



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEHUN-SUR-YÈVRE

**Projet de modification de droit commun n°3
(Articles L.153-41 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme)
Arrêté de prescription du 31 décembre 2024**

Rapport de présentation des modifications,

Enquête publique du mardi 18 août (9h) au vendredi 18 septembre 2026 (16h30)

Direction Générale Adjointe des Transitions et du Rayonnement Territorial / Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme Durable / Planification

SOMMAIRE

PRINCIPES GENERAUX DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEHUN-SUR-YÈVRE	3
1) Affiner les Orientations d'Aménagement de Programmation existantes.....	4
a) OAP n°1 – La Belle Croix	4
b) OAP n° 3 – Les Terres des Sentes.....	7
c) OAP n° 4 – Les Sablons	11
d) OAP n° 5 – Les Aillis	15
2) Création d'OAP	21
a) OAP n°10 - Les Aillis économique	21
3) Protection opérationnelle du patrimoine local	24
TABLEAU DE CONSOMMATION D'ESPACE	25

PRINCIPES GENERAUX DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEHUN-SUR-YÈVRE

Après plusieurs années de mise en pratique du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre, des projets se concrétisent dans la commune (autorisations de construction dans les zones à urbaniser), des contraintes sont révélées et nécessitent une actualisation et/ou des précisions en vue d'une réalisation.

Aussi, pour adapter les deux documents d'urbanisme afin qu'ils répondent au mieux aux besoins du territoire et de ses habitants, une procédure de modification ont été prescrites afin de mettre à jour les cahiers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La présidente de Bourges Plus a arrêté la prescription de mise en œuvre de la présente modification du PLU de Mehun-sur-Yèvre en date du 31 décembre 2024.

La modification est engagée selon une procédure de droit commun en application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme. Elle sera soumise à enquête publique et aura pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

En revanche, les objets de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne sont pas concernés par une procédure de révision en application de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Communautaire a délibéré sur les modalités de concertation de la modification en date du 30 janvier 2025.

La concertation publique qui s'est tenue du 27 mars au 25 avril 2025 a permis d'enrichir le dossier de modification.

1) Affiner les Orientations d'Aménagement de Programmation existantes

À la lumière des études d'aménagement et des réflexions menées, il est parfois indispensable de réviser et de préciser certaines orientations. Cela porte notamment sur :

- la mixité des logements,
- l'organisation des accès,
- le phasage des opérations,
- l'adaptation de la taille des projets.

a) OAP n°1 – La Belle Croix

L'analyse du secteur révèle l'existence de constructions antérieures à la mise en place de l'OAP initiale, situées sur les parcelles BC 682 à 687 (soit deux maisons individuelles). La présence de ces constructions, déjà autorisées et réalisées, engendre une contrainte majeure : elle rend complexe, voire impossible, la réalisation d'un aménagement d'ensemble cohérent des parcelles situées en arrière-fond (parcelles BC 93, 567 et 568).

Pour valoriser ces fonciers et permettre un aménagement viable, la création d'un accès privé s'impose comme la seule solution opérationnelle. Cet accès devra être aménagé depuis la rue Magloire Faiteau, afin d'assurer la desserte des parcelles arrière tout en s'intégrant harmonieusement au tissu bâti existant.

Par ailleurs, il est proposé de différer l'ouverture à l'urbanisation des parcelles au sud (BE 201 à 206) afin d'organiser le développement dans le temps selon un rythme maîtrisable. Cette approche de phasage vise à aligner l'ouverture des secteurs sur les besoins réels du marché et la capacité d'accueil des réseaux.

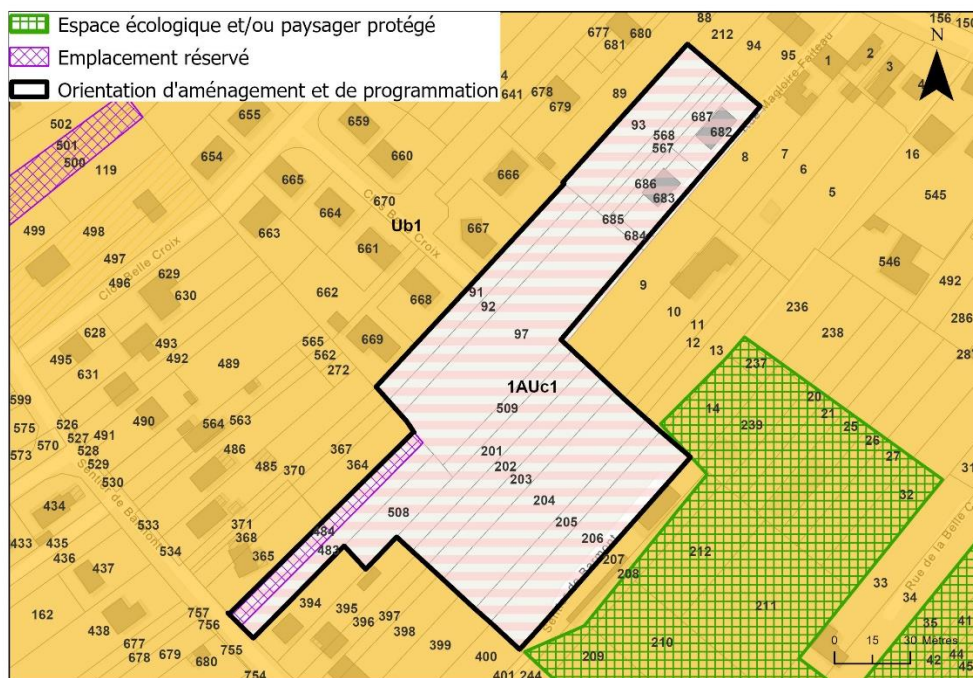
Par ailleurs, il est préférable de privilégier des opérations d'aménagement de plus faible ampleur plutôt que de grandes opérations d'un bloc. Cette stratégie permet de faciliter la réalisation concrète du projet, d'en réduire les risques financiers et fonciers, et d'assurer une meilleure adaptabilité aux évolutions du contexte local.

➔ Il est proposé de :

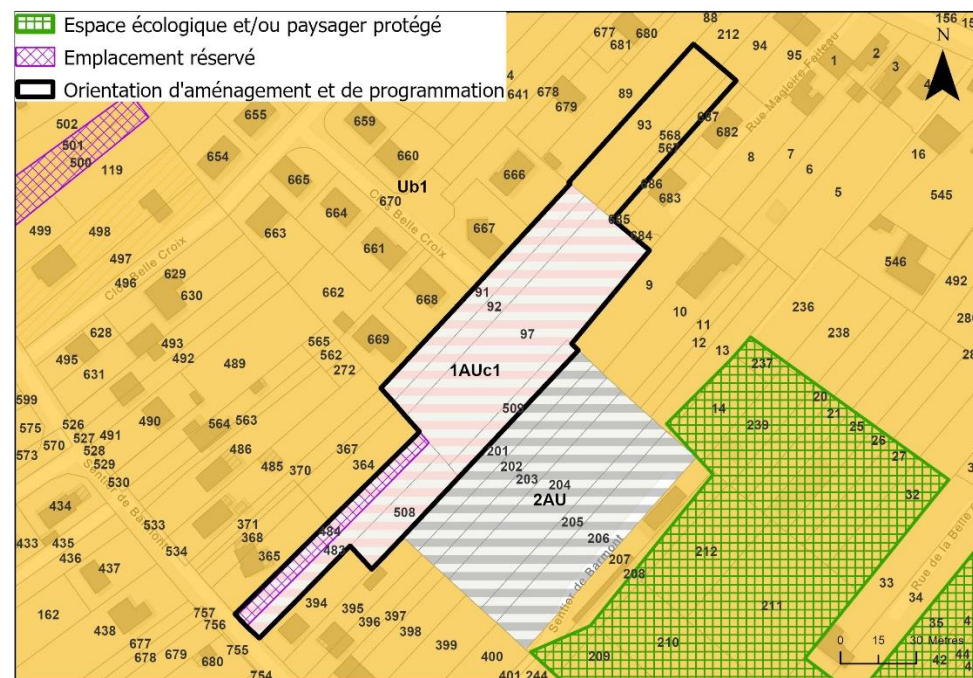
- Reclasser de 1AUc1 (Urbanisation future habitat/mixte) en Ub (habitat) les parcelles BC 93, 567, 568, 682 à 687 ;
- Reclasser de 1AUc1 (Urbanisation future habitat/mixte) en 2AU (Urbanisation future moyen terme) les parcelles BE 201 à 206 ;
- Redimensionner et modifier l'Orientations d'Aménagement et Programmation n°1 « La Belle Croix ».

