

Département du Cher
COMMUNE DE MERY SUR CHER

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté le 17 novembre 2005
Approuvé le 08 mars 2007

RAPPORT DE PRESENTATION



acte déposé à la
Mairie de Mery sur Cher le

13 AVR. 2007

WIECEK Rachel Géomètre Expert Foncier 15, rue Molière 18100 VIERZON	Dossier 011500 Etabli en août 2005 Complété en novembre 2005, en septembre 2006 en octobre 2006, avril 2007
Tél : 02 48 75 10 22 Fax : 02 48 71 10 61 Mèl : wiecek.rachel@wanadoo.fr	

SOMMAIRE

INTRODUCTION : Les raisons de la révision

1 – Présentation générale de la commune

2 – Analyse de l'état initial

- Situation géographique
- Espaces naturels – Paysages – Environnement
- Situation démographique
- Situation économique – Population active
- Habitat – Autorisation de lotir
- Equipements – Loisirs
- Infrastructures et réseaux
- Ancienne réglementation

3 – Aspects paysager et environnemental

4 – Justification du zonage et du règlement associé

5 – Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D)

6 – Incidences des choix sur l'environnement

RAPPORT DE PRESENTATION

Raisons de la révision

Le plan d'occupation des sols actuellement en vigueur sur la commune de Méry sur Cher a été publié le 09 novembre 1994 et approuvé le 24 mars 1995. Ce document a donc dix ans.

La révision a été prescrite par délibération municipale du 09 février 2001 pour les raisons suivantes :

La commune ne pouvait plus répondre à la demande en terrains constructibles.

Elle ressentait également le besoin d'attirer de nouvelles activités économiques sur son territoire afin de maintenir la population et les activités déjà existantes.

Cette décision intervenant après la publication de la loi solidarité et renouvellement urbain dite "loi SRU" du 13 décembre 2000, la révision du plan d'occupation des sols s'accompagne donc de sa transformation en plan local d'urbanisme et c'est sous ce vocable que sera désigné le présent document.

1- Présentation générale de la commune

Commune de 656 habitants, située sur la vallée du Cher dans l'axe du trajet VIERZON-TOURS, à 8km du centre ville de Vierzon, Méry sur Cher constitue un pôle d'attraction privilégiée pour la construction paysagère du fait de son environnement. Le contre bourg légèrement décalé de la nationale n° 76 se situe sur un coteau exposé au sud dominant la vallée du Cher, essentiellement voué à la culture ces dernières décennies, il présente aujourd'hui de par sa végétation naturellement implantée et son exposition, un endroit idéal de calme et de verdure pour un habitat propre et mesuré.

Commune membre de la communauté de communes Vierzon pays des cinq rivières, Méry sur Cher bénéficie de l'attractivité que représentent les communes rurales en périphérie de plus grosses agglomérations.

Avec ses 2091 hectares, elle est l'une des plus étendues du département. A cheval sur le Berry et la Sologne, elle est bordée au sud par le Cher, alors que sa partie nord, y compris le bourg lui-même, constitue le prolongement du plateau solognot. Cette situation sur un plateau surplombant la vallée du Cher, à mi-chemin de Vierzon et de Thénieux qui sont également situées en bord de Cher, donne à Méry son caractère exceptionnel de village rural dominant cette vallée.

Elle a réussi, au cours des ans et malgré la proximité d'une agglomération de 30 000 habitants, à préserver son caractère rural et vert.

Jusqu'à la dernière guerre, Méry était essentiellement un village agricole, principalement en habitat dispersé, avec l'artisanat traditionnel qui y était lié, et comportant en outre une dizaine de propriétés résidentielles de grandes surfaces, essentiellement construites dans les parties boisées qui constituent le prolongement naturel de la forêt de Vierzon. Aujourd'hui, le nombre d'exploitants agricoles et de personnes travaillant dans l'agriculture a radicalement chuté, comme sur une grande partie du territoire français, mais l'agriculture, avec 732 ha exploités en 2000 demeure une activité économique majeure du village. Cependant la pauvreté de certaines terres et les changements dans les méthodes d'exploitation, font que beaucoup de

parcelles sont aujourd'hui inexploitablement économiquement et se trouvent de ce fait plus ou moins à l'abandon.

