

Commune de Menetou sur Nahon



Photo « LA NOUVELLE REPUBLIQUE »

Rapport de présentation

**Approuvée par DCM du
20 décembre 2007
et
par arrêté préfectoral
du
07 mars 2008**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction
départementale
de l'Équipement
Indre

LE MAIRE
Jean BONNIN



SOMMAIRE

I PREAMBULE.....	4
II DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE.....	5
1 INTRODUCTION.....	5
1.a Situation.....	5
1.b Contexte supra-communal.....	6
1.c Données de cadrage.....	9
2 DIMENSION SOCIALE ET CULTURELLE.....	10
2.a La démographie.....	10
i - Evolution de la population.....	10
ii - Taux de variation de la population.....	11
iii - Répartition de la population par tranche d'âge.....	12
2.b L'habitat.....	12
2.c L'urbanisation et l'extension urbaine.....	14
2.d Les services à la population.....	18
2.e Le patrimoine.....	18
2.f Conclusions sur la dimension sociale.....	19
3 DIMENSION ECONOMIQUE.....	20
3.a Les dessertes du territoire.....	20
3.b L'emploi.....	21
3.c Le nombre d'établissements par secteurs d'activité.....	21
3.d L'agriculture.....	23
i - Évolution des exploitations agricoles.....	24
ii - Évolution de la surface agricole utilisée.....	24
iii - Évolution de la répartition dans l'utilisation des terres agricoles.....	24
3.e Le tourisme.....	25
3.f Conclusions sur la dimension économique.....	26
4 DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE.....	27
4.a Les éléments de géomorphologie.....	27
i - Types de sols et leur qualité.....	27
ii - Hydrologie.....	28
4.b Le paysage.....	30
4.c Patrimoine naturel.....	31
i - LE SITE DU « PLATEAU DE CHABRIS / LA CHAPELLE MONTMARTIN »	
.....	33
4.d Risques, nuisances et pollutions.....	35
4.e Les mesures prises en faveur de l'environnement.....	36
4.f Conclusions sur la dimension environnementale.....	37
III ENJEUX, CONTRAINTES, ET CHOIX DE DÉVELOPPEMENT.....	38
1 ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE.....	38
2 CONTRAINTES LOCALES.....	40
2.a Contraintes techniques :.....	40
2.b Contraintes naturelles :.....	40
2.c Contraintes réglementaires :.....	41
3 CHOIX D'URBANISME.....	44

4	<u>EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT.....</u>	<u>44</u>
IV	<u>CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE.....</u>	<u>45</u>
1	<u>RAPPORT DE PRESENTATION.....</u>	<u>45</u>
2	<u>PLAN DES ZONES.....</u>	<u>45</u>
2.a	<u>La zone U dite « zone urbaine ».....</u>	<u>46</u>
2.b	<u>La zone Ue dite « zone d'habitat existant et diffus».....</u>	<u>50</u>
2.c	<u>La zone N dite « zone naturelle ».....</u>	<u>50</u>
3	<u>PLAN DES ANNEXES.....</u>	<u>50</u>
3.a	<u>Schéma directeur d'assainissement.....</u>	<u>50</u>
3.b	<u>France Télécom.....</u>	<u>50</u>
3.c	<u>Autres informations reportées dans les annexes.....</u>	<u>50</u>
V	<u>MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME.....</u>	<u>51</u>
	<u>ANNEXES :.....</u>	<u>53</u>
I.	<u>REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....</u>	<u>54</u>
1	<u>LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAITS).....</u>	<u>54</u>
2	<u>RAPPEL DES PRINCIPALES RÈGLES D'URBANISME.....</u>	<u>54</u>
II.	<u>LA PROCÉDURE RÉGLEMENTAIRE DES CARTES COMMUNALES.....</u>	<u>56</u>
1	<u>LE CONTENU DE LA CC.....</u>	<u>56</u>
1.a	<u>Le Rapport de Présentation : document obligatoire mais non opposable.....</u>	<u>56</u>
1.b	<u>Le document graphique ou zonage : document obligatoire opposable au tiers.....</u>	<u>56</u>
1.c	<u>Les annexes : facultatives et non opposables (à l'exception des servitudes).....</u>	<u>57</u>
2	<u>LA PROCÉDURE.....</u>	<u>57</u>
2.a	<u>La prescription.....</u>	<u>57</u>
2.b	<u>Le porter à connaissance.....</u>	<u>57</u>
2.c	<u>La concertation.....</u>	<u>58</u>
2.d	<u>L'association des personnes publiques.....</u>	<u>58</u>
2.e	<u>L'élaboration de la CC.....</u>	<u>58</u>
2.f	<u>L'enquête publique.....</u>	<u>58</u>
2.g	<u>L'approbation.....</u>	<u>59</u>
III.	<u>CARACTERISTIQUES DES ZONES.....</u>	<u>60</u>
1	<u>ZONE U DITE « ZONE URBAINE ».....</u>	<u>60</u>
2	<u>ZONE Ue DITE « ZONE D'HABITAT EXISTANT ET DIFFUS ».....</u>	<u>60</u>
3	<u>ZONE N DITE « ZONE NATURELLE ».....</u>	<u>61</u>
IV.	<u>L'INSERTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS AGRICOLES.....</u>	<u>62</u>
1	<u>CHARTÉ DÉPARTEMENTALE DU 20 JUIN 2000.....</u>	<u>62</u>

I PREAMBULE

En l'absence de document d'urbanisme opposable aux tiers, les communes sont soumises à la réglementation nationale contenue dans le code de l'urbanisme.

Les diverses demandes de construire sont donc instruites en fonction du **règlement national d'urbanisme** qui donne à la commune des moyens juridiques de s'opposer à des constructions mais qui, par sa trop grande généralité, n'assure pas une maîtrise suffisante des problèmes de développement.

A ce dispositif réglementaire est venu s'ajouter la **règle de constructibilité limitée**, applicable depuis le 1er octobre 1984, qui limite, pour l'essentiel, les possibilités de constructions nouvelles aux terrains situés à l'intérieur ou en contiguïté des **parties actuellement urbanisées** de la commune. Cette règle permet d'éviter le **mitage**, c'est-à-dire la dissémination des constructions dans les secteurs agricoles ou naturels.

La loi dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 Décembre 2000 puis la loi dite « Urbanisme et Habitat » du 02 Juillet 2003 ont institué de nouveaux documents de planification qui répondent aux enjeux actuels des politiques de développement et aux problématiques d'urbanisation rencontrées dans les communes de l'importance de Menetou sur Nahon, sur la base d'une procédure plus citoyenne et d'une concertation plus large, et dans le cadre d'un document prospectif simple et opposable au tiers de plein droit.

Conscient également de l'existence d'une certaine pression foncière en dehors des parties urbanisées de la commune et de la nécessité d'éviter une gestion de l'espace au coup par coup, le conseil municipal de Menetou sur Nahon a décidé de se doter d'un outil permettant une gestion sereine de l'urbanisation. Cet outil permettra d'éviter toute situation conflictuelle au niveau des constructions et sera le résultat d'une volonté d'équilibre et d'une adéquation sur le long terme entre les objectifs de développement de la collectivité, la satisfaction des besoins des habitants et la préservation des espaces agricoles et naturels.

La présente carte communale a été élaborée conjointement par la commune de Menetou sur Nahon et Monsieur le Préfet de l'Indre, conformément aux nouvelles dispositions des articles L 124-1 et suivants du code de l'urbanisme. Cette dernière a permis aux élus de programmer et d'organiser l'urbanisme, et de maîtriser l'extension des réseaux, de planifier les aménagements nécessaires au développement de la commune au plus près de ses besoins, de ses moyens et de ses enjeux, et enfin d'ouvrir des terrains à la construction dans le cadre des zonages déterminés par le groupe de travail.

II DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

1 INTRODUCTION

1.a Situation

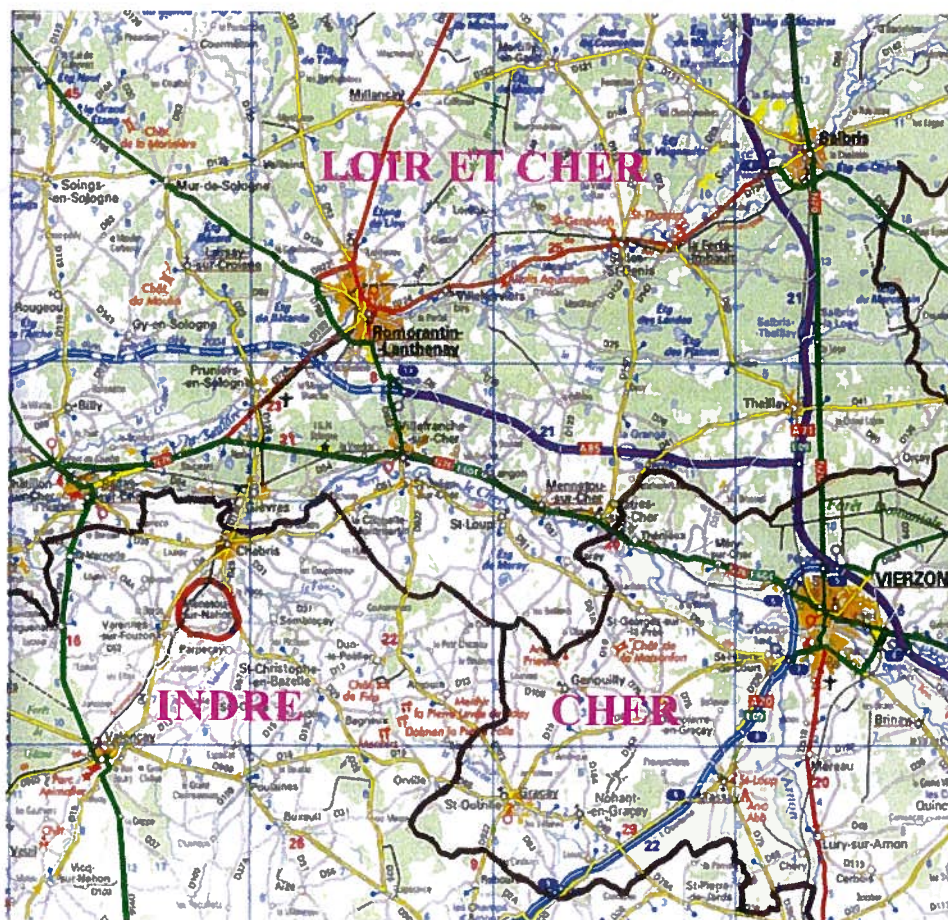
Situé à environ 50km au nord-ouest de Châteauroux, soit environ 45mn de trajet, environ à 10km au nord-est de Valençay chef lieu de canton, soit à 15mn.

La commune de Menetou sur Nahon est située à 5km de Chabris et de sa zone d'activités et de commerces.

Menetou sur Nahon est proche de plusieurs département. En effet, elle se situe à moins de 20km de Romorantin et à un peu plus de 55km de Blois dans le département du Loir et Cher et à environ 40 km de Vierzon dans le Cher, elle se situe à environ 75km de Tours.

La commune, sans être traversée par des voies importantes, est située à proximité de grands axes structurants tels l'A85 au nord (moins de 20 km) qui dessert Tours et l'A71 à l'est (moins de 40km) axe reliant Clermont-Ferrand à Orléans et Paris.

Carte 1. Plan de situation de la commune



1.b Contexte supra-communal

La commune de Menetou sur Nahon fait partie de l'arrondissement d'Issoudun et du canton de Saint Christophe en Bazelle. Elle appartient

- **au syndicat mixte de pays du Boischaut Nord qui regroupe 53 communes**, qui est compétent pour la préfiguration et le fonctionnement du pays,
- **à la communauté de communes du pays de Bazelle regroupant 12 communes, qui est compétente pour:**

- Abattoirs, abattoirs-marchés et marchés d'intérêt national, halles, foires
- Action de développement économique (Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, Soutien des activités agricoles et forestières...)
- Activités culturelles ou socioculturelles
- Activités sportives
- Aménagement rural
- Collecte des déchets des ménages et déchets assimilés
- Construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socio-éducatifs, sportifs
- Création, aménagement, entretien de la voirie
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique
- Création et réalisation de zone d'aménagement concertée (ZAC)
- Établissements scolaires
- Organisation des transports non urbains
- Politique du logement social
- Programme local de l'habitat
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Schéma de secteur
- Tourisme
- Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Transport scolaire.

- **au syndicat d'assainissement des vallées du Nahon et de la Céphons regroupant 15 communes**, qui est compétent pour l'assainissement collectif.

- **au syndicat d'électrification de la région de Valençay qui regroupe 55 communes**, qui est compétent pour la production, et la distribution d'énergie.

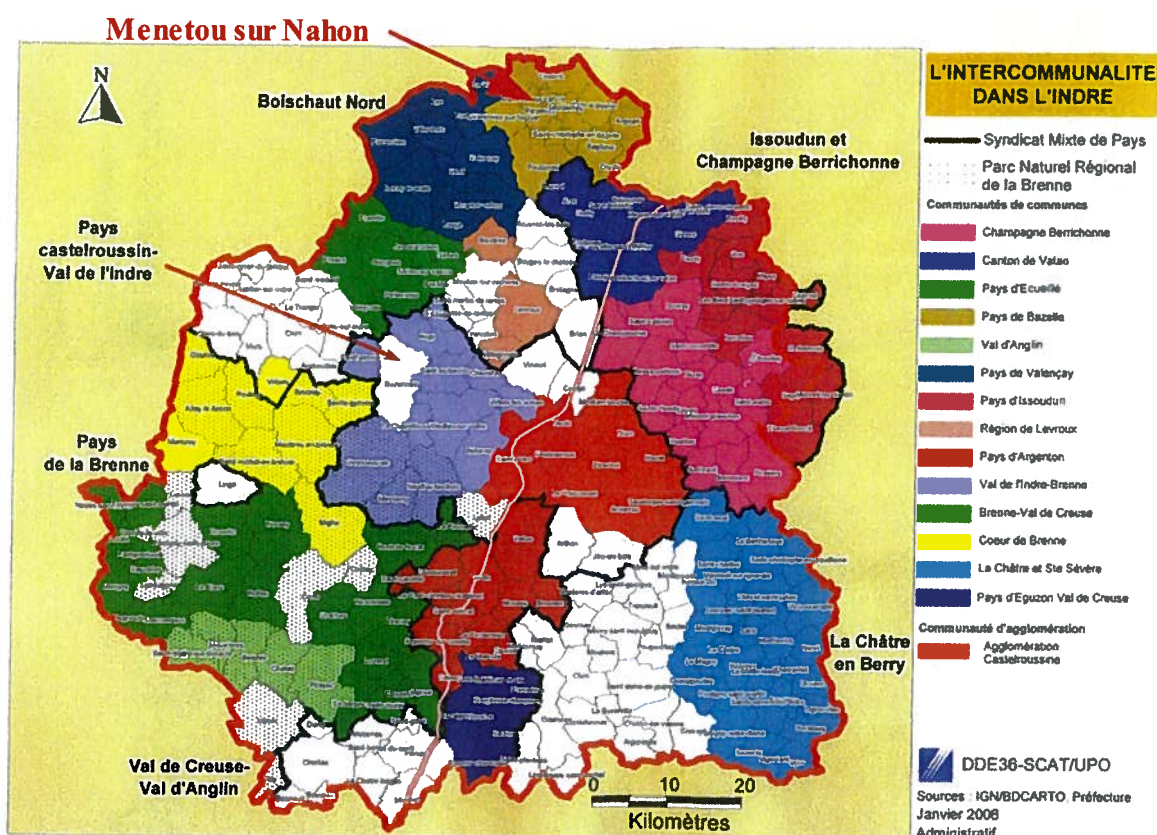
- **au syndicat intercommunal d'assainissement de la vallée du Fouzon qui regroupe 10 communes**, qui est compétent pour les travaux d'hydraulique agricole pour assurer le libre écoulement des eaux de la rivière le Fouzon et l'assainissement des terrains riverains.

- **au syndicat intercommunal des eaux de la région de Saint Christophe en Bazelle regroupant 16 communes**, qui est compétent pour:

- Assainissement collectif,
- Eau (Traitement, Adduction, Distribution).

- **au syndicat intercommunal pour la gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre qui regroupe 211 communes**, qui est compétent l'assainissement non collectif

Carte 2. Carte administrative



Les communes limitrophes de Menetou sur Nahon sont:

Au nord:

- Chabris commune ayant un POS approuvé.

Au sud-est:

- Parpeçay, commune en RNU ayant prescrit l'élaboration d'une carte communale.

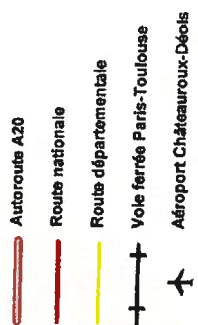
Au sud-ouest:

- Varennes sur Fouzon, commune ayant un PLU approuvé.

