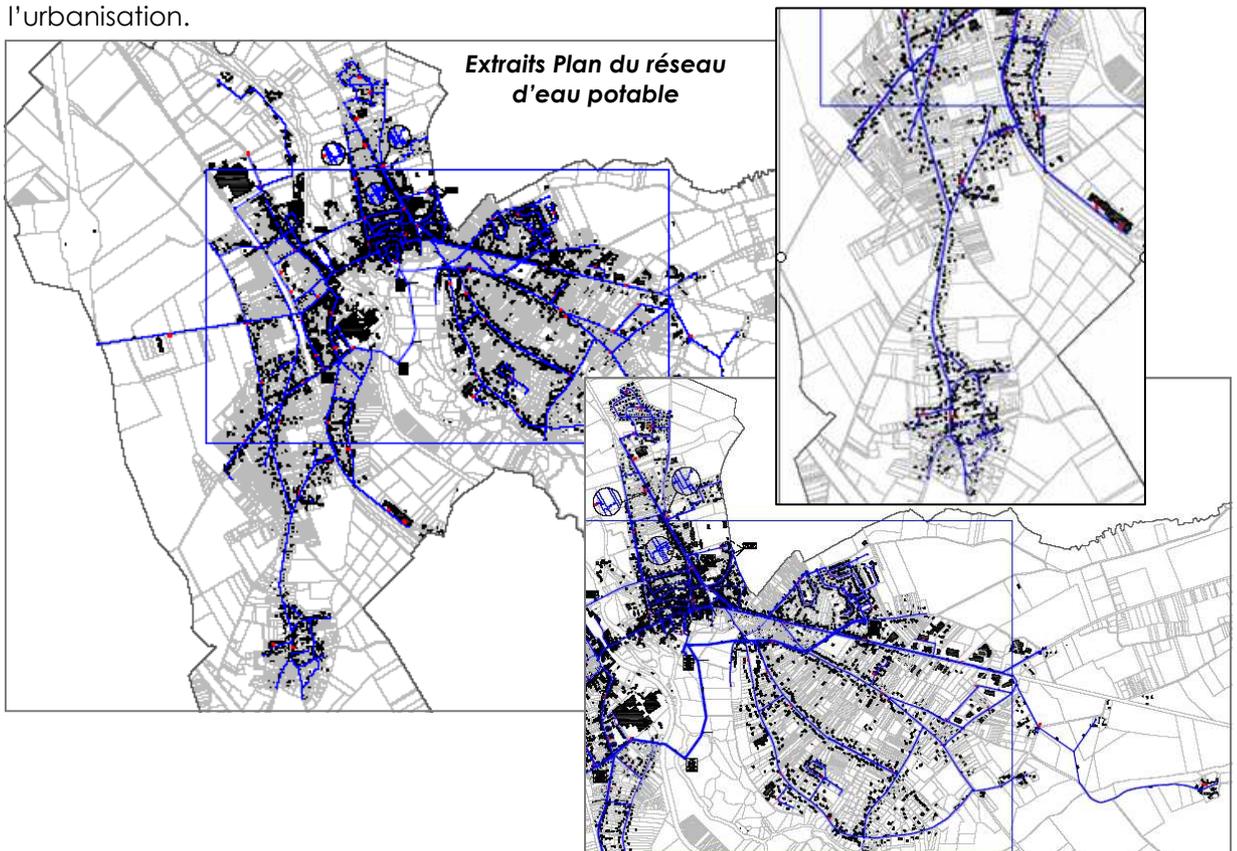
Les conditions d'alimentation en eau potable de la commune :

L'Etat rappelle dans son porter à la connaissance que toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation (article L 1321-1 de Code de la Santé Publique).

Les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale (article R 1321-6 du Code de la Santé Publique). L'extension de ces constructions sera conditionnée à la desserte par un réseau public d'eau potable ou à la compatibilité du projet avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral. Les projets d'urbanisation devront être compatibles avec la protection de ces ressources.

Pour les constructions d'habitation (à usage unifamilial), en l'absence du réseau public notamment en zone agricole, l'autorisation préfectorale n'est pas exigée, toutefois une déclaration doit être faite auprès du préfet (article R 1321-14 du Code de la Santé Publique). Chaque immeuble desservi par le réseau d'alimentation en eau potable doit fournir une pression d'au moins 0.3 bar à l'heure de pointe de consommation et ce au point le plus élevé ou le plus éloigné de l'immeuble (article R 1321-57 du Code de la Santé Publique).

Au sein du PLU il apparaît nécessaire de démontrer l'adéquation entre les moyens mobilisables et les besoins en eau suscités par le développement souhaité de l'urbanisation.



Le rapport d'activité du gestionnaire Véolia de 2009 permet d'établir les synthèses suivantes :

Type d'installation	Localisation	Pour les parties concernées ; état de fonctionnement, hors fonctionnement, actuel, futur +non conformités	Commentaires : - constat - conséquences - solutions proposées
Ouvrages de traitement Usine d'eau potable	Station de Chardoilles	Génie civil : état moyen	La station de Chardoilles est équipée d'un système d'alarme dans le cadre de Vigipirate
Ouvrages de traitement Protection de la ressource	Commune de Mehun/Yèvre Captage de l'île Réau, Captage du Château	Ces 2 captages ne sont pas protégés. Le captage de l'île Réau est équipé d'une sonde de niveau en continu, et d'un système d'alarme dans le cadre de Vigipirate	Le SMAERC a réalisé en 2008 un nouveau forage qui alimentera la commune de Mehun
Réservoirs	Mehun -Ious	État actuel :	Les réservoirs de Mehun/Yèvre sont équipés de système d'alarmes dans le cadre de Vigipirate et d'analyseur de chlore
	Réservoir du pont de la Plante : cuve 1200 m ³	État actuel : Bon état général et fonctionnement correct. État actuel : Fonctionnement correct mais sécurité des opérateurs non assurée.	Echelle intérieure de la cuve sans crinoline : risque de chute. Décollage du revêtement intérieur de la cuve, une expertise du génie civil doit être programmée
	Réservoir de Mélétrat : cuve 1200 m ³	Pour l'avenir : Assurer la sécurité des opérateurs	Propositions : Mise en place de crinoline sur l'échelle intérieure de la cuve. La collectivité a prévu l'installation d'un surpresseur en 2010 au pied du château d'eau afin d'assurer une pression suffisante aux abonnés du quartier.
Canalisations	Secteurs : ensemble de la commune	État actuel : Vieillessement du patrimoine communal	Les canalisations d'eau potable ont une durée de vie limitée dans le temps, Elles se dégradent et cela engendre des fuites et de l'eau colorée. Propositions : Prévoir un programme de renouvellement de canalisation, en particulier en centre ville afin d'assurer une distribution de qualité. Ce plan devra être étroitement lié au planning de réfection de voirie
		Pour l'avenir : Augmentation du renouvellement de canalisation AEP	
Branchements		Branchement plomb à éradiquer	Chantier en cours contractuellement
Débitmètre sortie	Pont la Plante Mellerat Camping		Amélioration du rendement de réseau Débitmètre 2 sens
Surpresseur	Zone Mellerat et Camping		Création d'un surpresseur stabilisateur aval dans la zone Mellerat en priorité avec la création de lotissement dans le quartier des Mellerat. En effet, nous enregistrons régulièrement des alarmes pour des baisses de pression ; investissement de la collectivité prévu en 2010.



Notre analyse :

Dépassements chroniques en nitrates et en atrazines en début d'année 2009 , puis à noter une amélioration depuis juillet 2009.

Les captages de Mehun/Yèvre ne sont pas protégeables. Un nouveau forage réalisé par la collectivité et le SMAERC sur la commune de Quincy permettra à terme d'alimenter l'ensemble de la commune de Mehun/Yèvre, avec une eau de bonne qualité.

La collectivité a obtenu le 29 juillet 2009, une dérogation de 3 ans pour continuer la distribution de l'eau du forage de l'île Réau. Un contrôle sanitaire renforcé sur l'atrazine et ses métabolites a été demandé, ainsi que le diagnostic du réseau afin d'augmenter le rendement.

La collectivité choisira en 2010, un bureau d'étude afin de mener les travaux de raccordement entre le forage de la Geneste (commune de Quincy) et le réseau de Mehun/Yèvre.

Selon le rapport annuel de synthèse sur la qualité des eaux destinées à la consommation humaine réalisé par la DDASS, l'arrêté préfectoral N°2009-1-1331 du 29 juillet 2009, autorise la commune à titre dérogatoire, à distribuer de l'eau présentant une teneur globale en déséthylatrazine comprise entre 0.1ug/l et 0.3 ug/l et une teneur en nitrates comprise entre 50 mg/l et 60 mg/l. En application de cet arrêté (art 6), un bilan d'étape des travaux devra être transmis à la DDASS. La dérogation est accordée pour un délai de 3 ans. Le captage de Chardoille sera abandonné à terme, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

II.2.3. Le volume consommé

	2005	2006	2007	2008	2009	N/N-1
Volume vendu comptabilisé total	339 488	380 352	376 118	350 799	362 027	3,2%
Total autres volumes	780	780	1 200	1 600	3 929	145,6%
Dont volumes sans comptage					2 070	
Dont volumes consommés pour le service	780	780	1 200	1 600	1 859	16,2%
Volume consommé autorisé	340 268	381 132	377 318	352 399	365 956	3,8%
Nombre de semaines de consommation			53,00			
Volume consommé autorisé 365 jours	340 268	381 132	370 221	352 399	365 956	3,8%
Consommation moyenne par abonné domestique (m3/client/an)	95	99	95	88	94	6,8%
Consommation moyenne globale (m3/client/an)	101	111	107	102	108	5,9%

Dates moyennes de relève : 01/06/2008 & 03/06/2009

A compter de 2009, le calcul du volume consommé autorisé sur 365 jours est calculé à partir des volumes facturés comptabilisés au titre de l'exercice, donc de fait sur 365 jours.

Si les volumes vendus augmentent entre 2008 et 2009, on peut tout de même constater des économies réalisées dans le cadre de la consommation de cette ressource entre 2006 et 2008, avec des volumes consommés restant inférieurs aux seuils autorisés.



Notre analyse :

L'ensemble des équipes de VEOLIA sont mobilisées en 2010 pour améliorer le rendement de réseau. Nous avons identifiés plusieurs causes aux pertes d'eaux ainsi que les pistes de progrès correspondantes :

- l'utilisation des bornes incendie pour un usage privé. Les volumes ainsi consommés ne sont pas comptabilisés et ont un impact important sur le rendement de réseau. Nous préconisons la mise en place d'une ou deux bornes fontaines sur la commune, équipées d'un compteur intégré ainsi que l'interdiction d'utilisation des poteaux incendie par des personnes autres que les pompiers.
- Les fuites sur les canalisations et les branchements d'eau. Ces fuites sont liées aux faibles températures de l'hiver, à la vétusté de certaines conduites (Cf. Gestion patrimoniale) et aux mouvements de terrains. Elles sont réparées sans délai par nos équipes dès qu'elles apparaissent. Certaines étant difficilement détectables, notre équipe spécialisée dans la recherche de fuites a contrôlé en 2009, plusieurs kilomètres de réseau avec des prélocalisateurs et des corrélateurs.

Veolia Eau a réalisé une étude pour la mise en place, à demeure, d'appareils de détection de fuites en sortie de réservoir (débitmètres électromagnétiques). Ces débitmètres qui seraient raccordés à la télésurveillance existante permettraient de surveiller et de prévenir nos services en cas de dérive.

Conformément à la demande la préfecture, la collectivité a décidé d'investir dès 2010 dans la pose de ces débitmètres.

A ce jour, des études sur le fonctionnement du réseau d'eau potable ont été lancées mais n'ont pas encore produits de résultats.

▪ Le traitement et l'évacuation des eaux usées

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 2002. Mehun-sur-Yèvre dispose d'une station d'épuration pour le traitement des eaux usées.

L'étude concernant le schéma directeur de zonage menée en 2000 révèle les points suivants :

- 17 % des équipements autonomes sont non conformes et la commune a décidé de réhabiliter et de maintenir le réseau d'assainissement autonome en place;
- la capacité de la station d'épuration (STEP) est de 9 800 EH. En 1999, 2409 habitants étaient raccordés représentant une capacité de 7 343 EH ;
- une extension du réseau d'assainissement collectif (les Aillis, le Chemin du Melerat, Trécy le Haut et la Tour des Champs) ;
- des remontées d'eau de l'Annain sont observées dans le réseau pluvial lors d'inondations.

La mise aux normes de l'assainissement autonome doit se poursuivre pour éviter toute pollution du milieu aquatique. Les habitations qui nécessiteraient la mise en place d'une filière d'assainissement autonome drainée devront être desservies par un exutoire permettant le rejet des eaux usées traitées par ce dispositif.

La commune dispose d'un système assurant le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des dispositifs d'assainissement autonome pour la création d'installations neuves. Le contrôle du bon fonctionnement des installations existantes est également assuré par l'intermédiaire d'un SPANC (créé en octobre 2005).

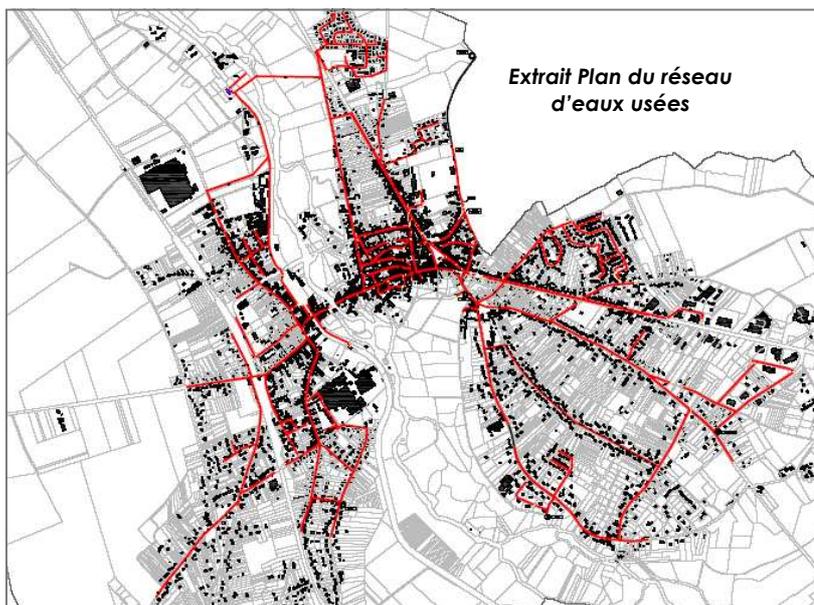
L'Etat précise qu'aucun nouveau secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation si la collecte et le traitement des eaux usées en découlant ne peuvent être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Il en est de même si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés à l'aval de nouveaux secteurs à urbaniser.



Le PLU doit donc s'assurer que les eaux usées peuvent être traitées conformément à la réglementation dans les zones urbaines projetées, notamment les zones AU.

Il est précisé que l'ouverture de secteurs pour l'extension de l'urbanisation devra donc être conditionnée par la capacité des infrastructures d'assainissement à recevoir une charge supplémentaire.

Un projet de réhabilitation de la station d'épuration est en cours d'étude.



▪ La gestion des eaux pluviales (eaux de pluie récupérées après ruissellement)

Toute commune doit prendre des mesures afin de prévenir les inondations ou de lutter contre la pollution qui pourrait être causée par les eaux pluviales.

De plus, les eaux collectées par les réseaux pluviaux peuvent être à l'origine de sérieuses pollutions du milieu naturel, les rejets importants d'eaux pluviales sont soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration qui pèse sur la commune en tant que maître d'ouvrage. Ceci concerne notamment les déversoirs d'orage situés sur un réseau d'égouts ainsi que les rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration (cf. décret modifié n° 93-742 du 29 mars 1993).

La commune a également une responsabilité particulière en ce qui concerne le ruissellement des eaux sur le domaine public routier. Aux termes de l'article R. 141-2 du Code de la Voirie Routière « les profils en long et en travers des voies communales doivent être établis de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales et l'assainissement de la plate-forme ».

Enfin et surtout, l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les communes et leurs EPCI délimitent « les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement », ainsi que « les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

L'article L. 211-7 du Code de l'Environnement habilite au demeurant les collectivités territoriales et leurs groupements à entreprendre l'étude, l'exécution et l'exploitation de tous travaux, ouvrages ou installations présentant un caractère d'intérêt général ou d'urgence, visant la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement.

La collectivité se doit d'établir un schéma d'assainissement pluvial et le prendre en compte dans le document d'urbanisme. L'évacuation des eaux pluviales ne doit pas dépasser les débits du ruissellement naturel.



Dans ces conditions, l'Etat recommande d'appliquer les mesures suivantes lors de tout nouvel aménagement :

- créer des bassins d'orages pour la régulation et l'évacuation des débits de l'ordre d'un litre par seconde par hectare aménagé ;
- traiter séparément les eaux de toitures, ainsi que les eaux de chaussées et parkings généralement polluées (mise en place de déshuileurs-désableurs pour les entreprises) ;
- dans les lotissements, favoriser l'infiltration des eaux de toiture de manière à limiter les débits dans les collecteurs publics.

▪ **Le réseau de défense incendie**

La circulaire interministérielle du 9 août 1967 du Ministère de l'Agriculture (modifiant celle du 1er décembre 1951), fixe les conditions d'utilisation du réseau d'eau potable pour la lutte contre l'incendie. Il est précisé, entre autres, que :

- les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de 3 mètres,
- les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de 60 m³/h (pour les zones à urbaniser ou agricoles), 120 m³/h (pour les zones artisanales), 120 à 240 m³/h minimum (pour les zones industrielles).

Ces éléments constituent des aides à la décision pour les maires, responsables de la défense incendie en application de l'article L. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

L'Etat tient à préciser que toute construction nouvelle dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait en cas de sinistre la responsabilité du maire au titre de l'article L.131.2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le PLU prend en compte la capacité des réseaux et la nécessité de pouvoir assurer la défense incendie au sein de l'article 4 du règlement.

B1.2 Distribution, qualité et traitement des eaux destinées à la population⁵⁵

B1.2.1 Le traitement des eaux usées

▪ **Données générales**

Nombre d'habitants de la commune⁵⁶ : 7 343

Nombre d'abonnés raccordés : 2 714

Nombre d'installation de dépollution : 1

Nombre de poste(s) de relèvement : 6

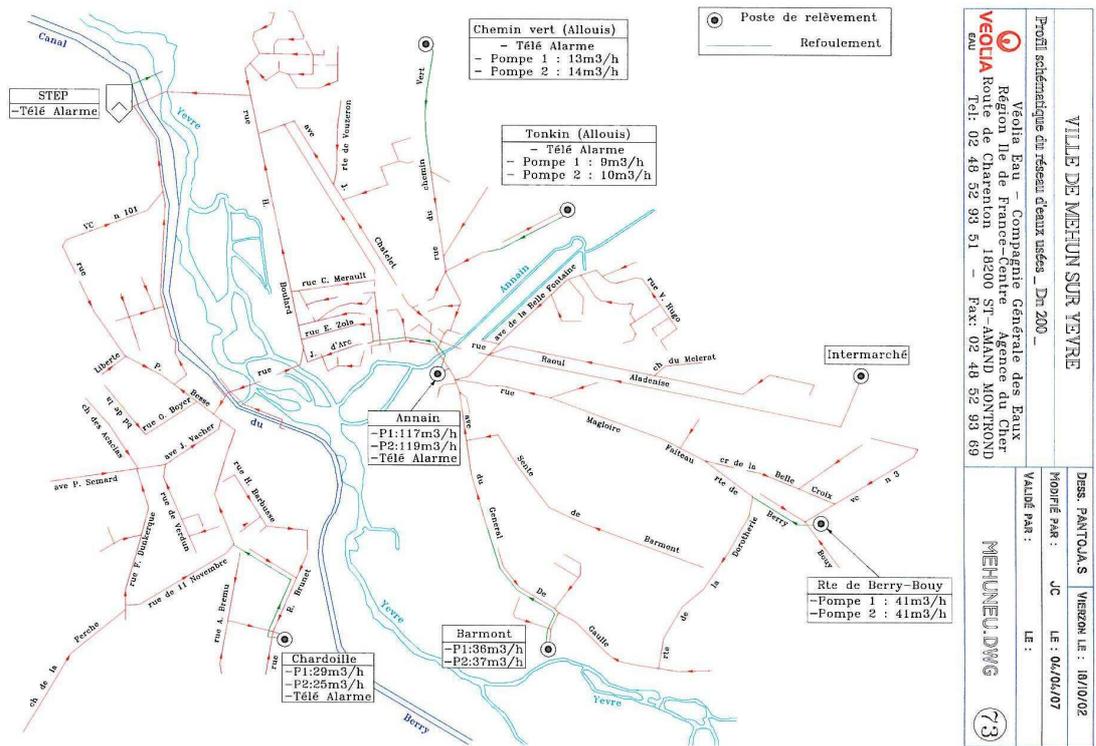
Longueur totale du réseau : 37 km

Milieu récepteur : l'Yèvre

⁵⁵ Les éléments de cette partie sont extraits du rapport d'activité du délégataire 2007 VEOLIA Eau.

⁵⁶ Le nombre d'habitants prend en compte, à partir de cette année (2007), les recensements intermédiaires et complémentaires réalisés par l'INSEE.





Curages des réseaux et des ouvrages

La meilleure connaissance des points noirs a permis de réduire significativement les longueurs curées de façon préventive, en curant de façon plus précise sur les zones du réseau sensibles au phénomène d'obstruction.

Problèmes constatés : deux points du réseau sont préoccupants : le siphon sous l'Yèvre à l'entrée de la station, qui est très difficile d'accès en hiver et le réseau de la rue Henri Boulard pour lequel des travaux sont prévus en 2008. Les deux autres points noirs correspondent au quai du canal et à la rue Jeanne d'Arc qui font l'objet d'interventions régulières de curage.

Les performances du traitement de la station de Crécy

Les volumes entrants s'élèvent pour l'année à 307 890 m³, soit un débit moyen journalier de 844 m³/j. Le maximum atteint est de 2 782 m³/j. L'installation est équipée d'un déversoir en tête de station non instrumenté. Les charges déversées ne sont pas mesurées spécifiquement.

A savoir que la capacité de l'usine de Crécy définie dans l'arrêté préfectoral est de 318 kg de DBO₅ par jour, ce qui correspond à une capacité de 5 300 équivalents habitants sur la base de 60 g par jour et par habitant.