La répartition actuelle de l'habitat à Méry montre comment la commune a su préserver son héritage de patrimoine rural, alors même que l'importance relative de l'agriculture dans ses activités économiques régressait :

- La partie la plus ancienne du bourg, située près de l'église et le long de la route nationale fait partie de la zone Ua du PLU, et regroupe 55 foyers ou entreprises, soit seulement environ 18% de l'ensemble de la commune. Une des originalités du village, très rares en France, est que la mairie, la place du village et l'église se trouvent en trois endroits différents. L'habitat dense est regroupé au nord de l'église et le long de la route nationale où se trouve la mairie, tandis que l'espace séparant ces deux zones, qui inclut la place du village, la salle des fêtes et l'école, est demeurée une zone de construction peu dense et arborée. **Le centre géographique de l'agglomération se trouve donc, contrairement à ce qui habituellement le cas, être en même temps sa partie la plus verte.**
- Les constructions nouvelles réalisées depuis la guerre et principalement dans le cadre de l'ancien POS se sont principalement développées le long de la route des Macaires et en bordure du bourg. Cette zone comporte 116 implantations soit 37% de l'ensemble et est constituée de maisons construites sur des terrains suffisamment vastes pour permettre la plantation d'arbres noyant les constructions dans la nature.
- Les 5 principaux hameaux de la commune se composent pour partie, de bâtiments agricoles pour la plupart reconvertis en logements et pour partie, de constructions nouvelles qui s'y sont ajoutées. Ils comportent au total 62 implantations, soit environ 20% de l'ensemble; de ce fait, 57% des constructions se trouveront dans la zone Ub.
- Enfin, l'habitat dispersé se compose d'une dizaine de propriétés boisées de grande surface, d'implantations agricoles et artisanales, d'anciennes exploitations agricoles reconverties en résidence et de résidences d'habitations isolées. Il comporte au total 78 implantations soit environ 25% de l'ensemble, qui se trouveront dans les zones N et A.

Comme dans tous les villages, la population est socialement très diversifiée. Beaucoup de descendants d'agriculteurs ou d'artisans de Méry travaillent maintenant à Vierzon ou sont retraités. Les grandes propriétés servent de résidences principales ou de vacances familiales; les constructions nouvelles sont pour la plupart le fait de cadres vierzonnais ou de retraités, tandis que la plupart de l'habitat ancien de faible valeur marchande a été racheté ou loué par des ouvriers ou des employés vierzonnais qui l'ont souvent réhabilité par leurs propres moyens. Si la commune ne compte évidemment pas de logements sociaux au sens de la réglementation urbaine, elle comporte 5,4% de personnes logées gratuitement et de nombreux logements qui ne sont pas plus, et parfois moins chers, que certains logements sociaux urbains. Ceci est dû en partie à la faible pression fiscale locale et au coût modéré des terrains. Il en résulte que le coût d'une construction sur 1500 m² à Méry n'est pas plus cher qu'une même construction à Vierzon sur 500m².

Ces caractéristiques actuelles de l'urbanisme à Méry en font un village qui, à l'exception du bourg lui-même, "disparaît dans la nature". Il est en particulier pratiquement invisible, à l'exception de l'église et de son voisinage immédiat, à partie de l'itinéraire touristique de la vallée du Cher que la communauté de communes "Vierzon pays des cinq rivières" envisage de mettre en valeur. Il en va de même à partir de la route nationale à l'exception de la traversée du bourg lui-même. C'est cet aspect paysager d'habitat rural dispersé traditionnel

que le PLU proposé entend préserver, tout en créant des possibilités de constructions résidentielles ou artisanales nouvelles. En plus de la volonté de respecter cet aspect traditionnel, l'impossibilité technique de réaliser un assainissement collectif compte tenu du relief, impose de n'envisager à Méry que des constructions espacées.

2- Analyse de l'état initial

Situation géographique

Méry sur Cher fait partie de la vallée du Cher et se situe au sud de la forêt de Sologne.

La principale partie agglomérée de la commune s'étend d'ouest en est le long de la route nationale n° 76 qui relie Tours à Bourges et le bourg, peu développé, se trouve au sud de cet axe de circulation. Cinq hameaux complètent cette partie agglomérée :

- Les Forges, au nord-ouest de la commune au bord de la RN 76, en limite avec la commune de Thénieux
- Les Agards et les Berthes, également au nord-ouest de la RN 76 à environ 1,2 km de celle-ci
- Les Briants, au nord de la RN 76, en face du bourg
- Les Assis au sud-est de la commune, en limite avec la ville de Vierzon

Des habitations isolées ou des sièges d'exploitation agricoles viennent ensuite ponctuer le paysage.