Carte 3. Carte des documents d'urbanisme



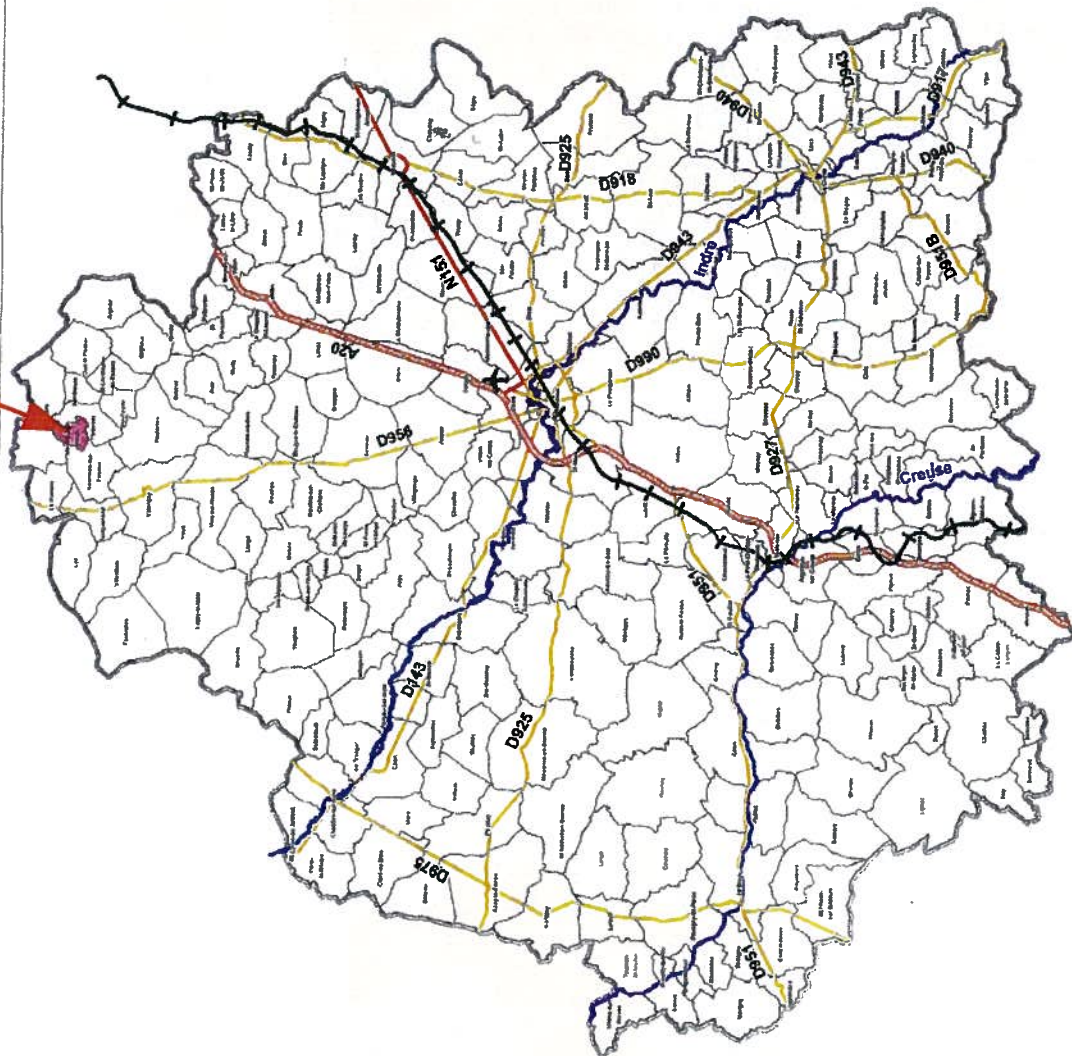
**LES INFRASTRUCTURES
DE TRANSPORT
DU DEPARTEMENT
DE L'INDRE**



DDE36-SCAT/UPO

Sources : IGN/BDCARTO

Transports



1.c Données de cadrage

La commune a une forme triangulaire. Sa hauteur mesure environ 3,7 km et sa largeur environ 3,5 km pour une surface de 698 hectares.

La densité communale est de 15 habitants au km², chiffre inférieur à la moyenne du Canton (25 hab./km²) et beaucoup plus faible que celui du département (34 hab./km²).

La commune de Menetou sur Nahon est liaison étroite avec la Touraine, la Sologne tout en appartenant au Berry.

Autrefois, la paroisse relevait de l'abbaye de Villeloin. Citée pour la première fois en 1423, la seigneurie a appartenu à la famille ROUY. Fait particulier c'est une commune sans église.

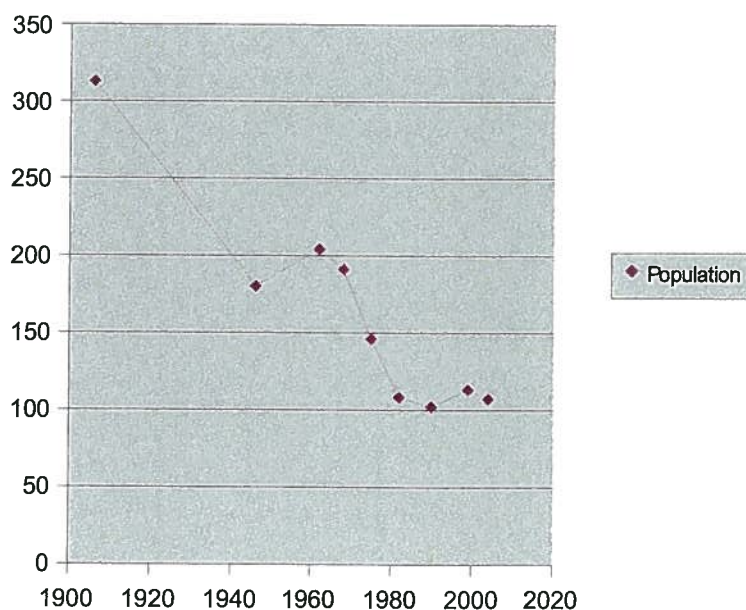
2 DIMENSION SOCIALE ET CULTURELLE

2.a La démographie

i -Evolution de la population

Années	Nombre d'habitants	Evolution en nombre	Evolution en %
1906	313		
1946	180	- 133	- 42,5%
1962	204	+ 24	+ 13,3%
1968	191	- 13	- 6,4%
1975	146	- 45	- 23,6%
1982	108	- 38	- 26%
1990	102	- 6	- 5,6%
1999	113	+ 11	+ 10,8%
2004	107	-6	- 5,3%

Evolution de la population



Comme beaucoup d'autres communes rurales du département, Menetou sur Nahon a perdu en population. En 1906 la commune comptait 313 habitants, 180 après la seconde guerre mondiale, et 107 habitants en 2004.

En passant de 204 habitants en 1962 à 107 en 2004, la population a diminué de 97 habitants, et d'un peu plus de 47,5%.

Les mutations des structures de production et de l'économie agricole, avec comme corollaire l'exode rural, l'évolution des comportements sociaux, avec le développement des modes de déplacement et de transport le long des grands axes structurants, conduisant à une attractivité et un rapprochement des pôles d'emplois et de services, sont pour l'essentiel à l'origine de ce phénomène de dépopulation des communes rurales du département.

Toutefois, depuis 1982, la population de Menetou sur Nahon a tendance à se stabiliser autour de 110 habitants.

ii -Taux de variation de la population

Période	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
1968-1975	- 3,78%	- 1,18%	- 2,60%
1975-1982	- 4,19%	0%	- 4,19%
1982-1990	-0,71%	- 0,71%	0%
1990-1999	+ 1,14%	- 0,83%	+ 1,97%
(1) excédent naturel : différence entre les naissances et les décès,			SOURCE INSEE - RGP
(2) solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs dans la commune,			68-75-82-90-99

Depuis 1975, le solde naturel est négatif ce qui signifie un vieillissement de la population. Toutefois le solde naturel est compensé par le solde migratoire qui est positif. La présence de pôles d'emploi proche, la facilité d'accès et la recherche de cadre vie agréable rendent attractive la commune de Menetou sur Nahon.

La stabilisation de la population entre 1982 et 2004, et le solde migratoire positif entre 1990 et 1999 annonce peut être une inversion de la tendance constatée depuis la fin de la seconde guerre mondiale, inversion déjà vérifiée dans d'autres communes rurales du département.

1990-1999	Taux de Variation	Naturel	Migratoire
Canton	-0,08%	- 0,92	+ 0,84
Département	- 0,30 %	- 0,29 %	- 0,01 %
SOURCE INSEE - RGP 62-75-82-90-99			

Contrairement aux données cantonales et départementales, le taux de variation est positif pour la période 1990-1999. Ceci est dû à un fort solde migratoire, reflet de l'attractivité du territoire de la commune de Menetou sur Nahon. Toutefois le solde naturel est sensiblement le même que celui du canton et nettement moins bon que celui du département.

Enjeu 1. Permettre l'installation de nouvelles constructions
 Enjeu 2. Redynamiser le développement démographique de la commune
 Enjeu 3. Prévoir la réalisation d'équipements publics nouveaux (extension cimetière, salle pour les associations, terrains de sports...)

iii -Répartition de la population par tranche d'âge

Le tableau ci-dessous présente la répartition de la population par tranche d'âge :

Structure par âge	1990	1999	Canton 99	Indre 99
0 à 19 ans	13,7%	20,4%	17,8%	20,6%
20 à 59 ans	47,1%	50,4%	43,6%	50,1%
60 à 74 ans	26,5%	20,4%	23,3%	17,9%
75 ans et +	12,7%	8,8%	14,4%	11,4%

SOURCE INSEE - RGP 62-75-82-90-99

La répartition de la population est à rapprocher du taux de variation. Confirmant le fait que le solde naturel soit négatif, la part de la population dans la tranche des 0 19ans augmente et celle des + de 60 ans diminue. La population a tendance à rajeunir ce qui est confirmé par l'indice de jeunesse de la commune qui est équivalent à celui du département à 0,70 et nettement meilleur que celui du canton qui est de 0,47.

La commune de Menetou sur Nahon attire également une population dans la tranche d'âge des 20-59 ans en raison du cadre de vie et de la proximité avec les pôles d'emploi. Toutefois, il existe un risque pour la commune de voir sa population vieillir dans les prochaines années.

Il est à noter qu'au recensement de 2004, la commune compte 5 ménages supplémentaires malgré une faible baisse de population

Enjeu 4. Permettre l'urbanisation de terrains adaptés à l'installation de nouvelles familles
 Enjeu 5. Prévoir la réalisation d'opérations adaptées à l'accueil de personnes âgées

2.b L'habitat

Parc de logements	1982	1990	1999		2004		Canton 1999	Indre 1999
Résidences principales	42	47	43	59,7%	48	66,7%	71,3%	79 %
Résidences secondaires	34	26	23	31,9%	23	31,9%	19,5%	11,2 %
Logements vacants	6	3	6	8,3%	1	1,4%	9,2%	9,8 %
Total logements	82	76	72	100%	72	100%	100%	100%

Depuis 1982, le parc de logements de la commune de Menetou sur Nahon est en régression (-10 logements), toutefois depuis 1999 il se maintient. La part des résidences principales augmente depuis 1982 et se rapproche du taux du canton tout en restant nettement inférieur à celui du département. Les résidences secondaires restent stable aussi bien en nombre qu'en part. L'augmentation des résidences principales se fait en gagnant sur les logements vacants

puisque'il n'en reste plus qu'un en 2004 sur la commune. Ceci est le signe d'un dynamisme certain.

Reflet d'une commune rurale, le patrimoine immobilier est constitué essentiellement de maisons individuelles à près de 96%. De la même façon, la majorité des occupants, soit 79%, est propriétaire de son logement. Le parc de logement est ancien, en effet plus de 80% des résidences principales ont été achevées avant 1949 mais rénové (peu de vacances), et seulement 4,2% le sont depuis 1999.

De par sa proximité avec la commune de Chabris, avec les départements limitrophes, de par la qualité du site, la commune de Menetou sur Nahon est susceptible de faire l'objet de demandes concernant des terrains à bâtir. D'où la volonté du conseil municipal de maîtriser le développement spatial et qualitatif du bourg en offrant une diversité de possibilités d'extensions urbaines tout en permettant une urbanisation raisonnée dans les hameaux susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.

Enjeu 6. Permettre de nouvelles constructions tout en favorisant la réhabilitation des constructions existantes

Enjeu 7. Permettre la réalisation de logements locatifs

2.c L'urbanisation et l'extension urbaine

La présence humaine se concentre autour de trois points forts que sont le **bourg de Menetou sur Nahon** et le **bas bourg**, les hameaux des **Isserteaux** et du **Patureau** et les hameaux de la **Noraie** et la **Chaumonnerie**.

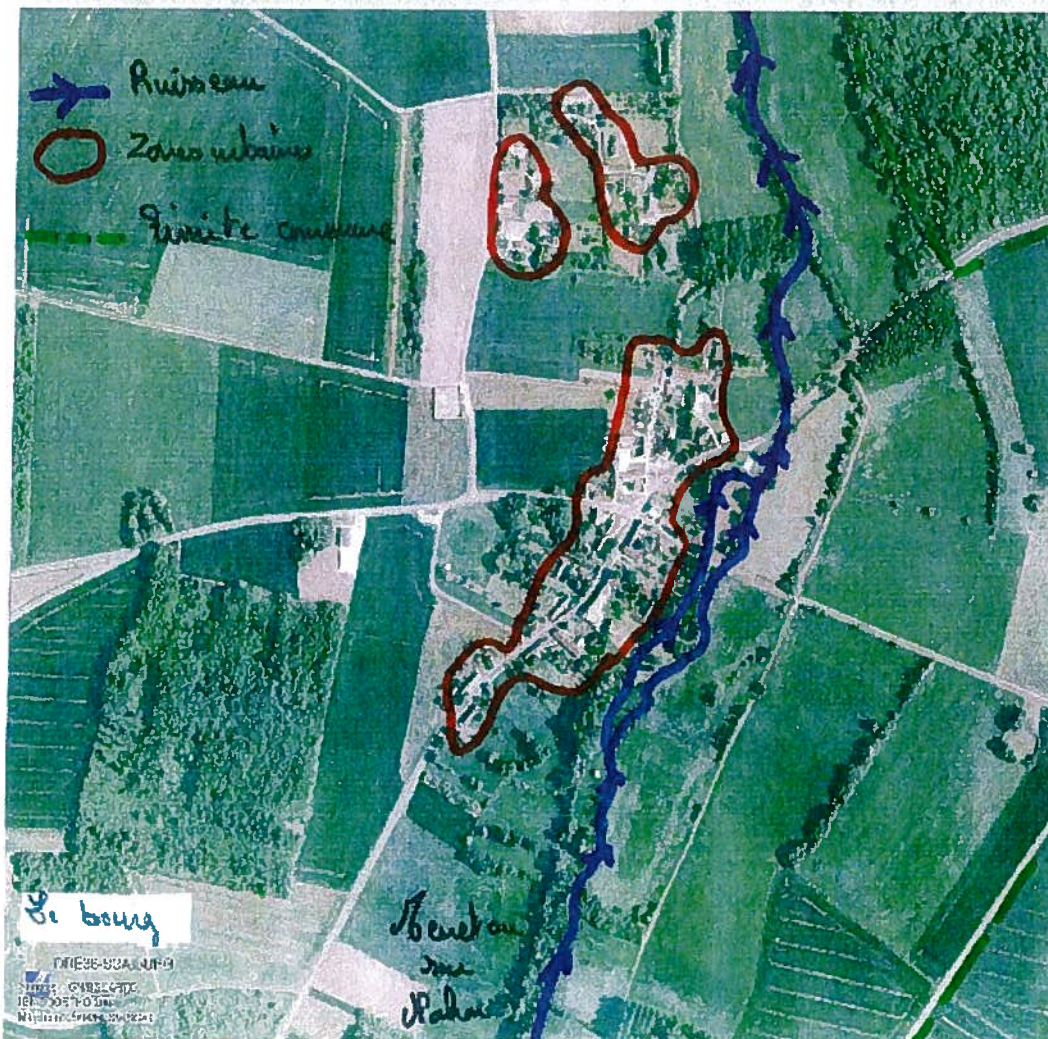
Le bourg et le bas bourg de Menetou sur Nahon

Au niveau du bourg, les constructions sont nichées sur le contre fort de la vallée du Nahon au sud de la RD52.

Les constructions sont denses au coeur du bourg et plus éparées avec une dispersion linéaire en périphérie, elles forment une silhouette et un tissu urbain étalés dominant le Nahon.

Au niveau du bas bourg, les constructions forment deux entités présentant une urbanisation linéaire le long de la VC n°6 et le long du chemin rural de Menetou sur Nahon au bas bourg. Le tissu urbain est étalée et on note de nombreuses dents creuses.