Règlement graphique

Avant



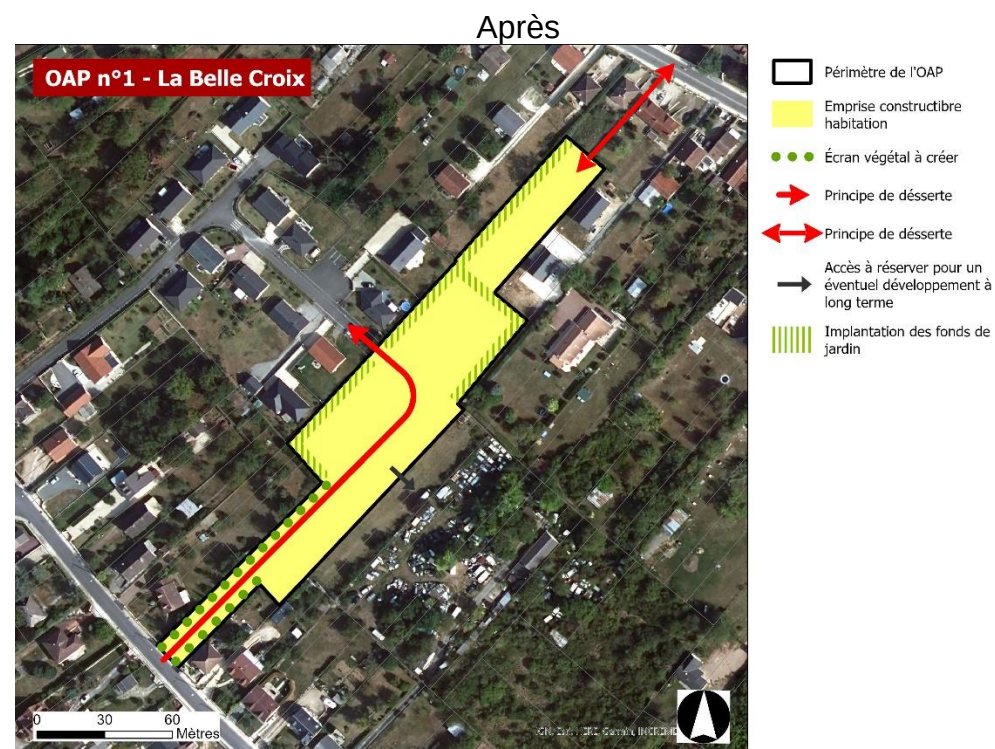
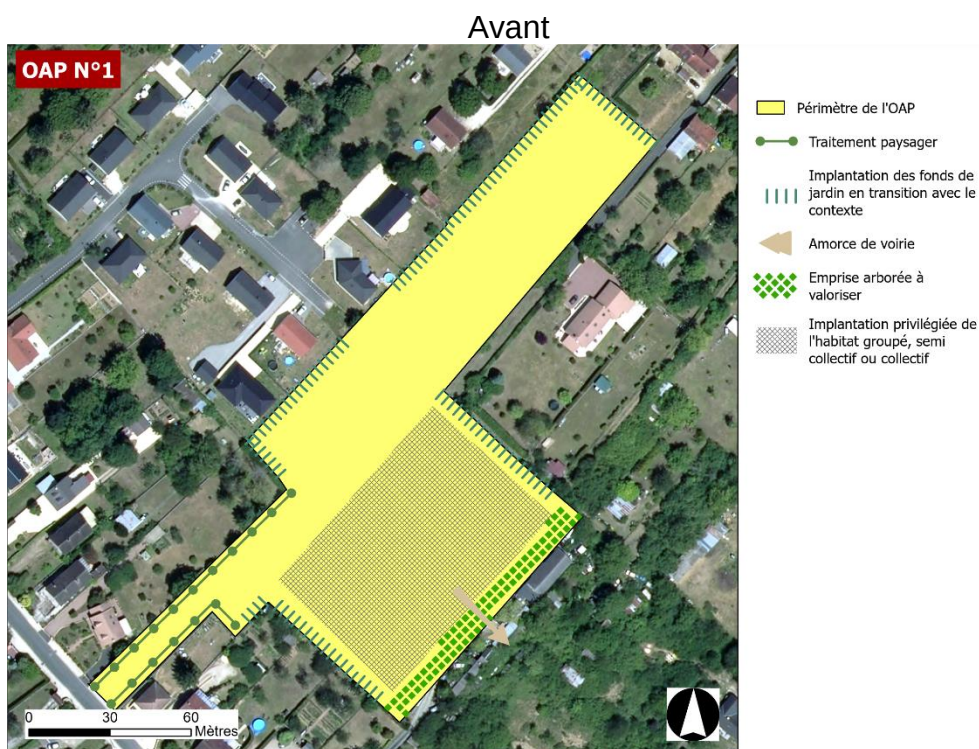
Après



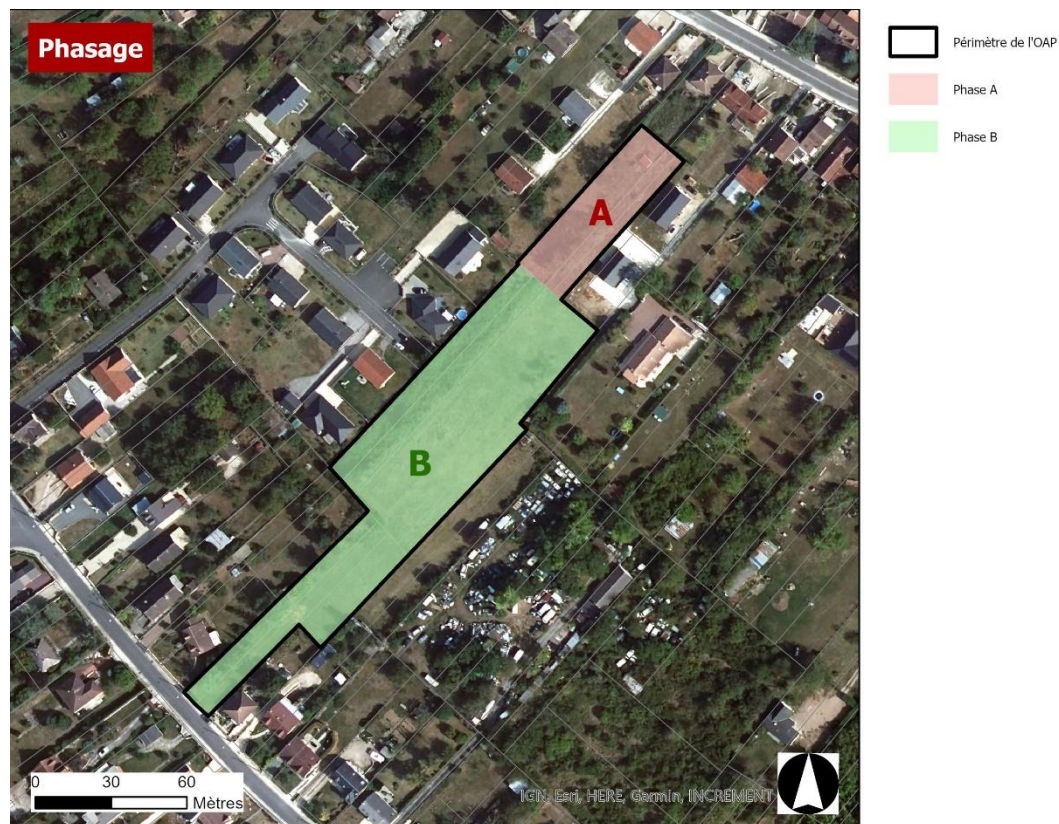
Cahier des OAP

La superficie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est réduite, passant de 1,66 ha à 0,87 ha. Les orientations stratégiques sont maintenues. En revanche, l'objectif quantitatif est ajusté : le programme de logements est désormais fixé à 3 logements en partie nord et à un minimum de 12 logements en partie sud.

Par ailleurs, une précision est apportée quant aux modalités d'accès viaire au site.



Par ailleurs, l'OAP est désormais découpé en deux phases indépendantes, dont l'ordre de réalisation n'est pas imposé.



b) OAP n° 3 – Les Terres des Sentes

Le site, d'une superficie de 3,8 hectares, se caractérise par une organisation parcellaire en lanière et une multiplicité de propriétaires, ce qui complexifie les démarches d'acquisition foncière et suppose un remembrement préalable.

Afin de faciliter la maîtrise foncière le long de l'avenue du Général de Gaulle, il est proposé de rendre immédiatement constructible une bande de 40 mètres le long de la voie. Cette disposition vise à favoriser les négociations avec les propriétaires et à accélérer la mobilisation du foncier. Cette bande permet une constructibilité immédiate sans compromettre un objectif de densité.

Une analyse des capacités de constructibilité à l'échelle communale met en évidence un potentiel de développement plus important en périphérie immédiate du site. Dans ce contexte, et en cohérence avec les objectifs de la loi ZAN, il apparaît pertinent de mobiliser ces parcelles situées en zone urbaine, conduisant à envisager un élargissement du périmètre de l'OAP à environ 4,65 hectares.

Toutefois, au regard de l'ampleur du site et des capacités d'accueil du secteur, cet élargissement implique la mise en place d'un phasage opérationnel. Celui-ci vise à organiser l'ouverture à l'urbanisation dans le temps, en fonction des besoins réels, de la capacité des réseaux et des équipements, et dans un objectif de gestion économe de l'espace. Le dimensionnement des réseaux et de la voirie devra être pensé à l'échelle de l'ensemble de l'OAP. L'ouverture de la première phase de développement de l'habitat sera conditionnée à l'établissement d'une convention de financement public, garantissant ainsi une répartition équitable des coûts d'infrastructure entre tous les opérateurs.

Enfin, concernant la parcelle initialement classée en zone N (naturelle) au sein de l'OAP, celle-ci est exclue du périmètre constructible. Cette mesure permet de conserver un espace tampon fonctionnel entre l'habitat existant et la zone à urbaniser. Par ailleurs, le maintien des fonds de jardins des riverains est acté afin de préserver la continuité visuelle et la qualité de vie des habitants limitrophes.