Du nord au sud, plusieurs barrières d'infrastructures ou naturelles arrêtent ce paysage :

- Le ruisseau des Forges
- Coupant la commune dans son milieu, la route nationale n° 76
- La ligne SNCF Nantes-Lyon
- Le canal de Berry
- Le Cher, qui définit la limite avec certaines communes limitrophes



Espaces naturels-paysage-environnement-voies de circulation

On distingue trois entités distinctes dans les paysages de la commune :

- Au nord, et surtout nord-est, un plateau fortement boisé, avec des massifs plutôt discontinus, qui correspond aux confins de la forêt solognote. Dans cette partie de la commune, de nombreux espaces boisés ont été classés.



- A l'extrémité sud, une plaine de culture, ponctuée de peupleraies, située entre le canal du Berry et le Cher



- Entre les deux, des coteaux alternant bois, cultures et surtout prairies. Ces coteaux sont très marqués :

Le premier peut être défini comme démarrant du nord de la commune pour finir sur le ruisseau des Forges avec une pente d'environ 2%, le second démarre de ce même ruisseau pour remonter vers la nationale avec une pente à peu près identique au premier et le dernier part de la nationale pour descendre sur le canal avec une pente d'environ 4%. Ce dernier coteau était constitué autour du bourg, d'anciennes parcelles de vignes et de vergers, pour la plupart abandonnées.

Depuis la vallée du Cher, la commune de Méry apparaît à l'œil comme un grand coteau boisé, d'où on ne voit guère dépasser que le clocher de l'église et le château d'eau.

On constate que l'urbanisation s'est initialement faite sur le petit plateau entre la nationale et le début du coteau sud, puis s'est développée le long de la route des Macaires qui est quasiment parallèle à la route nationale. Cette urbanisation se présente sous la forme de terrains bâtis avec de part en part des terrains encore vierges de toute construction, ce qui a pour conséquence d'intégrer cet habitat dans un environnement très végétal.

Parallèlement, les hameaux décrits plus hauts, se sont développés dans des proportions raisonnables et s'intègrent également très bien dans l'environnement. On s'aperçoit, par la façon d'en parler des habitants de la commune, que ces hameaux forment chacun des entités bien distinctes.

La commune possède également un nombre important de chemins en terre ou simplement empierrés. Dans le bourg, en dehors de la route nationale, il existe plusieurs voies de transit ou de desserte :

Habitat - autorisation de construire

Près de la moitié de l'habitat date d'avant 1949 (48,4%)

Il s'agit essentiellement de maisons individuelles et on ne compte aucun immeuble collectif sur la commune.

84,3% sont des résidences principales et on trouve, parmi les résidents de Méry sur Cher, 81% de propriétaires contre 13, 6% de locataires et 5,4% de personnes logées gratuitement.

Le nombre de logements vacants, qui était en nette augmentation entre 1982 et 1990, puisqu'il était passé de 14 à 32, a aujourd'hui beaucoup diminué puisqu'il était en 1999 de 8 logements.

La moyenne des nouveaux logements autorisés entre 1975 et 1993 était de 3 à 4 par an.

Depuis 1995, le nombre de constructions nouvelles autorisées a été de :

- | | |
|---------------|---------------|
| - 2 pour 1998 | - 2 pour 2002 |
| - 5 pour 1999 | - 3 pour 2003 |
| - 5 pour 2000 | - 1 pour 2004 |
| - 2 pour 2001 | - 2 pour 2005 |

Au 31 juin 2006, 7 permis de construire ont déjà été enregistrés.

On note donc une augmentation sensible depuis 1998, ce qui traduit l'amélioration de la situation économique nationale.

Nombre de logements par catégorie		
Rés principales		84,3%
Rés sec et logts occ		12,9%
Logements vacants		2,8%
Total	%	100,0%
	Nombre	287

Nombre de logements selon l'époque d'achèvement		
Avant 1949		48,4%
De 1949 à 1974		18,5%
De 1975 à 1981		16,4%
De 1982 à 1989		12,9%
1990 ou après		3,8%
Total	%	100,0%
	Nombre	287

Equipements - Loisirs

La commune est équipée d'une salle communale située derrière la mairie.

L'école se situe également à côté de la mairie.

L'accès à ces équipements se fait par les deux voies perpendiculaires à la RN 76 : la rue du Tertre et le chemin Lucien Bonneau.

Infrastructures et réseaux

- Voirie :

Les voies principales de circulation sur la commune de Méry sont :

~ La route nationale n° 76 de Tours à Nevers : Cette voie est très fréquentée par une circulation de transit (véhicules particuliers et poids lourds). Cette circulation a tendance à diminuer avec l'avancement de l'autoroute A 85.