Problèmes constatés : Des départs d'effluents non traités dans le milieu récepteur et des à-coups hydrauliques dans le clarificateur entraînant des départs de boues dans la rivière ont été constatés.

Indices de conformité réglementaire des rejets : l'évaluation est réalisée sur les bilans inclus dans le domaine de traitement garanti (DTG).



Les indices mesurent la conformité par rapport à la réglementation et à l'arrêté préfectoral d'autorisation afférent aux installations.

	2006	2007
Conformité à la Directive Européenne (oui=1, non=0)	1,00	1,00
Conformité à l'arrêté préfectoral (oui=1, non=0)	1,00	1,00

L'arrêté d'autorisation de rejet a été finalisé en 2006. Il redéfinit les concentrations maxima et les rendements minimaux que devra atteindre la filière de traitement. Comme la station actuelle n'est pas prévue pour traiter les substances azotées et comme le génie civil des ouvrages est fragilisé, **la collectivité a décidé de réhabiliter la station existante (rappel).**

▪ Les boues et sous produits

Le total de boues évacuées hors réactif est de 125,0 tonnes de M.S.

Station de Crécy	Tonnes de produit brut	Tonnes de matières sèches	Siccité (%)	Répartition par destination (%)
Compostage	362	125,0	35 %	100 %
Total	362	125,0	35 %	100 %

Problèmes constatés: le plan d'épandage a été réactualisé en 2005 avec 6 agriculteurs. Cette étude n'est toujours pas validée par les services préfectoraux car il manque toujours une convention d'épandage à signer avec un des agriculteurs. De plus, il est important de vérifier que la convention pour le suivi agronomique a été signée par la commune avec la Chambre d'agriculture du Cher. A la demande des agriculteurs, les boues sont déshydratées et chaulées en totalité.

▪ Le bilan énergétique

Usine de dépollution

Station de Crécy	2004	2005	2006	2007	N/N-1
Energie relevée consommée (kWh)	223 852	215 260	238 498	239 136	0,3%
Temps de fonctionnement (h)	3 286	2 701	2 727	2 754	1,0%
Bilan toutes installations , énergie facturée consommée (kWh)	2004	2005	2006	2007	N/N-1
TOTAL	242 958	215 260	238 498	254492	6,7%

▪ Les données « clientèle »

Taux de raccordement : 99,3%
Taux d'impayés : 0,9%

	2004	2005	2006	2007	N/N-1
Habitants de la commune	7 212	7 212	7 212	7 343	1,8%
Clients municipaux	62	66	67	69	3,0%
<i>dont bâtiments communaux</i>	51	51	52	53	1,9%
<i>dont appareils publics</i>	11	15	15	16	6,7%
Clients particuliers	3 260	3 305	3 351	3 383	1,0%
<i>dont domestiques</i>	3 232	3 277	3 323	3 358	1,0%
<i>dont non-domestiques</i>	6	6	6	6	0,0%
<i>dont collectifs</i>	22	22	22	22	0,0%
Nombre total de clients	3 322	3 371	3 418	3 455	1,0%

B1.2.1 L'alimentation en eau potable (AEP)

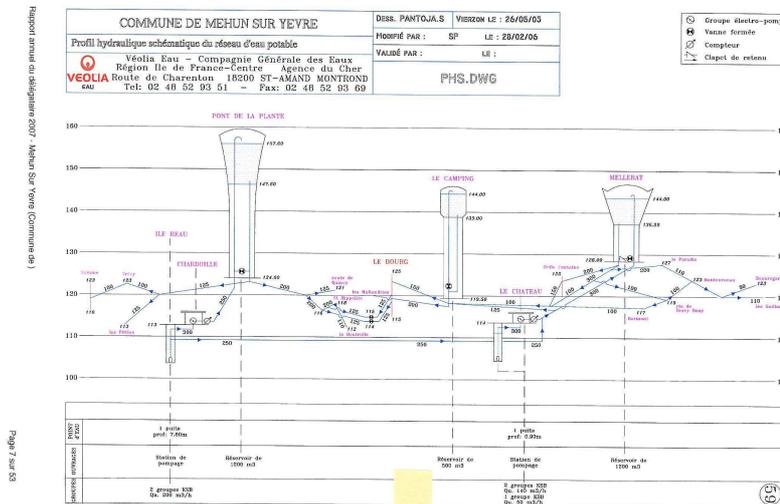
▪ Données générales

Nombre d'habitants de la commune : 7 343
Nombre d'abonnés : 3 452
Nombre de branchements : 3 032
Nombre d'installations de production : 2



Nombre de réservoirs : 3
 Longueur des canalisations : 83 km.

L'eau prélevée provient du puits de l'île Réau : alluvions de l'Yèvre, désinfection au chlore gazeux à la station de « Chardouilles » avant refoulement vers le réservoir du « Pont de la Plante » (1 200 m³).



La station du Château est actuellement en veille (sans suivi sanitaire de la DDASS), à cause de la mauvaise qualité de son eau et du fait que les périmètres de protection de captage ne peuvent être mis en place en cohérence avec les conclusions du rapport de l'hydrogéologue (étude de 2001). Pour rappel, une autre source d'alimentation en eau potable va venir prochainement remplacée celle du site précité (source en provenance de la Geneste sur la commune de Quincy). A terme, le site de Chardouille sera fermé.

■ **La qualité de l'eau produite et distribuée**

Problèmes constatés : Le taux de non-conformité des analyses physico chimiques a augmenté en 2007. Cette augmentation est due aux concentrations de nitrates dans l'eau distribuée qui dépasse régulièrement les 50 mg/l. Par ailleurs, 75% des analyses de pesticides étaient au dessus de la norme en vigueur en 2007.

Rappels :

- Classe A (sous classe A1 et A2) : eaux de très bonne et de bonne qualité ;
- Classe B : eaux de qualité moyenne, ce qui correspond aux eaux qui ont fait l'objet de non conformités ponctuelles ;
- Classe C : eaux de qualité insuffisante, avec une non-conformité chronique.

Part de la population desservie par classe de qualité d'eau

	A	B	C	Niveau
Bactériologie	100%	0%	0%	
Turbidité	100%	0%	0%	
Chlore libre	0%	100%	0%	
Nitrates	0%	0%	100%	
Pesticides	0%	100%	0%	
Fer Total	100%	0%	0%	

■ Classe A ■ Classe B ■ Classe C



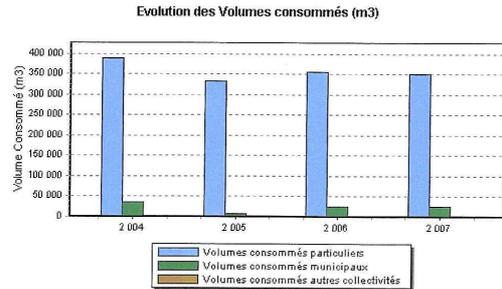
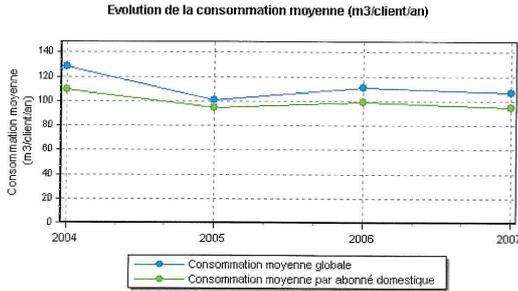
▪ **Les volumes distribués**

Rendement du réseau : 75,5%

Indice linéaire des volumes non comptés : 5,58 m³/jour/km

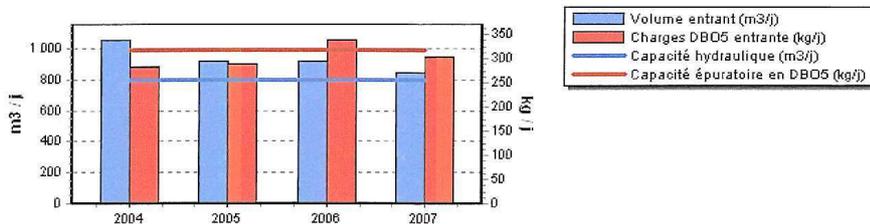
Indice linéaire de pertes en réseaux : 5,51 m³/jour/km

▪ **Le volume prélevé et produit**

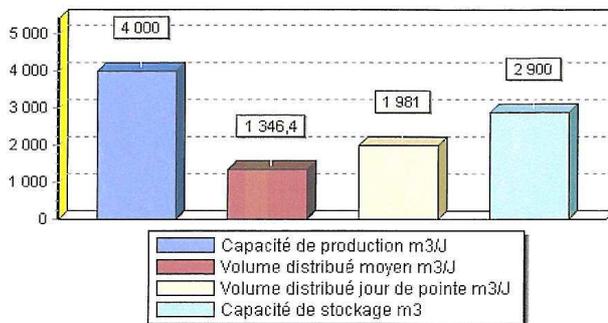


▪ **Le rendement du réseau**

Malgré la longueur importante de réseau contrôlée lors des campagnes de recherches de fuites, le rendement est resté stable et le nombre de fuites détectées à même diminué. Un programme pluriannuel de renouvellement est donc à définir afin de remplacer les tronçons fuyards, dont les fuites ne peuvent être détectées par les moyens modernes de recherche de fuite par corrélation acoustique.



Comparaison des capacités de production et de stockage pour l'année 2007 avec les besoins de distribution



B2 Les milieux naturels

Mehun-sur-Yèvre se distingue par la diversité de ses milieux naturels, issus d'une série de combinaisons physico-topographique. Cette richesse écologique du territoire a prévalu la mise en œuvre d'inventaires, reconnus à l'échelle nationale.

La reconnaissance de la qualité écologique des milieux naturels prend une double forme :

- Soit une reconnaissance de principe, sous la forme d'un inventaire faunistique et floristique qui va jouer le rôle de porter à connaissance et de sensibilisation (ZNIEFF, ZICO, corridors biologique);
- Soit une reconnaissance « réglementaire » qui va aller jusqu'à la définition de mesures de protection plus ou moins coercitives (Natura 2000, SIC, ZPS, réserve naturelle).

▪ Les Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

L'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux⁵⁷ (ZICO) répertorie, à l'échelle nationale, les sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne. Il sert de base à la définition des Zones de Protection Spéciales (ZPS) qui sont désignées au titre de la directive Oiseaux pour constituer le réseau Natura 2000.

Pour être classé comme ZICO, un site doit remplir au moins une des conditions suivantes :

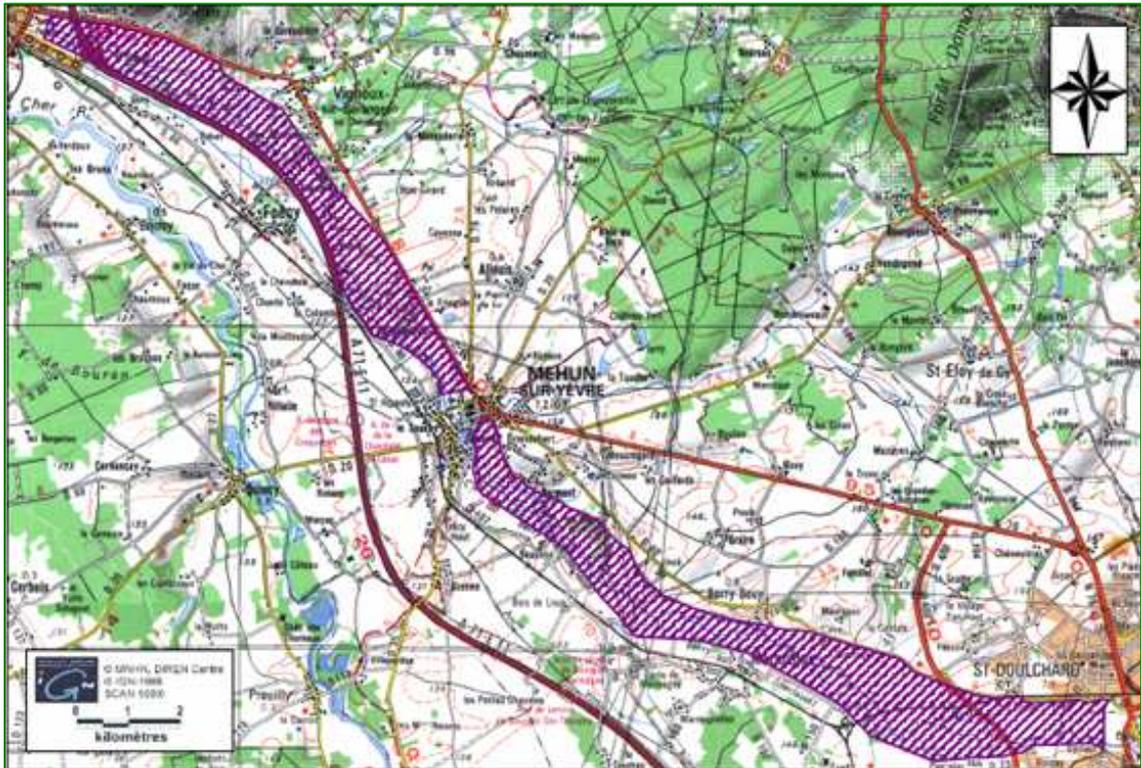
- Pouvoir être l'habitat d'une certaine population d'une espèce internationalement reconnue comme étant en danger ;
- Être l'habitat d'un grand nombre ou d'une concentration d'oiseaux migrateurs, d'oiseaux côtiers ou d'oiseaux de mer ;
- Être l'habitat d'un grand nombre d'espèces au biotope restreint.

Une ZICO est présente sur le territoire Mehunois, et matérialise le parcours de la vallée de l'Yèvre : **CE 04** « Vallée de l'Yèvre ».

CENTRE CHER	ZONES IMPORTANTES POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (Z.I.C.O.)	
N° de zone: CE 04		
Nom	: Vallée de l'Yèvre	
Commune(s)	: Allouis, Berry-Bouy, Bourges, Foëcy, Marmagne, Mehun-sur-Yèvre, Saint-Doulchard, Vierzon, Vignoux-sur-Barangeon	
Superficie	: 2 230 ha	
Milieu(x)	: Cours d'eau et végétation ripicole, prairies humides, bosquets, plantations de peupliers, cultures, bocages et friches	
Auteur(s)	: M. THEVENIN / F.D.C. du Cher	
Date	: Avril 1992	
Protection et/ou gestion	: aucune	
Statut de propriété	: Privé, collectivité(s) locale(s)	
Activités humaines	: Agriculture, sylviculture, élevage, pêche, chasse, chemin de fer	
Intérêt ornithologique	: Citons parmi les nicheurs le <u>Râle de genêts</u> , le Busard Saint-Martin et l'Oedicnème criard. Terrain de chasse du Busard des roseaux et du Busard cendré.	

⁵⁷ En 1979, les pays membres de l'Union Européenne se sont dotés d'une directive portant spécifiquement sur la conservation des oiseaux sauvages. Cette directive prévoit la protection des habitats permettant d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages rares ou menacés, ainsi que la préservation des aires de reproduction, d'hivernage, de mue ou de migration. Le besoin d'un inventaire des sites comportant des enjeux majeurs pour la conservation des espèces d'oiseaux est donc apparu comme indispensable. Un premier inventaire a été réalisé entre 1980 et 1987. Puis, en 1991, le Ministère de l'environnement a entrepris un recensement plus exhaustif des "Zones importantes pour la conservation des oiseaux". Les critères de sélection font intervenir des seuils chiffrés, en nombre de couples pour les oiseaux nicheurs et en nombre d'individus pour les oiseaux migrateurs et hivernants. L'inventaire des ZICO couvre l'ensemble des milieux naturels du territoire métropolitain.





Source : DIREN Centre, PAC DDEA 18

▪ Les autres protections : classement en Espace Boisé Classé (EBC)

Quelques bois et bosquets communaux sont protégés par un classement en Espace Boisé Classé (EBC), qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création d'un boisement (L130-1, L130-2 et R130-6 CU).

Il entraîne également de plein droit le rejet de toute demande de défrichement et les coupes et abattages sont soumis à autorisation, sauf exceptions (prévues à l'arrêté préfectoral DDAF n°389.778-3574 du 3 octobre 1978).

La commune est libre de classer ou de déclasser les espaces boisés de son territoire dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de son PLU conformément à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Un des enjeux primordial à Mehun-sur-Yèvre réside dans la gestion de sa couverture boisée, particulièrement faible.

Le classement en EBC paraît utile lorsque la gestion des espaces est aléatoire (apparition d'activités urbaines, fragmentation des milieux naturels, traitement des franges). Dès lors, c'est le projet des élus qui guidera le classement ou le déclassement.

A noter que toute classification d'Espace Boisé Classé sous un ouvrage électrique Haute Tension indice B (> 50 000 Volts) est incompatible avec la servitude I4, relative à l'établissement des canalisations électriques.

▪ Le régime de protection de l'espace forestier.

La loi d'orientation forestière n°2001-602 du 9 juillet 2001 s'attache à promouvoir le développement durable en reconnaissant d'intérêt général la mise en valeur et la protection des forêts dans l'ensemble de leurs fonctions économique, environnementale et sociale.



La surface boisée de la commune est estimée à 141 ha en 2008, avec un taux de boisement de 6% (en dessous de la moyenne départementale : 13,3%). Aucune forêt sur la commune ne relève du régime forestier, à savoir gérée par l'ONF.

Sauf cas particulier, tout projet de défrichage (c'est à dire changement de destination du terrain, de la forêt à un autre usage, tels que champ cultivé, construction de bâtiment,...) situé dans un **bois de plus de 4 hectares est soumis à autorisation administrative.**

Les défrichements n'étant pas considérés comme des occupations ou des utilisations du sol, ils ne peuvent être mentionnés dans les articles 1 et 2 du règlement du PLU. La réglementation relative aux défrichements ne peut pas être appliquée dans la plupart des cas sur Mehun-sur-Yèvre.



B3 La qualité de l'air

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie reconnaît à chacun le droit de **respirer un air qui ne nuise pas à sa santé**. Cette loi qui obligeait toute agglomération de plus de 100 000 habitants à mesurer le niveau de pollution a été étendue à l'ensemble du territoire. Les Régions ont par ailleurs dû se doter d'un **Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA)**⁵⁸

Les 4 grandes orientations pour le suivi et la gestion de la qualité de l'air :

- Mieux surveiller et connaître la qualité de l'air en région Centre ;
- Mieux connaître les expositions et les impacts des pollutions sur le territoire ;
- Tendre vers une réduction des niveaux de pollution ;
- Informer le public sur les risques pour la santé.

La région Centre est également dotée d'un **Plan Régional Santé Environnement (PRSE)**, approuvé par le Préfet de région le 29 décembre 2005. Celui-ci a pour objectif d'améliorer la connaissance, la prévention et la maîtrise des risques sanitaires liés à des facteurs environnementaux.

En région Centre, la surveillance de la qualité de l'air est assurée par « Lig'Air », association régionale du type loi de 1901⁵⁹.

Les trois stations de mesure du territoire que sont Leblanc, Gibjoncs et Bourges Sud ne permettent pas d'assurer le suivi global de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire du ScoT.

Pour autant **les résultats obtenus peuvent permettre de dégager des tendances pour la ville de Mehun-sur-Yèvre** (période 2002 à 2007):

- Un dioxyde de soufre présent en très faible proportion.
- Des concentrations en dioxyde d'azote stables.
- Des concentrations en ozone en hausse.

Les principaux polluants et leur source d'émission sont :

- le dioxyde de soufre (SO₂) provenant de la combustion du charbon et du fioul est lié à l'industrie,
- les oxydes d'azote (NO_x) proviennent de la combustion des carburants par les véhicules et sont donc liés à la circulation routière,
- l'ozone (O₃) est issu de réactions chimiques complexes générées par le rayonnement solaire (UV) et se trouve plus concentré en période de forte chaleur sans vent,
- Les composés organiques volatils (COV) contribuent à la formation de l'ozone en basse atmosphère. Ils sont émis dans l'atmosphère par évaporation de produits raffinés et de solvants : sont en cause l'industrie pétrolière et pharmaceutique, l'industrie du parfum, du caoutchouc, de la peinture et de l'imprimerie,
- Les particules en suspension sont émises par les industries et les véhicules diesel,
- Le plomb (Pb) se trouve principalement dans les gaz d'échappement des véhicules à essence (et secondairement dans certaines industries),
- Les pesticides dont l'utilisation est essentiellement agricole mais aussi collective et domestique.

Source : <http://www.ligair.fr>

⁵⁸ Le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) a été introduit par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 et précisé par le décret 98-362 du 6 mai 1998. Il consiste à fixer les orientations à moyen et long termes permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique afin d'atteindre les objectifs de qualité de l'air définis dans ce même plan. **Le PRQA de la région Centre a été approuvé le 14 janvier 2002.**

⁵⁹ Créée le 27 Novembre 1996, l'association Lig'Air appartient au réseau national de surveillance et d'information sur l'air (ATMO), regroupant 40 réseaux de surveillance de la qualité de l'air agréés par le Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement. L'association a pour rôles la surveillance de la qualité de l'air sur les 6 départements de la région Centre, l'information et la diffusion de ses résultats.



Compte tenu des caractéristiques propres à la commune de Mehun-sur-Yèvre, celle-ci serait donc plus sensible à :

- **La pollution par les oxydes d'azote (NOx) du fait de la proximité avec l'A 71 et de la présence de la RD 2076** qui traverse des zones habitées avec des flux journaliers importants.
- **La pollution par le dioxyde de soufre (SO2) du fait de l'activité résidentielle** (chauffage et production d'eau chaude sanitaire)
- **Les pesticides (nitrates) du fait de l'importance de l'activité agricole.**

La pollution liée à l'ozone est préoccupante en Région Centre

« D'abord considéré comme un polluant urbain que l'on observait à de fortes concentrations au voisinage des grandes villes en été dans des conditions météorologiques particulières (conditions anticycloniques et très faible dispersion), l'ozone voit son implication à l'échelle régionale et globale devenir préoccupante. En effet, ce traceur de la pollution anthropique peut être transporté sur des distances de plusieurs centaines de kilomètres et par conséquent polluer des atmosphères rurales ou éloignées.

Lors des épisodes de pollution photochimique, les pics d'ozone peuvent atteindre des concentrations supérieures à 200 µg/m³, niveau qui entraîne une augmentation de 20 % des symptômes respiratoires (toux, sifflements) ou oculaires.

De telles concentrations ont déjà été observées en région Centre. Surtout, le niveau de fond d'ozone dans la basse troposphère augmente actuellement d'environ 2,4 % par an.