➔ Il est proposé de :

- Reclasser de Ub (habitat) en 1AUc1 (Urbanisation future habitat/mixte) les parcelles BD 12, 13, 14, 21, 236, 687, 748, 747, 764, 765, 766, 767, 768, 841, 1008, 1009, 1092 et 1093.
- Reclasser de 1AUc1 (Urbanisation future habitat/mixte) en Ub (habitat) sur une bande de 40 m de long, les parcelles BD 772 à 779 et 826 à 834 ;
- Reclasser de Ub (habitat) en Nj (Naturelle jardin), une partie de parcelles BD 995 à 999 ;
- Redimensionner et modifier l'OAP n°3 « Les Terres de Sentes » à la nouvelle emprise 1AUc1 (Urbanisation future habitat/mixte) ;
- Supprimer l'emplacement réservé ER n°20 pour la création d'une voie de desserte des parcelles BD 766 et 841, propriété de la commune ;

Règlement graphique

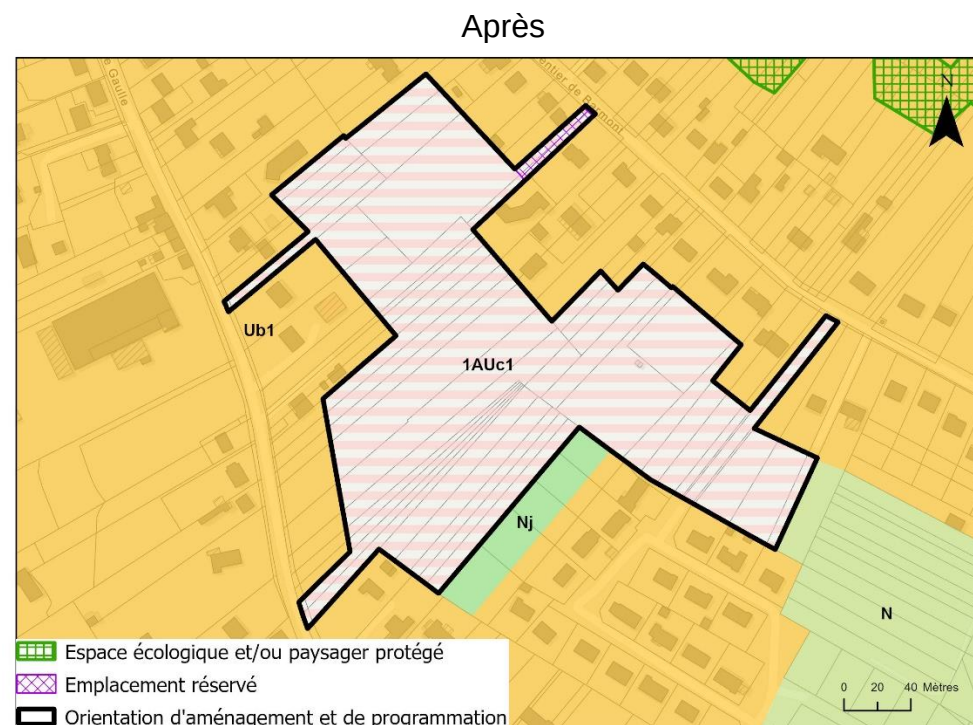
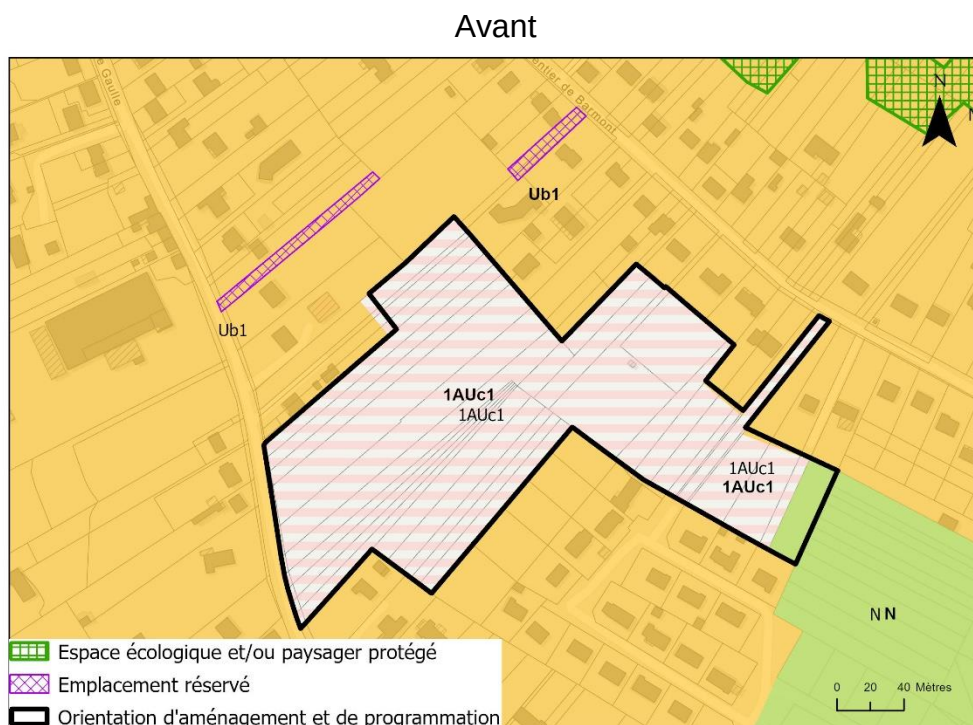


Tableau des emplacements réservés

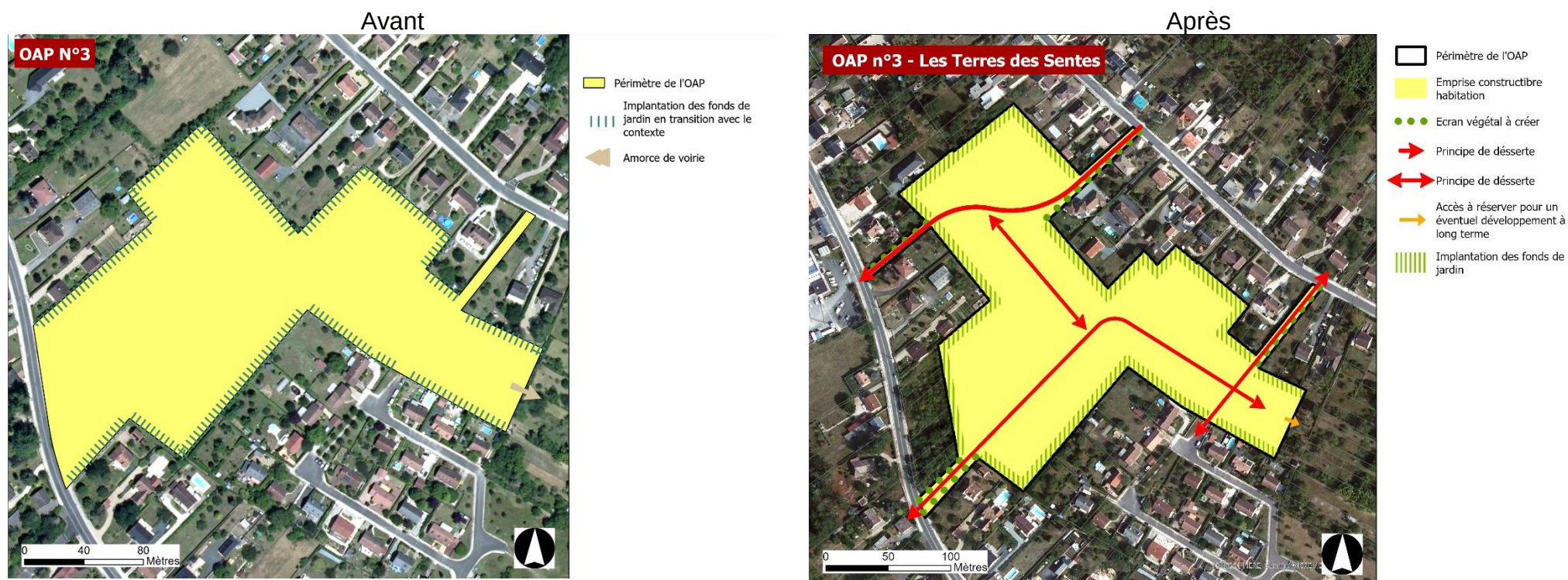
n°	DESIGNATION	DEMANDEUR	SUPERFICIE	LOCALISATION INDICATIVE
20	Création d'une voie de desserte	Commune	774 m²	Avenue du Général de Gaulle

Cahier des OAP

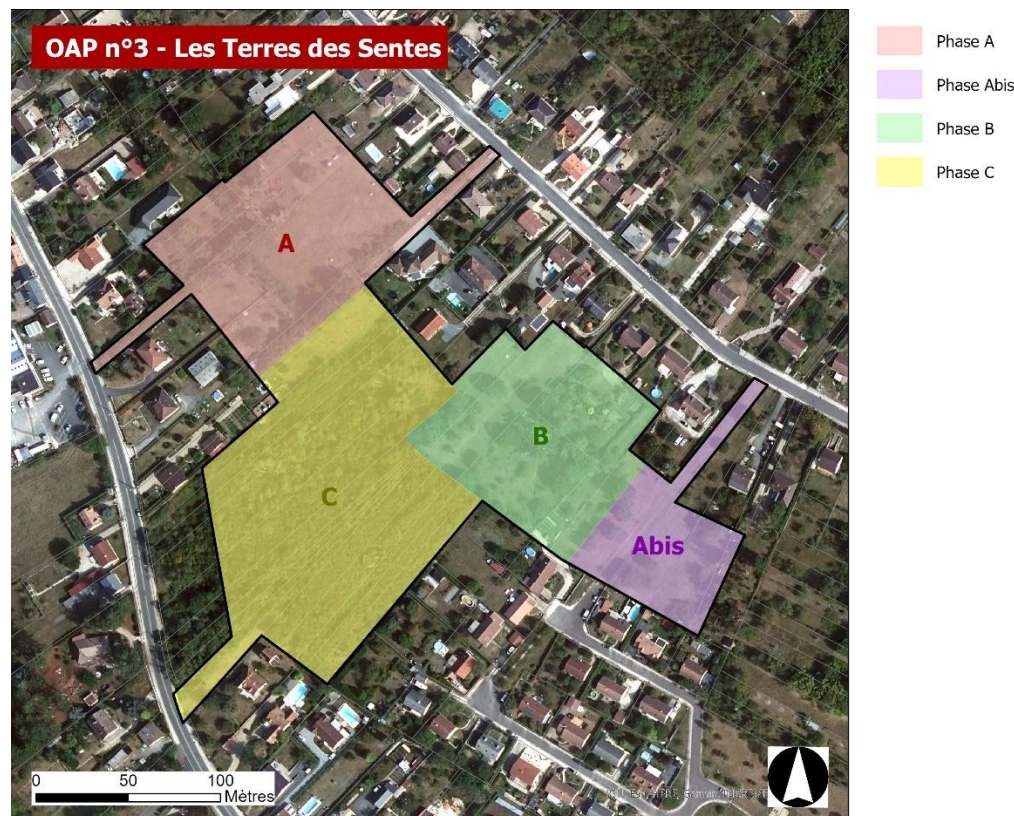
La superficie de l'OAP est augmentée de 8 000 m², passant de 3,8 ha à 4,6 ha. Cette évolution conduit à une révision du principe de desserte : un accès supplémentaire est créé au nord.