Ce passage incessant de véhicules occasionne à la fois un problème d'accès au bourg pour les habitants arrivant de Vierzon et devant tourner sur leur gauche pour entrer dans le village mais également un problème de sécurité plus général, ces véhicules ne respectant pas assez souvent la limitation de vitesse.

Des aménagements d'entrée de ville seraient nécessaires pour diminuer ces problèmes.

~ L'ancienne route nationale qui, sur sa partie traversant les zones actuellement urbanisées de la commune, porte aujourd'hui le nom de route des Macaires.
Elle dessert une grande partie des zones "péri-urbaines" de la commune.

~ Le chemin du Tertre qui permet de desservir, depuis la route nationale, le sud de la commune

~ La route de Theillay qui dessert le nord de la commune et notamment le hameau des Berthes.

- *Eau potable :*

La commune de Méry sur Cher fait partie d'un syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable regroupant les communes de Méry et Thénieux. Le siège de ce syndicat se trouve en mairie de Thénieux. Il gère un réseau de 64,5 km de canalisations, produit 900 000 m³ d'eau par an avec un rendement de 82 %.

Le château d'eau existant sur Thénieux n'est plus en activité et c'est celui de Méry sur Cher, d'une réserve de 400 m³, qui est utilisé.

- *Assainissement – eaux usées :*

Deux études complémentaires sur l'assainissement de la commune ont été menées.

La première en 1999 a conduit à faire des propositions de zonage pour la mise en assainissement collectif :

Le taux de conformité des dispositifs d'assainissement autonome de l'ensemble de la commune a été estimé à 15%, après étude de divers paramètres ; ce qui est comparable aux taux relevés pour des communes similaires.

Trois secteurs ont été étudiés :

- le premier concerne la zone du bourg, de la route de Tours, des Fondereaux et du Tertre : deux solutions pourraient être mises en place qui seraient soit de créer un nouveau réseau eaux usées séparatif, soit de réhabiliter, de prolonger le réseau pluvial existant et de le transformer en réseau unitaire.
- le second concerne la zone d'habitations le long de la route des Macaires, des Forges. Dans ce secteur, le mode de collecte pourrait être séparatif mais au vu des coûts qu'engendrerait une telle opération, un assainissement autonome serait préférable, d'autant plus que les propriétés semblent avoir toute la surface minimale pour installer un dispositif conforme à la réglementation.
- le troisième secteur concerne le hameau du Ducet et la proposition est la même que pour le secteur 2, soit un assainissement autonome.

La seconde étude a été faite en 2001 et a surtout porté sur la possibilité de réhabiliter le réseau d'eaux pluviales et de le transformer en réseau unitaire avec, ensuite, un traitement de l'ensemble des eaux par un système de lagunage naturel.

La conclusion apportée par le bureau d'étude est, compte tenu des coûts de réhabilitation du réseau existant, d'étudier la mise en zone d'assainissement non collectif de l'ensemble du territoire communal.

Suite à ces deux études, le conseil municipal a pris la décision, par arrêté municipal, de conserver un assainissement autonome sur l'ensemble de la commune et l'enquête publique a eu lieu en même temps que celle pour le présent document.

Un SPANC (service public d'assainissement non collectif) est d'ailleurs mis en place afin de d'assurer la conception, l'implantation d'installations nouvelles et surtout le contrôle des systèmes d'assainissement autonome existants.

Les secteurs où les habitations ne disposent d'une superficie suffisante pour l'assainissement non collectif devront faire l'objet d'une étude particulière pour trouver une solution satisfaisante (étude des "points noirs").

- *Assainissement – Eaux pluviales :*

La commune est équipée dans la partie de son agglomération d'un réseau d'assainissement eaux pluviales en gravitaire.

Servitudes d'utilité publique

Différentes servitudes d'utilité publique existent sur le territoire communal de Méry sur Cher. Elles concernent les bois et forêts, les canalisations d'eau et d'assainissement, la conservation des eaux, les inondations, la navigation, le transport de gaz et les télécommunications (voir les annexes liste et plan des servitudes).

Ancienne réglementation

Le plan d'occupation des sols antérieur au présent document a été établi en 1994 afin de permettre le développement de la commune et son accroissement démographique dans des proportions raisonnables permettant de conserver au village son caractère de "campagne", l'accroissement de la population ou son renouvellement, permettant une répartition harmonieuse des générations et le maintien des équipements publics, notamment en matière scolaire.