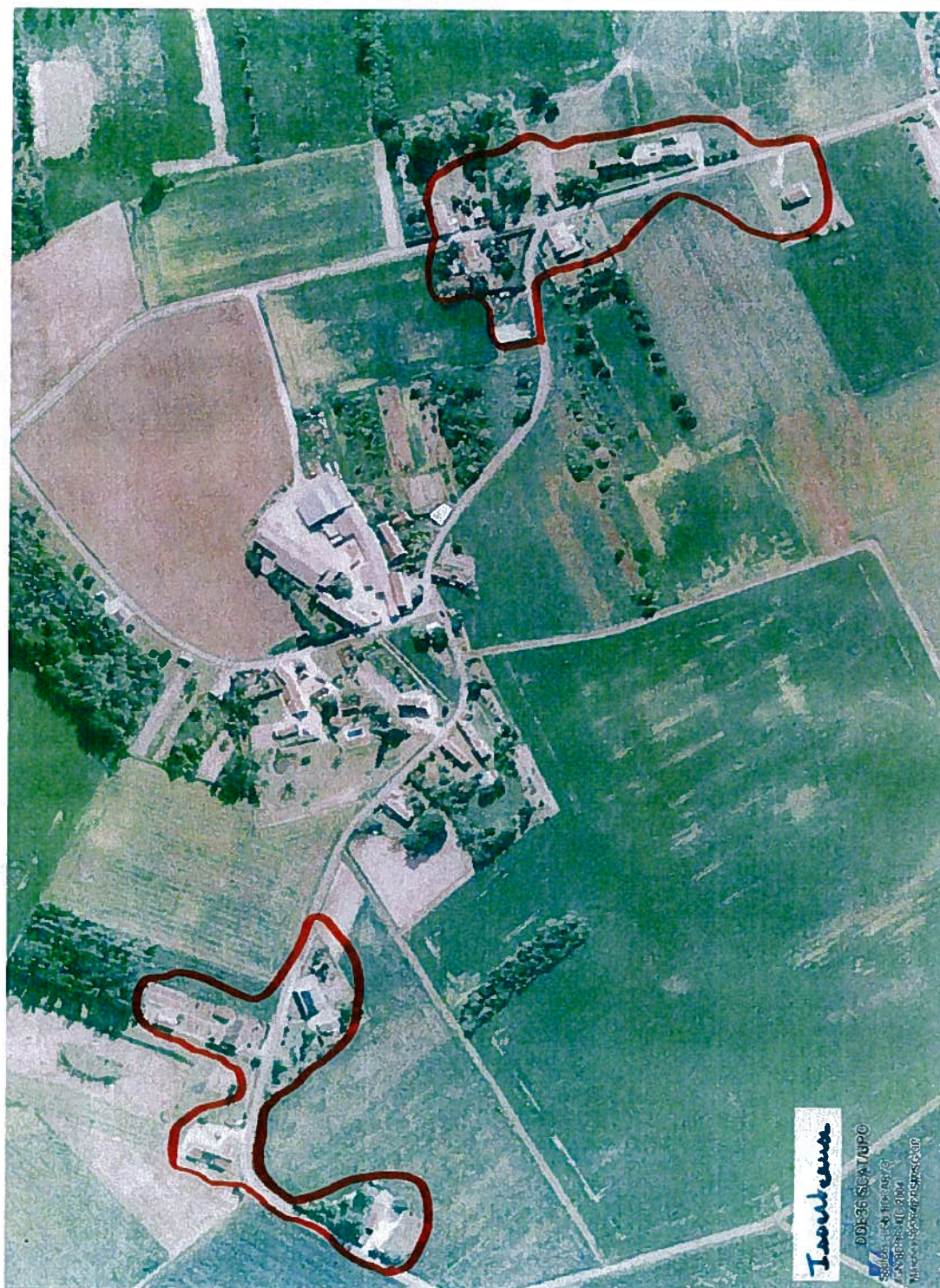
Carte 5. Photo aérienne Le bourg et bas bourg



➤ **Les Isserteaux- le Patureau**

Situé au nord du bourg ces hameaux présentent une urbanisation peu structurée et peu dense. De plus, on note la présence d'une grosse exploitation agricole, dont il faudra tenir compte lors de la délimitation des zones urbanisables.

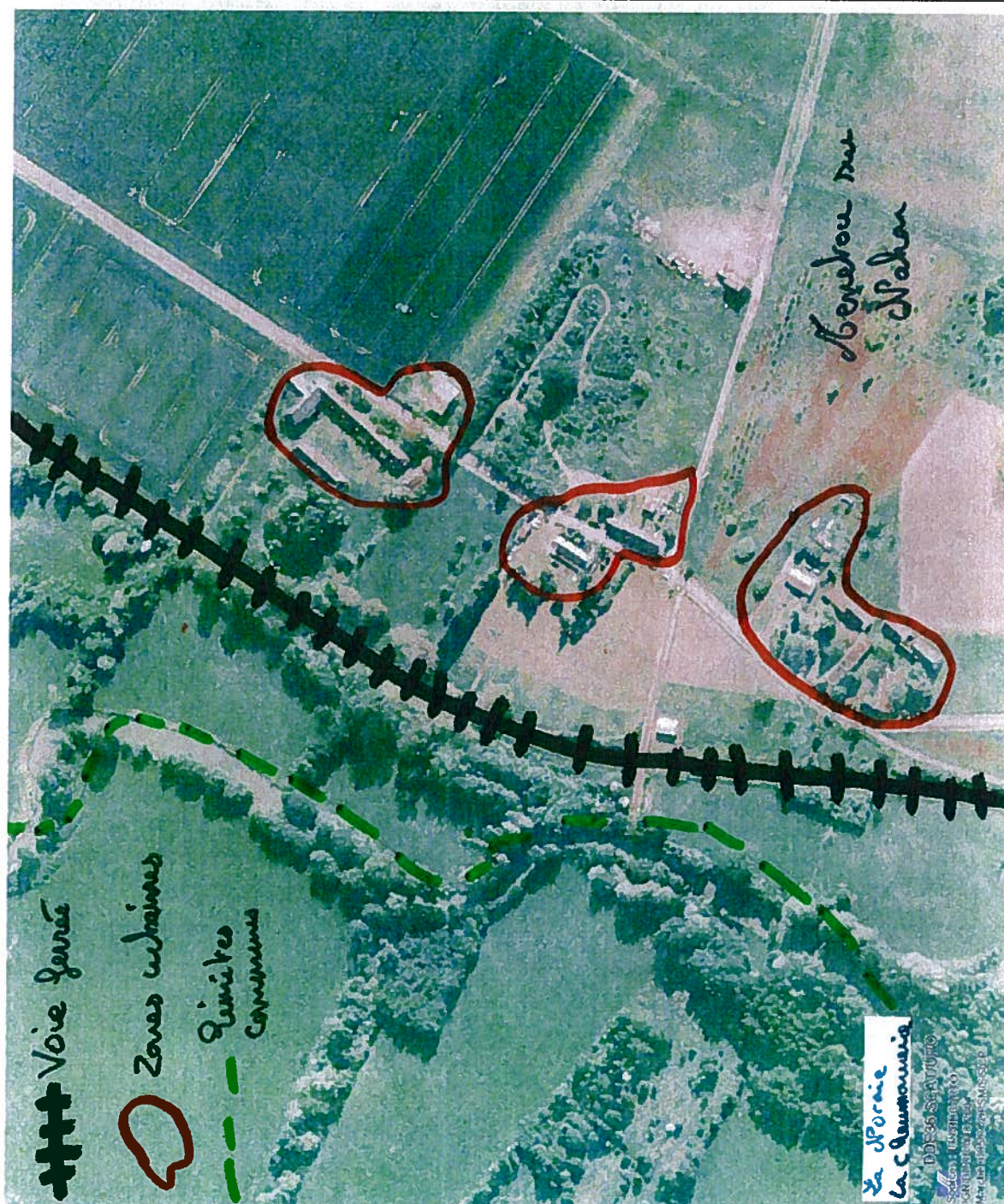
Carte 6. Photo aérienne Les Isserteaux- le Patureau



➤ **La Noraie – La Chaumonnerie**

Situé à l'ouest du bourg, ces hameaux présentent une urbanisation compacte mais les constructions sont en mauvais état pour la Chaumonnerie et peu dense pour la Noraie. On note la présence à proximité du hameau, de la voie ferrée le Blanc Argent. De même, ce hameau est mitoyen avec la commune de Varennes sur Fouzon sur laquelle un projet de golf est envisagé avec éventuellement des aménagements sur ce secteur de Menetou sur Nahon.

Carte 7. Photo aérienne La Noraie – La Chaumonnerie



Le reste de l'occupation humaine est relativement dispersée, isolée, elle correspond essentiellement aux bâtiments d'exploitation et d'habitation des exploitations agricoles ou à des bâtiments à forte valeur patrimoniale et architecturale.



Les Mussiers



La Rabaudière



La Touche

Enjeu 8. Conserver la cohérence et renforcer la silhouette du bourg et des hameaux,.

Enjeu 9. Limiter la dispersion des constructions et l'urbanisation linéaire.

Enjeu 10. Développer le bourg et certains hameaux de façon harmonieuse et équilibrée.

2.d Les services à la population

Concernant les commerces et services, comme pour beaucoup de communes rurales, la commune de Menetou sur Nahon ne possède pas un volume suffisant de population permanente pour disposer de services et commerces. L'accroissement des déplacements quotidiens domicile/travail, la dispersion de l'habitat sur la commune, et la facilité des déplacements et l'amélioration de l'accessibilité vers des pôles plus attractifs rendent très précaires l'existence et la présence d'un tissu commercial de proximité et de première nécessité viable.

Enjeu 11. Permettre l'installation de nouveaux ménages afin de permettre la création d'activités commerciales et de services de proximité.

2.e Le patrimoine

La commune de Menetou sur Nahon, n'a pas fait l'objet d'un recensement de son petit patrimoine. Cependant, il est à noter la présence sur le territoire communal de bâtiments présentant une valeur patrimoniale et architecturale indéniable.



La Touche



Le Moulin Neuf



Le Moulin Neuf



La Touche

Enjeu 12. Protéger ces bâtiments, dont la destruction ou la modification pourrait porter atteinte à la qualité des sites et des paysages de Menetou sur Nahon.
Enjeu 13. Encourager les réhabilitations des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial

2.f Conclusions sur la dimension sociale

Les enjeux de la carte communale de Menetou sur Nahon au niveau social sont donc :

- ✓ **Permettre l'installation de nouvelles constructions**
- ✓ **Redynamiser le développement démographique de la commune**
- ✓ **Prévoir la réalisation d'équipements publics nouveaux (extension cimetière, salle pour les associations, terrains de sports...)**
- ✓ **Permettre l'urbanisation de terrains adaptés à l'installation de nouvelles familles**
- ✓ **Prévoir la réalisation d'opérations adaptées à l'accueil de personnes âgées**
- ✓ **Permettre de nouvelles constructions tout en favorisant la réhabilitation des constructions existantes**
- ✓ **Permettre la réalisation de logements locatifs**
- ✓ **Conserver la cohérence et renforcer la silhouette du bourg et des hameaux,.**
- ✓ **Limiter la dispersion des constructions et l'urbanisation linéaire.**
- ✓ **Développer le bourg et certains hameaux de façon harmonieuse et équilibrée.**
- ✓ **Permettre l'installation de nouveaux ménages afin de soutenir les activités commerciales locales existantes ou la création d'activités commerciales de proximité.**
- ✓ **Protéger les bâtiments, dont la destruction ou la modification pourrait porter atteinte à la qualité des sites et des paysages de Menetou sur Nahon.**
- ✓ **Encourager les réhabilitations des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial**

3 DIMENSION ECONOMIQUE

3.a Les dessertes du territoire

La commune de Menetou sur Nahon est traversée par un réseau viaire aéré structuré en croix à partir de bourg. L'axe principal est constitué par la RD52 qui traverse la commune d'est en ouest au sud, et relie le bourg de Menetou à celui de Varennes sur Fouzon à l'ouest. La RD52 rejoint la RD25 à l'est, permettant ainsi de relier Chabris, son bassin d'emploi et ses services et Saint Christophe en Bazelle chef lieu de canton.

A l'ouest, la ligne de chemin de fer du train touristique du Bas Berry ou Blanc Argent (BA) traverse la commune du sud au nord.



- Enjeu 14. Profiter de l'attrait touristique que représente la voie ferrée
- Enjeu 15. Mettre en valeur le cadre de vie de la commune afin de conforter l'attractivité résidentielle (personnes travaillant dans une autre commune, retraités...)
- Enjeu 16. Mettre en valeur le patrimoine et conforter les structures touristiques afin de développer le potentiel touristique de Menetou sur Nahon (lien avec d'autres sites touristiques...)

3.b L'emploi

	commune				Canton	Indre	Région
	1982	1990	1999	2004	1999	1999	1999
Nombre d'actifs	46	49	49	48	-	-	-
Taux d'activité	46,9%	55,1%	50,5%	78,7%	43,1%	51,2 %	55,1 %
Taux de chômage	17,4%	8,2%	18,4%	12,5%	11,5%	11,5 %	? %

Population active : personnes âgées de 15 ans ou plus exerçant une activité professionnelle, y compris les demandeurs d'emploi et les militaires du contingent
 Taux d'activité : part des personnes actives dans la population totale de 15 ans ou plus

Source : INSEE – RGP

Le nombre d'actif reste globalement stable en nombre durant la période 1982 – 2004. Les données communales sont nettement plus favorables que celles des autres référents quand au taux d'activité qui est très élevé, le taux de chômage est à relativiser ceci est dû au faible nombre d'actifs. Les données de l'emploi et celles de la structure de la population par âge confirment l'attractivité présentée par la commune pour les actifs.

En 1999, environ 84% des actifs ne travaillent pas sur la commune alors qu'en 1990 ils n'étaient que 60%. La commune accueille de nombreux actifs travaillant ailleurs mais choisissant d'habiter Menetou sur Nahon à la fois pour la qualité de son cadre de vie et sa facilité d'accès avec les bassins d'emplois.

On note la présence d'un artisan en centre bourg, et un projet de golf « à cheval » sur les communes de Varenens sur Fouzon et de Menetou sur Nahon.

3.c Le nombre d'établissements par secteurs d'activité

Secteurs en 2004	Nombre	Part	Taille des établissements	Nombre	Part
Agriculture	7	77,8%	0 salarié	9	100 %
Industrie			1 à 5 salariés		
Bâtiment	1	11,1%	6 à 9 salariés		
Commerces			10 à 19 salariés		
Administration	1	11,1%	Plus de 20 salariés		
TOTAL	9	100 %	TOTAL	9	100 %

Source : Fichiers SIRENE

La structure du tissu économique de la commune reste stable entre 1999 et 2004.

Avec près de 78%, le secteur agricole reste l'activité économique prépondérante sur la commune. Au nord de la commune à proximité du lieu dit Moulin neuf, on note la présence d'une activité de sylviculture.

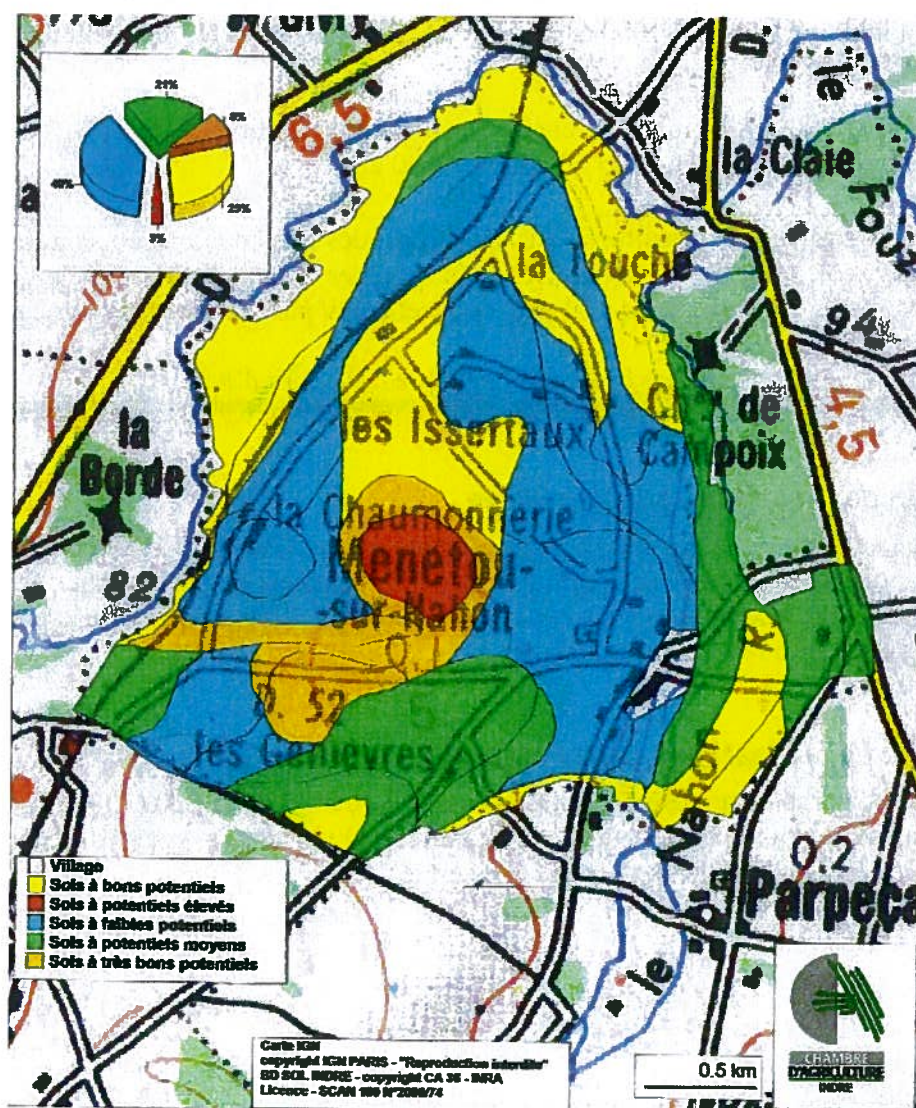
Les établissements présents demeurent de petites unités peu génératrices d'emplois.

Enjeu 18. Conserver l'attractivité de la commune, liée à la qualité de ses paysages et de son cadre de vie.