La densité minimale est relevée afin de se conformer aux objectifs du SCoT, pour atteindre environ 18 logements à hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible.

Des précisions complémentaires sont également apportées concernant le traitement paysager.



Enfin, un phasage de l'opération est introduit, ainsi que les modalités de financement, notamment par la mise en place d'une convention de financement public.



c) OAP n° 4 – Les Sablons

L'analyse foncière croisée avec l'évaluation du potentiel de constructibilité communal met en évidence la nécessité d'ajuster le périmètre de l'OAP pour en garantir l'efficacité.

Pour surmonter cet obstacle et sécuriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'OAP, il est proposé de rendre constructible immédiatement une bande de 30 à 40 mètres le long de la voirie du Chemin Blanc sans pour autant compromettre un objectif de densification.

Parallèlement, une étude sur le potentiel constructible autour de la zone a identifié, au sud de l'OAP, un ensemble de parcelles non bâties d'une superficie d'environ 1,4 hectare. Ce secteur présente des atouts stratégiques indéniables : un accès direct sur le Chemin Blanc et le

Chemin des Terres Blanches, ainsi qu'une structure parcellaire simplifiée (deux seuls propriétaires), facilitant considérablement les démarches d'acquisition pour un projet d'aménagement.

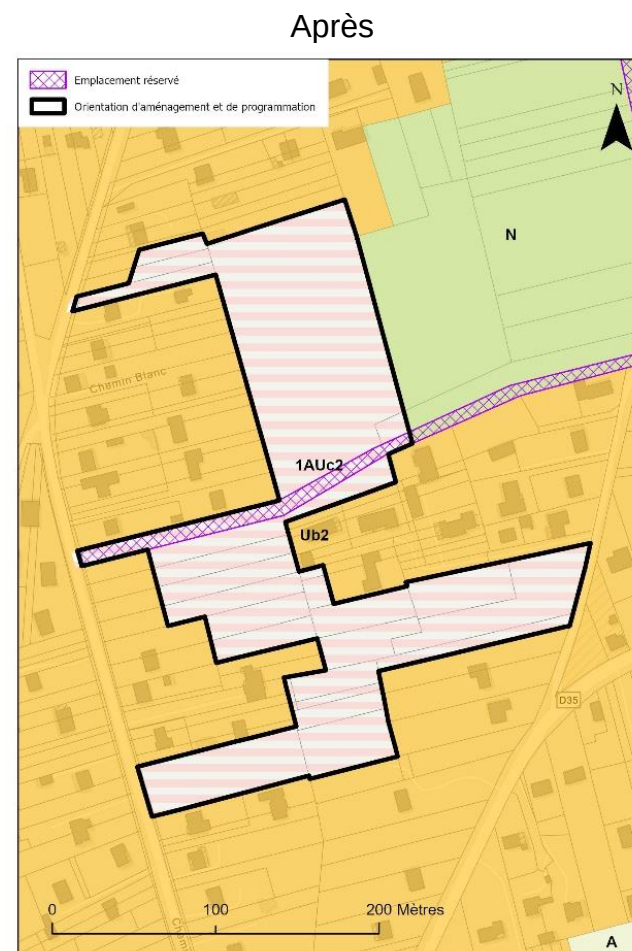
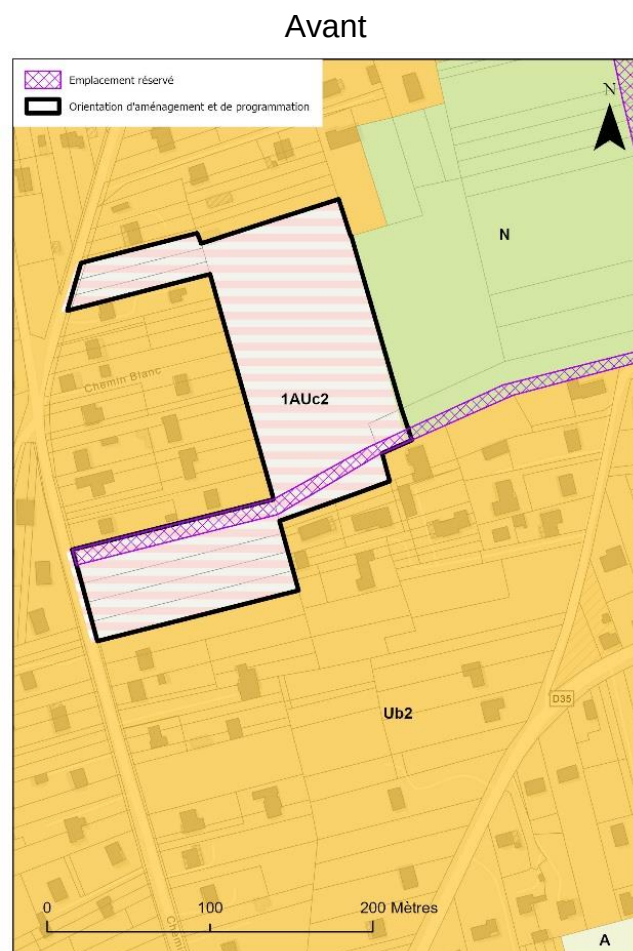
L'élargissement du périmètre de l'OAP permet ainsi d'intégrer ces emprises foncières complémentaires, assurant la cohérence et la viabilité économique de l'opération d'aménagement du secteur.

Toutefois, compte tenu de l'ampleur du site et des capacités d'accueil du secteur en termes de réseaux et d'équipements, cet élargissement impose la mise en place d'un phasage opérationnel. Ce phasage a pour objet d'organiser l'ouverture à l'urbanisation, en fonction de la demande réelle, de la capacité des infrastructures existantes et dans une optique de maîtrise foncière et de gestion économe de l'espace.

→ Il est proposé de

- Reclasser de Ub (habitat) en 1AUc1 (Urbanisation future habitat/mixte) les parcelles AP 76, 77, 78, 94, 95, 98, 129, 201, 228, 229, 230, 231, 379, 380, 391, 543 et 545 ;
- Reclasser de 1AUc1 (Urbanisation future habitat/mixte) en Ub (habitat) sur une bande de 40 m de long, les parcelles AP 393 à 400 ;
- Reclasser de 1AUc1 (Urbanisation future habitat/mixte) en Ub (habitat) sur une bande de 30 m de long, les parcelles AP 439 à 442 ;
- Redimensionner et modifier l'OAP n°4 « Les Sablons » à la nouvelle emprise 1AUc1 (Urbanisation future habitat/mixte).

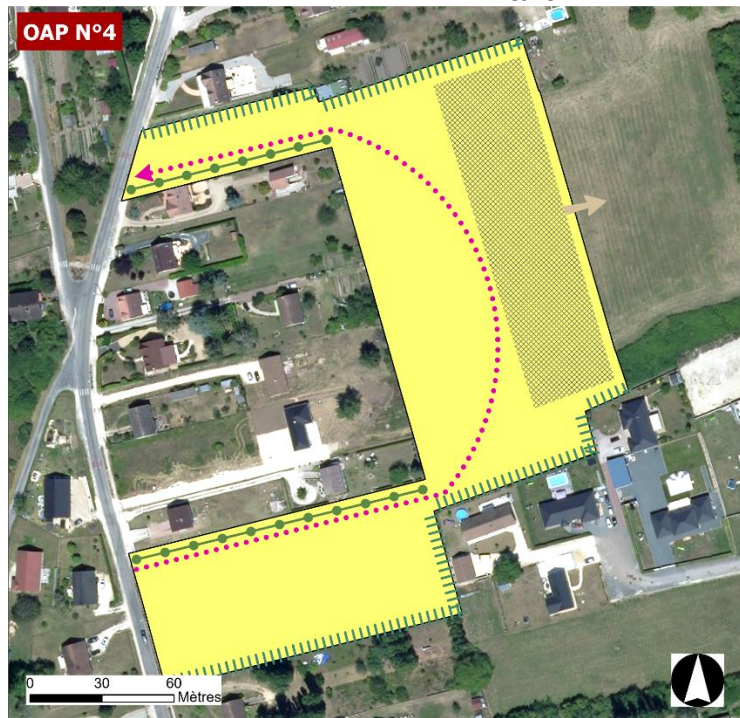
Règlement graphique



Cahier des OAP

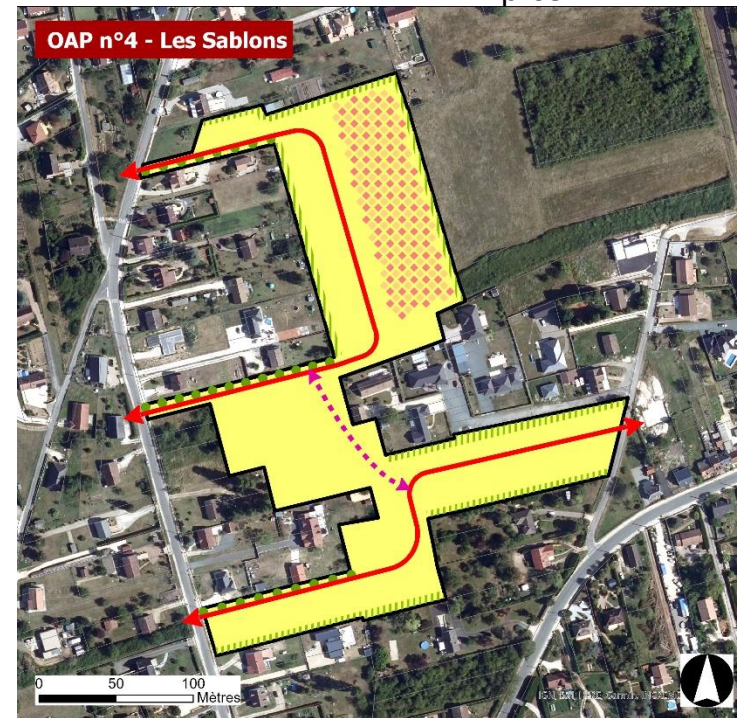
La surface de l'OAP est étendue, passant de 2,52 hectares à 3,88 hectares. Cette extension nécessite une révision du schéma de desserte : un nouvel accès sera créé au sud, reliant le chemin des Terres Blanches au chemin Blanc. Afin de garantir la cohérence du projet, un maillage de voies douces sera mis en place pour assurer une continuité de cheminement fluide entre la partie nord et la partie sud de la zone.