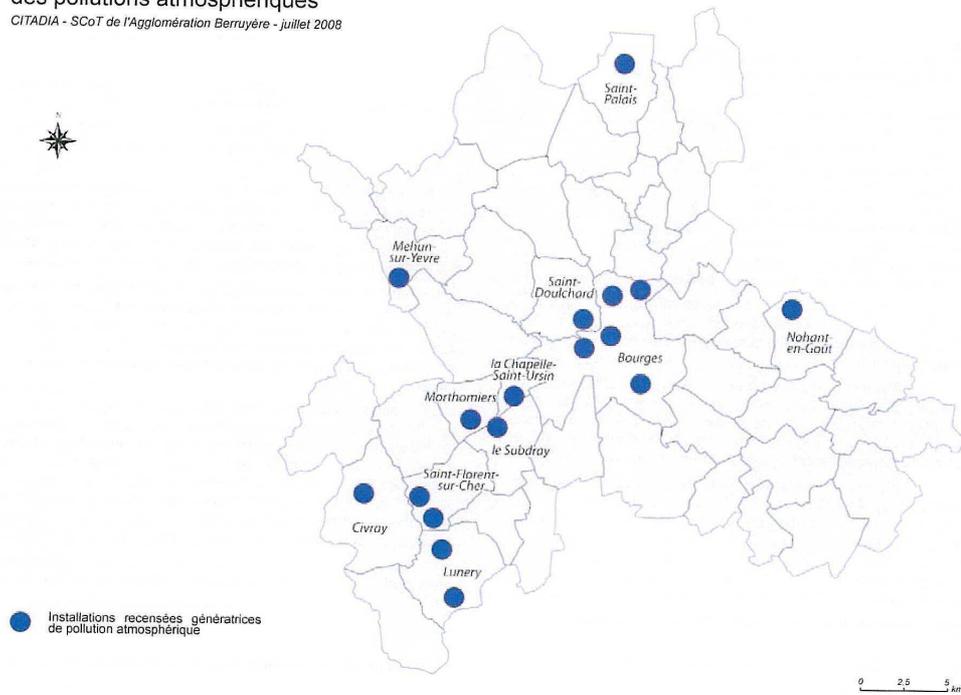
Ces taux de pollution ont un rôle néfaste sur l'homme et sur son environnement. Des études épidémiologiques ont montré que, du fait du caractère très oxydant de l'ozone, les pics de concentration entraînent une irritation des yeux, de la gorge et des voies aériennes supérieures, des maux de tête et une altération de la fonction respiratoire, en particulier chez les insuffisants respiratoires, les asthmatiques et les enfants. Cette action néfaste est également constatée sur la végétation, la productivité agricole, le dépérissement des forêts... »

Source : Plan Régional de la Qualité de l'Air, DRIRE Centre

Le diagnostic territorial du SCoT⁶⁰ évoque la présence d'installation(s) industrielle(s) classée(s) génératrices d'émissions atmosphériques polluantes (métaux, poussières).

De nombreux sites industriels générant des pollutions atmosphériques

CITADIA - SCoT de l'Agglomération Berruyère - juillet 2008



Source : SIRDAB - CITADIA

Bonnef 00 18

⁶⁰ « Etat initial de l'environnement », document de travail du 24 novembre 2008, SIRDAB - CITADIA, p.14



Le bilan environnemental effectué dans le cadre du Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) a mis en évidence la **situation plutôt favorable de la région Centre au regard de la pollution atmosphérique.**

Cependant, il met en garde contre une forme de pollution de plus en plus préoccupante : celle liée à **l'ozone**. En effet, il ne faut pas oublier que la région Centre est traversée de nombreux axes routiers d'importance et que la **circulation automobile** reste la première source des émissions atmosphériques polluantes. Il ne faut pas non plus négliger les autres polluants primaires (**dioxyde de soufre [SO₂], particules en suspension et métaux lourds**) qui sont également connus pour leurs **effets sur la santé** (altération de la fonction pulmonaire, effets cancérogènes ou mutagènes, troubles neurologiques...), le patrimoine (altération de la pierre des monuments) et la végétation (pluies acides). De par le contexte agricole marqué de la région Centre, **l'impact des produits phytosanitaires** sur la santé apparaît également comme une préoccupation importante.

Le PRQA rappelle également que la **pollution de l'air est un problème global.**

Compte tenu de ce bilan, les enjeux concernant la qualité de l'air résident essentiellement dans la capacité à réduire les pollutions liées aux transports routiers et donc :

- le développement **d'alternatives au transport routier** que ce soit le transport de marchandise (poids lourds) ou les déplacements des particuliers (voiture),
- la lutte contre les **pollutions émises par les véhicules,**

*Ces enjeux résident aussi dans la réduction des **émissions atmosphériques industrielles initiatrices d'ozone.***



B4 L'énergie

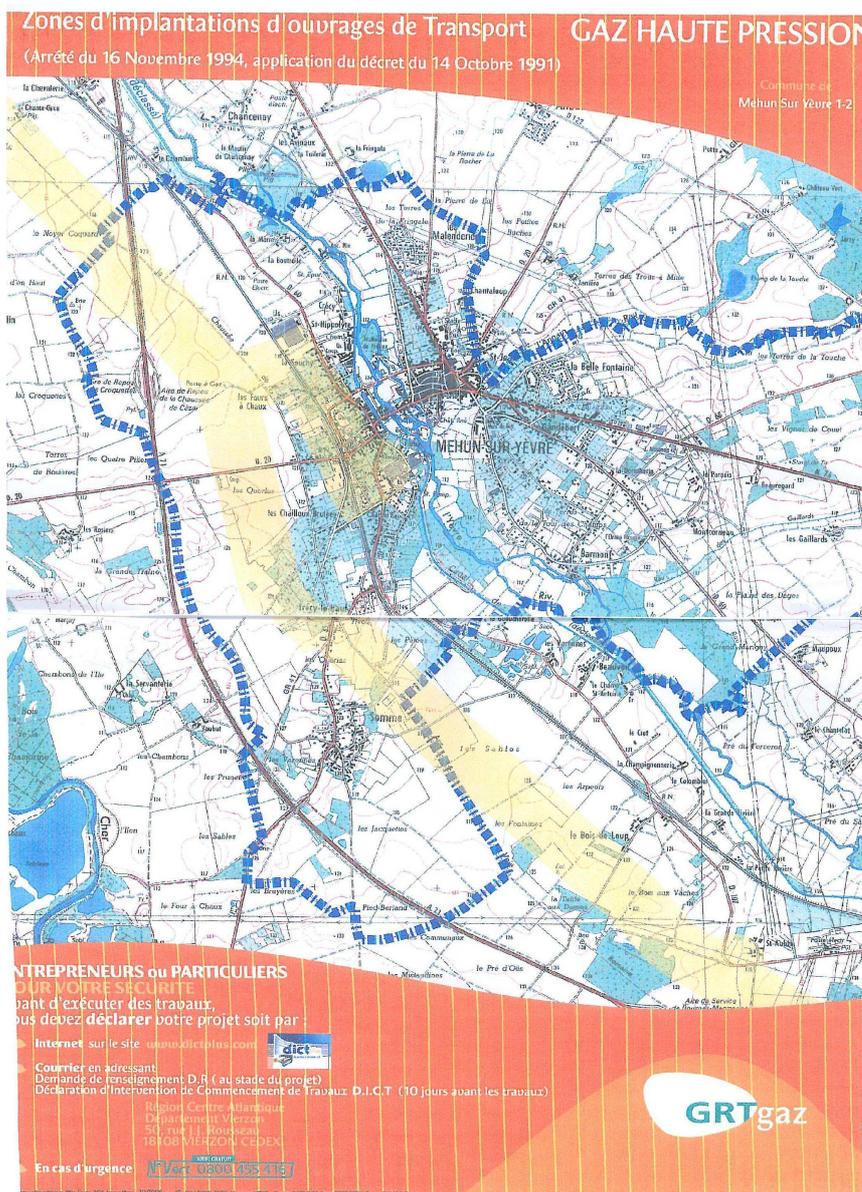
B4.1 L'électricité et le gaz

Tous les foyers Mehunois sont desservis en électricité.

Les travaux d'enfouissement des réseaux électriques doivent se poursuivre. Ils peuvent en même temps être l'occasion d'adaptation de la desserte en fonction des prévisions d'urbanisation future.

Le territoire de la commune de Mehun-sur-Yèvre est concerné par le réseau de transport de gaz suivant :

- artère Saint Georges sur la Prée - Ø 100 mm
- artère Saint Georges sur la Prée - Ø 200 mm
- artère de Pillibuyt - Ø 80 et 65 mm
- artère de Mehun-Sur-Yèvre - Ø 150 mm



B4.2 Les énergies renouvelables

Au delà de l'équipement possible des particuliers, la commune de Mehun sur Yèvre **n'est pas alimentée par des énergies renouvelables** (énergie éolienne, solaire, chauffage bois etc...).

Un document de **porter à la connaissance des contraintes réglementaires et des enjeux de l'Etat en matière d'implantation d'éoliennes** à été élaboré par la DDEA à l'initiative du Préfet du Cher. Ce schéma retient le principe de création de Zones de Développement Eolien (ZDE) pour lesquelles une obligation d'achat par EDF est instituée.

Les entités paysagères du département ont été classées en fonction du caractère propice ou non à l'implantation de parcs éoliens. **La Champagne Berrichonne y est jugée propice.**

A l'heure actuelle aucune éolienne n'existe à Mehun-sur-Yèvre.

Un projet est à l'étude sur les communes voisines.

Un projet de parc solaire est cependant envisagé sur le territoire communal et sera pris en compte au sein du projet.



C La prévention des risques et des nuisances

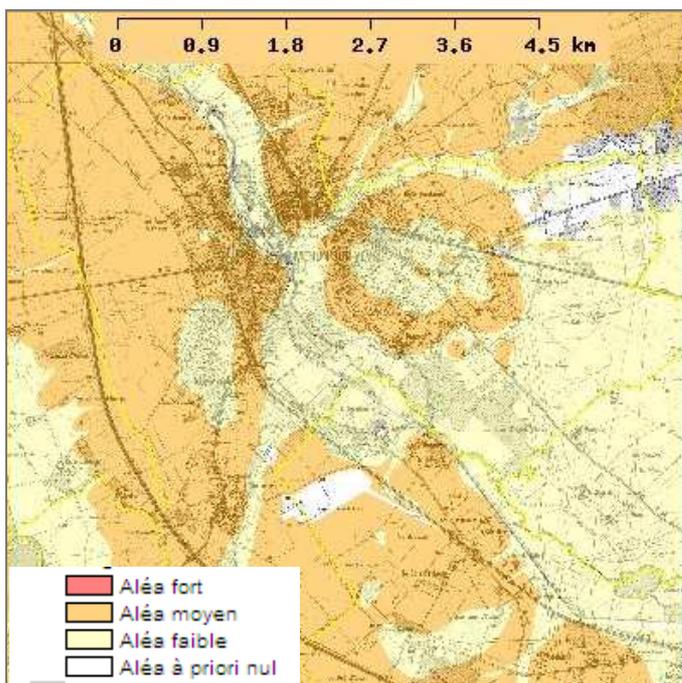
C1 Les risques naturels

C1.1 Une commune sujette aux mouvements de terrain dûs à la sécheresse

▪ Phénomènes physiques et risques liés aux sols argileux

La nature du sol et du sous-sol de la commune de Meun-sur-Yèvre comporte plusieurs formations argileuses susceptibles de connaître des phénomènes de retrait et gonflement. En effet, les **sols argileux se rétractent** en période de **sécheresse**, ce qui se traduit par des **tassements différentiels** qui peuvent occasionner des **dégâts parfois importants** aux constructions⁶¹.

« Les phénomènes de retrait-gonflement des formations argileuses, ou argilo-marneuses, sont dus, pour l'essentiel, à des variations de volume de ces formations, sous l'effet de l'évolution des teneurs en eau. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements

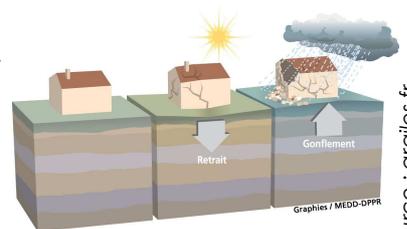


différentiels du sol, et du proche sous-sol, susceptibles de provoquer des désordres au niveau du bâti. Par définition, l'aléa retrait-gonflement est la probabilité d'occurrence spatiale et temporelle des conditions nécessaires à la réalisation d'un tel phénomène. »

Parmi les facteurs intervenant dans la réalisation de ce phénomène, on distingue classiquement :

- Des **facteurs de prédisposition** (leur présence induit le phénomène mais ne suffit pas à le déclencher : nature du sol, hydrogéologie, topographie, végétation),
- Et des **facteurs de déclenchement** (leur présence provoque le phénomène à condition qu'il existe des facteurs de prédisposition préalables : phénomènes météorologiques exceptionnels [précipitations et évapotranspiration] action anthropique [drainage, fuite, source de chaleur]).

Par ailleurs, les désordres observés sur le bâti sont d'autant plus importants lors de défaut de conception ou de réalisation des fondations.



⁶¹ Source : <http://www.argiles.fr/> cartes et rapports d'aléa retrait-gonflement des argiles



La carte des aléas met en évidence les secteurs de la commune susceptibles d'être affectés par le phénomène et comportant un risque. La commune de Mehun-sur-Yèvre est concernée par :

- Aléa moyen en partie ouest du territoire
- Aléa faible ou nul pour la vallée de l'Yèvre, de l'Annain et l'est du territoire.

Aucun secteur n'est affecté par l'aléa fort.

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1990	14/05/1991	12/06/1991
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	30/06/1998	29/12/1998	13/01/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	07/05/2001	09/05/2001	29/08/2001	26/09/2001
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/02/2002	31/12/2002	25/08/2004	26/08/2004

Source : prim.net

C1.2 Une commune concernée par les inondations

Le phénomène d'inondation

L'inondation est une **submersion plus ou moins rapide** d'une zone pouvant être habitée, avec des hauteurs d'eau variables. Elle est provoquée par des pluies fortes ou persistantes qui conduisent à une augmentation du débit du cours d'eau et finalement à son débordement.

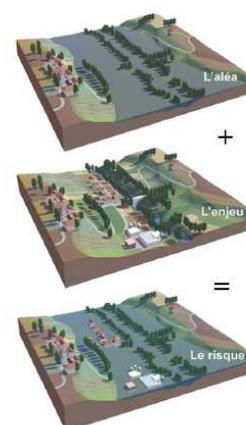
Lors d'une inondation par débordement direct comme c'est le cas dans le département, l'eau qui s'écoule en temps normal dans son lit mineur occupe également son **lit majeur, partie intégrante du cours d'eau**, qui est constitué par les zones basses de part et d'autre du cours d'eau. En construisant son habitation dans le lit majeur, on s'installe alors dans la rivière et l'on s'expose donc au risque d'être inondé.

L'inondation peut se traduire par :

- Des inondations de plaine avec débordement d'un cours d'eau, remontée de la nappe phréatique et/ou stagnation des eaux pluviales,
- Un ruissellement en secteur urbain.

L'ampleur d'une inondation est fonction de :

- L'intensité et la durée des précipitations,
- La surface et la pente du bassin versant,
- La couverture végétale et la capacité d'absorption du sol,
- La présence d'obstacles à la circulation des eaux.



En ce qui concerne Mehun-sur-Yèvre, la **carte des aléas** fait apparaître une **bonne partie de la vallée de l'Yèvre comme submersible** en cas de crue.

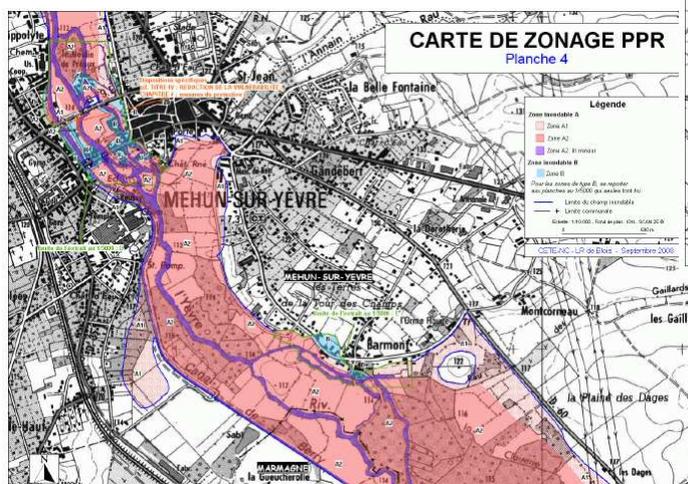
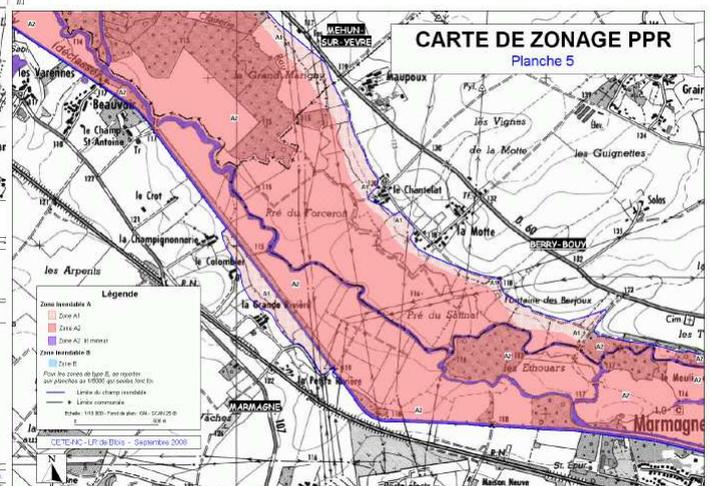
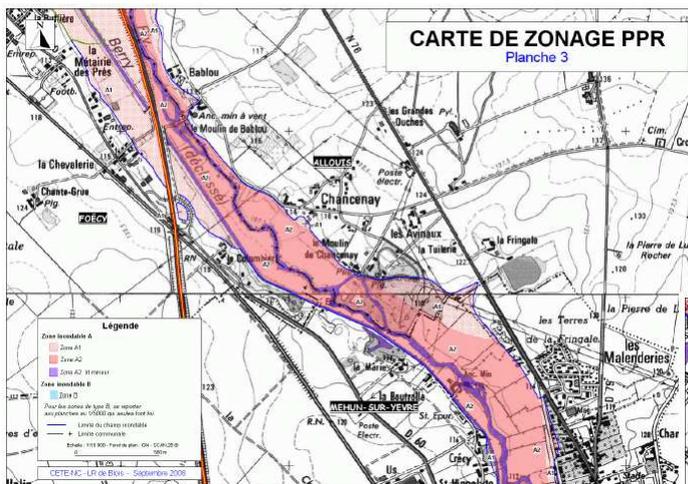


Dans le dossier du PPRI, la commune de Mehun-sur-Yèvre est présentée comme ayant une certaine vulnérabilité aux crues. Elle est traversée par la vallée qui se rétrécit vers le château. Elle comprend de nombreux vannages et deux lignes de ponts bordés d'habitations. L'aléa est fort entre l'Yèvre et le ruisseau de la Clairerie à l'amont de Barmont et entre les bras de l'Yèvre jusqu'à la rue Jeanne d'Arc. Il reste fort autour du bras principal jusqu'à la confluence à l'aval du Moulin des Préaux puis auprès de l'Yèvre jusqu'à l'aval du Moulin de Crécy. L'aléa passe au moyen vers les limites de la zone inondable.

Les inondations de janvier 1910 et avril 1919 – rue Jeanne d'Arc



Source : Mehun-sur-Yèvre, « Mémoire en Images », JB Milliard et N. Paré



Outre ces constructions, les enjeux sont :

Dans l'agglomération de Mehun entre les bras et le canal en secteur non constructible :

- une installation industrielle face à la descente de l'Abreuvoir. Elle est située entre les deux lignes de ponts et entre les deux bras de l'Yèvre. L'accès se fait par la rue Camille Mérault. Cette installation est très vulnérable (aléa fort) ;
- des bâtiments situés de part et d'autre de la rue Camille Mérault ;
- le Moulin de Préaux à l'aval de la rue Camille Mérault.

Hors de l'agglomération :

- un transformateur électrique au carrefour de la RD60 et de la route de Montcorneau ;
- une station de pompage à Barmont, chemin de la Tour des Champs ;
- une station de pompage en rive gauche, à l'extrémité de la rue A. Brunet ;
- un transformateur électrique en rive gauche du canal vers le Jardin de la Promenade
- un transformateur électrique vers le carrefour de la RD2076 et de la rue Henri Boulard ;
- les bâtiments de l'Ancien Moulin de Crécy.

Les voies de circulations inondables sont les suivantes :

- avenue du Général de Gaulle à Barmont (aléa moyen) ;
- chemin de la Tour des Champs (aléa moyen) ;
- rue Jeanne d'Arc (aléa fort auprès de l'Yèvre, moyen au-delà) ;
- quai du Canal (aléa moyen) ;
- accès au Moulin des Préaux (aléa moyen) ;
- rue Henri Boulard (aléas moyen).

Ces voies devront être fermées à la circulation. Les secours pourront passer d'une rive à l'autre par la RD 79.E (rue Camille Mérault).

La vallée est classée en zone A.

Les secteurs suivants classés en zone B :

- en rive droite, de Barmont au carrefour de la RN 76 et de la rue Henri Boulard où des zones construites ou constructibles sont en zone inondable ;
- de part et d'autre de la rue Jeanne d'Arc (constructions et commerces) ;
- en rive gauche dans l'environnement des deux lignes de ponts (constructions en aléa moyen) ;

ZONE	ALÉA MOYEN	ALÉA FORT
Zone inondable non urbanisée	Zone A1 inconstructible, sauf exceptions précisées au règlement du PPRI	Zone A2 inconstructible, sauf exceptions précisées au règlement du PPRI
Zone inondable urbanisée	Zone B constructible sous réserve de conditions précisées au règlement du PPRI	Zone A3 inconstructible, sauf exceptions précisées au règlement du PPRI

Les zones inondables urbanisées et non urbanisées aux aléas forts ne peuvent recevoir aucune construction nouvelle, à l'exception d'équipements publics qui ne pourraient trouver leur place ailleurs, ou d'activités liées à l'agriculture, au tourisme et aux loisirs, à condition de ne pas entraver l'écoulement des eaux ou l'expansion des crues.

Dans les autres zones inondables déjà urbanisées, les zones bâties devront être délimitées au plus près des constructions existantes, et les dispositions nécessaires prises pour réduire la vulnérabilité des constructions.

