



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DU CHER – ARRONDISSEMENT DE VIERZON

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 09 OCTOBRE 2023

Date de convocation :
29 septembre 2023

Nombre de Conseillers :
En Exercice : 29
Présents : 21
Pouvoirs : 5
Excusés ou absents : 3

Date d'affichage :
29 septembre 2023

L'an deux mil vingt-trois, le 09 octobre, à 18H30 le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie, salle du Conseil Municipal en séance publique sous la Présidence de Monsieur SALAK, Maire en exercice.

Étaient présents : M. SALAK, M. JOLY, Mme CLEMENT, Mme HUBERT, Mme VAN DE WALLE, Mme HOUARD, M. GEIGER, Mme MARGUERITAT, M. PATIN, M. BOUCHONNET, Mme THIAULT, M. MEUNIER, M. GRANGETAS, Mme PIGEAT, Mme BUREAU, Mme FERNANDES, M. BAUGÉ, M. DA ROCHA, M. KOCH, Mme DUFOURT et M. FABRE.

Avait donné pouvoir : Mme FOURNIER à Mme MARGUERITAT, M. GATTEFIN à M. JOLY, M. BLIAUT à M. SALAK, Mme BROSSIER à M. MEUNIER et Mme LEFEBVRE à Mme VAN DE WALLE.

Étaient absents ou excusés : M. MATEU, M. DEBROYE, Mme KOBYLANSKA-BAUDU.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

Mme HOUARD Annie a été élue pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

126/2023 - MODIFICATION DU PLU (Plan Local d'Urbanisme)

2.1.2 PLU

M. SALAK présente ce dossier

VU le Code de l'urbanisme,

Il est exposé.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mehun-sur-Yèvre a été approuvé par délibération du 7 octobre 2010. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée le 28 février 2011, d'une révision allégée le 2 décembre 2013, d'une modification simplifiée le 15 juin 2015.

Considérant que l'intégration de la commune de Mehun-sur-Yèvre à la communauté d'agglomération Bourges Plus au 1er janvier 2019 n'a pas permis son rattachement au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Considérant que dans l'attente de la prescription d'une révision générale du PLUI à laquelle la commune de Mehun-sur-Yèvre sera rattachée, une procédure de modification du PLU communal de Mehun-sur-Yèvre a été prescrite le 9 février 2023.

Considérant le dossier de modification reçu le 3 août 2023 (Annexes A à G) pour avis au titre de Personne Publique Associée qui sera mis à l'enquête publique du 16 octobre 2023 au 17 novembre 2023.

Considérant les modifications apportées le 21 septembre 2023 sur le rapport de présentation (Annexe A) reçu par voie dématérialisée, le même jour :

- Corrections d'orthographe et de syntaxe,

- Correction page 22 de l'extrait du règlement des EPP, non conforme au règlement écrit (erreur matérielle),
- Correction page 24 des 2 parcelles cadastrales (erreur matérielle).

Considérant que ce projet appelle quelques observations sur les Annexes A à E, énumérées ci-dessous :

➤ **Modifications concernant le rapport de présentation (Annexe A)**

- Il conviendrait d'ajouter un titre au paragraphe relatif au secteur de l'Orme Rouge (p. 12).
- Il conviendrait de modifier le linéaire commercial (p 18) selon le schéma joint en annexe 8, correspondant aux zones commerciales existantes à préserver.
- Il conviendrait d'harmoniser sur l'ensemble des documents l'abréviation des « espaces paysagers et / ou écologiques protégés » en EPP ou en EEPP (textes et plans).
- Il conviendrait dans le paragraphe « reclassement de la parcelle AV 242 dans le sous-secteur Nh », de préciser que le point d'accueil touristique offrira une petite restauration (p. 25).
- Il conviendrait de supprimer le premier mot « roulants » dans le 1^{er} alinéa du 3^{ème} paragraphe du point « 5) L'aspect extérieur des constructions et des clôtures » pour obtenir la phrase suivante « Il est proposé de protéger les volets roulants existants, même en cas de pose de volets roulants afin de conserver le dessin des façades des bâtiments anciens, » (p. 29).
- Il conviendrait de modifier le terme de « bac acier traité » dans le 3^e alinéa du 3^{ème} paragraphe du point « 5) L'aspect extérieur des constructions et des clôtures » (p. 30) par « tôle métallique ».
- Il conviendrait de conserver les emplacements réservés tels que figurent en annexe au PLU initial (p. 31 et suivantes).