Avant



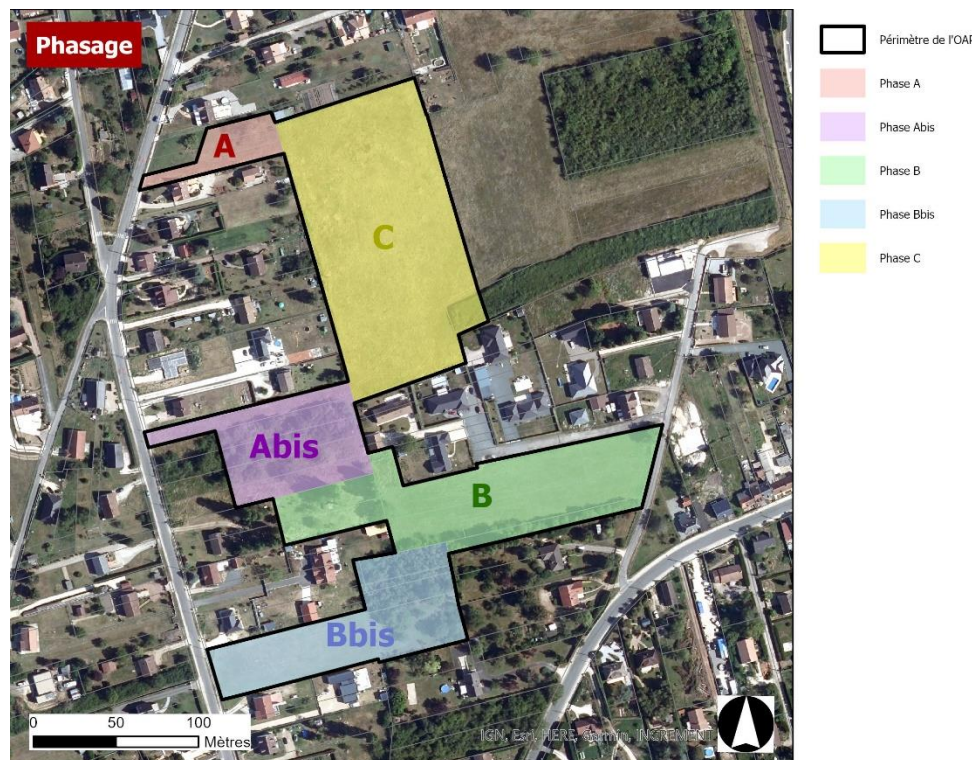
- Périmètre de l'OAP
- Principe de desserte et de continuité viaire
- Traitement paysager
- Implantation des fonds de jardin en transition avec le contexte
- Amorce de voirie
- Implantation privilégiée de l'habitat groupé, semi collectif ou collectif

Après



- Périmètre de l'OAP
- Emprise constructible habitation
- Ecran végétal à créer
- Principe de desserte
- Principe de liaison piétons/vélos
- Secteurs privilégiés pour l'habitat collectif ou semi-collectif
- Implantation des fonds de jardin

Enfin, un phasage de l'opération est introduit, ainsi que les modalités de financement, notamment par la mise en place d'une convention de financement public.



d) OAP n° 5 – Les Aillis

L'acquisition foncière s'avère complexe en raison du nombre des propriétaires. À l'inverse, de l'autre côté de l'impasse de la rue Magloire Faiteau, un propriétaire unique détient 9 704 m².

Ce constat a conduit à réexaminer le périmètre autour du lotissement des Aillis, comprenant une zone 2AU à l'ouest ainsi qu'une OAP et une zone 2AU à l'est.

Le secteur classé en zone 2AU à l'est présente une structuration foncière et fonctionnelle hétérogène mais plus propice à un aménagement à court terme.

La parcelle BI 366 est d'ores et déjà construite, ce qui contraint les perspectives d'évolution globale du secteur. En effet, cette parcelle aurait permis de donner un accès au centre de l'îlot, de fait impossible à mettre en œuvre.

Le secteur est par ailleurs desservi par une voie privée étroite (inférieure à 5 mètres), localisée sur la parcelle BI 393, qui permet actuellement l'accès à deux habitations. Ces dernières sont séparées par un cœur d'îlot d'une superficie d'environ 1 281 m², susceptible de bénéficier de cette même desserte pour la construction de 2 maisons.

Par ailleurs, les parcelles périphériques (BI 130, 143, 365, 399 et 470) de cet îlot, majoritairement plantées et arborées, ne disposent pas d'accès direct identifié à la voirie, renforçant les contraintes d'aménagement et d'ouverture à l'urbanisation.

La partie est du secteur, d'une superficie d'environ 9 800 m², apparaît plus propice au développement d'un projet d'urbanisation structuré. Elle bénéficie d'une maîtrise foncière simplifiée, reposant sur un propriétaire privé unique aux côtés de la commune, ce qui facilite les conditions d'acquisition et la mise en œuvre opérationnelle du projet. En outre, ce secteur offre la possibilité de créer une desserte via une voie en bouclage reliant la rue Magloire Faiteau à l'impasse du lotissement des Aillis, garantissant ainsi une organisation viaire fonctionnelle.

A l'inverse le secteur d'OAP et la zone 2AU à l'ouest présentent des contraintes d'acquisition marquées et besoin de remembrement.

Le périmètre de l'OAP (environ 1,2 ha) se caractérise par une forte fragmentation foncière, avec une multiplicité de propriétaires, ce qui complique les démarches d'acquisition et compromet la réalisation d'une opération d'ensemble à court terme.

L'acquisition foncière autour du lotissement des Aillis présente des situations contrastées. La fragmentation des propriétaires dans certaines portions de l'OAP et de la zone 2AU à l'ouest complique les démarches d'acquisition et limite la possibilité d'une urbanisation d'ensemble à court terme. À l'inverse, le secteur situés à l'est, bénéficiant d'une maîtrise foncière simplifiée (propriétaire unique ou nombre limité de propriétaires), offrent des conditions favorables à un aménagement structuré.

Ces orientations permettent de concilier :

- Urbanisation maîtrisée et cohérente, respectant le tissu existant.
- Gestion économe de l'espace, concentrant les constructions sur des secteurs accessibles et maîtrisables, tout en préservant les espaces arborés et la qualité paysagère.

→ Il est proposé de :

- Reclasser de Ub (habitat) en 2AU (Urbanisation future moyen terme) et supprimer la prescription surfacique d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les parcelles BH 110, 113, 117, 118, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 170, 171, 172, 173, 276, 277, 293, 458, et 459 ;
- Reclasser de 2AU (Urbanisation future moyen terme) en Nj (Naturelle Jardins), les parcelles BI 130, 143, 365, 399, 470 et 478 ;