Les zones d'expansion des crues jouent un rôle de stockage et de ralentissement dynamique : elles déterminent ainsi les capacités et la durée de l'écoulement des eaux, et donc les risques liés au débit pour les secteurs situés en amont et en aval. L'élaboration d'un PLU doit fournir l'occasion de s'interroger sur la pertinence du maintien de certains équipements en zone inondable.

Le PPR ayant valeur de servitude d'utilité publique, sera annexé au PLU.



▪ **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Yèvre Aval »**

Les zones inondables de la vallée de l'Yèvre sont couvertes par un Plan des Surfaces Submersibles (PSS) approuvé par décret du 23 mars 1973, valant plan de prévention des risques.

Ce dernier a été mis en révision par arrêté n°2006-1-1263 en vue de le transformer en **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** : prescription le 02 octobre 2006.

Le PPRI « Yèvre aval » a été approuvé le 28 octobre 2008.

Ses dispositions réglementaires et graphiques devront être prises en compte dans le projet de PLU. En cas de différence entre les règles du Plan Local d'Urbanisme et celles du PPRI, les plus contraignantes s'appliqueront. Par ailleurs, le PPRI doit obligatoirement être annexé au PLU dès l'approbation de celui-ci.

*Deux risques naturels constituent un enjeu pour les constructions à usage d'activité ou d'habitation et sont à prendre en compte : **les mouvements de terrains liés à l'instabilité des argiles et les inondations liées au débordement de l'Yèvre et de ses affluents.***



C2 Les risques technologiques

Le contrôle de la prévention des pollutions et risques industriels et agricoles repose en France sur l'État, qui élabore la politique de maîtrise des risques et nuisances entraînés par les entreprises, les élevages industriels, etc.

C2.1 Les risques liés au transport de matières dangereuses

Est qualifiée de matière dangereuse toute substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut **présenter un danger grave pour l'homme, les biens et l'environnement**. Cette substance peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive. Aux conséquences prévisibles des accidents de transport peuvent ainsi venir s'ajouter les effets des produits transportés.

Les différents modes de transport de matières dangereuses sont : **les voies routières, les voies ferroviaires, les voies d'eau, la voie aérienne, le transport par canalisation.**

C2.2 Les risques liés aux installations industrielles, agricoles et aux carrières

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Les principales manifestations de ce risque sont **l'incendie, l'explosion et la dispersion dans l'air, l'eau et le sol de produits dangereux.**

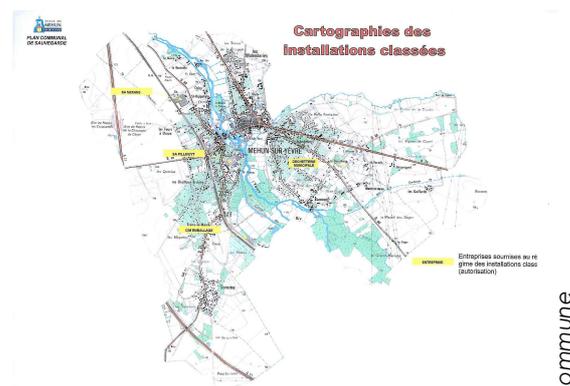
Les installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), réputées dangereuses⁶², sont de trois ordres :

- ICPE soumises à déclaration (cf. Préfecture, DDASS, DSV)
- ICPE soumises à autorisation (cf. DRIRE)
- ICPE soumises à la directive SEVESO (cf. DRIRE)

A Mehun-sur-Yèvre, les ICPE suivantes sont recensées :

- **Deux ICPE soumises à autorisation : CIM Emballage et SA Nexans. Aucune servitude d'utilité publique n'est liée à ces installations.**
- **Deux ICPE soumises à déclaration : Pillivyut et la déchetterie située sur la zone d'activité du Paradis.**

Afin d'éviter les nuisances occasionnées par les ICPE, il est recommandé de ménager des zones tampon entre ces établissements et les secteurs urbanisés ou à urbaniser.



Source : commune

⁶² Au niveau départemental, l'Inspection des Installations Classées a pour mission principale, sous l'autorité du Préfet, de contrôler les activités industrielles susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement dans le cadre de la réglementation sur les installations classées. Cette mission de service public, définie par la loi, vise à prévenir et à réduire les dangers et les nuisances liés à ces installations afin de protéger les personnes, l'environnement et la santé publique. Les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** sont déterminées par arrêté préfectoral.



Les carrières relèvent du régime et de la nomenclature des ICPE

(loi du 19 juillet 1976 modifiée). Leur exploitation est encadrée :

- D'une part par le **Schéma Départemental des Carrières**⁶³
- D'autre part le **SDAGE et le Protocole de Réduction des extractions de matériaux alluvionnaires** des lits moyens encadrant l'exploitation des vallées, dont celle de l'Yèvre (Toute nouvelle extraction est désormais interdite et la remise en état du site peut être exigée).

Par ailleurs, l'implantation des bâtiments d'élevage est encadrée par le **Règlement Sanitaire Départemental** (arrêté préfectoral du 08 octobre 1985) fixant les distances minimales d'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux droits des tiers.

Depuis la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 la **règle de la réciprocité** s'applique. C'est-à-dire que les particuliers ou professionnels désirant construire une habitation ou un bâtiment d'activité sont désormais soumis à la même règle que les éleveurs qui devaient respecter une distance par rapport aux habitations pour l'implantation ou l'agrandissement de leurs bâtiments d'élevage (en restant en conformité avec la législation sur les établissements classés).

C3 Les nuisances sonores

C3.1 Les infrastructures de transport et le bruit

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit, l'arrêté préfectoral du porte recensement et classement des principaux axes de transport terrestres bruyants⁶⁴ du département du Cher.

Le classement des dites infrastructures est établi en fonction de l'intensité du bruit qu'elles génèrent. Les niveaux de bruit ont permis de déterminer la catégorie de l'infrastructure et la largeur maximale affectée par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure.

La commune de Mehun-sur-Yèvre est concernée à divers titres :

- **Tronçon de la RD 2076, classée en catégorie 3 ou 4.**
- **Voie SNCF, classée en catégorie 2**
- **Autoroute A 71, classée en catégorie 2**

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un **isolement acoustique minimum**⁶⁵ contre les bruits extérieurs.

Niveau sonore de référence Laeq (6h-22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	1	d = 300m
76 < L < 81	2	d = 250m
70 < L < 76	3	d = 100m
65 < L < 70	4	d = 30m
60 < L < 65	5	d = 10m

Source : SIRDAB – CITADIA Conseil

⁶³ Le Code de l'environnement (art L515-3) prévoit que le schéma des carrières définit les conditions d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagements des sites. Il est constitué d'une notice, présentant et résumant le schéma, d'un rapport et de documents graphiques.

⁶⁴ Le bruit est dû à une variation de la pression de l'atmosphère. Son niveau sonore, exprimé en décibels A (dB(A)), évolue en fonction de la distance selon une échelle logarithmique : **la plus forte réduction du bruit s'opère dans les 100 premiers mètres** d'éloignement. Les seuils-limites de bruit qui sont admis pour être supportés à proximité des voies sont fixés à **60 dB(A) le jour et 55 dB(A) la nuit**. Ces seuils déterminent la distance minimale qui doit séparer la voie des constructions.

⁶⁵ Pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est respectivement déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 et 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.



C3.2 Les activités, les équipements publics, le voisinage et le bruit

En dehors des routes, il existe d'autres sources de nuisances sonores qui ne bénéficient pas de règles de distances en fonction du niveau de bruit. Il s'agit des **activités agricoles ou artisanales** (moteurs des machines utilisées notamment) mais aussi de **certains équipements publics ou tout simplement du voisinage**.

Il convient donc d'être vigilant dans la réflexion d'aménagement conduite au niveau du PLU : **la mixité urbaine peut être mise en œuvre à partir du moment où les risques de nuisance sonore ont été évalués et écartés**.

C4 Les nuisances visuelles

C4.1 La réglementation communale portant sur la publicité (en projet)

Un règlement communal relatif à la publicité⁶⁶, préenseignes et enseignes⁶⁷ a fait l'objet d'un arrêté en date du 23.03.1988. Un projet de modification a depuis été approuvé (arrêté du 14.03.2008).

Les nouvelles dispositions réglementaires permettront d'améliorer la gestion de l'affichage publicitaire selon une typologie de zones précises.

On retiendra que la zone de publicité qui couvre l'ensemble du territoire communal est subdivisée en 2 catégories de zones :

Une Zone de Publicité

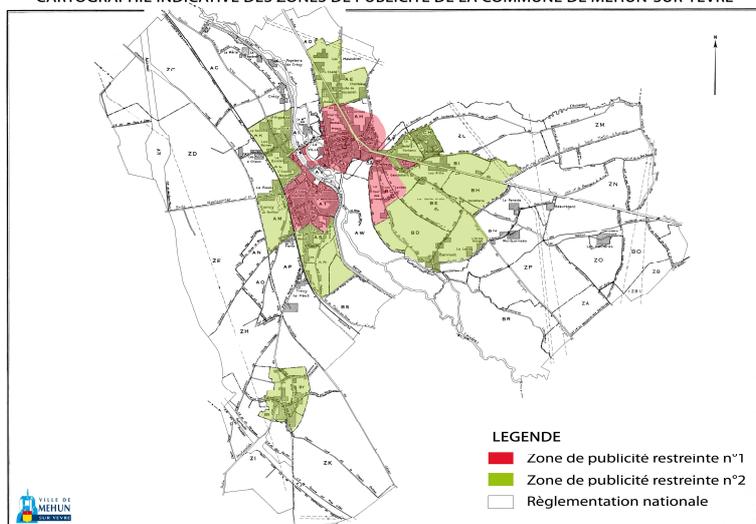
Restreinte n°1 : couvre le secteur architectural protégé ou sauvegardé, le centre-bourg à protéger, ainsi que le « Petit bois ».

Une zone de Publicité

Restreinte n°2 : couvre l'agglomération de la commune, exceptée la zone ZPR1.

Dans les zones naturelles ou non constructibles, la publicité et les préenseignes sont interdites.

CARTOGRAPHIE INDICATIVE DES ZONES DE PUBLICITÉ DE LA COMMUNE DE MEHUN-SUR-YÈVRE



En dehors de ces zones la réglementation nationale s'applique par défaut.

⁶⁶ Constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et préenseignes, toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention ; les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilés à des publicités. Article L. 581-3 du Code de l'environnement.

⁶⁷ Constitue une enseigne, toute inscription, forme ou image apposée sur immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. Article L. 581-3 du Code de l'environnement.



C5 La gestion des déchets

En application de la loi du 13 juillet 1992, un **plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés** (PDEDMA) a été approuvé par arrêté préfectoral le 03 août 1999, puis modifié en 2004.

Il définit les objectifs en termes de recyclage, de valorisation, de stockage des déchets en conformité avec les orientations nationales et européennes. Le PDEDMA s'impose aux collectivités et est opposable aux tiers.

La structure chargée de la collecte et du traitement des déchets à Mehun-sur-Yèvre est le SICTOM Mehun / Allouis.

Une déchetterie intercommunale, localisée sur la zone d'activités du Paradis réceptionne uniquement certains types de déchets, recyclables pour la plupart (interdiction de déposer des ordures ménagères).

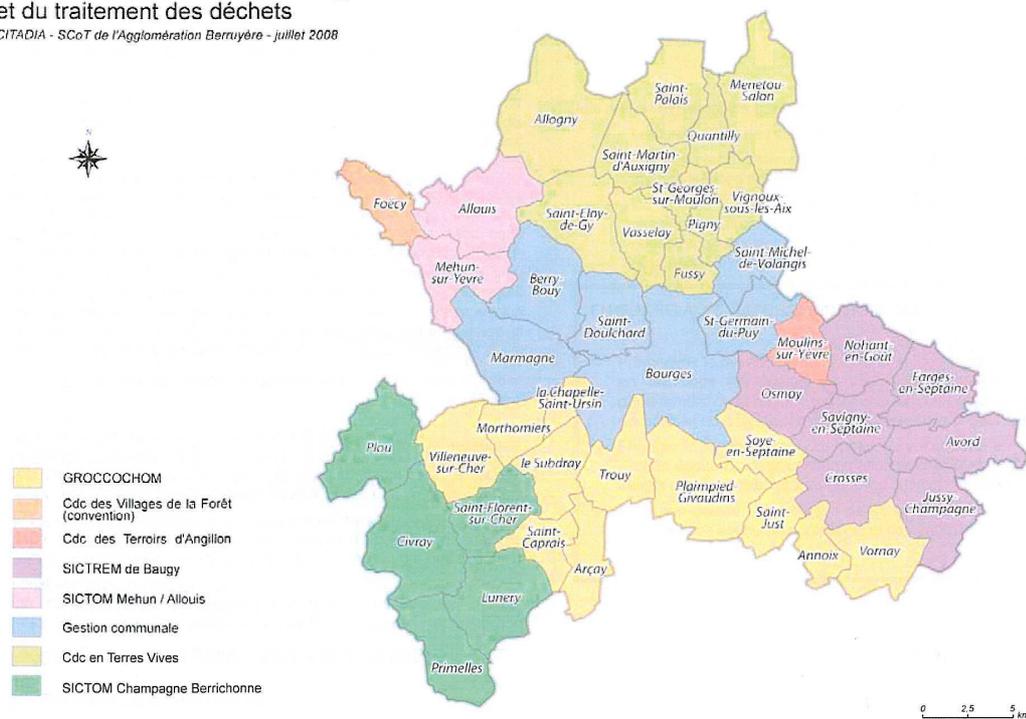
Le PAC ne fait état d'aucun site potentiel de décharges de matériaux inertes de classe III (CET III) sur le territoire communal en 2002.

Différents points de collecte sont disposés sur le territoire de la commune notamment pour le ramassage du verre.

A noter que la commune bénéficie d'une collecte des encombrants en porte-à-porte.

Une multitude de structures chargées de la collecte et du traitement des déchets

CITADIA - SCoT de l'Agglomération Berryère - juillet 2008



Source : SIRDAB – CITADIA Conseil



EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D

B. Le respect des principes fondamentaux de l'urbanisme durable

Les orientations d'aménagement retenues par la collectivité s'organisent autour de **6 thématiques principales** que sont :

- l'ancrage territorial
- le développement démographique et résidentiel
- le développement économique
- la gestion des transports et déplacements
- la préservation de l'environnement (cadre de vie et patrimoine)
- la prise en compte des risques et nuisances.

Les réflexions communales se sont attachées à respecter les principes fondamentaux retranscrits dans le cadre réglementaire de l'urbanisme.

- 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).

Développement local du principe :

Ce principe se traduit par une recherche d'équilibre entre espaces ruraux à préserver et espaces urbanisés à conforter.

Mehun sur Yèvre s'affiche comme un pôle démographique et économique « relais » sur l'axe Vierzon-Bourges. La commune émet alors le souhait de conserver cette position de ville intermédiaire bénéficiant également d'un cadre rural privilégié.

Le projet d'aménagement prévoit la conservation de larges espaces naturels et agricoles répondant au souhait de préserver les paysages identitaires locaux, marqués par la dominante des éléments de Champagne berrichonne, et agrémentés localement d'un réseau hydrographique dense, colonne vertébrale naturelle du territoire.

La collectivité envisage toutefois un développement urbain répondant à une volonté d'accueil et de renouveau démographique, concentré principalement sur le centre-ville et sa périphérie.

Ce développement répond à un objectif démographique de 1100 habitants supplémentaires sur la période 2010 – 2025, soit une moyenne de 74 nouveaux arrivants par an. Cette volonté d'accueil s'appuie sur le souhait de permettre à moyen terme un rééquilibrage de la structure générale de la population locale soumise actuellement aux phénomènes nationaux de vieillissement et de décohabitation.

La collectivité envisage alors de renforcer son attractivité résidentielle et économique par des actions visant prioritairement à renouveler, redensifier et structurer une ville centre « pôle d'accueil », en confortant les quartiers et anciens hameaux périphériques aujourd'hui englobés dans l'enveloppe urbaine principale, tout en limitant l'empreinte écologique des aménagements nécessaires à la mise en œuvre du projet général.

Un site potentiel d'accueil d'éco-quartier est envisagé au nord de la ville sur le site Chantaloup/les Terres de l'étang.

Si le village de Somme présente quelques potentiels de compléments urbains à long terme, les espaces d'urbanisation dispersée (écarts) ne connaîtront quant à eux qu'une évolution ponctuelle et mesurée.

En matière économique, les espaces préexistants sont aujourd'hui comblés et ne peuvent alors être confortés que par le développement d'une urbanisation dédiée en lieu et place d'espaces ruraux. Les choix d'extension se sont uniquement portés sur les abords et en continuité des sites préexistants, en prenant en considération leurs positions respectives par rapport aux axes de connexions et de transits (routes départementales, espace ferré).

En matière d'énergies renouvelables, la commune souhaite soutenir leur développement tant par l'acceptation de concepts architecturaux que par l'autorisation sur le territoire de l'installation de procédés globaux. Un espace réservé à l'implantation d'un parc solaire est alors envisagé en partie ouest de la commune sur le site des Terres de Marçay.

- 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.

Développement local du principe :

Le parc de logements mehunois présente dorénavant et déjà des qualités intrinsèques remarquables pour une ville de taille moyenne : bonne représentation de la forme locative ainsi que du parc de logements social, proportion intéressante d'immeubles collectifs et de logements de type appartements, sites accueillant des opérations d'aménagement d'ensemble...

Cette forme urbaine est cependant largement concurrencée ces dernières décennies par un développement pavillonnaire individuel, consommateur d'espace et monofonctionnel.

La collectivité a alors notamment travaillé autour de l'idée d'enrichissement de la forme urbaine par la création de nouveaux quartiers, proches du centre-ville, espace présentant de par son organisation générale et sa densité des fonctions diversifiées (activités commerciales, services, équipements, lieux d'animation, résidences...).

La commune souhaite aujourd'hui pouvoir :

- préserver les fonctions préexistantes tout en privilégiant une nouvelle mixité à travers la mise en œuvre de principes d'aménagement applicables aux espaces à dominante résidentielle,
- renforcer les connexions diverses entre sites (cheminements, espaces collectifs d'agrément, de loisirs, d'échange...) permettant ainsi de créer du lien social, tout en assurant une qualité urbaine.

- 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.

Développement local du principe :

La commune de Mehun sur Yèvre a su aménager l'espace dans le respect de servitudes, contraintes et protections spécifiques liées localement à la présence :

- d'une large zone inondable aux abords de l'Yèvre, aujourd'hui soumise à un plan de prévention des risques d'inondation,
- d'axes de circulation de catégories diverses traversant le territoire et induisant une protection de leurs abords, tant que des nuisances sonores,
- des coupures paysagères générées par des éléments de réseaux (électriques, gaz, hertziens, axe autoroutier...),
- d'un manque de liaisons nord-sud, traversant la vallée de l'Yèvre et le canal du Berry,

- d'espaces d'activités reconnus installations classées pour la protection de l'environnement,
 - de distances de réciprocités appliquées dans le cadre du règlement sanitaire départemental entre activités agricoles et tiers,
 - de monuments historiques, témoins d'un passé riche en histoire,
- autant d'éléments qui ont depuis longtemps conditionné la planification des sols.

La prise en considération de ces réalités locales a cependant permis de préserver ces sites, et les espaces qui les bordent.

Certains représentent alors des lieux de ressources potentielles :

- en matière faunistique ou floristique (telles les vallées, ripisylves, et boisements, véritables corridors écologiques),
- en matière agricole (espaces ruraux cultivés ou pâturés, espaces de production de ressources alimentaires),
- en matière de potentiel touristique (éléments patrimoniaux, caractéristiques architecturales des centres anciens).

La question de la préservation de la ressource en eau apparaît également prépondérante au sein des réflexions d'urbanisme portées par la collectivité.

Au-delà de la considération des capacités du territoire à alimenter les populations en eau potable, il apparaît essentiel de garantir rapidement une meilleure gestion des eaux pluviales. Ces eaux peuvent en effet jouer un rôle important de réserve secondaire pour des utilisations domestiques, relais du réseau public d'eau potable, mais assurent également l'alimentation des cours d'eau et nappes phréatiques locales soumises à des systèmes karstiques sensibles.

La collectivité poursuit de plus à travers le PLU, la prise en compte et la protection de son cadre de vie, par le biais des divers engagements énoncés précédemment, et complétés par une réflexion autour de :

- la préservation du patrimoine urbain et paysager local, source d'identité et d'attractivité,
- le développement de nouvelles connexions permettant à terme de mieux irriguer le territoire, de limiter la place de la voiture « roulante » dans la ville, et de privilégier des modes doux de déplacements interurbains ou de promenade.
- le maintien des caractéristiques de « ville parc », par la préservation d'une nature préservée, voir revalorisée, au cœur des espaces urbains (espaces de jardins, espaces arborés, ...).

EXPOSE DES MOTIFS GUIDANT LA MISE EN ŒUVRE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

A. La délimitation des zones

Le territoire est décomposé en 4 grandes zones réglementaires, éditées dans le respect du code de l'urbanisme.

Des secteurs complémentaires ont cependant été mis en œuvre afin de prendre en considération les spécificités locales.

NB : les illustrations sont issues des extraits graphiques du PLU

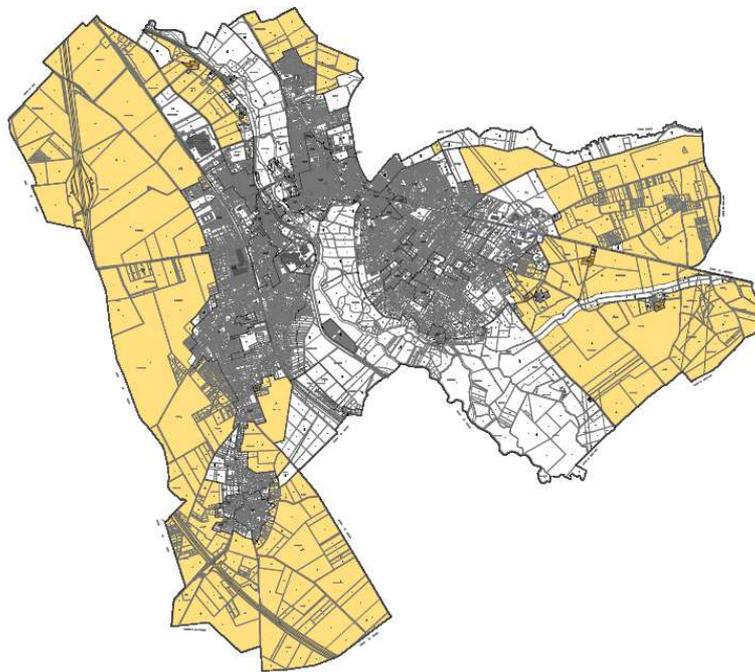
A.1 Caractère de la zone A

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 agricoles¹, 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.