➤ **Modifications concernant le règlement écrit – pièce n° 5 (Annexe B)**

✓ **Chapitre 1 – dispositions applicables à la zone U**

- Caractère de la zone U : (p.4) il conviendrait d'ajouter au 2^{ème} paragraphe « le respect des préconisations techniques pour la réalisation d'habitats groupés, de lotissements, de zones économiques ou autres aménagements regroupant plusieurs constructions » (document tel qu'il figure dans l'annexe 5 du PLU initial).
- Article U.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - (p.10) Dans le « Nota » il conviendrait de substituer « l'article L111-6 du Code de l'urbanisme » par « des articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme ».
 - Dans le secteur Ue : (p. 11) il conviendrait de supprimer dans le 2^e alinéa la parenthèse et la mention « hors RD 2076 ».
- Article U.11 – Aspect extérieur des constructions
 - 11.3 Echelles architecturales – Expression des façades
b. Ravalements : (p. 16) il conviendrait de supprimer dans le 1^{er} paragraphe les mots « de type bac acier » par « tôle métallique ».
 - 11.4 Parties supérieures des constructions – Toitures – Terrasses
b. Couvertures : (p. 17) il conviendrait de modifier le terme de « bac acier traité » par « tôle métallique ».
 - 11.5 Clôtures : (p. 18) il conviendrait d'ajouter un 3^e alinéa dans les généralités « la limite entre l'espace public et l'espace privé devra être matérialisée par un soubassement maçonné lisse ou béton d'une hauteur de 0,20 m lorsqu'il s'agit d'une clôture grillagée.

- 11.6 Devantures commerciales : (p. 19) il conviendrait de déplacer le paragraphe « Dispositions propres au sous-secteur Us » qui sont relatives au paragraphe précédent (p. 18) « 11.5 Clôtures ».
- Article U.13 – Espaces libres et plantations
 - Dans le sous-secteur Us : (p. 23) il conviendrait d'ajouter au premier point le pourcentage chiffré à 5.
- ✓ **Chapitre 2 – dispositions applicables à la zone AU**
 - Caractère de la zone AU : (p. 24) il conviendrait d'ajouter au 4ème paragraphe « le respect des préconisations techniques pour la réalisation d'habitats groupés, de lotissements, de zones économiques ou autres aménagements regroupant plusieurs constructions » (document annexe 5 du PLU initial).
 - Article AU.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - Dans le « Nota » (p. 30) il conviendrait de substituer « l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme » (article abrogé) par « des articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme ».
 - Dans le secteur 1AUe : (p. 31) il conviendrait de supprimer au 1er alinéa du 1er paragraphe la parenthèse et la mention « hors RD 2076 ».
 - Article AU.11 – Aspect extérieur des constructions
 - 11.3 Echelles architecturales – Expression des façades
b. Ravalements : (p. 36) il conviendrait de supprimer dans le 1er paragraphe les mots « de type bac acier » par « tôle métallique ».
 - 11.4 Parties supérieures des constructions – Toitures – Terrasses
b. Couvertures : (p. 36) il conviendrait de modifier le terme de « bac acier traité » par « tôle métallique ».
 - 11.5 Clôtures : (p. 37) il conviendrait d'ajouter un 3e alinéa dans les généralités « la limite entre l'espace public et l'espace privé devra être matérialisée par un soubassement maçonné lisse ou béton d'une hauteur de 0,20 m lorsque la clôture est grillagée ».
- ✓ **Chapitre 3 – dispositions applicables à la zone N**
 - Article N.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - Dans le « Nota » (p. 47) il conviendrait de substituer « l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme » (article abrogé) par « des articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme ».
 - Il conviendrait de supprimer au 2e paragraphe la parenthèse et la mention « hors RD 2076 » (p. 47).
 - Article N.11 – Aspect extérieur des constructions
 - 11.4 Changement de destination et extensions des constructions existantes à usage d'habitation
11.4.1 Toitures et couvertures : (p. 49) il conviendrait de modifier le terme de « bac acier traité » par « tôle métallique ».
 - 11.5 Constructions nouvelles, rénovations, aménagements
 - 11.5.1 Toitures et couvertures : (p. 49) il conviendrait de modifier le terme de « bac acier traité » par « tôle métallique ».
 - Article N.13 – Espaces libres et plantations
 - 13.3 Espaces boisés classés

Dans le secteur Ns : (p. 52) il conviendrait d'ajouter au premier point le pourcentage chiffré à 5.