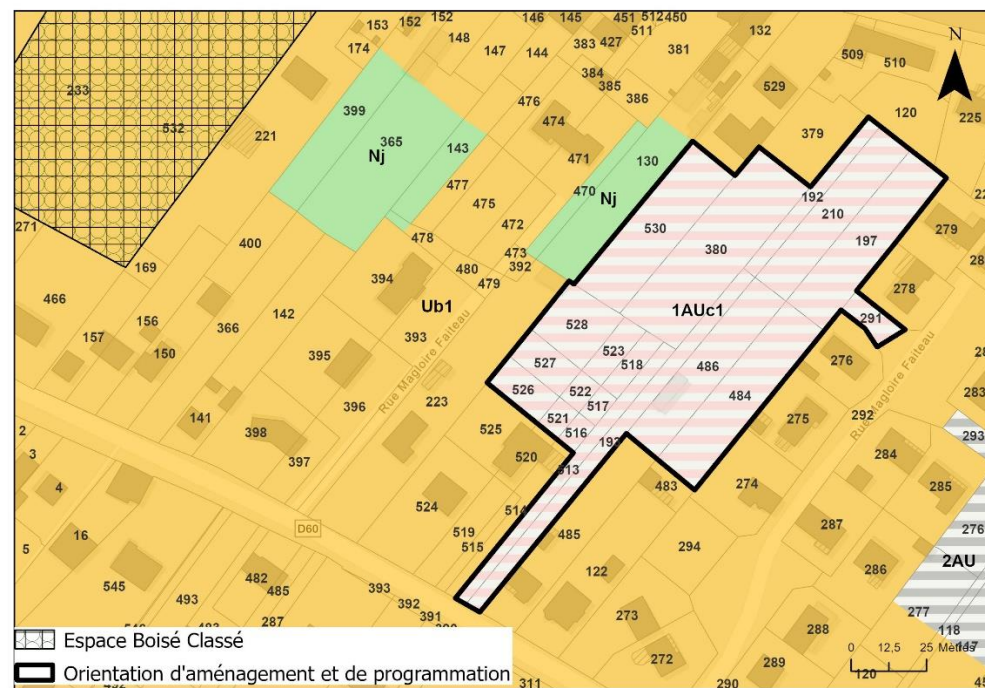
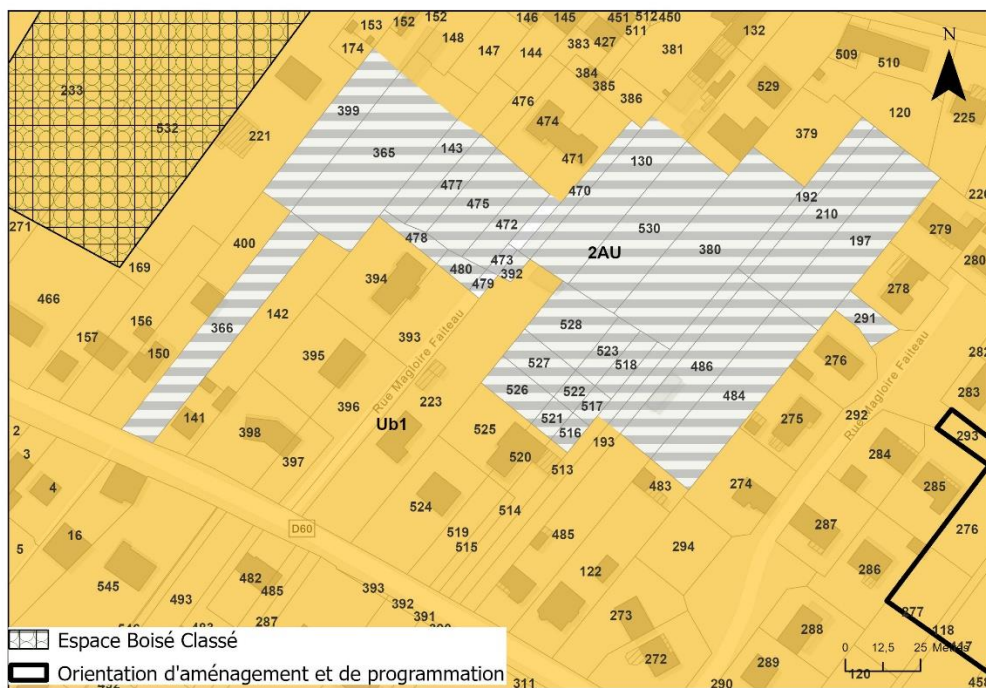
- Reclasser de Ub (habitat) en 1AUc (Urbanisation future habitat/mixte), les parcelles BI 193 et 513 ;
- Reclasser de 2AU (Urbanisation future moyen terme) en Ub1 (Habitat), les parcelles BI 366, 392, 472, 473, 475, 477, 478, 479 et 480 ;
- ⊖ Reclasser de 2AU (Urbanisation future moyen terme) en 1AUc (Urbanisation future habitat/mixte), les parcelles BI 192, 193, 197, 210, 291, 380, 484, 486, 513, 516, 517, 518, 521, 522, 523, 526, 527, 528 et 530 ;
- Créer une OAP de 1ha sur l'emprise de la zone classé 1AUc (Urbanisation future habitat/mixte) ;
- Retirer l'OAP n°5 – Les Ailliss.

Règlement graphique

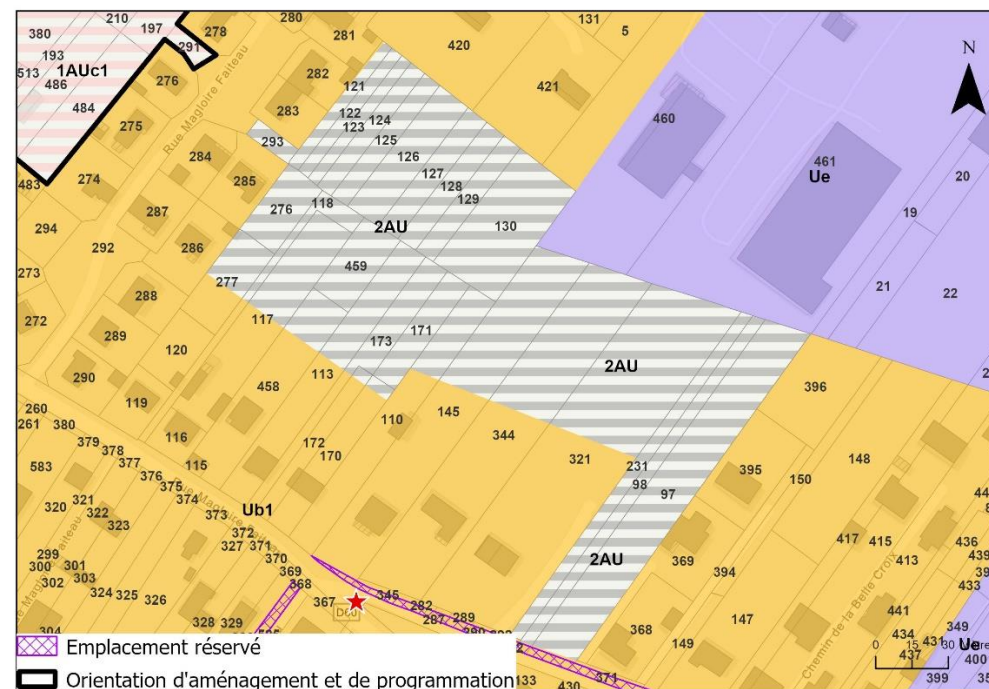
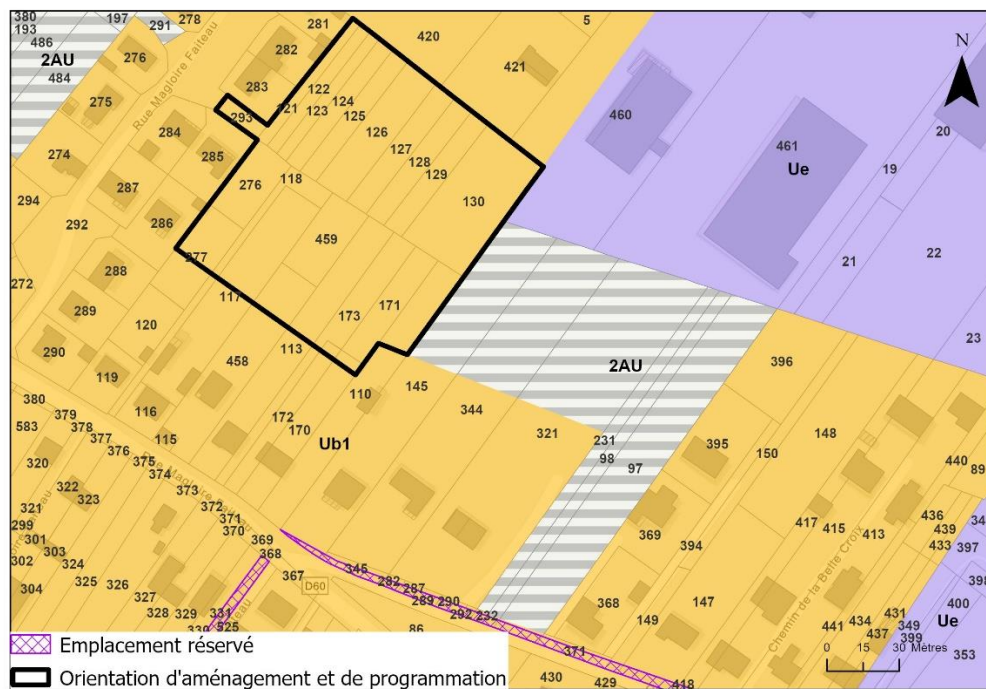
Avant

Secteur Ouest

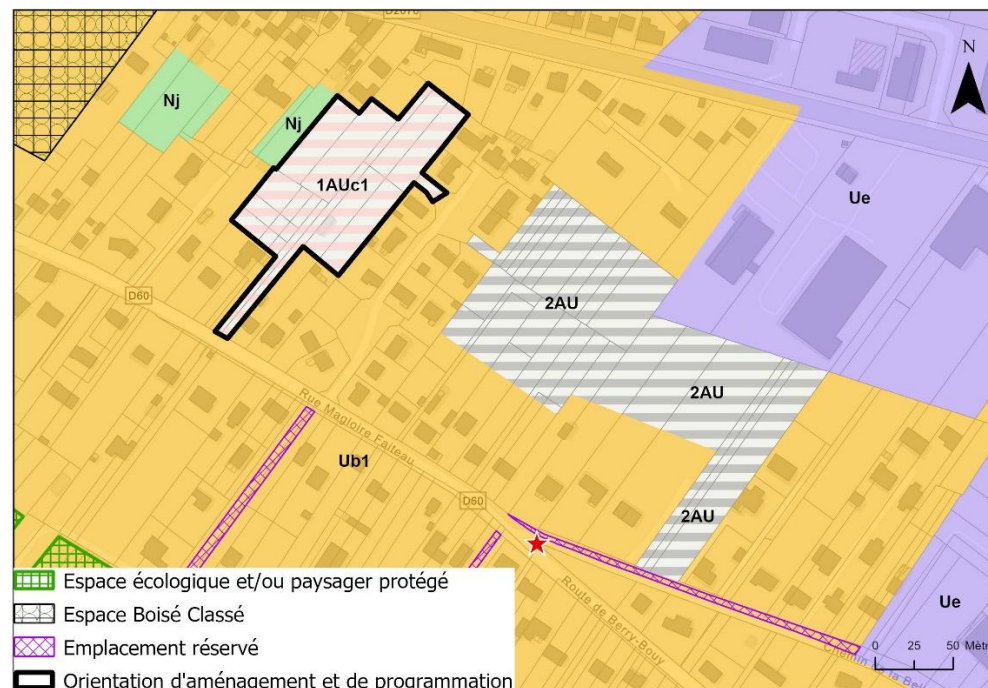
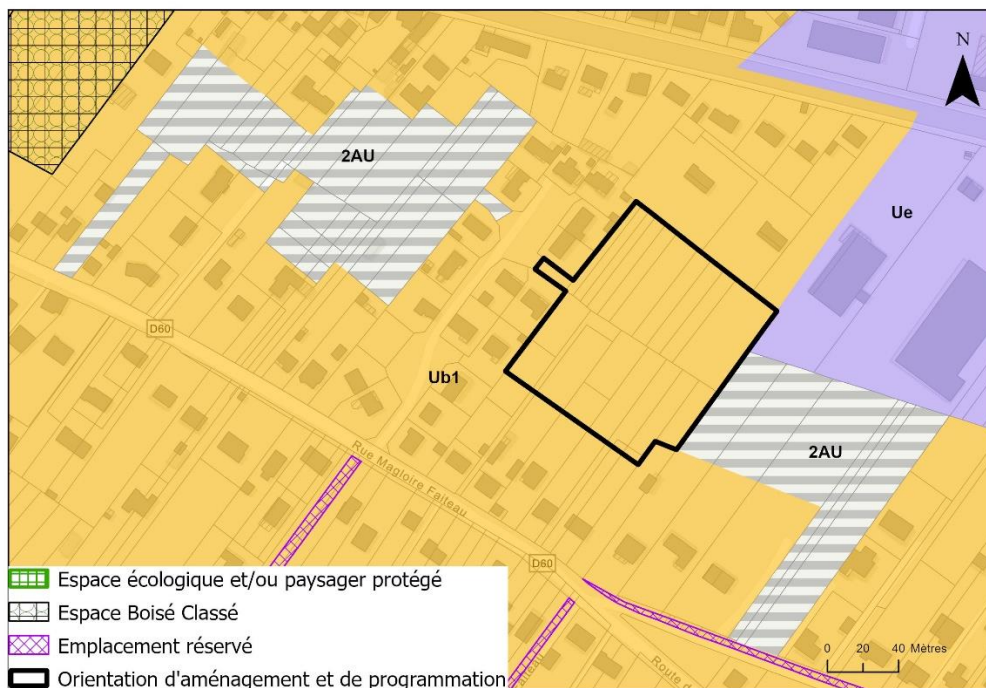
Après