Forme : Elle se répartie de part et d'autre de la vallée de l'Yèvre et des espaces urbanisés de la ville et de ses extensions, dans les zones est et ouest du territoire.

^{1 1} On entend par constructions nécessaires à l'exploitation agricole : les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos), les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, stabulation...), les constructions d'habitations nécessaires à l'exploitation.

Fonction : La zone concerne les espaces des projets agricoles et de maintien des fonctions d'exploitation en place.

Motivations de classement : Les contours de la zone agricole, ont été définis après concertation spécifique avec le milieu professionnel agricole. Dans ce cadre les exploitants installés sur le territoire ou y cultivant des terres ont été rencontrés par la collectivité, méthode de travail qui a permis d'identifier avec eux, la fonction des bâtiments présents sur leurs sites d'exploitation, leurs projets éventuels mais également le devenir de leurs activités. 6 sites d'exploitations ont été recensés et conservés en zone A.

Comparatif avec POS : La zone agricole du PLU occupe une moindre superficie que celle initialement existante au POS, en raison de l'actualisation du contexte agricole et de la prise en considération :

- d'activités existantes ayant pu se développer dans le cadre du contexte réglementaire de la zone NC du POS (ex : terrain de loisirs dédiés au Paint-ball, route de Foëcy),
- du projet de développement économique retenu par la collectivité qui réduit ponctuellement les espaces agricoles initiaux,
- de la prise en compte d'un projet de parc solaire d'environ 49 ha, porté par un exploitant agricole en dehors de tout lien avec son activité principale,
- et du développement ponctuel programmé sous la forme de zones à urbaniser, dont le positionnement réduit ponctuellement la superficie agricole générale.

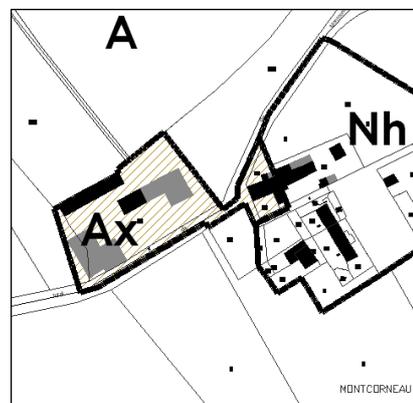
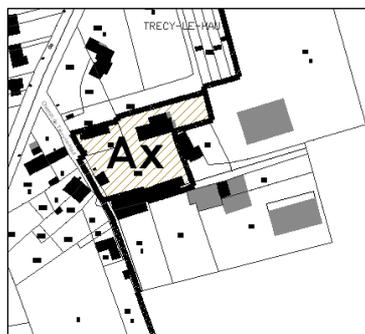
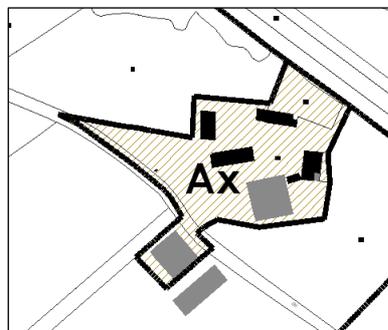
Superficie au PLU : La zone agricole représente une superficie totale de 1306,71 ha. Elle reste la zone majoritaire du PLU, en occupant environ 54 % du territoire communal.

Spécificités : Un secteur Ax a été mis en place sur les sites d'exploitation actifs dont les exploitants agricoles ont signalé un potentiel de changement de destination de bâtiments qualitatifs, représentatifs d'un patrimoine rural. Ce secteur couvre au total une superficie de 2,05 ha.

Les secteurs Ax couvrent 5 sites recensés en zone A possédant des bâtiments qualitatifs :

- La Marie,
- Montcorneau,
- Trécy-le-Haut (pour partie),
- Les Gaillards,
- Beaugard.

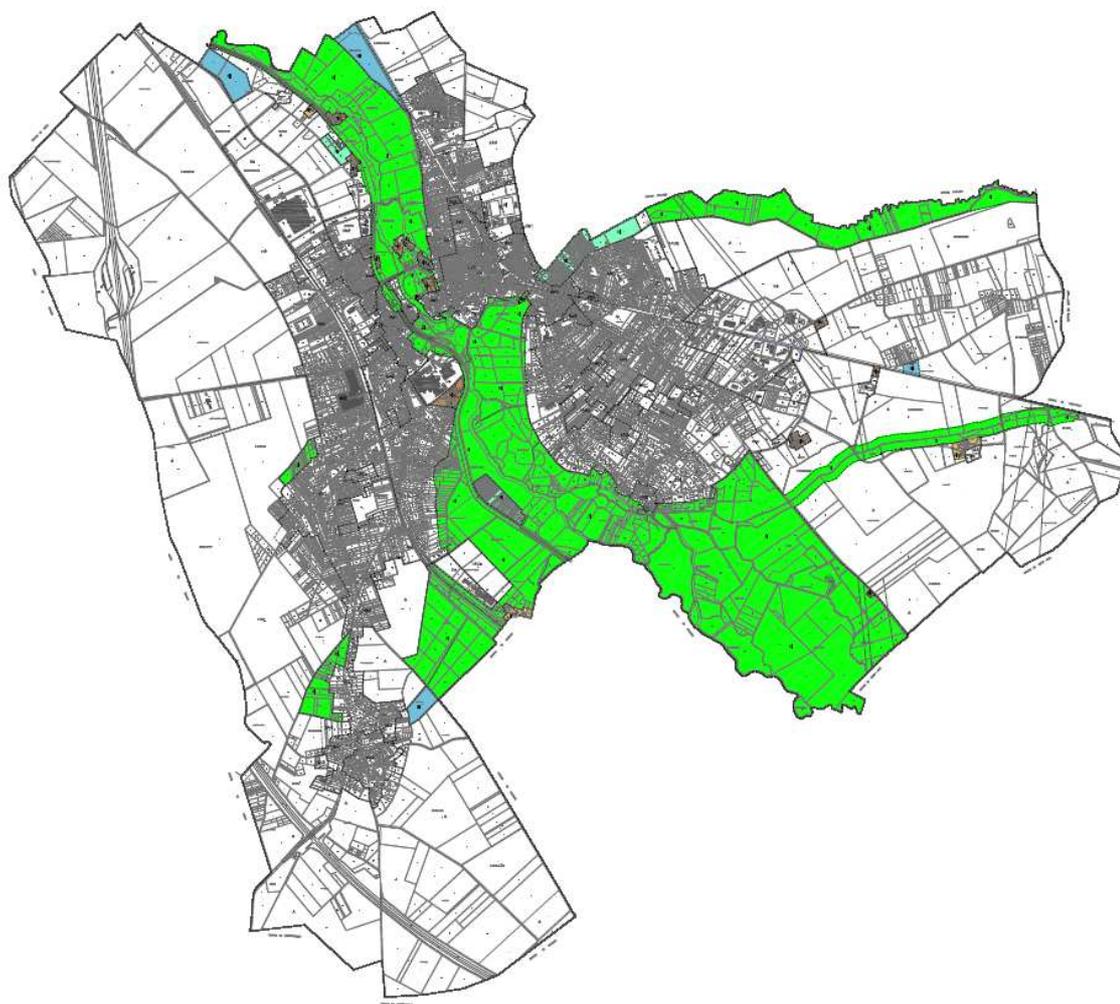
Source : extraits zonage.



A.2 Caractère de la zone N

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.



Forme : Elle se répartie majoritairement dans la partie centrale transversale du territoire, en accompagnement de la vallée de l'Yèvre et des vallées connexes secondaires irriguant la partie est de la commune. Des sites naturels complémentaires apparaissent également de manière plus ponctuelle en cœur de zone agricole et ont été retenus pour leur intérêt paysager dans des zones de contact sensibles entre espaces agricoles et urbanisés ainsi que pour leur fonction spécifique ludique ou de loisirs.

Fonction : La zone naturelle concerne des territoires vierges à préserver en raison de leur qualités paysagères et écologique (la vallée de l'Yèvre constituant un corridor à protéger) ou des sites occupés par une activité (loisirs, jardins, habitat...) que la collectivité a choisi de

prendre en considération afin d'en permettre une évolution mesurée, nécessaire à la sauvegarde des éléments préexistants.

Motivations de classement : Les contours de la zone naturelle ont été délimités en fonction des occupations et utilisations des sols préexistantes et apparaissent en déduction des espaces de projets agricoles, ou urbains.

Comparatif avec POS : La zone naturelle du PLU occupe une moindre superficie que celle initialement existante au POS, en raison d'une sectorisation plus importante liée à l'évolution des occupations et utilisations des sols autorisées dans le cadre du POS, et que le PLU se doit de prendre aujourd'hui en considération.

Superficie au PLU : La zone naturelle représente une superficie totale de 491,98 ha. Elle occupe environ 20,31 % du territoire.

Spécificités : La zone naturelle stricte par nature inconstructible couvre la majorité de la superficie classée en N, soit 449,66 ha. Ces espaces constituent des viviers de richesses paysagères, et écologiques à préserver. Une ZICO est notamment incluse dans le périmètre de cette zone N sur la vallée de l'Yèvre, riche en zones humides et espaces prairiaux.

Des secteurs spécifiques ont localement été mis en place pour tenir compte des occupations ou utilisations des sols particulières suivantes :

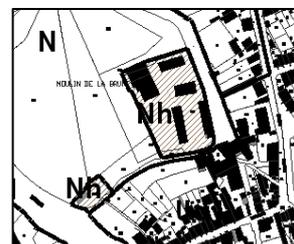
- espaces habités (hameaux ou écarts),
- espaces de jardins (ouvriers, ou familiaux),
- espaces de loisirs (activités légères),
- espaces d'accueil d'un projet global d'énergie renouvelable solaire (parc photovoltaïque en cours d'étude).

Déclinaison en secteurs

- **Nh** : réservé aux parties de la zone naturelle prenant la forme d'écarts

Objectifs : autoriser uniquement une évolution du bâti existant, sans création de logements supplémentaires.

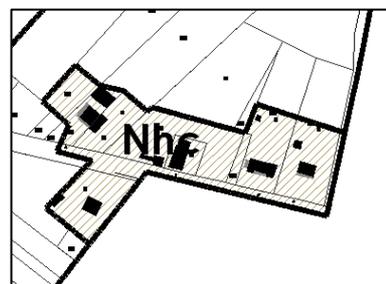
Écarts concernés : Les terres de Couët, Beauregard, Montcorneau, l'enclos de la véranda, la Boutrolle, Crécy, Le Moulin de Préau, Le Moulin de la Brune.



Source : extrait du zonage

- **Nhc** : réservé aux parties de la zone naturelle prenant la forme de hameaux ou d'écarts présentant des potentiels de densification.

Objectifs : autoriser une densification ponctuelle des hameaux uniquement à l'intérieur des «*périmètres bâtis constitués*», sous réserve d'une capacité des réseaux divers, équipements et services publics à satisfaire les nouveaux besoins prévisibles.



Hameaux concernés :

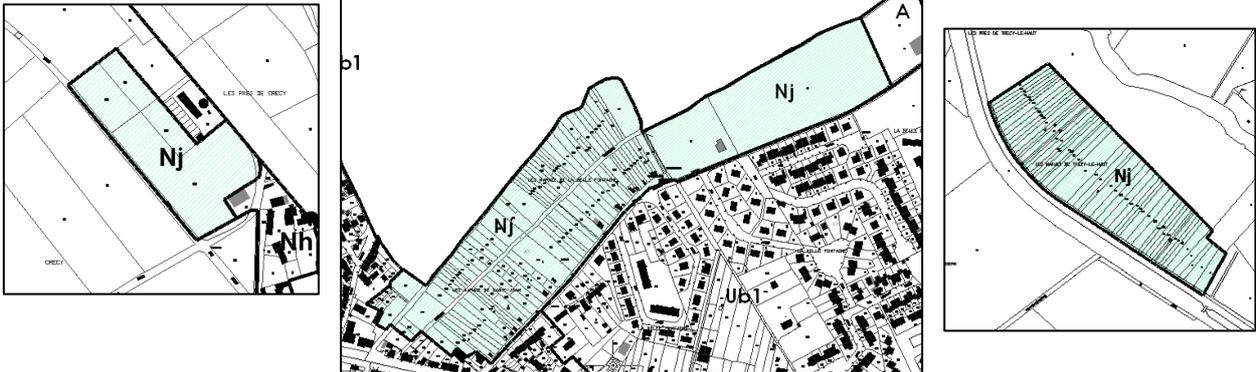
Les Gaillards, La Geucherolle, Crécy/La Boutrolle.

Source : extrait du zonage

- **Nj** : réservé aux parties de la zone naturelle prenant la forme de jardins familiaux ou ouvriers

Objectifs : protéger le caractère paysager et patrimonial de ces jardins.

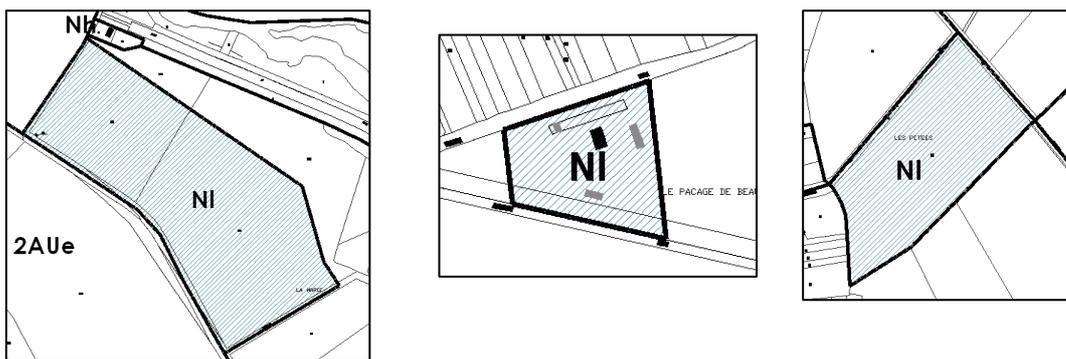
Sites concernés : Les marais de la Belle Fontaine et de Saint Jean, Les marais de Trécy le Haut, les prés de Crécy.



- **NI** : réservé aux parties de la zone naturelle accueillant des activités de sports et de loisirs.

Objectifs : préserver les activités en place : paintball (route de Foecy), tir à l'arc (route de Vignoux sur Barangeon) et site de dressage canin, et équipements sportifs au hameau de Somme. Les sites concernés n'ont pas été étendus et les limites de secteurs couvrent uniquement les unités foncières déjà utilisées.

Sites concernés : Les trous de Laveau, Le Pacage de Beauregard, La Marie, Les Pétées.



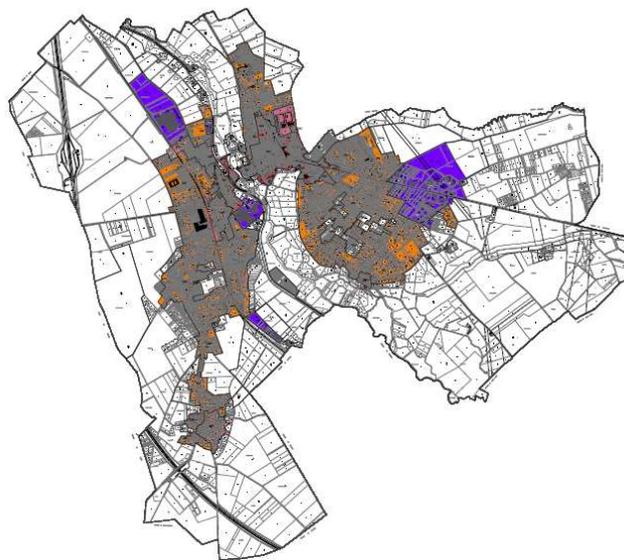
A.3 Caractère de la zone U

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.

Forme : Elle occupe majoritairement le centre du territoire, communal et se répartie de manière assez équilibrée de part et d'autre de la vallée de l'Yèvre, en accroche initiale sur les noyaux urbains anciens que sont le site du centre-ville et les centres historiques de Somme (sud-ouest) et de Barmont (sud-est). Elle présente une forme élargie par rapport aux zones urbaines du POS en raison de la prise en compte du niveau de desserte technique des sites, et de l'évolution de l'urbanisation qui n'apparaît pas toujours sur les fonds de plans cadastraux vectorisés et validés par la DGI.



Fonction : La zone urbaine comprend les sites et espaces aujourd'hui majoritairement urbanisés et présentant des fonctions diverses et mixtes que la collectivité souhaite renforcer : habitat, commerces, services, entreprises, équipements Elle est constructible immédiatement et est desservie par l'ensemble des réseaux techniques (eau potable, défense incendie, électricité). Les réseaux d'assainissement collectif sont présents dans l'ensemble de l'enveloppe urbaine de la ville.

Motivations de classement : Les contours de la zone urbaine ont été délimités en cohérence avec les contours préexistants au POS, auxquels ont été inclus les secteurs possédant aujourd'hui un niveau de desserte suffisant pour répondre à des projets de construction, à court terme, sans renforcement. Certains secteurs U peuvent être densifiés et sont au jour d'application du PLU vierge de toute construction. Le classement est ici justifié par le fait que les sites présentent un niveau élevé d'équipement complété par la présence d'accès, contexte qui relève uniquement de la réglementation de la zone urbaine. Le classement retenu répond aussi à une volonté de mixité portée par la collectivité dans l'offre foncière générée par le document de planification.

Un travail de prise en compte de la valeur patrimoniale des centres-anciens a été effectué en concertation avec les services de l'architecte des bâtiments de France du SDAP du Cher (secteur Ua1 et Ua2).

Comparatif avec POS : La zone urbaine du PLU occupe une superficie plus importante que celle initialement existante au POS, en raison de la prise en compte des secteurs urbanisés ces dernières années, dans le cadre de la réglementation du document d'urbanisme initial (anciennes zones NA) et des secteurs desservis par l'ensemble des réseaux.

Superficie au PLU : La zone urbaine représente une superficie totale de 571,41 ha. Elle occupe 23,62 % du territoire.

Spécificités : La zone urbaine est par nature constructible. Elle se décline en secteurs spécifiques localement mis en place pour tenir compte des formes urbaines et occupations ou utilisations des sols particulières suivantes :

- espaces urbanisés présentant une forte empreinte historique et patrimoniale reconnue et protégée dans le cadre des périmètres qui encerclent les monuments historiques du centre-ville ancien,
- espaces urbanisés constituant les extensions des centres anciens, et présentant des caractéristiques différentes en termes de formes urbaines et de densité,
- espaces dédiés à l'accueil et au fonctionnement d'activités économiques,
- espaces dédiés à l'accueil et au fonctionnement d'activités de sports et de loisirs.

Déclinaison en secteurs :

La zone U comprend 6 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).

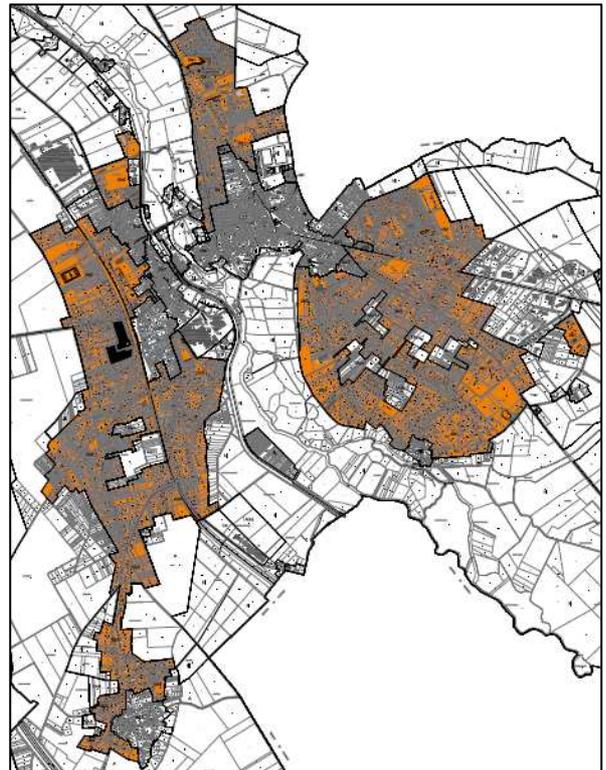


Le secteur Ub :

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 :**

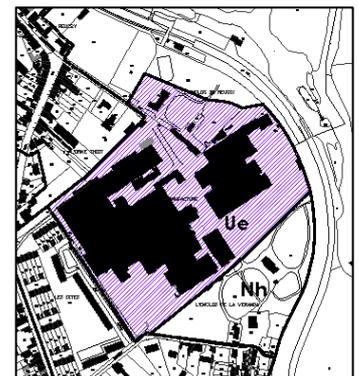
- **Le sous-secteur Ub1** correspondant à la partie du secteur Ub située à l'est de l'Yèvre.
- **Le sous secteur Ub2** correspondant à la partie du secteur Ub située à l'ouest de l'Yèvre.

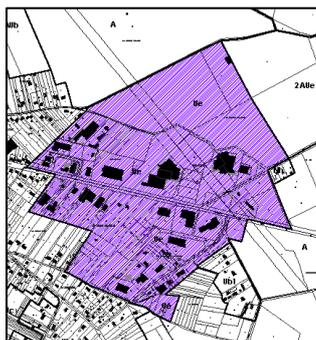
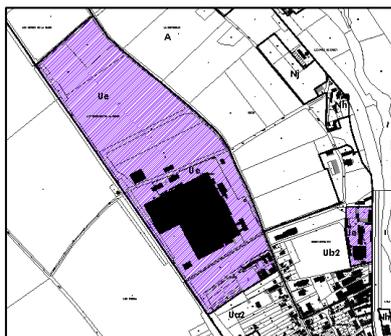


Le secteur Ue :

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.

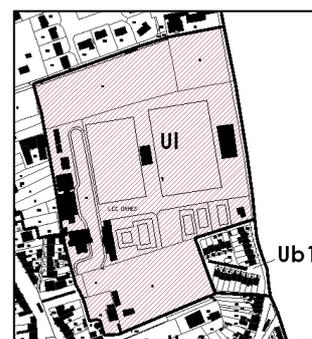




Une nouvelle ZAC est en cours de création sur le site ci-contre en extension des Aillis.