3.d L'agriculture

La commune de Menetou sur Nahon est située dans la région agricole du Boischaut Nord. L'activité agricole est partagée entre l'exploitation céréalière, l'élevage caprin car le secteur fait partie de l'AOC Valençay pour le fromage de chèvre, l'élevage de volailles et la sylviculture au nord de la commune. On constate que 40% des sols présentent un faible potentiel agronomique, 21% un potentiel moyen, 29% un bon potentiel et 11% un très bon potentiel. Les capacités productives et la valeur agricole des terres sont donc correctes, et représentent un capital économique pour la commune. Il est à noter que les parties bâties hors bourg sont situées plutôt sur des sols à faible potentiel de la commune, ce qui engendre des problèmes au niveau de l'assainissement.

Carte 9. Carte des potentiels agronomiques



Enjeu 19. Préserver les qualités agronomiques des secteurs agricoles

i -Évolution des exploitations agricoles

Evolution des exploitations entre 1979 et 2000	commune	Canton	Indre	Région
Exploitations professionnelles	-57,1%	- 47,1%	-41,2 %	-46,7 %
Exploitations de plus de 100 ha		+ 139%	+68,8 %	+78,0 %
Total des exploitations	- 57,9%	- 47,2%	-46,5 %	-50,1 %

Source : RGA 1979-88-2000

Entre 1979 et 2000, la commune a perdu 57% de ses exploitations, chiffre nettement supérieur à ceux des autres référents (canton, département, région). Avant 2000, il n'existait aucune exploitation de plus de 100 hectares sur la commune, elles représentent désormais près de 38% des exploitations.

Entre 1988 et 2000, le nombre de chefs d'exploitations a diminué de 37%. Toutefois, un tiers des chefs d'exploitation en 2000 ont moins de 40 ans.

Enjeu 20. Protéger l'agriculture de la dispersion des constructions au sein de la zone agricole, afin de ne pas limiter l'extension des exploitations, et d'éloigner les habitants des nuisances pouvant être générées par les activités agricoles (bruit, poussières...)

Enjeu 21. Séparer les zones à vocation agricole des zones d'habitat

ii -Évolution de la surface agricole utilisée

La surface agricole utilisée (SAU) a augmenté de près de 47% entre 1979 et 2000. La SAU communale utilisée est de 511 hectares soit 73% de la superficie de la commune. Il est à noter que un peu plus de 200 hectares sont exploités sur d'autres communes par des exploitations dont le siège est situé à Menetou sur Nahon.

iii -Évolution de la répartition dans l'utilisation des terres agricoles

Les terres labourables représentent pratiquement la totalité de la SAU (99,9%), Elles sont consacrées à environ 50% par des cultures céréalières et à près de 31% par les oléagineux.

Il y a 7% de la SAU dédié aux fourrages en herbe.

3.e Le tourisme

La commune est traversée dans sa partie ouest, du sud au nord par le train touristique du bas Berry le Blanc – Argent. Cette ligne est en cours de valorisation, en effet il existe un projet de train touristique avec des ventes de produits locaux, manifestations, proposition de journées de visite avec itinéraires permettant une découverte des sites, signalisation, brochures etc...

La commune de Menetou sur Nahon n'adhère pas au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

Toutefois, la commune possède un patrimoine naturel riche tel que:



Vallée du Nahon



Vallée du Nahon



Voie ferrée du Blanc Argent



Vallée du Fouzon

Enjeu 22. Permettre le développement des activités touristiques sur la commune
Enjeu 23. Protéger les paysages et le cadre de vie de Menetou sur Nahon

3.f Conclusions sur la dimension économique

Les enjeux de la carte communale de Menetou sur Nahon au niveau économique sont donc :

- ✓ **Profiter de l'attrait touristique que représente la voie ferrée**
- ✓ **Mettre en valeur le cadre de vie de la commune afin de conforter l'attractivité résidentielle (personnes travaillant dans une autre commune, retraités...)**
- ✓ **Mettre en valeur le patrimoine et conforter les structures touristiques afin de développer le potentiel touristique de Menetou sur Nahon (lien avec d'autres sites touristiques...)**
- ✓ **Maintenir les activités présentes sur la commune et favoriser leur développement.**
- ✓ **Conserver l'attractivité de la commune, liée à la qualité de ses paysages et de son cadre de vie.**
- ✓ **Préserver les qualités agronomiques des secteurs agricoles**
- ✓ **Protéger l'agriculture de la dispersion des constructions au sein de la zone agricole, afin de ne pas limiter l'extension des exploitations, et d'éloigner les habitants des nuisances pouvant être générées par les activités agricoles (bruit, poussières...)**
- ✓ **Séparer les zones à vocation agricole des zones d'habitat**
- ✓ **Permettre le développement des activités touristiques sur la commune**
- ✓ **Protéger les paysages et le cadre de vie de Menetou sur Nahon**

4 DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET CADRE DE VIE

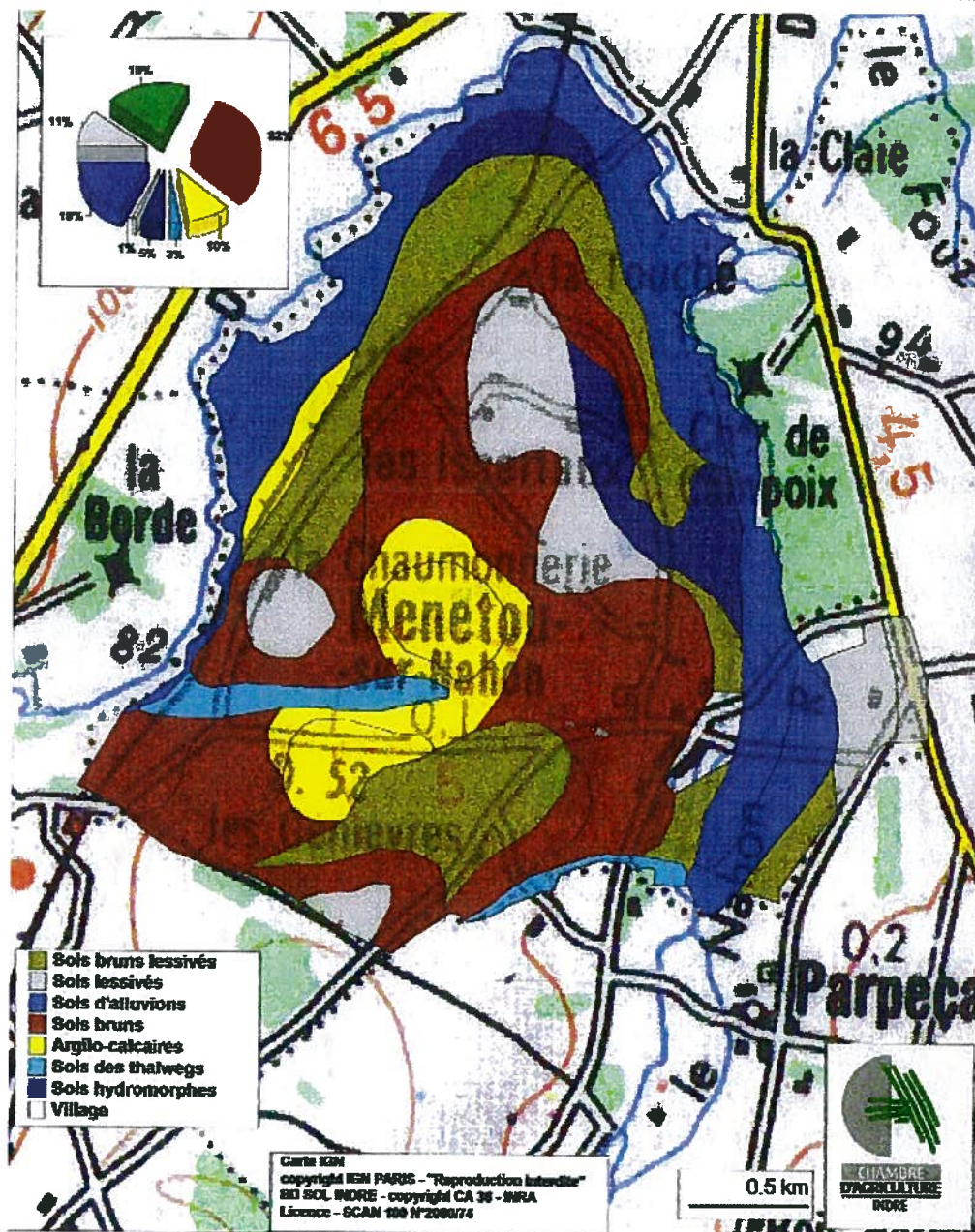
4.a Les éléments de géomorphologie

i -Types de sols et leur qualité

Le substrat géologique est composé à 80% par des sédiments et des alluvions le long des vallées du Nahon et du Fouzon, les argiles et marnes représentent 10% quand au 10% restant, ce sont des argiles à silex. En parfaite cohérence avec le relief et le sous-sol, les sols bruns occupent 51% de la surface du territoire communal, environ 25% sont occupés par des sols d'alluvions et hydromorphes, environ 15% par des sols argilo-calcaire et des sols des thalwegs et le restant par des sols lessivés. La couche arable est constituée à 78% par les sables et limons, le restant essentiellement lié aux vallées du Nahon et du Fouzon est composé d'argiles. Au niveau hydrique, les sols sont sains à 5%, moyennement humides à 8% et hydromorphes à 81%.

La plupart des sols présente une mauvaise aptitude à l'assainissement individuel. En conséquence, il faudra impérativement se conformer aux prescription du schéma directeur d'assainissement approuvé.

Carte 10. Carte des sols

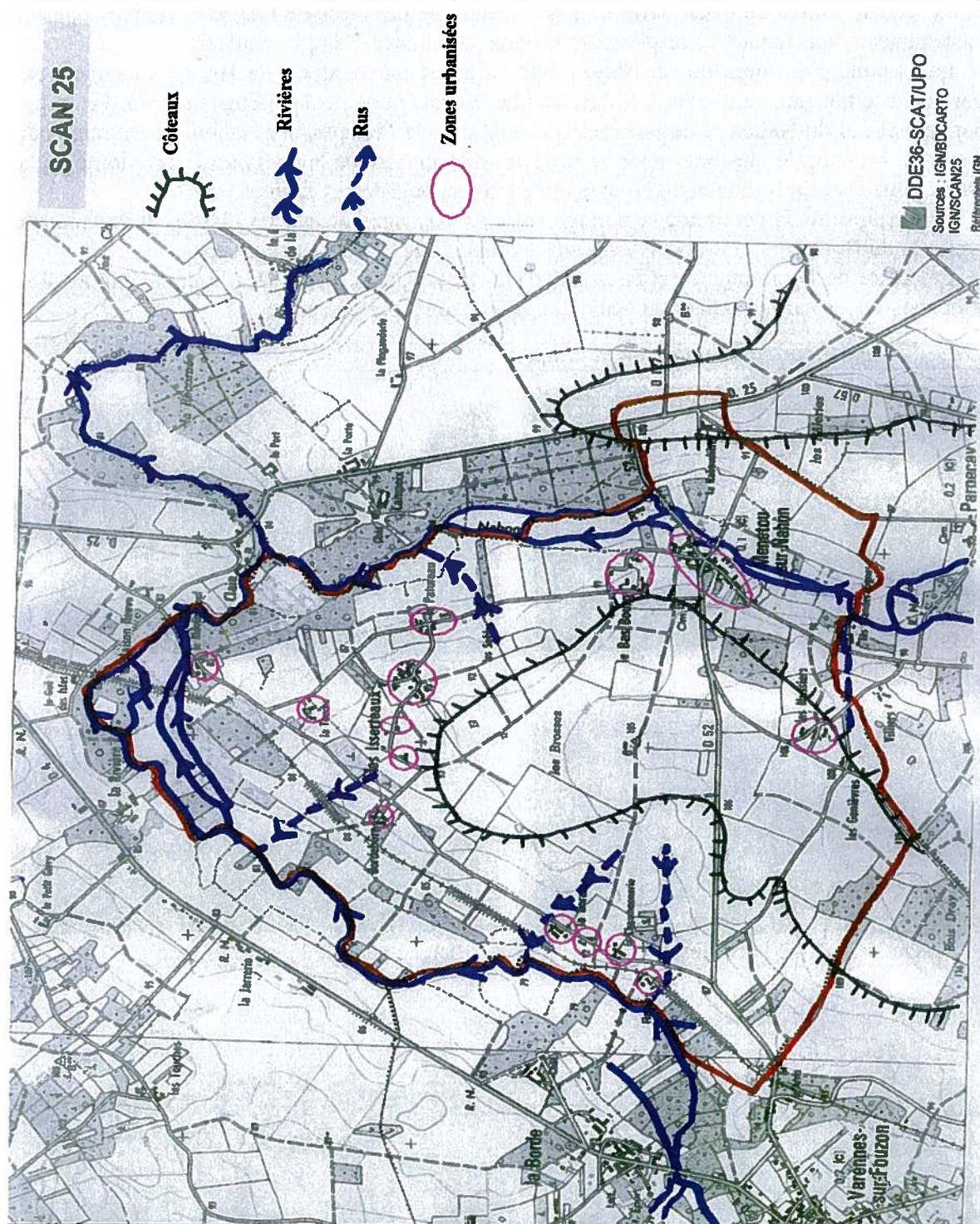


Enjeu 24. Tenir compte de la capacité des sols à accepter des assainissements autonomes

ii -Hydrologie

La commune est traversée à l'est par le Nahon. cours d'eau sont permanent. Le Nahon présente une orientation sud-nord et rejoint le Fouzon au niveau de La Claie sur la commune de Chabris. Au nord puis à l'ouest, la commune est traversée par le Fouzon, affluent du Cher, ce dernier présente tout d'abord une orientation est- ouest dans sa partie nord, puis dans sa partie ouest, il présente une orientation nord-sud.

Carte 11. Carte du relief et de l'hydrologie



Enjeu 25. Limiter l'urbanisation autour des zones humides, des cours d'eau et des fonds de vallées

4.b Le paysage

La commune de Menetou sur Nahon fait partie de l'entité paysagère des Gâtines de l'Indre et du secteur Vallée du Cher, définie dans « l'atlas des paysages de l'Indre » comme étant un vaste plateau dans lequel les ruisseaux et rivières ont creusé d'amples vallées.

La commune de Menetou sur Nahon dont l'altitude moyenne est de 100 m, se caractérise par un vaste plateau, culminant à 110m. Ce plateau est coupé sur les franges est, nord et ouest par les vallées du Nahon et du Fouzon. La commune de Menetou sur Nahon est entourée par les eaux. Le point le plus bas est de 84 m et se situe au nord de la commune à proximité de la Claie, confluent du Nahon et du Fouzon et des divers bras de ces rivières.

Le territoire de la commune se partage entre un paysage bocager de prairies et de cultures typiques du Boischaut et les bois situés sur les flancs des talwegs et ruisseaux.

Le centre de la commune est constitué d'un vaste plateau ouvert, les limites communales sont constituées par les vallées du Nahon et du Fouzon aux rives boisées.

Carte 12. photos caractéristiques du paysage



Vallée du Nahon



Vallée du Fouzon



Plateau central de la commune



Plateau central de la commune



Flanc de talweg au nord de la commune

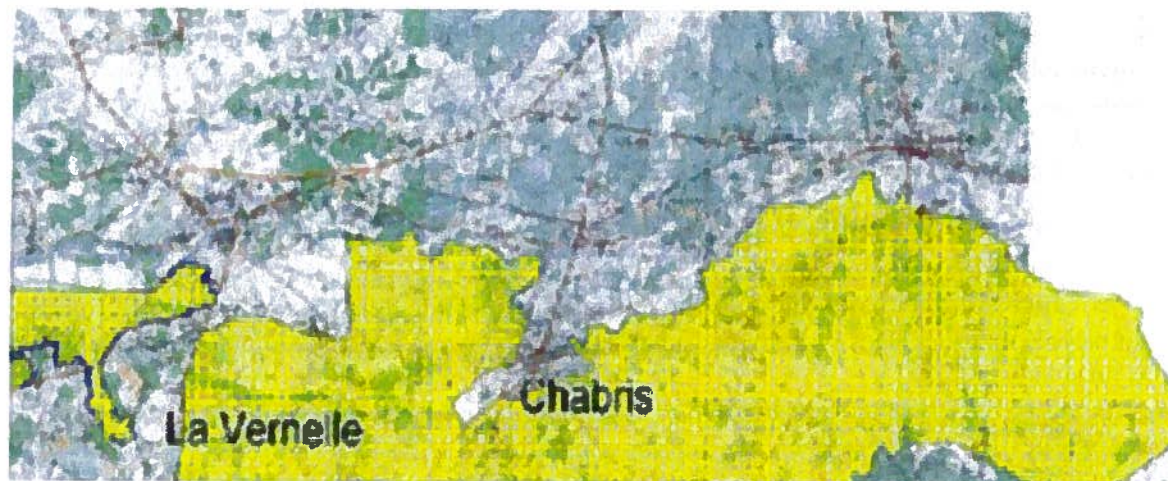
Enjeu 26. Protéger le patrimoine paysager de la commune (vallée, talweg, bosquets...)

4.c Patrimoine naturel

La commune de Menetou sur Nahon est caractérisée par une richesse paysagère liée aux vallées du Nahon et du Fouzon et à ses bocages.

La commune de Menetou sur Nahon est concernée par le site interdépartemental Natura 2000 du plateau de Chabris / la chapelle Montmartin référencé ZPS FR 2410023.