Secteur Est



Vue d'ensemble

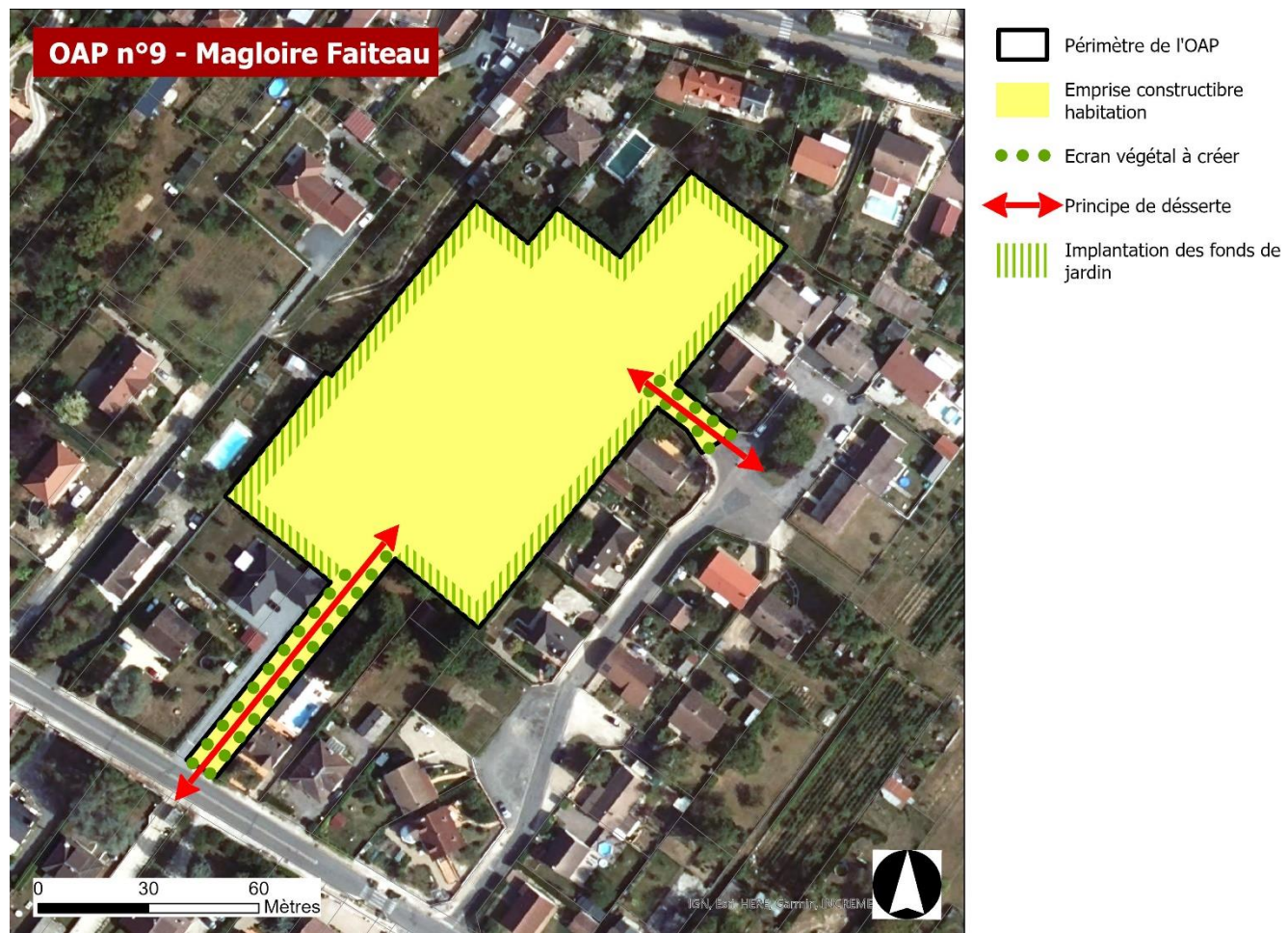


Zones	Superficie (en m²)	
	Avant	Après
Ub1	12 781,21	2 543,12
1AUc1	0	9 867,88
2AU	26 068,89	22 817,37
Nj	0	3 624,47

Cahier des OAP

• OAP n°9 – Magloire Faiteau

Viser une densité de 19 logements à l'hectare, intégrée de manière cohérente au tissu résidentiel environnant, dont la desserte devra être assurée par une liaison directe entre le secteur de la Magloire Faiteau et le lotissement des Aillis, afin de réaliser une connexion unique et continue.



2) Création d'OAP

Dans un contexte de renforcement des politiques de protection des sols et de mise en œuvre de l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), il apparaît nécessaire de mieux maîtriser les dynamiques d'artificialisation et de faire évoluer les modes de conception et de développement du territoire. Cette évolution implique d'inscrire l'aménagement dans une logique conjuguant sobriété foncière, qualité urbaine et désirabilité des projets.

La création de nouvelle OAP vise à :

- Limiter les opérations d'aménagement ponctuelles et non coordonnées, susceptibles de générer une consommation foncière excessive et une urbanisation en mitage ;
- Favoriser la densification et le renouvellement urbain, en priorité par la mobilisation et la requalification des espaces déjà urbanisés ou vacants, afin de répondre aux besoins de développement sans recourir à une nouvelle consommation de sols naturels, agricoles ou forestiers.

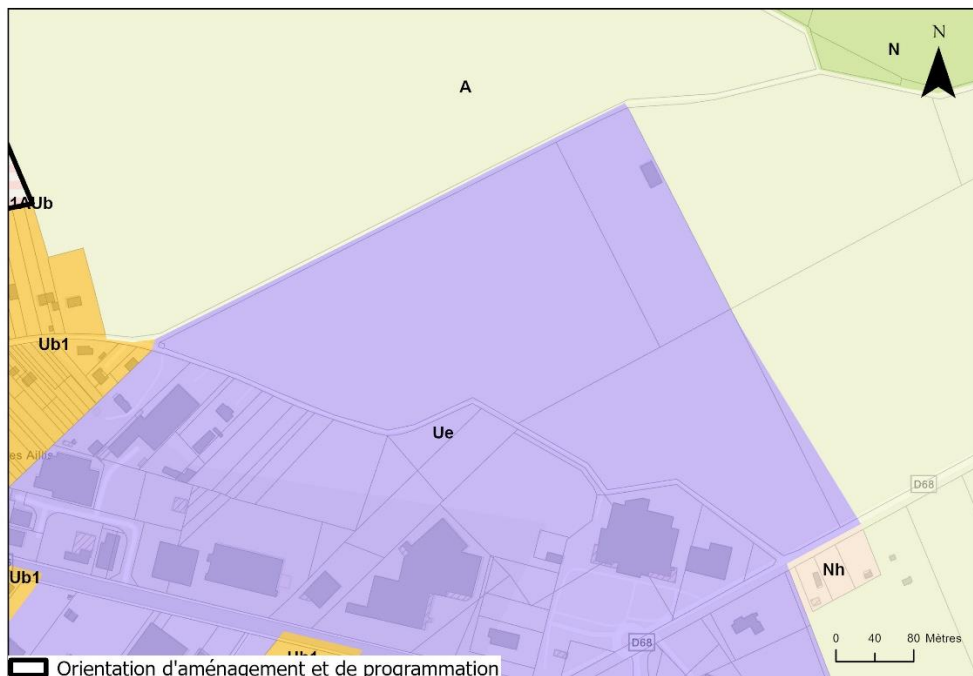
a) OAP n°10 - Les Aillis économique

Situé au nord de la zone d'activités des Aillis, un secteur d'une superficie d'environ 14 hectares, actuellement non bâti et classé en zone Ue (Economique), présente un fort potentiel de développement économique. Dans ce contexte, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à vocation économique se justifie afin d'encadrer et d'organiser l'aménagement de ce secteur.