Le secteur UI :

Il correspond aux secteurs urbains construits ou non, réservés aux activités de sports, de tourisme et de loisirs, équipements publics intégrés au registre urbain de la ville centre.



A.4 Caractère de la zone AU

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.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

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.

Forme : La zone naturelle à urbaniser couvre des espaces internes à l'enveloppe urbaine mehunoise, et vierges de toute construction, tant que des espaces dédiés auparavant au domaine agricole, mais situés en continuité immédiate des limites de la ville ou du village de Somme.

Fonction : La zone naturelle à urbaniser constitue le potentiel de développement urbain de la ville.

Motivations de classement : Les contours de la zone AU ont été définis après étude d'éléments divers de diagnostic, de projets en cours, ou de prise en compte des éléments préexistants au POS. Le niveau d'équipements des sites a été étudié en vue d'établir un phasage cohérent d'ouverture à l'urbanisation.

Comparatif avec POS : La zone naturelle à urbaniser du PLU occupe une superficie plus importante que celle initialement existante au POS, en raison :

- du classement de secteurs initialement inclus dans des zones NB ou U du POS,
- des réponses graphiques apportées aux objectifs de développement économique portés par la collectivité,
- de la mise en place d'un phasage, inexistant au POS et permettant à la collectivité d'envisager le développement urbain sur le long terme, en réservant certains secteurs à la constructibilité sans que le caractère naturel des sites n'en soit pour l'instant modifié.

Superficie au PLU : La zone naturelle à urbaniser représente une superficie totale de 48,90 ha. Elle occupe une portion relativement faible du territoire, soit 2,02 %.

Spécificités : La zone AU reste réglementairement une zone naturelle dont le potentiel constructif est lié au niveau de desserte des sites considérés en termes de réseaux divers. Elle se décline localement en secteurs d'urbanisation à court terme ou à long terme, ouvrables à l'urbanisation après évolution du PLU.



Déclinaison en secteurs

La zone AU comprend 4 secteurs et 2 sous-secteurs :

Le secteur 1AUb :

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 telles qu'exposées ci-dessus.

Les réseaux permettant son aménagement sont présents en quantité suffisante en périphérie de secteur. Il est donc urbanisable immédiatement.

Il concerne localement le site dit de « La Belle Fontaine », et un site situé au lieu-dit « Les Sablons ».

Ces 2 sites représentent une superficie totale de 6,99 ha constructible à court terme.

Le secteur 1AUc :

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 telles qu'exposées ci-dessus.

Il correspond aux sites à urbaniser, soumis à orientations d'aménagement.

Les réseaux permettant son aménagement sont présents en quantité suffisante en périphérie de secteur. Il est donc urbanisable immédiatement.

Il est divisé en 2 sous-secteurs.

- Les sous-secteurs 1AUc1 :

Ils remplissent les conditions définies au paragraphe 2 telles qu'exposées ci-dessus.

Ils correspondent au site des « Sentes de Barmont », soumis au cadre réglementaire et opposable d'une orientation d'aménagement. Ils couvrent une superficie de 15,94 ha répartie en plusieurs périmètres.

Les réseaux permettant leur aménagement sont présents en quantité suffisante en périphérie de secteurs. Ils sont donc urbanisables immédiatement.

- Le sous-secteur 1AUc2 :

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 telles qu'exposées ci-dessus.

Il correspond au site des « Sablons », soumis au cadre réglementaire et opposable d'une orientation d'aménagement. Il couvre une superficie de 6,74 ha.

Les réseaux permettant son aménagement sont présents en quantité suffisante en périphérie de secteur. Il est donc urbanisable immédiatement.

Le secteur 1AUe :

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 telles qu'exposées ci-dessus.

Il correspond aux secteurs à urbaniser à court terme à vocation d'activités.

Il concerne localement le secteur des « Pacages de la cabane », dédié à l'extension de l'activité de l'entreprise CIM Emballage, préexistante sur site. Il couvre une superficie de 7,43 ha, répondant aux besoins d'évolution de la société suscitée.

Les réseaux permettant son aménagement sont présents en quantité suffisante en périphérie de secteur. Il est donc urbanisable immédiatement.

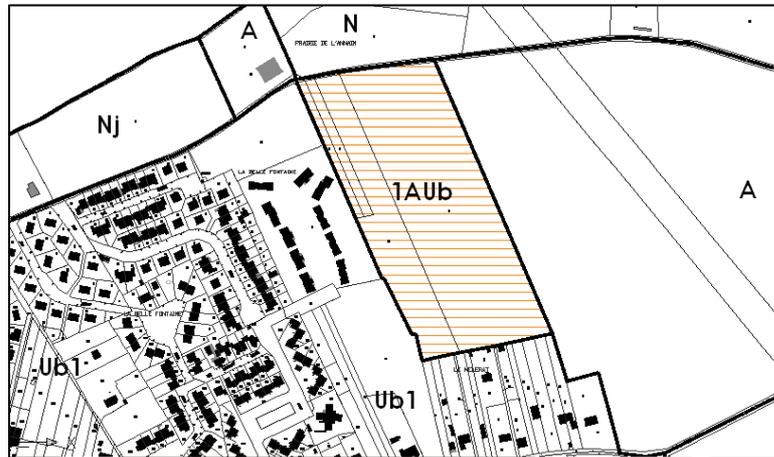
Le secteur 2AU :

Il remplit les conditions définies au paragraphe 3 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus. Le secteur est non équipé ou insuffisamment équipé. L'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification et présentation d'un sur l'ensemble de la zone.

Les éléments ci-dessous explicitent le classement et les objectifs poursuivis par chaque secteur à urbaniser.

Le secteur 1AUb de la Belle Fontaine :

Localisation : Limite est de la ville – site de la Belle Fontaine.



Superficie : 5,35 ha.

Motivations :

Le secteur constitue un potentiel d'extension urbaine du quartier de la Belle Fontaine. Il occupe une position stratégique tant par rapport au centre-ville qu'à la zone d'activités économiques des Aillis.

L'intérêt de la localisation de ce secteur réside donc dans la capacité d'accueil qu'il offre, à proximité d'une zone d'emploi et de services qui tendra à se renforcer dans les prochaines années. Les limites trouvées à celui-ci permettent d'établir une cohérence territoriale par rapport à l'enveloppe urbaine préexistante au sud du site.

Insertion dans son environnement :

Le secteur s'établit en continuité d'une zone bâtie très récemment de type pavillonnaire. Il fait face à un espace naturel préservé sans le concerner.

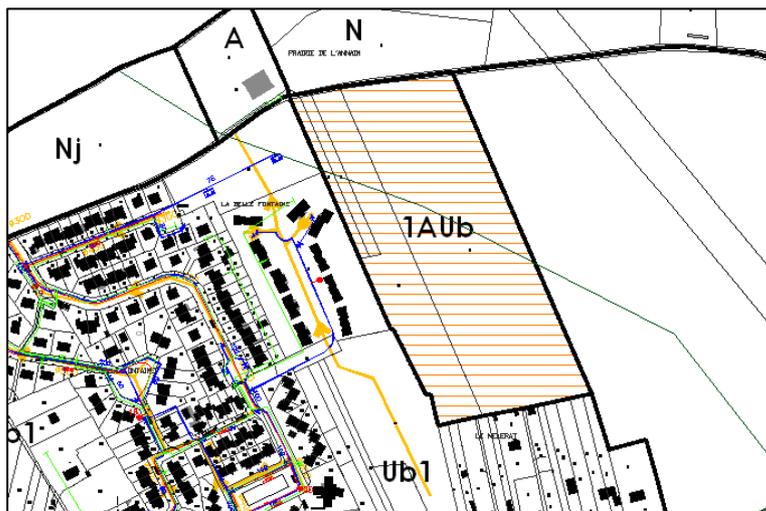
Il se situe en connexion directe avec un espace agricole aujourd'hui cultivé, ayant précédemment été réduit au sud du secteur 1AUb, par la construction plus ancienne d'habitations. Cet espace agricole conserve des cheminements d'accès périphériques dédiés à l'exploitation et à la randonnée pédestre. Ces cheminements existants seront préservés en l'état.

Ce secteur n'est pas soumis à une orientation d'aménagement incluse au PLU, mais devra répondre aux règles édictées au règlement du document d'urbanisme, et notamment :

« 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. »

Niveau d'équipement du secteur :



Bilan des réseaux :

Eaux usées : réseaux collectifs apparents en Ub1 et étendus dans le dernier lotissement mais non apparents dans les annexes sanitaires (plans en cours de mise à jour chez le gestionnaire).

Eau potable : réseaux apparents en Ub1 (canalisation de diamètre 100), à proximité immédiate du secteur 1AÜb.

Défense incendie : 1 borne incendie aux normes à proximité du secteur 1AÜb et proximité rivière au nord.

Eaux pluviales : réseaux présents en Ub1, à proximité immédiate du secteur 1AÜb.

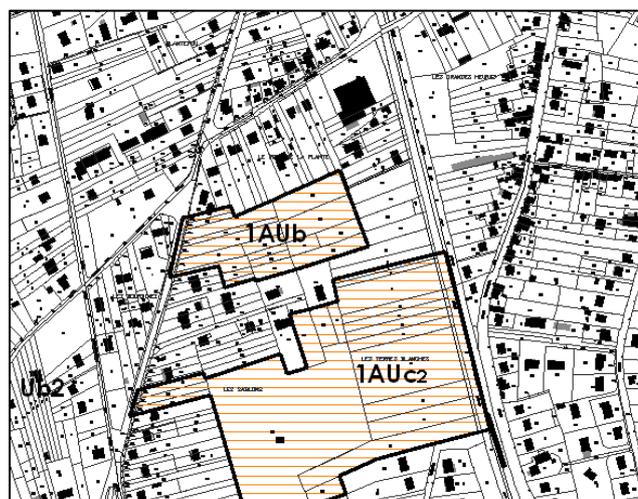
Electricité HT : réseaux présents en Ub1, à proximité immédiate du secteur 1AÜb.

Electricité BT : réseaux présents en Ub1, à proximité immédiate du secteur 1AÜb.

Il possède un niveau d'équipement jugé suffisant et peut alors répondre à court terme à l'implantation de nouvelles constructions à usage principal d'habitat.

Le secteur 1AÜb des Sablons :

Localisation : Zone ouest de la ville – site des Sablons.



Superficie : 1,64 ha.

Motivations :

Le secteur constitue un potentiel d'extension urbaine du quartier des Sablons.

Il occupe une position stratégique tant par rapport au centre-ville qu'à la zone de la gare.

L'intérêt de la localisation de ce secteur réside donc dans la capacité d'accueil qu'il offre à proximité de pôles clés internes, mais également dans la reconquête de terrains aujourd'hui enfrichés et à l'abandon et situés en cœur de quartier.

Insertion dans son environnement :

Le secteur se positionne en cœur d'îlot, le long d'un axe de desserte principal (voie communale du chemin blanc) et est bordé de sites urbanisés par des constructions pavillonnaires.

Ce secteur n'est pas soumis à une orientation d'aménagement incluse au PLU, en raison de sa problématique foncière aujourd'hui complexe, mais devra répondre aux règles édictées au règlement du document d'urbanisme, et notamment :

« 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. »

Niveau d'équipement du secteur :



Bilan des réseaux :

Eaux usées : réseaux collectifs apparents en Ub2 mais possibilité réglementaire d'assainir les terrains par l'installation de systèmes autonomes.

Eau potable : réseaux apparents en Ub2 (canalisation de diamètres 100 à 125), à proximité immédiate du secteur 1AUB.

Défense incendie : 1 borne incendie aux normes à proximité du secteur 1AUB.

Eaux pluviales : réseaux présents en Ub2, à l'ouest, chemin de la Perche (diamètre 300), à proximité immédiate du secteur 1AUB.

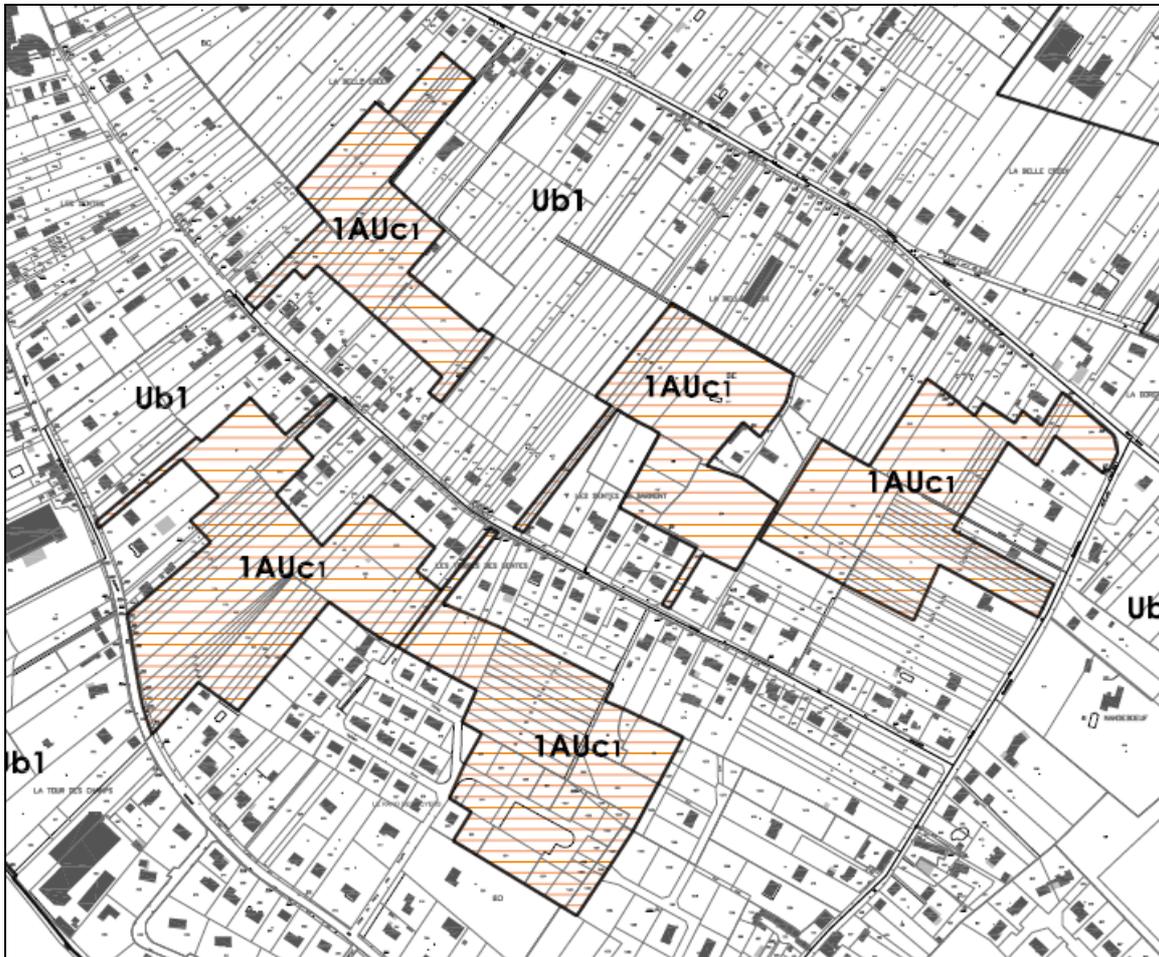
Electricité HT : réseaux présents en Ub2, à proximité immédiate du secteur 1AUB.

Electricité BT : réseaux présents en Ub2, à proximité immédiate du secteur 1AUB.

Il possède un niveau d'équipement jugé suffisant et peut alors répondre à court terme à l'implantation de nouvelles constructions à usage principal d'habitat.

Les secteurs 1AUc1 des Sentes de Barmont :

Localisation : secteur est de la ville – site des Sentes de Barmont.



Superficie totale des secteurs : 15,94 ha.

Motivations :

Les secteurs constituent un potentiel de densification du quartier des Sentes de Barmont présentant aujourd'hui une forme urbaine linéaire organisée uniquement le long des axes. Ils occupent une position stratégique tant par rapport au centre-ville et au secteur d'activités des Aillis, qu'à la route de Berry Bouy (RD 60).

L'intérêt de la localisation de ces secteurs réside donc tant dans la capacité d'accueil qu'il offre, à proximité de la zone privilégiée de services qu'est le centre-ville, ou d'emplois que représente la zone d'activités situées au nord-est du site, que dans le potentiel d'aménagement de cœurs d'îlots aujourd'hui majoritairement délaissés, qui se verront alors par le biais d'aménagements réfléchis et cohérents, valorisés.

Les limites trouvées à celui-ci s'appuient sur des cohérences foncières visant à faciliter l'aménagement d'ensemble des sites, chacun des secteurs ne regroupant tout au plus qu'une dizaine de propriétaires distincts.

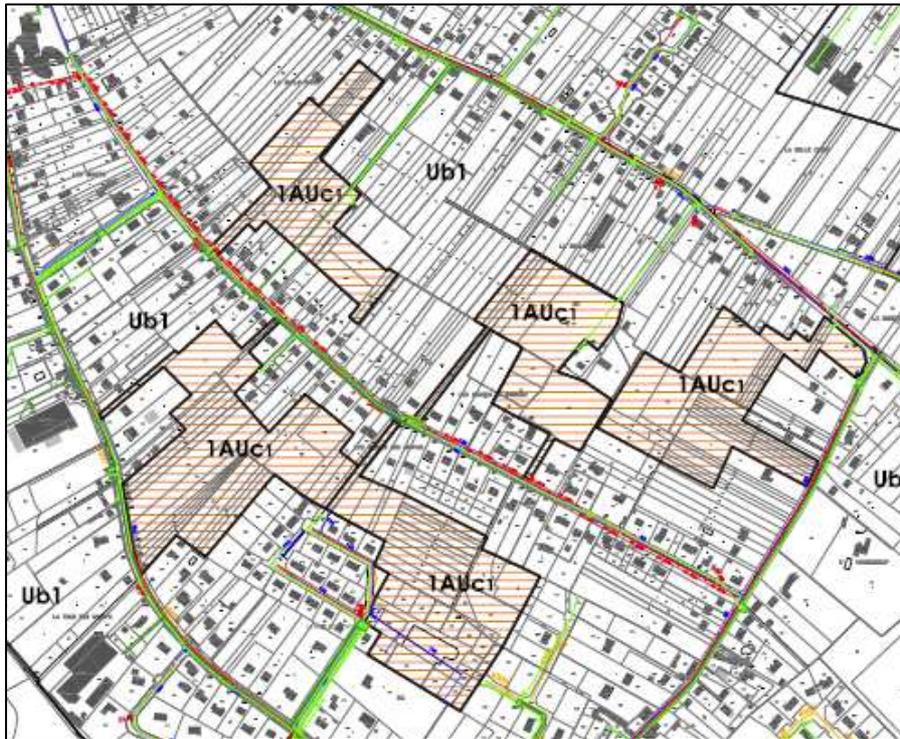
Insertion dans son environnement :

Les secteurs sont positionnés au cœur de zones bâties en périphérie, de type pavillonnaire. Ils sont constitués d'espaces naturels majoritairement enrichis.

Ils ne sont pas visibles depuis les espaces publics principaux (voieries existantes sur les contours du quartier).

Ce site est soumis à l'application d'une orientation d'aménagement incluse au PLU.

Niveau d'équipement des secteurs :



Bilan des réseaux :

Eaux usées : réseaux collectifs apparents en périphérie de secteurs.

Eau potable : réseaux apparents en périphérie de secteurs (diamètres 80 à 125).

Défense incendie : plusieurs bornes incendie aux normes.

Eaux pluviales : réseaux présents en périphérie de secteurs (diamètre 300).

Electricité HT : réseaux présents en périphérie de secteurs ou ponctuellement traversant.

Electricité BT : réseaux présents en périphérie de secteurs ou ponctuellement traversant.

Ils possèdent un niveau d'équipement jugé suffisant et peut alors répondre à court terme à l'implantation de nouvelles constructions à usage principal d'habitat.

Le secteur 1AUc2 des Sablons :

Localisation : secteur sud-ouest de la ville – site des Sablons.



Superficie totale du secteur : 6,74 ha.

Motivations : Le secteur constitue un potentiel de densification du quartier des Sablons présentant aujourd'hui une forme urbaine linéaire organisée uniquement le long des voies communales dites « chemin des terres blanches » et « chemin blanc ». Il occupe une position stratégique tant par rapport au centre-ville et notamment au quartier de la Gare, qu'aux routes de Marmagne (RD 107) et de St Florent sur Cher (RD 35).

L'intérêt de la localisation de ce secteur réside donc tant dans la capacité d'accueil qu'il offre, à proximité de la zone privilégiée de services qu'est le centre-ville, que dans le potentiel d'aménagement d'un cœur d'îlot soumis au contexte de déprise agricole, en raison de son enclavement entre la voie ferrée à l'est et la partie urbanisée qui borde ses autres franges.

Les limites trouvées à celui-ci s'appuient sur :

- des cohérences foncières visant à faciliter l'aménagement d'ensemble du site, en ne regroupant tout au plus qu'une dizaine de propriétaires distincts,
- des cohérences paysagères visant à englober ici dans la réflexion d'ensemble de l'aménagement du site, tous les espaces internes afin de ne pas générer de parcelles résiduelles qui ne pourraient plus être entretenues.

Insertion dans son environnement : Le secteur est positionné au cœur de zones bâties en périphérie, de type pavillonnaire. Ils sont constitués d'espaces naturels, présentant ponctuellement une végétation intéressante (friches arborées, reliquats de vergers...). Ils ne sont que peu visibles depuis les espaces publics principaux (voieries existantes sur les contours du quartier).

Ce secteur est soumis à l'application d'une orientation d'aménagement incluse au PLU.

Niveau d'équipement du secteur :



Bilan des réseaux :

Eaux usées : réseaux collectifs apparents en Ub2 mais possibilité réglementaire d'assainir les terrains par l'installation de systèmes autonomes.

Eau potable : réseaux apparents en périphérie de secteur (diamètres 100 à 110)

Défense incendie : 1 borne incendie aux normes à proximité.

Eaux pluviales : réseaux présents au sud du secteur, RD 35 (diamètre 400).