Carte 13. Carte du site Natura 2000 du plateau de Chabris / la chapelle Montmartin



**CENTRE
INDRE
LOIR-ET-CHER**

**NATURA 2000
Directive « Oiseaux »
ZONE DE PROTECTION SPECIALE**



Nom du site : PLATEAU DE CHABRIS/LA CHAPELLE - MONTMARTIN

Numéro du site : FR2410023

Surface : INDRE : 12803 ha
LOIR-ET-CHER : 3866 ha

Intérêt : L'intérêt de ce site repose essentiellement sur sa richesse faunistique, notamment sur une avifaune typique des milieux de plaine, aussi bien cultivés que prairiaux, avec des espèces emblématiques telles que l'Ouarde canepetière, l'Oedicnème criard et le Hibou des marais, tous nicheurs plus ou moins réguliers sur le site et dont le statut de conservation est défavorable sur le plan national. L'Ouarde canepetière, oiseau rare, fragile et menacé, est un hôte privilégié des plaines de polyculture-élevage du plateau de Chabris / La Chapelle-Montmartin. D'autres espèces telles que le tarier des prés et la Vanneau huppé méritent également une attention particulière.

Caractères du site : La zone est située à cheval sur les départements de l'Indre et du Loir et Cher sur un plateau composé de dépôts tertiaires et d'argile à silex recouvert de limon battant au nord de la champagne berrichonne. Ces caractéristiques ont rendu l'intensification ou céréaliculture aléatoire et ont conduit les agriculteurs de la zone à conserver une activité de polyculture élevage en maintenant notamment des prairies. On constate également une déprise agricole sur les terres les plus pauvres qui ont évolué vers des friches.

Liste des communes : Chabris, Dun-Le-Pueller, l'ontguenand, Menetou-Sur-Nahon, Parpeçay, Sainte-Cécile, Sembleçay, Varennes-Sur-Fouzon, La Vernelle, La Chapelle-Montmartin, Maray, Saint-Julien-Sur-Cher, Saint-Loup.

Liste des protections et inventaires existant

Liste des inventaires ZNIEFF : 3007, 30060000, 50780000.

Especies d'oiseaux visées à l'annexe I de la directive 79/409/CEE présentes ou à confirmer :

A128 *Tetrax tetrax*, A133 *Burhinus oedipus*, A338 *Lanius collurio*, A222 *Asio flammeus*.

i -LE SITE DU « PLATEAU DE CHABRIS / LA CHAPELLE MONTMARTIN »

i.1 Localisation géographique

La dénomination du site « ZPS du Plateau de Chabris – La Chapelle-Montmartin » ne rend pas compte de la réalité géographique que recouvre le site. En effet, les limites de la ZPS vont bien au-delà du plateau de Chabris - La Chapelle-Montmartin, couvrant plus au sud la plaine du Fouzon, les confluences du Nahon et du Renon.

Le site, interdépartemental, se situe au nord du département de l'Indre (36), en rive gauche du Cher, et au sud du département du Loir-et-Cher (41). Il couvre une superficie totale de 16 668 ha majoritairement situés dans l'Indre sur 9 communes (Chabris, La Vernelle, Fontguenand, Varennes-sur-Fouzon, Sembleçay, Parpeçay, Menetou-sur-Nahon, Sainte-Cécile et Dun-Le-Poëlier soit 12 802 ha) et dans le Loir-et-Cher sur 4 communes (La Chapelle-Montmartin, Saint-Julien-sur-Cher, Saint-Loup-sur-Cher et Maray soit 3 866 ha). Seules 4 communes ont la totalité de leur territoire inclus dans le périmètre de la ZPS.

i.2 Relief, topographie et hydrographie

D'un point de vue topographique on peut distinguer sur le site quatre grands secteurs:

la vallée et les coteaux du Cher qui constituent la limite nord du site, et dont les reliefs sont parfois marqués. Des boisements subsistent au niveau des coteaux là où l'agriculture n'a pas pu se développer ;

la vallée et le bassin du Fouzon où l'on peut noter sur la commune de Chabris une particularité géomorphologique, une cuesta, qui marque le paysage ;

- **le plateau** qui s'intercale entre les deux vallées, de la commune de Chabris jusqu'à celle de Maray, qui est légèrement incliné vers le nord et l'ouest et où est localisé aujourd'hui le dernier noyau de population d'outardes du site ;

- **la plaine au sud du Fouzon** (de La Vernelle à Dun-le-Poëlier), entrecoupée des vallées du Petit Rhône, du Nahon et du Bordelat) constitue une vaste zone agricole principalement dévolue aux cultures de vente céréalières et oélo-protéagineuses. L'élevage (bovin viande principalement) y est encore néanmoins présent (Parpeçay) ainsi que la vigne (Fontguenand, La Vernelle).

Le réseau hydrographique se compose principalement du Renon et du Nahon affluents du Fouzon, lui-même affluent du Cher. Le site est ponctué de manière relativement homogène par de nombreux étangs, mares et retenues d'eau diverses.

i.3 Géologie et pédologie

Nous distinguerons quatre entités distinctes (identiques à celle décrites dans l'étude topographique du site).

Le plateau est constitué de sables, silex et argiles dont les origines sont différentes.

A l'ouest et au centre, il est en position presque plane, sans exutoire, et présente des sols très hydromorphes et appauvris. Cette configuration et les formations de l'Eocène continental, génèrent un terroir aux sols pauvres, acides, et possédant une importante charge caillouteuse, donc des sols de qualité agronomique moindre.

A l'est, le plateau se compose d'argiles et de sables de Sologne. Les sols sont potentiellement favorables à l'activité agricole lorsque la charge pierreuse (silex) n'est pas trop importante. Des drainages et des amendements ont souvent été nécessaires pour corriger l'hydromorphie et l'acidité des sols.

Dans **la vallée du Fouzon**, ce dernier a mis à affleurement une grande partie des calcaires lacustres de l'Aquitaniens (calcaires de Beauce et du Berry). On trouve dans le bassin du Fouzon une majorité de sols bruns calcaires, calciques ou eutrophes, favorables à l'agriculture. Dans la vallée proprement dite, des sols alluviaux calcaires et des formations

superficielles, comme des colluvions de pentes empruntés au Cénomaniens, donnent des sols de bonne qualité agronomique.

Les coteaux du Cher présentent une mosaïque de sols. Leurs terres souvent pentues sont plus favorables à l'élevage qu'à la céréaliculture. La vallée du Cher se compose d'alluvions récentes, épaisses et possédant de bonnes propriétés physiques, favorables à l'agriculture (Lett 1996).

La plaine au sud du Fouzon (de La Vernelle à Dun-le-Poëlier) présente également une grande diversité géologique et pédologique :

- argiles à silex sur La Vernelle, Fontguenand, une partie de Varennes-sur-Fouzon, Menetou-sur-Nahon, Saint-Cécile, Parpeçay et Sembleçay,
- calcaires à bonne aptitude agronomique à l'ouest du bourg de Varennes-sur-Fouzon et au nord du Fouzon entre La Vernelle et Chabris,
- formations sédimentaires entre Sembleçay et Dun-le-Poëlier.
- les formations gréseuses autour de Dun-le-Poëlier constituent également une originalité géologique, même si cela induit des sols de médiocre qualité agronomique.

i.4 Un patrimoine naturel reconnu

Le site du « Plateau de Chabris / La Chapelle Montmartin » est une zone reconnue pour son patrimoine écologique remarquable. On recense au sein de son périmètre **deux ZNIEFF** et **quatre ENS**.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont des inventaires aussi exhaustifs que possible des espaces naturels, dont l'intérêt repose, soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacés.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I qui sont des secteurs de superficie en général limitée, caractérisée par leur intérêt biologique remarquable ;
- Les ZNIEFF de type II qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Les inventaires ZNIEFF constituent un outil de connaissance des milieux naturels français.

On rencontre sur le site deux ZNIEFF :

- une ZNIEFF de type I : « Commune de Varennes-sur-Fouzon et Etang Drevaudière » sur les communes de Fontguenand, Varennes-sur-Fouzon et La Vernelle ;
 - une ZNIEFF de type II : « Chabris » sur les communes de Chabris, Gièvres et Parpeçay.
- Ces ZNIEFF témoignent de la valeur écologique d'une partie du site, mais leur description est ancienne (1983). Une actualisation des inventaires ZNIEFF de la région Centre est actuellement en cours.

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont issus de la loi du 18 juillet 1985 qui délègue aux départements la compétence d'initier une politique de protection et de valorisation des ENS. Dès 1989, l'Assemblée Départementale de l'Indre prend une délibération dans ce sens et décide pour financer sa politique de prélever une taxe sur les permis de construire, la Taxe Départementale sur les Espaces Naturels Sensibles (TDENS).

Les quatre ENS se localisent sur deux communes du site : Chabris (« La Boucle de Montcifray » et « L'île du Moulin ») et Varennes-sur-Fouzon (« Les îles du Fouzon » et « Les Effes et le Riaux »).

Leur gestion est confiée aux communes qui bénéficient de l'appui technique du département. Les services de ce dernier apportent leur appui aux communes qui possèdent des terrains (choix de gestion et de mise en valeur) ou souhaitent en acquérir et sur lesquelles elles entendent créer des espaces de nature.

Le Conseil Général du Loir-et-Cher ne finance pas actuellement de politique de protection des espaces naturels sensibles du département.

i.5 L'intérêt du site

L'intérêt du site repose essentiellement sur sa richesse faunistique, notamment sur une avifaune typique des milieux de plaine, aussi bien cultivés que prairiaux, avec des espèces emblématiques telles que l'Outarde canepetière, le Hibou des marais, l'Oedicnème criard ou la Pie-grièche écorcheur. Tous sont des nicheurs réguliers à l'exception du Hibou des marais qui n'a été noté nicheur qu'en 1993 sur le site. Le statut de conservation de ces espèces est défavorable sur le plan national. La population d'outardes est actuellement au bord de l'extinction dans ces plaines cultivées.

La zone encore occupée par l'Outarde canepetière est située à cheval sur les départements de l'Indre et du Loir-et-Cher sur un plateau composé de dépôts tertiaires et d'argile à silex. Ces caractéristiques ont rendu l'intensification en céréaliculture aléatoire et ont conduit les agriculteurs de la zone à conserver une activité de polyculture élevage en maintenant notamment des prairies et des jachères (ils ont dans ce secteur souvent contractualisé des « jachères PAC »). Une déprise agricole est également constatée sur les terres les plus pauvres qui ont évolué vers la friche.

les enjeux écologiques du site du « Plateau de Chabris, La Chapelle Montmartin » sont de :

- Concilier la préservation et la restauration des espèces et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire en tenant compte du développement économique du territoire.
- Informer et sensibiliser les usagers du site à la diversité et à la fragilité des habitats et des espèces.

Enjeu 27. Protéger le patrimoine naturel de la commune donc la zone Natura 2000 qui englobe l'intégralité du territoire communal.

4.d Risques, nuisances et pollutions

Le territoire de la commune de Menetou sur Nahon est soumis à certains risques, nuisances et pollutions.

Risques:

Les zones humides liées aux vallées du Nahon et du Fouzon peuvent engendrer des risques, en particulier lors de crues de ces deux rivières.

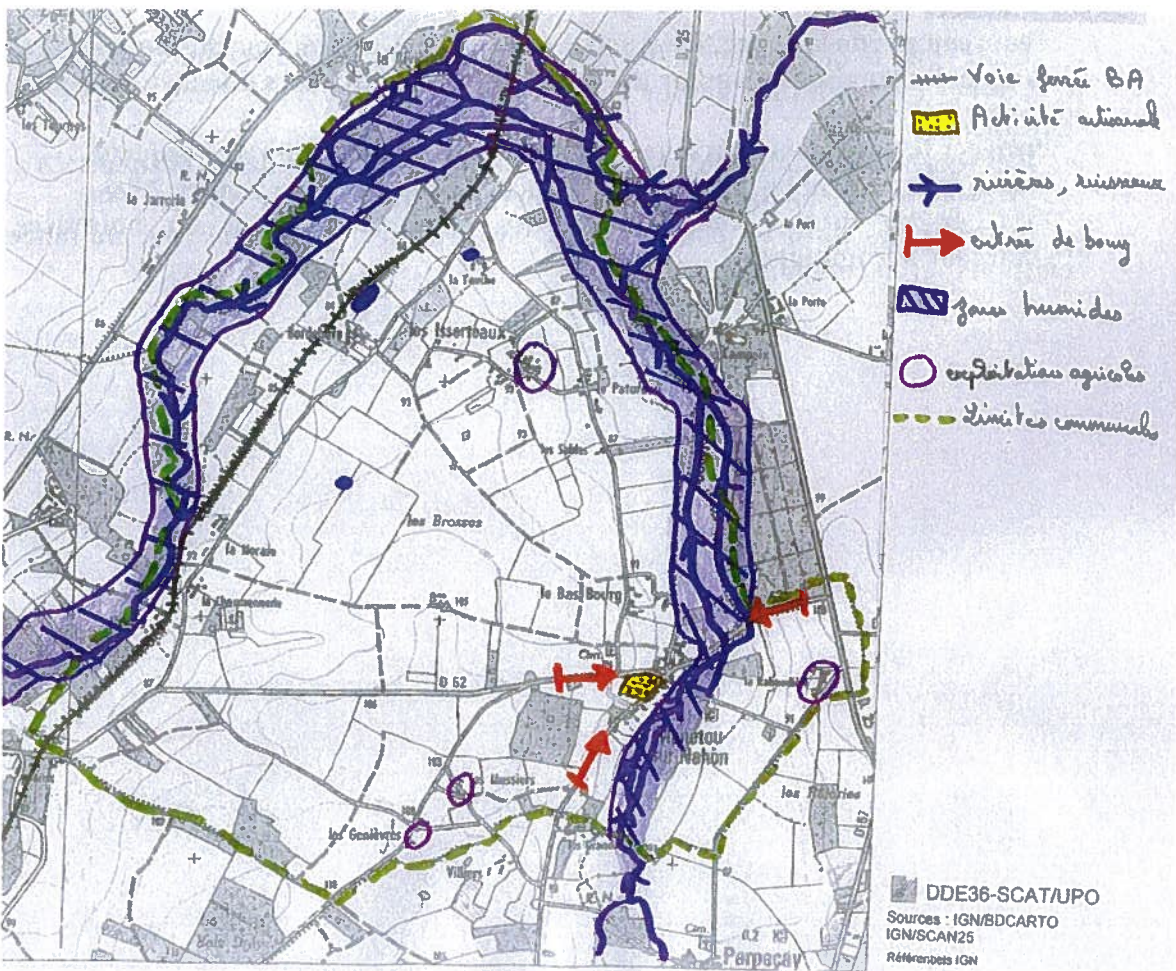
Nuisances:

Il existe des sièges d'exploitation agricole situés à proximité de maisons d'habitation dans le hameau les Isserteaux.

Sur le bourg de Menetou sur Nahon, à l'ouest, on note la présence d'un plombier chauffagiste qui pourrait être source de nuisances pour les maisons d'habitations proches.

Sur le secteur la Noraie – la Chaumonnerie, la ligne du Blanc Argent encore en activité est une source de nuisance.

Carte 14. Carte des risques, nuisances et pollutions



Enjeu 28. Protéger les futures constructions des risques, pollutions ou nuisances existants sur la commune.

4.e Les mesures prises en faveur de l'environnement

Les zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation sont situées à proximité de périmètres déjà urbanisés. Elles permettront de densifier le bourg, les secteurs les Isserteaux-le Patureau et la Noraie – la Chaumonerie.

Le schéma directeur d'assainissement de la commune est approuvé depuis le 08 avril 2006.

Le conseil municipal a opté pour un assainissement autonome sur tout le territoire communal.

Les secteurs d'urbanisation se conformeront au schéma directeur d'assainissement.