4 zones avaient été créées :

- La zone UD qui correspond à la zone du bourg avec un habitat plutôt dense. Des règles de constructibilité ont été imposées dans cette zone qui oblige un terrain, pour être constructible, à avoir une surface de 1000 m² et une largeur de façade de 20 m minimum.
- La zone NB a été établie afin de relier entre elles les parties urbanisées qui se sont constituées autour d'anciens hameaux. Elle s'est imposée également autour des hameaux existants comme les Agards, les Berthes, les Assis, les Forges, les Briants. Les règles de constructibilité imposées pour cette zone sont 2000 m² de surface et 40 m de façade minimum.
- La zone NC couvrait toutes les parties non urbanisées de la commune (hors celles en zone ND) avec un sous-secteur Nca dans lequel pouvaient être implantés des équipements de loisirs.
- La zone ND couvrait la plaine de culture de la vallée du Cher et était plus restrictive que la zone précédente puisque seules les constructions à usage agricole étaient autorisées (dans les limites des servitudes d'utilité publique) à l'exclusion de toute autre construction (extension d'habitations, habitations liées à l'exploitation agricole ...)

Surfaces des anciennes zones et disponibilité en terrains constructibles dans ces zones

Zone UD :	20 hectares
Zone NB :	73 hectares
Zone NC :	1 573 hectares dont 2 ha en NCa
Zone ND :	425 hectares

Soit un total de 2 091 hectares dont 404 sont des espaces boisés classés.

Les surfaces encore libres dans les zones UD et NB représentent environ 17 hectares. Sur cette surface, une rétention foncière de 50% (1 terrain vendu = 1 terrain gardé) peut être appliquée, ce qui ramène la surface susceptible d'être utilisée pour la construction à 8 hectares 50.

Au vu de la configuration de certains terrains et des réglementations applicables actuellement dans les deux zones, on peut encore appliquer un coefficient minorant de 30 à 50 %, ce qui laisse une surface disponible comprise environ entre 4 et 6 hectares (soit un équivalent de 20 à 30 terrains de 2000 m²).

1- Aspects paysager et environnemental

Aspect paysager

En zone Ub, l'axe principal est la route des Macaires.

En prenant cette voie depuis la nationale 76 dans la direction Tours-Vierzon, c'est à dire avant les virages au pied de la cote de l'Aulne, nous avons tout de suite le long de ce serpent mont de campagne, de jolis propriétés sur la gauche dont la surface de terrains avoisine les 2 500 m² de moyenne : maisons de style solognot arborées avec pelouses et plantations paysagères de feuillus et résineux qui semblent ne vouloir marquer qu'à demi l'architecture des constructions.

En continuant la montée, des chênes séculaires abritent là encore des constructions implantées à proximité de leurs ramures mais judicieusement disposées du fait de l'espace disponible : pelouses et petites allées sablées sont les devantures de ces pavillons offertes aux regards d'autrui.

En face, jusqu'à la ligne SNCF qui court en bas de la vallée naissante, sur des zones constructibles dans le futur, des meules de foin ont été conditionnées pour la nourriture d'hiver de nombreux chevaux ou poneys dédiés à l'activité d'équitation loisir très pratiquée à Méry sur Cher.

Au détour de quelques courbes, ce sont des clôtures cette fois faites de résineux qui laissent apercevoir depuis le bas de leurs fûts dénudés, quelques belles propriétés entretenues et largement arborées pour les quelles on ne perçoit pas les limites voisines.

Frênes et chênes ombrent ce sinueux parcours où ça et là des emplacements offrent à l'implantation future des pavillons, une végétation anarchique de plus de cinquante ans où se distinguent les essences à conserver, autour et en fonction desquelles se situeront ces constructions.

Là encore, c'est la lisse, clôture paddock dont la blancheur est soulignée par une pelouse rase et verte, peignée jusqu'au pied de la clôture. L'habitation située bien au-delà n'apparaît pas aux regards.

Plus avant c'est ce petit chemin sablé privé, qui trahit lui aussi, quelque part, une habitation lovée dans un cadre total de nature et dont la grande véranda en bois ancien de chêne transplante littéralement les habitants dans l'élément naturel. Quelle surface de terrain ? celle utile et incontournable pour réaliser, ici, ce décor si réussi.

Fermettes rénovées, sauvées de la ruine par de nouveaux propriétaires, arbres majestueux bordant la route, haies paysagères où les vieux ormeaux continuent d'offrir de rares jeunes pousses qui viennent épauler les lilas sauvages, les frênes et les prunus ou autres acacias, faisant sous la loi de l'épareuse, des tronçons rectilignes de haies multicolores derrière lesquelles se sont installées tant de jolies maisons toutes largement distribuées sur de vastes terrains.