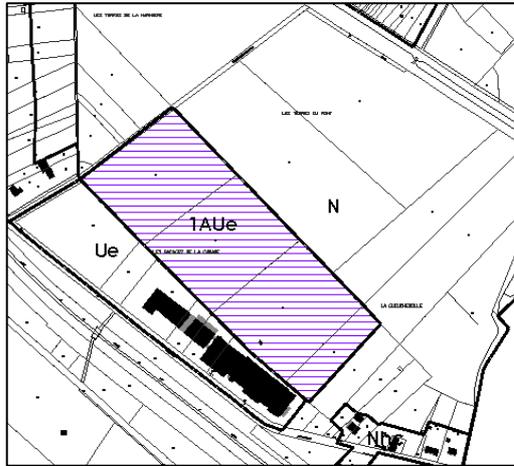
Electricité HT : réseaux présents en périphérie de secteur.

Electricité BT : réseaux présents en périphérie de secteur.

Il possède un niveau d'équipement jugé suffisant et peut alors répondre à court terme à l'implantation de nouvelles constructions à usage principal d'habitat.

Le secteur 1AUe des Pacages de la cabane :

Localisation : secteur sud du territoire, en continuité de l'entreprise CIM Emballage.



Superficie totale du secteur : 7,43 ha.

Motivations : Le secteur constitue un potentiel d'extension du site économique préexistant occupé par l'entreprise « CIM-Emballage ».

Il regroupe des parcelles situées en continuité du secteur Ue localisé sur cette entreprise.

La localisation de ce secteur est motivée par les besoins en termes de nouveaux fonciers de cette société qui se trouve aujourd'hui à l'étroit, pour pouvoir maintenir son activité et la faire évoluer.

Le site est de plus connecté dans son ensemble à la RD 107 (route de Marmagne).

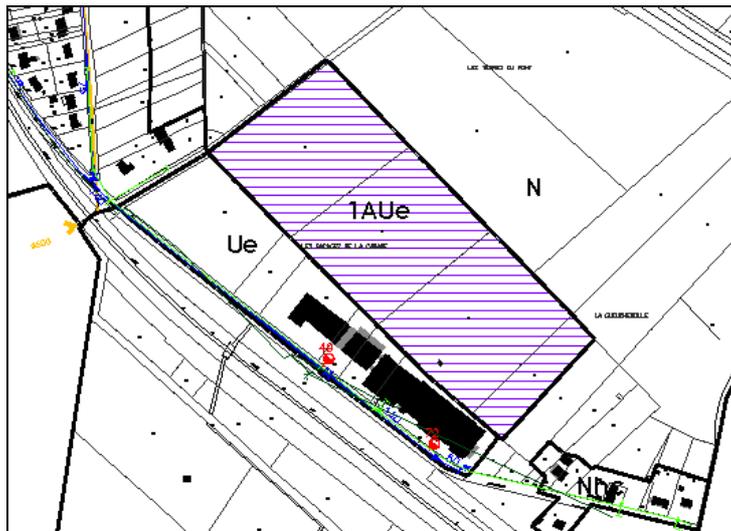
Insertion dans son environnement : Le secteur est positionné en extension de zones bâties ou dont la construction est envisagée à court terme de type majoritairement économique, ponctuée de logement uniquement réservé au gardiennage nécessaire des activités. Il est constitué d'espaces agricoles ouverts présentant une sensibilité paysagère qui demandera à termes, à être traité.

Ce secteur n'est pas soumis à une orientation d'aménagement incluse au PLU, mais devra répondre aux règles édictées au règlement du document d'urbanisme, et notamment :

« 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. »

Niveau d'équipement du secteur :



Bilan des réseaux :

Eaux usées : systèmes autonomes retenus par la société Cim Emballages.

Eau potable : réseaux apparents en périphérie de secteur Ue (diamètres 50 à 140)

Défense incendie : 2 bornes incendie aux normes.

Eaux pluviales : réseaux présents à proximité de la voie ferrée (diamètre 500).

Electricité HT : réseaux présents en périphérie de secteur.

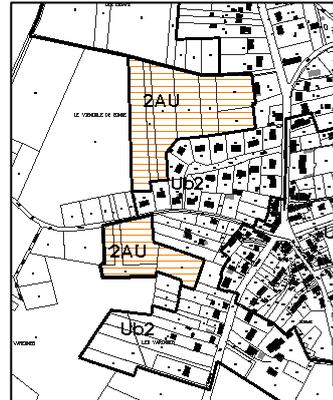
Electricité BT : réseaux présents en périphérie de secteur.

Il possède un niveau d'équipement jugé suffisant et peut alors répondre à court terme à l'implantation de nouvelles constructions à usage principal d'activités.

Les secteurs 2AU de Chantaloup, des Sablons et de Somme :

Localisation :

- **Secteur de Chantaloup** : nord du centre-ville.
- **Secteur de Somme** : ouest du village de Somme.



Superficie totale des secteurs : 11,80 ha.

Motivations :

- **Secteur de Chantaloup** : Il constitue une extension potentielle de la ville.
- **Secteur de Somme** : Il constitue une extension potentielle du village principal de la commune. Le développement de l'urbanisation au sud du secteur de Trécy le Haut constitue une amorce de raccrochement de ce village à l'enveloppe urbaine générale de la ville.

L'intérêt de la localisation de ces secteurs réside donc la constitution d'une réserve foncière potentielle à moyen ou long terme, permettant de proposer une offre diversifiée en termes d'ambiances urbaines.

Les limites trouvées à ceux-ci s'appuient sur des cohérences géographiques et territoriales par rapport aux limites des enveloppes urbaines actuelles.

Insertion dans son environnement :

- Le secteur de « Chantaloup » est positionné en extension des zones bâties du quartier des Malandries. Le PADD impose sur ce site une réflexion d'éco-quartier. A ce jour, le site présente en effet des qualités et sensibilités paysagères particulières dues notamment à la présence sur site d'un relief plongeant en centre vers un vallon humide, et de sa position de transition naturelle avec les grands paysages agricoles du nord de la ville.
- Les secteurs situés à l'ouest du village de Somme (sud-ouest du territoire) constituent une extension urbaine à long terme et relativement mesurée de l'enveloppe préexistante. Les sites sont bordés d'espaces agricoles et naturels préservés. Leur programmation permet de répondre à moyen ou long termes à

Ces secteurs ne sont pas soumis à une orientation d'aménagement incluse au PLU. Leur aménagement d'ensemble sera étudié uniquement lors de leur ouverture à l'urbanisation, programmable essentiellement à moyen ou long termes.

Niveau d'équipement du secteur :

Ils possèdent un niveau d'équipement jugé insuffisant et restent donc en leur état naturel, tant que les travaux et/ou renforcements de réseaux nécessaires à leur urbanisation n'auront pas été réalisés.

Leur urbanisation est de plus conditionnée à une modification du PLU.

A5. Du P.O.S au P.L.U : nouvelles appellations de zones et nouvelle répartition des superficies

ZONES URBAINES			
POS		PLU	
Zones et secteurs	Superficies	Zones et secteurs	Superficies
UA (dont secteur UAa) (dont secteur UAi)	73,6 ha 54,9 ha 0,7 ha	Ua1 Ua2	50,82 ha 38,66 ha
UB (dont secteur UBa)	42,9 ha 11 ha	Ub1 Ub2	210,75 ha 172,51 ha
UD	199,3 ha		
UE	40,6 ha	Ue	91,36 ha
UL	15,8 ha	UI	7,31 ha
Total	372,20 ha	Total	571,41 ha
Part de la commune	15,38%	Part de la commune	23,62 %

ZONES NATURELLES A URBANISER			
POS		PLU	
Zones et secteurs	Superficies	Zones et secteurs	Superficies
NA (dont secteur NAu) (dont secteur NAe)	61,8 ha 19,3 ha 42,5 ha	1AUb 1AUC1 1AUC2 1AUe 2AU	6,99 ha 15,94 ha 6,74 ha 7,43 ha 11,80 ha
Total	61,8 ha	Total	48,90 ha <i>dont 37,1 ha à court terme et 11,8 ha à long terme</i>
Part de la commune	2,55%	Part de la commune	2,02 %

ZONES NATURELLES			
POS		PLU	
Zones et secteurs	Superficies	Zones et secteurs	Superficies
NB (dont secteur NBa) (dont secteur NBb) (dont secteur NBe)	150,6 ha 94,4 ha 6,1 ha 4,4 ha	Nh Nhc	7,88 ha 3,64 ha
ND (dont secteur NDa)	409 ha 11,7 ha	N	449,82 ha
		Nj	15,82 ha
		NI	14,82 ha
Total	559,6 ha	Total	491,98 ha
Part de la commune	23,13%	Part de la commune	20,31 %

ZONES AGRICOLES			
POS		PLU	
Zones et secteurs	Superficies	Zones et secteurs	Superficies
NC	1411,4 ha	A	1302,89 ha
(dont secteur NCa)	12,9 ha	Ax	3,82 ha
Total	1411,4 ha	Total	1306,71 ha
Part de la commune	58,34%	Part de la commune	54,04 %

AUTRES ELEMENTS			
POS		PLU	
Type de protections	Superficies	Type de protections	Superficies
EBC	17,09 ha	EBC	17,09 ha
		EBC à créer	1,06 ha
Total	17,09 ha	Total	18,15 ha
Part de la commune	0,70%	Part de la commune	0,75%

Constats généraux :

Les zones naturelles et agricoles composent plus de 74% du territoire communal.

Ces espaces sont concernés en interne, par la présence d'une protection stricte de certaines masses boisées ou éléments végétaux plantés, couvrant une superficie de 17,09 ha.

Cette protection préexistait au POS et la collectivité a choisi de la conserver en l'état.

Des espaces boisés à créer viennent compléter ce contexte.

Ils couvrent une superficie de 1,06 ha répartie en plusieurs sites présentant des sensibilités particulières en termes de lisières urbaines et de transition entre paysages urbains et paysages agricoles ouverts.

La zone agricole du POS apparaît diminuée en raison de la prise en considération des unités paysagères identifiées dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement et du retrait des hameaux et écarts originellement classés en zone NC, et aujourd'hui inclus dans des secteurs N_h et N_{hc}.

La zone urbaine occupe un peu moins d'un quart de la commune (23,62%), et se répartit de manière groupée autour du noyau historique et des axes de communication.

Elle apparaît moins sectorisée qu'elle ne l'était au POS.

Sa superficie est plus importante en raison de l'inclusion en zone U des espaces urbanisés depuis la mise en place du POS, dans le cadre des secteurs NA, ainsi que des espaces desservis par l'ensemble des réseaux techniques, contexte justifiant un classement urbain.

La zone naturelle à urbaniser couvre une superficie totale représentant seulement 2,02 % du territoire et directement connectée aux limites urbaines.

Elle présente un potentiel court terme de 37,41 ha et offre également une réserve foncière complémentaire à long termes, de 11,80 ha, élément non apparent au document POS.

Cette réserve foncière peut à terme être revue et son urbanisation est soumise à une évolution du PLU.

Les secteurs 2AU resteront des secteurs occupés par le domaine agricole.

B. Les orientations d'aménagement

La collectivité a choisi de concentrer sa réflexion sur les cœurs d'îlots proches du centre-ville et les moyens à mettre en œuvre pour favoriser leur reconquête.

2 sites ont été retenus :

- le site des Sentes de Barmont ;
- le site des Sablons.

B1. L'orientation d'aménagement des Sentes de Barmont.

Les sites étudiés sur le secteur des sentes de Barmont ont été classés en secteur d'urbanisation future au POS, en raison notamment de leur position privilégiée par rapport au centre-ville de Mehun sur Yèvre. Pour autant, ils n'ont pas connus d'urbanisation.

Une étude fine de terrain cumulée à une étude du contexte foncier a permis dans le cadre de la réflexion PLU, de déceler des blocages importants à l'origine de la sous-occupation ou de la virginité des espaces concernés : multitude de propriétaires, absence d'accès, parcelles enclavées, espaces de jardins, manque de liaison ou absence de connexions entre sites, secteur NA global et unique...autant d'éléments qui n'ont pu permettre la réalisation d'une opération d'aménagement.

Les orientations dégagées par la réflexion portent alors sur :

- un redécoupage des espaces afin de :
 - libérer des terrains constructibles dès publication du PLU (parcelles possédant des accès et autrefois soumis au régime de la zone NA du POS),
 - choisir les espaces les plus sensibles constituant les futurs secteurs à urbaniser via une réflexion d'ensemble.
- une priorité donnée à la création ou recréation, valorisation de connexions
- une recherche d'optimisation des espaces et de variations dans les formes urbaines.



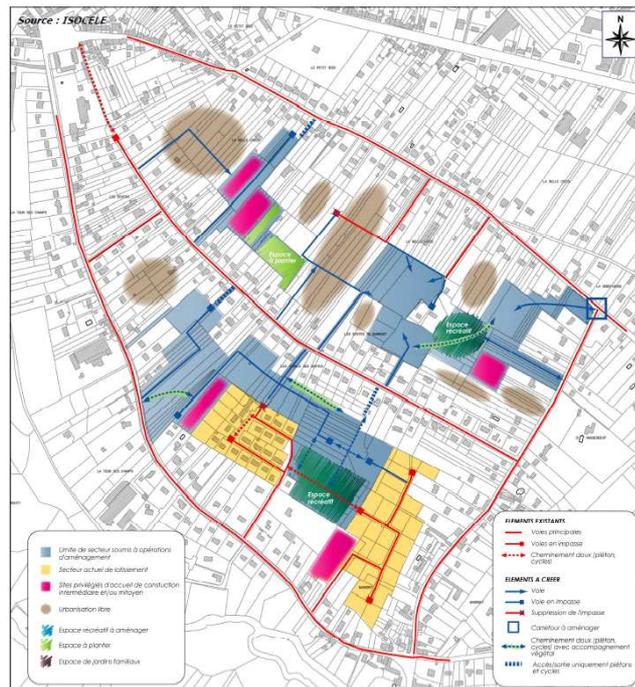
TRADUCTION GRAPHIQUE DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le parti général d'aménagement s'appuie sur une volonté de reconquête des cœurs d'îlots passant par :

- une ouverture différenciée à l'urbanisation des sites étudiés,
- une recherche de densification des espaces vierges orientée autour d'un enjeu fort de désenclavement et de connexions variées entre sites,
- un souci d'enrichir les formes urbaines et de recréer des espaces de densité jouant un rôle de petits pôles structurants et multifonctionnels,
- la conservation d'ambiances végétales.

NOTA :

Le schéma ci-dessus traduit le cadre de base des futurs quartiers. Ce sont les notions de diversité urbaines et de connexions qui sont ici privilégiées. Les éléments colorés n'imposent pas une traduction figée de leur positionnement dans un plan masse.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT - SECTEUR « LES SENTES DE BARMONT »



ISDCELE SARL d'ARCHITECTURE et URBANISME

B2. L'orientation d'aménagement des Sablons.

Le site étudié sur le secteur des Sablons été classé en secteur NBa au POS, secteur réservé à l'extension résidentielle dans lequel la réalisation de petits lotissements était admises.

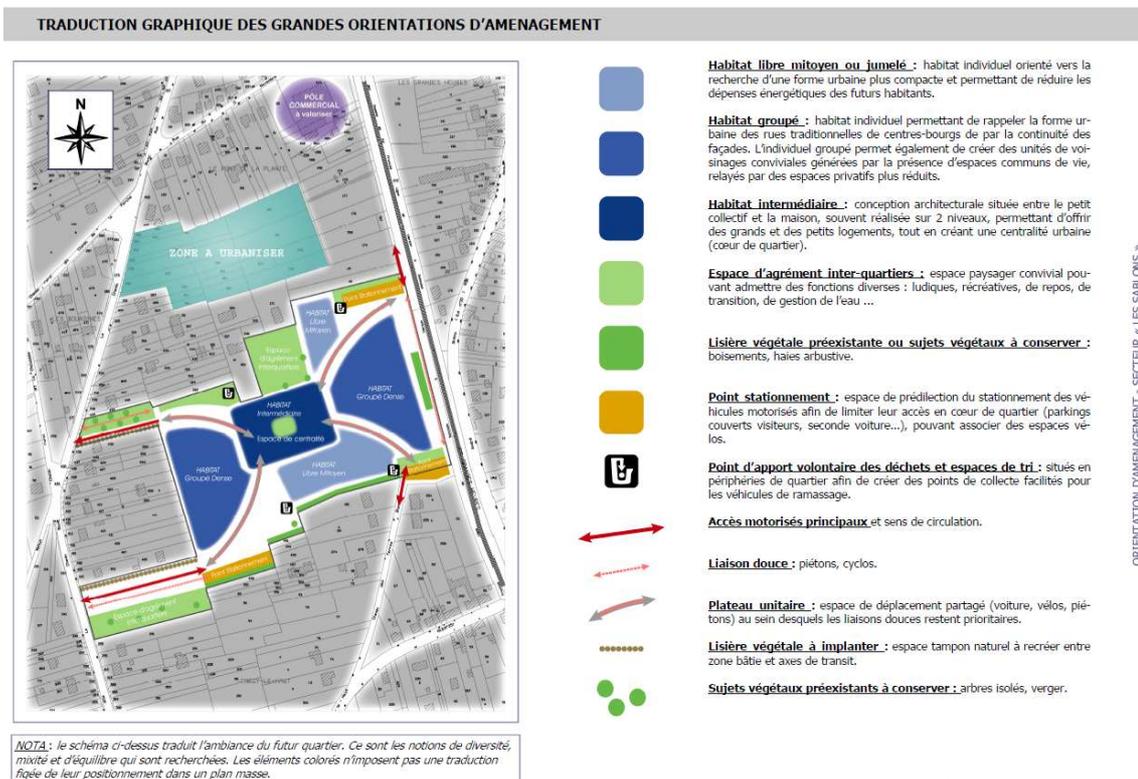
Ce site doré et déjà constructible avant le présent PLU dans une forme privilégiant entre autre une procédure d'aménagement, n'a pour autant connu que le développement d'une urbanisation ponctuelle, périphérique et individuelle venant accentuée une ambiance d'étalement urbain préexistante sur le secteur global dit de Trécy le Haut.

Une étude fine de terrain cumulée à une étude du contexte foncier a permis dans le cadre de la réflexion PLU, de déceler des points clés permettant à la collectivité d'orienter ses réflexions vers une densification de ce quartier : existence d'un propriétaire foncier majoritaire porteur de projet, espace facile à aménager, positionnement intéressant ...



Les orientations dégagées par la réflexion portent alors sur :

- une recherche d'occupation optimisée et qualitative des espaces, en appui sur une végétation préexistante à revaloriser (esprit « quartier vert ») ;
- une priorité donnée aux circulations douces et à un meilleur cadre de vie ;
- une recherche de variations et de diversité dans les formes urbaines en vue de constituer un quartier pluri-générationnel
- un essai de réponse aux objectifs portés par les lois Grenelle de l'environnement.



C. Les règles applicables

Le projet graphique et réglementaire du PLU diffère totalement du POS préexistant. En effet, le contexte législatif et réglementaire issu majoritairement des lois SRU et UH, impose de nouvelles appellations de zones, et un projet basé sur des orientations d'aménagement préalables (incluses dans la nouvelle pièce qu'est le P.A.D.D). La révision générale du POS de Mehun sur Yèvre équivaut donc à une élaboration de Plan local d'urbanisme, et le projet ne peut être en conséquent comparé (à la ligne) au document d'urbanisme précédent.

Les règles édictées dans le PLU visent cependant à :

- Rappeler le champ d'application territorial du règlement ainsi que sa composition ;
- Décrire en liminaire de chaque zone, sa vocation et sa décomposition éventuelle en sous secteur.
- Respecter pour les zones U et AU, les principes suivants : lister en article 1 et de façon exhaustive l'ensemble des occupations et utilisations des sols interdites, ainsi qu'au sein de l'article 2, celles soumises à conditions particulières. Les autres sont alors autorisées d'office sans condition.
- Respecter pour les zones A et N, les principes suivants: interdire en article 1, l'ensemble des occupations et utilisations des sols non liées à la définition même de la zone, et autorisées uniquement sous conditions celles listées exhaustivement au sein des articles 2 de chaque zone.
- Afficher une cohérence d'ensemble au sein de la rédaction des articles 3, 4 et 5 de chaque zone, afin d'établir les mêmes exigences pour tous en matière de desserte des terrains par les réseaux, et de superficies minimales liées à celle-ci, notamment pour l'assainissement non collectif des parcelles.
- Définir des règles d'implantation des constructions, par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives, en prenant en considération le contexte urbain lié à chaque zone ou secteur, ainsi qu'en prévoyant des règles alternatives permettant une souplesse de la règle générale, et une adaptation de celle-ci à certains cas particuliers.
- Ne pas réglementer dans les zones A et N, les articles 8, 9 (à l'exception du secteur Nhc) et 14, afin de simplifier le cadre réglementaire général et de ne pas générer de contradictions au sein de l'application et du cumul des règles.
- Adapter la rédaction de l'article 11 aux considérations et sensibilités locales et intégrer les formulations travaillées conjointement avec le conservatoire du patrimoine et le service départemental de l'architecture.
- Réglementer de façon simple et similaire l'article 12, en zones rurales, et spécialiser la rédaction par fonctions en zones urbaines.
- Adapter la rédaction de l'article 13 aux modes de protections des éléments définis sur le zonage, mais également pour permettre une meilleure intégration des constructions autorisées par zone et secteur.
- Ne pas réglementer l'article 14, non obligatoire.

**INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE
PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

En application de l'article R 123-2-4° du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement, et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Étymologiquement parlant, le terme « environnement » trouve son origine dans le grec, le latin et le gaulois. Il est polysémique, c'est-à-dire qu'il recouvre aujourd'hui de nombreuses acceptions.

L'environnement est tout ce qui nous entoure. C'est l'ensemble des éléments naturels et artificiels au sein duquel se déroule la vie humaine.

Il s'agit par conséquent au sein du présent rapport de présentation :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, les milieux écologiques, les risques et nuisances...
- d'exposer les mesures et précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

Notre réflexion s'étaye alors autour de **6 grandes thématiques**, déclinées dans les pages suivantes :

- L'environnement démographique
- L'environnement économique
- L'environnement naturel et paysager
- L'environnement bâti et culturel
- L'environnement écologique
- La prise en compte des risques et nuisances
- L'environnement humain : la concertation autour du projet

L'environnement démographique:

Contexte:

La population communale a connu une période de croissance continue entre 1968 et 1999 suivie d'une période de baisse démographique depuis le début des années 2000.

Les chiffres officiels de 2007 annoncent cependant une population totale de 7060 habitants, donnée qui permet alors de conclure à une légère hausse démographique de 0,14%, cumulée à une population municipale stable.