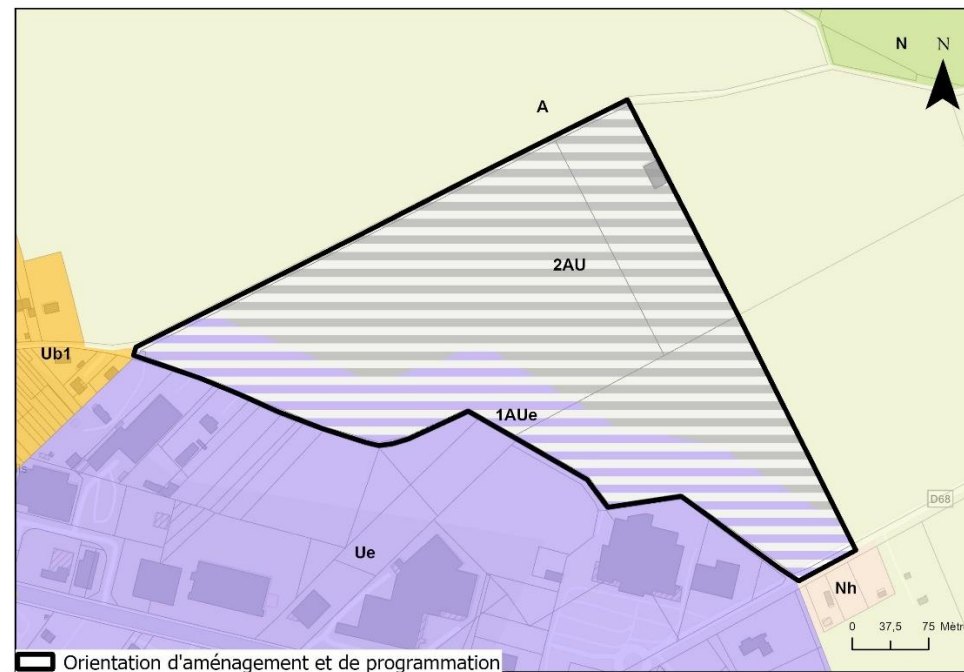
- ➔ Il est proposé de reclasser les parcelles Ue (Economique) ZL 15, 82 et 151, 4,6 ha en 1AUe (Urbanisation future économique) et 9,7 en 2AU (Urbanisation future moyen terme). Mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation d'une superficie de 14 hectares, dénommée « Les Aillis économique ».

Règlement graphique

Avant



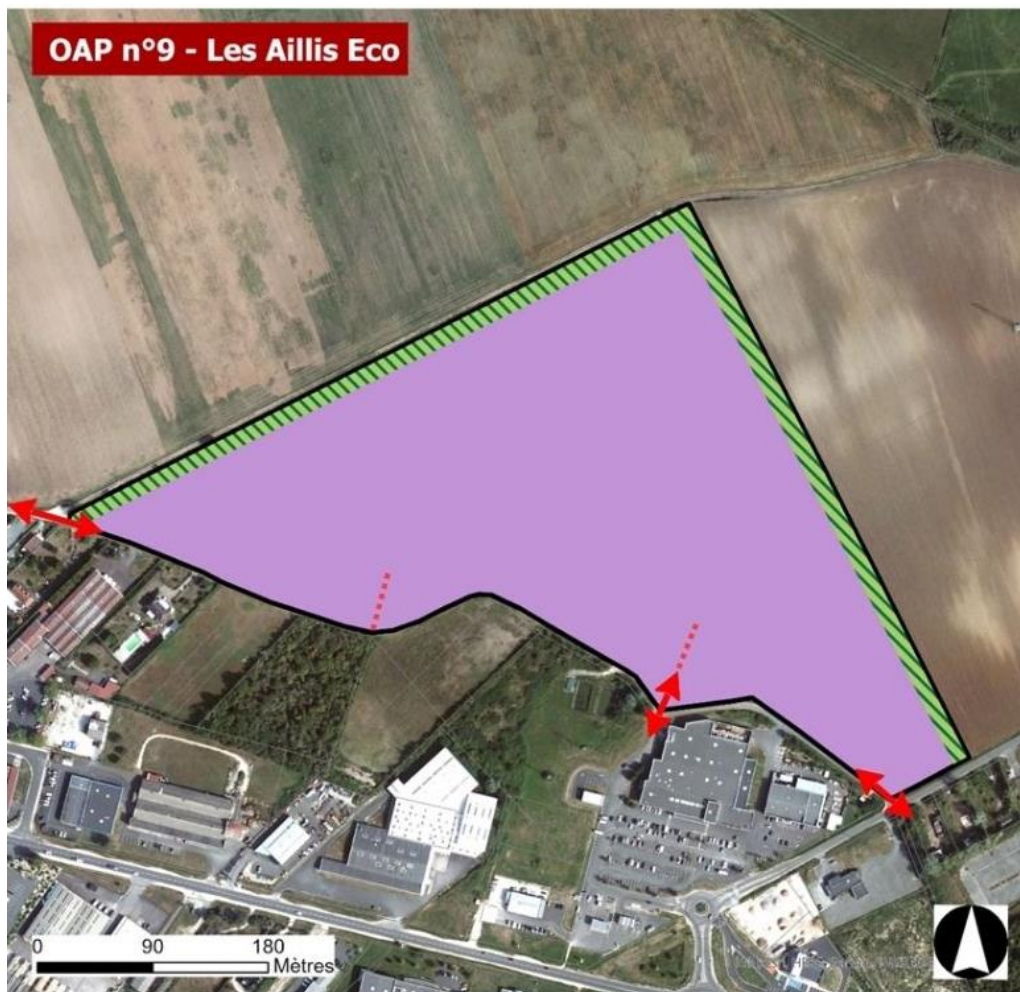
Après



Cahier des OAP

Le projet prévoit l'accueil d'activités économiques à dominante industrielle et artisanale, accompagnées d'une architecture qualitative, durable et intégrée au paysage, incluant le recours aux énergies renouvelables.

Il s'appuie sur la création d'un accès principal reliant la route de Saint-Martin d'Auxigny au chemin du Melerat, garantissant des conditions adaptées de sécurité, d'accessibilité et de fonctionnement, notamment pour les livraisons, ainsi que la mutualisation des stationnements.



-  Périmètre de l'OAP
-  Emprise constructible économique
-  Principe de desserte
-  Aménagement d'un espace tampon paysager et environnemental
-  Principe de desserte de la zone 2AU

3) Protection opérationnelle du patrimoine local

Lors de l'élaboration du PLU en 2010, la commune a identifié et cartographié en annexe 7 un ensemble de bâtiments et d'arbres constituant le petit patrimoine local. Pour transformer cette identification graphique en une protection effective, il est proposé d'inscrire des prescriptions ponctuelles au sein du zonage réglementaire, conformément aux articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme. Ces dispositions concernent d'une part les patrimoines bâtis protégés (constructions ou ensembles bâtis) dont le caractère, l'architecture ou le rôle paysager justifient des règles particulières, et d'autre part les arbres remarquables, en raison de leur âge, de leur dimension, de leur espèce ou de leur localisation emblématique. L'application de ces prescriptions garantit que toute intervention de modification, de reconstruction ou de démolition sur les éléments repérés en annexe 7 fasse l'objet d'une instruction adaptée, assurant ainsi la préservation de l'authenticité et de la cohérence du cadre patrimonial communal.

- ➔ Il est proposé de mettre en place sur le règlement graphique de prescriptions ponctuelles de patrimoine bâti protégé et d'arbres remarquables pour les éléments repérés de l'annexe 7 du PLU.

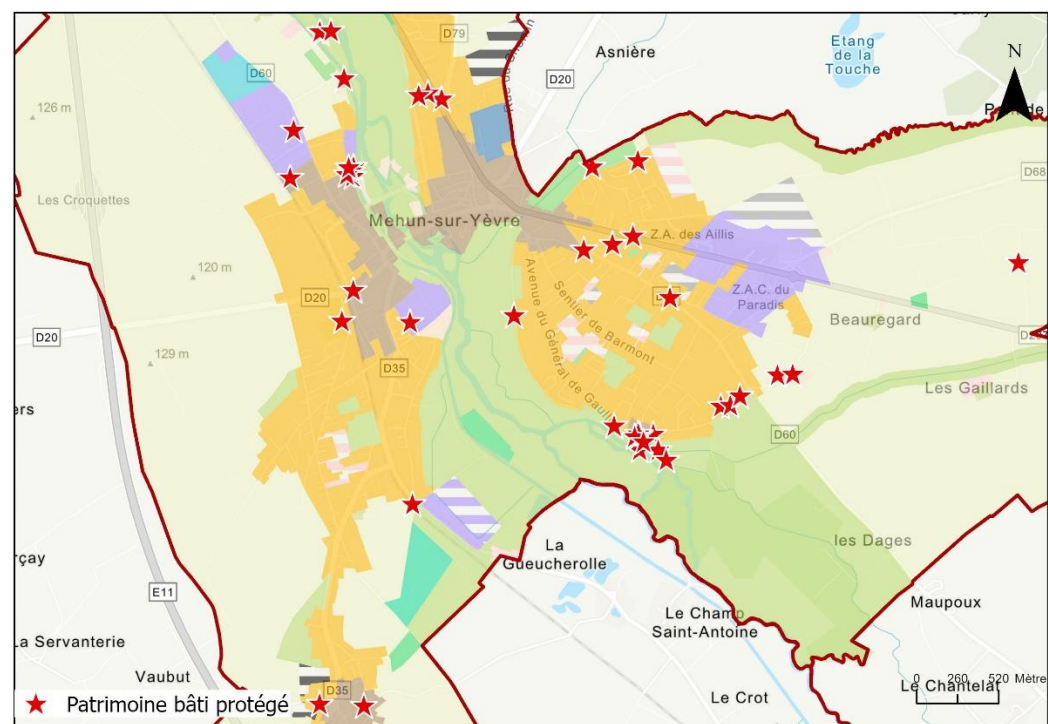


TABLEAU DE CONSOMMATION D'ESPACE

Zones	Avant modification		Après modification		Evolution
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire couvert par le PLU	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire couvert par le PLU	
U	570,49	23,33 %	552,68	22,60 %	-
1AU	21,78	0,89 %	28,60	1,17 %	+
2AU	14,47	0,59 %	24,54	1,01 %	+
A	1 307,57	53,47 %	1307,82	53,48 %	+
N	530,97	21,71 %	531,64	21,74 %	+
Total	2 445,28	100,00 %	2 445,28	100,00 %	