4.f Conclusions sur la dimension environnementale

Les enjeux de la carte communale de Menetou sur Nahon au niveau environnemental sont donc :

- ✓ **Tenir compte de la capacité des sols à accepter des assainissements autonomes**
- ✓ **Limitier l'urbanisation autour des zones humides, des cours d'eau et des fonds de vallées**
- ✓ **Protéger le patrimoine paysager de la commune (vallée, talweg, bosquets...)**
- ✓ **Protéger le patrimoine naturel de la commune donc la zone Natura 2000.**
- ✓ **Protéger les futures constructions des risques, pollutions ou nuisances existants sur la commune.**

III ENJEUX, CONTRAINTES, ET CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

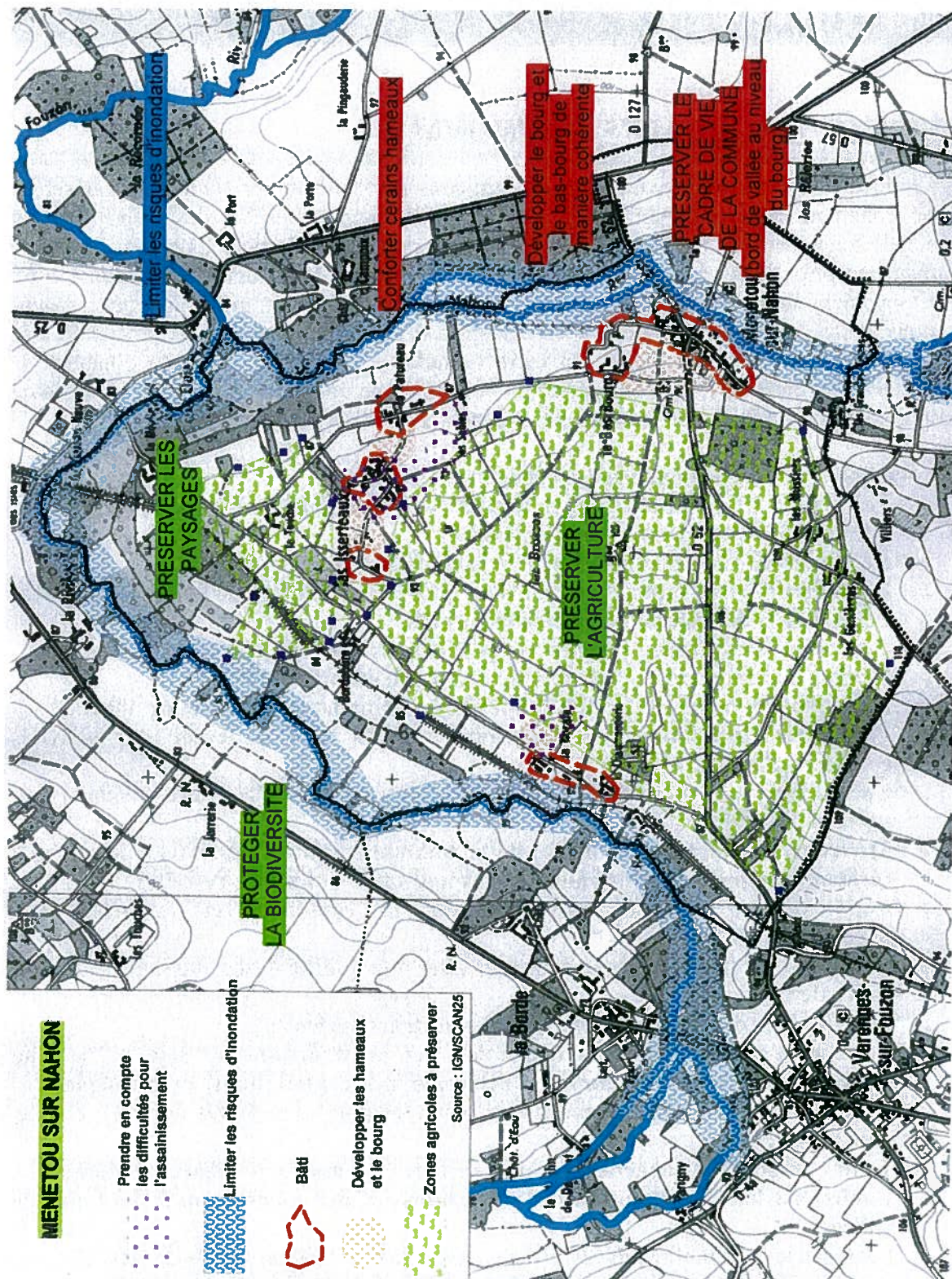
1 ENJEUX DE LA CARTE COMMUNALE

Ce document traduit une volonté de la commune de Menetou sur Nahon d'organiser de façon cohérente le développement de son territoire, dans le respect des dispositions et principes fondamentaux énoncés par la loi, et notamment par l'article L121-1 du code de l'urbanisme qui impose à tous les documents d'urbanisme : **le principe d'équilibre** entre développement urbain/rural, préservation des espaces agricoles et protection des espaces naturels et des paysages, **le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale** afin d'assurer l'équilibre et le « mélange » entre l'emploi et les différents modes d'habitat, **le principe du respect de l'environnement** en veillant à une utilisation économe et durable de l'espace, à sauvegarder le patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine.

Les enjeux de la carte communale sont donc les suivants :

- ✓ Permettre l'installation de nouvelles constructions tout en favorisant la réhabilitation des constructions existantes
- ✓ Redynamiser le développement démographique de la commune
- ✓ Permettre l'urbanisation de terrains adaptés à l'installation de nouvelles familles
- ✓ Permettre la réalisation de logements locatifs
- ✓ Conserver la cohérence et renforcer la silhouette du bourg et des hameaux,.
- ✓ Limiter la dispersion des constructions et l'urbanisation linéaire.
- ✓ Développer le bourg et certains hameaux de façon harmonieuse et équilibrée.
- ✓ Permettre l'installation de nouveaux ménages afin de créer des activités commerciales de proximité.
- ✓ Encourager les réhabilitations des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial
- ✓ Mettre en valeur le cadre de vie de la commune afin de conforter l'attractivité résidentielle (personnes travaillant dans une autre commune, retraités...)
- ✓ Maintenir les activités présentes sur la commune et favoriser leur développement.
- ✓ Conserver l'attractivité de la commune, liée à la qualité de ses paysages et de son cadre de vie.
- ✓ Préserver les qualités agronomiques des secteurs agricoles
- ✓ Protéger l'agriculture de la dispersion des constructions au sein de la zone agricole, afin de ne pas limiter l'extension des exploitations, et d'éloigner les habitants des nuisances pouvant être générées par les activités agricoles (bruit, poussières...)
- ✓ Tenir compte de la capacité des sols à accepter des assainissements autonomes
- ✓ Limiter l'urbanisation autour des zones humides, des cours d'eau et des fonds de vallées
- ✓ Protéger le patrimoine paysager de la commune (vallée, talweg, bosquets...)
- ✓ Protéger le patrimoine naturel de la commune donc la zone Natura 2000.
- ✓ Protéger les futures constructions des risques, pollutions ou nuisances existants sur la commune.

Carte 15. Carte des enjeux



2 CONTRAINTES LOCALES

Outre les enjeux de la carte communale définis dans la partie précédente, **plusieurs types de contraintes** ont du être pris en compte :

2.a Contraintes techniques :

- ☞ **Existence et capacité des réseaux** de voirie, eau, électricité, étant entendu que l'existence et la capacité de ces réseaux sont une condition nécessaire mais non suffisante à la détermination de la constructibilité d'un terrain. La faible capacité du réseau public d'eau potable se révèle notamment être un facteur "limitant" dans le choix et la taille des zones constructibles
- ☞ **Sécurité des conditions d'accès aux voies**, tant pour les riverains que pour les utilisateurs des voies. En cas de doute sur l'urbanisation ou l'utilisation de tels secteurs, le gestionnaire de la voirie devra être consulté.
- ☞ **Lisibilité des entrées de bourg** pour les automobilistes. Il est important d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire sur les axes routiers, puisque ce type d'urbanisation génère des problèmes de sécurité routière : entrées de bourg peu denses mais limitées à 50 km/h.
- ☞ Existence d'un **Schéma Directeur d'Assainissement** approuvé le 08 avril 2006.
- ☞ Présence de **risques**:
Les zones humides liées aux vallées du Nahon et du Fouzon.
- ☞ Présence de **sources de nuisances**:
Il existe des sièges d'exploitation agricole situés à proximité de maisons d'habitation dans le hameau les Isserteaux.
Sur le bourg de Menetou sur Nahon, à l'ouest, on note la présence d'un plombier chauffagiste qui pourrait être source de nuisances pour les maisons d'habitations proches.
Sur le secteur la Noraie – la Chaumonnerie, la ligne du Blanc Argent encore en activité est une source de nuisance.

2.b Contraintes naturelles :

- ☞ **Préservation** des paysages, de l'architecture locale et du bâti traditionnel, ainsi que des zones naturelles ou présentant un intérêt environnemental ou patrimonial.
- ☞ Présence de **talus ou de pentes importantes** rendant impossible ou difficile l'urbanisation.
- ☞ Présence de **zones humides**, talwegs, ruisseau, rivières rendant impossible l'urbanisation.

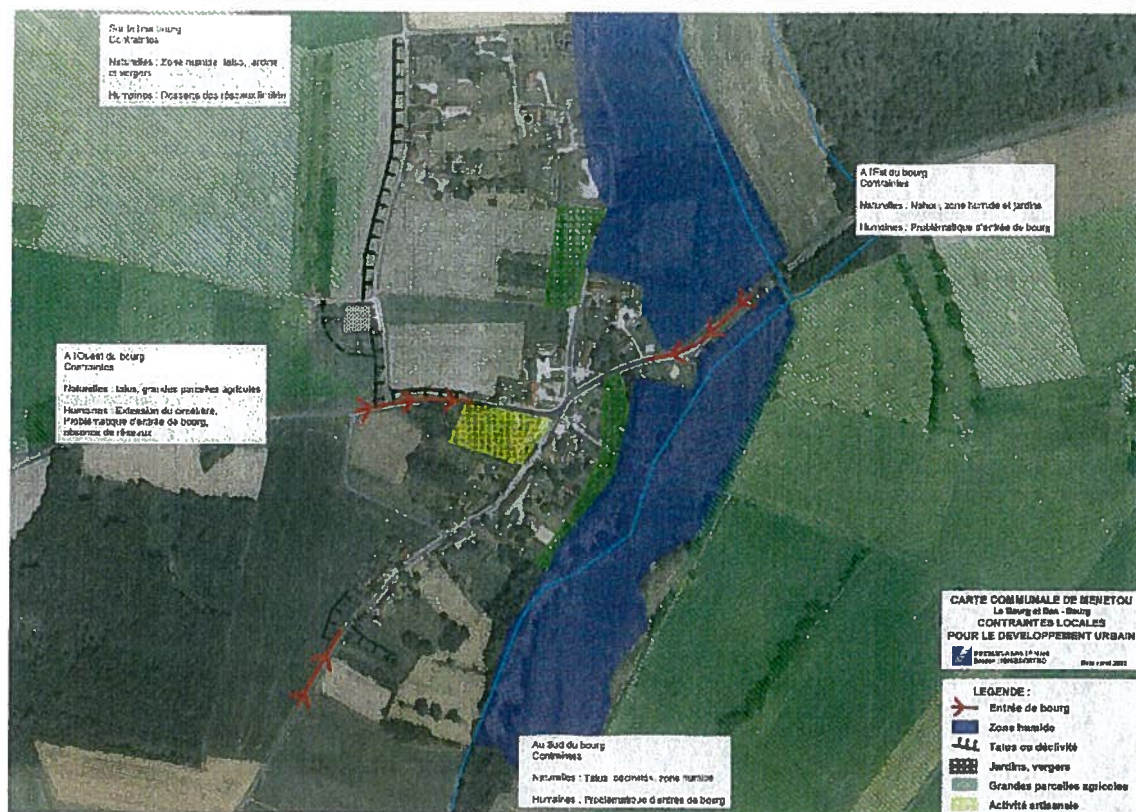
2.c Contraintes réglementaires :

- ☞ **Proximité d'installations et d'exploitations agricoles**, en respectant les distances d'éloignement réciproque à mettre en place vis à vis des habitations :
 - pour un élevage : un périmètre de 50 à 100 mètres, autour de toutes les installations de l'exploitation, variant selon le nombre d'animaux et le type d'élevage.
 - un périmètre défini selon des seuils de bruit autour des installations agricoles générant des nuisances (silos).

Ces distances d'éloignement permettent d'éviter les conflits de voisinage tout en préservant l'activité agricole.

- ☞ Présence de **sites archéologiques**, impliquant la réalisation de fouilles préalables aux travaux. Ces sites ne doivent pas pour autant être considérés comme des contraintes insurmontables par la commune, et celle-ci peut tout de même envisager la constructibilité des terrains.
- ☞ Présence de **la voie ferrée Blanc Argent**, qui même si elle n'entraîne pas de servitudes au sens du code de l'urbanisme, implique un éloignement des habitations pour éviter les nuisances.
- ☞ Existence d'un site natura 2000, **plateau de Chabris / la chapelle Montmartin** référencé ZPS FR 2410023.

Carte 16. Carte des contraintes sur le bourg



Carte 17. Carte des contraintes sur le secteur les Isserteaux – le Patureau



Carte 18. Carte des contraintes sur le secteur la Chaumonnerie – la Noraie



3 CHOIX D'URBANISME

Le parti d'urbanisme adopté a été :

- ☞ Encourager une densification mesurée du bourg, en privilégiant une restructuration en épaisseur du tissu urbain.
- ☞ Créer dans le respect des contraintes évoquées ci-dessus, de nouvelles zones d'urbanisation
- ☞ Préserver certaines zones de la construction neuve : comme la partie est du bourg et du bas bourg en raison de la présence de la zone humide et paysagère liée à la vallée du Nahon, de la présence de l'activité agricole sur le secteur les Isserteaux – le Patureau.
- ☞ Créer de nouvelles possibilités de construire dans les hameaux

4 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

Les zones qui ont été définies ont fait l'objet d'un examen attentif, notamment au titre de la protection de l'environnement. Ainsi, les zones ont été définies au regard :

- ☞ De la proximité des zones humides et des cours d'eau,
- ☞ De la capacité des sols à supporter un assainissement individuel,
- ☞ De la préservation du patrimoine paysager de la commune,
- ☞ De la proximité des activités pouvant générer des nuisances ou des conflits d'usage avec les zones d'habitation (bruit, poussières, trafic...)
- ☞ de l'existence de la zone Natura 2000.

La carte communale de Menetou sur Nahon et les orientations envisagées par la commune auront donc peu d'impact sur l'environnement et sur les paysages.

D'autre part, des mesures de protection et de mise en valeur ont été prises, notamment avec :

- ☞ L'interdiction des constructions neuves dans les zones humides des vallées du Nahon et du Fouzon.
- ☞ Mise en conformité des assainissements autonomes existants sur le territoire communal.
- ☞ Respect des prescriptions du SDA (matériel et type d'assainissement autonomes).

IV CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Le dossier de la carte communale comporte le présent **rapport de présentation**, un **plan des annexes** et un **plan des zones** (zones urbaines ou naturelles).

1 RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément à l'article R 124-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

2 PLAN DES ZONES

Conformément à l'article R124-3 du code de l'urbanisme :

« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables. »

Ainsi, 3 types de zones ont été reportés :

2.a La zone U dite « zone urbaine »

Elle correspond aux parties actuellement urbanisées, à celles partiellement ou en cours d'urbanisation, zones mitoyennes du tissu bâti existant, et enfin à des secteurs « en devenir » qui sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la réflexion globale du développement et de l'aménagement la commune.

Il s'agit des secteurs suivants :

Le bourg:

A l'ouest, sur la partie sud de la RD52, la zone urbaine a été définie de manière à présenter une entrée de bourg bien identifiable par l'automobiliste et en tenant compte de la présence des réseaux qui s'arrêtent au droit de la parcelle AE98. Sur la partie nord de la RD52, la zone urbanisable englobe la partie actuellement urbanisée (PAU) et ouvre à l'urbanisation la parcelle AE108a, ceci en raison de la réflexion menée actuellement par la mairie sur le secteur du cimetière.

A l'est, la zone constructible a été définie de manière à respecter le secteur de la vallée du Nahon et ses contraintes paysagères et de zones humides. Elle englobe la PAU et permettra de combler les dents creuses existantes sans modifier la physionomie du bourg.

En raison de la présence du Nahon, de son écosystème et de la valeur paysagère du secteur, il apparaît comme peu pertinent d'envisager une extension de l'urbanisation sur la partie est du bourg.

Le Bas Bourg:

La zone urbaine a été définie de manière à densifier et conforter le hameau tout en préservant le potentiel paysager du secteur.

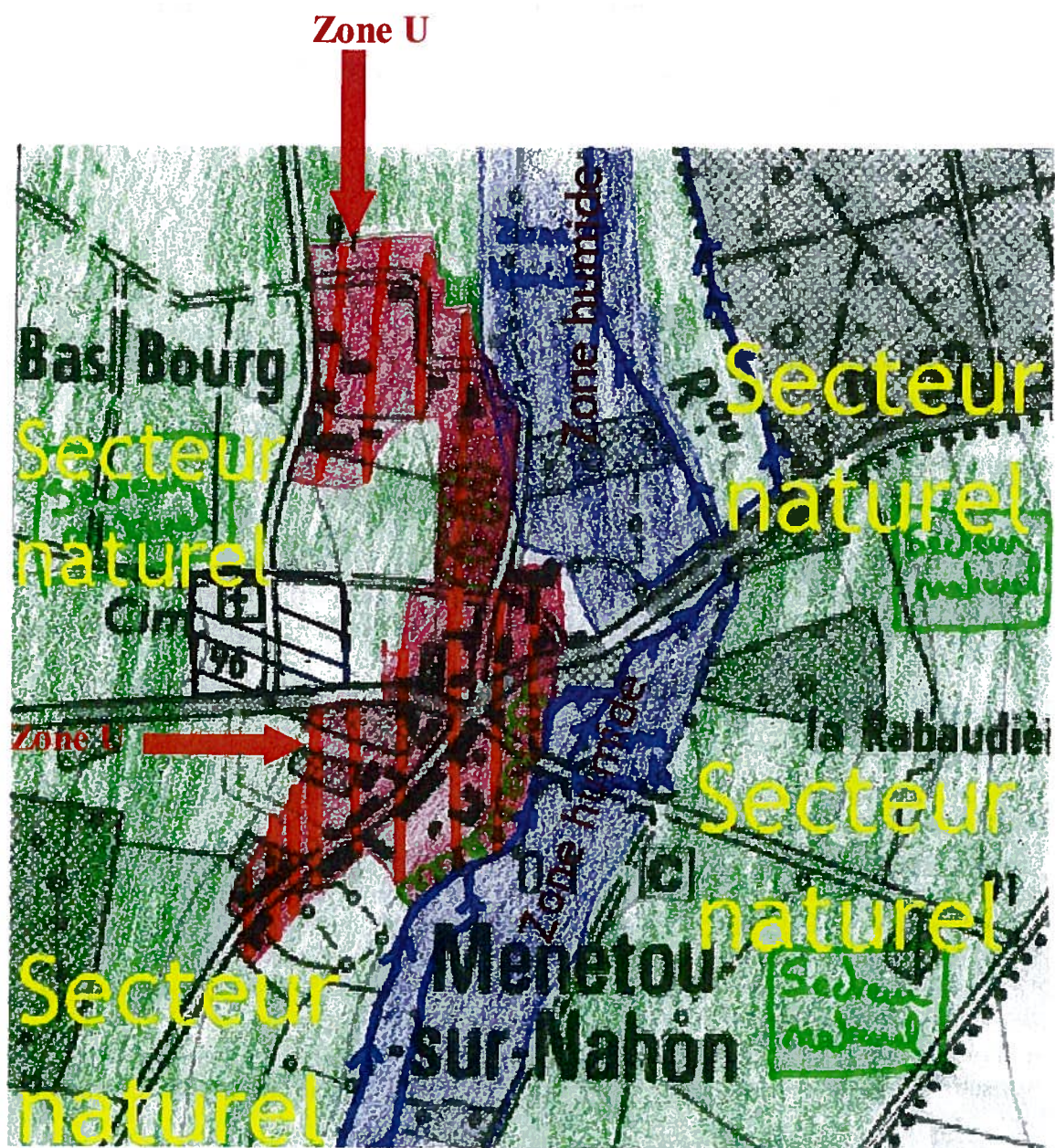
La zone urbanisable a été définie à l'est en tenant compte du fort potentiel environnemental de la vallée du Nahon, de ses cônes de vue et de sa zone humide voir inondable.