Plus loin, c'est une ferme encore en activité. La seule locature en centre bourg qui ait résisté à la déshérence agricole. Autour, se sont construits là aussi des pavillons sur des terrains aérés, naturellement arborés de vieux noyers, frênes ou chênes centenaires.

Compromis de la Sologne et du Haut Berry, Méry sur Cher propose par son relief, son coteau idéalement exposé et sa végétation naturellement implantée depuis la désertification agricole des petites surfaces, un territoire idéal de constructions : en témoigne notamment la route des Macaires qui, depuis la place du bourg jusqu'à la route nationale n° 76, étale sur près de 5 km un éventail de terrains aptes à la construction et que les coûts du marché et la faible pression fiscale de la commune rendent accessibles à toutes les personnes désireuses d'accéder à la propriété.

L'intérêt d'une surface minimale à 1 500 m² sur cette zone, réside dans l'esprit marqué de conserver à Méry sur Cher ce style de constructions institué sur le territoire depuis plus d'un demi-siècle et que la demande continue de privilégier.

Toutes ces descriptions pourraient être reprise pour l'ensemble des zones Nb.

Méry sur Cher présente également sur certaines surfaces de ses zones agricoles le même scénario de retour à l'envahissement des terres par la végétation naturelle et sauvage.

Conclusion :

L'aspect paysager des zones constructibles Ub, A et N de la commune de Méry sur Cher est, de fait, inscrit par le développement naturel de la végétation. Les habitations sont installées en fonction de cette végétation et le savoir de l'homme n'intervient pratiquement que dans la sélection et l'éclaircie des essences existantes plutôt qu'en décors issus de plantations nouvelles, d'autant plus que la reprise des végétaux et leur développement sont des facteurs aggravants sur les sols d'argile à silex du coteau.

Aspect environnemental

Depuis Vierzon, ville moyenne établie au confluent des rivières Yèvre, Barangeon, Cher et Arnon, il faut, pour arriver à Méry par la nationale 76, monter les cotes dites de la Bruère et de la Basa, lesquelles nous situent sur un plateau qui domine alors la vallée du Cher par la gauche et développe à sa droite un massif boisé alterné de surfaces agricoles allant jusqu'à la forêt domaniale de Vierzon.

La route nationale 76 traverse alors Méry laissant les centre bourg, église, école, mairie légèrement décalés de cet axe, lequel domine en cet endroit la vallée du Cher pour replonger ensuite vers Thénieux et retrouver le niveau de la vallée et de la rivière le Cher.

Ce coteau, étalé sur une centaine d'hectares, exposé plein sud, vient mourir sur la vallée du Cher, au centre de laquelle, le parcours sinueux de la rivière délimite les deux communes de Méry sur Cher et Saint Georges sur la Prée. Le territoire constructible en est délimité par le canal du Berry et la ligne SNCF Vierzon-Tours.

Ces deux infrastructures sont implantées en limite nord de la zone inondable.

A l'époque de la ruralité, la population de Méry sur Cher a mis à profit cette exposition pour planter de la vigne et ce versant de terre pauvre, argile à silex sous une mince couche sableuse, produisait le vin de Noha dont l'arrachage a été systématisé après la dernière guerre.

Du seigle et de l'avoine étaient également produits par les petites locatures de 10 à 20 hectares sur lesquelles vivaient les familles. Durant ces époques, les jardins potagers étaient plutôt au sud, en s'approchant des terres fertiles de la vallée. En témoignent les innombrables parcelles qui délimitaient le territoire et que l'on ne retrouve plus qu'au cadastre d'aujourd'hui.

L'industrialisation d'après guerre a déterminé l'exode du monde rural et, dans le même temps, la mécanisation agricole isolait les petites et moyennes parcelles. Méry n'a pas échappé à cette tendance.

Les terres livrées à l'élevage raréfié de chèvres et moutons se sont progressivement garnies de végétation indigène. Les chemins d'exploitation, toujours dans les creux car ils servaient également d'écoulement, ont vu leurs arbres bordiers se développer.

Aujourd'hui, à part les ormes dont encore quelques vieux têtards arborent les squelettes, des chênes séculaires, des châtaigniers, frênes et aulnes ou peupliers hybrides tracent ces nombreux chemins devenus communaux et de randonnées. Ils ont vocation à être aménagés dans le futur afin de desservir et viabiliser les constructions.