✓ **Chapitre 4 – dispositions applicables à la zone A**

- Article A.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - Dans le « Nota » (p. 57) il conviendrait de substituer « l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme » (article abrogé) par « des articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme ».
 - Il conviendrait (p. 57) de supprimer au 2^e paragraphe la parenthèse et la mention « hors RD 2076 ».
- Article A.11 – Aspect extérieur des constructions
 - 11.4 Changement de destination et extensions des constructions existantes à usage d'habitation
11.4.1 Toitures et couvertures : (p. 59) il conviendrait de modifier le terme de « bac acier traité » par « tôle métallique ».
 - 11.5 Constructions nouvelles, rénovations, aménagements autres que les bâtiments agricoles
11.5.1 Toitures et couvertures : (p. 60) il conviendrait de modifier le terme de « bac acier traité » par « tôle métallique ».
- Article A.13 – Espaces libres et plantations
 - 13.3 Espaces boisés classés (p. 62) il conviendrait de substituer dans les deux alinéas les mots « des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme » par « des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ».

⇒ **Modifications concernant les schémas des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) Pièce n° 3 (Annexe C)**

Il conviendrait de joindre en annexe l'étude d'aménagement du Gué Marin effectuée par l'architecte (annexe 9).

⇒ **Modifications concernant les emplacements réservés Pièce n° 4.3 (Annexe D)**

Il conviendrait de ne pas supprimer les emplacements réservés existants au PLU particulièrement ceux destinés à desservir les zones 1AUc.

⇒ **Modifications des documents graphiques (annexe 1) du projet de modification (Annexe E)**

Les légendes des documents graphiques sont à actualiser et corriger. Il conviendrait, entre autres, de modifier la zone Ns en Us (terrains se situant route de Foëcy) sur le document graphique intitulé « CRECY ».

Enfin, il est demandé l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle cadastrée AE 368 (48642 m²) située actuellement en zone 2AU, route de Vouzeron à Mehun-sur-Yèvre (rapport de présentation des modifications, p. 15 et cartographie du secteur « Chantaloup » p. 16).

En effet, une opération d'urbanisation a été présentée à Monsieur le Maire permettant :

- Le renouvellement du parc locatif à la suite à la restructuration du quartier des Malandries,
- L'accueil d'une nouvelle population dans ce quartier où les services sont implantés notamment la présence d'un groupe scolaire,

- La mixité : le projet prévoit des terrains libres à bâtir et des logements sociaux répartis en plusieurs macro-lots,
- L'accueil de jeunes ménages.

La zone concernée est composée actuellement d'habitat et d'équipements. Elle est entourée par l'urbanisation. Ce projet répond à l'obligation de développer l'offre de logements sociaux. De plus, cette modification du zonage n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Vu l'avis favorable de la commission municipale « Affaires Générales, Etat Civil, Anciens Combattants, Développement Economique » 28 septembre 2023,

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance du projet de modification du PLU et après en avoir délibéré :

- Approuve les observations ci-dessus,
- Sollicite la modification du projet de PLU en conséquence.

Le Maire,


The image shows the official seal of the City of Mehun-sur-Yèvre (Cher) on the left, featuring a coat of arms with a lion and a castle. To the right of the seal is a handwritten signature in black ink.

Jean-Louis SALAK

La secrétaire de Séance,


The image shows the official seal of the City of Mehun-sur-Yèvre (Cher) on the left, featuring a coat of arms with a lion and a castle. To the right of the seal is a handwritten signature in black ink.

Annie HOUARD

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois, à compter de sa publication, par voie postale : 28 Rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans ou par l'application Télérecours : <https://civovens.telerecours.fr>

Date de mise en ligne sur le site de la Commune : 17/ Octobre / 2023

Envoyé en préfecture le 18/10/2023

Reçu en préfecture le 18/10/2023

Publié le



ID : 018-211801410-20231009-0126_2023-DE