Au sud, en raison du fort potentiel environnemental, la zone urbanisable englobe la PAU et dégage dans le secteur jouxtant la voie communale n°6 une partie des parcelles 209 et 210. Sur le chemin rural du bas-bourg au bourg, la zone urbanisable a été définie de manière à relier les deux villages en ouvrant à l'urbanisation une partie des parcelles 209, 210 et 16.

Au nord, la zone urbanisable englobe l'existant et dégage en parties quelques parcelles pour l'urbanisation (parcelles 47 et 48). Ceci afin de permettre de densifier et de conforter le village.

Comme pour le bourg, en raison de la présence du Nahon, de son écosystème et de la valeur paysagère du secteur, il apparaît comme peu pertinent d'envisager une extension de l'urbanisation sur la partie est du chemin rural des Bierettes au niveau du bas bourg.

Carte 19. Secteur du bourg et du bas bourg



Secteur les Isserteaux – le Patureau:

Les Isserteaux:

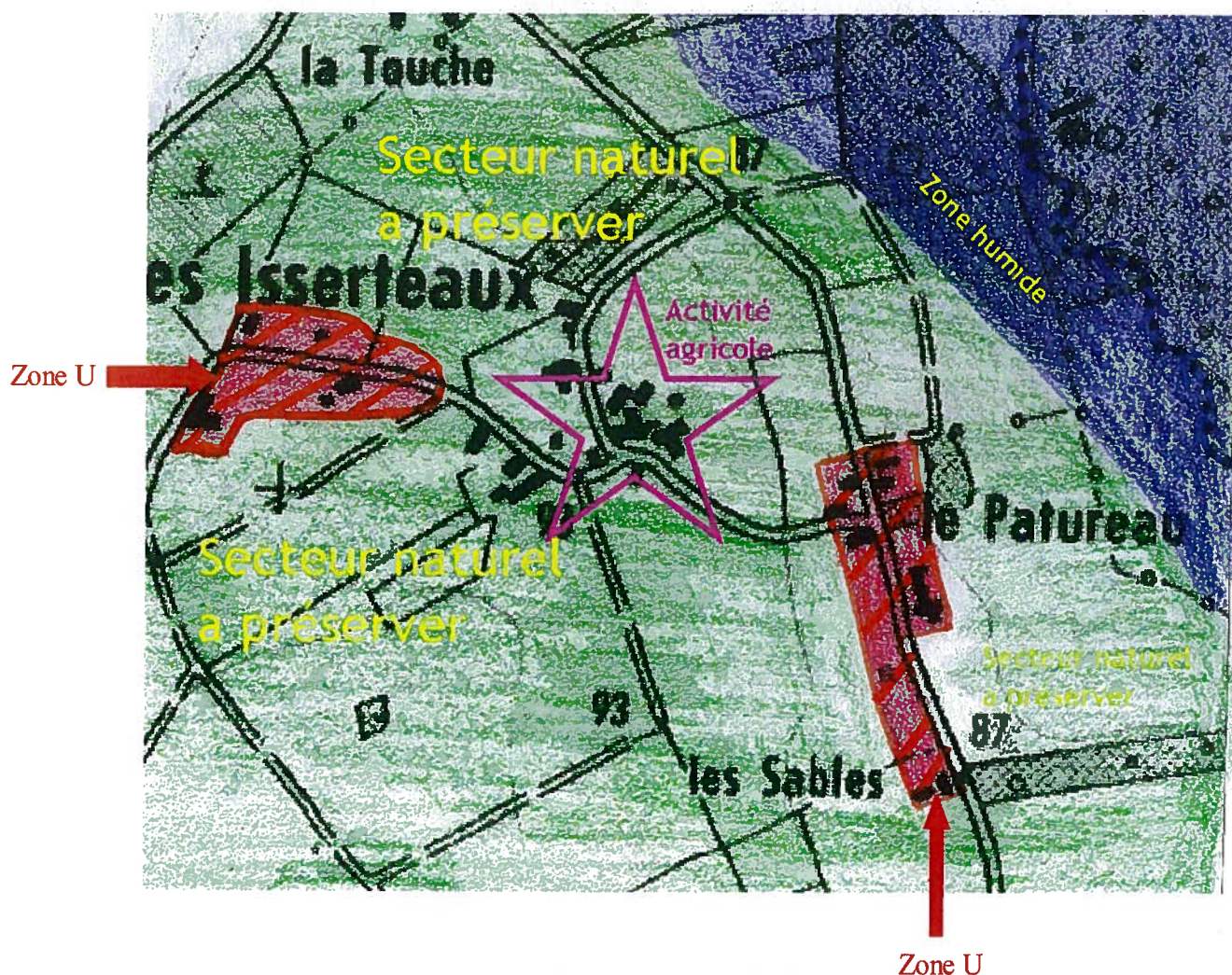
La zone urbaine a été définie de manière à densifier et redessiner le hameau tout en préservant le potentiel agricole du secteur. La zone urbanisable a été définie en tenant compte à l'est de la présence du siège d'exploitation d'un jeune agriculteur récemment installé (Fromagerie, stockage de foin et paille et étable pour ses chèvres etc...).

Afin de ne pas le contraindre et empêcher son développement, dans un rayon de 100 mètres à partir des points contraignants de son domaine aucune urbanisation n'est envisagée. Le secteur urbanisé s'étend à l'est du chemin rural de la Sellée, il englobe l'existant et permettra de combler les dents creuses afin de remodeler la silhouette du hameau.

Le Patureau:

Le secteur urbanisable englobe l'existant sur une profondeur de 50 m environ de part et d'autre de la VC n°6. La zone urbanisable ainsi définie permettra de redessiner le hameau et de conforter son rôle de village tout en préservant le potentiel agricole du secteur.

Carte 20. Secteur les Isserteaux – le Patureau

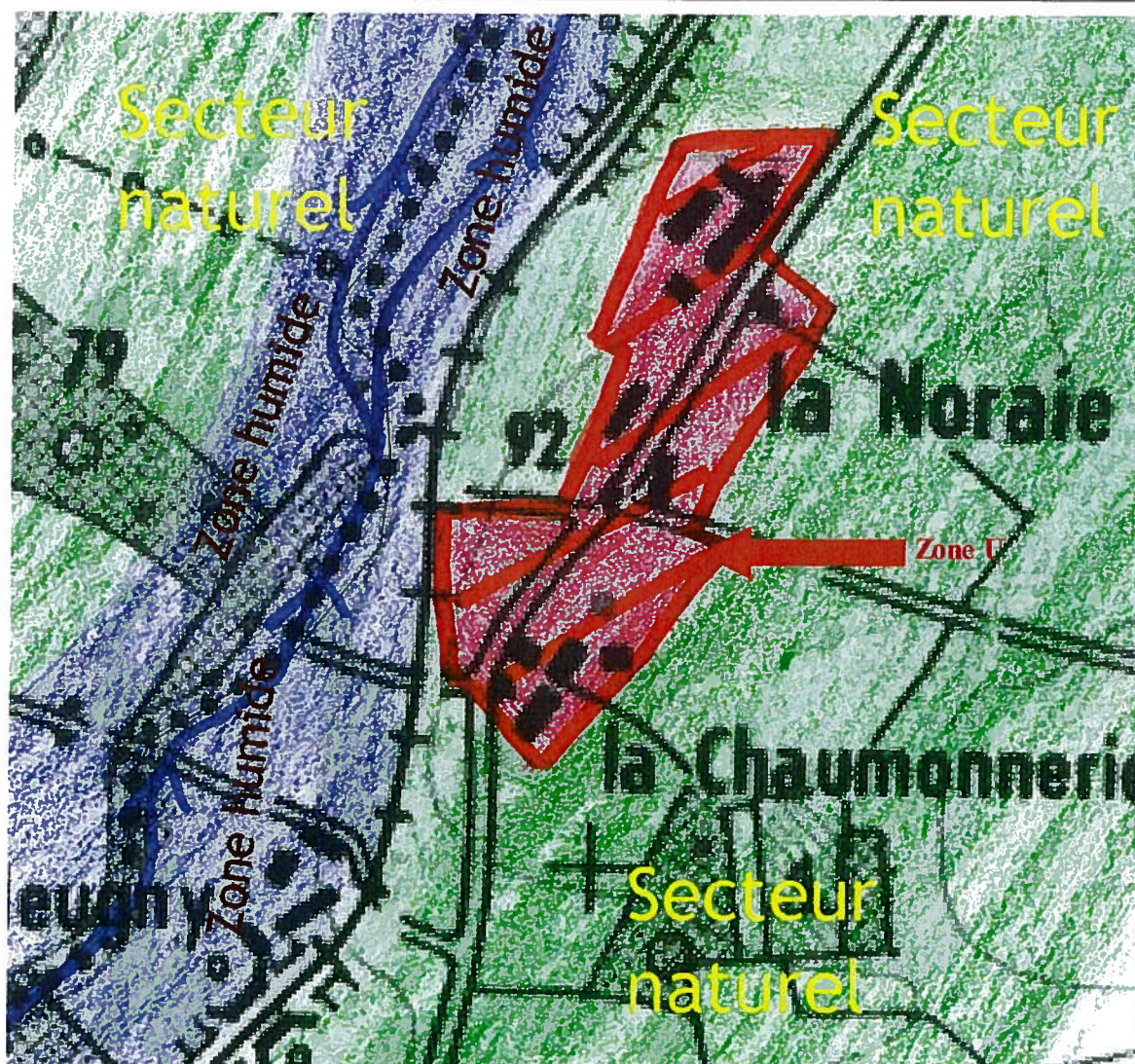


Secteur la Chaumonnerie – la Noraie:

Les hameaux de la Chaumonnerie et de la Noraie de par leur proximité forment une seule entité. En conséquence, la zone urbanisable englobe la PAU des deux hameaux, elle permet également l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des parcelles (environ 50 mètres de profondeur) situées à l'est de la VC n°3 et au sud du chemin rural.

La voie ferrée le Blanc Argent, ainsi que l'écosystème lié au Fouzon interdit toute urbanisation à l'ouest pour la partie sud de la VC n°3. De même il ne serait pas opportun d'ouvrir à l'urbanisation plus profondément à l'est afin de préserver le potentiel agronomique du secteur.

Carte 21. Secteur la Chaumonnerie - la Noraie



Sur l'ensemble du territoire communal, il a été ouvert à l'urbanisation, pour réaliser des constructions neuves à destination d'habitations, un potentiel d'une quinzaine de parcelles hors partie actuellement urbanisée. Cette ouverture correspond à un accroissement de 3 constructions nouvelles par an sur une période de 5 ans. Ceci s'accorde avec l'essor envisagé par le conseil municipal, notamment en raison du faible taux de réhabilitations possibles restant.

2.b La zone Ue dite « zone d'habitat existant et diffus »

Elle est constituée de plusieurs micro-zones urbaine afin de répondre aux besoins d'extension des habitants (garages, piscines, abris de jardins et autres annexes qui ne seraient pas contigu à une construction existante). En effet, il serait impossible de réaliser de telles extensions dans la zone N de la carte communale pour des non exploitants agricoles.

Ces micro zones correspondent à des secteurs déjà bâtis, elles englobent les bâtis existants tout en permettant la réalisation d'annexes non attenantes.

2.c La zone N dite « zone naturelle »

Elle englobe l'essentiel du territoire communal et correspond soit aux zones à vocation agricole (y compris les hameaux et écarts isolés ayant un lien direct avec cette activité), soit aux zones à préserver en raison des paysages et des sites sensibles et/ou de milieux naturels et environnementaux de qualité : zones boisées et/ou humides, ruisseaux, etc....

Dans cette zone, le changement d'affectation des bâtiments n'ayant plus de vocation agricole est autorisé ainsi que les extensions et la réalisation d'annexes dans l'enveloppe bâtie existante.

3 PLAN DES ANNEXES

Sur ce plan sont reportées **les principales servitudes d'utilité publique** affectant le territoire communal. Celles-ci peuvent constituer des limites à l'occupation ou à l'utilisation des sols. Elles concernent essentiellement :

3.a Schéma directeur d'assainissement

Zonage d'assainissement

Approuvé par DCM du 08/04/2006

3.b France Télécom

Câbles et équipements enterrés

France télécom URR-Site Châteauroux

3.c SNCF T1

SNCF, Direction de l'immobilier St Pierre de Corps

3.d Autres informations reportées dans les annexes

Sur ce plan sont reportés à titre indicatif un certain nombre d'informations et notamment :

- ☞ les sites archéologiques, Source DRAC en date du 212 septembre 2004
- ☞ le réseau de distribution d'eau potable, source SIAEP de Saint Christophe Bazelle en date de septembre 2004.
- ☞ Les parcelles communales en date du 6 septembre 2004
- ☞ L'aptitude des sols à recevoir un assainissement individuel, source DDE 36.

V MISE EN OEUVRE ET PORTEE DU DOCUMENT D'URBANISME

Les étapes de l'élaboration de la carte communale dans la commune de Menetou sur Nahon.

➤ La carte communale.

Par délibération du conseil municipal de Menetou sur Nahon en date du 18 décembre 2003, la commune a décidé la mise à l'étude d'une carte communale.

L'entrée en vigueur de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 ayant institué de nouveaux documents de planification, a conduit de fait à la prise en compte des nouvelles modalités réglementaires, imposées notamment pour le contenu et la procédure de validation de la carte communale.

L'élaboration de la carte communale s'est faite au cours de réunions de travail et d'échanges des mois de novembre 2004 à août 2005, en collaboration avec les services de l'Etat : direction départementale de l'équipement, direction départementale de l'agriculture et de la forêt, service départemental de l'architecture et du patrimoine, et avec la participation de la chambre d'agriculture. La mise au point final du dossier s'est faite durant les mois suivants :

- ☐ La carte communale de Menetou sur Nahon a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2003.
- ☐ L'enquête publique relative au projet de la carte communales' est déroulée du 2 octobre au 9 novembre 2007 par un arrêté municipal.
- ☐ Une délibération du conseil municipal de Menetou sur Nahon en date du 20 décembre 2007 a approuvé la carte communale.
- ☐ L'accord de Monsieur le Préfet sur la carte communale est intervenu par arrêté préfectoral en date du 07 mars 2008.
- ☐ Les différentes mesures de publicité et d'insertion ont été réalisées.

La carte communale approuvée est opposable aux tiers et elle est tenue à la disposition du public.

La carte communale peut être révisée selon les mêmes modalités.

Sauf décision contraire lors de la délibération d'approbation de la carte communale, la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme, et notamment les permis de construire, revient au maire au nom de la commune. Une convention sera alors signée entre le Maire et les services de la DDE sur les modalités d'instruction des autorisations.

CARTE COMMUNALE

COMMUNE de Menetou sur Nahon

ANNEXES :

1. Règlement national d'urbanisme
2. La procédure réglementaire des CC
3. Caractéristiques des zones
4. L'insertion paysagère des bâtiments et constructions agricoles



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

direction
départementale
de l'Équipement
Indre

I. REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.

1 Les dispositions générales du code de l'urbanisme (extraits)

* Article L 110

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.

2 Rappel des principales règles d'urbanisme

Les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Menetou sur Nahon sont les règles générales du code de l'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-26-2).

Les modes d'utilisation et d'occupation du sol admis dans les différentes zones seront autorisés sous réserve du respect des normes édictées par le règlement national d'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-26-2), notamment en matière de voirie et de sécurité, d'alimentation en eau et assainissement, d'aspect extérieur, d'implantation...