Les évolutions locales suivantes sont également à prendre en considération et viennent appuyer et confirmer la hausse présumée de population :

- 217 permis de construire déposés entre 2006 et 2008 ;
- Création de 2 lotissements depuis le recensement de 2006 totalisant 50 lots soit une population nouvelle d'environ 50 personnes ;
- Une augmentation du nombre d'électeurs inscrits localement ;
- Les effectifs scolaires affichent une hausse de 4,4% depuis 2005 ;
- La différence numérique entre naissances et décès est réduite à 5 points depuis 2006.

Incidences du projet :

Le projet de PLU se base sur une étude de territoire évaluant les caractéristiques des composantes du territoire et les possibilités réelles d'extension de son urbanisation. Ainsi, il génère des incidences positives quant à l'environnement démographique.

Il détermine alors au sein de zones U et de secteurs 1AU, un potentiel d'urbanisation immédiate ou à court terme qui sous-entend outre l'augmentation numérique du parc de logements, celle de la population locale.

Ceci répond aux orientations du projet politique qui militent en faveur d'un maintien de la jeune population locale minoritaire, et d'un renforcement des capacités d'accueil de jeunes ménages et de familles afin de tendre à l'avenir, vers un meilleur équilibre démographique.

Le PLU, outre les superficies réservées à la constructibilité, guide le parc de logements vers une nouvelle diversification, à travers notamment le cadre fixé par les orientations d'aménagement précédemment explicitées. Formes urbaines et tailles diversifiées des logements restent des sujets prégnants dans le projet communal.

Ces réflexions induisent des incidences positives sur le cadre de vie, en cherchant à adapter l'offre foncière et immobilière aux attentes et besoins des nouveaux ménages.

Evaluation de l'impact de l'ouverture à l'urbanisation des superficies prévues en zone à urbaniser, selon une hypothèse de maintien des rythmes actuels :

Population municipale actuelle : 6889 habitants (population insee de 2007)

Population municipale projetée à horizon 15 ans : 8000 habitants (soit une volonté d'accueil d'environ 1100 habitants supplémentaires d'ici 2025)

Unités du parc de logements actuel : 3463 logements.

Rythme de construction annuel depuis 1990 : 26 logements.

Taux d'occupation actuel par logement : 2,3 personnes par ménage et par logement.

Superficies à urbaniser dédiées prioritairement au logement :

- à court terme : 29,67 ha
- à long terme : 11,80 ha

Le projet libère alors environ 30 ha constructibles dans un premier temps.

Cette potentialité permet d'évaluer l'accueil de population selon une hypothèse de densité moyenne calculée sur des lots de 500 à 1000m² et laissant place à un minimum de 20% d'espaces occupés par les aménagements collectifs ou communs. Le prévisionnel constructif est alors d'environ 340 logements.

Ce potentiel permet d'établir un prévisionnel consécutif d'accueil d'environ 780 habitants à court terme, en considérant un maintien de la taille actuelle des ménages.

Ce chiffre pourra être complété par le comblement des espaces disponibles en zones urbaines dont la superficie ne peut être évaluée en raison de leur répartition à l'échelle de la ville.

La collectivité fixe dans le PADD, un seuil démographique de 8000 habitants à horizon 15 ans, qui apparaît pouvoir ici être respecté par l'utilisation cumulée du prévisionnel foncier urbanisable à court terme, et des secteurs d'urbanisation ouvrables à long terme, après renforcements techniques et modifications du PLU.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

Afin d'organiser les compléments et extensions de l'urbanisation, ainsi que leurs capacités d'accueil, la collectivité a souhaité :

- concentrer la localisation des secteurs à urbaniser en cœur d'ilots ou en frange urbaine immédiate afin de préserver au mieux les grands espaces ruraux ;
- mettre en place un phasage d'ouverture à l'urbanisation qui permet d'échelonner l'accueil de population dans le temps, et d'adapter le niveau de desserte des sites concernés ;
- fixer un cadre opposable recherchant à limiter l'empreinte écologique des futurs quartiers des Sablons et des Sentes de Barmont.

L'environnement économique :

Contexte:

Mehun-sur-Yèvre compte 347 établissements actifs au 31 décembre 2006 et constituent au niveau départemental, un pôle socio-économique secondaire à consolider, en cohérence avec les orientations spécifiques de la Charte de développement du Pays de Bourges et du SDDC.

L'industrie et dans une moindre mesure la construction demeurent les secteurs localement les plus pourvoyeurs en emplois. Cette situation héritée de l'époque industrielle du début du 20^e siècle reste ancrée dans le schéma économique actuel. Les entreprises telles que SA Nexans, CIM Emballage ou encore Pillivuyt sont en 2009 les pôles d'emplois les plus importants de la commune.

L'activité commerciale reste également assez bien représentée et concentre 11% des emplois.

L'activité agricole est présente mais peu représentée en nombre d'emplois. Le nombre de sièges d'exploitation affiche cependant une stabilité depuis la fin des années 1990.

Mehun-sur-Yèvre dispose de nombreux attraits en termes de patrimoine et de tourisme « vert ». La ville est d'ailleurs affiliée, au même titre que Bourges, au réseau national des 124 « Villes et Pays d'Art et d'Histoire² » depuis 1993, et possède une structure d'office de tourisme, active. La capacité d'hébergement touristique avoisine localement les 60 lits en 2009. Le site touristique du Pôle de la porcelaine – Musée Charles VII, figure parmi les sites et musées les plus fréquentés du département.

Incidences du projet :

Le PLU génère des incidences positives sur les activités économiques locales. Le projet politique de la collectivité s'engage en faveur d'un développement et d'une diversification de tous les secteurs de l'économie représentés localement, et affiche un objectif de soutien de l'activité agricole et d'encouragement d'une activité touristique durable et de qualité.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

Le projet graphique et réglementaire prend en compte les activités existantes à la date d'application du présent PLU et identifie des secteurs économiques spécifiques : secteurs Ue (activités commerciales, artisanales, industrielles et de services), secteurs Ul et NI (activités de sports et de loisirs), zone A (espace de projet agricole).

Le projet de PLU s'est attaché à considérer la réalité du contexte agricole local dans un souci de préservation des activités en place et de leurs outils de travail.

Une analyse du contexte a alors été réalisée dans le cadre de la concertation publique et les sièges d'exploitation actifs, ainsi que leurs projets éventuels ont été recensés et pris en compte.

Le devenir des anciennes annexes agricoles a également été traité, et les sites accueillant des bâtiments pouvant admettre un changement de destination ont été classés en secteur Ax.

En terme touristique, les projets de la commune résident principalement dans la préservation de son patrimoine, entendu au sens large (naturel, paysager, bâti, culturel ...) et dans le développement de possibilités de découvertes douces de celui-ci.

² Le label " Villes et Pays d'Art et d'Histoire " est attribué par le ministère de la culture et de la communication à des collectivités locales qui souhaitent valoriser leur patrimoine, favoriser la création architecturale et promouvoir la qualité dans les espaces bâtis ou aménagés. (Vpah.culture.fr)

La collectivité a notamment souhaité conserver et renforcer son image de « ville-parc » et soutient le projet « canal à vélo », autant de démarches qui favorisent une préservation et un bon entretien des espaces naturels de la commune.

L'environnement naturel et paysager:

Contexte :

La commune de Mehun-sur-Yèvre se caractérise par un relief relativement peu marqué avec une altitude moyenne de 120 mètres.

Le territoire est essentiellement constitué de terres agricoles, reposant sur un socle relativement plat, scindé par la vallée de l'Yèvre.

La commune « en bascule » entre la Sologne et la Champagne Berrichonne offre quelques percées depuis les « hauts » du territoire sur le socle urbain et rural.

Le réseau hydrographique y est important, et se compose de la présence de 4 cours d'eau.

L'espace urbanisé principal s'est implanté à la confluence de l'Yèvre et de l'Annain, puis s'est étendu au Nord par delà la vallée.

Les espaces boisés sont peu nombreux et de petite taille. La ripisylve accompagnant la vallée participe au taux de boisement de la commune et constitue une importante coulée verte au sein des paysages locaux.

Plusieurs grandes unités paysagères émergent du territoire communal :

- l'unité de la vallée de l'Yèvre,
- l'unité des plateaux agricoles ondulés,
- l'unité mixte agricole et bocagère,
- l'unité des paysages urbanisés.

Incidences du projet :

Les zones naturelles et agricoles du projet englobent les 3 entités rurales locales et s'attachent à prendre en considération par secteurs, des activités préexistantes sans pour autant en admettre le développement, en dehors des éléments de projets agricoles.

Seuls les espaces dédiés à l'évolution de l'unité urbaine peuvent donc avoir des incidences sur les grands paysages.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

Le projet graphique et réglementaire du PLU limite cependant l'impact du développement urbain sur les grands paysages, en s'attachant prioritairement à densifier les îlots vierges en cœur de ville.

Les projets d'extension urbaine sur les espaces ruraux, apparaissent majoritairement sous la forme de réserves foncières.

Seul le site de « la Bellefontaine » est inscrit en développement à vocation d'habitat à court terme.

Les espaces boisés bénéficient d'une protection stricte de type classement, identique à celle préexistante dans le cadre du document d'urbanisme précédent.

Certains éléments de paysage ont également été identifiés au titre des éléments de patrimoine à préserver dans le cadre de l'application du L.123-1.7 du code de l'urbanisme (réseaux bocagers, franges boisées, espaces prairiaux, alignements d'arbres et arbres isolés).

L'environnement bâti et culturel :

Contexte :

La commune de Mehun sur Yèvre présente un passé historique riche illustré par des structures qualitatives :

- un bâti traditionnel et qualitatif regroupé dans les centres historiques de la ville, de Barmont ainsi qu'au sein du village de Somme et des écarts principalement agricoles ;
- un patrimoine industriel, dont une partie reste encore aujourd'hui en activité ;
- des éléments nombreux de petits patrimoines divers et dispersés.

Incidences du projet :

Le projet ne générera que des incidences positives sur ces éléments de patrimoine, inventoriés ou pris en considération au sein de la réflexion globale de la collectivité, qui souhaite en assurer la préservation et sauvegarder ces témoins du passé.

Il est à rappeler que le centre-ancien de la ville de Mehun sur Yèvre accueille des monuments historiques protégés générant des servitudes qui assurent dorénavant et déjà le respect de l'architecture traditionnelle, et induisent une certaine qualité dans les interventions réalisées sur le bâti situé dans un rayon de 500 mètres autour de ces monuments. Le PLU n'a pas retenu de modification de ces périmètres de protection.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

Le travail de zonage du PLU a permis d'identifier les différentes strates de l'urbanisation mehunoise.

Un secteur Ua est positionné sur les centres urbains anciens. Un travail réglementaire réalisé avec les services de l'architecte des bâtiments de France a été retranscrit au cœur de la réglementation du sous-secteur Ua1, correspondant aux éléments fonciers et bâtis situés dans la servitude de protection.

Les écarts et hameaux traditionnels ont été identifiés en secteurs Nh afin de permettre à minima une évolution et sauvegarde du bâti ancien préexistant.

Les sites archéologiques sont rappelés dans le cadre du document dit de « porté à la connaissance de l'Etat », et induiront des fouilles archéologiques en amont de tous travaux.

Les éléments de petit patrimoine ont été identifiés par la collectivité au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, afin que tout projet concernant les sites recensés face l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les éléments qui ne relèvent pas du domaine de l'urbanisme, feront l'objet de règles de protection en application d'un arrêté du maire.

L'environnement écologique :

Contexte:

La commune de Mehun sur Yèvre est concernée par le SDAGE du bassin Loire-Bretagne approuvé depuis novembre 2009 et plus particulièrement par le SAGE Yèvre-Auron, en cours d'élaboration.

48 km de cours d'eau sont recensés sur le territoire communal. L'Yèvre, principal cours d'eau de la commune, est classée au titre des espèces migratrices, ce qui signifie que tous les ouvrages doivent permettre le franchissement des espèces piscicoles.

Les cours d'eau situés sur le territoire sont classés en 2ème catégorie piscicole.

La commune fait également partie d'une zone de vulnérabilité aux nitrates d'origine agricole.

Les zones humides ont un rôle primordial dans le cycle de l'eau : auto-épuration, régularisation du régime des eaux, réalimentation des nappes souterraines. Elles comptent parmi les écosystèmes les plus productifs sur le plan écologique. Il est précisé que la zone humide située à la confluence du ruisseau des Gaillards et de l'Yèvre, présente un site potentiel de reproduction du brochet.

Mehun-sur-Yèvre dispose d'un captage d'alimentation en eau potable sur son territoire, mais celui-ci n'ayant pas fait l'objet d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), il ne bénéficie pas de périmètre de protection.

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée 2002. Mehun-sur-Yèvre dispose d'une station d'épuration pour le traitement des eaux usées.

La capacité de la station d'épuration (STEP) est de 9 800 EH. En 1999, 2409 habitants étaient raccordés représentant une capacité de 7343 EH. La structure actuelle est concernée par une étude de réhabilitation.

La commune a décidé de réhabiliter et de maintenir le réseau d'assainissement autonome en place. Sa mise aux normes doit se poursuivre pour éviter toute pollution du milieu aquatique.

La collectivité se doit d'établir une gestion durable des eaux pluviales. La commune possède un réseau collectif assez développé, complété par un réseau naturel de fossés, dans les parties les plus rurales de son territoire.

Mehun-sur-Yèvre se distingue par la diversité de ses milieux naturels, issus d'une série de combinaisons physico-topographique. Cette richesse écologique du territoire a prévalu la mise en œuvre d'inventaires, reconnus à l'échelle nationale.

Une ZICO est présente sur le territoire Mehunois, et matérialise le parcours de la vallée de l'Yèvre : CE 04 « Vallée de l'Yèvre ».

En région Centre, la surveillance de la qualité de l'air est assurée par « Lig'Air », association régionale du type loi de 1901³.

Les trois stations de mesure du territoire que sont Leblanc, Gibjoncs et Bourges Sud ne permettent pas d'assurer le suivi global de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire du SCoT.

Pour autant les résultats obtenus peuvent permettre de dégager des tendances pour la ville de Mehun-sur-Yèvre (période 2002 à 2007):

- Un dioxyde de soufre présent en très faible proportion.
- Des concentrations en dioxyde d'azote stables.
- Des concentrations en ozone en hausse.

La commune de Mehun-sur-Yèvre serait sensible à :

- La pollution par les oxydes d'azote (NOx) du fait de la proximité avec l'A 71 et de la présence de la RD 2076 qui traverse des zones habitées avec des flux journaliers importants.
- La pollution par le dioxyde de soufre (SO2) du fait de l'activité résidentielle (chauffage et production d'eau chaude sanitaire)
- Les pesticides (nitrates) du fait de l'importance de l'activité agricole.

Incidences du projet :

Le projet politique communal s'engage envers une protection de la ressource en eau et encourage toute action pour la préservation de la biodiversité.

La nature est ici considérée comme un patrimoine local à part entière et fait l'objet de

³ Créée le 27 Novembre 1996, l'association Lig'Air appartient au réseau national de surveillance et d'information sur l'air (ATMO), regroupant 40 réseaux de surveillance de la qualité de l'air agréés par le Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement. L'association a pour rôles la surveillance de la qualité de l'air sur les 6 départements de la région Centre, l'information et la diffusion de ses résultats.

nombre d'orientations au sein du PADD.

Seule l'urbanisation aura des incidences, essentiellement concentrées ici sur :

- la modification de l'occupation et de l'utilisation des sols,
- l'adéquation des «réseaux techniques» aux futurs développements urbains et l'accès des populations à des ressources quantitativement et qualitativement adaptées,
- une augmentation non quantifiable de la pollution de l'air.

L'ensemble du projet prévoit cependant tant que possibles des mesures compensatoires ou d'accompagnement par thématique environnementale suscitées dans le contexte.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

Concernant le réseau hydrographique superficiel : les cours d'eau et leurs abords sont classés en zone naturelle afin de prendre en considération, la sensibilité des milieux humides mais également le risque de débordements de ces ruisseaux et rivière.

Aucune construction ne sera autorisée en zone N stricte et la servitude PPRI est rappelée.

Concernant la zone de vulnérabilité aux nitrates d'origine agricole : les agriculteurs sont largement sensibilisés en dehors de l'étude PLU, sur les actions phytosanitaires à mener dans le respect de l'environnement. Cette thématique ne trouve alors pas de traduction directe dans le PLU.

Concernant l'eau potable : le positionnement des secteurs à urbaniser et leur phasage prennent en compte le niveau de desserte existant et les conclusions de Véolia issues de son rapport de 2009 sur le fonctionnement du réseau d'eau potable.

A ce jour, une étude communale est en cours de réalisation pour prendre en considération et pallier aux dysfonctionnements mis en exergues par cette étude (cf éléments d'analyses pages 114 à 116).

Cette étude diagnostic du réseau public vise notamment à détecter les points de fuites et de pertes d'eaux dans les parties les plus anciennes du réseau, et de déterminer le programme des travaux à réaliser pour améliorer la desserte et préserver au mieux la ressource.

Concernant les eaux pluviales : d'ici 2015, un schéma d'assainissement pluvial devra être réalisé sur le territoire dans le cadre des obligations fixées par le SDAGE. Il sera alors pris en compte et annexé au document d'urbanisme.

Concernant la gestion des eaux usées : la station d'épuration présente une capacité suffisante pour répondre aux futurs raccordements envisagés. Cependant des projets pourront se réaliser avec des systèmes d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur. La commune dispose en interne d'un système assurant le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des dispositifs d'assainissement autonome pour la création d'installations neuves. Le contrôle du bon fonctionnement des installations existantes est également assuré par l'intermédiaire d'un SPANC (créé en octobre 2005).

Concernant la ZICO présente en vallée de l'Yèvre : le projet n'ayant pas d'incidence particulière sur le site, aucune mesure compensatoire ou d'accompagnement n'est envisagée.

La prise en compte des risques et nuisances :

Contexte:

La nature du sol et du sous-sol de la commune de Mehun-sur-Yèvre comporte plusieurs formations argileuses susceptibles de connaître des phénomènes de retrait et gonflement. La carte des aléas met en évidence les secteurs de la commune susceptibles d'être affectés par le phénomène et comportant un risque.

La commune de Mehun-sur-Yèvre est concernée selon les données du PAC par :

- un aléa moyen en partie ouest du territoire
- un aléa faible ou nul pour la vallée de l'Yèvre, de l'Annain et l'est du territoire.

Aucun secteur n'est affecté par l'aléa fort.

La commune de Mehun-sur-Yèvre présente également une certaine vulnérabilité aux crues de l'Yèvre. Le plan de prévention des risques « Yèvre aval » a été approuvé le 28 octobre 2008.

4 installations classées pour la protection de l'environnement ont été recensées :

- Deux ICPE soumises à autorisation : CIM Emballage et SA Nexans. Aucune servitude d'utilité publique n'est liée à ces installations.
- Deux ICPE soumises à déclaration : Pillivyut et la déchetterie située sur la zone d'activité du Paradis.

La commune est concernée à divers titres par la présence d'axes de circulation bruyants :

- Tronçon de la RD 2076, classée en catégorie 3 ou 4.
- Voie SNCF, classée en catégorie 2
- Autoroute A 71, classée en catégorie 2

En application de la loi du 13 juillet 1992, un plan déchets ménagers et assimilés (PDEDMA) a été approuvé par arrêté préfectoral le 03 août 1999, puis modifié en 2004.

Il définit les objectifs en termes de recyclage, de valorisation, de stockage des déchets en conformité avec les orientations nationales et européennes. Le PDEDMA s'impose aux collectivités et est opposable aux tiers. La structure chargée de la collecte et du traitement des déchets à Mehun-sur-Yèvre est le SICTOM Mehun / Allouis.

Une déchetterie intercommunale, localisée sur la zone d'activité du Paradis réceptionne uniquement certains types de déchets, recyclables pour la plupart (interdiction de déposer des ordures ménagères).

Incidences du projet :

Le plan se limite à la prise en compte et au rappel de l'existence de ces risques et nuisances. Le plan ne vise aucun projet générant une augmentation de ces phénomènes.

Le projet politique communal s'engage de plus envers une information de la population sur les risques présents localement, et une organisation de leur prise en compte et de leur gestion.

Mesures compensatoires ou d'accompagnement :

Les documents réglementaires du PLU indiquent et rappellent les règles graphiques et écrites relatives au recul des constructions vis-à-vis de la RD 2076, voie classée à grande circulation et de l'autoroute A71.

La commune a étudié l'ensemble des risques pouvant concerner son territoire (reconnus réglementairement ou connus des administrés), et tient également à disposition du public, en mairie, tout document relatant ces éléments.

Un plan communal de sauvegarde est également présent en mairie.

Concernant le traitement des déchets : le projet n'ayant pas d'incidence particulière sur ce sujet, aucune mesure compensatoire ou d'accompagnement n'est envisagée.

L'environnement humain, la concertation autour du projet :

Rappel législatif : C'est l'article L.300-2 du code de l'urbanisme qui rappelle l'obligation de concertation afférente aux communes, dans le cadre de la réalisation de leur document d'urbanisme (cf extraits ci-dessous).

« Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :

a) Toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ... »

« Les documents d'urbanisme et les opérations mentionnées aux a, b et c ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par la délibération prévue au premier alinéa ont été respectées. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution. A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère. Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public. »

- Rappel des modalités de concertation prévues et mises en œuvre par la commune :

La commune à respecter les modalités de concertation prévues dans le cadre de sa délibération de prescription du PLU en date du conseil municipal du 04 juillet 2008.

Moyens d'information à utiliser :

- affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires
- articles dans la presse locale
- articles dans le bulletin municipal
- réunion avec les personnes associées
- réunion publique d'information générales et réunions publiques par secteur
- exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté
- dossier disponible en mairie

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- possibilité d'écrire à Monsieur le Maire
- des permanences seront tenues en mairie par l'adjoint délégué à l'urbanisme ou des techniciens dans la période d'un mois précédent « l'arrêt du projet de PLU » par le Conseil Municipal
- des réunions publiques seront organisées

Source : délibération CM du 04.07.2008

La collectivité a souhaité compléter ces modalités par une concertation avec les exploitants agricoles.

Incidences du projet :

La commune a fait l'objet de diverses requêtes qui ont été étudiées dans le cadre du bilan de la concertation réalisée par le Conseil municipal et de l'enquête publique réalisée dans le cadre de la procédure.

Mesures compensatoires :

Seules les demandes ne générant pas de remise en cause du projet général ont été retenues par la collectivité et insérées au dossier.