Parallèlement, les surfaces, et notamment le long de la route des Macaires, se sont couvertes d'un boisement anarchique où émergent chênes, érables, noyers, châtaigniers ainsi que frênes et saules vers des endroits plus frais, éliminant avec le temps, la végétation arbustive (ronces, ajoncs, genêts, ...).

Des résineux tels que pins sylvestres, cyprès et même quelques genévriers trouvent également ça et là leur part de soleil.

Un large territoire bordant les routes du tertre, du Grand Chemin des Terres et bien sûr la route des Macaires a attiré l'attention d'une population nouvelle voulant trouver en compensation de la vie citadine intense, calme et sérénité dans une demeure installée dans la verdure, hors du bruit.

Nombreuses constructions existantes ont été aménagées, restaurées, arborées. Des essences plus rares tels que cèdres, abies, cyprès ou thuyas côtoient des feuillus genre hêtres pourpres, prunus, chênes rouges, érables, liquidambar, noyers noirs, Ces plantations démontrent l'intérêt que manifestèrent déjà à l'époque (entre 30 et 50 ans) les arrivants, pour l'aspect environnemental et paysager de ce territoire.

Conclusion :

Les atouts que présente la commune de Méry sur Cher en vue d'instaurer une urbanisation sur des terrains à surfaces minimales et sur certaines zones du PLU ont été majeurs dans la conviction des membres du conseil municipal ainsi que des habitants, ceci dans le but de conserver à Méry son caractère de village rural.

2- Justification du zonage et du règlement associé

~ Les zones urbaines du P.L.U représentent sensiblement la même surface que les anciennes zones du P.O.S : En effet, si on excepte les hameaux, elles ont été agrandies de 6 ha, ce qui peut représenter, pour des terrains d'une surface moyenne de 1000 m², 60 nouveaux terrains, ce qui est suffisant pour une période de 10 à 15 ans.

Le règlement de ces zones a été assoupli, notamment en ce qui concerne les surfaces minimales et les largeurs de façade.

Pour la zone Ub, correspondant essentiellement à la zone déjà construite en grande partie de la route des Macaires et aux hameaux ruraux, une surface minimale de 1500 m² a été maintenue pour préserver le caractère très vert de ces zones. En effet, si on contemple le bourg de Méry depuis la plaine du Cher, on n'aperçoit que peu de maisons et seuls le clocher de l'église et le château d'eau apparaissent nettement.



Route des Macaires



Vue de Méry depuis la plaine du Cher

Une zone artisanale (zone Ue) a été créée afin de proposer à des entreprises des surfaces plus importantes que ce qu'il est possible de trouver dans les zones urbaines existantes. Des précautions ont été prises au niveau du règlement afin d'intégrer au mieux cette zone dans le paysage communal.

~ Trois sites distincts ont été classés en zone à urbaniser afin de pouvoir planifier l'extension démographique de la commune dans les années à venir. Elles sont classées par ordre préférentiel pour l'aménagement communal :

La première à aménager est l'ancienne zone NC du P.O.S, pour laquelle des accès ont été prévus sous forme d'emplacements réservés.

~ La zone agricole a été diminuée au profit de la zone naturelle mais elle reste suffisamment importante pour maintenir les exploitations existantes et pour permettre la création de nouvelles structures si nécessaires.

Pour ces zones, des agrandissements des constructions existantes à la date de publication du P.L.U. sont autorisés.

• **Tableau comparatif des surfaces de zones en POS et PLU**

<u>Surfaces P.L.U.</u>		<u>Surfaces P.O.S.</u>	
Ua	52 ha	UD	20 ha
Ub	44,5 ha		
Ue	2,5 ha	NB	73 ha
Total = 99 ha		Total = 93 ha	
AUa	31 ha		Néant
Total = 31 ha		Total = ha	
A	957 ha	NC	1 573 ha
N et Nb	1004 ha (dont 36 ha en zone Nh et 475 ha en zone inondable)	ND	425 ha
Total = 1 961 ha		Total = 1 998 ha	

On peut constater, à partir de ce tableau, que les zones potentiellement constructibles ont été agrandies de 73 ha environ, qui comprennent les zones urbaines mais aussi les zones à urbaniser.

La zone agricole voit sa surface diminuer au profit de la zone naturelle. Ceci s'explique par le classement en zone Ni (zone inondable) d'une partie de la commune qui était auparavant classée en zone NC.

• **Espaces boisés classés :**

La plus grande partie des espaces boisés classés ont été conservés afin de préserver l'environnement.