Ainsi, tout projet pourra être interdit en application du règlement national d'urbanisme, dont les principaux articles ont trait :

* aux réseaux (voirie : article R 111-4 - eau et assainissement : article R 111-8 à R 111-12)

* au mitage et à la protection du milieu agricole et naturel : article R 111-14-1

* à la protection de l'environnement : articles R 111-14-2 et R 111-21

* à la défense des intérêts communaux : article R 111-13

Par exemple, dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, il conviendra de veiller aux problèmes sanitaires engendrés par des constructions (nouvelles, rénovations, changement de destination) réalisées sur des terrains exigus (moins de 1000 m²), sachant que l'autorité compétente en matière d'assainissement est en droit d'exiger tous compléments d'informations sur la méthode d'assainissement autonome choisie, d'en valider la mise en œuvre et d'en contrôler ultérieurement le bon fonctionnement.

De manière générale, une installation d'assainissement autonome doit posséder un dispositif de prétraitement (fosse toute eau / bac dégraisseur), pour les eaux vannes et ménagères, suivi d'un dispositif de traitement approprié au type de sol (filtre à sable vertical ou horizontal, sol reconstitué, tranchée filtrante, tertre,..) et les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdus, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle sont interdits.

A cet effet, il est recommandé de se référer au schéma directeur d'assainissement de la commune.

De la même façon, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir préalablement à tout projet de construction et dépôt de permis de construire, l'avis du service départemental d'architecture et du patrimoine (SDAP) dans les parties soumises à la réglementation sur la protection des monuments et des sites, sinon de l'architecte du parc naturel régional de la Brenne, ou bien du conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE), ou du paysagiste conseil ou de l'architecte conseil de la DDE.

Le RNU est constitué des articles R111-1 à R111-27 :

IR111-2 à R111-15 : Localisation et desserte des constructions

IIR111-16 à R111-20 : Implantation et volume des constructions

IIIR111-21 à R111-24 : Aspect des constructions

IVR111-24 à R111-27 : Dispositions diverses

II. LA PROCÉDURE RÉGLEMENTAIRE DES CARTES COMMUNALES

1 Le contenu de la CC

1.a. Le Rapport de Présentation : document obligatoire mais non opposable

Le rapport de présentation doit :

Analyser l'état initial de l'environnement (*relief, forme urbaine, paysages, espaces naturels et agricoles, ressources en eau, risques, etc.....*),

Exposer les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique, et **quantifier les besoins qui en découlent**,

Expliquer, au regard des objectifs et principes des articles L121-1 et L110, **les choix retenus** ainsi que les motifs qui ont conduit à la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision justifier les changements apportés dans la délimitation des secteurs constructibles,

Évaluer les incidences de la CC sur l'environnement, en appréciant les conséquences directes et indirectes induites par les choix d'aménagements, et en exposant les mesures prises pour sa préservation et de sa mise en valeur.

Au-delà de cet aspect purement normatif, **le rapport de présentation est le document qui expose de façon simple et claire le projet et la stratégie de la commune**. Au travers d'un diagnostic territorial partagé, il permet d'apprécier et de justifier les choix en matière de développement, d'aménagement, d'évolution. Il doit également s'assurer de la cohérence entre les orientations ainsi retenues et la traduction graphique qui en est faite.

Voir article R124-2 du CU.

1.b. Le document graphique ou zonage : document obligatoire opposable au tiers

Le(s) document(s) graphique(s), pièce(s) maîtresse(s) de la CC car la seule opposable, permet(tent) de localiser à la parcelle les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions. **Il délimite les zones où :**

I les constructions sont admises (*généralement dénommées « U »*) ;

II les constructions ne sont pas admises (*généralement dénommées « N »*), à l'exception :

1 des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles ;

2 de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes.

En temps que de besoin il peut également déterminer :

I des zones réservées à l'implantation d'activités (*généralement dénommées « Uy »*), notamment pour celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;

II des secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée.

Voir articles R 124-1 et R 124-3 du CU.

1.c . Les annexes : facultatives et non opposables (à l'exceptions des servitudes)

Les annexes ne sont pas un élément obligatoire d'un dossier de CC.

Cependant **les informations qu'elles contiennent accompagnent avantageusement le document final**. En centralisant et en indiquant les servitudes d'utilité publique, les contraintes supra-communales ou locales, ou toutes autres informations utiles et repérées lors des phases d'étude, ces informations explicitent et justifient souvent les limitations objectives et les prescriptions réglementaires à l'occupation ou à l'utilisation des sols. Elles apportent également une aide substantielle lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Peuvent ainsi être répertoriés suivant les communes : les monuments et les sites protégés, les plans de prévention des risques naturels et/ou technologiques, les grands réseaux de transports EDF/GDF/Télécom./Transmission, les sites archéologiques, les zones protégées au titre de l'environnement, celles du schéma directeur d'assainissement, de reculs par rapport aux voies, ou liées aux bruits, les réseaux de distribution d'eau potable ou d'assainissement, etc....

Les annexes peuvent également identifier les procédures complémentaires mise en œuvre parallèlement à la CC, comme les périmètres où la commune a instauré un droit de préemption, ceux à l'intérieur desquels l'obligation d'obtention d'un permis de démolir ou celle d'autorisation préalable pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage sont requis.

2 La procédure

2.a .La prescription

La mise en œuvre des procédures relève de la compétence directe du maire ou du président de l'EPCI, aucune délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI n'est obligatoire pour leur lancement.

2.b .Le porter à connaissance

Le porter à connaissance ne constitue pas un passage obligé des procédures d'élaboration ou de révision d'une CC.

Mais **le préfet peut porter à la connaissance du maire** ou du président de l'EPCI, sur leur demande ou de sa propre initiative, **les informations nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme**, dont notamment, les plans ou schémas avec lesquels la CC devra être compatible, ainsi que les éléments et études en sa possession (servitudes, études techniques en matière de risques ou d'environnement, etc....)

Tout ou partie du porter à connaissance peut compléter le dossier de la CC soumis à enquête publique.

En plus de ces éléments régaliens déjà communiqués, si des enjeux majeurs sont identifiés et détectés sur le territoire communal, le préfet peut, après l'avis de Mission Interministérielle de l'Aménagement et du Développement du Territoire (MIADT), transmettre au maire ou au président de l'EPCI « le point de vue l'État ».

Ce document apporte la contribution des services de l'État à l'élaboration de la CC en proposant une vision de l'aménagement du territoire.

Voir articles L121-2, R121-1, R124-1 et R 124-4 du CU.

2.c .La concertation

Les textes n'imposent pas au maire ou au président de l'EPCI la mise en place de modalités de concertation particulières avec la population durant les phases d'étude d'une élaboration ou d'une révision d'une CC.

La population prend connaissance du document **lors de l'enquête publique** et peut alors s'exprimer et formuler des observations et requêtes auprès du commissaire enquêteur.

2.d .L'association des personnes publiques

Aucune association des personnes publiques associées ou des services de l'État n'est obligatoire ou formalisée lors de l'élaboration ou d'une révision d'une CC.

Seule est exigée la consultation et la prise en compte, lorsqu'il existe, du schéma de gestion de l'espace agricole et forestier.

Toutefois rien ne s'oppose à ce que **le maire ou le président de l'EPCI s'entoure des organismes ou services qu'il juge utile de faire participer**, ou à ce qu'il recueille les avis de ceux qu'il estime devoir consulter.

Pareillement rien n'interdit au préfet, s'il l'estime nécessaire et selon les enjeux, de demander la participation voir l'association de ses services à toute ou partie de la procédure.

Voir article R124-5 du CU.

2.e .L'élaboration de la CC

A l'exception du contenu de la CC et de son passage obligé à enquête publique, aucune obligation réglementaire ou de forme n'est imposée au maire ou au président de l'EPCI pour conduire l'élaboration du projet de la CC.

Légalement compétent, il dispose de toute latitude pour diriger la production de son document. Il peut le réaliser en interne avec ses propres services, faire appel à un prestataire privé, ou encore demander par voie de convention la mise à disposition gratuite des services de la DDE.

Il reste entièrement libre pour associer ou non les services de l'État à l'élaboration de la CC, pour solliciter l'aide ou l'avis de tout organisme ou personne, pour mener une éventuelle concertation avec la population avant l'enquête publique.

Aucune délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI n'est obligatoire pour arrêter le projet d'élaboration ou de révision de la CC avant son passage à enquête publique.

2.f .L'enquête publique

Le maire saisit le président du tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.

L'arrêté du maire précise :

L'objet, la date d'ouverture et la durée de l'enquête publique, qui ne peut être inférieure à un mois ;

Les noms et qualité du commissaire enquêteur ;

Les jours, heures et lieux où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet ;

Les lieux où le public pourra consulter les conclusions du commissaire enquêteur.

Un avis portant ces indications à la connaissance du public est publié en caractère gras apparents dans deux journaux régionaux ou locaux dans le département, 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci.

L'ouverture de l'enquête se fait à la mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le commissaire enquêteur peut demander l'ouverture d'une réunion publique ou proroger la durée de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête sont clos et signés par le commissaire enquêteur. Il établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables.

Le commissaire enquêteur adresse le dossier accompagné du rapport et des conclusions au maire dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Copie du rapport et des conclusions est communiquée par le maire au préfet et au président du tribunal administratif.

Le rapport et les conclusions sont tenus à la disposition du public à la mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et aux mairies des communes concernées.

Voir articles L124-2, R124-6 du CU et R123 et suivants du code de l'environnement.

2.g .L'approbation

La CC est un document d'urbanisme approuvé conjointement par la commune et l'État.

Le projet de CC peut éventuellement être modifié pour prendre en compte les résultats de l'enquête publique ou pour toutes autres raisons, sous réserve toutefois que ces modifications n'aient pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du document ou à remettre en cause les fondamentaux et principes ayant guidé son élaboration.

La carte communale est approuvée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, puis transmise, pour approbation, au préfet.

Celui-ci dispose d'un **délai de deux mois**, après transmission de la délibération et du dossier, **pour approuver la CC par arrêté.**

Si le préfet s'oppose à l'approbation de la CC, il doit notifier à la commune ou à l'EPCI une décision de refus. Toute décision de refus doit être dûment motivée.

Passé le délai, et sans réponse du préfet, la CC est réputée approuvée tacitement.

L'approbation de la CC produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités de publicité :

1. affichage la délibération et l'arrêté préfectoral en mairie ou au siège de l'EPCI et dans les communes membres,
2. mention de cet affichage dans un journal du département

III. CARACTERISTIQUES DES ZONES

1 Zone U dite « Zone Urbaine »

Le bourg, les villages et hameaux, classés en zone U sur le document graphique, sont les **secteurs constructibles** de la commune. Cette zone comprend des terrains bâtis ou non dont le niveau d'équipement en infrastructure permet de satisfaire, dans les meilleurs délais toute demande d'occupation et d'utilisation des sols.

Sont admis principalement et prioritairement, et sous réserve du respect des normes édictées par le règlement national d'urbanisme ou de prescriptions réglementaires particulières (schéma directeur d'assainissement, règlement sanitaire départemental...) :

- **les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerce, d'activité et de service et leurs annexes**

- **les restaurations, extensions des constructions existantes et leur changement de destination**

- **les équipements publics d'infrastructure et les équipements collectifs**

Une attention particulière sera portée pour les autorisations sur les constructions et sur les extensions, liées à des activités, soumises ou non à déclaration ou autorisation, qui pourraient se révéler nuisantes pour le voisinage. Aussi afin d'éviter des risques de conflits avec des secteurs d'habitat, tout projet pourra être interdit sur le fondement de l'article R 111-3-1 du code de l'urbanisme, leur implantation et leur extension devant plutôt se faire dans les zones d'activités prévues à cet effet.

Un examen attentif devra également être porté pour la création d'accès regroupés et sécurisés, et dans la réalisation de desserte cohérente et rationnelle dans les opérations d'aménagement et d'ouverture à l'urbanisation des nouveaux terrains.

En raison de la qualité des sites, dont beaucoup sont soumis à des protections, mais aussi de l'homogénéité du bâti en général, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur l'aspect des constructions, neuves ou en extension, comme sur celles en restauration ou rénovation, et sur leur insertion et intégration dans le paysage et le tissu existant. Préalablement à tout projet, il est donc fortement recommandé de consulter et de prendre avis auprès du service gestionnaire et responsable prioritairement dans les zones protégées, sinon pour le reste du territoire après d'un des autres organismes de conseil en matière d'architecture.

2 Zone Ue dite « zone d'habitat existant et diffus »

Les zones classés en zone Ue sur le document graphique, sont des secteurs bâtis de la commune dispersés dans la zone naturelle. Ces zones ne comprennent pas à proprement dit des terrains constructibles, et sont restreintes.

Sont admis principalement et prioritairement, et sous réserve du respect des normes édictées par le règlement national d'urbanisme ou de prescriptions réglementaires particulières (schéma directeur d'assainissement, règlement sanitaire départemental...) :

- **les annexes attenantes ou non aux constructions existantes comme les garages, piscines etc...**

- **les restaurations et extensions des constructions existantes**

- **les équipements publics d'infrastructure et les équipements collectifs**

Une attention particulière sera portée pour les autorisations sur les constructions et sur les extensions, liées à des activités, soumises ou non à déclaration ou autorisation, qui pourraient se révéler nuisantes pour le voisinage. Aussi afin d'éviter des risques de conflits avec des secteurs d'habitat, tout projet pourra être interdit sur le fondement de l'article R 111-3-1 du code de l'urbanisme, leur implantation et leur extension devant plutôt se faire dans les zones d'activités prévues à cet effet.

En raison de la qualité des sites, mais aussi de l'homogénéité du bâti en général, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur l'aspect des réalisations, neuves ou en extension, comme sur celles en restauration ou rénovation, et sur leur insertion et intégration dans le paysage et le tissu existant. Préalablement à tout projet, il est donc fortement recommandé de consulter et de prendre avis auprès du service gestionnaire et responsable prioritairement dans les zones protégées, sinon pour le reste du territoire après d'un des autres organismes de conseil en matière d'architecture.

3 Zone N dite « Zone Naturelle »

Cette zone couvre la majeure partie du territoire communal. Elle a une vocation agricole prédominante mais également paysagère, naturelle et environnementale, et doit être protégée de toute urbanisation dispersée ou non compatible avec la vocation de la zone.

Sont admis principalement et prioritairement, et sous réserve du respect des normes édictées par le règlement national d'urbanisme ou de prescriptions réglementaires particulières :

- les constructions à usage d'habitation ou autre, liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités ayant comme support l'exploitation ou prolongeant l'acte de production, sous réserve du respect des règles sanitaires ou (et) de la réglementation sur les installations classées et qu'elles soient groupées autour des bâtiments existants

- la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de la présence de réseaux suffisants (voirie, eau) et du respect des règles sanitaires (assainissement autonome)

- le changement de destination d'une construction en vue de son affectation à usage d'habitation, sous réserve, pour le bâtiment repris, du respect des distances réciproques d'éloignement par rapport aux bâtiments et installations agricoles existantes, distance imposée par les différentes réglementations en vigueur

- les équipements d'utilité publique ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des collectivités locales

- les annexes aux constructions existantes sous réserve qu'elles soient contiguës et intégrées au volume général des constructions

- les constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs (lagunage, terrains de sports, par exemple)

- les installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées (activités nuisantes, carrières, par exemple)

- les abris isolés nécessaires à l'élevage non agricole, fermés sur 3 cotés maximum

Par ailleurs, les règles de réciprocité par rapport aux installations agricoles devront également s'appliquer tant pour les constructions neuves que pour l'aménagement des bâtiments existants qui feront l'objet d'un examen au cas par cas

Il n'est pas non plus souhaitable de voir se développer des étangs qui ne seraient pas directement liés et dépendants des activités agricoles ou piscicoles. Ils devront alors se conformer aux réglementations en vigueur (loi sur l'eau,..) et seront situés dans un champ hydraulique normal et suffisant (dépression naturel et bassin versant).

IV. L'INSERTION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS AGRICOLES

1 Charte départementale du 20 Juin 2000

Dans le cadre de l'application de cette charte départementale, mise au point en partenariat par les différents intervenants dans ce domaine (chambre d'agriculture, CAUE, DDE, DDAF, SDAP, architecte conseil) et signée le 20 Juin 2000 sous l'autorité de M. le Préfet, il convient que les bâtiments agricoles respectent les prescriptions suivantes :

Les constructions agricoles, dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement,
- minimiser les effets de brillance, les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats,
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chéneaux, bande de rives, portes, fenêtres...).

L'utilisation du bois est par ailleurs à recommander et à privilégier.

Pour les matériaux de bardages et de couvertures des constructions et installations agricoles, un choix des couleurs variées et adaptées aux situations pourra se faire directement à partir d'un nuancier (références normalisées « RAL ») :

- Sont autorisés en :
- COUVERTURE :
- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
 - Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
 - Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
 - Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
 - Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
 - Noir (RAL 9005 ou équivalent)

Sont interdits en couverture : les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée, les plaques de Fibrociment naturelles de teinte claire, le bac acier de teinte claire.

Sont autorisés en FACADES :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Vert kaki (RAL 1019 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005 ou équivalent)

Dans le cas de façades en bois la toiture sera forcément d'un ton assez différent : Gris Graphite ou Noir.

Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés et s'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que les tons de façades recommandés.

Les accessoires majeurs et les équipements annexes (silos,...), sauf contraintes particulières, seront à traiter de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent et les couleurs recommandées sont les mêmes que celles des façades.

Dans le cas d'extension de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le quart de la surface existante les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue.

Les équipements seront accompagnés de plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

Si des cas particuliers ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées, ceux-ci pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable, après examen concerté et accord express par un des services ou organismes consultatifs.