3- Choix retenus pour le PADD

Le document d'urbanisme actuellement en vigueur a plus de 10 ans.

Globalement, depuis les années 98, le marché immobilier sur le Pays de Vierzon a évolué favorablement et les demandes en terrains à bâtir ont considérablement augmenté.

Méry sur Cher est une commune rurale, qui souhaite le rester mais qui a besoin de redynamiser son bourg et d'attirer de nouveaux habitants, dans des proportions raisonnables.

Le schéma d'assainissement prévoyant un assainissement autonome sur l'ensemble du territoire de la commune impose de n'envisager que des constructions espacées.

L'objectif principal de la commune est de réussir à restructurer et à redynamiser son bourg en menant trois principales actions à travers cette révision du document d'urbanisme :

La première de ces actions sera, au travers du nouveau zonage, de rendre constructible la zone actuellement inconstructible située dans le centre bourg. Cette zone est encadrée par des voies publiques qui sont la route nationale n° 76 et le Grand Chemin au nord, la rue du Tertre à l'est, la route des Macaires au sud et la rue des terres à l'ouest. Cette action aura, pour effet, une fois cette zone équipée en voirie et réseaux, de dégager un potentiel de terrains constructibles permettant de recréer un cœur de village plus homogène, avec une zone bâtie principale plus centrée autour des édifices comme la mairie et l'église qui signalent, dans les villages ruraux, les centres de bourg.

La seconde action sera de permettre, au travers du règlement des zones U, l'installation de certaines activités non nuisibles dans ces zones, ceci afin de respecter la diversité des fonctions sociales. Les types d'activités autorisées seront donc celles qui n'apporteront pas de nuisances au voisinage et notamment aux habitations.

La création d'une zone d'activités est prévue afin d'attirer des artisans, des activités tertiaires. Cette zone ne pourra accueillir que les constructions nécessaires à ces activités.

Elle sera située à l'angle ouest de la route nationale n° 76 et de la route de Theillay et aura une superficie totale d'environ deux hectares.

La dernière action envisagée est d'améliorer la traversée du bourg par la route nationale n° 76 et de recentrer le bourg autour de cette axe de circulation et de la mairie (L'ouverture d'un premier tronçon de l'autoroute A 85 entre Vierzon et Villefranche sur Cher a déjà permis de constater une sensible baisse de circulation sur la nationale 76).

Trois axes de réflexion ont été menés :

- Permettre la constructibilité le long de la nationale à l'entrée ouest de Méry sur Cher avec création des accès nouveaux à ces terrains constructibles par des voies de circulation secondaires.
- Créer un giratoire au carrefour de la nationale avec la route de Theillay. Ce giratoire permettrait, en effet, de diminuer la vitesse des véhicules traversant le village et de permettre un accès sécurisé à la future zone d'activités.
- Déplacer le panneau d'entrée d'agglomération de l'entrée ouest de Méry afin d'inciter les véhicules à ralentir plus tôt. Ce panneau actuellement situé au niveau de la route de Theillay, serait avancé.

En plus des actions précédentes, une unification des zones constructibles est réalisée en reliant certaines zones et, de ce fait, en évitant la création de "trous" dans le zonage, notamment le long de la route des Macaires.

Le zonage autour des hameaux est aménagé de façon à recréer des zones homogènes et à garder l'identité propre à chacun de ces hameaux.

Ce plan local d'urbanisme permet donc d'accroître les possibilités de construction à Méry, sans incidence négative sur l'environnement.

4- Incidences des choix sur l'environnement

La surface des zones urbaines a été très légèrement augmentée et les zones à urbaniser sont toutes localisées près de zones déjà construites et sur des terrains actuellement abandonnés ou peu exploités : zones de friches, anciennes zones de vignes inexploitées.

La zone artisanale, quant à elle, est située près de la route nationale et cette zone ne nuira pas à l'environnement. Elle est située également sur une partie de terrain non exploitée.

Il a été préservé de très grandes zones agricoles et naturelles. Autour des constructions rurales isolées, de petites zones ont été créées afin de préserver ce patrimoine rural et de permettre la rénovation, l'amélioration de ces bâtiments.

De grands espaces boisés, notamment autour du domaine dit de la Forêt, ont été classés également dans le but de maintenir sur Méry une variété des paysages et conserver cette position de contreforts de la Sologne.

Par ailleurs, les paysages existants sur le territoire communal, prairies, bois, landes, terres cultivées, ne comportent pas d'espèces significatives, devant être protégées.